

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2016

UNITED REAL ESTATE FUND I AS

Registrikood: 14067054

Aruandeaasta algus: 15.06.2016

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

Address: Lelle tn 24, 11318, Tallinn

E-posti aadress: info@unifund.ee

Veebilehe aadress: www.unifund.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	11
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele	12
Lisa 1 Vastavuse kinnitus	12
Lisa 2 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	12
Lisa 3 Tütarettevõtted	18
Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid	18
Lisa 5 Nõuded ja viitlaekumised	18
Lisa 6 Ettemakstud kulud	19
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 8 Laenukohustused	20
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 10 Finantsriskide juhtimine	21
Lisa 11 Aktsiakapital	23
Lisa 12 Tingimuslikud kohustused	24
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	24
Lisa 14 Müügitulu	24
Lisa 15 Müüidud teenuste kulud	25
Lisa 16 Üldhalduskulud.....	25
Lisa 17 Kasum/ -kahjum kinnisvara ümberhindamisest	25
Lisa 18 Finantskulud	25
Lisa 19 Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne	26
Lisa 20 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 21 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 22 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	28
Kasumi jaotamise ettepanek	30
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele	31
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevustulude klassifikaatorile.....	32

TEGEVUSARUANNE

Ettevõttest

United Real Estate Fund I AS on kinnine mitteavalik aktsiaseltsina asutatud kinnisvarafond. Fondi asutamise on kooskõlastanud Finantsinspeksioon 21.03.2016. aastal oma otsusega nr 4.1-1/43. Ettevõtte asukoha aadress on Lelle 24, Tallinna linn, 11318. Fondi loomiskuupäev on 15.06.2016. aasta, fondi aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaberite keskreistris ISIN koodiga EE3100129065.

Fondi asutamisele, tegevusele ja lõpetamisele kohaldatakse seadustes aktsiaseltsi kohta sätestatud, kui muudest seadustest ei tulene teisiti. Fond on asutatud tähtajalisena, fondi tähtaeg on 11 aastat alates fondi registreerimisest, fondi tähtaja lõppemisel fond lõpetatakse ja likvideeritakse. Fondi tähtaega võib üldkoosoleku otsusega pikendada ühe korra maksimaalselt ühe aasta võrra.

Ettevõtte vara valitseb ja käsutab seaduses ja valitsemislepingus ettenähtud ulatuses fondivalitseja, United Real Estate Fund I AS-i fondivalitsejaks on AS United Asset Management, registrikood 11543347. Vähemalt 80% fondi varade väärtusest investeeritakse kinnisvarasse ja/või kinnisvaraga seotud väärtpaberitesse. Fondivalitseja otsusel võib fond võimendada oma varasid, võtteks laenuks maksimaalselt summa, mis võrdub kuni 75% vastava investeeringu väärtusest. Ettevõtte optimaalseks võimenduse määraks on 65 - 70% investeeringute väärtusest.

Tuletisinstrumentidesse investeerib fond riskide või rahavoo efektiivse haldamise eesmärgil (see tähendab üksnes eesmärgil vähendada või maandada fondi investeeringutega seotud investeerimisisriske), mitte investeerimise eesmärgil. Enamlevinud tuletisinstrumendiks, millega maandatakse intressimäärade ebasoodsa muutuse mõju investeeringute tootlusele, on intressi-swap.

Kinnisvaraportfell

Ettevõtte investeerimispoliitika põhiprintsiibiks on omandada ja hallata rahavoogu tootvat ärikinnisvara, sealhulgas ümberarenduspotentsiaali omavat ärikinnisvara ning aktiivselt juhtida ärikinnisvara või segaotstarbelise kinnisvara arendusprojekte. Ärikinnisvara ja segaotstarbelise kinnisvara arendamisele suunatud arendusprojektide omandamisel ning kehtestatud ja kehtestamata planeeringutega maatükkide omandamisel, mis sobivad ärikinnisvara või segaotstarbelise kinnisvara arendamiseks, lähtub ettevõtte eelkõige sellest, et arendusprojektide teostamine või realiseerimine peab olema teostatav fondi tegevustähtaja jooksul.

2016. aasta lõpu seisuga on ettevõttel 3 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 17,7 miljonit eurot ning soetusmaksumus 17,6 miljonit eurot.

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- büroopinnad: 2 investeringut, osakaal fondis 71%;
- lao- ja tootmispinnad: 1 investering, osakaal fondis 29%;

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2016

Nimetus	Aadress	Kasutusotstarve	Soetusaeg	Neto üüripind
PPA Lõuna prefektuur	Riia tn 132 Tartu	büroo	Juuni 2016	8043 m ²
Riia 130 ärihoone	Riia tn 130 Tartu	büroo- ja ärihoone	Juuni 2016	2406 m ²
DPD Eesti AS pakidepoo	Taevavärava tee 1 Lehmja küla	büroo- ja laohoone	November 2016	5889 m ²

Kokku on ettevõttel 34 üürnikku, kellest suurimad on Politsei- ja Piirivalveamet ning DPD Eesti AS.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

United Real Estate Fund I AS hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid vähemalt üks kord aastas – enne ettevõtte majandusaasta aruande auditeerimist majandusaasta lõppemise seisuga. 2016. aastal hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid kutseline kinnisvarahindaja Herkki Suurman (OÜ Ühinenud Kinnisvarakonsultandid, registrikood 11550241). Herkki Suurman vastab vara hindaja V taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 076379.

Ettevõtte sõltumatu kinnisvarahindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest. Kinnisvarainvesteeringute koguväärtus tõusis ümberhindamiste tulemusel 0,8% ning ettevõtte sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 147 tuhat eurot.

Finantsülevaade

United Real Estate Fund I AS -i konsolideeritud 2016. aasta müügitulu oli 750 tuhat eurot. Ettevõtte sama perioodi puhaskasum oli 418 tuhat eurot. Ettevõtte 2016. aasta halduskuludes oli palju ühekordse iseloomuga väljaminekuid – fondi asutamise ning kinnisvarainvesteeringute omandamisega seotud kulud ja tasud, laenulepingute lepingutasud. Ettevõtte prognoosib järgmistel perioodidel halduskulude osakaalu vähenemist.

EUR	2016. a
Müügitulu	749 965
Müüdnud teenuste kulu	-196 976
Halduskulud	-128 056
Kinnisvara ümberhindluse kasum	146 965
Ärikasum	571 898
Finantstulud/kulud	-153 748
Puhaskasum	418 150

Ettevõtte varade maht oli seisuga 31.12.2016 18,0 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustavad 17,7 miljonit eurot. Ettevõtte laenukohustused olid 31.12.2016 seisuga 12,7 miljonit eurot, millest 614 tuhat eurot on lühiajalised laenukohustused ning 12,1 miljonit eurot on pikaajalised laenukohustused. Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV, *laenukohustus/kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus*) oli 31.12.2016 seisuga 71,65%. Ettevõtte laenukohustused on kõik eurodes ehk samas valuutas, milles laekub ettevõtte müügitulu. Kinnisvarainvesteeringute soetamise kaasfinantseerimiseks pankadega sõlmitud laenulepingute pikkuseks on üldjuhul viis aastat, laenulepingute intress koosneb baasintressimäärast, milleks on 6 kuu EURIBOR, millele lisandub intressimarginaal, mille suurus on vahemikus 1,65 – 1,90%. Ettevõtte kasutab laenukohustuste intressimäära muutuvkomponendi võimaliku tõusu eest kindlustamiseks intressiswapi lepinguid, milliste tähtaeg on sarnane laenulepingute tähtaegadega.

EUR	2016. a
Konsolideeritud varade maht	18 034 996
Konsolideeritud puhasväärtus	5 211 550
Konsolideeritud laenukohustused	12 681 825
sh lühiajalised laenukohustused	614 285
Aksia nimiväärtus	10,00
Aksia puhasväärtus	10,97
Aktsiate arv	475 000

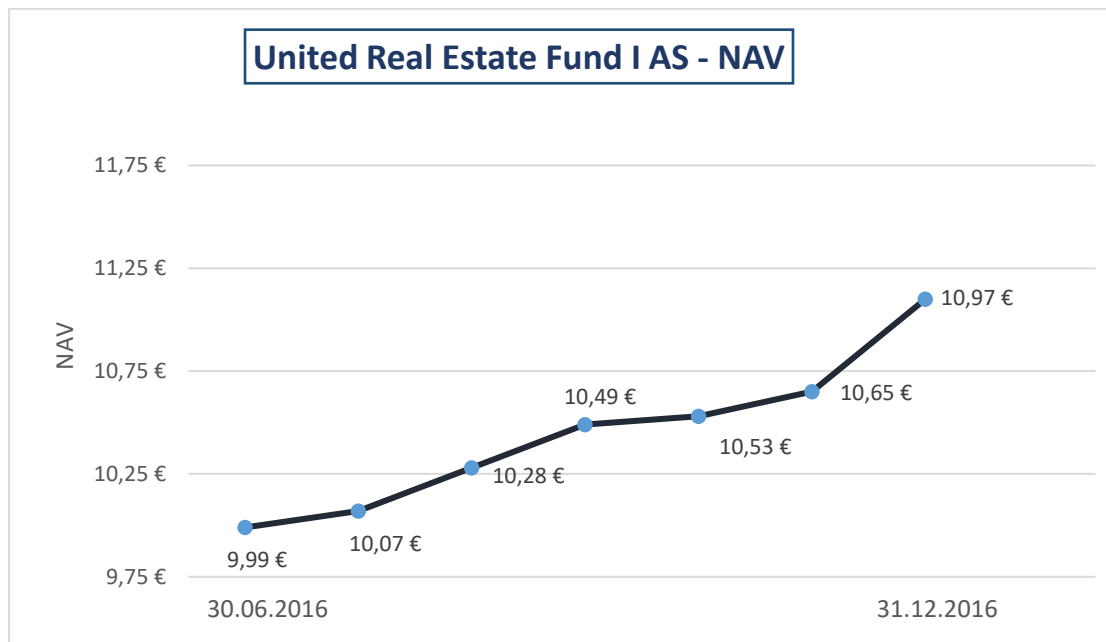
Aktsiainfo

Seisuga 31.12.2016 on United Real Estate Fund I AS aktsiakapital 4,75 miljonit eurot. Aktsiate arv seisuga 31.12.2016 oli 475 000 tükki.

Aktsionär	Osalus aktsiakapitalis %
OÜ Korso Holdings	27,4
Krugman Holding OÜ	25,3
AS Irest Ehitus	22,1
AS Alexela Entertainment	8,4
AS Rondam	6,3
OÜ Buenas	5,3
Ülejäänud	5,2

Aktsia puhasväärtus

Aktsia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2016. aasta seisuga 10,97 eurot, fondi tootlus alates fondi asutamisest aasta baasil oli 31.12.2016. aasta seisuga 17,79%.



Juhtimine

Fondi nõukogus on kolm liiget: Jaanus Otsa (nõukogu esimees), Rein Kiudsoo ja Aivar Raudsik.

Fondi juhatus on 2-liikmeline: Raivo Erik (fondijuht) ja Vladimir Sokolovskiy.

Fondi vara valitseb ja käsutab fondivalitseja AS United Asset Management. 2016. aastal puudus ettevõttel palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Väljavaated 2017. aastale

2017. aastal on oodata senise madalate intressimääradega majanduskeskkonna jätkumist, kuigi paranenud majanduskasv ning madal töötus USA-s ning kasvav inflatsioon USA-s ja mõningates Euroopa riikides lubavad eeldada, et USA keskpang võib baasintresside tõstmisel olla arvatust agressiivsem. Euroopa pigem jätkab ekspansiivset rahapoliitikat, mistõttu võib eeldada ettevõtte geograafilises tegevuspiirkonnas madala intressikeskkonna jätkumist ning ärikinnisvara tootlusmäärade püsimist samadel tasemetel. Ettevõtte jätkab fondi investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisad	31.12.2016	Algsaldo
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	4	273 099	3 000 000
Nõuded ja viitlaekumised	5	60 936	0
Ettemakstud kulud	6	961	0
Käibevara kokku		334 996	3 000 000
Kinnisvarainvesteeringud	7	17 700 000	0
Põhivara kokku		17 700 000	0
VARAD KOKKU		18 034 996	3 000 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustused	8	614 285	0
Võlad ja ettemaksed	9	78 837	0
Lühiajalised kohustused kokku		693 122	0
Laenukohustused	8	12 067 540	0
Derivatiivilepingutest tulenev kohustus	9	62 783	0
Pikaajalised kohustused kokku		12 130 324	0
Kohustused kokku		12 823 446	0
Aktiivkapital	11	4 750 000	3 000 000
Ülekurss		43 400	0
Jaotamata kasum		418 150	0
Omakapital kokku		5 211 550	3 000 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		18 034 996	3 000 000

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

(eurodes)	Lisad	2016
Müügitulu	14	749 965
Müüdnud teenuste kulu	15	- 196 976
Brutokasum		552 989
Üldhalduskulud	16	-128 056
Kasum/ -kahjum kinnisvara ümberhindamisest	17	146 965
Äri kasum		571 898
Finantstulud		44
Finantskulud	18	-91 009
Derivatiivilepingute negatiivne väärtus	18	-62 783
Kasum enne tulumaksu		418 150
Tulumaksukulu		0
Aruandeaasta puhaskasum		418 150
Aruandeaasta koondkasum		418 150

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	Lisad	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum		571 898
Ärikasumi korrigeerimised:		
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/-kahjum	17	-146 965
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-61 897
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		62 597
Laekunud intressid		44
Kokku rahavood äritegevusest		425 677
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	7	-17 553 035
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-17 553 035
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud		12 860 000
Saadud laenude tagasimaksed		-178 175
Makstud intressid		-74 768
Laekunud aktsiate emiteerimisest		4 793 400
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		17 400 457
Kokku rahavood		273 099
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		0
Raha ja ekvivalentide muutus		273 099
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		273 099

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)	Aktsiakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Algsaldo	0	0	0	0
Aktsiakapitali sissemakse	4 750 000	43 400	0	4 793 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	418 150	418 150
Saldo seisuga 31.12.2016	4 750 000	43 400	418 150	5 211 550

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa nr 1 Vastavuse kinnitus

United Real Estate Fund I AS-i 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvahelise finantsaruandluse standardites (IFRS EL) sätestatud arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitlusviisidega, võttes arvesse Raamatupidamise seaduses ning IFRIC tõlgendustes toodud erisusi. Kuna ettevõtte alustas tegevust 15.06.2016, siis on aruanne koostatud perioodi 15.06.2016 – 31.12.2016 kohta, mis on ühtlasi ettevõtte esimene majandusaasta.

Lisa nr 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Arvestus- ja esitlusvaluuta

Käesolev raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes, mis on ka ettevõtte arvestusvaluuta.

Juhtkonna hinnangud

IFRS EL-iga kooskõlas oleva raamatupidamise aastaaruande koostamine eeldab, et ettevõtte juhatus annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid. Ettevõtte juhatus vaatab järjepidevalt tehtud otsuseid ja antud hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest. Tegelikud tulemused võivad hinnangutest erineda. Raamatupidamislike hinnangute muutmisest tulenev mõju kajastatakse hinnangute muutmise perioodil ja kõigil järgnevatel aastatel, mida hinnangu muudatus mõjutab. Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine on valdkond, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk. Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglasest väärtusest. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väline hindaja on kutseline kinnisvarahindaja Herkki Suurman (OÜ Ühinenud Kinnisvarakonsultandid). Ettevõtte sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil individuaalselt. Kõik ettevõtte kinnisvarainvesteeringud teenivad üüritulu, mistõttu näitab kasutatud meetod alternatiividest (näiteks võrdlev meetod) kõige paremini kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust. Kõikide objektide rahavoogude prognoosid on õiglase väärtuse leidmisel ajakohastatud ning diskontomäärad ja

väljumistootlikkused on diferentseeritud olenevalt objektide asukohast, tehnilisest seisukorrast ning üürnike riskitasemest.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab United Real Estate Fund I AS-i ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on ettevõttele üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil ettevõttel valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole. Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle ettevõttel on kontroll. Ettevõtte kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle.

Investeering tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütarettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Tütarettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi (soetushetkest arvestades kuni 3-kuulise tähtajaga) suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumus, milleks on vara eest makstud tasu õiglase väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on päev, mil ettevõtte võtab endale finantsvara ostu või müügi kohustuse. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise perioodi jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud. Esmasel arvele võtmisel klassifitseeritakse vara ühte neljast finantsvara rühma (vt allpool). Finantsvarade mõõtmisel kasutatakse rühmade kaupa järgmisi põhimõtteid:

- finantsvarad õiglasest väärtusest muutusega läbi kasumiaruande – õiglase väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglase väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärset hinnata.

Tuletisinstrumendid

Ettevõtte riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumendid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade noteeringutele bilansikuupäeval.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevasi rendituluseid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri, mitte aga varade struktuuri. Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud

soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustustega kaasnevad intressikulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumiaruandes ridadel finants- ja investeerimistegevuse tulud ning finants- ja investeerimistegevuse kulud. Varaobjektide (varudena kajastatud kinnisvaraprojektid, kinnisvarainvesteeringud, materiaalne põhivara) arendamise finantseerimisega seotud intressid alates arendusperioodi algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni on kapitaliseeritud vara soetusmaksumusse. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu. Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Tingimuslikud kohustused

Kõik teadaolevad kohustused kajastatakse bilansis, kui nende suurust on võimalik usaldusväärset hinnata ja nende realiseerumine on tõenäoline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust pole võimalik usaldusväärset hinnata, avalikustatakse aruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulude ja kulude kajastamine

Tulusid ja kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtusest. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Dividenditulu võetakse arvele nõudeõiguse tekkimise hetkel.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Emaettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulumaks

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).

Fondi vara puhasväärtuse ja aktsia puhasväärtuse määramine

Fondi vara puhasväärtuse määramiseks arvatakse Fondi varade väärtusest maha Fondi kohustuste väärtus. Fondi aktsia puhasväärtus saadakse Fondi vara puhasväärtuse jagamisel kõigi arvestuse hetkeks väljalastud aktsiate arvuga. Fondi puhasväärtus määratakse Eestis ametlikult kehtivas vääringsus.

Uute või muudetud IFRS standardite mõju

Käesoleva aruande koostamise hetkeks on välja antud uusi rahvusvahelise finantsaruandluse standardeid ning olemasolevate standardite edasiarendusi, mis on kohustuslikud ettevõtte aastaaruande perioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2017 või hiljem. Järgmised uued standardid ja tõlgendused ei kehti 31. detsembril 2016 lõppenud aastaaruande perioodi kohta ja seetõttu pole neid käesoleva aruande koostamisel rakendatud:

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“: klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglasest väärtusest muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglasest väärtusest muutustega läbi kasumiaruande. Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning sellest, kas vara lepingulised rahavood sisaldavad ainult põhiosa- ja intressimakseid („APIM“). Kui võlainstrumenti hoitakse sissenõudmise eesmärgil ja APIM nõue on täidetud, võib instrumenti kajastada korrigeeritud soetusmaksumuses. Võlainstrumendid, mis vastavad APIM nõudele ja mida hoitakse portfelliga, kus ettevõtte hoiab varasid nii sissenõudmise kui ka müümise eesmärgil, võib kajastada õiglasest väärtusest läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel. Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasest väärtusest. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglase väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglase väärtuse muutused kajastada kasumiaruandes.

Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Peamiseks muudatuseks on see, et finantskohustuste puhul, mis on määratud kajastamiseks õiglasest väärtusest läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes. IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediidikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediidikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikast tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetel tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediidikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediidikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediidikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediidikahjumit. Mudel sisaldab lihtsustusi rendi- ja ostjatele nõuete osas. Riskimaandamisarvestuse nõudeid muudeti, et

siduda raamatupidamisarvestus paremini riskijuhtimisega. Standard pakub ettevõtetele arvestuspõhimõtte valikut rakendada kas IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõudeid või jätkata IAS 39 rakendamist kõikidele riskimaandamisinstrumentidele, kuna standard ei käsitle hetkel makro-riskimaandamisarvestust.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatus standardi IFRS 15 jõustamise osas (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdüd kaubad ja teenused, mis on eristatavad, tuleb kajastada eraldi ning lepinguhinnast antavad hinnaalandused tuleb reeglina jagada eraldi elementidele. Kui saadav tasu võib teatud põhjustel muutuda, kajastatakse müügituluna miinimumsumma, kui sellega ei kaasne olulist tühistamise/tagasimaksmise riski. Klientidega lepingute saamise tagamiseks tehtud kulutused tuleb kapitaliseerida ja amortiseerida selle perioodi jooksul, mil leping tekitab tulusid.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Uus standard sätestab rendilepingute arvelevõtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega ning kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt.

„Avalikustamise projekt“ – IAS 7 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2017 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudetud standard IAS 7 nõuab finantseerimistegevusest tekkinud kohustuste alg- ja lõppsaldo vahel toimunud liikumiste avalikustamist.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“, muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatused ei muuda standardi põhiprintsiipe, vaid selgitavad, kuidas neid printsiipe tuleks rakendada. Muudatused selgitavad, kuidas tuvastada teostamiskohustusi (lubadust kliendile üle anda kaupa või osutada teenust) lepingus; kuidas määrata, kas ettevõtte on müügitehingu põhiosutaja (principal) (kauba või teenuse pakkuja) või agent (vastutav kauba või teenuse pakkumise korraldamise eest); ning kuidas määrata, kas müügitulu litsentsi andmise eest tuleb kajastada konkreetsel ajahetkel või perioodi jooksul. Neile selgitustele lisaks sisaldavad muudatused kaks täiendavat lihtsustust eesmärgiga vähendada ettevõtte kulusid ja keerukust standardi esmakordsel rakendamisel.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises.

Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks.

Ettevõtte hinnangul ei avalda 2017. aastal jõustuvad IFRS standardite muudatused mõju ettevõtte finantsaruandlusele.

Lisa nr 3 Tütarettevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Kinnisvara- investeering	Ettevõtte osalus %	
			31.12.2016	15.06.2016
Emattevõtte				
United Real Estate Fund I	Eesti			
Tütarettevõtted				
OÜ Riia 130 ja 132	Eesti	Riia 130 ja 132 Tartu	100	0
Taevavärava Logistika OÜ	Eesti	Taevavärava tee 1 Rae vald Harjumaa	100	0

Kõik tütarettevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütarettevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa nr 4 Raha ja raha ekvivalendid

(eurodes)	31.12.2016	Algsaldo
Pangakonto	273 099	3 000 000
Kokku	273 099	3 000 000

Lisa nr 5 Nõuded ja viitlaekumised

(eurodes)	31.12.2016
Ostjate tasumata summad	60 936
Kokku	60 936

Lisa nr 6 Ettemakstud kulud

(eurodes)	31.12.2016
Tulevaste perioodide kindlustus	961
Kokku	961

Lisa nr 7 Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte on seisuga 31.12.2016 teostanud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Address	Neto üüripind	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2016
Riia 130 Tartu	2406 m ²	juuni 2016	1 101 025 EUR	1 122 418 EUR
Riia 132 Tartu	8043 m ²	juuni 2016	11 392 010 EUR	11 477 582 EUR
Taevavärva tee 1 Rae vald Harjumaa	5889 m ²	november 2016	5 060 000 EUR	5 100 000 EUR
		KOKKU	17 553 035 EUR	17 700 000 EUR

Kõik ettevõtte aruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

Kontserni kasumiaruandes ja bilansis kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

(eurodes)	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	715 836
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-196 976
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	17 700 000

Lisa nr 8 Laenukohustused

Seisuga 31.12.2016 on ettevõttel järgmised laenukohustused (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär	Tagatise väärtus
Nordea Pank	9 360 000	9 201 270	05.07.2021	6 kuu EURIBOR + 1,65%	12 600 000
SEB pank	3 500 000	3 480 555	07.11.2022	6 kuu EURIBOR + 1,90%	5 100 000
KOKKU	12 860 000	12 681 825			17 700 000

Laenude tagatisteks on vastavalt hüpoteegid Riia 130 ja 132 Tartu ning Taevavärava tee 1 Rae vald kinnistutele.

Pikaajalised laenukohustused

(eurodes)	31.12.2016
Pikaajalised laenukohustused kokku	12 681 826
s.h. kohustuste lühiajaline osa	614 285
s.h. kohustuste pikaajaline osa	12 067 540

Lisa nr 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2016	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
Võlad tarnijatele	50 999	50 999	
Intressivõlad	16 240	13 240	
Käibemaksuvõlg	8 719	8 719	
Üürnike tagatisrahad	2 880	2 880	
Derivatiivilepingutest tulenev kohustus	62 783		62 783
Kokku	141 621	75 838	62 783

Lisa nr 10 Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte peamised finantskohustused on laenukohustused, mis on võetud ettevõtte kinnisvarainvesteeringute soetamise finantseerimiseks. Samuti on ettevõtte bilansis raha, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustused tarnijate ees.

Alljärgnevas tabelis on näidatud Kontserni finantsvarade ja finantskohustuste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

(eurodes)	Lisad	31.12.2016
Finantsvarad		
Raha ja raha ekvivalendid	4	273 099
Nõuded ja viitlaekumised	5	60 936
Ettemakstud kulud	6	961
Finantsvarad kokku		334 996
Finantskohustused		
Laenukohustused	8	12 681 825
Võlad ja ettemaksed	9	141 621
Finantskohustused kokku		12 823 446

Ettevõtte riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et võetud riskid oleks kooskõlas fondi investeerimispehõimõtetega, nende mõju tulemustele oleks mõõdetav ning riskide negatiivne mõju ettevõtte tuludele oleks olulises osas maandatav. Riskivõtmise üheks olulisemaks kriteeriumiks on teenida stabiilset pikaajalist kasumit ning tagada aktsionäride vara väärtuse kasv. Investeerimisotsuste tegemisel hinnatakse tulevaste üürnike maksevõimet, üürilepingute pikkust, üürnike asendatavuse võimalikkust ning investeerimisobjekti võimalikku jääkväärtust. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti rahavooga, tagades ettevõttele piisava vaba kassavoo säilimise.

Ettevõtte vara investeerimisel on aluseks eelkõige fondi riskiprofiil ning investorite ootused investeeringu tulususele, mistõttu peavad võetud riskid olema kooskõlas võimalike tuludega ning riskide maandamiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid. Ettevõtte loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, millise realiseerumine võib kahandada ettevõtte finantsvõimekust või vähendada investeeringute väärtust.

Tururisk

Tururisk on finantsinstrumentide õiglase väärtuse muutumise risk tulenevalt turuhindade muutusest. Kontserni finantsinstrumendid, mida turuhindade muutus peamiselt mõjutab, on laenukohustused ning intressiderivatiivid. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressirisk.

Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt ettevõtte pikaajalisi muutuva intressimääraga laenukohustusi. Seisuga 31.12.2016 on 100% ettevõtte poolt võetud laenudest sõlmitud muutuva intressi baasil (intressimarginaal vahemikus 1,65% kuni 1,9% pluss 6 kuu EURIBOR). Kõikide laenulepingute juures on tingimus, et negatiivse EURIBOR-i puhul loetakse muutuva intressi määraks 0%. Kõik muutuva intressi baasil sõlmitud lepingud on omakorda kaitstud intresside tõusu eest intressiswapi lepingutega, kus 6 kuu EURIBOR on fikseeritud kogu laenuperioodi pikkuseks. Intressiswapi lepingud on sõlmitud hinnavahe vahemikus 0,10% kuni 0,36%. Ettevõtte juhtkond leiab, et kulu intressimäärade tõusust tulenevate negatiivsete mõjude elimineerimiseks on kooskõlas võimalike riskidega, mis võivad realiseeruda intressimäärade oodatust kiirema tõusu puhul. Kuigi üldine arvamus on, et intressimäärad püsivad ajalooliselt madalatel tasemetel ka lähitulevikus, võib üha kasvav inflatsioon tuua muudatusi seni ekspansiivset rahapoliitikat viljelenud keskpankade otsustesse. Ettevõtte kajastab intressiswapi lepinguid õiglases väärtuses. Intressiswapi lepingute õiglase väärtuse leidmise kohta on lisainfo toodud allpool lõigus 'Õiglase väärtus'.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks ettevõtte võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustusi. Ettevõtte likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- üüritulu vähenemine;
- vakantsus üüripindadel;
- varade ja kohustuste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste aktive turukõlblikkus;
- finantseerimisstruktuur.

Ettevõtte planeerib oma netorahavoogusid selliselt, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 75% investeeringu soetusmaksumusest ning ettevõtte poolt võetava laenu kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2016 oli ettevõtte laenu ja vara väärtuse suhe 71,6%. Ettevõtte poolt sõlmitud laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks on pikaajalised, mille juures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustusi ettevõtte ees. Ettevõtte on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, mh kontodel oleva raha kaudu. Ettevõtte tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski

minimiseerimiseks seisneb eelkõige enne investeerimisobjekti soetamist üürnike krediitvõime analüüsi teostamises, aga ka igapäevases üürnike maksekäitumise monitoorimises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Juhul kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuks muutumiseks, hindab ettevõtte iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180-päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks.

Omakapitali juhtimine

Ettevõtte eesmärk on kindlustada ettevõtte omakapitali optimaalset struktuuri hoides nii võime tegevuse jätkuvuseks kui tagada aktsionäridele pikaajaline tootlus nende poolt ettevõttesse tehtud investeeringutele. Ettevõtte investeerib jätkuvalt rahavoogu tootvasse kinnisvarasse ning kaasab investeeringute tegemiseks uut omakapitali. Kontserni investeerimispoliitika näeb ette, et uutesse kinnisvaraprojektidesse investeeritakse vähemalt 25% omakapitali. Vajalik omakapitali maht arvutatakse iga investeeringu tegemise korral individuaalselt, arvestades konkreetse investeeringu netorahavoogude ning laenumaksete mahtu ning omavahelist proportsiooni. Peale investeeringu tegemist ei tohi ühegi rahavoogu tootva kinnisvaraobjekti puhul investeeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

Õiglane väärtus

Ettevõtte poolt 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.

Ettevõtte ei oma seisuga 31.12.2016 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik ettevõtte kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik ettevõtte laenukohustused ning intressiriski maandamiseks sõlmitud tuletistehingud kuuluvad Tase 2 gruppi. Ettevõtte on intressiriski maandamiseks sõlminud intressiswapi lepingud, mille õiglane väärtus saadakse intressiswapi lepingute rahavoogude diskonteerimisel nii, et vastavalt EURIBOR-i turuootustele leitakse sissetulevad ning väljaminevad rahavood ning diskonteeritakse need, kasutades zero-rate määra. Ettevõtte kasutab intressimäära vahetuslepingute õiglasel väärtuses kajastamiseks lepingupartneriteks olevatelt krediitiasutustelt saadud infot.

Lisa nr 11 Aktsiakapital

United Real Estate Fund I AS-i aktsiakapital oli asutamisel 3 000 000 eurot, ettevõtte ühe aktsia nimiväärtus on 10 eurot. Ettevõtte nõukogu emiteeris 2016. aastal 570 000 uut aktsiat nimiväärtusega 10 eurot, mille tulemusena on ettevõtte aktsiakapitali suurus 31.12.2016 seisuga 4 750 000 eurot, aktsiakapital koosneb 31.12.2016 seisuga 475 000 aktsiast nimiväärtusega 10 eurot. Ilma põhikirja muutmata on ettevõttel õigus aktsiakapitali suurendada 12 000 000 euron.

Lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused

(eurodes)	31.12.2016
Ettevõtte jaotamata kasum	418 150
Potentsiaalne tulumaksukohustus	83 630
Dividendidena on võimalik välja maksta	334 520

Lisa nr 13 Tehingud seotud osapooltega

United Real Estate Fund I AS loeb seotud osapoolteks:

- isikuid, kellele kuulub üle 10% United Real Estate Fund I AS aktsiakapitalist;
- United Real Estate Fund I AS-i juhatuse liikmeid ning juhatuse liikmetele kuuluvaid ettevõtteid;
- United Real Estate Fund I AS -inõukogu liikmeid ning nimetatud isikutele kuuluvaid ettevõtteid;
- United Real Estate Fund I AS-i töötajaid ning töötajatele kuuluvaid ettevõtteid;
- AS-i United Asset Management (fondivalitseja).

Ostud-müügid (eurodes)	2016
Valitsemisteenuse ost vastavalt fondi valitsemislepingule AS-lt United Asset Management	42 194
Muude teenuste ost AS-lt United Asset Management	12 038

Antud-saadud laenud 2016 (eurodes)	Saadud laen	Saadud laenude tagasimaksed
AS United Asset Management	671	671

Lisa nr 14 Müügitulu

(eurodes)	2016
Üüritulud	715 836
Kommunaalteenuste müük	34 129
Kokku	749 965

Ettevõtte müügitulu on teenitud 100 % Eestis.

Lisa nr 15 Müüdn teenuste kulud

(eurodes)	2016
Kommunaalkulud	100 229
Hoolduskulud	93 953
Muud kulud	2 794
Kokku	196 976

Lisa nr 16 Üldhalduskulud

(eurodes)	2016
Valitsemistasu	42 194
Kindlustus	3 065
Muud üldhalduskulud	82 797
Kokku	128 056

Lisa nr 17 Kasum/ -kahjum kinnisvara ümberhindamisest

(eurodes)	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	146 965
Kokku	146 965

Lisa nr 18 Finantskulud

(eurodes)	2016
Intressikulud laenudelt	91 008
Derivatiivilepingute negatiivne väärtus	62 783
Kokku	153 791

Lisa nr 19 Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2016	Algsaldo
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	24 615	3 000 000
Käibevara kokku	24 615	3 000 000
Pikaajalised nõuded	4 834 275	
Tütaretevõtete aktsiad ja osad	415 442	
Põhivara kokku	5 249 717	
VARAD KOKKU	5 274 332	3 000 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Aktsiakapital	4 750 000	3 000 000
Ülekurss	43 400	
Jaotamata kasum	480 932	
Omakapital kokku	5 274 332	3 000 000
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	5 274 332	3 000 000

Lisa nr 20 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)	2016	2015
Müügitulu	0	
Müüdud teenuste kulu	0	
Brutokasum	0	0
Turustuskulud	0	
Üldhalduskulud	-13 824	
Muud äritulud	0	
Muud ärikulud	0	
Äri kasum	-13 824	0
Finantstulud	494 756	
Finantskulud	0	
Kasum enne tulumaksu	480 932	0
Tulumaksukulu	0	
Aruandeaasta puhaskasum	480 932	0

Lisa nr 21 Emaettevõtte rahavoogude aruanne

(eurodes)	2016
Rahavood äritegevusest	
Ärikasum	-13 824
Laekunud intressid	39
Kokku rahavood äritegevusest	-13 785
Rahavood investeerimistegevusest	
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-5 000
Antud laenud	-4 750 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 755 000
Rahavood finantseerimistegevusest	
Laekunud aktsiate emiteerimisest	4 793 400
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 793 400
Kokku rahavood	24 615
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	0
Raha ja ekvivalentide muutus	24 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	24 615

Lisa nr 22 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Aktsiakapital	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 15.06.2016	0	0	0	0
Aktsiakapitali sissemaks	3 000 000	0	0	3 000 000
Saldo seisuga 31.12.2015	3 000 000	0	0	3 000 000
Saldo seisuga 31.12.2015	3 000 000	0	0	3 000 000
Aruandeaasta kasum	0	0	480 932	480 932
Osakapitali sissemaks	1 750 000	43 400	0	1 793 400
Muud muutused	0	0	0	0
Saldo seisuga 31.12.2016	4 750 000	43 400	480 932	5 274 332

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Real Estate Fund I AS aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud United Real Estate Fund I AS ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantspositsiooni aruannet seisuga 31. detsember 2016 ning konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt rahvusvaheliste auditeerimisstandarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhatuse poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Monika Peetson

Vandeauditori number 555

AS Deloitte Audit Eesti

Auditiorettevõtja tegevusloa number 27

Roosikrantsi 2, Tallinn 10119

10. aprill 2017

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb United Real Estate Fund I AS-i üldkoosolekule ettepaneku jagada kasumit järgmiselt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2016	418 150
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	20 908

Jaotamata kasumi jääk pärast eraldiste tegemist 397 242

Raivo Erik
Juhatuseliige

Vladimir Sokolovskiy
Juhatuseliige

31. märtsil 2017. a

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2016. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame United Real Estate Fund I AS-i 2016. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

Jaanus Otsa
Nõukogu esimees

Aivar Raudsik
Nõukogu liige

Rein Kiudsoo
Nõukogu liige

Raivo Erik
Juhatuse liige

Vladimir Sokolovskiy
Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	749 965	100%	Jah