

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2017

UNITED REAL ESTATE FUND MASF

Registrikood: 14067054

Aruandeaasta algus: 01.01.2017

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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 Laenukohustised	20
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 10 Finantsriskide juhtimine	22
Lisa 11 Aktsiakapital	24
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised	25
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega	25
Lisa 14 Müügitulu	25
Lisa 15 Müüidud teenuste kulud	26
Lisa 16 Üldhalduskulud.....	26
Lisa 17 Kasum/kahjum kinnisvara ümberhindamisest ja muud äritulud	26
Lisa 18 Finantskulud	26
Lisa 19 Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne	27
Lisa 20 Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne	27
Lisa 21 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 22 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	30
Kasumi jaotamise ettepanek	32
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele	33
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevustulude klassifikaatorile.....	34

TEGEVUSARUANNE

Ettevõttest

United Real Estate Fund MASF on kinnisvarasse investeeriv mitteavalik muutuvkapitaliga aktsiaseltsifond. Fondi asutamise on kooskõlastanud Finantsinspeksioon 21.03.2016 oma otsusega nr 4.1-1/43. Ettevõtte asukoha aadress on Lelle 24, Tallinna linn, 11318. Fondi loomiskuupäev on 15.06.2016, fondi aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaberite keskregistris ISIN koodiga EE3500110277.

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 ning valitsemislepingus ettenähtud ulatuses fondivalitseja. United Real Estate Fund MASF-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.

2017. aasta lõpu seisuga on ettevõttel 4 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 20,2 miljonit eurot ning soetusmaksumus 19,4 miljonit eurot.

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- büroopinnad: 2 investeeringut, osakaal fondis 62%;
- logistikapinnad: 1 investeering, osakaal fondis 25%;
- büroo- ja tootmispinnad: 1 investeering, osakaal fondis 11%.

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
Mecanova tootmishoone	Kodara 7 Pärnu	büroo- ja tootmishoone	November 2017	7171 m ²

Kokku on ettevõttel 33 üürnikku, kellest suurimad on Politsei- ja Piirivalveamet ning DPD Eesti AS.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

United Real Estate Fund MASF hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid vähemalt üks kord aastas – enne ettevõtte majandusaasta aruande auditeerimist. 2017. 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 3,3% ning ettevõtte sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 639 tuhat eurot.

Finantsülevaade

United Real Estate Fund MASF -i konsolideeritud 2017. aasta müügitulu oli 1 898,8 tuhat eurot. Ettevõtte sama perioodi puhaskasum oli 1 430,7 tuhat eurot. Ettevõtte 2017. aasta kasumit mõjutas erakorralisena kinnisvara ümberhindluse kasum, millest suure osa moodustas 2017. aastal omandatud Kodara 7 Pärnu kinnistu ümberhindlus tema õiglasesse väärtusesse.

EUR	2017. a	2016. a
Müügitulu	1 898 800	749 965
Müüdnud teenuste kulu	-508 962	-196 976
Halduskulud	-211 792	-128 056
Kinnisvara ümberhindluse kasum/muud ärikulud	630 606	146 965
Ärikasum	1 808 652	571 898
Finantstulud/kulud	-377 933	-153 748
Puhaskasum	1 430 718	418 150

Ettevõtte varade maht oli seisuga 31.12.2017 20,7 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustavad 20,2 miljonit eurot. Ettevõtte laenukohustised olid 31.12.2017 seisuga 13,5 miljonit eurot, millest 823 tuhat eurot on lühiajalised laenukohustised ning 12,7 miljonit eurot on pikaajalised laenukohustised. Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV, *laenukohustis/kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus*) oli 31.12.2016 seisuga 66,8%. Ettevõtte laenukohustised 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 – 2,60%. Ettevõtte kasutab laenukohustiste intressimäära muutuvkomponendi võimaliku tõusu eest kindlustamiseks intressi-swapi lepinguid, milliste tähtaeg on sarnane laenulepingute tähtaegadega.

EUR	2017. a	2016. a
Konsolideeritud varade maht	20 714 093	18 034 996
Konsolideeritud puhasväärtus	7 034 346	5 211 550
Konsolideeritud laenukohustised	13 513 507	12 681 825
sh lühiajalised laenukohustised	823 216	614 285
Aksia puhasväärtus	13,93	10,97
Aktsiate arv	505 000	475 000

Aktsiainfo

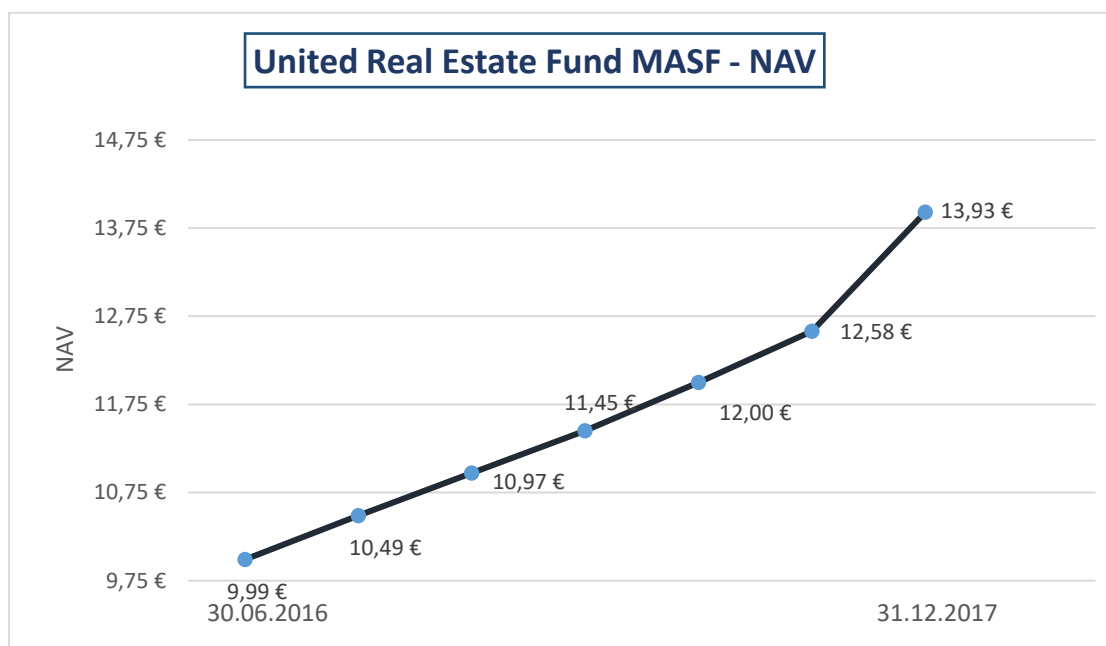
Seisuga 31.12.2017 on United Real Estate Fund MASF puhasväärtus 7,0 miljonit eurot (vastavalt Investeeringufondide seaduse § 19 (3) vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusle).

Aktsiate arv seisuga 31.12.2017 oli 505 000.

Aksionär	Osalus aktsiakapitalis %
OÜ Korso Holdings	27,4
Krugman Holding OÜ	21,7
AS Irest Ehitus	21,6
AS Rondam	13,3
AS Alexela Entertainment	11,0
OÜ Lavesta	2,1
Ülejäänud	2,9

Aksia puhasväärtus

Aksia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2017. aasta seisuga 13,93 eurot, fondi tootlus alates fondi asutamisest aasta baasil oli 31.12.2017. aasta seisuga 25,4%.



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. 2017. aastal puudus ettevõttel palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Väljavaated 2018. aastale

2018. aasta alguses on Euroala majanduse taastumine hoogustunud ning ka USA majanduskasv sel aastal kiireneb. Globaalne majanduskasv soodustab Põhjamaade ja Balti riikide majandusi ning tähendab Balti riikidele paremaid ekspordivõimalusi. 2018. aastal Balti riikide kiire majanduskasv jätkub, kuid 2019. aastal peaks see majanduse tõusutsükli taandumise tõttu aeglustuma. Üha rohkemate riikide keskpangad on alustanud senise majandust stimuleeriva rahapoliitika normaliseerimisega. USA Föderaalreserv jätkab sel aastal intressimäärade tõstmist, tehes seda arvatavasti kolm korda. Euroopa Keskpank peaks lõpetama selle aasta lõpus varaostuprogrammi ning hakkama 2019. aasta teisest kvartalist intresse tõstma. Kuigi keskpangad muudavad oma rahapoliitikat ettevaatlikult, avaldab see mõju ka turuintressimääradele ja seeläbi kinnisvarainvesteeringute tootlikkusele. Eesti majanduskasvu toetab nii kodumaine kui ka välisnõudlus, 2018. aastal püsib majanduskasv tugev, kasvades 4% lähedal. Ettevõtte jätkab fondi investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	4	391 564	273 099
Nõuded ja viitlaekumised	5	116 794	60 936
Ettemakstud kulud	6	5 735	961
Käibevara kokku		514 093	334 996
Kinnisvarainvesteeringud	7	20 200 000	17 700 000
Põhivara kokku		20 200 000	17 700 000
VARAD KOKKU		20 714 093	18 034 996
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Laenukohustised	8	823 216	614 285
Võlad ja ettemaksed	9	118 698	78 838
Lühiajalised kohustised kokku		941 914	693 123
Laenukohustised	8	12 690 291	12 067 540
Derivatiivilepingutest tulenev kohustis	9	47 542	62 783
Pikaajalised kohustised kokku		12 737 833	12 130 323
Kohustised kokku		13 679 747	12 823 446
Aktiivkapital	11	5 050 000	4 750 000
Ülekurss		135 478	43 400
Jaotamata kasum		1 848 868	418 150
Omakapital kokku	11	7 034 346	5 211 550
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		20 714 093	18 034 996

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

(eurodes)	Lisad	2017	2016
Müügitulu	14	1 898 800	749 965
Müüdnud teenuste kulu	15	- 508 962	- 196 976
Brutokasum		1 389 838	552 989
Üldhalduskulud	16	-211 792	-128 056
Kasum/kahjum kinnisvara ümberrhindamisest	17	638 550	146 965
Muud ärikulud		-7 944	0
Ärikasum		1 808 652	571 898
Finantstulud		21	44
Finantskulud	18	-401 803	-91 009
Derivatiivilepingute positiivne muutus		24 661	0
Derivatiivilepingute negatiivne muutus		-813	-62 783
Kasum enne tulumaksu		1 430 718	418 150
Aruandeaasta puhaskasum		1 430 718	418 150
Aruandeaasta koondkasum		1 430 718	418 150

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	Lisad	2017	2016
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 808 652	571 898
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	17	-638 355	-146 965
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 ja 6	-51 084	-61 897
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9	24 620	62 597
Laekunud intressid		17	44
Kokku rahavood äritegevusest		1 143 850	425 677
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel		-1 389 972	-17 553 035
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 389 972	-17 553 035
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8	1 520 000	12 860 000
Saadud laenude tagasimaksed	8	-1 374 598	-178 175
Makstud intressid		-172 893	-74 768
Laekunud aktsiate emiteerimisest	11	695 389	4 793 400
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	11	-303 311	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		364 587	17 400 457
Kokku rahavood		118 465	273 099
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		273 099	0
Raha ja ekvivalentide muutus		118 465	273 099
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		391 564	273 099

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)	Aktsia- kapital	Oma aktsiad	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2015	0	0	0	0	0
Aktsiakapitali sissemakse	4 750 000	0	43 400	0	4 793 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	418 150	418 150
Saldo seisuga 31.12.2016	4 750 000	0	43 400	418 150	5 211 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	1 430 718	1 430 718
Aktsiakapitali sissemakse	561 250	0	134 139	0	695 389
Oma aktsiate tagasiost	-261 250	261 250	-42 061		-42 061
Oma aktsiate tühistamine	0	-261 250	0	0	-261 250
Saldo seisuga 31.12.2017	5 050 000	0	135 478	1 848 868	7 034 346

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa nr 1 Vastavuse kinnitus

United Real Estate Fund MASF-i 2017. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvahelise finantsaruandluse standardites (IFRS EL) sätestatud arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitlusviisidega, võttes arvesse IFRIC tõlgendustes toodud erisusi.

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 konsolideeritud 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 õiglases väärtuses. 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 MASF-i ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju on ettevõttele üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil ettevõttel valitsevat mõju 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 finantsseisundi aruandes

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes 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 õiglane 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 õiglasel väärtuses 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 õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande – õiglane väärtus;
- lunastustähtajani hoitavad investeeringud – korrigeeritud soetusmaksumus;
- laenu ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärsest hinnata.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud

riske. Sellised tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglasel väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ning hinnatakse hiljem ümber vastavalt instrumendi õiglasel väärtuse muutusele bilansikuupäevaks. Positiivse õiglasel väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena. Intressimäära swap-i õiglasel 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 soetusmaksumus, 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 õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglasel väärtuse määramisel rakendatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algul arvele nende soetusmaksumus, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustistelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustistega 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. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustisi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustisi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu. Finantskohustise kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustise täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Tingimuslikud kohustused

Kõik teadaolevad kohustused kajastatakse finantsseisundi aruandes, 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. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud vastavas lisas.

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

Vastavalt 10.01.2017 jõustunud Investeeringufondide seaduse § 19 (5) ei kohaldata aktsiaseltsifondile äriseadustiku §-s 336 sätestatud reservkapitali moodustamise kohustust.

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 vääringus (euro).

Uute või muudetud IFRS standardite mõju

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018 või hilisematel perioodidel ja mida ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ klassifitseerimine ja mõõtmine (rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). Uue standardi peamised reeglid on järgmised:

Finantsvarad tuleb klassifitseerida ühte kolmest mõõtmiskategooriast – varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, varad, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi muu koondkasumiaruande, ja varad, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Võlainstrumendi klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelitest 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 väärtuses läbi koondkasumiaruande. Finantsvarad, mis ei sisalda APIM rahavoogusid, tuleb mõõta õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande (näiteks derivatiivid). Varjatud („embedded“) derivatiive ei eraldata enam finantsvaradest, vaid kaasatakse APIM tingimuse hindamisel. Omakapitaliinstrumendid tuleb alati kajastada õiglasest väärtuses. Samas võib juhtkond teha tagasivõtmatu valiku kajastada õiglasest väärtuse muutused läbi muu koondkasumiaruande, eeldusel, et instrumenti ei hoita kauplemiseesmärgil. Kui omakapitaliinstrumenti hoitakse kauplemiseesmärgil, tuleb selle õiglasest 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 väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglasest 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 krediitkvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetal 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. Ettevõtte hindab, et IFRS 9 ei avalda olulist mõju finantsaruandlusele 1.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud

ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiuseid hoitakse kõrge reitinguga krediidasutustes; seetõttu oodatava krediidikahju mudel, sealhulgas tulevikku suunatud teabe hindamine, ei tekita olulist väärtuse langusest tulenevat kahjumit. Kõik finantsvarad (välja arvatud tuletisinstrumendid) vastavad APIM nõudele ja neid hoitakse sissenõudmise eesmärgil, seega jätkatakse nende kajastamist korrigeeritud soetusmaksumuses. Tuletisinstrumendid kajastatakse nii käesoleva kui ka kehtima hakkava standardi alusel õiglasel väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

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 allokeerida 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. Ettevõtte juhtkond on analüüsinud nimetatud muudatuse mõju konsolideeritud kasumiaruannetele ning leiab, et kuivõrd ettevõtte müügitulu koosneb olulises osas üüritulust ning ettevõtte ei müü kaupu ja teenuseid ühe lepingu raames, siis muudatustel oluline mõju ettevõtte aruannetele puudub.

IFRS 16 „Rendilepingud“ (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele). 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 (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) 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. Ettevõttel puuduvad rendilevõtjana üle 12-kuulise tähtajaga rendilepingud, mistõttu kirjeldatud standardil ettevõttele mõju ei ole.

„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 hindab, muudatus ei avalda olulist mõju finantsaruandlusele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõttele.

Lisa nr 3 Tütaretevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Investeering	Ettevõtte osaluse %	
			31.12.17	31.12.16
Emattevõtte				
United Real Estate Fund MASF	Eesti			
Tütaretevõtted				
OÜ Riia 130 ja 132	Eesti	Kinnisvarainvesteering Riia 130 ja 132 Tartu	100	100
Taevavärava Logistika OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteering Taevavärava tee 1 Rae vald Harjumaa	100	100
Kodara Kinnisvara OÜ	Eesti	Finantsinvesteering Bradlink OÜ 100% osa	100	0
Bradlink OÜ	Eesti	Kinnisvarainvesteering Kodara 7 Pärnu	100	0

Kõik tütaretevõtted tegelevad kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Ühegi tütaretevõtte osad ei ole börsil noteeritud.

Lisa nr 4 Raha ja raha ekvivalendid

(eurodes)	31.12.2017	31.12.2016
Pangakonto	391 564	273 099
Kokku	391 564	273 099

Lisa nr 5 Nõuded ja viitlaekumised

(eurodes)	31.12.2017	31.12.2016
Ostjate tasumata summad	104 562	60 936
Ostjatelt laekumata arved	112 483	60 936
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 921	0
Ettemaksed hankijatele	300	0
Muud lühiajalised nõuded	1 525	0
Maksude ettemaks	10 407	0
Kokku	116 794	60 936

Lisa nr 6 Ettemakstud kulud

(eurodes)	31.12.2017	31.12.2016
Tulevaste perioodide kindlustus	5 735	961
Kokku	5 735	961

Lisa nr 7 Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte on seisuga 31.12.2017 teostanud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Address	Neto üüripind	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turuväärtus 31.12.2017
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	11 577 582 EUR
Taevavärava tee 1 Rae vald Harjumaa	5889 m ²	november 2016	5 060 000 EUR	5 200 000 EUR
Kodara 7 Pärnu	7171 m ²	november 2017	1 861 450 EUR	2 300 000 EUR
		KOKKU	19 414 485 EUR	20 200 000 EUR

Kõik ettevõtte aruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

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

(eurodes)	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 759 364	715 836
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-508 962	-196 976
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	20 200 000	17 700 000

Õiglase väärtuse meetod

(eurodes)	2017	2016
Ostud ja parandused	1 861 645	17 553 035
Kasum õiglase väärtuse meetodist	638 355	146 965
Õiglase väärtus	20 200 000	17 700 000

Lisa nr 8 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2017 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär	Tagatise väärtus
Nordea Pank AB	9 360 000	8 784 534	05.07.2021	6 kuu EURIBOR + 1,65%	12 700 000
SEB pank	3 500 000	3 247 222	07.11.2022	6 kuu EURIBOR + 1,90%	5 200 000
Swedbank	718 698	709 330	15.10.2022	6 kuu EURIBOR + 2,60%	2 300 000
Swedbank	681 302	672 421	15.10.2022	6 kuu EURIBOR + 2,60%	2 300 000
United Asset Management	100 000	100 000	10.05.2018	4,50%	
KOKKU	14 360 000	13 513 507			

Seisuga 31.12.2016 (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			

Laenukohustiste tähtajalisus

(eurodes)	31.12.2017	31.12.2016
Laenukohustised kokku	13 513 507	12 681 825
s.h. kohustiste lühiajaline osa	823 216	614 285
s.h. kohustiste pikaajaline osa	12 690 291	12 067 540

Laenude tagatisteks seisuga 31.12.2017 on vastavalt hüpoteegid Riia 130 ja 132 Tartu, Taevavärava tee 1 Rae vald ja Kodara 7 Pärnu kinnistutele. Laenulepingutega on ettevõttele kui laenusajale kehtestatud erinevaid toimingupiiranguid, muuhulgas peab ettevõtte võlteeninduse kattekordaja (DSCR) ületama finantsasutuse poolt kehtestatud kordajat. Ettevõtte tegevus on vastavuses kõigi laenulepingutest tulenevate eritingimustega.

Lisa nr 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2017	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
Võlad tarnijatele	105 202	105 202	
Intressivõlad	1 463	1 463	
Käibemaksuvõlg	10 424	10 424	
Üürnike tagatisrahad	1 609	1 609	
Deriivilepingutest tulenev kohustus	47 542		47 542
Kokku	166 240	118 698	47 542
	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	
Deriivilepingutest tulenev kohustus	62 783		62 783
Kokku	141 621	75 838	62 783

Lisa nr 10 Finantsriskide juhtimine

Ettevõtte peamised finantskohustised on laenukohustised, mis on võetud ettevõtte kinnisvarainvesteeringute soetamise finantseerimiseks. Samuti on ettevõtte finantsseisundi aruandes raha, nõuded ostjate vastu, muud nõuded ning kohustised tarnijate ees.

Alljärgnevas tabelis on näidatud ettevõtte finantsvarade ja finantskohustiste jagunemine finantsinstrumentide liikide lõikes.

Finantsinstrumentide bilansilised väärtused

(eurodes)	Lisad	31.12.2017	31.12.2016
Finantsvarad			
Raha ja raha ekvivalendid	4	391 564	273 099
Nõuded ja viitlaekumised	5	116 794	60 936
Ettemakstud kulud	6	5 735	961
Finantsvarad kokku		514 093	334 996
Finantskohustised			
Laenukohustised	8	13 513 507	12 681 825
Võlad ja ettemaksed	9	166 240	141 621
Finantskohustised kokku		13 679 747	12 823 446

Ettevõtte riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et võetud riskid oleks kooskõlas fondi investeerimis põhimõtetega, 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 laenukohustisi. Seisuga 31.12.2017 on 100% ettevõtte poolt võetud laenudest sõlmitud muutuva intressi baasil (intressimarginaal vahemikus 1,65% kuni 2,6% pluss 6 kuu EURIBOR). Kõikide laenulepingute juures on tingimus, et negatiivse EURIBOR-i puhul loetakse muutuva intressi määraks 0%. Kõik suuremad üle 2 miljoni euro suurused muutuva intressi baasil sõlmitud laenulepingud on omakorda kaitstud intresside tõusu eest intressi-swapi lepingutega, kus 6 kuu EURIBOR on fikseeritud kogu laenuperioodi pikkuseks. Intressi-swapi 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 intressi-swapi lepinguid õiglases väärtuses. Intressi-swapi 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 kohustisi. Ettevõtte likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

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

Ettevõtte planeerib oma netorahavoogusid selliselt, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võörkapitali mitte rohkem kui 75% investeeringu soetusmaksumusest ning ettevõtte poolt võetava laenu kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2017 oli ettevõtte laenu ja vara väärtuse suhe 66,8%. Ettevõtte poolt sõlmitud laenulepingud võörkapitali kaasamiseks on pikaajalised, mille juures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega.

Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustisi 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 minimeerimiseks seisneb eelkõige enne investeerimisobjekti soetamist üürnike krediivõime 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 kohustiste analüüsimisel kasutatud hindamise meetodid 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 31.12.2017 õiglasel väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik ettevõtte kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglasel väärtuses ning kuuluvad hindamise meetodi kohaselt Tase 3 gruppi. Kõik ettevõtte laenukohustised 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 krediidasutustelt saadud infot.

Lisa nr 11 Aktsiakapital

United Real Estate Fund MASF viis 2017. aastal oma põhikirja kooskõlla 10.01.2017 jõustunud Investeerimisfondide seadusega, mille kohaselt vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusele. Ettevõtte on 31.12.2017 seisuga emiteerinud 505 000 aktsiat (31.12.2016 seisuga 475 000 aktsiat), ettevõtte puhasväärtus aruandekuupäeva seisuga on 7,0 miljonit eurot (31.12.2016 seisuga 5,2 miljonit eurot). Fondi aktsiakapitali miimumsuuruseks on 250 000 EUR ja

maksimumsuuruseks on 25 000 000 EUR, miinimum- ja maksimumsuuruse ulatuses võib ettevõtte igal ajal aktsiaid välja lasta ja tagasi võtta. Ettevõtte aktsiaraamatu pidaja on Nasdaq CSD SE. Fondi aktsiate väljalaskmine ja tagasivõtmine kuulub ettevõtte juhatuse pädevusse. Aktsia eest tasumine toimub ainult rahalise sissemaksega.

(eurodes)	2017		2016	
	Aktsiakapital	Ülekurss	Aktsiakapital	Ülekurss
Aktsiakapitali sissemakse	561 250	134 139	4 750 000	43 400
Oma aktsiate tagasiost	-261 250	-42 061	0	0
Oma aktsiate tühistamine	261 250	0	0	0

Lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused

(eurodes)	31.12.2017	31.12.2016
Ettevõtte jaotamata kasum	1 848 868	418 150
Potentsiaalne tulumaksukohustus	369 774	83 630
Dividendidena on võimalik välja maksta	1 479 094	334 520

Lisa nr 13 Tehingud seotud osapooltega

United Real Estate Fund MASF loeb seotud osapoolteks:

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

Ostud-müügid (eurodes)	2017	2016
Valitsemisteenuse ost vastavalt fondi valitsemislepingule AS-lt United Asset Management	109 094	42 194
Muude teenuste ost AS-lt United Asset Management	11 696	12 038
Saldod seotud osapooltega (eurodes)	31.12.2017	31.12.2016
Laenu ja intressisaldo AS United Asset Management	101 463	0

Lisa nr 14 Müügitulu

(eurodes)	2017	2016
Üüritulu	1 759 365	715 836

Kommunaalteenuste müük	139 435	34 129
Kokku	1 898 800	749 965

Ettevõtte müügitulu on teenitud 100 % Eestis.

Lisa nr 15 Müüdüd teenuste kulud

(eurodes)	2017	2016
Kommunaalkulud	279 222	100 229
Hoolduskulud	199 788	93 953
Muud kulud	29 952	2 794
Kokku	508 962	196 976

Lisa nr 16 Üldhalduskulud

(eurodes)	2017	2016
Valitsemistasu	109 094	42 194
Kindlustus	6 381	3 065
Muud üldhalduskulud	96 317	82 797
Kokku	211 792	128 056

Lisa nr 17 Kasum/kahjum kinnisvara ümberhindamisest ja muud äritulud

(eurodes)	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	638 355	146 965
Muud äritulud	195	
Kokku	638 550	146 965

Lisa nr 18 Finantskulud

(eurodes)	2017	2016
Intressikulud laenudelt	401 803	91 008
Derivatiivilepingute negatiivne muutus	813	62 783
Kokku	402 616	153 791

Lisa nr 19 Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2017	31.12.2016
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	466	24 615
Nõuded ja viitlaekumised	300	0
Käibevara kokku	766	24 615
Pikaajalised nõuded	5 555 249	4 834 275
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	1 582 163	352 660
Põhivara kokku	7 137 413	5 186 935
VARAD KOKKU	7 138 179	5 211 550
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised laenukohustised	100 000	0
Võlad ja ettemaksed	3 833	0
Lühiajalised kohustised kokku	103 833	0
Aktsiakapital	5 050 000	4 750 000
Ülekurss	135 478	43 400
Jaotamata kasum	1 848 868	418 150
Omakapital kokku	7 034 346	5 211 550
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	7 138 179	5 211 550

Lisa nr 20 Emaettevõtte konsolideerimata koondkasumiaruanne

(eurodes)	2017	2016
Müügitulu	0	0
Müüdnud teenuste kulu	0	0
Brutokasum	0	0
Turustuskulud	0	0
Üldhalduskulud	-10 801	-13 824
Muud äritulud	0	0
Muud ärikulud	0	0
Äri kasum	-10 801	-13 824
Finantstulud	1 445 482	431 974
Finantskulud	-3 963	0
Kasum enne tulumaksu	1 430 718	418 150
Aruandeaasta puhaskasum	1 430 718	418 150
Aruandeaasta koondkasum	1 430 718	418 150

Lisa nr 21 Emaettevõtte rahavoogude aruanne

(eurodes)	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-10 801	-13 824
Laekunud intressid	5	39
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-300	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 369	0
Kokku rahavood äritegevusest	-8 727	-13 785
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütaretevõtete soetamisel	- 2 500	-5 000
Antud laenud	-800 000	-4 750 000
Antud laenude tagasimaksed	295 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-507 500	-4 755 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	100 000	0
Laekunud aktsiate emiteerimisest	695 389	4 793 400
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	-303 311	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	492 078	4 793 400
Kokku rahavood	-24 149	24 615
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	24 615	0
Raha ja ekvivalentide muutus	-24 149	24 615
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	466	24 615

Lisa nr 22 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Aktsia- kapital	Oma aktsiad	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2015	0	0	0	0	0
Aktsiakapitali sissemaks	4 750 000		43 400	0	4 793 400
Aruandeaasta kasum				418 150	418 150
Saldo seisuga 31.12.2016	4 750 000		43 400	418 150	5 211 550

Aruandeaasta kasum				1 430 718	1 430 718
Aktsiakapitali sissemaks	561 250		134 139	0	695 389
Oma aktsiate tagasiost	-261 250	261 250	-42 061	0	-42 061
Oma aktsiate tühistamine		-261 250			-261 250
Saldo seisuga 31.12.2017	5 050 000	0	135 478	1 848 868	7 034 346

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital

(eurodes)	2017	2016
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	7 034 346	5 211 550
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	-1 582 160	-352 659
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	1 582 160	352 659
Kokku	7 034 346	5 211 550

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Real Estate Fund MASF aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud United Real Estate Fund MASF ja selle tütaretevõtete (ettevõtte) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2017 ning konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust kooskõlas raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest 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

Juhtkond 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 muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt 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 muu informatsioon 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 raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 juhtkond kavatses kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori kohustused seoses 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 vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (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 auditeerimise standarditele (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 ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte 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.

Me vahetame juhtkonnaga 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
Vandeauditiitori number 555
AS Deloitte Audit Eesti
Audiitorettevõtja tegevusloa number 27
Roosikrantsi 2, Tallinn 10119, Eesti
3. aprill 2018

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2016	418 150
2017. aasta puhaskasum	1 430 718
Dividendidena jagamisele	0
Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jagamist	1 848 868

/digitaalselt allkirjastatud/

Raivo Erik
Juhatuseliige

/digitaalselt allkirjastatud/

Vladimir Sokolovski
Juhatuseliige

/digitaalselt kuupäevastatud/

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame United Real Estate Fund MASF-i 2017. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.

/digitaalselt allkirjastatud/

Jaanus Otsa
Nõukogu esimees

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Raudsik
Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Kiudsoo
Nõukogu liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Raivo Erik
Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Vladimir Sokolovskiy
Juhatuse liige

Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	68201	1 898 800	100%	Jah