

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2018

UNITED REAL ESTATE FUND MASF

Registrikood: 14067054

Aruandeaasta algus: 01.01.2018

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

Aadress: 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 kasumi ja muu 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 Müüdnud teenuste kulud	26
Lisa 16 Üldhalduskulud.....	26
Lisa 17 Muud äritulud ja ärikulud	26
Lisa 18 Finantskulud	26
Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused	27
Lisa 20 Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne	27
Lisa 21 Emaettevõtte konsolideerimata kasumi ja muu koondkasumiaruanne	27
Lisa 22 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 23 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	30
Kasumi jaotamise ettepanek	32
Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. 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 investeerimiskrisse), 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.

2018. aasta lõpu seisuga on ettevõttel 3 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglane väärtus bilansipäeval on 18,1 miljonit eurot ning soetusmaksumus 17,6 miljonit eurot.

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- büroopinnad: 2 investeeringut, osakaal fondis 64%;
- logistikapinnad: 1 investeering, osakaal fondis 36%;

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2018

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 31 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. 2018. aastal hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid kutseline kinnisvarahindaja Herkki Suurman (OÜ Ühinenud Kinnisvarakonsultandid, registrikood 11550241). Herkki Suurman vastab vara hindaja VI taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 131670.

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 ca 0,3% ning ettevõtte sai kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kasumit 58,8 tuhat eurot.

Finantsülevaade

United Real Estate Fund MASF -i konsolideeritud 2018. aasta müügitulu oli 2 281,6 tuhat eurot. Ettevõtte sama perioodi puhaskasum oli 1 658,8 tuhat eurot. Ettevõtte 2018. aasta müügitulu kasvu mõjutas Kodara 7 Pärnu kinnistul asuva AQ Lasertool OÜ büroo-ja tootmishoone realisatsioon 2018. aasta oktoobris. Kinnistu ostis OÜ Tarteks Trading. Ettevõtte puhaskasumit mõjutas kasum kinnisvara ümberhindlusest 58,8 tuhat eurot.

EUR	2018. a	2017. a
Müügitulu	2 281 560	1 898 800
Müüdnud teenuste kulu	-668 134	-508 962
Halduskulud	-342 329	-211 792
Muud äritulud	658 561	638 550
Muud ärikulud	-2	- 7 944
Ärikasum	1 929 656	1 808 652
Finantstulud/kulud	-270 870	-377 933
Puhaskasum	1 658 786	1 430 718

Ettevõtte varade maht oli seisuga 31.12.2018 19,3 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustavad 18,1 miljonit eurot. Ettevõtte laenukohustised olid 31.12.2018 seisuga 11,4 miljonit eurot, millest 3,4 miljonit eurot on lühiajalised laenukohustised ning 8,0 miljonit eurot on pikaajalised laenukohustised. Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV, *laenukohustis/kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus*) oli 31.12.2018 seisuga 63,0%. 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 – 1,90%. Ettevõtte kasutab laenukohustiste intressimäära muutuvkomponendi võimaliku tõusu eest kindlustamiseks intressi-swapi lepinguid, milliste tähtaeg on sarnane laenulepingute tähtaegadega.

EUR	2018. a	2017. a
Konsolideeritud varade maht	19 268 379	20 714 093
Konsolideeritud puhasväärtus	7 726 882	7 034 346
Konsolideeritud laenukohustised	11 405 267	13 513 507
sh lühiajalised laenukohustised	3 411 173	823 216
Aksia puhasväärtus	17,56	13,93
Aktsiate arv	440 000	505 000

Aktsiainfo

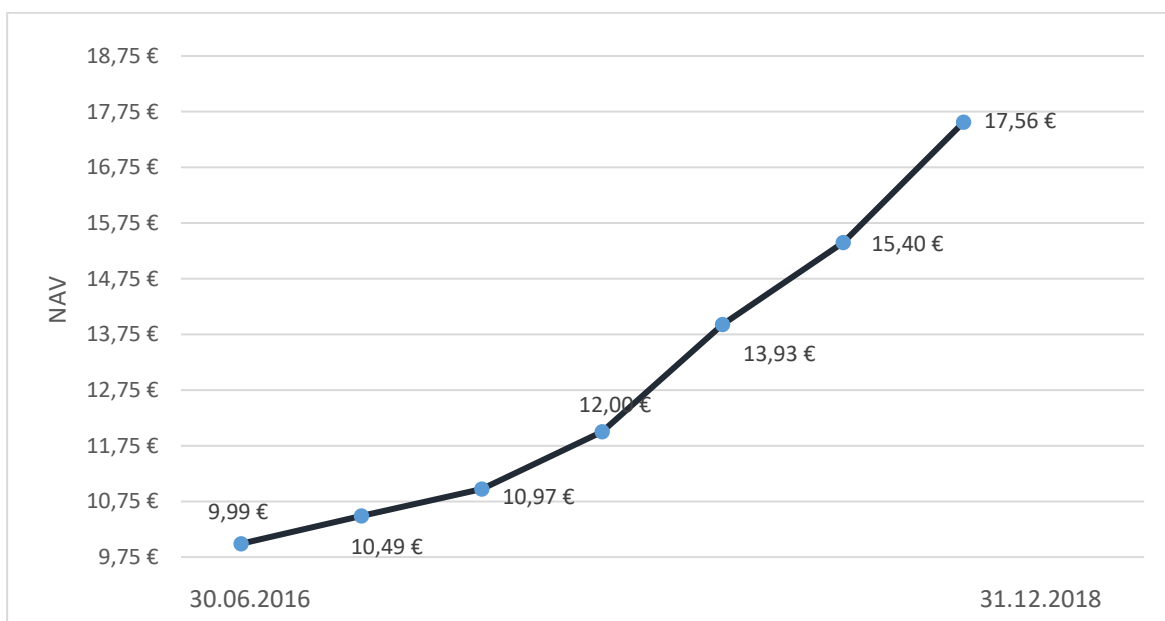
Seisuga 31.12.2018 on United Real Estate Fund MASF puhasväärtus 7,7 miljonit eurot (vastavalt Investeerimisfondide seaduse § 19 (3) vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusele).

Aktsiate arv seisuga 31.12.2018 oli 440 000.

Aktsionär	Osalus aktsiakapitalis %
OÜ Korso Holdings	25,6
Krugman Holding OÜ	21,7
AS Irest Ehitus	21,6
AS Rondam	13,3
AS Alexela Entertainment	11,0
OÜ Lavesta	2,1
Ülejäänud	4,7

Aktsia puhasväärtus

Aktsia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2018. aasta seisuga 17,56 eurot, fondi tootlus alates fondi asutamisest aasta baasil oli 31.12.2018. aasta seisuga 29,7%.



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. 2018. aastal puudus ettevõttel palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Väljavaated 2019. aastale

Globaalne majanduskasv aeglustub, kuid majandusanalüütikute arvates peaks maailmamajanduse aeglustumine tulema mõõdukas. Negatiivsed riskid küll domineerivad, seda eelkõige poliitiliste riskide kasvu tõttu, kuid keskpankade tegevus on muutunud ettevaatlikumaks ja see aitab leevendada poliitilise ebakindluse negatiivset mõju. Selgus Brexiti osas ja USA-Hiina kaubandussuhtes võib tarbijate ja ettevõtete kindlustunnet parandada. USA majanduskasv on oma tipu ületanud ning on aeglustumas. Sealne tööturg on aga tugev ning inflatsioon mõõdukas. Euroala majanduskasv 2018. aastal aeglustus, eelkõige on selle taga ekspordikasvu nõrgenemine, peamiselt Hiina ja arenevate turgude madalama nõudluse tõttu.

Põhjamaad ja Balti riigid on maailmamajanduse negatiivsetele suundumustele suutnud hästi vastu seista. Soomes ja Rootsis majanduskasv aeglustub ning jääb sel aastal 2% lähedale. Ka Baltikumi majanduskasvus võib oodata lähiaastatel aeglustumist, kuna hinnapõhine konkurentsivõime jätkuvalt langeb ja välisnõudlus nõrgeneb.

Eesti majandus on nii välis- kui ka sisenõudluse toel kasvanud kiiresti ja üle oma potentsiaalse kasvu juba kolm aastat järjest, eelkõige on domineerinud ehitussektor. 2018. aastal kasvas majandus esialgsete arvestuste järgi 3,7%. Välisnõudlus on tasapisi nõrgenemas ning Eesti majanduskasv ja sektorite kindlustunne on oma tipu suure tõenäosusega läbinud. 2019. aastaks prognoosivad analüütikud 3% majanduskasvu. Üldiselt on Eesti majandus heas tasakaalus – jooksevkonto püsib lähiaastatel ülejäägis, riigirahandus on tugev ja majapidamised suudavad korralikult säästa.

Baltimaade kinnisvaraturul investeerimise eesmärkidel tehtavate tehingute maht 2019. aastal ületab ilmselt kokku 1,0 miljardit eurot, jäädes seega 2018. aastal saavutatud tasemele. Investeermistegevust võib negatiivselt mõjutada investeeringuid rahastavate finantsasutuste ettevaatlikkus ja laenumarginaalide tõus, see võib eelkõige mõjutada investeeringute tootlikkust ja seeläbi varade turuväärtust. Ettevõtte jätkab fondi investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist.

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(eurodes)	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
VARAD			
Raha ja raha ekvivalendid	4	1 117 446	391 564
Nõuded ja viitlaekumised	5	64 750	116 794
Ettemakstud kulud	6	3 083	5 735
Käibevara kokku		1 185 279	514 093
Kinnisvarainvesteeringud	7	18 083 100	20 200 000
Põhivara kokku		18 083 100	20 200 000
VARAD KOKKU		19 268 379	20 714 093
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised laenukohustised	8	3 411 173	823 216
Võlad ja ettemaksed	9	128 099	118 698
Lühiajalised kohustised kokku		3 539 272	941 914
Pikaajalised laenukohustised	8	7 994 094	12 690 291
Derivatiivilepingutest tulenev kohustis	9	8 131	47 542
Pikaajalised kohustised kokku		8 002 225	12 737 833
Kohustised kokku		11 541 497	13 679 747
Aktsiakapital	11	4 400 000	5 050 000
Ülekurss		0	135 478
Jaotamata kasum		3 326 882	1 848 868
Omakapital kokku	11	7 726 882	7 034 346
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		19 268 379	20 714 093

KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

(eurodes)	Lisad	2018	2017
Müügitulu	14	2 281 560	1 898 800
Müüdud teenuste kulu	15	- 668 134	- 508 962
Brutokasum		1 613 426	1 389 838
Üldhalduskulud	16	- 342 329	-211 792
Muud äritulud	17	658 561	638 550
Muud ärikulud	17	-2	-7 944
Ärikasum		1 929 656	1 808 652
Finantstulud		35	21
Finantskulud	18	-270 905	-401 803
Derivatiivilepingute muutus	18	0	23 848
Kasum enne tulumaksu		1 658 786	1 430 718
Aruandeaasta puhaskasum		1 658 786	1 430 718
Aruandeaasta koondkasum		1 658 786	1 430 718

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(eurodes)	Lisad	2018	2017
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		1 929 656	1 808 652
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum	17	-58 831	-638 355
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	17	-591 803	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 ja 6	54 695	-51 084
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9	-17 860	24 620
Laekunud intressid		37	17
Kokku rahavood äritegevusest		1 315 894	1 143 850
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel		-139 596	-1 389 972
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	7	2 920 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest		2 780 404	-1 389 972
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8	1 243 827	1 520 000
Saadud laenude tagasimaksed	8	- 3 384 889	- 1 374 598
Makstud intressid		-263 104	-172 893
Laekunud aktsiate emiteerimisest	11	0	695 389
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	11	-966 250	-303 311
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 370 416	364 587
Kokku rahavood		725 882	118 465
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		391 564	273 099
Raha ja ekvivalentide muutus		725 882	118 465
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		1 117 446	391 564

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(eurodes)	Aktsia- kapital	Oma aktsiad	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2016	4 750 000	0	43 400	418 150	5 211 550
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	4 750 000	0	43 400	0	4 793 400
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
Jaotamata kasum	0	0	0	1 658 786	1 658 786
Aktsiakapitali sissemakse	0	0	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost	-650 000	966 251	-135 478	-180 773	0
Oma aktsiate tühistamine	0	-966 251	0	0	-966 251
Saldo seisuga 31.12.2018	4 400 000	0	0	3 326 882	7 726 882

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa nr 1 Vastavuse kinnitus

United Real Estate Fund MASF-i 2018. 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 muutmise 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 muutuva 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 soetusmaksumuses, 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;
- laenud ja nõuded – korrigeeritud soetusmaksumus;
- müügivalmis finantsvara – õiglane väärtus või soetusmaksumus, kui tegemist on selliste omakapitali instrumentidega, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte riskipoliitika reglementeerib, et ettevõtte võib tuletisinstrumentidest kasutada intressimäära swap-i, et maandada finantskohustuste intressimäära muutumisega seotud riske. Sellised tuletisinstrumentid 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 kasutuseesmäärke. 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 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 soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustised võetakse

amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest 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 ettevõtte 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 usaldusväärselt hinnata ja nende realiseerumine on tõenäoline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust pole võimalik usaldusväärselt 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 väärtuses. 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 rakendamine ja mõju

Järgmised uued või muudetud standardid muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2018:

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ klassifitseerimine ja mõõtmine. 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 ärimudelist 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 portfellis, 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 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 väärtuses läbi kasumiaruande, peab ettevõtte enda krediidiriski muutusest tulenevad õiglase väärtuse muutused kajastama muus koondkasumiaruandes.

IFRS 9 kehtestab uue mudeli väärtuse languse kahjumite kajastamiseks – oodatava krediikahjumi mudeli. See on „kolmetasandiline“ lähenemine, mille aluseks on finantsvarade krediikvaliteedi muutumine pärast esialgset arvelevõtmist. Praktikas tähendavad uued reeglid seda, et ettevõtetele tuleb finantsvarade, mille osas ei ole väärtuse languse tunnuseid, arvelevõtmisel kajastada koheselt kahjum, mis on võrdne 12-kuulise oodatava krediikahjumiga (nõuded ostjatele puhul kogu nende eluea jooksul oodatava krediikahjumiga). Kui on toimunud oluline krediidiriski suurenemine, tuleb väärtuse langust mõõta, kasutades kogu eluea jooksul oodatavat krediikahjumit, mitte 12 kuu jooksul oodatavat krediikahjumit. 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 avaldanud

olulist mõju finantsaruandlusele 1.01.2018 seisuga, kuna nõuete allahindlused on olnud ajalooliselt ebaolulised ning raha ja hoiuseid hoitakse kõrge reitinguga krediitiasutustes; 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. Uue standardi põhiprintsiibi kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle, ning müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Koos müüdud 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.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused. 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, kuna ettevõttel puuduvad kinnisvarainvesteeringud, millel oleks toimunud muudatus objekti kasutamises.

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.

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

Lisa nr 3 Tütaretevõtted

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Investeering	Ettevõtte osaluse %	
			31.12.18	31.12.17
Emaettevõtte				
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	100	100

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

Lisa nr 4 Raha ja raha ekvivalendid

(eurodes)	31.12.2018	31.12.2017
Pangakonto	1 117 446	391 564
Kokku	1 117 446	391 564

Lisa nr 5 Nõuded ja viitlaekumised

(eurodes)	31.12.2018	31.12.2017
Ostjate tasumata summad	64 750	104 562
Ostjatelt laekumata arved	78 752	112 483
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 002	-7 921
Ettemaksed hankijatele	0	300
Muud lühiajalised nõuded	0	1 525
Maksude ettemaks	0	10 407
Kokku	64 750	116 794

Lisa nr 6 Ettemakstud kulud

(eurodes)	31.12.2018	31.12.2017
Tulevaste perioodide kindlustus	3 083	5 735
Kokku	3 083	5 735

Lisa nr 7 Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte on seisuga 31.12.2018 teostanud järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Aadress	Neto üüripind	Omandamise aeg	Soetus- maksumus	Turuväärtus 31.12.2018
Riia 130 Tartu	2406 m ²	juuni 2016	1 101 025 EUR	1 150 111 EUR
Riia 132 Tartu	8043 m ²	juuni 2016	11 392 010 EUR	11 699 889 EUR
Taevavärava tee 1 Rae vald Harjumaa	5889 m ²	november 2016	5 060 000 EUR	5 233 100 EUR
		KOKKU	17 553 035 EUR	18 083 100 EUR

Kõik ettevõtte aruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks.

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

(eurodes)	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 038 215	1 759 364
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud	-668 134	-508 962
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	18 083 100	20 200 000

Õiglase väärtuse meetod

(eurodes)	2018	2017
Ostud ja parandused	124 269	1 861 645
Kasum õiglase väärtuse ümberhindlusest	58 831	638 355
Õiglane väärtus	18 083 100	20 200 000

Lisa nr 8 Laenukohustised

Seisuga 31.12.2018 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu jääk	Lepingu tähtaeg	Laenulepingu intressimäär	Tagatise väärtus
Nordea Pank AB	9 360 000	8 391 378	05.07.2021	6 kuu EURIBOR + 1,65%	12 850 000
SEB pank	3 500 000	3 013 889	07.11.2022	6 kuu EURIBOR + 1,90%	5 233 100
KOKKU	12 860 000	11 405 267			

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			

Laenukohustiste tähtajalisus

(eurodes)	31.12.2018	31.12.2017
Laenukohustised kokku	11 405 267	13 513 507
s.h. kohustiste lühiajaline osa	3 411 173	823 216
s.h. kohustiste pikaajaline osa	7 994 094	12 690 291

Laenude tagatisteks seisuga 31.12.2018 on vastavalt hüpoteegid Riia 130 ja 132 Tartu ja Taevavärava tee 1 Rae vald kinnistutele. Laenulepingutega on ettevõttele kui laenusaajale kehtestatud erinevaid toimingupiiranguid, muuhulgas peab ettevõtte võlateeninduse kattekordaja (DSCR) ületama finantsasutuse poolt kehtestatud kordajat. Ettevõtte tegevus on vastavuses kõigi laenulepingutest tulenevate eritingimustega. Kõik muutuva intressi baasil sõlmitud laenulepingud on omakorda kaitstud intresside tõusu eest intressi-swapi lepingutega, kus 6 kuu EURIBOR on fikseeritud kogu laenuperioodi pikkuseks, SWAP-i summa amortiseerub vastavalt laenu tagastamise graafikule, SWAP lepingu tähtaeg ühtib laenulepingu tähtajaga. Intressi-swapi lepingud on sõlmitud hinnavahemikus 0,10% kuni 0,36%.

Lisa nr 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2018	12 kuu jooksul	1-5 a jooksul
Võlad tarnijatele	68 971	68 971	
Intressivõlad	5 703	5 703	
Käibemaksuvõlg	6 273	6 273	
Üürnike tagatisrahad	4 843	4 843	
Derivatiivilepingutest tulenev kohustus	50 431	42 300	8 131
Muud viitvõlad	8	8	
Kokku	136 230	128 099	8 131
	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	
Derivatiivilepingutest tulenev kohustus	47 542		47 542
Kokku	166 240	118 698	47 542

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	31.12.2018	31.12.2017
Finantsvarad			
Raha ja raha ekvivalendid	4	1 117 446	391 564
Nõuded ja viitlaekumised	5	64 750	116 794
Ettemakstud kulud	6	3 083	5 735
Finantsvarad kokku		1 185 279	514 093
Finantskohustised			
Laenukohustised	8	11 405 267	13 513 507
Võlad ja ettemaksed	9	136 230	166 240
Finantskohustised kokku		11 541 497	13 679 747

Ettevõtte riskijuhtimisel lähtutakse põhimõttest, et võetud riskid oleks kooskõlas fondi investeerimispeamistega, 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 31.12.2018 on 100% ettevõtte poolt võetud laenudest sõlmitud muutuva intressi baasil (intressimarginaal vahemikus 1,65% kuni 1,90% pluss 6 kuu EURIBOR). Kõikide laenulepingute juures on tingimus, et negatiivse EURIBOR-i puhul loetakse muutuva intressi määraks 0%. Kõik 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 hinnavahevahemikus 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 'Õiglane 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 võõrkapitali mitte rohkem kui 75% investeeringu soetusmaksumusest ning ettevõtte poolt võetava laenu kattekordaja oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2018 oli ettevõtte laenu ja vara väärtuse suhe 63,0%. 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 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 kredidivõime 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 õiglates väärtuses kajastatud varade ja kohustiste 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 31.12.2018 õiglates väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik ettevõtte kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglates väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi 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 õiglates 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 suursele. Ettevõtte on 31.12.2018 seisuga emiteerinud 440 000 aktsiat (31.12.2017 seisuga 505 000 aktsiat), ettevõtte puhasväärtus aruandekuupäeva seisuga on 7,7 miljonit eurot (31.12.2017 seisuga 7,0 miljonit eurot). Fondi aktsiakapitali miinimumsuuruseks 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)	2018		2017	
	Aktsiakapital	Ülekurss	Aktsiakapital	Ülekurss
Aktsiakapitali sissemakse	0	0	561 250	134 139
Oma aktsiate tagasiost	-650 000	-135 478	-261 250	-42 061
Oma aktsiate tühistamine	650 000	0	261 250	0

Lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused

(eurodes)	31.12.2018	31.12.2017
Ettevõtte jaotamata kasum	3 326 882	1 848 868
Potentsiaalne tulumaksukohustus	665 376	369 774
Dividendidena on võimalik välja maksta	2 661 506	1 479 094

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)	2018	2017
Valitsemisteenuse ost vastavalt fondi valitsemislepingule AS-lt United Asset Management	287 962	109 094
Muude teenuste ost AS-lt United Asset Management	0	11 696
Saldod seotud osapooltega (eurodes)	31.12.2018	31.12.2017
Laenu ja intressisaldo AS United Asset Management	0	101 463

Lisa nr 14 Müügitulu

(eurodes)	2018	2017
Üüritulu	2 038 215	1 759 364
Kommunaalteenuste müük	243 345	139 435
Kokku	2 281 560	1 898 800

Ettevõtte müügitulu on teenitud 100 % Eestis.

Lisa nr 15 Müüdn teenuste kulud

(eurodes)	2018	2017
Kommunaalkulud	392 212	279 222
Hoolduskulud	275 922	199 788
Muud kulud	0	29 952
Kokku	668 134	508 962

Lisa nr 16 Üldhalduskulud

(eurodes)	2018	2017
Valitsemistasu	278 962	109 094
Kindlustus	6 036	6 381
Muud üldhalduskulud	48 331	96 317
Kokku	342 329	211 792

Lisa nr 17 Muud äritulud ja ärikulud

(eurodes)	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	58 831	638 355
Kinnisvarainvesteeringute müük	591 803	
Muud äritulud	7 927	194
Kokku äritulud	658 561	638 550
Muud ärikulud	2	7 944
Kokku ärikulud	2	7 944

Lisa nr 18 Finantskulud

(eurodes)	2018	2017
Intressikulud laenudelt	270 905	401 803
Derivatiivilepingute negatiivne muutus	0	812
Kokku	270 905	402 615

Lisa 19 Bilansipäevajärgsed sündmused

Ettevõtte vähendas 2019. aastal kahel korral aktsiakapitali:

- 17.01.2019 juhatuse otsus aktsiakapitali vähendamise kohta 50 000 tk hinnaga 17,11 EUR ühe aktsia kohta;
- 07.03.2019 juhatuse otsus aktsiakapitali vähendamise kohta 97 500 tk hinnaga 17,29 EUR ühe aktsia kohta.

Aktsiate arv aruande esitamise kuupäeva seisuga on 292 500.

Lisa nr 20 Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne

(eurodes)	31.12.2018	31.12.2017
VARAD		
Raha ja raha ekvivalendid	13 580	466
Nõuded ja viitlaekumised	0	300
Käibevara kokku	13580	766
Pikaajalised nõuded	4 672 499	5 555 249
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	3 040 801	1 582 163
Põhivara kokku	7 713 300	7 137 413
VARAD KOKKU	7 726 879	7 138 179
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised laenukohustised	0	100 000
Võlad ja ettemaksed	0	3 833
Lühiajalised kohustised kokku	0	103 833
Aktsiakapital	4 400 000	5 050 000
Ülekurss	0	135 478
Jaotamata kasum	3 326 879	1 848 868
Omakapital kokku	7 726 879	7 034 346
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	7 726 879	7 138 179

Lisa nr 21 Emaettevõtte konsolideerimata kasumi ja muu koondkasumiaruanne

(eurodes)	2018	2017
Müügitulu	0	0
Müüdud teenuste kulu	0	0
Brutokasum	0	0
Turustuskulud	0	0
Üldhalduskulud	-5 443	-10 801
Muud äritulud	0	0

Muud ärikulud	0	0
Ärikasum	-5 443	-10 801
Finantstulud	1 665 566	1 445 482
Finantskulud	-1 338	-3 963
Kasum enne tulumaksu	1 658 786	1 430 718
Aruandeaasta puhaskasum	1 658 786	1 430 718
Aruandeaasta koondkasum	1 658 786	1 430 718

Lisa nr 22 Emaettevõtte rahavoogude aruanne

(eurodes)	2018	2017
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-5 443	-10 801
Laekunud intressid	2	5
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	300	-300
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 370	2 369
Kokku rahavood äritegevusest	-7 511	-8 727
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	0	- 2 500
Antud laenud	0	-800 000
Antud laenude tagasimaksed	1 070 000	295 000
Laekunud intressid	19 675	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 089 675	-507 500
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	100 000
Saadud laenude tagasimaksed	-100 000	0
Makstud intressid	-2 800	0
Laekunud aktsiate emiteerimisest	0	695 389
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	-966 250	-303 311
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 069 050	492 078
Kokku rahavood	13 114	-24 149
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses	466	24 615
Raha ja ekvivalentide muutus	13 114	-24 149
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	13 580	466

Lisa nr 23 Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)	Aktσια-kapital	Oma aktsiad	Ülekurss	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2016	4 750 000		43 400	418 150	5 211 550
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 430 718	1 430 718
Aktsiakapitali sissemaks	561 250	0	134 139	0	695 389
Oma aktsiate tagasiost	-261 250	261 250	-42 061	0	-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
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31.12.2017	5 050 000	0	135 478	1 848 868	7 034 346
Aruandeaasta kasum	0	0	0	1 430 718	1 430 718
Aktsiakapitali sissemaks	0	0	0	0	0
Oma aktsiate tagasiost	-650 000	966 251	-135 478	-180 773	0
Oma aktsiate tühistamine	0	-966 251	0	0	-966 251
Saldo seisuga 31.12.2018	4 400 000	0	0	3 326 879	7 726 879

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital

(eurodes)	2018	2017
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	7 726 879	7 034 346
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	- 3 040 801	-1 582 160
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	3 040 801	1 582 160
Kokku	7 726 879	7 034 346

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Real Estate Fund MASF aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud United Real Estate Fund MASF (edaspidi ka „Ettevõtte“) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise

aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võtnud Euroopa Komisjon.

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

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võtnud Euroopa Komisjon ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus 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 juhatus kavatses kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 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 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 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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.

Veiko Hintsov
Vandeaudiitori number 328
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba number 27
Roosikrantsi 2, 10119 Tallinn

29. aprill 2019

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

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

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018	3 326 882
------------------------------------	-----------

Netodividendidena jagamisele	468 000
------------------------------	---------

Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jagamist	2 858 882
---	------------------

/digitaalselt allkirjastatud/

Raivo Erik
Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Vladimir Sokolovskiy
Juhatuse liige

/digitaalselt kuupäevastatud/

Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame United Real Estate Fund MASF-i 2018. 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	2 281 560	100%	Jah