

# **KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2023**

**UNITED REAL ESTATE FUND MASF**

**Registrikood: 14067054**

**Aruandeaasta algus: 01.01.2023**

**Aruandeaasta lõpp: 31.12.2023**

**Aadress: Lelle tn 24, 11318, Tallinn**

**E-posti aadress: [info@unifund.ee](mailto:info@unifund.ee)**

**Veebilehe aadress: [www.unifund.ee](http://www.unifund.ee)**

## Sisukord

Tegevusaruanne .....	3
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne .....	9
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	9
Konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumiaruanne .....	10
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	11
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	12
Lisad konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandele .....	13
Lisa 1 Vastavuse kinnitus .....	13
Lisa 2 Raamatupidamise aruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted .....	13
Lisa 3 Tütarettevõtted .....	22
Lisa 4 Raha ja raha ekvivalendid .....	22
Lisa 5 Nõuded ja viitlaekumised .....	22
Lisa 6 Ettemakstud kulud .....	22
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud .....	23
Lisa 8 Laenukohustised .....	25
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed .....	26
Lisa 10 Finantsriskide juhtimine .....	26
Lisa 11 Aktsiakapital .....	29
Lisa 12 Tingimuslikud kohustised .....	29
Lisa 13 Tehingud seotud osapooltega .....	30
Lisa 14 Müügitulu .....	30
Lisa 15 Müüdid teenuste kulud .....	31
Lisa 16 Üldhalduskulud.....	31
Lisa 17 Muud äritulud .....	31
Lisa 18 Finantskulud .....	31
Lisa 19 Lisainformatsioon ematettevõtte kohta .....	32
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	35
Kahjumi katmise ettepanek.....	37
Juhatus ja nõukogu liikmete allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele .....	38
Müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevustulude klassifikaatorile .....	39

## **TEGEVUSARUANNE**

### **Ettevõtte**

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. Kontserni asukoha aadress on Lelle 24, Tallinna linn, 11318. Fondi loomiskuupäev on 15.06.2016, fondi aktsiad on registreeritud Eesti väärtpaberite registris (Nasdaq CSD SE) 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.

Kontserni 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, võttes laenuks maksimaalselt summa, mis võrdub kuni 75% vastava investeeringu väärtusest. Ettevõtte optimaalseks võimenduse määraks on 65 - 70% investeeringute väärtusest.

### **Kinnisvaraportfell**

Kontserni 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 kontsern eelkõige sellest, et arendusprojektide teostamine või realiseerimine peab olema teostatav fondi tegevustähtaja jooksul.

2023. aasta lõpu seisuga on kontsernil 2 ärikinnisvarainvesteeringut, mille õiglase väärtus bilansipäeval on 13,6 miljonit eurot ning soetusmaksumus 12,6 miljonit eurot.

Kontserni kinnisvaraportfell jaguneb sektorite lõikes alljärgnevalt:

- büroopinnad: 2 investeeringut, osakaal fondis 100%;

## Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2023

Nimetus	Aadress	Kasutusotstarve	Soetusaeg	Neto üüripind
PPA Lõuna prefektuur	Riia tn 132 Tartu	büroo	Juuni 2016	8043 m <sup>2</sup>
Riia 130 ärihoone	Riia tn 130 Tartu	büroo- ja ärihoone	Juuni 2016	2406 m <sup>2</sup>

Kokku on kontsernil 33 üürnikku, kellest suurim on Politsei- ja Piirivalveamet. Kogu üüritulust on Politsei- ja Piirivalveameti osakaal ca 95%. 2022. a alanud sõjaline konflikt Ukrainas ning tavapärasest kõrgem inflatsioon Euroopa majandusruumis ei ole avaldanud olulist mõju ettevõtte üürnike tegevusele, enamuse neist on suutnud oma tegevuse adapteerida olemasolevate majandustingimustega. Riia 130 hoones on tavapärane üürnike vahetus, igal aastal lõpetab 2-3 üürnikku oma üürilepingu ning teist samapalju tuleb uusi üürnikke asemele. Kõik Riia 130 hoone üürilepingud on sõlmitud määramata tähtajaga.

**Kinnisvarainvesteeringute hindamine**

Riia 130 ja 132 OÜ hindab korraliselt kinnisvarainvesteeringuid vähemalt üks kord aastas – enne kontserni majandusaasta aruande auditeerimist. 2023. aastal andis kutseline kinnisvarahindaja Marko Laur (OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, registrikood 10307231) kontserni kinnisvara õiglase väärtuse kohta konsultatsiooni vormis lisahinnangu. Marko Laur vastab vara hindaja VI taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 116106.

Kinnisvara õiglase väärtus vastavalt eksperdi lisahinnangule on bilansipäeva seisuga 13 640 000 eurot. Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel:

- üüritulu - kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu, mida on korrigeeritud üüripinna kasutamisega kaasnevate kuludega;
- vakantsus - kinnisvarainvesteeringu võimalik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- diskontomäär - arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- väljumistootlikkus - põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Lisahinnangus jäi hindaja seisukohale, et 03.02.2023. a allkirjastatud ekspertarvamus on piisavalt värske, ei turul, hoonestuse juures ega üürnike struktuuris pole midagi olulist muutunud, mis hindamistulemuste täpsusest väljuks ning arvestades eeltoodut, pädeb 2023. aasta alguses hinnatud turuväärtus ka bilansipäeval 31.12.2023. Hindaja ei pidanud vajalikuks uue eksperthinnangu koostamist.

Vara turuväärtus pole vähenenud ega ka oluliselt tõusnud ning turuväärtus jääb endiselt varasemas ekspertarvamuses toodud hindamistäpsuse piiridesse. Eksperdi arvates võib uue korralise hindamise teostada 2025. a alguses, kui hakkab kehtima uus RKAS-ga sõlmitud üürileping.

Võrdlusperioodi 31.detsember 2022 seisuga hindas OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa kinnisvarainvesteeringu turuväärtuseks 13 640 000 eurot.

## Finantsülevaade

United Real Estate Fund MASF -i konsolideeritud 2023. aasta müügitulu oli 1 571,2 tuhat eurot. Ettevõtte sama perioodi puhaskahjum oli 75,5 tuhat eurot. Kontserni puhaskasumit mõjutas eelkõige kahjum kinnisvara ümberhindlusest 324,1 tuhat eurot ning eelmistest perioodidest oluliselt kõrgem intressikulu. Vaatamata kõrgele tarbijahindade kasvule suutis kontsern 2023. aastal saavutada kulude kokkuhoiu võrreldes eelmise perioodiga.

EUR	2023. a	2022. a
<b>Müügitulu</b>	<b>1 571 204</b>	<b>1 524 548</b>
Müüdnud teenuste kulu	-557 236	-568 642
Halduskulud	-114 181	-144 381
Muud äritulud	83	268 376
Muud ärikulud	-324 091	-14
<b>Ärikasum</b>	<b>575 779</b>	<b>1 079 887</b>
Finantstulud	416	148
Finantskulud	-651 670	-315 723
Muud finantskulud	-0	-115 569
<b>Aruandeaasta kasum</b>	<b>-75 475</b>	<b>648 743</b>
Ettevõtte (dividendide) tulumaks	0	0
<b>Puhaskasum</b>	<b>-75 475</b>	<b>648 743</b>

Kontserni varade maht oli seisuga 31.12.2023 13,9 miljonit eurot, millest kinnisvarainvesteeringud moodustavad 13,6 miljonit eurot. Kontserni laenukohustised olid 31.12.2023 seisuga 9,4 miljonit eurot, millest 0,5 miljonit eurot on lühiajalised laenukohustised ning 8,9 miljonit eurot on pikaajalised laenukohustised. Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV, *laenukohustis/kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus*) oli 31.12.2023 seisuga 68,7%. Kontserni 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 3,6%. Kontsern ei ole sõlminud derivatiivlepinguid, et kindlustada ennast laenukohustiste intressimäär muutuvkomponendi võimaliku tõusu eest.

EUR	2023. a	2022. a
Konsolideeritud varade maht	13 898 465	13 901 110
Konsolideeritud puhasväärtus	4 250 348	4 325 823
Konsolideeritud laenukohustised	9 368 283	9 483 838
sh lühiajalised laenukohustised	465 686	484 245
Aksia puhasväärtus	25,76	26,22
Aktsiate arv	165 000	165 000

### Aktsiainfo

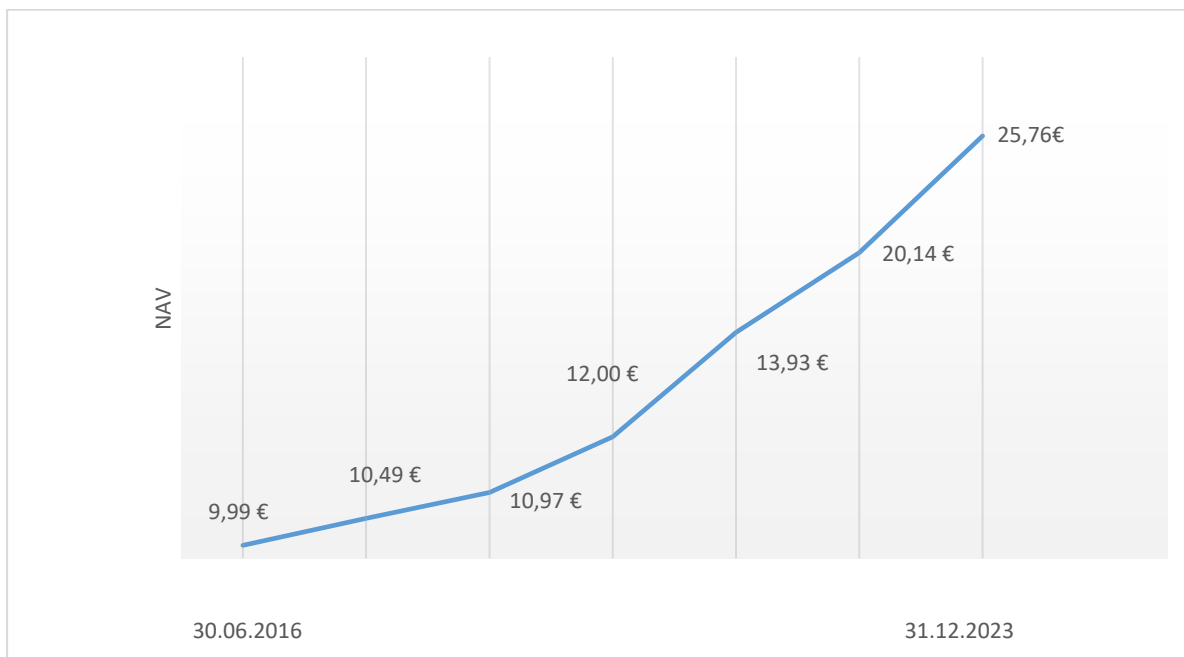
Seisuga 31.12.2023 on United Real Estate Fund MASF puhasväärtus 4,3 miljonit eurot (vastavalt Investeeringimisfondide seaduse § 19 (3) vastab aktsiaseltsifondi aktsiakapitali suurus aktsiaseltsifondi vara puhasväärtuse suurusele).

Aktsiate arv seisuga 31.12.2023 oli 165 000.

Aktsionär	Osalus aktsiakapitalis %
Krugman Holding OÜ	21,7
AS Irest Ehitus	21,6
AS Rondam	13,3
Labosca OÜ	12,8
OÜ Incorso	12,8
Alexela Services OÜ	11,0
OÜ Lavesta	3,9
Ülejäänud	2,9

### Aksia puhasväärtus

Aksia puhasväärtus (NAV) oli 31.12.2023. aasta seisuga 25,76 eurot, fondi tootlus alates fondi asutamisest aasta baasil oli 31.12.2023. aasta seisuga 20,9%. Fond 2023. aastal dividende ei maksnud.



## Juhtimine

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

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

Fondi vara valitseb ja käsutab fondivalitseja AS United Asset Management. 2023. aastal puudus kontsernil palgaline töötajaskond. Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

## Jätkusuutlikkusriskide arvesse võtmise põhimõtted

Jätkusuutlikkusriskid on keskkonnaalased (environmental), sotsiaalsed (social) või juhtimisega (governance) seotud sündmused või tingimused, mille ilmumine võib avaldada reaalselt või potentsiaalset olulist negatiivset mõju investeringu väärtusele. United Real Estate Fund MASF arvestab investeerimisotsuste tegemisel asjakohaste riskidega, millel on mõõdetav ja märgatav mõju ning mida on võimalik juhtida ja maandada. Need tegevused on osa investeerimisobjekti hindamisprotsessist, millega arvestatakse investeerimisotsuse tegemisel. Peale investeringu tegemist juhime ja jälgime kogu vara hoidmise perioodi vältel hoolikalt jätkusuutlikkusriske, mis investeerimisprotsessis said tuvastatud. Iga kinnisvaraobjekti tarvis töötame välja ESG riskide tegevuskava, milles sätestame tähtsamad riskid, mida jälgida ning potentsiaalsed jätkusuutlikkusriske maandavad võimalused. Kinnisvaraobjektide puhul arvestame sellega, et jätkusuutlikkusega seotud tegevused on pikaajalised ja vajavad pidevat tähelepanu. 2023. aastal jätkas fondivalitseja tema poolt valitsevate varade jätkusuutlikkuse parandamist, teostades energiatõhususe parandamiseks ja keskkonnasäästlikkuse tõstmiseks kokku investeringuid 87 tuhande EUR eest.

## Väljavaated 2024. aastale

Vabariigi Valitsus võttis 25.03.2021 vastu korralduse nr 128, millega anti PPA-le volitused Riigi Kinnisvara AS-i kaudu pikendada Riia 130 ja 132 hoone üürilepingut kuni 31.12.2034 tingimusel, et alates 01.01.2025 on PPA-l õigus ühepoolset üürileping 3-aastase etteteatamistähtajaga ennetähtaegselt lõpetada. Läbirääkimised üürilepingu pikendamiseks lõppesid detsembris 2021 uue üürilepingu sõlmimisega RKAS-ga. Üürilepingu pikendamine tõi kaasa mitmeid suuremahulisi parendustöid Riia tn 132 Lõuna Politseprefektuuri hoones, kokku teostas ettevõtte perioodil 2022.a. parendustöid ca 142 tuhande euro eest ning 2023.a. teostati parendustöid 324 tuhande euro ulatuses.

2022 a. kevadel euroalal eelkõige liigagressiivse rahapoliitika tõttu alguse saanud tarbijahindade järsk kasv 2023. aastal küll märgatavalt pidurdus, kuid tarbijahinnad on ikkagi ajalooliselt kõrgetel tasemetel, mistõttu ei ole rahapoliitika elluviijad (euroalal eelkõige Euroopa Keskpang) kiirustanud intressipoliitikat leevendavate sammudega, eelkõige intressimäärade alandamistega. Samas arvab kontsern, et 6 kuu EURIBOR saavutas oma tipptaseme 2023. aastal ning 2024. aastal näeme me pigem intressimäärade langust. Kõrgem 6 kuu EURIBOR tähendab kontsernile suuremat intressikulu, kuid ei mõjuta kontserni võimekust finantskohustiste täitmisel.

Samuti jätkab fondivalitseja fondi investeerimiskriteeriumitele vastavate investeerimisobjektide otsimist ning sobivatesse projektidesse investeerimist.



**KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**
**KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE**

(eurodes)	Lisad	31.12.2023	31.12.2022
<b>VARAD</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	4	251 214	253 948
Nõuded ja viitlaekumised	5	6 486	6 456
Ettemakstud kulud	6	765	706
<b>Käibevara kokku</b>		<b>258 465</b>	<b>261 110</b>
Kinnisvarainvesteeringud	7	13 640 000	13 640 000
<b>Põhivara kokku</b>		<b>13 640 000</b>	<b>13 640 000</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>13 898 465</b>	<b>13 901 110</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>			
Lühiajalised laenukohustised	8	465 686	484 245
Võlad ja ettemaksed	9	279 834	91 449
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>745 520</b>	<b>575 694</b>
Pikaajalised laenukohustised	8	8 902 597	8 999 593
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>8 902 597</b>	<b>8 999 583</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>9 648 117</b>	<b>9 575 277</b>
Aktsiakapital	11	1 650 000	1 650 000
Jaotamata kasum		2 600 348	2 675 823
<b>Omakapital kokku</b>	<b>11</b>	<b>4 250 348</b>	<b>4 325 823</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>13 898 465</b>	<b>13 901 110</b>

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 9 kuni 34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE**

31.12.2023 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2023	2022
Müügitulu	14	1 571 204	1 524 548
Müüdnud teenuste kulu	15	- 557 236	- 568 642
<b>Brutokasum</b>		<b>1 013 968</b>	<b>955 906</b>
Üldhalduskulud	16	- 114 181	- 144 381
Muud äritulud	17	83	268 376
Muud ärikulud	17	-324 091	-14
<b>Äri kasum</b>		<b>575 779</b>	<b>1 079 887</b>
Finantstulud		416	148
Finantskulud	18	-651 670	-315 723
Muud finantskulud	18	0	-115 569
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>-75 475</b>	<b>648 743</b>
Ettevõtte tulumaks		0	0
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>-75 475</b>	<b>648 743</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>		<b>-75 475</b>	<b>648 743</b>

		2023	2022
<b>Kasum aktsia kohta:</b>			
Tavakasum aktsia kohta		-0,46	3,93
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta		-0,46	3,93

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 9 kuni 34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

31.12.2023 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	Lisad	2023	2022
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
Ärikasum		575 779	1 079 887
Ärikasumi korrigeerimised:			
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum/kahjum	17	324 087	-268 311
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 ja 6	26	-1 302
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	9	169 143	20 427
Laekunud intressid		415	26
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>		<b>1 069 450</b>	<b>830 728</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	7	-324 087	-141 689
Antud laenud		0	-40 000
Antud laenude tagasimaksed		0	40 000
Saadud intressid		0	121
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>		<b>-324 087</b>	<b>-141 568</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	8	200 000	9 580 000
Saadud laenude tagasimaksed	8	-315 554	-7 889 414
Makstud intressid		-632 543	-319 391
Makstud muud finantskulud		0	-115 569
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel		0	-2 129 400
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>		<b>-748 097</b>	<b>-873 774</b>
<b>Kokku rahavood</b>		<b>-2 734</b>	<b>-184 614</b>
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi alguses</b>		<b>253 948</b>	<b>438 562</b>
Raha ja ekvivalentide muutus		-2 734	-184 614
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>		<b>251 214</b>	<b>253 948</b>

Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 9 kuni 34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**

Seisuga 31.12.2023

	<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>		
(eurodes)	<b>Aktsiakapital</b>	<b>Jaotamata kasum</b>	<b>Kokku</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>2 550 000</b>	<b>3 256 480</b>	<b>5 806 480</b>
Oma aktsiate tagasiost	-900 000	-1 229 400	-2 129 400
Jaotamata kasum/koondkasum		648 743	648 743
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>1 650 000</b>	<b>2 675 823</b>	<b>4 325 823</b>
Aruandeaasta kasum/koondkasum	0	-75 475	-75 475
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>1 650 000</b>	<b>2 600 348</b>	<b>4 250 348</b>

Vt. Lisa 11.

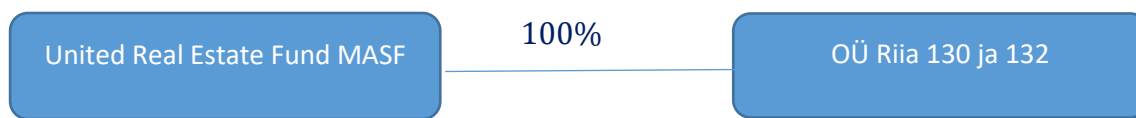
Konsolideeritud aruande lisad lehekülgedel 9 kuni 34 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

### Lisa nr 1 Vastavuse kinnitus

United Real Estate Fund MASF-i (edaspidi ka kui „Fond“ või „ettevõte“) 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on tegevuse jätkuvuse printsiibil koostatud aruanne, mis on kooskõlas Raamatupidamise seaduse ja Euroopa Komisjoni poolt vastu võetud rahvusvahelise finantsaruandluse standardites (IFRS EL) sätestatud arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitlusviisiga, võttes arvesse IFRIC tõlgendustes toodud erisusi. Juhatus allkirjastas 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande, mis hõlmab perioodi 01.01.-31.12.2023 ning mille võrdlusperiood on 01.01.-31.12.2022, 24. aprillil 2024. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kinnitatakse aktsionäride üldkoosolekul juhatuse poolt koostatud ja nõukogu poolt heakskiidetud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Aktsionäridel on õigus juhatuse koostatud ja nõukogu heakskiidetud majandusaasta aruannet mitte kinnitada ning nõuda uue aruande koostamist.

United Real Estate Fund MASF on Eestis registreeritud ja Eestis tegutsev mitteavalik kinnisvarasse investeeriv investeerimisfond. Kontserni struktuur seisuga 31.12.2023 on järgmine:



Raamatupidamise aruande koostamise aluste, olulisemate arvestuspõhimõtete, raamatupidamishinnangute ja otsuste ning finantsriskide juhtimise kirjeldus on esitatud lisades 2 – 19.

### Lisa nr 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

#### Arvestus- ja esitlusvaluuta

Käesolev raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes, mis on ka Fondi arvestusvaluuta. Finantsaruannete koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud, mis on kajastatud õiglases väärtuses. Kuna kontsern ei ole avalikul börsil noteeritud, siis segmendi aruandlust ei ole tehtud.

#### Juhtkonnapoolsed olulised otsustused, arvestushinnangud ja kasutatud eeldused

IFRS EL-iga kooskõlas oleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine eeldab, et kontserni juhatuse 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. Kontserni juhatuse 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.

#### Hindamise ebakindlus

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. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

#### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramine on valdkond, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk. Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse bilansipäeva seisuga nende õiglasest väärtuses. Fondi kinnisvarainvesteeringute väline hindaja on kutseline kinnisvarahindaja Marko Laur (OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa, registrikood 10307231). Marko Laur vastab vara hindaja VI taseme kutsekvalifikatsiooni nõuetele vastavalt Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu poolt välja antud kutsetunnistusele nr 176311. Fondi sõltumatu hindaja hindab kinnisvarainvesteeringuid diskonteeritud rahavoogude meetodil. Mõlemad Fondi kinnisvarainvesteeringud teenivad üüritulust, 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.

#### Töövõtja ja agendiga seotud kaalutlused - teenused üürnikele

Fond korraldab teatud teenuste, mida osutatakse üürileandjana kooskõlas ja vastavalt üürnikega sõlmitud üürilepingute alusel, osutamist kolmandate isikute poolt. Fondil on kontrolliv mõju teenuste osutamise üle, ta kontrollib teenuseid enne nende üürnikele üleandmist ning ta saab kasu teenuste osutamisest. Fond vastutab nimetatud teenuste osutamise lubaduse täitmise eest, kuna tegeleb otseselt üürnike kaebustega ja vastutab teenuste kvaliteedi või sobivuse eest. Lisaks on Fondil kaalutusõigus hinna määramisel, mida ta võtab üürnikelt määratletud teenuste eest. Seetõttu peab Fond ennast nendes lepingutes töövõtjaks, mitte agendiks. Fondi üürnikud tarbivad kõiki osutatud teenuseid samal ajal, kui kolmandad osapooled neid Fondile osutavad.

#### Kinnisvara üürimise klassifikatsioon - Fond üürileandjana

Fond on kinnisvarainvesteeringute portfellis sõlminud ärikinnisvara üürimise lepinguid. Fond on sõlminud üürilepingud tulu saamise eesmärgil tingimustel, millega säilitatakse Fondile praktiliselt kõik riskid ja hüved, mis kaasnevad selle kinnisvara omamisega, seetõttu kajastatakse kõiki üürilepinguid kasutusrendina.

## **Konsolideerimine**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab United Real Estate Fund MASF-i ning selle tütarettevõtja finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtja konsolideeritakse alates kuupäevast, mil Fond on saanud kontrolli ettevõtte üle ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil Fondil ettevõtte üle kontrolli enam ei ole. Tütarettevõtja on majandusüksus, mille üle Fondil on kontroll. Fond 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 tütarettevõtjasse emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes**

Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes on investeeringud tütarettevõtjasse kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Tütarettevõtja 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**

### Klassifitseerimine

Kontsern klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub kontserni ärimudelitest finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Seisuga 31. detsember 2023 olid kontserni kõik finantsvarad klassifitseeritud järgmistesse kategooriates:

- raha ja raha ekvivalendid;
- nõuded ostjate vastu;
- muud finantsvarad.

### Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal kontsern võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse. Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja kui kontsern annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

### Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega, välja arvatud finantsvarade puhul, mida kajastatakse õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastavate finantsvarade tehingutasud kajastatakse kuluna kasumiaruandes. Peale esmast arvelevõtmist kajastab Fond finantsvarasid aruannetes korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Väärtuse langus

Nõuetele ostjate vastu ja lepingulistele varadele, kus puudub oluline finantseerimise komponent, rakendab kontsern IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Kontsern kasutab allahindluste matriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest. Kotsernil puuduvad nõuded, mida peaks bilansipäeva seisuga alla hindama.

### **Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse või arendatakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering bilansipäeval õiglasel 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 m<sup>2</sup> kohta ning rendipindade täituvus), tegevuskulusidja kinnisvaraobjekti võõrandamiskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär 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 ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt 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 õiglasest väärtuses). Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis 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.

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.

### Tagatisrahad

Üürnike poolt tasutud tagatisrahad võetakse algselt arvele õiglasest väärtuses ja hiljem kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

## **Rendiarvestus**

### Kontsern kui rendileandja

Rendileandja liigitab kõik oma rendilepingud kasutusrendiks või kapitalirendiks. Rendileping liigitatakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised alusvara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Rendileping liigitatakse kasutusrendiks, kui sellega ei kanta üle kõiki alusvara omandiga seotud olulisi riske ja hüvesid.

Rendileandja kajastab kasutusrendi makseid tuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul (vt Tulude ja kulude kajastamise põhimõtteid).

## 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 kohustistena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud vastavas lisas.

## Tulude ja kulude kajastamine

Kontserni müügitulu peamised allikad on järgmised:

- renditulu
- tulu kliendilepingutest: haldustasud ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasud.

### Renditulu

Kontsern saab müügitulu ärikinnisvara üürileandmisest, üürilepingutega ei anta üle kinnisvara omamisega seotud olulisi riske ja hüvesid. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile. Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Kontsernil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri kontsern tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas. Üürilepingute sõlmisega kaasnevad kulud kajastatakse kuluna selle kulu tekkimise perioodil.

### Tulu kliendilepingutest

Müügitulu on tulu, mis tekib kontserni tavapärase äritegevuse käigus. Kontserni müügitulu sisaldab renditulu, haldustasusid ning kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida kontsernil on õigus saada lubatud teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Osade kontserni üürilepingutega võtab kontsern kohustuse lisaks ruumide väljaüürimisele osutada üürnikele teatud teenuseid ja tarnida kaupu, lisaks osutab kontsern üüripindade väljaüürimisel teenuseid, mida ei saa seostada konkreetse üüripinnaga, vaid mis jagatakse proportsionaalselt üüritavale üüripinnale. Sisuliselt toimib kontsern siin teatud teenuste edasimüüjana üürnikele, kes tasuvad teenuste eest üürimaksega (teenus sisaldub üürihinnas) või neile eraldi esitatava kõrvalkulude arve alusel. Kõik osutatavad teenused ja nende jaotumispõhimõtted on üürilepingutega kokku lepitud. Kontsern on müügitulu kajastamisel kasutanud IFRS 16 põhimõtet, lisas 14 on ära toodud müügitulu jaotus arvestatuna eraldi kogutasu rendikomponendile ja muudele komponentidele lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast.

Tulusid ja kulusid kajastatakse tekkepõhiselt. Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtusel. 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).

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a. esimene arvesse võetav aasta.

Kuna emaettevõtte kontrollib oma tütarettevõtja dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Seega, kui emaettevõtte on otsustanud selliseid kasumeid lähemas tulevikus mitte jaotada, ei kajasta ta edasilükkunud tulumaksukohustist. Kui emaettevõtte on otsustanud, et dividendid makstakse välja, kajastatakse edasilükkunud tulumaksukohustis nende väljamaksete ulatuses. Fondil emaettevõtjana ei ole plaanis lähiperioodil teostada dividendide väljamaksmist tütarettevõtjast.

### **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**

Kontsernile muutusid alates 1. jaanuarist 2023 kohustuslikuks järgmised uued või muudetud standardi ja tõlgendused

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti

oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel.

Kontsern on võtnud uued nõuded arvesse käesoleva aastaruande koostamisel.

#### IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest.

Ülalnimetatud muudatustel ei olnud olulist mõju Kontserni finantsaruannetele.

Järgmistel aruandeperioodidel kehtima hakkavad standardid ning veel vastuvõtmata standardid (rakenduvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

#### „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümneme kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2023. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimismõndeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsoon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

#### „Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral” – IFRS 16 muudatused

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimismõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### Muudatused standardis IAS 7 Rahavoogude aruanne ja IFRS 7 Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave: Tarnija finantskokkulepped

Vastuseks finantsaruannete kasutajate murele rahastamiskokkulepete ebapiisava või eksitava avalikustamise pärast andis IASB 2023. aasta mais välja IAS 7 ja IFRS 7 muudatused, et nõuda avalikustamist ettevõtte tarnijate finantskokkulepete (supplier finance arrangement) kohta. Need muudatused nõuavad ettevõtete tarnijate finantskokkulepete avalikustamist, mis võimaldaks finantsaruannete kasutajatel hinnata nende kokkulepete mõju ettevõtte kohustustele ja rahavoogudele ning ettevõtte likviidsusriskile. Täiendavate avalikustamismõuete eesmärk on suurendada tarnijate finantskokkulepete läbipaistvust. Muudatused ei mõjuta kajastamise ega mõõtmise põhimõtteid, vaid ainult avalikustamismõudeid. Uued avalikustamismõuded jõustuvad 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

### “Investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahel toimuv varade müük või üleandmine” – IFRS 10 ja IAS 28 muudatused

Muudatused eemaldavad vasturääkivuse IFRS 10 ja IAS 28 nõuetes, mis reguleerivad investori ja tema sidus- või ühissetevõtte vahelisi varade müüke või üleandmisi. Muudatuse peamine mõju seisneb selles, et kasum või kahjum kajastatakse täies ulatuses, kui tehing hõlmab äritegevust. Kui tehing hõlmab varasid, mis ei moodusta äritegevust, kajastatakse kasum või kahjum osaliselt, isegi kui need varad on tütarettevõtte omad. Kontsern analüüsib ja avalikustab nimetatud muudatuse mõju pärast rakendumist.

**Lisa nr 3 Tütarettevõtted**

Ettevõtte nimi	Asukoha- maa	Investeering	Ettevõtte osaluse %	
			31.12.23	31.12.22
<b>Tütarettevõtte</b>				
OÜ Riia 130 ja 132	Eesti	Kinnisvarainvesteering Riia 130 ja 132 Tartu	100	100

Tütarettevõtja tegeleb kinnisvarainvesteeringute soetamise ja üürile andmisega. Tütarettevõtja osad ei ole börsil noteeritud.

**Lisa nr 4 Raha ja raha ekvivalendid**

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Pangakonto	251 214	253 948
<b>Kokku</b>	<b>251 214</b>	<b>253 948</b>

**Lisa nr 5 Nõuded ja viitlaekumised**

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Ostjate tasumata summad	6 041	5 790
Ostjatelt laekumata arved	6 041	5 790
Maksude ettemaks	0	220
Muud lühiajalised nõuded	445	445
<b>Kokku</b>	<b>6 486</b>	<b>6 456</b>

Ettevõtte on vastavalt IFRS 9 välja arvutanud oodatava krediidikahju mõju, mis on ebaoluline ning seetõttu pole aruandes kajastatud.

**Lisa nr 6 Ettemakstud kulud**

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
Tulevaste perioodide kindlustus	765	706
<b>Kokku</b>	<b>765</b>	<b>706</b>

**Lisa nr 7 Kinnisvarainvesteeringud**

Kontsernil on seisuga 31.12.2023 bilansis järgmised kinnisvarainvesteeringud:

Address	Neto üüripind	Omandamise aeg	Soetusmaksumus	Turväärtus 31.12.2023
Riia 130 Tartu	2406 m <sup>2</sup>	juuni 2016	1 112 425 EUR	1 360 000 EUR
Riia 132 Tartu	8043 m <sup>2</sup>	juuni 2016	11 526 849 EUR	12 280 000 EUR
		<b>KOKKU</b>	<b>12 639 274 EUR</b>	<b>13 640 000 EUR</b>

Kõik kontserni konsolideeritud aruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks.

Kontsern prognoosib järgmiseks 5-aastaseks perioodiks üüritegevusest puhast tegevustulu (NOI) järgmiselt:

( tuh eurodes)	2024	2025	2026	2027	2028
Riia 130 Tartu	156,3	123,3	123,3	124,9	126,3
Riia 132 Tartu	846,3	890,9	913,5	932,1	881,5
<b>KOKKU</b>	<b>1002,6</b>	<b>1014,2</b>	<b>1036,8</b>	<b>1057,0</b>	<b>1007,8</b>

Kontsern ei prognoosi Riia 130 hoones tulude kasvu indekseerimise või üürihinna tõusu teel seoses turusituatsiooniga seda tüüpi büroopidade osas, mis ei võimalda rakendada ettevõtetel hinnatõusu isegi juhul, kui see õigus on lepinguga kokku lepitud. Kontserni kasumiaruandes ja finantspositsiooni aruandes kajastuvad muuhulgas alljärgnevad kinnisvarainvesteeringutega seotud tulud ja kulud ning saldod:

(eurodes)	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 013 968	954 253
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud, mis teenivad üüritulu	-212 244	-208 528
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	13 640 000	13 640 000

Fondi kinnisvara õiglase väärtuse hindamismetoodika kohaselt on kassavoogude prognoosimisel üürihindasid, üüripinna kasutamise kaasnevaid kulusid ning vakantsust korrigeeritud turu keskmiste näitajatega.

(eurodes)	2023	2022
<b>Algsaldo</b>	<b>13 640 000</b>	<b>13 230 000</b>
Ostud ja parendused	324 087	141 689
Kasum õiglase väärtuse ümberhindlusest	-324 087	268 311
Kinnisvarainvesteeringu müük	0	0
<b>Õiglase väärtus</b>	<b>13 640 000</b>	<b>13 640 000</b>

Hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel põhinevad järgmistel eeldustel (Tase 3 õiglase väärtuse hierarhias):

- Üüritulu - kasutatakse kehtivatest üürilepingutest tulenevaid hindu, mida on korrigeeritud turuhindadega ning üüripinna kasutamisega kaasnevate kuludega;
- Vakantsus - kinnisvarainvesteeringu võimalik vakantsus, arvestades objektiga seotud riske;
- Diskontomäär - arvutatakse kinnisvarainvesteeringuga seotud kaalutud keskmise kapitali hinna (WACC) põhjal;
- Väljumistootlikkus - põhineb hinnangulisel tootlustasemel eeldatava hoiuperioodi lõpus, arvestades prognoositavat turuolukorda ja objektiga seotud riske.

Väljumistootlikkused jäid 2023. aastal vahemikku 7,0%-8,0% ning diskontomäärad jäid 2023. aastal vahemikku 10,0%-11,0%. Õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmisi eelduseid:

Sektor	Õiglase väärtus	Hindamis-meetod	Eeldatav NOI	Diskontomäär	Väljumistootlikkus
Büroopinnad	13 640 000	Diskonteeritud rahavood	1 002 572	10,0-11,0%	7,0-8,0%

#### Õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüs

Allpoololev tabel illustreerib seisuga 31.12.2023 Fondi bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsust olulisematele hinnangute eeldustele:

(tuh eurodes)	Sensitiivsus juhtkonna hinnangule		Sensitiivsus diskontomäärale ja väljumistootlikkusele	
	Vähendamise mõju	Suurenemise mõju	Vähendamise mõju	Suurenemise mõju
Üüritulu muutus +/- 5%	-682	+682	-	-
Diskontomäära muutus +/- 1%	-	-	+465	-465
Väljumistootlikkuse muutus +/- 1%	-	-	+1 065	-1 065



**Lisa nr 8 Laenukohustised**

Seisuga 31.12.2022 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu põhiosa jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär	Tagatise väärtus
LHV pank	9 500 000	9 333 838	20.06.27	6 kuu EURIBOR + 3,60%	13 640 000
Juriidiline isik	150 000	150 000	31.12.23	4,00%	-
<b>KOKKU</b>	<b>9 650 000</b>	<b>9 483 838</b>			<b>13 640 000</b>

Seisuga 31.12.2023 (eurodes):

Laenu andja	Lepinguline laenusumma	Laenu põhiosa jääk	Lepingu tähtaeg	Laenu-lepingu intressimäär	Tagatise väärtus
LHV pank	9 500 000	9 018 283	20.06.27	6 kuu EURIBOR + 3,60%	13 640 000
Juriidiline isik	150 000	150 000	31.12.24	4,00%	-
Juriidiline isik	200 000	200 000	01.12.25	10,00%	-
<b>KOKKU</b>	<b>9 850 000</b>	<b>9 368 283</b>			<b>13 640 000</b>

Laenukohustiste tähtajalisus:

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>9 368 283</b>	<b>9 483 838</b>
s.h. kohustiste lühiajaline osa	465 686	484 245
s.h. kohustiste pikaajaline osa	8 902 597	8 999 593

Laenu tagatiseks seisuga 31.12.2023 on I jrk ühishüpotek Riia tn 130 ja Riia tn 132 Tartu kinnistutele. Laenulepingutega on kontsernile kui laenusajale kehtestatud erinevaid toimingupiiranguid, muuhulgas peab kontserni võlateeninduse katekordaja (DSCR) ületama finantsasutuse poolt kehtestatud kordajat. 6 kuu EURIBOR-i tõus 1,2% võrra 2023. aastal suurendas märgatavalt kontserni intressikulu võrreldes varasemate perioodidega. Tagamaks kontserni tegevuse vastavust kõigi laenulepingutest tulenevate eritingimustega, tegi kontsern tüdarettevõtjasse täiendava sissemaks 2023. aastal 210 546 euro suuruses summas.

**Lisa nr 9 Võlad ja ettemaksed**

	<b>31.12.2023</b>	<b>12 kuu jooksul</b>	<b>1-5 a jooksul</b>
Võlad tarnijatele	237 145	237 145	0
Intressivõlad	37 072	37 072	0
Käibemaksuvõlg	349	349	0
Üürnike tagatisrahad	5262	5262	0
Muud viitvõlad	6	6	0
<b>Kokku</b>	<b>279 834</b>	<b>279 834</b>	<b>0</b>
	<b>31.12.2022</b>	<b>12 kuu jooksul</b>	<b>1-5 a jooksul</b>
Võlad tarnijatele	67 964	67 964	0
Intressivõlad	17 946	17 946	0
Käibemaksuvõlg	202	202	0
Üürnike tagatisrahad	5 132	5 132	0
Muud viitvõlad	205	205	0
<b>Kokku</b>	<b>74 690</b>	<b>74 690</b>	<b>0</b>

**Lisa nr 10 Finantsriskide juhtimine**

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

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

*Finantsinstrumentide jääkväärtused*

(eurodes)	<b>Lisad</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Finantsvarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	4	251 214	253 948
Nõuded ja viitlaekumised	5	6 486	6 456
<b>Finantsvarad kokku</b>		<b>257 700</b>	<b>260 404</b>
<b>Finantskohustised</b>			
Laenukohustised	8	9 368 283	9 483 838
Võlad ja ettemaksed	9	279 834	91 449
<b>Finantskohustised kokku</b>		<b>9 648 117</b>	<b>9 575 287</b>

Kontserni 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 lõppväärtust. Finantseerimislepingute tingimused sobitatakse vastavaks konkreetse kinnisvaraobjekti rahavooga, tagades ettevõttele piisava vaba kassavoo säilimise.

Kontserni vara investeerimisel on aluseks eelkõige fondi riskiprofiil ning investorite ootused investeringu tulususele, mistõttu peavad võetud riskid olema kooskõlas võimalike tuludega ning riskide maandamiseks tuleb kohaldada sobivaid meetmeid. Kontsern loeb finantsriskiks riski, mis tuleneb otseselt kinnisvarainvesteeringute tegemisest, hõlmates endas tururiski, likviidsusriski ja krediidiriski, millise realiseerumine võib kahandada kontserni 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. Peamine nimetatud finantsinstrumente mõjutav tegur on intressimäärade muutumise risk.

### Intressirisk

Intressirisk on tuleviku finantsinstrumentide rahavoogude muutuse risk, mis tuleneb turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutus mõjutab peamiselt kontserni pikaajalisi muutuva intressimääraga laenukohustisi. Seisuga 31.12.2023 on 96,3% kontserni poolt võetud laenudest sõlmitud muutuva intressi baasil (intressimarginaal 3,6% pluss 6 kuu EURIBOR). Kõikide laenulepingute juures on tingimus, et negatiivse EURIBOR-i puhul loetakse muutuva intressi määraks 0%. Euroopa Keskpank asus 2022.a. aktiivselt reageerima kiirenevale hinnatõusule, rakendades erinevaid rahapoliitika instrumente, millest oluliseim ettevõtte jaoks on baasintressimäärade tõstmine. Kontserni arvates saavutas 6 kuu EURIBOR 2023. aasta sügisel oma tipu ning langeb 2024. aasta lõpus ca 3% tasemele, pakkudes mõningast leevendust võrreldes praeguste intressitasemetaga.

### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk tuleneb potentsiaalsest finantsseisundi muutusest, mis vähendaks kontserni võimekust teenindada õigeaegselt ja korrektselt oma kohustisi. Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

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

- finantseerimisstruktuur.

Kontsern planeerib oma netorahavoogusid selliselt, et kinnisvarainvesteeringute tegemisel kaasatakse võõrkapitali mitte rohkem kui 70% investeeringu soetusmaksumusest ning kontserni poolt võetava laenu kattekordaja (DSCR) oleks suurem kui 1,2. Seisuga 31.12.2023 oli kontserni laenu ja vara väärtuse suhe 68,7% ja laenu kattekordaja 1,2. Kontserni poolt sõlmitud laenulepingud võõrkapitali kaasamiseks on pikaajalised, mille juures arvestatakse kinnisvaraobjekte koormavate üürilepingute maksimaalse pikkusega. Allolev tabel koondab info kontserni finantskohustuste realiseerumise tähtajalisuse kohta (diskonteerimata rahavood):

Seisuga 31.12.2023 (eurodes)	Kuni 1 kuu	2-6 kuud	6-12 kuud	Üle 12 kuu
Intressikandvad võlakohustised	26 128	139 037	300 247	8 902 597
Intressimaksed	37 072	0	0	0
Võlad tarnijatele	237 145	0	0	0
Käibemaksuvõlg	349	0	0	0
Üürnike tagatisrahad	0	5 262	0	0
Viitvõlad	6	0	0	0
<b>KOKKU</b>	<b>300 700</b>	<b>144 299</b>	<b>300 247</b>	<b>8 902 597</b>

### Krediidirisk

Krediidiriski all käsitletakse riski, mis tuleneb tehingute vastaspoolte suutmatusest täita oma kohustisi kontserni ees. Kontsern on krediidiriskile avatud tulenevalt oma äritegevusest (peamiselt nõuetest ostjate vastu) ning tehingutest finantseerimisasutustega, mh kontodel oleva raha kaudu. Kontserni tegevus krediidiriskist tuleneva rahavoogude vähenemise ärahoidmiseks ja sellise riski minimeerimiseks seisneb eelkõige enne investeerimisobjekti soetamist üürnike krediitivõime analüüsi teostamises, aga ka igapäevases üürnike maksekäitumise monitoorimises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Juhul kui selgub, et on oht üürniku maksevõimetuks muutumiseks, hindab kontsern iga nõuet individuaalselt ning otsustab nõuete ebatõenäoliselt laekuvaks kandmise. Üldiselt hinnatakse maksetähtaega üle 180 päeva ületanud nõuded ebatõenäoliselt laekuvaks.

### Omakapitali juhtimine

Kontserni eesmärk on kindlustada kontserni omakapitali optimaalset struktuuri hoides nii võime tegevuse jätkuvuseks kui tagada aktsionäridele pikaajaline tootlus nende poolt kontserni tehtud investeeringutele. Kontsern 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 investeringu puhas ärikasum olla väiksem kui 120% laenu annuiteetmaksetest.

### Õiglase väärtus

Kontserni poolt õiglaselt väärtuses kajastatud varade ja kohustiste analüüsimisel kasutatud hindamismeetodid on defineeritud alljärgnevalt:

Tase 1 – börsihinnad aktiivselt kaubeldaval turul;

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

Tase 3 – hinnad mittekaubeldaval turul.

Kontsern ei oma seisuga 31.12.2023 õiglaselt väärtuses varasid, mis kuuluksid väärtuse leidmisel Tase 1 gruppi. Kõik kontserni kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglaselt väärtuses ning kuuluvad hindamismeetodi kohaselt Tase 3 gruppi.

### **Lisa nr 11 Aktsiakapital**

Kontsern on 31.12.2023 seisuga emiteerinud 165 000 aktsiat (31.12.2022 seisuga 165 000 aktsiat), kontserni puhaskasum aruandekuupäeva seisuga on 4,25 miljonit eurot (31.12.2022 seisuga 4,33 miljonit eurot). Kontsern 2023 a. omaaktsiatega tehinguid ei teinud.

<b>Kasum aktsia kohta (eurodes)</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aruandeperioodi kasum/kahjum		-75 475	648 743
Aktsiate arv (tk)		165 000	165 000
Kasum/kahjum aktsia kohta		-0,46	3,93

(eurodes)	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	Aktsiakapital	Ülekurss	Aktsiakapital	Ülekurss
Oma aktsiate tagasiost	0	0	-2 129 400	0
Oma aktsiate tühistamine	0	0	2 129 400	0

### **Lisa nr 12 Tingimuslikud kohustused**

(eurodes)	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2021</b>
Kontserni jaotamata kasum	2 600 348	2 675 823
Potentsiaalne tulumaksukohustus	520 070	535 165
Dividendidena on võimalik välja maksta	2 080 278	2 140 658

**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)	2023	2022
Valitsemisteenuse ost vastavalt fondi valitsemislepingule AS-lt United Asset Management	75 904	75 904

Saldod seotud osapooltega	31.12.2023	31.12.2022
Laenu- ja intressisaldo AS United Asset Management	164 206	156 046
Laenu- ja intressisaldo OÜ Korso Holdings	100 278	0
Laenu- ja intressisaldo Krugman Holding OÜ	100 278	0

**Lisa nr 14 Müügitulu**

(eurodes)	2023	2022
Renditulu	1 013 968	954 253
Tulu kliendilepingutest (kommunaalteenuste müük)	557 236	570 295
<b>Kokku</b>	<b>1 571 204</b>	<b>1 524 548</b>

Kontserni müügitulu on teenitud 100 % Eestis.

IFRS 15 põhiprintsiibi kohaselt peab kontserni müügitulu kajastamine peegeldama müüdavate kaupade ja teenuste üleminekut kliendile ning üle läinud kaupade ja teenuste eest saadaoleva tasu suurust. Selle printsiibi järgimiseks on kontsern kasutanud müügitulu kajastamisel viie sammu mudelit:

- 1) tuvastanud lepingud;
- 2) tuvastanud lepingutes klientidele antud lubadused, mis on üksteisest eristatavad ja millest klient saab eraldiseisvat väärtust;
- 3) selgitanud välja tehingu hinnad;
- 4) jaganud tehingu hinnad lepingutes antud lubaduste vahel;
- 5) kajastanud müügitulu antud lubaduste täitmise jooksul või ajahetkel.

Vastavalt IFRS 15 on lisas 14 välja toodud müügitulu jaotus arvestatuna eraldi kogutasu rendikomponendile ja muudele komponentidele lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast.

**Lisa nr 15 Müüdn teenuste kulud**

(eurodes)	2023	2022
Kommunaalkulud	280 458	298 785
Hoolduskulud	212 244	208 528
Muud kulud	64 534	61 330
<b>Kokku</b>	<b>557 236</b>	<b>568 643</b>

**Lisa nr 16 Üldhalduskulud**

(eurodes)	2023	2022
Valitsemistasu	75 904	75 904
Kindlustus	4 624	4 233
Muud üldhalduskulud	33 653	64 244
<b>Kokku</b>	<b>114 181</b>	<b>144 381</b>

**Lisa nr 17 Muud äritulud/kulud**

(eurodes)	2023	2022
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-324 087	268 311
Muud äritulud	83	65
Muud ärikulud	4	14
<b>Kokku äritulud/kulud</b>	<b>-324 008</b>	<b>268 362</b>

**Lisa nr 18 Finantskulud**

(eurodes)	2023	2022
Intressikulud laenudelt	651 670	315 723
Muud finantskulud	0	115 569
<b>Kokku</b>	<b>651 670</b>	<b>431 292</b>

**Lisa nr 19 Lisainformatsioon emaettevõtte kohta**

Emaettevõtte kohta esitatav finantsinformatsioon koosneb emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetest, mis tuleb avalikustada kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega, kuid mis ei moodusta konsolideerimata raamatupidamise aruannet IAS 27 mõistes. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestuspõhimõtteid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel selle erandiga, et emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes on investeringud tütarettevõtetesse kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

**Emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruanne**

Seisuga 31.12.2023

(eurodes)	31.12.2023	31.12.2022
<b>VARAD</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	18 202	41 977
<b>Käibevara kokku</b>	<b>18 202</b>	<b>41 977</b>
Pikaajalised nõuded	533 127	308 894
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	3 899 968	3 975 230
<b>Põhivara kokku</b>	<b>4 433 096</b>	<b>4 284 124</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>4 451 297</b>	<b>4 326 101</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>		
Laenukohustised	200 000	0
Võlad ja ettemaksed	951	281
<b>Kohustised kokku</b>	<b>200 951</b>	<b>281</b>
Aktsiakapital	1 650 000	1 650 000
Jaotamata kasum	2 675 821	2 027 078
Aruandeaasta kasum/kahjum	-75 475	648 743
<b>Omakapital kokku</b>	<b>4 250 346</b>	<b>4 325 820</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>4 451 297</b>	<b>4 326 101</b>

**Emaettevõtte konsolideerimata kasumi- ja muu koondkasumi aruanne**

31.12.2023 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	2023	2022
Müügitulu	0	0
Müüdnud teenuste kulu	0	0
<b>Brutokasum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Üldhalduskulud	-13 410	-7 111
Muud ärikulud	0	0
<b>Äri kasum</b>	<b>-13 410</b>	<b>-7 111</b>
Finantstulud	13 752	655 584
Finantskulud	-75 817	0



<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>-75 475</b>	<b>648 743</b>
<b>Aruandeaasta puhaskasum</b>	<b>-75 475</b>	<b>648 743</b>
<b>Aruandeaasta koondkasum</b>	<b>-75 475</b>	<b>648 743</b>

**Emaettevõtte rahavoogude aruanne**

31.12.2023 lõppenud majandusaasta kohta

(eurodes)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	-13 410	-7 111
Laekunud intressid	65	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	116	280
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>-13 229</b>	<b>-6 831</b>
Antud laenud	-210 546	-40 000
Laekunud intressid	0	243 961
Antud laenude tagasimaksed	0	1 970 000
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-210 546</b>	<b>2 173 961</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	200 000	0
Tasutud oma aktsiate tagasiostmisel	0	-2 129 400
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>200 000</b>	<b>-2 129 400</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-23 775</b>	<b>37 730</b>
<b>Raha ja ekvivalendid perioodi alguses</b>	<b>41 977</b>	<b>4 247</b>
Raha ja ekvivalentide muutus	-23 775	37 730
<b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>	<b>18 202</b>	<b>41 977</b>

**Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne**

Seisuga 31.12.2023

(eurodes)	<b>Aktsia- kapital</b>	<b>Jaotamata kasum</b>	<b>Kokku</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>2 550 000</b>	<b>3 256 477</b>	<b>5 806 477</b>
Aruandeaasta kasum	0	648 743	648 743
Oma aktsiate tagasiost	-900 000	-1 229 400	-2 129 400
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>1 650 000</b>	<b>2 675 820</b>	<b>4 325 820</b>
Aruandeaasta kasum/kahjum	0	-75 475	-75 475
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>1 650 000</b>	<b>2 600 346</b>	<b>4 250 346</b>

## Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital

(eurodes)	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	4 451 297	4 325 820
Tütarettevõtete bilansiline väärtus emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes	- 3 899 968	- 3 975 230
Tütarettevõtete väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	3 899 968	3 975 230
<b>Kokku</b>	<b>4 451 297</b>	<b>4 325 820</b>

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

United Real Estate Fund MASF aktsionäridele

### Arvamus

Oleme auditeerinud United Real Estate Fund MASF ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta. Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlasrahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 raamatupidamiseaastaaruannet ega meie 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 lahknep 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv. Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

### Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda

välja 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad. Kasutame auditeerides 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, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest. Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Kadri Koop  
Vandeaudiitori number 700  
OÜ KL Partners  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 149  
Pärnu mnt 20, Tallinn, Harju maakond, 10141

**KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK**

Juhatus teeb United Real Estate Fund MASF-i üldkoosolekule ettepaneku katta aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide kasumi arvelt (eurodes):

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2022	2 675 823
2023. aasta puhaskahjum	-75 475
<b>Jaotamata kasumi jääk pärast kahjumi katmist</b>	<b>2 600 348</b>

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Raivo Erik  
Juhatus liige

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Vladimir Sokolovskiy  
Juhatus liige

*/digitaalselt kuupäevastatud/*

**Juhatuse ja nõukogu liikmete allkirjad 2023. aasta majandusaasta aruandele**

Käesolevaga kinnitame United Real Estate Fund MASF-i 2023. 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	1 571 204	100%	Jah