

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2019

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2019
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2019
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802
Aadress	Sõjakooli 11 11316 Tallinn, Estonia
Telefon	+372 614 4920
E-post	prokapital@prokapital.ee
Kodulehekülg	www.prokapital.com
Põhitegevusalad	Valdusettevõtete tegevus Kinnisvara ost ja müük Kinnisvara üürile andmine ja käitus Kinnisvara haldus Hotellid
Audiitor	AS Deloitte Audit Eesti

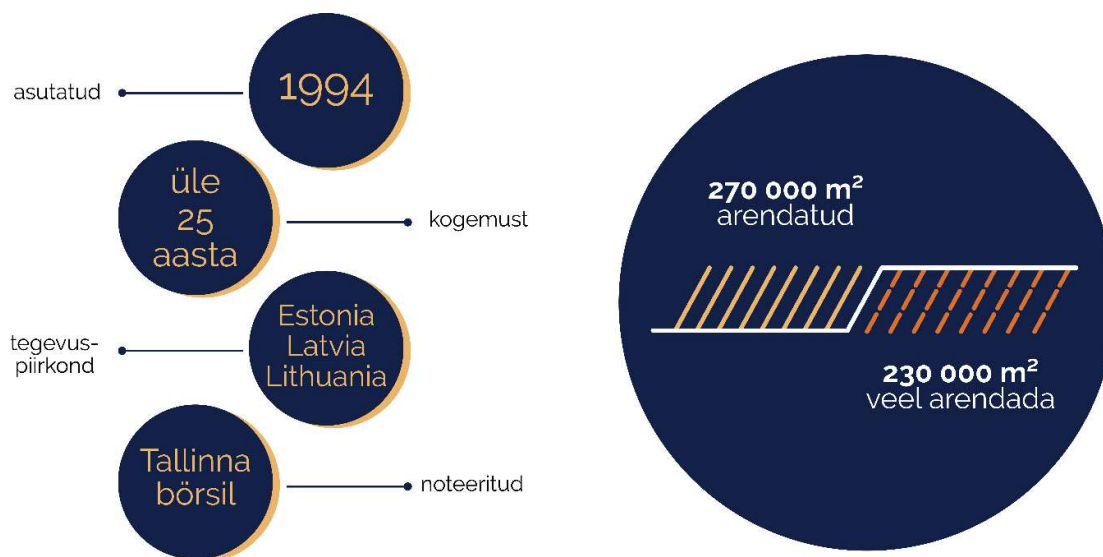


Sisukord

Ettevõttest	4
Meie visioon ja missioon	6
Meie väärtused	6
2019. aasta kokkuvõte	7
Olulisemad finantsnäitajad	7
Peamised sündmused 2019. aastal	9
Juhatuse esimehe pöördumine	11
2019. aasta tegevuse ja jätkusuutlikkuse aruanne	15
Juhtimine	15
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas	17
Vastutustundlik kinnisvaraarendus	19
Meeskond	24
Kliendikogemus	26
Ühiskondlik panus	28
Riskide juhtimine	30
Strateegia ja eesmärgid 2020. aastaks	32
Arendusprojektid	33
Segmendid	38
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	44
Aktsiad ja aktsionärid	45
Kontserni struktuur	50
Hea ühingujuhtimise tava aruanne	51
Juhatuse deklaratsioon	81
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	82
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	82
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne	83
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	84
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	85
Konsolideeritud vahearuande lisad	86
Lisa 1. Üldine informatsioon	86
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finants-aruandluse standardite (IFRS) rakendamine	87
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted	90
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused	109
Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted	112
Lisa 6. Segmendiaruandlus	114
Lisa 7. Muutused tütaretevõtete osalustes	115

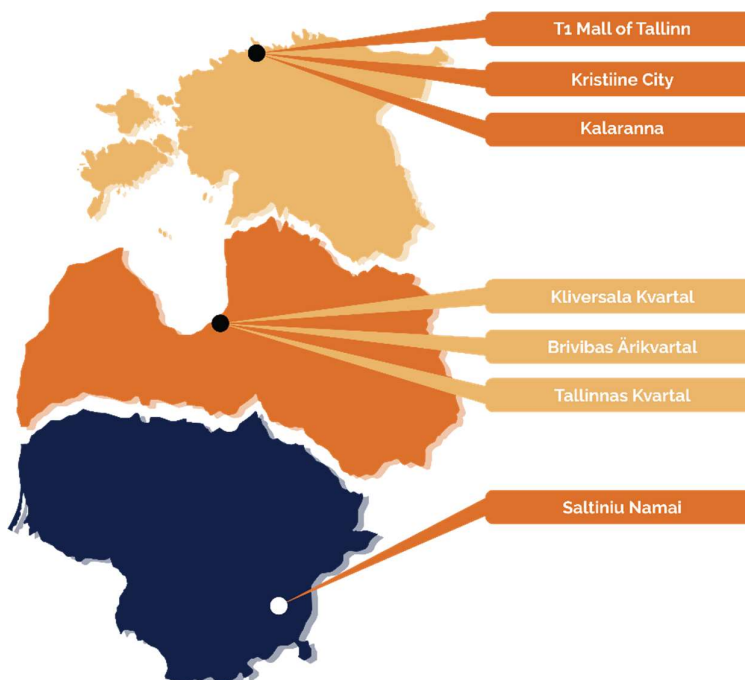
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid	116
Lisa 9. Lühiajalised nõuded	116
Lisa 10. Varud.....	117
Lisa 11. Pikaajalised nõuded	118
Lisa 12. Materiaalne põhivara	118
Lisa 13. Kinnisvarainvesteeringud	121
Lisa 14. Lühiajalised laenukohustused	127
Lisa 15. Lühiajalised võlad	127
Lisa 16. Pikaajalised laenukohustused	128
Lisa 17. Pangalaenu ja arvelduskrediidid	128
Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad	129
Lisa 19. Tagatised ja panditud varad	134
Lisa 20. Aktsiakapital ja reservid	135
Lisa 21. Mittekontrolliv osalus	136
Lisa 22. Müügitulu.....	137
Lisa 23. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	138
Lisa 24. Turustus- ja üldhalduskulud	138
Lisa 25. Muud äritulud ja muud ärikulud	139
Lisa 26. Finantstulud- ja kulud.....	140
Lisa 27. Tulumaks	140
Lisa 28. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta.....	143
Lisa 29. Tehingud seotud osapooltega.....	144
Lisa 30. Aruandekuupäeva järgsed sündmused	145
Lisa 31. Riskide juhtimine.....	150
Lisa 32. Kohtuvaidlused.....	156
Lisa 33. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta.....	157
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2019 konsolideeritud majandusaasta aruandele	160
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	162
Kasumi jaotamise ettepanek	166

Ettevõttest



AS Pro Kapital Grupp on Baltikumi üks vanimaid ning juhtivaid kinnisvaraarenduse ettevõtteid. Arendades mahukaid elamu- ning äripiirkondasid, mõjutame oluliselt linnapildi kujunemist, kohalike kogukondade arengut ja heaolu ning ümbritsevat looduskeskkonda. Strateegiliselt jätkusuutlik ning ettevaatav juhtimisviis seab kogu äritegevuse keskmesse kvaliteedi ning vastutuse. Seetõttu oleme kõigi arendustega algusest lõpuni tihedalt seotud, sest vaid nii saame tagada erakordsete elukeskkondade loomist, kus inimesed end hästi tunnevad.

Oleme Baltikumi kinnisvaraarendusettevõtte, kes arendab, haldab või projekteerib samaaegselt 7 pikaajalist ning suuremahulist projekti parimates asukohtades Tallinnas, Riias ja Vilniuses.



Tallinna projektid:

- 2018. aasta lõpus avati T1 Mall of Tallinn kaubandus- ning meelelahutuskeskus, mis asub tulevase transpordisõlme südames.
- Arendamisel on Kristiine City elupiirkond, mille järkjärguline valmimine tõstab oluliselt kogu piirkonna väärtust.
- Hiljuti alanud Kalaranna elamu- ja äripindade arendus, mille asukoht vanalinna ning mere piiril teeb piirkonnast tõeliselt unikaalse ning eksklusiivse keskkonna. Tühermaana seisnud Kalaranna mereäärsest alast saab urbanistlik, avatud ala nii linnarahvale kui linna külalistele.

Riia projektid:

- Kliversala kvartal asub Riia südames, Daugava jõe kaldal, jalutuskäigu kaugusel vanalinnast. Valminud on elukinnisvara esimene luksuslik elamu River Breeze Residence, mis on tänaseks pälvinud mitmekülgset tunnustust nii omanäolise arhitektuuri kui esmaklassilise ehituskvaliteedi eest. Järgnevad ehitusetapid on projekteerimisel.
- Projekteerimisfaasis on ka Brivbase tänava ärikvartal ning Tallinase tänava elukvartal. Mõlemad arendused annavad ajaloolistele piirkondadele omanäolise ilme ja atmosfääri, luues täiesti uut kasutajakultuuri ja väärtust ka ümberkaudsetele aladele.

Vilnius asub meie arendatav unikaalne elumupiirkond ajaloolise vanalinna piiril. Varasemalt inimeste teadvuses olnud tehasepiirkonnast on saanud kõrgelt väärtustatud eluala, mille esimene arendusjärg Šaltinių Namai ning teine etapp, Šaltinių Namai Attico, on valminud. Viimane ehitusjärg on peagi plaanis. Tegemist on Vilniuse ühe hinnatuima elukeskkonnaga.

Lisaks arendus- ja haldustegevusele Baltikumis, omame ja opereerime hotelli Saksamaa väikeses kuurortlinnas Bad Kreuznach, mis asub Frankfurdi lähipiirkonnas.



AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ja ettevõtte aktsiad on kaubeldavad Frankfurdi börsi (*Frankfurter Wertpapierbörse*) kauplemisseskkonnas Quotation Board alates 13. märtsist 2014. 19. novembrist 2018 on ettevõtte aktsiad noteeritud **Nasdaq Tallinn börsi** **pealinnalaegas**.

Meie visioon ja missioon

Visjon

Pro Kapital arendab laitmatu ehituskvaliteediga ajatult omanäolisi hooneid, mis ennetavad inimeste vajadusi ning ootusi.

Missioon

Usume, et kinnisvara tõeline väärtus peitub nendes kogemustes ja heaolus, mida see inimeste ellu toob. Ehitame paremaid elukeskkondi, milles inimesed end hästi tunnevad.

Meie väärtused



2019. aasta kokkuvõte

Olulisemad finantsnäitajad

Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus
Müügitulu	55 276	27 991	97%
Brutokasum	15 809	9 576	65%
EBITDA	-14 779	21 697	-168%
Kasum põhitegevusest	-15 178	21 483	-171%
EBT	-29 193	18 014	-262%
Puhaskasum/ -kahjum	-29 172	18 056	-262%
Puhaskasum/ -kahjum aktsionäridele	-26 981	16 827	-260%
Brutorentaablus	28,6%	34,2%	
EBITDA	-26,7%	77,5%	
Ärirentaablus	-27,5%	76,7%	
EBT	-52,8%	64,4%	
Puhasrentaablus	-52,8%	64,5%	
Puhasrentaablus aktsionäridele	-48,8%	60,1%	
Kasum/ kahjum aktsia kohta (EPS)	-0,48	0,30	
Aksia sulgemishind (Nasdaq Tallinn)	1,39	1,63	
P/E suhe	-2,92	5,49	

2019. aastal suurenes Ettevõtte käive 27,3 miljoni euro võrra (97%) võrreldes eelneva perioodiga. Ettevõtte brutorentaablus langes 5,6% võrra (aastane muutus 16,4%), tulenevalt madalamast kasumimarginaalist kinnisvara segmendis, kus sõltuvalt projektitüübist on kasumimarginaalid erinevad. Siiski kasvas brutokasum samal ajal 15,8 miljoni võrra, mis võrdub 65%-lise tõusuga 2019. aastal. Peamiseks brutokasumi kasvu põhjuseks on elamukinnisvara müügitulu ja T1 Mall of Tallinn renditulu kasv.

Kuigi Ettevõtte põhitegevus on olnud erakordselt edukas, on ärikahjumi põhjustanud kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud negatiivne mõju. Kogumõju tulemile on 24,2 miljonit eurot, millest enamuse moodustab T1 Mall of Tallinn kinnisvarainvesteeringust saadud väärtuse langus. Langus on tingitud esialgu prognoositust madalamad tegevustulemused. Ümberhindlusest tulenevat mõju arvesse võtmata on ärikasum kasvanud 2,6 korda 9,1 miljoni euron võrrelduna 3,5 miljoni euroga 2018 aastal. Tegevuskulud suurenesid (ümberhindlusest tuleneva mõjuta) 11% võrra, moodustades 2019. aastal 6,8 miljonit eurot (2018: 6,1 miljonit eurot). Turustuskulud vähenesid 46% võrra ja üldhalduskulud suurenesid 11% võrra võrreldes 2018. aastaga.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Varad kokku	210 821	245 112
Käibevara	53 122	69 299
Põhivara	157 699	175 813
Kohustused kokku	139 255	144 374
Lühiajalised kohustused	125 896	29 183
Pikaajalised kohustused	13 359	115 191
Omakapital	71 566	100 738

Ettevõtte käibevarad on langenud tulenevalt headest müügitulemustest kinnisvarasegmendis. Põhivara vähenemine on tingitud peamiselt T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse alla hindamisest tekkinud mõjuga. Kohustuste hulgas on vähenenud saadud ettemaksed klientidelt ja kohustused hankijatele, kuna 2019. aastal valmisid mitmed kinnisvara arendusprojektid. Samas on 75,4 miljoni euro suurune T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusega seonduv laen ümber klassifitseeritud pikaajalisest kohustusest lühiajaliseks kohustuseks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2019	2018
Rahavood põhitegevusest	20 413	-1 048
Rahavood investeerimistegevusest	-4 145	-46 676
Rahavood finantseerimistegevusest	-12 692	44 447
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 576	-3 277

2019. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog 3,6 miljonit eurot (2018: -3,3 miljonit eurot). Põhitegevusest saadi 20,4 miljonit eurot (2018: suunati põhitegevusse 1,0 miljonit eurot). Investeerimistegevusse suunati 4,1 miljonit eurot (2018: 46,7 miljonit eurot). Sealhulgas kulutati kinnisvarainvesteeringute arendamisele 6,0 miljonit eurot, sellest 4,7 miljonit eurot T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusele Tallinnas. Ettevõtte sai 2,2 miljonit eurot kinnisvarainvesteeringute müügist. Finantseerimistegevusest saadi 2019. aastal 12,7 miljonit eurot (2018: 44,4 miljonit eurot). Ettevõtte lunastas 0,5 miljoni euro väärtuses mitte-konverteeritavaid võlakirju. Ettevõtte sai täiendavalt pangalaenusid summas 16,5 miljonit eurot, tagastas laenusid summas 21,6 miljonit eurot ning maksis intresse pangalaenude ja võlakirjade eest kokku 6,9 miljonit eurot.

Finantsnäitajad

	31.12.2019	31.12.2018
Omakapitali osakaal	33,9%	41,1%
Võla ja omakapitali suhe	170,0%	121,2%
Netovõla ja kapitali suhe	60,8%	53,3%
Võla ja EBITDA suhe	-8,2	5,6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,4	2,4
Varade tootlus	-12,8%	8,6%
Omakapitali tootlus	-31,3%	18,3%

Finantsnäitajate arvutamise lühikesed valemid

Brutorentaablus, %	Brutokasum/müügitulu*100
EBITDA, %	EBITDA/müügitulu*100
Ärirentaablus, %	Kasum või kahjum põhitegevusest/müügitulu*100
EBT, %	EBT/müügitulu*100
Puhasrentaablus, %	Puhaskasum või -kahjum/müügitulu*100
Puhasrentaablus aktsionäridele, %	Puhaskasum või -kahjum aktsionäridele/müügitulu*100
Kasum/kahjum aktsia kohta (EPS)	Puhaskasum või -kahjum/keskmine aktsiate arv
P/E suhe	Aktsia sulgemishind/EPS
Omakapitali osakaal, %	Omakapital/ varad kokku*100
Võla ja omakapitali suhe, %	Intressi kandvad kohustused/omakapital *100
Netovõla ja omakapitali suhe, %	(Intressi kandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid)/ (intressi kandvad kohustused – raha ja raha ekvivalendid + omakapital) *100
Võla ja EBITDA suhe	Intressi kandvad kohustused/EBITDA
Lühiajalise kohustuste kattekordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused
Varade tootlus, %	Puhaskasum või -kahjum/ keskmine koguvara*100
Omakapitali tootlus, %	Puhaskasum või -kahjum/ keskmine omakapital*100

Peamised sündmused 2019. aastal

Kristiine Citys, Tallinnas, kujundame ajaloolisest kasarmupiirkonnast tervikliku ning omanäolise elukeskkonna. 2019. aastal valmisid neli viimast hoonet Kristina Majade arenduses – kümne uue eluhoone kompleksis, milles kokku üle 300 korteri. Tegemist on väga eduka projektiga suurepärase kvaliteedi ja hea hinna suhte tõttu. Suur osa kortereid broneeriti juba enne ehitustegevuse algust ning ehitustegevuse lõpuks on enamus pindasid müüdud. Täna on kõik korterid Kristina Majades müüdud.

2018. aasta kevadel valmis Riias väärrika arhitektuuriga nõudlikule maitsele vastav elamu River Breeze Residence. Tegemist on esimese korterelamuga meie elamuarenduses Daugava jõe kaldal paiknevas Kliversala elamuarenduses. Piirkond asub UNESCO kultuuripärandi alal. River Breeze Residence'i on tunnustatud mitmete arhitektuuri ja ehituse auhindadega, sealhulgas omistati talle tiitel „Kõige jätkusuutlikum hoone“ ja ühe Lätis olulisima tunnustuse – „Arhitektuuri aastapreemia 2019“. Aruandeaastal on jätkunud korterite müük.

Vilniuses valmis viis eluhoonet Šaltinių Namai Attico projektis, milles kokku üle 100 korteri ja millest 77% müüdi 2019. aastal. Šaltinių Namai projekt asub Vilniuse südames kõrgendikul, millelt avanevad suurepärased vaated vanalinnale.

Tulevikukontseptsiooniga keskus T1 Mall of Tallinn T1-e uudne kontseptsioon, mis pakub dünaamilisemat aja veetmis võimalust ja kõrgetasemelist meelelahutust, on külastajate poolt hästi vastu võetud. Sellegipoolest ei vastanud esimese tegevusaasta tulemused ootustele. Muutuva jaekaubandusturu väljakutsed ja keskuse eeldustest aeglasem käivitumine on selle peamised põhjused.

Võtsime aktiivselt osa kogukondlikest eestvedamistest, mis kannavad meie väärtusmaailma ning puudutavad nende piirkondade tervist ja heaolu, kus tegutseme. Samuti tunnustasime koostöös ajakirjaga “Kodukiri” kauneid eesti kodusid ning pühendasime aega noortele, tutvustades oma tegemisi ja kaasates neid heakorratöösse.

Juhatuse esimehe pöördumine

2019. aasta oli väljakutsete, võimaluste ja tunnustuste aasta, mis on kahtlemata tulevikku vaatava mõtteviisi ning kasvuambitsiooniga ettevõtetele omane.

Enne eelneva aasta kokku võtmist, soovin peegeldada antud olukorda koroonaviiruse SARS-CoV-2 ja COVID-19 ülemaailmse vallandumise valguses. Meie tegevuspiirkondades Eestis, Lätis, Leedus ja Saksamaal on välja kuulutatud eriolukord. Praeguseks jätkame tööd kodukontorites, et kaitsta meie töötajate, klientide ja koostööpartnerite tervist ja heaolu. Samas meie tegevus jätkub plaanipäraselt. Tallinnas jätkame Kalaranna elukvartalit ehitamist. Hiljuti alustasime Ratsuri Majade ehitusega Kristiine Citys. Riias me hetkel ei ehitata, kuid valmistume Kliversala kvartali arenduse järgnevateks etappideks. Jätkame ka Tallinase elukvartali ja Brivibase tänavate kerkiva ärikvartali tehnilise projekteerimisega. Vilniuses on Šaltiniu Namai Attico viie elumajaga projektis enam kui 70% korteritest müüdud ja ostuhuvi on üles näidatud ka eriolukorra tingimistes. Saksamaa valitsuse seatud piirangute tõttu on meie hotell Bad Kreuznachis suletud märtsi lõpust aprilli lõpuni. Enim mõju on selgelt avaldunud jaekaubandusele ja seetõttu ka meie T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusele. Täna on keskuses avatud vaid toidupoed ja apteek. Antud tingimused on meie jaoks hetkel möödapääsematud, kuid taasavame nii hotelli kui kaubanduskeskuse kohe kui see võimalikuks osutub.

2019. aasta tulemused on olnud täiesti erakordsed. Võrreldes 2018. aastaga, kasvas 2019. aasta müügitulu 97% võrra, 28 miljonilt eurolt 55,3 miljoni euroni – ettevõtte ajaloos kõrgeim müügitulemus. Elamukinnisvara puhul sõltub meie müügitulu selle valmimise hetkest, sest kinnisvara müügitulu kajastatakse notariaalsete müügilepingute allkirjastamisel ning vara kliendile üleandmisel. 2019. aastal valmisid 4 elamuhoonet Kristina Majade arenduses Tallinnas ja 5 eluhoonet Šaltiniu Namai Attico arenduses Vilniuses. Brutokasumiks kujunes 15,8 miljonit eurot, kasvades 65% võrreldes 9,6 miljoni euro suuruse kasumiga 2018. aasta samal perioodil. Kontserni äritegevuse muidu positiivseid tulemusi on oluliselt mõjutanud T1 Mall of Tallinn finantstulemus, mis keskuse esimesel tegevusaastal ei ole vastanud meie esialgsetele prognoosidele. See on avaldanud negatiivset mõju ärikasumile ja selle tagajärjel langes kinnisvara väärtus 23 miljoni euro võrra (2018. aastal hinnati T1 kinnisvara väärtust üles 18 miljoni euro võrra). Kinnisvarainvesteeringu mitterahalisel ümberhindlusel oli kontserni tulemustele oluline mõju. Lisaks mõjutasid tulemusi T1 projektiga seotud intressikulud, mis aasta lõpu seisuga ulatusid 9,5 miljoni euroni.

Peale aruande kuupäeva on AS Tallinna Moekombinaat, T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskust omav ja opereeriv tütarettevõtte, esitanud Harju Maakohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks, et läbi saneerimismenetluse ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldada võlakoorem ja parandada keskuse kasumlikkust. 3. aprilli 2020 määrusega algatas Harju Maakohus saneerimismenetluse. AS Tallinna Moekombinaat kohustub 2. juunil 2020 esitama

kohtule kinnitamiseks saneerimiskava, millega määratletakse rakendatavad saneerimisabinõud, muuhulgas saneerimise mõju võlausaldajatele. Saneerimiskava vastuvõtmiseks toimub võlausaldajate hääletus ja lõpliku kava kinnitab kohus. Saneerimise algatamine ja menetlemine ei mõjuta mitte kuidagi keskuse ega selle üürnike ja koostööpartnerite tavapärast majandustegevust. Saneerimine hõlmab üksnes AS-i Tallinna Moekombinaat ega oma vahetut mõju AS-i Pro Kapital Grupp kontserni teistele ettevõtetele.

17. märtsil 2020 lunastasime tagatud võlakirjad 2015/2020 refinantseerides need uute tagatud võlakirjadega 2020/2024 (Uued võlakirjad). Uute võlakirjade nominaalväärtus on 100 000 eurot, nad on 8% intressimääraga ja on lunastatavad veebruaris 2024. Pro Kapital taotleb Uute Võlakirjade noteerimist Nasdaq Stockholm väärtpaberibörsil 12 kuu jooksul võlakirjade taotlemisest alates.

Elamukinnisvara arendamine pikaajalise perspektiiviga

2019. aasta novembri alguses nimetas Äripäev Pro Kapitali kinnisvaraarendajate TOPi võitjaks. Olen selle tunnustuse üle väga uhke ning tänulik. Usun, et see auhind peegeldab meie meeskonna pikaajalist pühendumist ja soovi luua midagi tõeliselt tähendusriikast. Samuti on mul hea meel, et 2019. aasta kinnisvaraarendajate TOPi juhtisid ettevõtted, kes mõistavad, et nende töö mõju linnade kujundamisel on palju laiem kui pelgalt füüsilise ruumi ehitamine. Suutlikkus mõista ning enamgi veel ette tunnetada muutusi tarbijakäitumises ja luua midagi kestvalt väärtuslikku, on väljakutse igale kinnisvaraarendajale.

Terviklikke piirkondi arendades teadvustame meiegi endale oma tegevuse pikaajalist mõju kogukonnale. Peame olema võimelised pakkuma inimestele midagi olulist mitmetes aspektides. 2019. aasta kujunes Pro Kapitali elamukinnisvara arendusele oluliseks ja saavutusterohkeks kogu Baltikumis.

Olen 2019. aasta vahearuannetes peegeldanud Baltikumi kinnisvaraturgudel toimuvat peamiselt seetõttu, et kinnisvaraturg on väga hea indikaator laiemast sotsiaalpoliitilisest olukorrast. Vaieldamatult on Läti turg Leedu ja Eestiga võrreldes olnud mõnevõrra aeglasem, seda eriti nn premium segmentis. Just see segment seab aga suuresti kvaliteedistandardi ülejäänud turusegmentidele. Kui Leedu kinnisvaraturg näitas eelmisel aastal märkimisväärselt, 32% -list turukasvu, siis Läti kinnisvaraturg on oluliselt hinnatundlikum. Kui turg on pikka aega ajendatud hinnast, avaldab see kahtlemata oma mõju ka kvaliteedile. Seetõttu on väga positiivne, et meie arendusprojekt Riias, millel on igati vääriline nimi - River Breeze Residence, on teist aastat järjest hoidnud oma positsiooni premium segmenti turuliidrina.

2019. aasta oktoobri lõpus tunnistati River Breeze Residence 2019. aasta arhitektuuriauhinna vääriliseks just eksklusiivse ning uuendusliku eluasemeprojekti era- ja avaliku õueruumi vahelise tasakaalu eest. Tegemist on Lätis ühe enim hinnatuma auhinnaga. 2019. aastal tunnustati River Breeze Residence'i korduvalt ka laitmatu ehituskvaliteedi eest ning 2018. aastasse jääb samuti oluline tunnustus kõige

jätkusuutlikuma ehitisena. Olles arhitektuuri, asukoha ja kvaliteedi poolest silmapaistvaim hoone Riias, on River Breeze Residence kindlasti turule ka positiivseks eeskujuks.

Kokkuvõtteks tahan öelda, et 2019. aastat iseloomustab tasakaal positiivsete arengute ja tunnustuse ning väljakutsete vahel. Usun, et see on majandustegevuse normaalne osa ning võimaldab meil oma tegevust kasvatada ja paremaks muuta. Uute väljakutsetega silmitsi seismiseks ning ebatraditsiooniliste otsuste tegemiseks on vaja julgust. Seega olen eelkõige uhke Pro Kapitalis töötavate inimeste üle - meie meeskond on väga professionaalne, asjatundlik ja pühendunud ning see on kõige olulisem väärtus ettevõttele, kellel on tahe pikaajaliselt väärtust luua ning oma positiivne jälg jätta.



Paolo Michelozzi
Ettevõtte tegevjuht
AS Pro Kapital Grupp
29. aprill 2020

2019. aasta tegevuse ja jätkusuutlikkuse aruanne

Juhtimine

AS Pro Kapital Grupp on Baltikumi üks juhtivaimaid kinnisvaraarendusettevõtteid, olles ainus omalaadne, enam kui 25-aastase kogemuste pagasiga arendusettevõtte Baltikumis. Meie aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas ning ainsa Eesti ettevõttena pakume võimalust aktsiatega kaubelda ka Frankfurdi börsil. Meie tegevust iseloomustab pikaajaline vaade, mistõttu peame väga oluliseks hoida ja kasvatada oma head mainet vastutustundlikult juhitud ettevõttena. Suurarendajana on meil vastutus erinevate huvigruppide ees, seega soovime tagada nii ettevõtte kui kogu sektori usaldusvärsus, sõltumata muutustest majanduskeskkonnas. Mahuka arenduste portfelli haldamine strateegiliselt jätkusuutlikul ning ettevaataval viisil on aidanud meil edukalt seljatada 10-aasta taguse globaalse majanduskriisi ning võimaldab hakkama saada keskkonnast tuleneva turbulentsiga ka tulevikus.

Meie juhtimise põhimõtted tuginevad kolmel sambal:

- Kanname pikaajalist **vastutust nii kliendi kui tervete kogukondade ees**, mistõttu teeme enamat kui nõutakse ja oodatakse, tagades aastatepikkuse kvaliteedi ja ajatult unikaalse disaini.
- Börsiettevõttena tahame tagada asja- ning ajakohase info jagamise kõigile huvigruppidele **ausalt ja läbipaistvalt**.
- Oleme ainus kinnisvara ettevõtte, kel on üheaegselt käimas pea kümme suurprojekti. Seetõttu mõistame, et arendades terveid elupiirkondasid, **kujundame tulevikku suunatud keskkonda, käitumismustreid ja mõjutame otseselt inimeste heaolu**.

Usume, et usaldusvärsust kannab eelkõige läbipaistev juhtimisviis, mis omakorda tugineb pikaajalistel väärtustel ning võimekusel mõista ja struktureeritult juhtida oma tegevuse mõju selle erinevates tahkudes. Aus, eetiline ning läbipaistev juhtimine tähendab ühtlasi, et järgime oma tegevuses kõikidel tegevusturgudel kehtivaid seadusi ja regulatsioone, börsiettevõttena ka Nasdaq Tallinn börsi nõudeid ning Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) juhiseid. Me ei tolereeri korruptiivset käitumist, altkäemaksude andmist ja võtmist ega ebaausat konkurentsi. Võimalikesse ebaeetilistesse olukordadesse suhtume täie tõsidusega.

Sarnaselt varasematele perioodidele, ei määratud Ettevõttele ka 2019. aastal ühtegi seaduste või muude regulatsioonide rikkumisest tulenevat olulise tähtsusega trahvi ega mitterahalist karistust.

Oleme seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju meie tegevusele ja aktsiahinnale. Põhimõtte

kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta perioodis) on vähemalt 100 000 eurot. Juhatuse hinnangul ei olnud AS-l Pro Kapital Grupp ega tütarettevõtetal aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslikult negatiivne mõju võiks ületada 100 000 eurot.

Meie juhtimine ning tegevus on sõltumatu. Gruppi kuuluvad ettevõtted ega võtmeisikud ei toetanud 2019. aastal poliitiliste organisatsioonide tegevust.

Grupi juhtimisviis toetub oma tegevuses usaldusele ning usaldusväärsusele. Julgustame, toetame ning usaldame oma töötajaid iseseisvalt tegutsema ning juhinduma otsustes meie väärtustest. Enamus võtmeisikuid on töötanud ettevõttes enam kui 10 aastat ning see on panus, mida hindame väga kõrgelt. Meie meeskond on suhteliselt väike, mistõttu on tegevus hästi nähtav nii sisemiselt kui väliselt. Just seepärast rõhutame juhtimises usaldusega kaasnevat vastutust ega tolereeri selle kuritarvitamist. Meil on korraga töös mitmeid arendusi kõigis Baltikumi pealinnades ning iga projektiga on seotud mitmeid inimesi erinevatest osakondadest. Ehitajate, tarnijate ja alltöövõtjate valik sünnib meeskonnasiseses koostöös ning võttes arvesse parimaid praktikaid ja pikaajalist kogemust. Samaväärselt oluliseks on kolmandate osapoolte maine ja tegevuspraktikad ning võimekus tagada kvaliteetne teenus. Meie hinnangul välistab selline, praktikas juurdunud töökorraldus huvide konfliktid. Juhatus on ühenduslüliks riikide kontorite, erinevate üksuste ning nõukogu vahel. Finantsküsimused, strateegia ja teised kaalukad teemad arutame läbi juhatuse ja tegevjuhi osalusel, kõige tähtsamad otsused ka nõukogus. Samuti töötame järjest enam selle suunas, et tagada asjakohane sisemine infovahetus kogu grupis.

2019. aastal jätkasime Grupi juhtimispõhimõtete arendamist ja tegelesime suhtlusega avalikkuse- ja investorkogukonnaga. Lisaks suhtlusele investorkogukonnaga, oleme teadlikult ja süsteemselt juurutamas ka grupi kommunikatsiooni ning turundust, mis tõstaks erinevate huvigruppide teadlikkust ja ühtlasi hoiaks ning kasvataks meie mainet. Soovime oma tegemistes olla läbipaistvad ning avatud viisil, mis toetaks nii meie ettevõtte kui kogu sektori usaldusväärsust. Ent olulisimaks peame just kaheasuunalist suhtlust nii töötajate kui ettevõtte väliste huvigruppidega, olgu selleks meie kliendid, alltöövõtjad või partnerid. Usume, et pidevas dialoogis on võimalik oma tööd parandada ning seeläbi kujundada elukeskkondi, mis oma kvaliteedi, ajatu disaini ja läbimõeldud lahendustega ületaks inimeste ootusi.

Peame möödunud aasta üheks olulisemaks ning konkreetsemaks sammuks läbipaistvuse suurendamisel veebinaridega alustamist Nasdaq Tallinn Börsi vahendusel, kus tutvustasime Ettevõtte vahearuannete tulemusi, võimaldades investoritel ja huvilistel suhelda meiega vahetult ning saada koheselt vastuseid tekkinud küsimustele.

Avatud ja läbipaistva juhtimise ning aktiivse suhtluse üheks olulisimaks eesmärgiks on suurendada investorite huvi ning seeläbi aktsiate tehingute aktiivsust börsil. See omakorda toetab meie pikaajalist arengut ning kasvu.

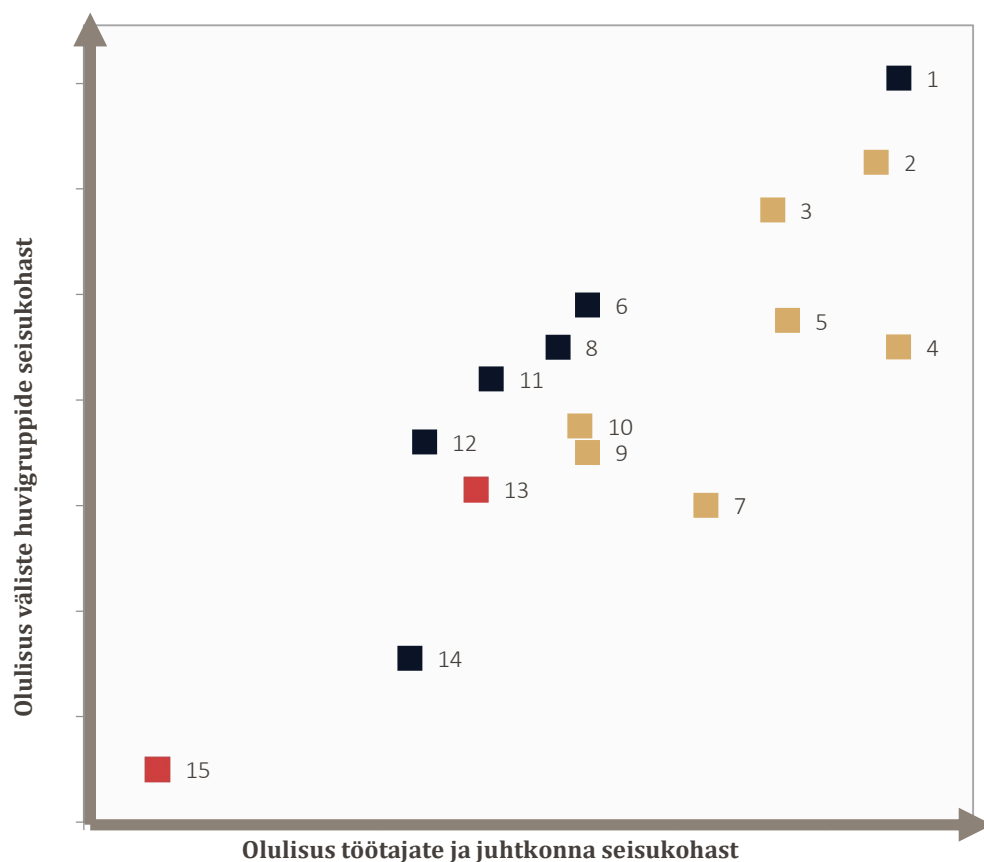
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas

Meie äritegevus ei seisne pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame sellega oluliselt inimeste elukvaliteeti, ühiskondlikku arengut ja ka majanduskeskkonda. See mõju on mitmekülgne ning pikaajaline, mistõttu teadvustame ning võtame oma vastutust väga tõsiselt. Seetõttu arvestame oma tegevuse mõjude erinevaid tahke ning teeme rohkem kui meilt oodatakse või mida nõuavad regulatsioonid. Peame oma tegevuses tagama kõrge kvaliteedi ja ohutuse, ent samal ajal arvestama arendustegevuse mõjuga keskkonnale ning leidma mõistlikke, jätkusuutlikke lahendusi.

Meie olulisim mõju ning vastutus tuleneb meie äristrateegiast arendada suuri terviklikke piirkondi. Kujundame uusi unikaalseid kvartaleid ja elukeskkondasid koos ümbritseva infrastruktuuri ja avaliku ruumiga piirkondadesse, mis on ajalooliselt olnud kasutusel tööstuspiirkonnana või seisnud kasutamata. Loodavad keskkonnad esmaklassilistes asukohtades kõigis kolmes Baltikumi pealinnas, on atraktiivsed nii meie klientidele kui ümberkaudsetele piirkondadele, kuna arendustegevusega kasvab kogu ala väärtus. Selline strateegia ning tegevuspraktika võimaldab meil püsida ees turu trendidest ning neid positiivselt kujundada.

2018. aasta lõpus analüüsisime Balti riikides oma huvigruppide ja valdkonna ekspertide ootusi ning nägemust meie laiemast rollist ja vastutusest ühiskonnas. Küsitlesime ja arutasime sel teemal klientide, alltöövõtjate, koostööpartnerite, kohaliku kogukonna ja omavalitsuse esindajate, rahastajate, regulaatorite, ehituse ja jätkusuutlikkuse ekspertidega. Saime kinnitust, et meilt oodatakse vastutustundlikku kinnisvaraarendust ja kliendisuhetlust, ausust ja avatust igapäevatöös ning meeldivat töökeskkonda. Sisuline ja mitmekülgne tagasiside oli väga oluliseks sisendiks mõtestamiseks lahti ja konstruktiivselt analüüsida oma ühiskondlikku rolli ning tulevikus teadlikumalt tegevust planeerida ja suunata. Oleme toonud need teemad enda jaoks süsteemsemalt pildile ka grupisisiselt. Soovime ühiskondliku vastutuse juhtimist senisest süsteemsemalt suunata ning olulisemaid aspekte sisuliselt edasi arendada, seada konkreetsed eesmärgid ning tulemusnäitajad, mis põhimõtete kirjeldamise kõrval arengut ilmestaksid ja kinnitaksid.

Järgnev maatriks visualiseerib huvigruppide ja meie enda töötajate fookuses olevate teemade kaardistamist.



1. Kvaliteet, turvalised ja tervist säästvad hooned
2. Aus ja eetiline juhtimine
3. Usaldusväärne turundus ja kommunikatsioon
4. Tervislikud, turvalised ja korralikud töötingimused
5. Kliendisuhted ja -kogemus
6. Ressursikasutus ja keskkonnasõbralikud valikud
7. Motiveeriv, arendav, mitmekülgne ja atraktiivne töökoht
8. Lihtne ja keskkonnasõbralik ligipääs hoonetele
9. Avatud ja kaasav suhtlemine huvigruppidega
10. Jätkusuutlik tarneahe
11. Jäätmekäitlus
12. Ehituse ja äritegevuse väline mõju
13. Panustamine kinnisvarasektori arengusse
14. Keskkonna sertifikaadid
15. Sponsorlus ja vabatahtlik panus

Suurprojektide elluviimisel kanname olulist vastutust nii ehituses kui ideoloogias, millest lähtume. Selle vastutuse lahutamatuks osadeks on julgus teha tulevikku vaatavaid ning turgude suundumustest lähtuvaid otsuseid. Ent samaväärselt võimekus leida tasakaal kõrgete ootuste ning võimaluste vahel ning suutlikkus juhtida arendustegevust selle igas tahus tagades seeläbi esmaklassiline kvaliteet. Oleme teadlikud oma tegevuse mõjust nendele piirkondadele, mida arendame. Arvestame iga projekti puhul kohalike tavade, arhitektuuri ning esteetikaga. Usume, et on oluline kujundada terviklik infrastruktuur, arvestades looduskeskkonna aga ka suundumusega üha rohelisema ning tervislikuma eluviisi suunas.

Mitmeid neist punktidest täidame juba täna, ent näiteks keskkonnaaspektides näeme võimalust tulevikus teha veel enam. Keskkonnasäästlikke ja ressursitõhusaid lahendusi rakendame täna mõistlikult ning õiglaselt proportsioonis turu ootuste- ja vajadustega. Kahtlemata loob nii tarbijakäitumiste muutumine, kasvav ootus energiatõhususele ning kiirelt muutuv keskkond eeldused selleks, et oma tegevusi tulevikus tänasest mõnevõrra erinevalt adresseerida.

Oleme eelpool kirjeldatud vastutustundlikkuse ja jätkusuutlikkuse analüüsist välja jättnud meie Saksamaa hotelli, kuna hotellide opereerimine ei ole meie põhitegevus. Sellegipoolest rakendame vastutustundlikkuse ja jätkusuutlikkuse põhimõtteid ka Saksamaal.

Vastutustundlik kinnisvaraarendus

Arendame terveid elukeskkondasid ning võime tunda uhkust, et lähtume plaanides just tulevikku suunatud vaatest. Püsime turu trendidest ees ning keskendume arendustes mugavuse ja heaolutunde loomisele. Oleme tihedalt seotud kõigi arendustega algusest lõpuni, sest vaid nii sünnivad erakordsed ja elegantsed hooned. Julgusest käia ajast ees, võtta riske ning vastutust oma tegevuse eest suurprojektide elluviimisel, sünnivad elu- ja ärikeskkonnad, mis selgelt kujundavad inimeste mõttemalle ja käitumisharjumisi.

1999. aastal ehitasime Tallinnasse, kesklinna piirile kaasaegse ning arhitektuuriliselt unikaalse Kristiine Kaubanduskeskuse, mis oli üks esimesi omalaadseid. Seejärel, 2003. aastal Riias avatud Domina ostukeskuse. Need kaks kaubanduskeskust muutsid oluliselt seniseid kaubandustavasid ning tarbija käitumisharjumusi. Mõistsime juba toona, kui suur on vajadus sellise elu- ja kaubanduskeskkonna järgi, kus inimesed tunneksid end hästi. Need põhimõtted said keskseks kõigile edasistele tegevustele, kui oleme arendanud Tallinnas, Riias ja Vilniuses nii elamu- kui ärihooneid, luues kohalikele kogukondadele uusi kogemusi ning kasvatades seeläbi inimeste ootusi. Sellest väärtusmaailmast annab tunnistust ka 2018. aastal valminud suurprojekt, T1 Mall of Tallinn, mis ühendab meelelahutuse ja kaubanduse terviklikuks vaba aja veetmise kohaks, mille sarnast Baltikumis seni loodud ei ole. Samuti on siinsel turul unikaalne

mitme suurprojekti üheaegne arendamine. Usume, et meie töö loob pikaajalist väärtust ning sellest annab tunnistust ka meie tugev positsioon Baltikumis.

Pro Kapital Grupp ei arenda üksikuid hooneid, vaid uusi elukeskkondi, kasvatades nõnda piirkondade väärtust, toetades inimeste kogukonna tunnetust ja ootusi elukvaliteedile.

Elamukinnisvara puhul tähendab see elanike elukvaliteedi, aga ka piirkonna enda väärtuse tõstmist läbi avaliku ruumi ja infrastruktuuri, haljastuse ja maastikuarhitektuuri ning kohapealsete teenuste ja vaba aja veetmise võimaluste olulise parandamise.

Sarnaselt elu- ning ärikvartalite arendusega, soovisime seotud avaliku ruumi tunnet luua ka T1 Mall of Tallinn arendamisel. Just sellist keskkonda, mis toetab sünergias toimivaid mikrokeskkondasid, mis ühiselt loovad terviklahendusena elamus- ja kaubanduskeskkonna, mida näiteks internetikaubandus ei suuda. Võtame terviklike piirkondade arendamist vastutuse ja võimalusena panustada laiema ümbruskonna väärtusesse, aga ka inimeste elukvaliteedi kasvu.

Kristiine City on palju enam kui kogum elamumajadest, laiendades kesklinna piire. See on omanäoline ning iseseisev elamukeskkond, justkui „linn linna sees“, olles samaaegselt orgaaniline osa linnaruumist.

Usume, et kinnisvara on palju enam kui füüsiline pind. Olgu tegemist elamu- või ärikinnisvaraga, see peaks looma emotsioone. Elamukinnisvara puhul on arendajana oluline mõista, et kodu on ilmselt üks kõige olulisem investeering inimeste elus. See on keskkond, mis on peaks inimeses tekitama soojuse ja turvalisuse tunde. Sarnaselt usume, et ka kaubanduskeskused ei ole enam mõeldud pelgalt igapäevakaupade soetamiseks, vaid nende rolliks on tuua inimeste ellu rõõmu, rahulolu ja heaolutunnet.

Riia linna südame ääres asub esimene Kliversala kvartali eluhoone River Breeze Residence. See hoone on hästi tuntud ja tunnustatud erakordse kvaliteedi ja unikaalse arhitektuuri tõttu. 2018. aastal nimetati hoone „Kõige jätkusuutlikuma arendusprojektiks 2018. aastal“. 2019. aastal saavutas see eksklusiivne elumaja 3. koha „Parima uue eluhoone“, 2. koha „Läti Parima Uue Elamuhoone“ nominatsioonidel ning võitis kõige prestiižsema tiitli 2019. aasta lõpus – „Riia Arhitektuuri Auhind 2019“.

Oleme teadlikud oma tegevuse mõjust nendele piirkondadele, mida arendame. Arvestame iga projekti puhul kohalike tavade, arhitektuuri ning esteetikaga.

2019. aastal valmisid kortermajad Sõjakooli 12c ja Sammu 3, 3a, 3b Tallinnas, Kristiine City arenduspiirkonnas ning Šaltiniu Namai Attico arenduses Vilniuses - kultuuri- ja

miljööväärtuslikus piirkonnas. Meie arendused annavad uue hingamise omanäolistele ning ajalooliselt olulistele aladele.

Ilmselt on ehitustegevusel mõju ümbruskonna elanike igapäevaelule. Võimalusel planeerime elamukinnisvara arenduste etappide järjekorda selliselt, et ehitustegevusega olemasolevate hoonete elanikke mitte häirida. Ootame, et meie koostööpartnerid ning töövõtjad järgivad kõiki heakorrareegleid ja tavasid, et naabruskonda võimalikult vähe segada. 2019. aastal ei jõudnud meieni ümbruskaudsetelt elanikelt ühtegi põhjendatud kaebust neid häirivate tegurite kohta ehitustegevuse- või hoonete opereerimisega seoses.

Kalaranna Kvartali suurarendus paikneb Tallinnas merepiiril, mistõttu teeme käimas oleva ehitustegevuse käigus kõik endast oleneva, et tagada piirkonnas ohutus. Ehituse ajal on ligipääs merele suletud ja ehitusala on piiratud kaitserajatistega. Piirkond taasavatakse ehituse lõppedes ja inimesed saavad nautida mereranda ja sellega külgnevat promenaadi.

Kõigile meie 2019. aastal valminud või meie poolt opereeritud äri- ja elamukinnisvara hoonetele on mugav ligipääs ühistranspordiga (500 m jalutuskäigu kaugusel) ning iga hoone juures on jalgrataste parkimiskohad. Meie hoonetele pääsevad ligi ka piiratud liikumisvõimega inimesed.

Kvaliteet

Meie visioon on arendada ajatult omanäolisi ning laitmatu ehituskvaliteediga hooneid, mis ennetavad inimeste ootuseid, vajadusi ja soove. See nägemus peegeldab meie pikaajalist kogemust ning ettevaatavat äristrateegiat. Usume, et pikaajalise väärtuse loomisel on keskseks just kvaliteet ning seda äritegevust läbivalt. Kvaliteet tähistab meie jaoks eelkõige vastutust kliendi ees, kellele on kinnisvarasse investering oluline samm aastateks. Soovime, et ka kümne ning kahekümne aasta pärast oleksime tuntud ja hinnatud just kvaliteedi pärast. See on enam kui ehitusmaterjalid ja trendikas disain. Kvaliteet algab turu vajaduste mõistmisest ning võimest liikuda trendidest eespool, neid vajadusi ette aimates. Kvaliteet peegeldub detailides alates sellest, et teame ja tunneme oma kliente ning nende tegelikke kasutajakogemusi nii eluruumides kui ümbruskonnas. See tähendab läbimõeldud ruumiplaneerimist ja teenuseid, arukalt lahendatud kommunikatsioone ning ventilatsiooni, nutikat ja praktilist maastikuarhitektuuri ja infrastruktuuri, mis omakorda kõlab kokku ajatu ning kvaliteetse disaini ja viimistlusega.

Meie arendused sünnivad koostöös hinnatud arhitektidega, et läbi nende kogemuse ja nägemuse siduda hoonete unikaalne välis- ja siseilme praktilisusega. Samuti hindame kogemustega ning mainekate arhitektuurbüroode võimekust efektiivselt juhtida

projekteerimist kuni ehitusloa väljastamiseni. Teeme arhitektidega projekteerimisel aktiivset koostööd, analüüsides põhjalikult iga ruutmeetri optimaalseimat kasutust.

Et tagada kõrge ehituskvaliteet, oleme ehitaja valikul väga nõudlikud. Ka eritööde puhul teeme koostööd vaid valdkonna parimate spetsialistidega. Kutsume hangetele osalema usaldusväärseid ja eetilise ärikultuuriga ettevõtteid ning lähtume lõplikul valikul lisaks hinnapakumisele nende senisest kogemusest ja võimekusest tehniliselt keerukaid projekte veatult teostada. Peatöövõtjate ülesanne on kaasata sobiv alltöövõtjate võrgustik.

Kõrge ehituskvaliteedi tagame lisaks tugevatele partneritele ka hoolikalt valitud ehitus- ja siseviimistlusmaterjalide kasutamisega. Materjalid peavad olema vastupidavad, ajatud ning esteetilised. Seda nii hoonete sees kui nende ümber.

Analüüsime ja planeerime arukalt elektri-, valgus-, kütte- ja ventilatsiooniplaane ning teisi automatiseeritud tehnosüsteeme, mis vastavad inimeste tegelikele kasutusvajadustele ja tagavad pikaajalise efektiivsuse. Hoonetes, mida ise opereerime, kindlustame korraliku hooldusega kogu ehitise pikema eluea.

Kvaliteet tähendab tunda turu vajadusi, arukat projekteerimist, nõuetele vastavat ja teadlikku ehitustegevust, aga ka hoonete opereerimist sellisel viisil, mis võimaldab pakkuda igakülgset positiivset kliendikogemust. Läbimõeldud, targalt planeeritud ja hoolikalt läbiviidud arendusprotsess tagab hoonete vastupidavuse ajas, vähendades vajadust remondiks ning täiendavate ressursside kulutamist. Seega on hoonete pikk eluiga ning ajatu ilme väga oluline panus keskkonnahoidu.

Keskkonnahoid

Üha enam kasvab inimeste teadlikkus keskkonnahoiust ning sellega koos ootused jätkusuutlikele lahendustele. Nii era- kui ärikliendid hindavad järjest enam naturaalseid materjale ja energiasäästlikkust. Inimesed soovivad, et nende elu- ja tegutsemiskeskond oleks roheline, arukalt planeeritud ning võimaldaks liikumist ja aktiivset eluviisi.

Meie tegevus vastab keskkonnanõuete täitmisel regulatsioonidele, ent keskkonnasõbralikud lahendused ei ole tänini kujunenud tegevuse keskseks. Sellel on mitmeid põhjusi, millest olulisim on kodu või äripinna hinna ja kvaliteedi suhe. Meie tegevuse fookuses on kliendid ning nende vajadused ja ootused, mistõttu otsime aktiivselt võimalusi leida väga häid ja keskkonnasõbralikke lahendusi tasakaalustatud viisil. Siiski, peame oluliseks turu ootustega keskkonnateadlike valikute osas kursis olla, sest võimekus keskkonnateemasid sobivalt adresseerida võib lähitulevikus oluliselt toetada meie konkurentsivõimet.

Lähtume oma töös põhimõttest loodust mitte kahjustada ega liigselt koormata. Järgime kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid nii projekteerimisel, ehitamisel kui hilisemal opereerimisel. Hoidume pinnase, eluslooduse ja bioloogilise mitmekesisuse rikkumisest ning liigsest õhu saastamisest. Vältime ohtlike materjalide põhjendamatu kasutamist ja keelatud materjalide kasutamist täielikult. Püüame alati leida mõistlikke võimalusi energia, vee ja teiste ressursside säästlikumaks kasutamiseks ehitustegevuse ajal ning valmis hoonete opereerimisel. See tähendab ka seda, et kaalume ja katsetame taastuvenergia lahendusi. Oluliseks osaks meie tegevuses on ka jäätmekäitlus, milleks loome alati nõuetekohased võimalused. Tagame, et valmis hooned vastaksid keskkonnanormidele ega ohustaks ümbritsevat elukeskkonda.

2019. aastal ei kaasnud meie poolt valminud hoonete ehitusega või opereeritud ärikinnisvaraga ühtegi keskkonnareostust või kaitse all oleva looduse rikkumist. 2019. aastal valminud eluhooned - neli kortermaja Tallinas ja viis Vilniuses - on tavapärasest kõrgema energiamärgisega.

Šaltinių Namai Attico on üks esimesi arendusi Leedu turul, mis vastab energiaklassile A++. Jätkusuutlik ja pikaajalise vaatega kinnisvara arendamine on turul kõrgelt hinnas.

Ohutus ja tervis

Kinnisvara võlu ei peitu kinnisvaras endas. See on loodud inimestele. Seetõttu on meie tegevuse keskseks väärtuseks just inimeste heaolu. Soovime, et inimestel oleks meie ehitatud kodudes ning ärihoonetes või kaubanduskeskustes hea olla. Samaväärselt oluliseks on, et nii kliendid kui meie töötajad jõuaksid igal õhtul tervena koju ning meie arendused oleksid neile ohutud. Selleks täidame seadustest tulenevaid nõudeid ning peame seda piisavaks, tagamaks ohutus meie hoonetes. Me ei tee järeleandmisi ehitusvaliteedis, mistõttu peame konstruktsioonide vastupidavust ja tuleohutust elementaarseteks. Sarnaselt varasemale ei juhtunud ka 2018. aastal meie poolt opereeritud hoonetes või valminud kortermajades meile teadaolevalt ühtegi õnnetust meie süül.

Kaubandus- ja meelelahutuskeskustes on kokku lepitud nõuetekohased tegevuskavad hädaolukordadeks. Tagamaks keskuste töötajate teadlikku ning õigeaegset tegutsemist kriiside korral, korraldatakse regulaarseid õppuseid ja juhendatakse igakülgsest. Nii elukondlikud kui ärihooned on hädaolukordadeks vajalike vahenditega korrektselt varustatud. Tagame enda hallatavates hoonetes tehniliste süsteemide õigeaegse hoolduse, häiresüsteemide korrashoiu ja teeme kõik endast oleneva muude elementaarsete riskide maandamiseks (näiteks libedus, pimedus, jääpurikad).

Ehitustegevuse ajal tagab ohutuse objektile ehitusfirma. Teeme koostööd korrektsete peatöövõtjatega ning platsikord on üldjuhul hästi hoitud. Meile on oluline, et ehituse ajal objekti külastavad inimesed oleksid ohutusnõuetest teadlikud ning peaksid neist kinni. Üks erakordne juhtum oli 2019. aasta veebruaris kui ehitusplatsis läks kraanauto

kummuli – keegi viga ei saanud. Muid tõsiseid tööõnnetusi ei ole meile teadaolevalt meie ehitusobjektidel juhtunud.

Lisaks ohutusele on väga oluline ka tervislik keskkond. Seda, kuidas inimesed end meie hoonetes tunnevad, mõjutavad näiteks sobiv õhutemperatuur ja ventileeritud õhk, avarus, tasakaalus päeva ja kunstlik valgus, samuti ohtlike materjalide vältimine, avalikes ruumides ka helitaust. Kortermajade puhul peame oluliseks rohelist elukeskkonda, mis annaks kodu lähedal võimaluse sportimiseks ja liikumiseks.

Kristiine City elamupiirkonna keskel asuvad spordiklubi ja tennisekeskus. Vaid mõne minutilise jalutuskäigu kaugusel asub ujula ja mitmekülgsete võimalustega linna üks suurimaid spordikeskusi, samuti ratsa baas. Mõne kilomeetri raadiuses on kaks erinevat terviserada suusatamiseks, jalgsi või rattaga liikumiseks.

Meeskond

AS Pro Kapital Grupp on enam kui 25-aastase kogemusega ettevõtte, mis teeb meist ühe vanima professionaalse kinnisvaraarendusettevõtte terves Baltikumis. Seejuures on suur osa meie meeskonnast olnud ettevõttes pea poole või rohkem selle eluajast. Usume, et see näitab meie võimekust oma meeskonda hoida, pakkudes inimestele keskkonda, mis on pidevas arengus, innustav ning toetav. Usume, et iga ettevõtte on oma inimeste nägu ja nende kujundada, mistõttu hindame oma inimesi väga kõrgelt.

Kogu grupis töötas 2019. aasta lõpu seisuga 89 töötajat võrreldes 89 töötajaga 2018. aasta lõpus. Nende hulgas 40 töötajat osutavad hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2018: 40). Baltikumis töötas 51 inimest (31 Eestis, 10 Lätis ja 10 Leedus). Grupi põhitegevusele, kinnisvaraarendusele, keskendunud Baltikumi kontorite töötajatest 1/3 on mehed ja 2/3 naised, Grupi ja Baltikumi ettevõtete juhtide seas on 4 meest ja 3 naist. Tööjõu volavus oli 7% ja 2019. aastal värbasime 3 uut töötajat.

Üheksa sõnapaari, mis meid tööandjana iseloomustavad:

Usaldus ja iseseisvus. Peame oluliseks, et töötajatel on otsustusvabadus. Oleme oma igapäevatööd võimalikult vähe reguleerinud ega rõhuta juhtimises liigset hierarhiat. Hindame ja väärtustame initsiatiivi, võimet ja tahet oma tööd teha ilma käskude, korralduste ja liigse bürokraatiata.

Inimlik juhtimine. Iga inimese arvamus ning heaolu on oluline. Oma tööd teeb hästi inimene, kes on puhanud, innustunud ja kelle elus on lisaks töötegemisele palju muudki ning kelle elu on tasakaalus. Seetõttu püüame töös olla paindlikud ja õiglased, ega diskrimineeri inimesi. Kui töökorraldus või konkreetsed ülesanded ei piira, võimaldame oma töötajatele paindlikku tööaega ja -kohta.

Arenguvõimalusi pakkuv. Meie meeskond on küll väike, ent pidevas muutumises ja arengus olev äri võimaldab töötajatele pakkuda huvitavaid õppimis- ja arenguvõimalusi. Hindame kõrgelt inimesi, kes meie meeskonnas pikka aega on töötanud. Kuulame ja toetame neid igakülgsest. Uutele ametikohtadele otsime inimesi alati esmalt ettevõtte seest. Koolitussoovid ja seminaridel osalemised arutame iga töötajaga eraldi läbi ja toetame vastavalt vajadusele ja soovidele.

Loominguline töö. Meie töö on põnev ja muutumises. Töötame omanäoliste projektidega, millest mitmed on unikaalsed kogu Baltikumis. Seeläbi saame pakkuda oma inimestele arengu- ja eneseteostusvõimalusi, mida mujal ettevõtetes siinsel turul on pea võimatu kogeda. See toob töösse väljakutseid, vaheldust, põnevust ja ambitsioonikust.

Eesmärgile pühendumine. Meil on ühine eesmärk ning ühised huvid, mille poole liigume ja töötame üksteist toetades. Ühiselt luuakse sõna otseses mõttes käegakatsutavat lõpptulemust ning meie inimesed hindavad kõrgelt võimalust panustada väärtuse loomisesse läbi uute keskkondade arendamise ja kujundamise.

Ühtehoidvad kolleegid. Meeskond tervikuna, aga eelkõige iga inimene meeskonna sees, on meie jaoks ülioluline. Tähistame üheskoos olulisemaid tähtpäevi ja korraldame ühisüritusi, muuhulgas suviti ja jõulude ajal. Uue töötaja otsinguil hindame pigem meeskonnaga sobivat isiksust, mitte pelgalt erialaselt pädevat spetsialisti.

Tervist väärtustav. Järgime rangelt tööohutuse nõudeid ja peame oluliseks hoida oma töötajate tervist kontoritöö eripärast tulenevalt. Eestis lubame töötaja haigestumise korral end töötasus kaotamata ravida kuni üks nädal. Lätis oleme sõlminud kõigile töötajatele vabatahtliku tervisekindlustuse. Hindame järjepidevalt tööohutuse riske ja töötajad läbivad regulaarseid tervisekontrolle.

Kaasaegne töökeskkond. Veedame töökohas suure osa oma ajast, mistõttu peab see olema keskkond, kus tunneme end hästi. Meie kaasaegsed ja mugavad tööruumid Tallinnas ja Vilniuses asuvad otse arendusprojektide juures. Nii oleme justkui sündmuste keskel ja see võimaldab ka pidevalt tegevusel silma peal hoida ning klientidega suhelda. Lätis kolisime 2018. aastal värskest renoveeritud kontorisse, mis asub Riia kesklinnas.

Stabiilne tööandja. Oleme mitmel turul tegutsev, rahvusvaheline börsiettevõtte – võimekas, püsiv, avatud ja läbipaistva juhtimisega kinnisvaraarendaja, kes elas üle ka kümne aasta taguse majanduskriisi. 83% meie juhtivtöötajatest (emafirma juhatus, finantsjuht ning Läti ja Leedu tegevjuhid) on kuulunud Pro Kapitali meeskonda üle 15 aasta ning pooled üle 20 aasta.

2019. aastal:

- *ei juhtunud meie töötajatega ühtegi tööõnnetust (nagu ka 2018. aastal);*
- *puudusid meie töötajad tervislikel põhjustel töölt vaid 0,7% päevadest, mis on keskmiselt alla kahe päeva aastas (sama 2018. aastal);*
- *osales üle 52% (40% 2018. aastal) meie töötajatest tööalastel koolitustel või seminaridel, mis on keskmiselt 10 tundi töötaja kohta (18 tundi 2018.aastal);*
- *ei saanud me ühtegi ametlikku kaebust töötajate diskrimineerimise või ebaõiglase kohtlemise kohta (nagu ka 2018. aastal).*

Meie kollektiiv on võrdlemisi väike ning enamus töötajaid on meeskonnas olnud pikka aega. Seetõttu on personalijuhtimine toiminud seni juhtimiskultuuri orgaanilise osana. Peame oluliseks hoida inimlikku ja vahetut organisatsioonikultuuri ning vältida asjatut bürokraatiat ja formaalsust. Et oleme kasvamises ja muutumises, näeme teatud teemades vajadust grupiülese lähenemise juurutamiseks. Näiteks peaksime regulaarse tagasiside ja konkreetsemate suundade ning vajaduste hindamiseks läbi viima töötajate rahulolu uuringuid, samuti pöörama tulevikku silmas pidades juba täna senisest enam tähelepanu tööandja brändi arendamisele ning maine kasvatamisele ja hoidmisele kogu tegevuspiirkonnas.

Kliendikogemus

Meie klientideks on korteriostjad ja äripindade rentnikud. Selles aruandes kirjeldame vaid elamukinnisvaraga seonduvat.

Elamukinnisvara kliendiprofiil on lai. Korteriostjaks on vanemate poolt toetatud üliõpilased, noored paarid, väikelastega pered, aga ka leibkonna kasvades mitmendat kodu ostvad pered, kes kikka jõudnud ja kodust lahkunud laste tõttu sobivamat kodu vajavad inimesed, lastele lähemale kolivad eakad. Olenevalt arendusprojektidest on meie klientideks lisaks eestlastele ka välismaalased (näiteks Kalaranna arenduse puhul on olulisel kohal ka soomlastest kliendid) ning eraisikute kõrval ka ettevõtted, kes investeerivad üürikinnisvarasse.

Kodu ostmise on enamasti inimeste jaoks üks tähtsamaid otsuseid ja suurim tehing. Seetõttu kanname vastutust kõigi oma klientide ees. Oleme oma arendustega erinevates valmimisetappides algusest lõpuni tihedalt seotud, sest vaid nii saame olla veendunud kvaliteedis mida pakume. Ühtlasi annab see meile võimaluse olla kliendiga pidevas dialoogis, mõista nende vajadusi ning ootusi. Kvaliteetne arendustegevus ei peegeldu vaid materjalides ja viimistluses, vaid igas detailis, läbimõeldud ruumiplaneerimises, maastikuarhitektuurist kuni infrastruktuurini. See ei tähenda vaid nõuete täitmist, vaid ajas kestvat ehituskvaliteeti, ajatult esteetiliselt ent praktiliselt materjalikasutatust ja disaini ning keskkonda, kus on hea elada. Oleme end koduostjale tõestanud usaldusväärse ning pikaajalise partnerina. Meie kliendid peavad olema kindlad, millesse nad investeerivad.

Kahtlemata on koduost emotsionaalne ning selles mängib suurt rolli just viis, kuidas see kvaliteet inimesteni tuua. Läbipaistvus ja selgus peab toimima koostöös veenva ning esteetiliselt atraktiivse visuaalse keelega – inimene peab saama aru, millesse ta investeerib. Seetõttu on turunduskommunikatsioonil meie töös väga suur ja mõjus roll, milles tootekirjelduste ja visuaalsete elementide iga detail ja üldpilt peab kõnetama konkreetset sihtgruppi. Meie lubadused vastavad tegelikkusele, plaanid ja vaated on tõesed ning oleme suhtluses avatud, mis võimaldab inimestel tutvuda nii siseviimistlusmaterjalidega kui plaanidega.

Usume, et kvaliteedimärk kujuneb esimesest kokkupuutest kliendiga. Nagu iga teine suhe, kasvab ja areneb see ajas ning just seepärast ei kasuta me agressiivset müügi stiili ega ei survesta inimeste otsuseid. Väärtustame iga inimest ning peame kinni privaatsusnõuetest, kogudes ja säilitades kontaktandmeid korrektselt. Koostöös kinnisvaraakleritega juhime sellest, et nemadki järgiksid samu põhimõtteid. 2019. aastal ei astunud me vastuollu ühegi turunduseetika-, tarbijakaitse-, klientide privaatsuse- või andmete lekkega seotud nõude- või põhimõttega.

Tugev kliendisuhe on meie jaoks äritegevuse lahutamatu osa. Iga kliendisuhtlus, hoolimata projektist, kujundab meie mainet ja usaldusväarsust, mis saadab meid ka tulevikus. Klientide kogemused ja hinnang meie töö kvaliteedile ning teenindusele, teeb neist meie peamised ja ehk isegi olulisimad maine kandjad. Pro Kapital on kasvanud tugevaks ning hinnatud kaubamärgiks, mida kinnitab, et müüme erinevates projektides üldjuhul kaaluka osa kortereid enne ehitustegevuse, või suisa enne turundustegevuse algust. Mitmed meilt varem kodu ostnud inimesed soetavad kortereid ka järgmistes arendusprojektides.

River Breeze Residence Riias on turuliider kõrgema klassi segmendis alates 2018. aastast tänaseni. Meie kliendid hindavad kõrgelt selle elumaja kvaliteeti, elegantsi ja väärtust Kliversala kvartalis. Meie kinnisvaraarendustest peetakse väga lugu ka Tallinnas – nii mõnigi meie eelnevalt valminud projekti klient ostab kinnisvara ka uutes arendustes. Kristiine City korteritest on keskmiselt 85% leidnud omanikud enne kui maja valmib, mis näitab meile avaldatud usaldust.

Meie kindel põhimõte on olla kliendi jaoks olemas ka pärast müügitehingut. Peame oluliseks olla oma kliendiga pidevas dialoogis, mis ühelt poolt aitab meil kujundada elukeskkonda, kus inimestel on hea elada, ent lahendab kiirelt ja konstruktiivselt ka võimalikud probleemid. Seetõttu haldame enamuse kortermaju valmimise järgselt ise. Maja hoolduspartnerite leidmisel seisame uute omanike huvide eest ning aitame korteriühistut valiku tegemisel. Usume, et nõnda talitades toetame värskete koduomanike sujuvat ning meeldivat sisse elamist. Kasutajatele lähedal olles tuvastame teemasid, mis vajavad kohandamist või järgmistes projektides. Seeläbi täiustame oma arendusobjekte järjepidevalt ja areneme ühes nendega.

Meie unikaalsuseks on ka meeskonda kuuluvad kinnisvarahaldurid. Usume, et see võimaldab meil pakkuda parima kvaliteediga klienditeenindust, kuna just haldusüksused on kliendisuhtlusel ühenduslüliks ehitaja ja meie arendusmeeskonna vahel nii korterite üleandmisel kui ka garantiiperioodil.

Peame väga oluliseks olla oma klientidele usaldusväärseks partneriks. Usume, et nõnda kujuneb sidus kogukond ja rahulolevad kliendid jäävad meie arendustele lojaalseks ka tulevikus ning jagavad soovitusi oma sotsiaalses keskkonnas. Seda ilmestab hästi mitmete arendusprojektide erinevates etappides soetatud korterite ostmise samade klientide või nende soovitude pinnalt loodud uute kliendisuhete arvukus.

„Usume, et inimene ei osta pelgalt korterit, vaid teeb selle investeeringu elukeskkonda. Just seepärast pühendume oma tööle justkui teeksime seda endale ja oma perele. Analüüsime ja mõtleme läbi iga väikseima detaili, arvestame erinevate vajaduste, harjumuste ja ootustega viisil, mis võimaldab luua aruka, läbimõeldud, koduse ja arvestava elukeskkonna. Meile on tõesti oluline, et inimene oleks oma uues kodus õnnelik. Usun, et see eristab meid selgelt ning toetab meie kasvu ja liikumist trendide loojana kvaliteetse ja vastutustundliku kinnisvaraarenduse suunas.“

Carmen Kukk, turundusjuht

Leiame, et iga suhe, ka suhe kliendiga, on ajas pidevas arengus. Selle üheks lahutamatuks osaks on avatus tagasisidele. Koostöö ärikinnisvara klientidega on seni olnud elamukinnisvarakliendiga võrreldes tagaplaanil, mistõttu näeme siin täna ruumi arenguks. Meie ärikinnisvara kliendid on tagasi peegeldanud ootust pöörata rohkem tähelepanu just kliendikogemuse parandamisele. Soovime, et kliendisuhtlus kannaks meie väärtusi, mistõttu suuname senisest enam teadlikku tähelepanu kliendisuhtluse arendamisele, rahulolu mõõtmisele ja tagasiside süsteemsemale kogumisele ka ärikinnisvara klientidega.

Ühiskondlik panus

AS Pro Kapital Grupp suurim ning mõjusaim positiivne panus ühiskonda on terviklikust ja pikaajalisest strateegiast lähtuv elukeskkondade ja äripiirkondade arendamine. Seega ei seisne meie äri pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame positiivselt inimeste elukeskkonda. Oleme teadlikud oma tegevuse mõjust nendele aladele, mida arendame. Just seepärast toetame ning võtame osa tegevustest ja projektidest, mis kaasavad kohalikku kogukonda, edendavad noorte haridust, tõstavad teadlikkust ja toetavad kultuuri. Jagame heameelega oma kogemust ja teadmisi erinevatele huvigruppidele, olgu selleks erialaspetsiifilised üritused, investeerimiskogukond või avalikkus. 2019. aastal andsime sponsorlus- ja toetustegevuseks 7 000 eurot. Meie eesmärgiks on 2020. aastal paika seada konkreetsed toetustegevuse põhimõtted ja prioriteetsed suunad, et tagada selge seos äritegevusega. Usume, et toetuspõhimõtete juurutamine annab meile võimaluse

koostöödesse senisest süsteemsemalt ja sisulisemalt panustada luues seeläbi pikaajalist väärtust nii kogu grupi arengus kui teemades, kuhu end suuname.

2019. aasta toetused ja koostööprojektid

Suunasime end peaaesjalikult kolmele peamisele teemale, mida peame oluliseks hoida ja kasvatada – elukeskkonna parandamine, kunsti toetamine ja noorte arendamine. 2019. aastal keskendusime peamiselt kahele teemale.

Elukeskkond on palju enamat füüsiline ruum. See on keskkond, ühes inimeste – nende ootuste, rõõmude, muredega. Meie vastutus on just inimeste ees, kujundades nende eluruumi selle mitmes tahus, peame oluliseks seda suunata ja kujundada viisil, et oleks ühtviisi hea. Meie panus:

- Toetasime Riias toimunud „Mad City Happening“ linnaplaneerimise teemalist häkatoni – ideevõistlusel otsiti ideid ja lahendusi just selle territooriumi ja ümbritseva piirkonna taaselustamiseks, kus asub meie arendusprojekt.
- Oleme mitmendat aastat järjest välja andnud koostöös Eestis pika ja väärrika ajalooga „Kodukirjaga“ „Aasta kodu“ auhindade raames „Elutoa preemia“. 2017. aastal võitsid preemia Jelena ja Alger Räpp, kes olid loonud armsa, heleda ja helge kodu. 2018. aasta preemia pälvisid noored koduomanikud Triin ja Taago Pikas, kelle kaunis ning hubane kodu asub Kiilis. 2019. aasta preemia võitis Alina Zelimhanova, kelle eriline ja unikaalne kodu oli tõeline leid. Tema kodu ilmestavad pisidetailid, tugevad mustrid, julged värvid ja kunst – kõik omavahel tasakaalus loomas harmooniat. Peame oluliseks kujundada ning kaasa rääkida, ent ka toetada nõu ja jõuga ilusate koduste kodude loomist ent ka tunnustamist. Meie väärtusmaailm keskendub justnimelt kodule, kogukonnale ja inimestele, kes seda kujundavad.

Kunst, nagu kinnisvaragi, elab väärikat ning pikaajalist elu. Ühtviisi innustades ning ajas väärtust kasvatades kannab kunst eneses hinnalist ja emotsionaalset hinge. Just nagu kinnisvara elu- või töökeskkonnana, kasvab ja areneb ka kunst koos inimestega ajas ja ruumis. Oleme toetanud Lübecki meistrile Bernt Notkele omistatud „Surmatantsu“ maali uue ekspositsioonilahenduse rajamist Tallinnas Niguliste kirikus. Ka panime õla alla Tallinn Art Space kunstigalerii rajamisele meie suurprojekti, T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuses. Sellest on kujunenud väärikas Eesti kunsti edendamise ja väärtustamise keskus, mis on ühtlasi unikaalseks ja loominguliseks paigaks ürituste korraldamiseks erinevatele ettevõtetele, eraisikutele ja asutustele. Oleme teinud koostööd paljude kunstnike, noorte disainerite ja loomeinimestega pakkudes neile Kliversala kvartali keskkonda loometööks. Mitmed fotokunstnikud, moeväljaanded ja isegi uued brändid on loonud visuaalset sisu River Breeze Residence's.

Riskide juhtimine

Vastutustundlikku ettevõtte töö osaks on identifitseerida tegevusega seonduvad riskid ning neid maandada.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab meil leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Meie pikaajalise strateegia kohaselt omandame kinnisvaraobjektid turu madalseisus ja arendame ning müüme turu kõrghetkel. See annab meile võimaluse kasutada ära turu võimalusi ning maandada tururiske.

Likviidsusrisk

Juhime likviidsusrisiki operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Likviidsusrisiki aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk võib pikendada ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Ohutuse ja turvalisuse riskid

Arendades hooneid, kus inimesed igapäevaselt elavad, töötavad ja külastajatena viibivad, peame tagama nende ohutuse ja turvalisuse. See tähendab ranget sisemist kontrolli ning põhimõtete järgimist kogu tegevuses. Järgime nii elamu- kui ärikinnisvara arendustes kõiki projekteerimisele, ehitustegevusele ja ohutusele kehtestatud nõudeid, teeme koostööd vaid kompetentsete ja usaldusväärsete ehitusfirmade ning nende alltöövõtjatega ning kasutame kvaliteetseid ehitusmaterjale ja töövõtteid. Meie poolt opereeritavates hoonetes tagame vajaliku päästevarustuse ja turvameetmete olemasolu hädaolukordadeks, viime regulaarselt läbi riskianalüüse ja õppuseid. Hoonete haldajatena jälgime, et kinnisvara ja selle ümbruse üldisest heakorrast tulenevad riskid ei ohustaks inimesi.

Kogukonnast tulenevad riskid

Ehitustegevusel on üldjuhul ajutine häiriv mõju ümbruses elavatele ja töötavatele ning tegutsevatele inimestele. Teeme kõik endast oleneva, et võimalikke ebamugavusi vähendada ning ootame sama oma koostööpartneritelt. Probleemide korral oleme

avatud suhtlusele, ennetamaks erimeelsuste süvenemist ning soovime kiiresti leida osapooltele sobivad lahendused. Mõistame, et avalikkuse ja kohaliku kogukonna kaasamine on kujunemas üha olulisemaks arendustegevuse lahutamatuks osaks. Sellest annab tunnistust kasvav ühiskondlik huvi suurte taristu- ja tööstusinvesteeringute sobivuse üle kogukondadesse ja looduskeskkonda.

Keskkonnariskid

Meie tegevusega ei kaasne suure mõjuga keskkonnariske, mis võiksid ootamatult avalduda. Maandame olulisemad riskid elusloodusele, maapinnale ja ümbritsevale keskkonnale läbi asukohtade valiku, nõuetekohase projekteerimise ja ehitustegevuse ning sellele eelnevate analüüside teostamise. Suur osa meie kinnisvaraarendustest asub tänini kasutusest aladel, sageli tööstuspiirkondades, kus võib probleemiks olla keskkonnakahju, mis on tekkinud piirkonna varasema kasutuse tulemusel. Sellisel juhul kõrvaldame vajadusel reostuse või muu keskkonnakahju.

Koostööpartnerite valikul lähtume muuhulgas sellest, et partner suudaks tagada keskkonnaga seotud nõuete ning aspektide korrektse järgimise. Meie tegevusega kaasneb oluline energiakulu ja jäätmete teke, mistõttu järgime kõiki hoonete energiatõhususe- ja jäätmekorraldusega, aga ka teiste oluliste keskkonnamõjudega seotud nõudeid. Üha karmistuvate keskkonnaregulatsioonide ning turu kasvavate ootuste valguses peame suutma neile mitte ainult vastata, vaid leidma ka viise teha enam kui oodatakse ja nõutakse.

Töötajatega seotud riskid

Meie töötajate töökohad ei ole seotud oluliste riskiteguritega, kuna enamus tööajast veedetakse kontoris. Samas on meile ülioluline, et meie arenduste ehitustöödel oleks alltöövõtjate poolt tagatud nõuetekohased töövõtted ning inimeste ohutus ehituspiirkonnas. Seetõttu on need ootused fikseeritud juba ehitusettevõtete valimisel ja omavahelistes kokkulepetes. Teeme koostööd kompetentsete ja usaldusväärsete ehitajatega, kes tööohutuse reegleid korrektset järgivad. Oma töötajate ja teiste koostööpartnerite esindajate külastuste ajal ehitusplatsidele veendume, et järgitakse kõiki ohutusreegleid.

Meie hinnangul ei ole tööjõupuudus ettevõtte jaoks otsene risk, kuna oleme suhteliselt väike meeskond ning ajas võrdlemisi püsiv. Uute töötajate kaasamine toimub pigem vajaduspõhiselt.

Oleme väga teadlikud oluliselt muutunud tööharjumustest ning ühiskondlikult kõrgenevatest ootustest tööelule. Töötajate heaolusse ja rahulolusse panustavad tööandjad mitmetelt erinevatelt tegevusaladelt, mis loob ka meile kasvava vajaduse nende muutustega sammu pidada. Seetõttu peame vajalikuks edaspidi rohkem tähelepanu pöörata meie üldise tuntuse ja kuvandi tugevdamisele, mis aitaks kaasa tugevale tööandja kuvandile. See võimaldab võimekate töötajate tähelepanu köita ka

tulevikus. Sarnaselt paljude teiste pikaajaliselt tegutsenud ettevõtetega, kelle võtmetöötajad on olnud ettevõttes enam kui kümme aastat, peame meiegi hoolitsema selle eest, et inimesed meeskonnas end hästi tunneksid. Eriti suurt tähelepanu peame pöörama just pikaajalistele töötajatele, kelle lahkumine võiks avaldada ootamatut mõju kogu grupi kompetentsusele ja järjepidevusele.

Strateegia ja eesmärgid 2020. aastaks

Meie olulisimaks eesmärgiks on pühenduda oma peamisele sihtturule Baltikumis ja arendada olemasolevat kinnisvaraportfelli. Näeme stabiilset kasvu kõigi Balti riikide kinnisvaraturgudel, mistõttu on teadlikult juhitud ning turu kasvust ja ootustest lähtuv kinnisvaraportfelli arendamise protsess peamiseks fookuseks.

Arendame uusi elu- ja äripiirkondi Tallinna, Riia ning Vilniuse parimates asukohtades. Võtame arvesse pikaajalist perspektiivi ning püsime teadlikult turutrendidest ees. Lisaks olemasoleva, mahuka kinnisvaraportfelli arendamisele, oleme avatud võimalustele seda laiendada ja tugevdada.

Pikk kogemuste pagas turu vanima professionaalse kinnisvaraarendusettevõttena, toetab meie konservatiivseid laenamispõhimõtteid, mida järgime ka edaspidi. Uute projektide arendamiseks püüame tagada optimaalseimat finantseerimist, vajadusel kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investoribaasi laiendamist või kaasates erakapitali.

2020. aastal jätkame peale piirangute lõppemist tavapäraselt T1 Mall of Tallinn kaubandus- ja meelelahutuskeskuse opereerimist Tallinnas ning läheme edasi saneerimiskava elluviimisega, kui kohus on selle kinnitanud. Jätkame Ratsuri Majade ehitustöödega Kristiine City's ja kauaoodatud elamuarendusega Kalarannas, Tallinnas. 2020. aasta müügitegevus tuleb pigem tagasihoidlik, sest arvestades tänast ülemaailmset kriisi, ei ole meie ootused olemasolevate pindade müügi osas kuigi kõrged. 2020. aastal ei ole planeeritud ühegi hoone valmimist. Ratsuri Majade ja Kalaranna arenduse eelmüük jätkub. Tulud eelmüükidest kajastatakse 2021. aastal hoonete valmimisel ja asjaõiguslepingute sõlmimisel. Hotellisegment saab eriolukorra tõttu kannatada ja kindlasti ei saavuta me eelmise aasta tulemusi. Siiski on täna vara öelda, milliseks majutusturg Bad Kreuznachis kujuneb peale seatud piirangute lõppemist. Haldussegmenti mõjutab eriolukord ilmselt minimaalselt. Kuna aga on tegemist väheolulise segmendiga, ei ole selle segmendi mõju kontserni tulemustele tuntav.

Eesmärgid 2020. aastaks:

- Alustatud arendusprojektide ehituse ning uute projektide käivitamist võimaldavate ettevalmistuste jätkamine.
- Üleilmse pandeemia mõju monitoorimine ja Ettevõtte strateegia ning plaanide vastav kohandamine, kindlustades samaaegselt töötajate, klientide ja koostööpartnerite tervist ja heaolu.
- Investorbaasi suurendamine. Soovime olla avatumad ja investorite jaoks nähtavamad. Ettevõtte strateegia on pikaajaline ja soovime oma kommunikatsioonis rõhutada just pikaajalisuses peituvat potentsiaali investorite jaoks.

Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Omandiõigus	Liigitus
T1 Mall of Tallinn	Kaubandus	Tallinn	93%	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Büroo	Tallinn	100%	Kinnisvarainvesteering
Kristiine City	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Kalaranna piirkond	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud
Tallina elamukvartal	Elamukinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Kliversala piirkond	Elamukinnisvara	Riia	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Brivibas Kvartal	Büroo	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Šaltinių Namai	Elamukinnisvara	Vilnius	100%	Varud

T1 Mall of Tallinn – uus tase kaubandus- ja meelahutuskeskuste turul



T1 Mall of Tallinn kontseptsioon on ainulaadne kogu Baltikumis. Keskseks ideeks on tuua tasakaal tavapärasele ostukogemusele, luues keskkonna, kus inimesed saaksid aega veeta ning kogeda midagi uut ja põnevat. T1 soovib luua uusi kasutajakogemusi, tutvustades siinsele turule vähemtuntud rahvusvahelisi kauba-

märke ning avab lisaks tavapärastele ostuvõimalustele külastajatele mitmekülgse meelelahutuse maailma.

Lisaks avarale, valgusküllasele sisearhitektuurile, kaubandusele ja kunstile on T1-s, Eesti mõistes unikaalne söögikohtade kogum, „Taste of Tallinn“ ehk „TOT“ – seda nii oma ulatuselt kui asetusest. Enamus söögikohti asuvad neljandal korrusel, kõrgemal kaubandusmelust, võimalusega imetleda vaateid pealinnale. Keskuses asuvad tipptasemel Cinamon kino, regiooni suurim siseruumides asuv kogupere meelelahutuskeskus Super Skypark ning keskuse katusel vaateratas Skywheel of Tallinn, mille sarnast mujal Euroopas ei leia.

2020. aasta aprillis algatati T1 Mall of Tallinna omaniku ja operaatorettevõtte saneerimise protsess. Alates 27. märtsist 2020 on enamus keskusest suletud seoses eriolukorra ja sellega seonduvate piirangute kehtestamisega Eesti Vabariigis.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistu on tihedalt seotud Peterburi mnt 2 asuva T1 Mall of Tallinn kinnistuga. Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. See arendusprojekt hakkab mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel. Ettevõttel on käimas uue detailplaneeringu väljatöötamine tihedas koostöös Tallinna linnavalitsusega seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.

Kristiine City Tallinnas

Kristiine City on üks suurimaid elamukomplekse Balti riikides, asudes Kristiine linnaosas Tallinna kesklinna lähipiirkonnas. Unikaalne projekt näeb ette muljetavaldavate punastest tellistest hoonete sujuvat integreerumist moodsa arhitektuuriga, mis kerkib üle kõrgendiku arenduse südamesse. Kristiine City arendus toob endaga kaasa elava ja elegantse atmosfääri endiste ajalooliste kasarmute piirkonda. Elamukompleks on arendatud sooviga pakkuda rohelist elukeskkonda perekondadele ja inimestele, kes eelistavad elada südalinnast väljapool.



Kristina Majad Kristiine Citys



Kristina Majade arenduses on valminud kümme uut korterelamut Kristiine Citys. Kokku on ehitatud üle 300 korteri müüdava kogupinnaga 22 tuhat ruutmeetrit. Viimased kolm maja valmisid 2019. aasta oktoobris. Kristina Majade arendus on ostjate poolt kõrgelt väärtustatud ja tänaseks on Kristina Majades kõik korterid müüdud.

Ratsuri majad Kristiine Citys

Ratsuri Majade näol on tegemist ajaloolise hobusetalliga, millest saime ainst ka nime valikul. Vana tallihoone saab uue ilme ning saab olema ühendatud Uus-Hollandi stiilis uue hoonega. Ratsuri Majad projekti ehitab OÜ Vanalinna Ehitus. Ehituse käigus rekonstrueeritakse Marsi 5 (uuenenud aadressiga - Talli 5) kinnistul asuv 20. sajandist pärinev tallihoone ning teostatakse juurdeehitus ja osaliselt maa all asuva parkla. Hoone valmimine on planeeritud 2021. aasta kevadeks. Ratsuri majades valmib ühtekokku 39 korterit – 17 neist endises tallihoones ning 22 kaasaegses uus-hollandi stiilis uusehitis. Tänaseks on broneeritud üle 77% korteritest.



Kalaranna Kvartal Tallinnas



Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartal kerkib aadressile Kalaranna 8, kuhu ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist hoonet. Rajatavad hooned on planeeritud nelja- ja viie-korruselistena. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus valmib kaheksa hoonet 240 korteri-, äripindade-

ning maa-aluse parklaga. Samuti rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimesed hooned valmivad hiljemalt 2021. aasta septembris.

Kliversala Kvartal Riias

Kliversala piirkond asub Riia kesklinna kõige kaunimas ja maalilisemas kohas. Peaaegu viie hektari suurune krunt asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe vahelisel poolsaarel vaadetega Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile. Kinnistu arendatakse terviklikuks elamukvartaliks.

River Breeze Residence'il ja selle lähiümbrusel oluline osa Riia linna pikaajalises arendusstrateegias, mida rakendatakse perioodil kuni 2030. Seda eelkõige seetõttu, et kõrge lisandväärtusega territooriumina asub Kliversala piirkond UNESCO kultuuripärandi kaitsealal.



River Breeze Residence valmimine märgib Kliversala kvartali arenduse algust. Käimas on järgneva etapi projekteerimine – esimene planeeritav hoone saab nime Blue Marine ja sellele järgnev Panorama Port. Hoonete nimed on mõjutatud nende asukohast jõekalda jahisadama vahetus läheduses.

Brīvbase Ärikvartal Riias



Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone - Brīvbase tänava - ääres, muutes selle atraktiivseks äripiirkonnaks. Projekti esimeses faasis renoveeritakse olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. 2017. aastal algas renoveeritava hoone projekteerimine, käimas on tehniline projekteerimine.

Tallinase kvartal Riias

Tallinas 5/7 on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *lofti*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud, jätkuvad tehnilise projekteerimise tööd.



Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai | Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai | Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokkstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus. Koduostjad saavad valida nutikalt planeeritud ning erakordsete vaadetega korterite ning tõeliselt avarate, kõrgete lagede- ning panoraamvaatega kodude vahel. Villade katusekorrustel on suured terrassid võrratute vaadetega. Kvartali maastikuarhitektuuri lahutamatu osaks on unikaalne Itaalia aia stiilis sisehoov, mis sündis koostöös Itaalia ideearhitekti Gianmarco Cavagninoga. 2019. aastal jõudis lõpule Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, valmisid viis eluhoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade- ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



Segmendid

Ettevõtte tegevus toimub neljas geograafilises segmendis: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa.

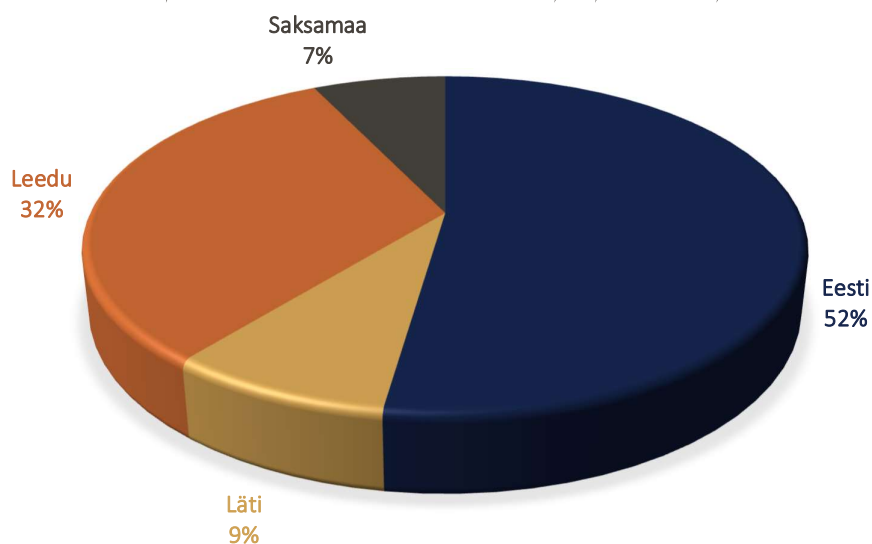
Segmentide peamised tulemusnäitajad, tulemusarvud

	Äritulud			Brutokasum			Puhaskasum /-kahjum		
	2019	2018	Muutus	2019	2018	Muutus	2019	2018	Muutus
Eesti	28 911	15 463	87%	9 685	5 339	81%	-30 028	16 720	-280%
Läti	4 733	5 765	-18%	2 011	2 574	-22%	343	-213	-261%
Leedu	17 688	2 828	525%	3 140	617	409%	2 523	38	6 539%
Saksamaa	3 944	3 935	0%	973	1 046	-7%	181	282	-36%

	Ärimentaablus		Puhasrentaablus	
	2019	2018	2019	2018
Eesti	33,5%	34,5%	-103,6%	108,1%
Läti	42,5%	44,6%	7,2%	-3,7%
Leedu	17,8%	21,8%	14,3%	1,3%
Saksamaa	24,7%	26,6%	4,6%	7,2%

Kontsernisisesed tehingud on elimineeritud peamistest segmentide tulemusnäitajatest. Eesti segment sisaldab Emaettevõtte tulemusi. Puhaskasum/ -kahjum on kajastatud enne maksustamist ja sisaldab vähemusosalust.

2019 müügitulu geograafiliste segmentide lõikes, %



Üldine turuolukord Baltimaade pealinnades oli 2019. aastal jätkuvalt stabiilne, tagasihoidliku, kuid siiski kasvava trendiga. Vaatamata suurenevale uusarenduste arvule näeb ettevõtte oma turgude hinnatasemetel häid kasvuväljavaateid, seda tänu strateegiale keskenduda suuremahulistele kõrgema turusegmeni arendusprojektidele, kus konkurents ei ole nii tihe. Siiski on Tallinnas ja Vilniuses turusituatsioon arendustegevuse jaoks soodsam kui Riias. 2020. aastal, peale aruandeperioodi lõppu, vallandunud COVID-19 pandeemia tõttu on maailmamajanduses toimunud kiired muutused, mis on koduostjad muutnud ettevaatlikumaks, kuid endiselt on jäänud püsima märkimisväärne huvi meie arendusprojektide vastu kõigis riikides kus tegutseme.

Eesti

Eestis tegeleb ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga keskmise ning kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kaubandus- ja kontoripindade arendamise ning üürimisega, kinnisvara haldamisega.

Eestis püsis kinnisvaraturg 2019. aastal mõõdukalt kasvutrendil – nii hinnatase, keskmine tehingusumma kui ka müügimaht kasvasid stabiilses tempos.

Kristiine City arenduses on valminud kõik kümme Kristina Majade eluhoonet, millest 2019. aastal valmisid kolm hoonet. Arenduses on kõik korterid müüdud.

Jaanuaris 2020, peale aruandeperioodi lõppu, teavitas Ettevõtte Ratsuri Majade ehituse algusest – valmib uus kinnisvara arendusprojekt Marsi tänaval, Kristiine Citys. Ratsuri Majade arendusprojekti ehitustööde käigus valmivad 39 korterit ning planeeritav valmimistähtaeg on 2021. aasta kevadel.

Oktoobris 2019 sõlmis Ettevõtte ehituslepingu Kalaranna Kvartali kahe esimese etapi ehitamiseks (igas etapis valmib neli hoonet). Ehitustööd on alanud ning kaheksa hoone koos 240 korteri, äripindade ja maa-aluse parkla valmimistähtajaks on kavandatud 2021. aasta lõpp. Tulenevalt väga tugevast huvist projekti vastu on enam kui 50% korteritest reserveeritud või kaetud eelmüügilepingutega.

Olenemata headest tulemustest ja kindlustundest kinnisvaraarenduse tegevuses, on üüritulude loomisega olukord teistsugune. T1 Mall of Tallinn on opereerinud praeguseks kauem kui 1 aasta. Kuigi kaubanduskeskus sai ärikasumit kogu 2019. aasta vältel, jäid tulemused siiski alla ootustele ega suudetud täita laenuandja poolt seatud finantskovenante. Ajal, kui keskus on hädas oodatud tulemuste saavutamise, suleti suurem osa kaubanduskeskusest 27. märtsil 2020 tulenevalt Eesti Vabariigi valitsuse korraldusest ja eriolukorrast Eestis. Avatuks on jäänud Selver, mis on peamine toidupood keskuses ning apteegid ja paar väiksemat toidupoodi, mida on lubatud avatuna hoida. Hetkeolukord mõjutab kaubanduskeskuse tegevust oluliselt.

31. märtsil 2020 aastal esitas T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse omanik ja operaator Tallinna Moekombinaat (TMK) saneerimisavalduse ja Harju maakohus algatas 3. aprillil 2020 saneerimismenetluse. TMK peab kohtule esitama saneerimiskava hiljemalt 2. juuniks 2020. Eesmärgiks on ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldada võlakoores ja kasvatada keskuse kasumlikkust.

Eesti segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 52% võrreldes 55%-ga aasta tagasi.

Eesti müügitulu

tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus
Kinnisvara müük	19 367	13 284	46%
Üüritulu	9 467	1 271	645%
Muud tulud	77	908	-92%
Kokku	28 911	15 463	87%

Kinnisvarasegmendi tulud kasvasid 46% võrra. Müügitulu kajastatakse notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisel. 2019. aastal müüdi kokku 133 korterit, 164 parkimiskohta ja 83 panipaika (2018: 112 korterit, 1 äripind, 111 parkimiskohta ja 54 panipaika) ning 31. detsember 2019 seisuga oli Tallinnas müügis veel 3 korterit ja mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Üürisegmendi tulu kasvas 7,4 korda kuna 2019. aasta oli esimene täisaasta T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse avamisest 2018. aasta novembrikuus.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest. Haldusteenuste käive on vähenenud seoses Ettevõtte otsusega vähendada haldusteenuste osutamise mahtu 2018. aasta keskel. Ettevõtte loobus haldusobjektidest, mis ei ole otseselt seotud tänase arendustegevusega selleks, et keskenduda peamistele tegevusvaldkondadele.

Läti

Ettevõtte tegevus Lätis hõlmab peamiselt korterite arendamist ja müüki kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, ärikinnisvara arendamist.

Riias, Kliversalas valmis 2018. aastal River Breeze Residence arendusprojekt 47 eksklusiivse korteriga, mille müügitegevus jätkus 2019. aastal. Jätkuvad ülejäänud Kliversala ala ja Tallinase elamuehitusprojektis ning Brivibase kvartali bürookompleksi projekteerimistööd.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulus moodustas aruandeperioodil 9% võrreldes 21%-ga eelmisel aastal.

Läti müügitulu

tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus
Kinnisvara müük	4 640	5 616	-17%
Üüritulu	71	68	4%
Muud tulud	22	81	-73%
Kokku	4 733	5 765	-18%

2019. aastal müüdi kokku 7 korterit, 16 parkimiskohta ja 5 panipaika (2018: 11 korterit). 2019. aasta lõpus oli Lätis müügis 34 luksuskorterit, lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Renditulud suurenesid 2019. aastal 4% võrra.

Muud tulud sisaldavad haldusteenustest saadud müügitulu. Ettevõtte pakub haldusteenuseid peamiselt oma üürnikele ja seetõttu on selle segmendi tulud seotud üüritavate pindadega.

Leedu

Ettevõtte tegevus Leedus koosneb peamiselt korterite arendusest ja müügist kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

2019. aasta keskpaigas valmis Šaltinių Namai Attico arenduses viis uut elamuhoonet.

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 32% võrreldes 10%-ga aasta tagasi.

Leedu müügitulu

tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus
Kinnisvara müük	17 412	2 553	582%
Üüritulu	49	118	-58%
Muud tulud	227	157	45%
Kokku	17 688	2 828	525%

Kinnisvara müük kasvas 2019. aastal 6,8 korda võrreldes eelneva perioodiga. 2019. aastal müüdi kokku 83 korterit, 1 väikemaja, 74 parkimiskohta ja 77 panipaika (2018: 10 korterit, 1 äripinda ja 1 väikemaja). Seisuga 31. detsember 2019 oli Vilniuses müügis 31 korterit, 3 äripinda, 2 väikemaja ja mitmed panipaigad ning parkimiskohad.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügis olevat kinnisvara. 2019. aastal vähenes üüritulu 58% võrra.

Ettevõtte pakub haldus- ja muid teenuseid oma müüdud ja üüritavate korterite omanikele. 2019. aastal kasvas haldustegevusest saadud tulu 45% võrra tulenevalt uutest valminud ja müüdud pindadest.

Saksamaa

Ettevõtte tegevus Saksamaal hõlmab Bad Kreuznachis asuva PK Parkhotel Kurhausi arendamist ja opereerimist.

Saksamaa segmenti osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 7% võrreldes 14%-ga aasta tagasi.

Saksamaa müügitulu

tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus
Hotelli käive	3 944	3 935	0%

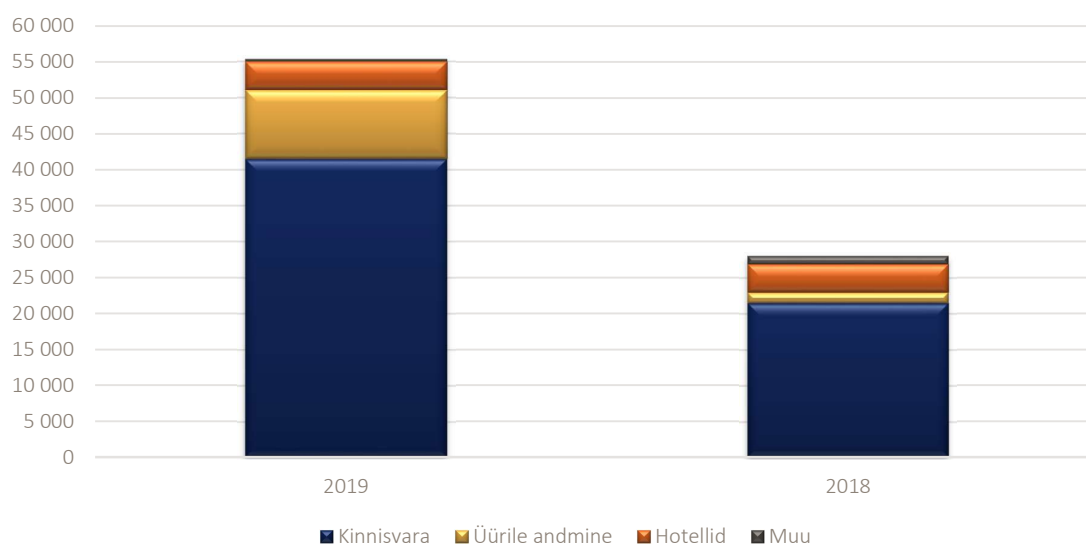
PK Parkhotel Kurhausi täituvus on 2019. aastal jäänud samale tasemel 2018. aastaga, moodustades aasta keskmiseks 66%. Samuti on hotelli müügitulu jäänud samale tasemele. Hotellitegevuse ärikasum on kahanenud 3% ja moodustas 775 tuhat eurot võrreldes 800 tuhande euroga 2018. aastal. Puhaskasum oli 2019. Aastal 76 tuhat eurot võrreldes 90 tuhande euroga aasta varem.

Aruande avaldamise hetkel on PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznach'is seoses koroonaviiruse pandeemiaga suletud. Taasavame hotelli esimesel võimalusel.

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.

2019. aasta ärivaldkondade kogus, tuhandetes eurodes



Müügitulu ärivaldkondade kaupa

tuhandetes eurodes	2019	2018	Muutus
Kinnisvara müük	41 419	21 453	93%
Üüritulu	9 587	1 457	558%
Hotellide käive	3 944	3 935	0%
Muud tulud	326	1 146	-72%

Müügitulu kinnisvaravaldkonnas kasvas 93%, mis tulenes arendusprojektide valmimisest Tallinnas ja Vilniuses ning aktiivsest müügitegevusest aruandeperioodil. 2019. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind 2 225 eurot/m² (2018: 2 199 eurot/m²), antud hind on ilma käibemaksuta. Keskmine hinnatõus nii Eestis kui ka Leedus jäi 2% piiresse. Lätis tõusis hind 14% ja 2019. aasta keskmiseks hinnaks kujunes seal 3 049 eurot/ m² kõrgem (2018: 3 470 eurot/m²). 2019. aastal müüdi kõigis kolmes riigis kokku 16 896 m² (2018: 9 140 m²).

Ettevõtte keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2020. aastal jätkab ettevõtte aktiivselt olemasolevate varade müüki Riias, Kliversalas ja Šaltinių Namai Attico elamukompleksi Vilniuses ning Tallinas Ratsuri Majade ning Kalaranna Kvartali eelmüüki.

Üüritulude kasv väljendab T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse renditulu 2019. aastal, mis on ka kaubandus- ja meelelahutuskeskuse esimene avamisjärgne täisaasta.

2019. aastal tegutses ettevõtte ühes hotellis, PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal. Hotellinduse müügitulud püsisid 2019. aastal samal tasemel võrrelduna 2018. aastaga.

Täituvus, %

	2019	2018	Muutus
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	66,0%	66,0%	0%

Haldustegevus sõltub suuresti Ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2019. aastal suurenes hallatav pind ja moodustas 50 278 m² seisuga 31. detsember 2019 (36 506 m² seisuga 31. detsember 2018). Segmendi brutokasum on vähenenud 35% võrra, haldusteenuste üldine kasumlikkus on suurenenud 140% võrreldes eelneva aastaga.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamispõhimõtetest. Ettevõtte eesmärk on kasutada välisrahastamist viisil, mis aitab vältida nii intressi- ja laenuriski majanduse madalseisus ning saada täiendav piisav finantseerimine soodsate äriühingute tekkides. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Pangalaenu, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskpika tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Pangalaenude maksegraafikud on kombineeritud, peamiselt püsimate maksetega, kuid osa tagasimakseid on muutuva iseloomuga ja sõltuvad müügiimahtudest.

Ettevõtte pöörab erilist tähelepanu oma käibekapitali ja likviidsuse taseme jälgimisele.

2019. aastal maksis ettevõtte pankadele laenusid tagasi summas 21,6 miljonit eurot ja võttis laenu 16,4 miljonit eurot. Ettevõttel on 2020. aastal pangalaenu tagasimakse kohustus 77,7 miljoni euro väärtuses ning 5,7 miljoni euro väärtuses 2021. aastal.

Ettevõtte on emiteerinud kokku 29,3 miljoni euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressiga võlakirju lunastamistähtajaga 01. juuni 2020, mille aastaintressiks on 8%. Aruande kuupäeval kuulusid Ettevõttele võlakirjad 1,4 miljoni väärtuses. Peale aruande perioodi lõppu refinantseeris Ettevõtte olemasolevad võlakirjad täielikult, väljastades sarnased tagatud, fikseeritud intressiga võlakirjad lunastamistähtajaga 20. veebruar 2024. aasta (lisa 18).

Seisuga 31. detsember 2019 oli Ettevõttel väljastatud 10,25 miljoni euro eest vahetusvõlakirju, mille bilansiline väärtus on 10,1 miljonit eurot (lühiajalise lunastustähtajaga 5,9 miljonit eurot; pikaajalise lunastustähtajaga 4,2 miljonit eurot).

Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2019 seisuga on Ettevõtteel kokku 56 687 954 aktsiat, nimiväärtusega 0,20 eurot iga aktsia. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 11 337 590,80 eurot.

Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsiate arv (tk)	56 687 954	56 687 954
Nimiväärtus (eurot)	0,20	0,20
Aktsiakapital (eurot)	11 337 590,80	11 337 590,80

23. novembril 2012 noteeriti ettevõtte aktsiad Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ja omistati ISIN EE3100006040. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Nasdaq Tallina börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar - 30. detsember 2019 kaubeldi Ettevõtte aktsiatega hinnavaheemikus 1,00 - 1,71 eurot. 30. detsembril 2019 oli sulgemishind 1,39 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 1,04 miljoni aktsiaga, mille käive moodustas 1,41 miljonit eurot.

Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavaheemik ja mahud,
1. jaanuar 2017 – 31. detsember 2019, NASDAQ Balti Põhinimekiri*



*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Tehingute statistika eurodes	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Kõrgeim	1,71	1,99	2,75
Madalaim	1,00	1,54	1,81
Viimane	1,39	1,63	1,82
Keskmine	1,38	1,71	2,00
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 038 459	414 910	219 219
Käive (miljon)	1,4	0,71	0,46
Turuväärtus (miljon)	78,80	92,40	103,17

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2019*



Indeks/ Aktsia	31.12.2019	31.12.2018	Muutus
■ OMX Baltic Benchmark GI	992,83	873,81	13,62%
■ B8600PI Real Estate	370,58	385,66	-3,91%
■ PKG1T (euros)	1,39	1,64	-15,24%

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2019 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 1,02 – 1,62 eurot ning 30. detsembri 2019 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,40 eurot. 2019. aasta jooksul moodustas kauplemismaht 205 tuhat aktsiat 0,29 miljoni euro käibega.

Aktsionärid

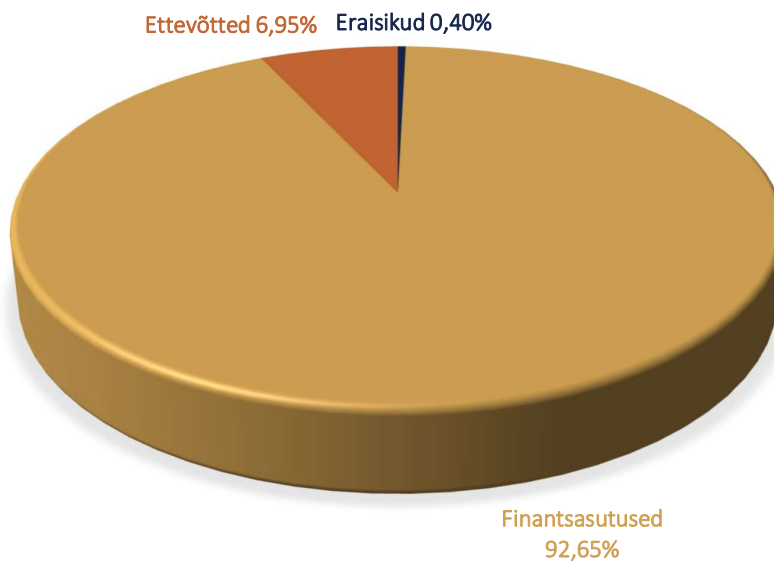
31. detsembri 2019 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 177 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga 31. detsember 2019:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Raiffeisen Bank International AG	27 594 561	48,68%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	11 791 869	20,80%
Nordea Bank Finland Plc Clients	6 309 496	11,13%
Svalbork Invest OÜ	3 633 418	6,41%

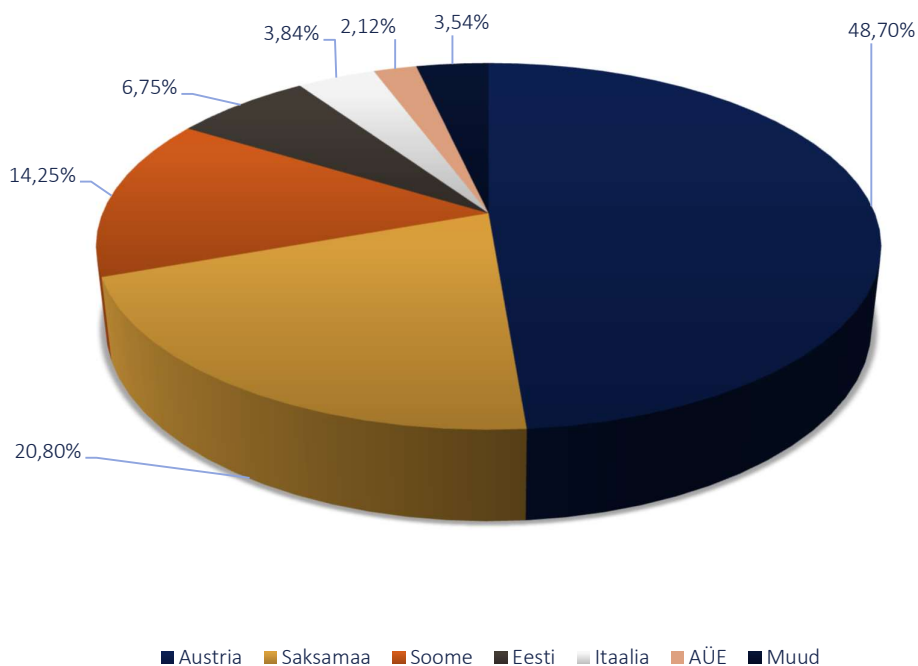
Aktsionäride ligikaudne jaotus seisuga 31. detsember 2019:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsinstitutsioonid	52 523 195	92,65%
Ettevõtted	3 939 591	6,95%
Eraisikud	225 168	0,40%



Aktionäride geograafiline jaotus residentide järgi seisuga 31. detsember 2019

Aktionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Austria	27 609 782	48,70%
Saksamaa	11 792 157	20,80%
Soome	8 078 504	14,25%
Eesti	3 824 282	6,75%
Itaalia	2 178 431	3,84%
Araabia Ühendemiraadid	1 199 192	2,12%
Muud	2 005 606	3,54%



AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsember 2019 seisuga 39,69% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 3 633 418 aktsiat mis on 6,41% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 13 557 726 aktsiat, mis on 23,91% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 5 310 985 aktsiat, mis on 9,36% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhatuse ja nõukogu liikmete osalused seisuga 31. detsember 2019:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus %
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Edoardo Axel Preatoni	Juhatuse liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Ernesto Preatoni	Nõukogu liige	22 502 129	39,69%

31. detsember 2019 aasta seisuga:

- Paolo Vittorio Michelozzi omab 3 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 300 000 eurot;
- Edoardo Axel Preatoni omab 8 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 800 000 eurot;
- Emanuele Bozzone omab koos lähikondsetega 5 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 500 000 eurot.

Tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressiga võlakirjad lunastati 17. märtsil 2020. aastal.

Kasum aktsia kohta, P/E suhe

Kasum aktsia kohta oli 2019. aastal -0,48 eurot (2018: kasum 0,30 eurot aktsia kohta). P/E suhe 2019. aastal oli -2,93 (2018: 5,49).

Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2019



Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Ülevaade

Ühingujuhtimine moodustab äriühingu juhtimise põhimõtete süsteemi. Vastavad põhimõtted on reguleeritud seadusega, põhikirjaga ja äriühingu sise-eeskirjadega ning alates 01. jaanuar 2006 soovitatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutel järgida Finantsinspektsiooni poolt välja antud Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT).

HÜT-s kirjeldatud põhimõtted on emitendile täitmiseks soovituslikud ning iga emitent otsustab ise, kas ta võtab need põhimõtted enda juhtimise korraldamise aluseks või mitte. Emitent kirjeldab “järgi või selgita” põhimõtte kohaselt emitendi juhtimistavasid HÜT aruandes ning kinnitab, kas ta järgib soovitusi või mitte. Kui emitent ei järgi HÜT soovitusi, esitab ta aruandes mittejärgimise põhjendused.

AS-i Pro Kapital Grupp (HÜT kontekstis kui Ühing) juhatus esitab järgmise ülevaate Ühingu juhtimistavadest ja kinnitab HÜT järgimist, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

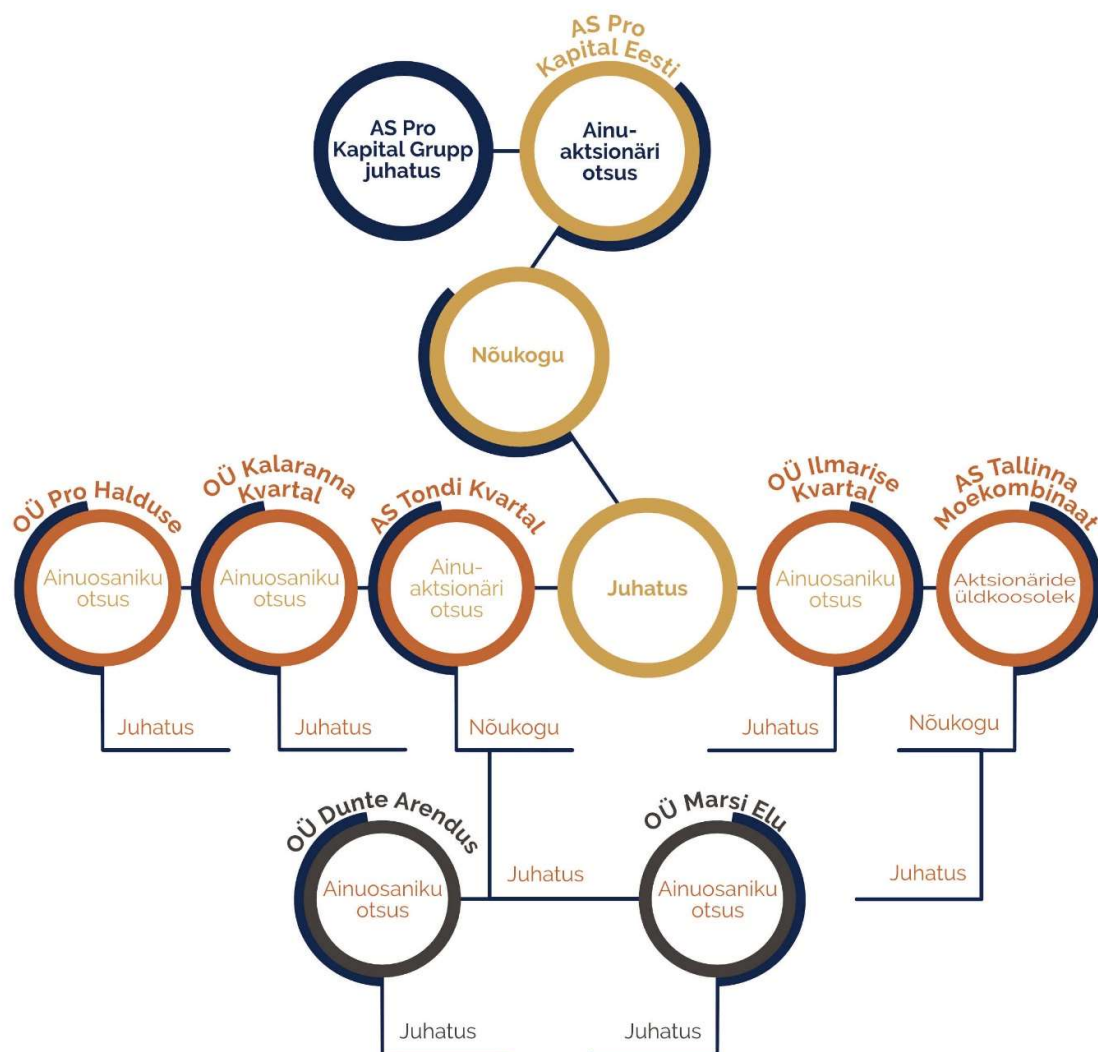
Lisaks ning vaid seal, kus Ühing on lugenud selle põhjendatud on Ühingu juhatus samuti ära näidanud selle, kui Ühing vastab rahvusvaheliste hea ühingujuhtimise tava standarditele, mille on 2015.a vastu võtnud G20/OECD (G20/OECD HÜT).

Ühingu otsustuste ja juhtimisstruktuur on järgmine – esitatud riikide kaupa:

Emaettevõtte



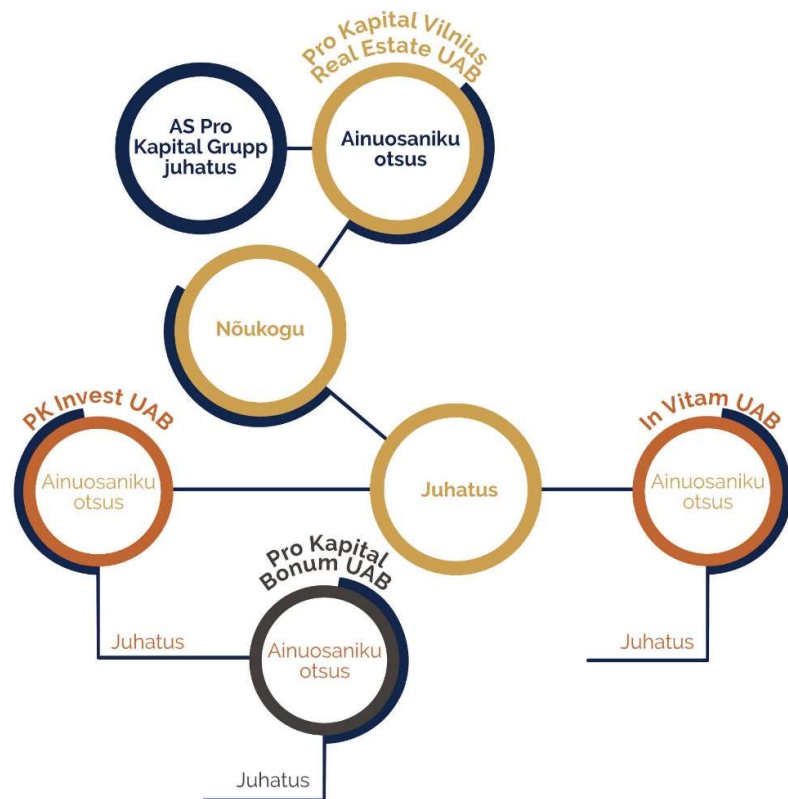
Eesti alamkontserni juhtimisstruktuur



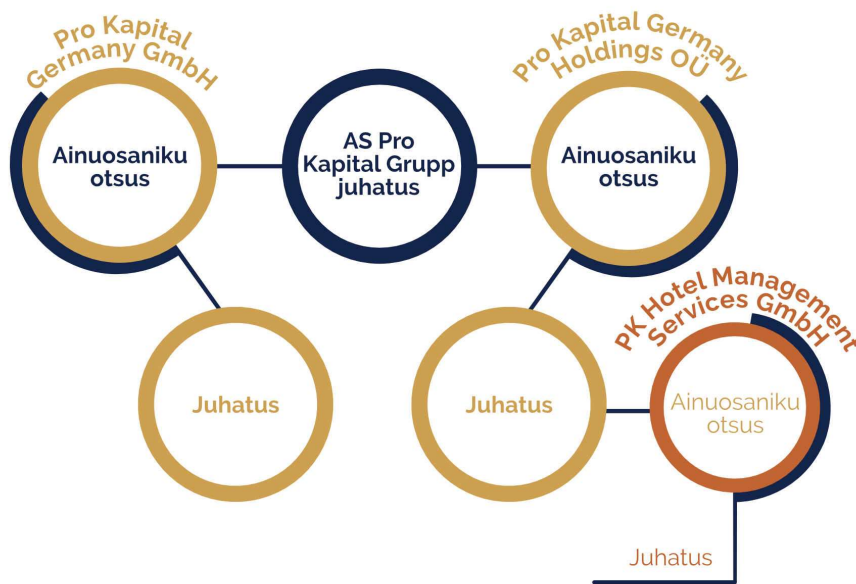
Lāti alamkontserni juhtimisstruktuur



Leedu alamkontserni juhtimisstruktuur



Saksa alamkontserni juhtimisstruktuur



1. AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

Ühing on aktsiaselts, mille juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Aktsionäride üldkoosolek on kõrgeim juhtimisorgan.

1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul, võtta üldkoosolekul sõna päevakorras esitatud teemadel ning esitada põhjendatud küsimusi ja teha ettepanekuid. Aktsionäri õiguste teostamine on tagatud selliselt, et see ei ole takistatud põhjendamatute formaalsustega ega ole muul viisil aktsionäridele ebamugavaks tehtud. Üldkoosolek viiakse läbi äriühingu asukohas. Ühing võimaldab aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta ka enne üldkoosoleku toimumise päeva. Üldkoosoleku kokkukutsumise teates näitab Ühing e-posti aadressi, millele aktsionär saab koosolekut puudutavaid küsimusi saata. Vastavalt HÜT-le tagab Ühing põhjendatud küsimustele vastamise kas üldkoosolekul vastava teema arutamise ajal või enne üldkoosoleku toimumist, jättes aktsionäridele mõistliku aja vastusega tutvumiseks. Võimalusel vastab Ühing esitatud küsimustele juba enne üldkoosoleku toimumist ning avaldab küsimuse ja vastuse emitendi veebilehel.

2019. aastal toimus vaid üks aktsionäride üldkoosolek ning äriühingule ei esitatud enne üldkoosolekut küsimusi seoses aktsionäride koosolekute päevakorras olnud teemadega. Üldkoosolekul esitatud küsimused on protokollitud. Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestati selgelt kellele aktsionärid või nende esindajad võivad oma küsimused suunata (email ja telefoni number) ning viidati, et juhul kui küsimusi peaks laekuma, siis vastatakse

neile ja vastused avalikustatakse Ühingu kodulehel. Samuti, aktsionäride üldkoosolekute alguses selgitab koosoleku juhataja, et küsimusi võib küsida kogu koosoleku jooksul ning veel kord, enne koosoleku lõpetamist küsitakse osalejatelt üle, kas on veel küsimusi.

- 1.1.1. Ühingu põhikiri ei võimalda anda eri liiki aktsiatele selliseid õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebavõrdse kohtlemise hääletamisel. Välja on lastud vaid üht liiki aktsiaid, mis annavad kõigile aktsionäridele täpselt samasugused aktsiatega seotud õigused.
- 1.1.2. Ühing võimaldab aktsionäride isiklikku osavõttu üldkoosolekust. Nii aktsionäride üldkoosoleku kui ka erakorralise koosoleku toimumisest teatatakse vähemalt 3 nädalat ette. Koosoleku kutsele märgitakse koosoleku läbiviimise täpne koht, kuupäev ja kellaaeg. Ühingu esindajad osalevad alati üldkoosolekul ja on aktsionäridele üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadavad.

1.2. Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

- 1.2.1. Vastavalt HÜT-le tehakse üldkoosoleku kokkukutsumise teade samaaegselt selle saatmisega aktsionäridele ja/või avaldamisega üleriigilise levikuga päevalehes kättesaadavaks ka emitendi veebilehel. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teate üleriigilise levikuga päevalehes, tehes selle samaaegselt kättesaadavaks Ühingu veebilehel, ning samuti avaldatakse teade NASDAQ OMX Tallinna Börsi kaudu. Ühingu aktsionäridele teatatakse nii aktsionäride erakorralise koosoleku kui ka üldkoosoleku kokkukutsumisest kohe pärast vastava koosoleku kokkukutsumise otsuse tegemist.

HÜT kohaselt näidatakse teates ära koosoleku kokkukutsumise põhjendus ja kokkukutsumise ettepaneku tegija (nt juhatus, nõukogu, aktsionärid või audiitor). Koosolekuga seotud teave tehakse viivitamatult teatavaks ka emitendi veebilehel. Ühing järgib antud soovitusi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse ja koosolekut kokku kutsuma organi. Info koosoleku kohta avaldatakse Ühingu veebilehel.

- 1.2.2. Juhatus ja nõukogu esitavad aktsionäridele samaaegselt üldkoosoleku kokkukutsumise teatega tutvumiseks kõik neile kättesaadavad või neile esitatud olulised andmed, mis on vajalikud üldkoosolekul otsuse tegemiseks.

HÜT kohaselt esitab emitent üldkoosoleku kokkukutsumisel põhjendused ja selgitused nende päevakorras olevate teemade kohta, mille sisuks on aktsionäri jaoks olulised muutused (nt põhikirja muutmine, täiendavate aktsiate või aktsiatega seotud teiste väärtpaberite emiteerimine või erakorralised tehingud, mille sisuks on kogu või enamuse vara või ettevõtte müük või mis on tehtud emitendiga seotud isikuga).

Ühing järgib antud soovitusi ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse. Päevakorraga seotud materjalid tehakse kättesaadavaks äriühingu veebilehe kaudu samaaegselt üldkoosoleku

kokkukutsumise teatega. Lisaks üldkoosoleku kokkukutsumise teate avaldamisele NASDAQ OMX Tallinna Börsi kaudu avaldab Ühing oma veebilehel eraldi linkide all üldkoosoleku päevakorda puudutavad nõukogu ja juhatuse ettepanekud ning info auditeeritud majandusaasta aruande kohta.

2019. aastal vastasid kõik seotud isikutega tehtud tehingud nõuetele.

Mis tahes tehinguid nõukogu liikmetega otsustatakse aktsionäride üldkoosoleku tasemel. Muidu, grupisisiselt tehingud seotud isikutega mis tahes väärtuses protokollitakse ja tehingu vajadust selgitatakse protokollis – juhatuse puhul nõukogu protokollis ja nõukogu puhul aktsionäride/osanike tasemel.

Kui üldkoosoleku kutsuvad kokku aktsionärid, nõukogu või audiitor või kui teema võetakse päevakorda juhatuse või aktsionäri nõudel, siis esitavad omapoolsed põhjendused ja selgitused ka üldkoosoleku kokkukutsumist või teema päevakorda võtmist nõudnud organid või isikud.

Aktsionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aktsionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega emitendilt küsinud, kui sellised andmed on seotud üldkoosoleku päevakorras oleva teemaga. Juhatuse või nõukogu võivad keelduda selliste andmete esitamisest, kui see on vastuolus emitendi huvidega. Sellisel juhul põhjendavad juhatuse ja nõukogu andmete esitamisest keeldumist. Ühing on igas aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teates märkinud e-posti kontaktaadressi, mille kaudu aktsionärid saavad ühendust võtta, kui neil on koosolekuga seoses küsimusi. 2019. aastal esitati äriühingule küsimusi, mis olid seotud koosolekul osalemiseks vajalike dokumentidega (täpsustamiseks, et kas vaid aktsiaraamatusse kantud aktsionärid ja mitte tegelikud kasusaajad võivad väljastada volikirju, samuti seoses apostille'imisega ja mis ajaks originaaldokumendid peaks laekuma), mille kohta oli informatsioon valdavalt juba avaldatud koosoleku kokkukutsumise teates. Kuna 2019. aastal päevakorrapunktidega seotud küsimusi enne üldkoosolekut ei esitatud, ei ole Ühing seoses 2019.a üldkoosolekuga avaldanud aktsionäride küsimusi ega neile antud vastuseid oma veebilehel. Juhul kui selliseid küsimusi tulevikus peaks laekuma, siis kajastab Ühing nad oma kodulehel eraldi lingi all. (Link hetkel puudub, et aktsionäre mitte segadusse ajada, justkui küsimusi esitati ning tühja lehte lingi all hoida ei ole mõttekas.)

- 1.2.3. Samaaegselt seaduses sätestatud üldkoosoleku kokkukutsumise tingimuste täitmisega avalikustab juhatuse emitendi veebilehel päevakorraga seotud olulise teabe, mis on talle esitatud või muul viisil kättesaadav.

Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab üldkoosolekuga seotud materjalid äriühingu veebilehel jaotuses: Ettevõtte-Investorile-Aktsionär (materjalid alates 2013. aastast). Lisaks, on Ühingu kodulehel üleval ka olulised Ühingu dokumendid nagu näiteks Ühingu põhikirja inglise ja eesti keeltes ning ka 2017 aktsiate avaliku pakkumise prospekt ja investoritele mõeldud presentatsioonid – samuti eelviidatud alamlehel (presentatsioonid on eraldi alamlehel).

- 1.2.4. Mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta. Kui

aktsionärid teevad üldkoosolekule eelneval ajal päevakorras olevate teemade kohta sisulisi ettepanekuid või nõukogu poolt esitatud ettepanekutest erinevaid ettepanekuid, siis avaldab emitent sellised ettepanekud enda veebilehel.

Ühing järgib antud soovitusi. 2019. aastal ei esitatud ühtegi ettepanekut seoses täiendavate päevakorra punktidega või olemasolevate päevakorrapunktide muutmisega ega ka vastavaid punktide projektide sõnastusi. Juhul, kui tulevikus peaks selliseid ettepanekuid laekuma, siis kajastab Ühing nad oma kodulehel eraldi lingi all näiteks nii, nagu ta tegi 2017. a aktsionäride erakorralise üldkoosoleku puhul. (Muidu lingid puuduvad, et aktsionäre mitte segadusse ajada, justkui ettepanekuid oleks esitatud.)

1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

- 1.3.1. Üldkoosoleku juhataja tagab koosoleku sujuva, st kiire, kuid samas kõikide huvitatud isikute huve arvestava läbiviimise. Üldkoosoleku keeleks on eesti keel. 2019. aastal viis Ühing läbi 1 (ühe) aktsionäride koosoleku. Aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 23. mail 2019.

Ühing järgib antud soovitusi ja tagab sujuva ning kõikide isikute huve arvestava koosoleku läbiviimise, üldkoosolek peeti kõigi koosolekul kohal viibivate aktsionäride heakskiidul paralleelselt eesti ja inglise keeles.

HÜT kohaselt ei valita üldkoosoleku juhatajaks nõukogu esimeest ega juhatuse liiget.

Ühing järgib antud soovitusi. 2019.a aktsionäride korralisel üldkoosolekul valiti koosoleku juhatajaks Ühingu õigusnõunik Ilona Nurmela.

- 1.3.2. Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest.

Ühing viis 2019. aastal läbi 1 (ühe) aktsionäride koosoleku.

Aktsionäride üldkoosolek toimus 23. mail 2019. Koosolekul osalesid Ühingu nõukogu esimees, Emanuele Bozzone (Skype teel), nõukogu liikmed Petri Olkinuora, Ühingu tegevjuht ja juhatuse esimees, Paolo Vittorio Michelozzi, Ühingu juhatuse liige Allan Remmelkoor, Ühingu finantsjuht, Angelika Annus, ja Ühingu audiitor, Erki Usin, AS-ist Deloitte Audit Eesti. Ühingu nõukogust lahkuv liige, Pertti Huuskonen, ei osalenud koosolekul, olles esitanud kirjaliku lahkumisavalduse juba eelnevalt.

- 1.3.3. Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosolekust osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet).

Ühing ei ole vastavat soovitusi järginud ja ei kavatse soovitusi järgida ja teha üldkoosolekust osavõttu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet). Soovituse mittejärgimise põhjuseks on, et puudub hea ja kulutõhus tehniline lahendus välismaalastest aktsionäride isikusamasuse tuvastamiseks, kes moodustavad enamiku Ühingu aktsionäridest. Seetõttu kujutaks aktsionäride osalemise võimaldamine sidevahendite kaudu äriühingule juriidilist riski

aktsionäride koosolekul osalejate nimekirja kontrollimisel. Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestab Ühing selgelt, et eeldatakse, et aktsionär või tema esindaja osalevad koosolekul isikus. Seega, kuigi Ühingu esindajatele antud volikirjade alusel hääletamine või Ühingu ette saadetud hääletamise instruktsioonid ei ole otseselt keelatud, siis Ühing seda ei võimalda. Eestis on tavapraktika, et rahvusvahelised aktsionärid saavad ja tavaliselt ka võtavad endale kohaliku esindaja ning Ühing ei ole teinud aktsionäride üldkoosolekutel hääletamise ebamõistlikult keeruliseks ega kulukaks, siis seetõttu on Ühing täitmas lisaks ka OECD 2015 HÜT nõudeid.

- 1.3.4. HÜT kohaselt on kasumi jaotamist (või kahjumi katmist) arutatud üldkoosolekul eraldiseisva päevakorrapunktina ja selle kohta on võetud vastu eraldi otsus.

23. mai 2019.a aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati kanda 1/20 2018. aasta puhaskasumist 51 627,58 eurot Ühingu põhikirjajärgsesse reservkapitali ja kanda 2018. aasta puhaskasumi jääk 18 005 279,42 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu(päevakorra punkt nr 4), st otsustati antud ajahetkel dividend mitte maksta.

2. JUHATUS

2.1. Ülesanded

- 2.1.1. Juhatus teeb igapäevaseid juhtimisotsuseid iseseisvalt ning jätab kõrvale isiklikud ja/või kontrolliva aktsionäri huvid. Juhatus teeb otsuseid, lähtudes Ühingu ja kõigi aktsionäride parimatest huvidest, ning tagab äriühingu mõistliku arengu vastavalt kehtestatud eesmärkidele ja strateegiale. Juhatus teeb oma parima tagamaks, et äriühing ja kõik Ühingu kontserni kuuluvad äriühingud järgiksid oma tegevuses kehtivaid õigusakte. Juhatus tagab äriühingu tegevuses ja asjaajamises sobiva riskijuhtimise ja sisekontrolli rakendamise. Tõhusa riskijuhtimise ja sisekontrolli tagamiseks juhatus: analüüsib järjepidevalt äriühingu tegevus- ja finantseesmärkidega seotud riske, on koostanud vastavad sise-eeskirjad ning töötab välja finantsaruannete koostamise vormid ja selliste aruannete koostamise juhised, korraldas kontrolli ja aruandluse süsteemi.

2.2. Koosseis ja tasu

- 2.2.1. Seisuga 31. detsember 2019 on Ühingu juhatuses kolm juhatuse liiget: Paolo Michelozzi, Allan Remmelkoor ja Edoardo Preatoni. Paolo Michelozzi on valitud juhatuse esimeheks. Juhatuse liikmed valib Ettevõtte nõukogu, lähtudes nende pädevusest Ettevõtte tegevusvaldkonnas, lisaks võetakse arvesse kandidaadi eestvedamis- ja juhtimiskogemust, aga ka ausust ja pühendumust ettevõttele.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Paolo Vittorio Michelozzi	Itaalia	1961	22.11.2001	Esimees	31.12.2021	281 647
Allan Remmelkoor	Eesti	1971	30.05.2008	Liige	16.05.2020	0
Edoardo Axel Preatoni	Itaalia	1987	01.03.2016	Liige	31.12.2021	0



Hr. Paolo Vittorio Michelozzi on üldharidustunnistus (ehitiste inspekteerija) Itaalia Saronno Collegio Arcivescovilest. Hr. Michelozzi on töötanud ettevõttes alates 1994. Aastast ning on hetkel kahe Ühingu tütaretevõtte nõukogu liige (AS Pro Kapital Eesti ja AS Tallinna Moekombinaat, mis opereerib T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskust). Hr. Michelozzil on üle 30 aasta pikkused laialdased, erinevate kinnisvaraarenduse projektidega seotud kogemused nii Itaaliast kui ka teistest Euroopa riikidest. AS Pro Kapital Grupp tegevjuhi ja juhatuse esimehena vastutab ta Ühingu igapäevase äritegevuse korraldamise eest (sh eelarvestamine) ning esindab Ühingu rahvusvahelisel tasemel, samuti viib täide nõukogu poolt ja aktsionäride üldkoosolekutel antud suuniseid ja otsuseid ning seab ja hoiab suhteid rahvusvaheliste investoritega. Ta oli ka ettevõtte jagunemise tulemusel loodud ettevõtte AS Domina Vacanze Holding juhatuse liige (2011–2012), kontsernist jagunemise käigus eraldunud ettevõtte Domina Vacanze SpA tegevjuht (2005–2008) ja direktorite nõukogu esimees (2008–2012). Hr. Michelozzi on olnud ühtlasi Domina Hotel Group SpA juhatuse liige (2008–2010), Hypermarket ASi nõukogu liige (1997–2008) ja SIA PK Investments juhatuse liige (2003–2011). Alates 2006. aastast on hr. Michelozzi temale kuuluva ettevõtte SIA PB11 (Läti) juhatuse liige. 281 647 aktsia omanikuna on härra Michelozzi Ühingu aktsionär. Samuti omab härra Michelozzi 3 (kolme) Ühingu tagatud, lunastatavat, fikseeritud intressiga võlakirja nominaalväärtusega 100 000 EUR, kokku nominaalväärtuses 300 000 EUR.



Hr. Allan Remmelkooril on Tallinna Tehnikaülikooli bakalaureusekraad väikeettevõtete ärijuhtimise alal. Hr. Remmelkoor on olnud kontsernis juhtivatel ametikohtadel alates 1997. aastast. Lisaks Ühingu juhatuse liikmeks olemisele on Hr Remmelkoor ka mitme kontserni tüharetevõtte juhatuse liige (AS Pro Kapital Eesti, AS Tallinna Moekombinaat and OÜ Ilmarise Kvartal) ja AS Tondi Kvartal nõukogu esimees. AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmena vastutab ta Ühingu esindamise eest Eestis ning grupi suurima kinnisvaraprojekti - T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse - tegevjuhina keskust haldava AS-i Tallinna Moekombinaat igapäevase äritegevuse korraldamise eest. Lisaks, on hr.

Remmelkoor ka Hypermarket SIA juhatuse liige ning ta oli ettevõtte jagunemise käigus loodud ettevõtte AS Domina Vacanze Holding juhatuse liige (kuni 2012. aasta maini). Ta on samuti olnud Tallinna Börsil noteeritud ettevõtte AS BALTIKA nõukogu liige (2006–2012) ja SIA PK Investments tegevdirektor ja juhatuse liige (2003–2011). Lisaks on hr. Remmelkoor mittetulundusühingu Spordiklubi SCHNELLI juhatuse liige. Härra Remmelkoor ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju.



Hr. Edoardo Axel Preatoni on diplom humanitaarteadustes Itaalia Milano Istituto De Amicis. Hr. Preatoni on töötanud hotellinduse ning kinnisvaraarenduse valdkonnas ja ta on Preatoni Real Estate Development LLC asutaja ja tegevdirektor Dubais, AÜE. AS Pro Kapital Grupp juhatuse

liikmena vastutab Hr Preatoni Ühingu viimase hotelli müügi ehk Ühingu põhitegevusega mitteseonduva äri lõpetamise eest ja alates 2019.a lõpust on ta grupi äriarenduse juht. Hr Preatoni ei oma Ühingu aktsiaid. Hr Preatoni omab 8 (kaheksat) Ühingu tagatud, lunastatavat, fikseeritud intressiga võlakirja nominaalväärtusega 100 000 EUR, kokku nominaalväärtuses 800 000 EUR.

Nõukogu on eristanud iga juhatuse liikme vastutusvaldkonna, piiritledes iga juhatuse liikme tööülesanded ja volitused. Kindlaks on määratud juhatuse liikmete vahelise koostöö ja ka juhatuse ning nõukogu vahelise koostöö alused. Vastavalt HÜT-le sõlmib nõukogu esimees iga juhatuse liikmega tema ülesannete täitmiseks ametilepingu. Ühing järgib antud soovitusi osaliselt. Juhatuse esimehel, Paolo Michelozzil, on Ühinguga sõlmitud juhatuse liikme ametileping. Juhatuse liikmetel Allan Remmelkooril ja Edoardo Preatonil ei ole ametilepingut Ühinguga. Kuna Allan Remmelkoor on kontserni Eesti ja Läti tütarettevõtete juhatustes ning lähtuvalt põhimõttest, et tasutakse teenuste eest sellel tasemel, kus neid osutatakse, siis on Allan Remmelkoor sõlminud juhatuse liikme lepingud AS-iga Tallinna Moekombinaat (kuna ta on T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse tegevjuht) ja AS-iga Pro Kapital Eesti (mis on T1 Mall of Tallinn projekti tütarettevõtte emaettevõtte) ning Läti tütarettevõttega. Äriarenduse juhina on juhatuse liige Edoardo Preatoni sõlminud ametilepingu AS-iga Pro Kapital Eesti (kontserni tütarettevõttega, mis koondab enda alla Ühingu arendusprojektid).

- 2.2.2. HÜT kohaselt ei tohi juhatuse liige olla samaaegselt rohkem kui kahe emitendi juhatuse liige ega teise emitendi nõukogu esimees. Juhatuse liige võib olla emitendiga samasse kontserni kuuluva äriühingu nõukogu esimees. Ühing järgib seda soovitusi.

Ühingu juhatuse liikmed ei kuulu muude emitentide juhatusse.

Paolo Vittorio Michelozzi on AS-i Pro Kapital Eesti nõukogu esimees (ametiaeg lõpeb 31. jaanuaril 2021) ja AS-i Tallinna Moekombinaatnõukogu esimees (ametiaeg lõpeb 27. juunil 2023).

Allan Remmelkoor on AS-i Tondi Kvartal nõukogu esimees (ametiaeg lõpeb 30. jaanuaril 2024).

Edoardo Axel Preatoni ei ole ühegi grupi ettevõtte nõukogu esimees ega nõukogu liige.

- 2.2.3. HÜT kohaselt on juhatuse tasustamise alused selged ja läbipaistvad. Nõukogu arutab ja vaatab korrapäraselt üle juhatuse tasustamise alused. Juhatuse tasustamise otsustamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid, tema tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti emitendi majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi võrdluses samasse majandussektoris kuuluvate äriühingute samade näitajatega. Juhatuse liikme tasu, sealhulgas preemiasüsteem, peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema emitendi parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides.

Juhatuse esimehe Paolo Michelozzi kuutasu on lepitud kokku tema juhatuse liikme ametilepingus, mis on sõlmitud kolmeks aastaks. Juhatuse esimehe täiendava tasu üle otsustab Ühingu nõukogu Tasustamise komitee hinnangu alusel juhatuse esimehele nõukogu poolt aastaks seatud eesmärkide saavutamise osas. Juhatuse liikme Allan Remmelkoori kuutasu on määratud kindlaks AS-iga Pro Kapital Eesti ning AS-iga Tallinna Moekombinaat nõukogu poolt ning kokku lepitud tema vastavate grupi tütarettvõtetega sõlmitud juhatuse liikme lepingutes. Allan Remmelkoore täiendava tasu üle otsustab Ühingu juhatuse esimees, tegutsedes grupi vastava tütarettvõtte nõukogu esimehena, kes hindab hr Remmelkoorele seatud eesmärkide saavutamist, mida kinnitavad üle grupi vastavate tütarettvõtete nõukogud. Juhatuse liikme Edoardo Axel Preatoni kuutasu on määratud kindlaks AS-iga Pro Kapital Eesti sõlmitud juhatuse liikme lepingus ning täiendava tasu üle otsustab AS-i Pro Kapital Eesti nõukogu, kes hindab Edoardo Axel Preatonile seatud aastaeesmärkide saavutamist.

- 2.2.4. HÜT kohaselt on pikaajaliste preemiasüsteemide (nt optsioonid, pensioniprogrammid) kasutamine seotud juhatuse liikme tegevusega ning põhineb konkreetsetel ja võrreldavatel, eelnevalt kindlaksmääratud tunnustel. Preemiasüsteemi määramise aluseks olevaid tunnuseid ei muudeta tagasiulatuvalt.

Kõigi juhatuse liikmete preemiasüsteemid on kokku lepitud juhatuse liikme lepingutes, need on tulemuspõhised ja põhinevad konkreetsete, eelnevalt kindlaksmääratud eesmärkide saavutamisel.

- 2.2.5. HÜT kohaselt kinnitab juhatuse liikme preemiasüsteemi, mis on seotud emitendi väärtpaberitega, samuti muudatused sellises preemiasüsteemis, emitendi üldkoosolek. Juhatuse liikmetele väljastatud aktsiaoptsioonide täitmise tähtaja määrab emitendi üldkoosolek. Aktsiaoptsioonide väljastamisel lähtub emitent Tallinna Börsi reglemendis sätestatust.

Juhatusel ei ole Ühingu väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi, va juhatuse esimehe ametilepingus, mille kohaselt on nõukogul õigus (mitte kohustus) maksta juhatuse esimehe tulemustasu välja kas sularahas või aktsiates. 23. mai 2019 üldkoosolekul otsustasid Ühingu aktsionärid juhatuse liikmetele makstava tulemustasu tingimused ja nõustusid välistama Ühingu aktsionäride eesõiguse märkida Ühingu aktsiaid juhul, kui Ühingu nõukogu kasutab Ühingu põhikirja punktis 5.8. määratletud õigust (suurendada Ühingu aktsiakapitali 1,2 miljoni euron) eesmärgiga maksta Ühingu juhatuse tulemustasu välja aktsiates (üldkoosoleku päevakava punkt 7).

- 2.2.6. HÜT kohaselt on juhatuse liikme lahkumishüvitis seotud tema varasemate töötulemustega ega ole väljamakstav, kui sellega ilmselt kahjustatakse emitendi huve.

Kõigi juhatuse liikmete lahkumishüvitis on lepitud kokku nende ametilepingutes. Lahkumishüvitis ei ole väljamakstav, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi kohustuste rikkumise tõttu.

- 2.2.7. HÜT kohaselt avaldatakse juhatuse liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitis, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusele põhinevad, motiveerivad ja riski tunnused) selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes. Avaldatavad andmed on selged ja üheselt arusaadavad, kui need väljendavad otseselt kulutuse suurust emitendile või tõenäolise kulutuse suurust avalikustamise päeva seisuga. Nõukogu esimees tutvustab juhatuse tasustamise olulisemaid aspekte ja muudatusi nendes üldkoosolekule. Juhul kui mõne juhatuse liikme tasustamine on toimunud tavapärastest erinevatel alustel, tutvustatakse üldkoosolekule erinevusi koos nende põhjendusega.

Ühing ei järgi antud soovitusi. Äriühingu arvates kahjustaks juhatuse liikmete individuaalsete tasude avaldamine äriühingu huve, muutes need tundlikud andmed kättesaadavaks äriühingu konkurentidele. Sama mitteavaldamise põhimõtet rakendab enamik NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutest. Ühing avaldab äriühingu majandusaasta aruandes kogu kontserni juhatuse ja nõukogu liikmete tasud koondsummana. Lisaks tasule hüvitatakse juhatuse esimehele eluasemekulud Riias.

2.3. Huvide konflikt

- 2.3.1. Juhatuse liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Juhatuse liige ei tee otsuseid, lähtudes enda isiklikest huvidest ega kasuta Ühingu suunatud ärilisi pakkumisi isiklikes huvides.

HÜT kohaselt on juhatuse ja nõukogu liikmed teadlikud, et on kohustatud teavitama nõukogu ja teisi juhatuse liikmeid huvide konflikti olemasolust nii enne ametilepingu sõlmimist kui ka viivitamatult selle hilisemal tekkimisel. Juhatuse liikmed on teadlikud, et nad on kohustatud viivitamatult teistele juhatuse

liikmetele ja nõukogu esimehele teatama juhatuse liikmele või nende lähedasele või nendega seotud isikule tehtavast ärilisest pakkumisest, mis on seotud äriühingu majandustegevusega. Juhatuse liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga antud hetke seisuga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Juhatuse liikmega seotud isik on tema või tema lähedase poolt juhitud või kontrollitav seltsing või juriidiline isik, samuti seltsing või juriidiline isik, mille juhtimist tema või tema lähedane isik oluliselt mõjutab, või mis on loodud tema või tema lähedase kasuks või huvides või mille majandushuvid on olulises ulatuses sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega. Ühing ja selle juhatuse liikmed järgivad soovitusi.

Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitustele määrab Ühingu nõukogu potentsiaalse huvide konflikti olukorras ülesannete teostamiseks ja erapooletuks otsustamiseks sõltumatu liikme. Näiteks, juhatuse esimehele seotud aastaeasmärkide saavutamise hindamiseks ja tasustamise otsustamiseks peab nõukogu Tasustamise komitee koosoleku ilma juhatuse esimehe osaluseta. Samuti, juhatuse liikmete või nendega seotud isikutega tehingute tegemise aruteludel väljub kõnealune isik ruumist enne küsimuse otsustamist, kuid pärast küsimustele vastamist. Arutelu nõukogu liikmetega ja nendega seotud isikutega tehingute üle toimub üldkoosoleku tasemel ning juhul, kui kõnealune isik on samuti aktsionär, siis otsuse vastuvõtmisel nad ei hääleta.

2.3.2. Äriseadustiku kohaselt peab nõukogu kinnitama äriühingu ja äriühingu juhatuse liikme vahelised tehingud.

Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitustele kiidavad Ühingu nõukogu ja grupi tütarettevõtete nõukogud heaks ja teostavad tehinguid seotud isikutega viisil, mis tagab huvide konflikti nõuetekohase haldamise ja kaitseb Ühingu huve.

Ühing järgib antud soovitusi.

Nõukogu kiitis 12. märtsi 2019 heaks juhatuse liikme, Edoardo Axel Preatoni, ametiaja pikendamise kuni 31. detsember 2021, viies tema ametiaja vastavusse Ühingu juhatuse esimehe ametiaja kestusega. 29. augustil 2019 kiitis AS Pro Kapital Eesti heaks Edoardo Axel Preatoni juhatuse liikmena ametisse määramise ja temaga juhatuse liikme lepingu sõlmimise.

2019. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme, Allan Remmelkooriga, uusi tehinguid.

2019. aastal ei sõlmitud juhatuse esimehe, Paolo Michelozziga, uusi tehinguid.

2.3.3. Juhatuse liige peab pidama rangelt kinni äriseadustikus sätestatud konkurentsikeelust (äriseadustiku § 312) ning teavitama viivitamatult nõukogu enda kavatsusest osaleda kas otseselt või kaudselt ettevõtluses emitendiga samal tegevusalal. Juhatuse liikmed võivad juhatuse liikme kohustuste täitmise kõrval tegelda muude tööülesannetega ainult nõukogu nõusolekul.

Ühingu juhatuse liige Allan Remmelkoor ei tegele muude aktiivsete ülesannetega nende ülesannete kõrval, mis tal on juhatuse liikmena. Oma juhatuse liikme lepingus AS-iga Pro Kapital Eesti on Edoardo Axel Preatoni teavitanud vastava tütarettevõtte nõukogu, et tema omandis olevad ettevõtted tegelevad Dubais, Ühendemiraatides kinnisvaraga tegelevate ettevõtetesse investeerimisega, kuid

need ettevõtted ei ole Ühingu konkurendid ja tütaretevõtte nõukogu on kinnitanud, et ei pea sellist äritegevust konkurentsikeelu rikkumiseks. Oma juhatuse liikme lepingus on juhatuse esimehel, Paolo Michelozzil, nõukogu poolt lubatud tegutseda tema isikliku kinnisvara valdusettevõtte, SIA PB11 (Läti ühing) direktorina ning et selle ettevõtte põhitegevust ei loeta Ühingu otsest konkurentsi pakkuvaks.

- 2.3.4. HÜT kohaselt ei nõua ega võta emitendi juhatuse liige ega töötaja isiklikul eesmärgil kolmandatelt isikutelt seoses oma tööga vastu raha ega teisi hüvesid ega tee kolmandatele isikutele õigusvastaseid või põhjendamatuid soodustusi emitendi nimel.

Juhatus liikmete teadmise kohaselt, mille aluseks on äriühingu sisekontrolli protseduurid, järgib äriühing vastavat soovitusi.

- 2.3.5. 2.3.5. Juhatus liikmete huvid muudes äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud:

Hr. Paolo Vittorio Michelozzi on Läti äriühingu PB11 SIA, mis rendib Ühingu korterit Riias, ainuomanik. Lisaks juhatuse liikme tasule kompenseeritakse hr. Paolo Vittorio Michelozzile Riias elamise majutuskulud. 31. detsember 2019 seisuga omab hr. Michelozzi 281 647 Ühingu aktsiat, mida hoitakse Swedbank AS Clients väärtpaberikontol.

Hr. Allan Remmelkooril ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr. Edoardo Axel Preatonil ei ole huve äriühingutes, kes on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või mõnel muul viisil seotud ühingud.

3.1. NÕUKOGU

3.1. Ülesanded

- 3.1.1. Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb oluliste äriühingu tegevust puudutavate otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ning äriühingu ja kõigi aktsionäride parimates huvides. Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle äriühingu strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega äriühingu tegevuse pikaajalise planeerimise.

Nõukogu on 16. mail 2012 kinnitanud äriühingu riskijuhtimise poliitika, mis on rakendatud ellu äriühingus ja kõigis äriühingu tütaretevõtetes. 19. detsembril 2018 vaatas Ühingu nõukogu läbi Ühingu riskide detailse hindamise (tõenäosused ja võimalikud tagajärjed ning riskireitingud) ja olulisemaid riske jälgitakse regulaarselt nõukogu tasemel. 19. märtsil 2019.a kinnitas Ühingu nõukogu Ühingu kaasajastatud riskijuhtimise poliitika, kus seni määratletud riskid olid struktureeritud loogiliste alapealkirjade alla: (i) Ühingu äritegevuse, valdkonna ja turutingimustega seonduvad äri- ja majanduslikud

riskid; (ii) keskkonnariskid; (iii) tööjõu ja -keskkonna ja -ohutuse riskid; ja (iv) õiguslikud ja poliitilised riskid.

Nõukogu kinnitab ka äriühingu aastaeelarve. Nõukogu on aktiivselt arutanud äriühingu arendusprojektide edenemist ja arendusprojektide käivitamiseks vajalikku rahastamist.

Vastavalt soovitusel, nõukogu esimees on regulaarselt kontaktis juhatuse esimehega ja arutab äriühingu strateegia, äritegevuse ja riskijuhtimisega seotud küsimusi.

Juhatus esimehel on kohustus teavitada nõukogu esimeest olulistest sündmustest, mis võivad mõjutada äriühingu arengut ja juhtimist. Nõukogu esimees peab teatama sellest nõukogule ning kutsuma vajadusel kokku erakorralise nõukogu koosoleku. Ühing järgib antud soovitusi.

3.1.2. Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust äriühingu strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu äriühingu finantsseisundit, riskijuhtimise süsteemi, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas äriühingut puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud.

Nõukogu tuleb kokku vähemalt üks kord kvartalis, enne äriühingu kvartaliaruannete avaldamist ning vaatab üle kvartali aruande ja juhatuse ülevaate kvartaliaruande avaldamisele eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta.

Ettevõtte avaldab olulist informatsiooni avalikkusele ja kõigile oma aktsionäridele läbi NASDAQ OMX Tallinna Börsi süsteemi. Lisaks kvartali- vahearuannete ja majandusaasta aruannete teadetele, tegi Ühing 2019 aastal 26 börsiteadet seoses: kohtumised investoritega, investoriga vebinaride pidamine eesmärgiga tutvustada kvartali tulemusi, samuti seoses kasvanud müügitulemustega, muudatused Tasustamise komitees ja Auditi komitees, juhatuse liikme (Edoardo Axel Preatoni) ametiaja pikendamisega kuni 31. detsember 2021, samuti seoses muudatustega grupi tütarettevõtete juhatustes ja nõukogudes, seoses Nordeconiga ehituslepingu sõlmimisega Kalaranna Kvartali esimese kahe etapi (8 maja) välja ehitamiseks, samuti mitu teadet seoses konverteeritavate võlakirjade PKG1, PKG6 ja PKG7 tähtaegade pikendamisega ning mittekonverteeritavate võlakirjade 04.2019 ja 09.2019 lunastamisega, samuti seoses aktsionäride korralise koosoleku kokkukutsumisega ning koosolekul vastuvõetud otsustega ja seoses 2020. aasta finantskalendriga.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad alates 29. juuli 2019 Emanuele Bozzone ja Petri Olkinuora (kuni 23. mai 2019 kuulusid sinna Emanuele Bozzone ja Pertti Huuskonen), kõik eelnimetatud isikud on Ühingu nõukogu liikmed. Ühing on avaldanud auditikomitee olemasolu, ülesanded, liikmed ja nende ametikohad enda veebilehel. Auditikomitee on nõukogu nõuandev organ Ühingu raamatupidamise, auditeerimise, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditi, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja tegevuse seaduslikkusega seotud küsimustes.

Auditikomitee ülesandeks on kontrollida ja analüüsida:

- 1) finantsandmete töötlemist;
- 2) riskijuhtimise ja sisekontrolli tõhusust;
- 3) raamatupidamise aastaaruande ja konsolideeritud aruande auditeerimise protsessi;
- 4) audiitorühingu ja seaduse alusel audiitorühingut esindava vandeaudiitori sõltumatust ja nende tegevuse vastavust audiitortevuse seaduse muudele nõuetele.

Auditikomitee on kohustatud andma soovitusi ja tegema ettepanekuid nõukogule järgmistes küsimustes:

- 1) audiitorühingu nimetamine ja tagasikutsumine;
- 2) siseaudiitori nimetamine ja tagasikutsumine;
- 3) organisatsioonis esinevate probleemide ja ebatõhususte vältimine ja kõrvaldamine;
- 4) õigusaktide ja kutsetevuse hea tava järgimine.

2019. aastal toimus üks Ühingu Auditikomitee istung (koosseisus: Emanuele Bozzone ja Pertti Huuskonen - kuivõrd puudusid audiitori tähelepanekud, mida oleks pidanud rakendada):

- et arutada audiitori aruannet ja peamisi tähelepanekuid ning kinnitada Ühingu auditeeritud 2018.a majandusaasta aruanne.

Ühingul puudub siseaudiitor kuivõrd seda funktsiooni teostab finantskontroller. Ühing kinnitab, et Ühingu audiitorid ei ole kunagi Ühingule siseauditi teenust osutanud.

Nõukogu on moodustanud Tasustamise komitee, mille liikmeteks on alates 29. juuli 2019 Emanuele Bozzone ja Ernesto Achille Preatoni (kuni 23. mai 2019 olid liikmeteks Emanuele Bozzone ja Petri Olkinuora) – kõik eelmainitud isikud on Ühingu nõukogu liikmed. Tasustamise komitee on nõukogu nõuandev organ Ühingu juhatuse tasustamist puudutavates küsimustes. Komitee on moodustatud et iga-aastase juhatuse tulemuste hindamise käigus tagada, et juhatuse tasu ja Ühingu tulemused on seotud.

2019. aastal toimus üks Tasustamise komitee istung (koosseisus Emanuele Bozzone ja Petri Olkinuora):

- et arutada juhatuse esimehe poolt tema 2018. aasta eesmärkide saavutamist,
- et arutada juhatuse esimehe 2019. aasta eesmärkide seadmist, ning
- et arutada juhatuse esimehe ametiaja pikendamist.

Nõukogu liikmete tasu ja selle maksmise kord otsustatakse aktsionäride üldkoosoleku tasemel, viimane selline otsus pärineb 20. juunist 2016. Ühingu puudub nõukogu liikmete tasustamist ja valimist koordineeriv eraldi komitee ning aktsionäride üldkoosolekule teeb nõukogu liikmete tasu osas Balti turu tingimustele vastavad ettepanekud juhatus. Uute nõukogu liikmete kandidaatide osas konsulteerib nõukogu esimees Ühingu suuraktsionäridega, et teha kindlaks nende nõuded potentsiaalsetele nõukogu liikme kandidaatide pädevusele ja nõukogu suurusele ning kas kontakteerub potentsiaalsete kandidaatidega ise või teeb selle ülesandeks juhatuse esimehele – vastavuses Ühingu strateegiliste

eesmärkide ja suuraktsionäride soovitustega, arvestades alati, et 1/3 nõukogu liikmetest peaks olema sõltumatud – enne kui mis tahes uusi nõukogu liikme kandidaate aktsionäride üldkoosolekule esitletakse.

- 3.1.3. Nõukogu tööd korraldab nõukogu esimees. Nõukogu esimees määrab kindlaks nõukogu koosoleku päevakorra, juhatab nõukogu koosolekuid, jälgib nõukogu töö tõhusust, korraldab andmete operatiivset edastamist nõukogu liikmetele, tagab, et nõukogul oleks piisav aeg otsuste ettevalmistamiseks ja andmetega tutvumiseks ja esindab nõukogu suhtlemisel juhatusega. Ühing järgib antud soovitust.

3.2. Koosseis ja tasu

- 3.2.1. Nõukogu liikmeteks valitakse isikud, kellel on nõukogu töös osalemiseks piisavad teadmised ja kogemused. Nõukogu liikme valimisel võetakse arvesse nõukogu ja emitendi tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka isiku vanust. Nõukogu koosseis peab olema piisavalt väike efektiivse juhtimise tagamiseks ning piisavalt suur vajaliku oskusteabe kaasamiseks.

Ühing leiab, et selle nõukogu on moodustatud tasakaalukalt, vajaliku pädevuse alusel liikmetest, kel on lai kogemus Ühingu põhilises ärivaldkonnas – kinnisvaraarendus ja -ehitus rahvusvahelisel tasemel.

Vastavalt AS Pro Kapital Grupp põhikirjale koosneb nõukogu 3 (kolmest) kuni 7 (seitsmest) liikmest. AS Pro Kapital Grupp 23. mail 2019 toimunud aktsionäride korralisel koosolekul pikendati kahe nõukogu liikme volituste tähtaega kuni 5. juulini 2020 ja valiti uus nõukogu liige (Ernesto Achille Preatoni) ametiajaga kuni 22.05.2020. Nõukogus on kolm liiget. 03.06.2019.a valiti Ühingu nõukogu esimeheks tagasi Emanuele Bozzone.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Emanuele Bozzone	Šveitsi	1964	05.07.2010	Esimees	05.07.2019	0
Ernesto Achille Preatoni	Itaalia	1942	23.05.2019	Liige	22.05.2020	22 502 129
Petri Olkinuora	Soome	1957	13.04.2012	Liige	05.07.2019	30 000

Hr. Emanuele Bozzone omab teaduskraadi majanduse ja kaubanduse alal. Hr. Bozzonel on laialdased kogemused finantsvaldkonnas. Ta on olnud finantsala juhataja ja sõltumatu konsultant alates 1999. aastast. Hr. Bozzone on Šveitsi litsentseeritud usaldusisik. Alates 2010. aastast on hr. Bozzone direktor, varahaldur ja partner Šveitsis Luganos asuvas ettevõttes Regis Invest SA. Lisaks on ta Šveitsis Chiassos asuva ettevõtte EBCO Fiduciaria SA ainudirektor ja partner. Hr. Bozzone töötab ühtlasi kõrgemal juhtival ametikohal Šveitsis Chiassos asuvas ettevõttes EBCO Trustees Sagl. Hr Bozzone omab läbi endaga seotud ettevõtete 5 (viite) Ühingu tagatud, lunastatavat, fikseeritud intressiga võlakirja nominaalväärtusega 100 000 EUR, kokku nominaalväärtuses 500 000 EUR.

Hr. Ernesto Achille Preatoni alustas oma karjääri 1967.a erainvestorite finantsnõustajana valuuta ja kinnisvara valdkondades rahamahukate projektide sihtinvesteeringu ja fikseeritud tagastustähtajaga toodete nõustamisega. Tal on ulatuslik kogemus kinnisvarasektoris (USA-s, Itaalias, Egiptuses, Baltimaades, Ukrainas, Venemaal ja Ühendemiraatides) ja panganduses. Alates 1988.a on Ernesto Preatoni Domina Vacanze asutaja ja tegevjuht (ettevõtte on tegev hotellide ühisettevõtetena haldamise ja osajaga kinnisvaratoodete sektoris). Ta juhib Ernesto Preatoni Gruppi ja on Domina Srl tegevjuht ja Domina Vip Travel Srl ainuke juhatuse liige. Hr. Preatoni on järgmiste ettevõtete nõukogu liige: A.F.I. American Financial Investments Limited, Eginvest Limited, Telom AG ja Zenit Holding AG. Hr. Preatoni on ka Pk Sicily Spa nõukogu esimees ja nõunik. 31.detsember 2019 seisuga omab Hr. Preatoni kaudselt 22 502 129 (39,69%) Ühingu aktsiate läbi OÜ Svalbork Invest, Raiffeisen Bank International AG ja Nordea panga hoidmiskontode.

Hr. Petri Olkinuora on magistrikraadi tsiviilehituses (M.Sc.) ja MBA kraad. Hr. Olkinuora on olnud Citycon Oyj (Helsingis asuva kinnisvarainvesteeringufirma) tegevjuht (2002-2011) ning hetkel on ta mitme ettevõtte nõustaja ja professionaalne nõukogu liige. Käesoleval ajal on Hr Olkinuora järgmistes ametites: nõukogu esimees järgmistes ettevõtetes: Forbia Oy (erainvesteeringute ettevõtte, alates 2011), Protem Oy (personalitsingu ettevõtte, alates 2018), Salo IoT Park Oy (kontorihoonete park, alates 2018), Tampereen Tilapalvelut Oy (munitsipaalomandis olevatele varadele teenuse osutamine, alates 2018), Tampereen Infra Oy (munitsipaalomandis oleva infrastruktuuri ettevõtte, alates 2019) ja Zsar Oy (Soome esimene outlet küla, alates 2012). Samuti on Hr Olkinuora nõukogu liige järgmistes ettevõtetes: 7Bros Oy (ingelinvestor, alates 2018), Evli-Rahastoyhtiö Oy (panga varahalduse juht, alates 2018), Hartela-Yhtiöt Oy (Soome ehitusettevõtte ja arendaja, alates 2013), Koja Oy, Koja-Yhtiöt Oy (merel ja hoonetes kasutatavate ventilatsiooniseadmeid tootva tööstusettevõtte, alates 2004), NoHo Partners Oyj (börsil noteeritud restorani ettevõtte, alates 2012), Rapal Oy (tarkvara ettevõtte, alates 2002), Rentto Oy (kinnisvaraarendaja ja kinnisvara ettevõtte, alates 2019) ja TPI-Control Oy (soojendus- ja jahutussüsteemide teenusepakkuja, alates 2018). Hr. Olkinuora on muu hulgas tegutsenud ka Soome Kinnistuomanike ja Ehitusklientide Liidu RAKLI ry aseesimehena (2002-2003) ja juhatuse liikmena (2007-2009) , EPRA (European Public Real Estate Association) juhatuse liikmena (2006-2009) ja ta oli Finnish Green Building Association ry asutajaliige (2010-2012).

Nõukogu ja äriühingu tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning vajadusel ka potentsiaalse liikme vanust on nõukogu liikmete kandidaatide tutvustamisel ja nende valimise ettepaneku tegemisel arvestatud.

3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem kui

sõltuvaid liikmeid. Sõltumatu on isik, kellel ei ole emitendi, tema kontrollitava äriühinguga, emitenti kontrolliva aktsionäri, tema kontserni kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Sõltumatuse tunnused on esitatud Hea Ühingujuhtimise Tava lisas. Nõukogu liikmeks ei ole üheaegselt rohkem kui kaks endist juhatuse liiget, kes olid emitendi või tema poolt kontrollitava äriühingu juhatuse liikmeks vähem kui kolm (3) aastat tagasi.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

Hr. Emanuele Bozzone – teda kui nõukogu esimeest ei käsitleta nõukogu sõltumatu liikmena, kuna ta on Pro Kapital Latvia JSC nõukogu esimees ja järgmiste kontserni kuuluvate tütarettevõtete nõukogu liige: AS Tondi Kvartal, AS Tallinna Moekombinaat, ja AS Pro Kapital Eesti.

Hr. Ernesto Achille Preatoni ei käsitleta sõltumatu nõukogu liikmena kuna ta on Ühingu üks suurimaid aktsionäre ja lisaks ka järgmiste grupi tütarettevõtete nõukogudes: AS Pro Kapital Eesti, AS Tondi Kvartal, AS Tallinna Moekombinaat.

Petri Olkinuorat käsitletakse nõukogu sõltumatu liikmena, kuivõrd ta valiti nõukogusse 13. aprillil 2012 ja NASDAAQ OMX HÜT Lisa soovitusel kohaselt on tal lubatud sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda kuni 12. aprill 2022. Kuigi vähemusaktsionäridele ei ole Ühingu põhikirjaga otseselt Ühingu nõukogus kohta tagatud, on nõukogu sõltumatute liikmete funktsioon järgida vähemusaktsionäride huve ning vähemusaktsionäridel on alati õigus teha ettepanekuid kandidaatide osas, keda valida aktsionäride üldkoosolekul uuteks nõukogu liikmeteks.

- 3.2.3. HÜT kohaselt kannab nõukogu liige ja eriti nõukogu esimees hoolt selle eest, et tal on piisavalt aega nõukogu liikme kohustuste täitmiseks.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Nõukogu esimees, hr. Emanuele Bozzone juhib 3 muud ettevõtet, ükski nendest ei ole börsiettevõtte. Lisaks Ühingu nõukogu liikmeks ja grupi 3 tütarettevõtte nõukogu liikmeks olemisele on Hr. Ernesto Preatoni veel 5 ettevõtte nõukogu liige (ühes neist nõukogu esimees) ja 4 ettevõtte tippjuht (ühes neist on ta juhatuse esimees). Lisaks Ühingu nõukogu liikmeks olemisele on hr. Olkinuora veel 15 ettevõtte nõukogu liige, sealjuures kuues neist on ta nõukogu esimees.

- 3.2.4. HÜT kohaselt võtab üldkoosolek nõukogu liikmete tasu määramise otsustamisel arvesse nõukogu tööülesandeid ja nende ulatust, samuti äriühingu majanduslikku seisukorda. Lähtuvalt nõukogu töö iseloomust võib tasu suuruse otsustamisel võtta arvesse ka nõukogu esimehe tööga seotud nõudeid.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

- 3.2.5. Nõukogu liikme tasu suurus avaldatakse HÜT aruandes, tuues eraldi välja põhi- ja lisatasu (sh lahkumishüvitis ja muud makstavad hüved).

Nõukogu liikme tasu suuruse ja selle maksmise korra määras 17. juunil 2016 toimunud aktsionäride üldkoosolek.

Nõukogu liikmetele makstakse 25 000 eurot aastas (brutosumma). Nõukogu esimehele makstakse 27 500 eurot aastas (brutosumma). Lisaks sellele makstakse 600 euro (bruto) suurune tasu nõukogu liikmele iga koosoleku eest, millest ta osa võttis. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nende nõukogu koosolekutel ja komiteede koosolekutel osalemisega seotud reisi-, majutuse ja postikulud. Nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitist.

Muid tasusid või boonussüsteemi nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

3.2.6. HÜT kohaselt märgitakse see HÜT aruandes eraldi ära, kui nõukogu liige on majandusaasta jooksul osalenud vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel.

2019. aastal peeti kokku 11 nõukogu koosolekut, millest kuus vormistati kirjalike otsustena ilma koosolekut 7-päevase etteteatamis tähtajaga kokku kutsumata (keeruline oli reisirohkel perioodil koordineerida ajavööndeid). Kõik nõukogu liikmed osalesid kümnel nõukogu koosolekul ja Ernesto Preatoni ei osalenud ühel nõukogu koosolekul seoses muude tööalaste kohustuste täitmisega.

Vastavuses OECD 2015 HÜT soovitustega mis puudutavad nõukogu vastutust soovib Ühing välja tuua, et ta on selge riskihalduse süsteem ja poliitika ning et nõukogu vaatab regulaarselt üle Ühingu riske (finants ja majanduslikke, õiguslikke ja poliitilisi, keskkonna ja personali ning tööohutusega seotud riske).

3.3. Huvide konflikt

3.3.1. Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena äriühingu huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. Nõukogu lähtub oma tegevuses emitendi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

3.3.2. Nõukogu liikme kandidaat teavitab teisi nõukogu liikmeid huvide konflikti olemasolust enne tema valimist ja viivitamata selle hilisema tekkimise korral. Ärilisest pakkumisest, mis tehakse nõukogu liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule ning on seotud emitendi majandustegevusega, teatab nõukogu liige viivitamata nõukogu esimehele ja juhatusele. Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes näidatakse ära eelmise aasta jooksul tekkinud huvide konfliktid koos igakordsete lahendustega. Nõukogu liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Nõukogu liikmega seotud isik on tema või tema lähedase poolt juhitud või kontrollitav seltsing või juriidiline isik, samuti seltsing või juriidiline isik, mille juhtimist tema või tema lähedane isik oluliselt mõjutab, või mis on loodud tema või tema lähedase kasuks või huvides või mille majandushuvid on olulises ulatuses sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Majandusaastal 2019 ei esinenud huvide konflikte.

- 3.3.3. Nõukogu liige astub tagasi või ta kutsutakse tagasi, kui tema huvide konflikt on olulise ja kestva iseloomuga.
2019. aastal ei esinenud nõukogu liikmetel huvide konflikte ning ükski nõukogu liige ei ole selle tõttu tagasi ei astunud.
- 3.3.4. Nõukogu liige peab rangelt kinni äriseadustikus sätestatud konkurentsikeelust (*äriseadustiku § 324*) ning teavitab viivitamata teisi nõukogu liikmeid enda kavatsusest osaleda ettevõtluses äriühinguga samal tegevusalal.
Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud.
- 3.3.5. Nõukogu liikmete huvid muudes äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud:
Hr. Emanuele Bozzoni ei ole huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.
Peale selle, et Hr. Preatoni on Ühingu suuraktsionär (39,69% ehk 22 502 129 aktsiat 31. detsember 2019 seisuga), ei ole Hr. Preatonil muid huve ettevõttes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.
Hr. Petri Olkinuora on äriühingu Forbia OY ainuomanik, millele kuulub läbi SEB Bank seisuga 31. detsember 2019 30 000 (0,05%) Ühingu aktsiat.

4. JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

- 4.1. Juhatus ja nõukogu teevad äriühingu huvide parema kaitse eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus ja nõukogu töötavad ühiselt välja äriühingu plaanid, tegevuspõhimõtted ja -strateegiad. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamuste vahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilisi juhtimise küsimusi. Ühing järgib antud soovitusi.
- Nõukogu on seisukohal, et nõukogu ja juhatuse vaheline koostöö on adekvaatne ja toimib hästi ning mõlemad Ühingu organid täidavad oma rolle strateegilise nõustamise ja selle täideviimise osas.
- Juhatus ja nõukogu tööjaotust reguleerib äriühingu põhikiri. Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu tegevust, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogu teavitab aktsionäride üldkoosolekut järelevalve tulemustest. Nõukogu kinnitab äriühingu eelarve. Ühing järgib antud soovitusi.
- Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad äriühingu igapäevase majandustegevuse raamest ja eelkõige tehingute tegemiseks, millega kaasneb:
- osaluse omandamine või lõppemine teistes ühingutes või
 - ettevõtte omandamine, võõrandamine või selle tegevuse lõpetamine või
 - kinnisasjade või kinnistute võõrandamine, mille väärtus ületab 300 000 eurot, ja (mis tahes väärtusega) kinnisasjade või kinnistute koormamine või
 - välisfiliaalide asutamine ja sulgemine või

- investeeringute tegemine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud kulutuste summa või
- laenude ja võlakohustuste võtmine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud summa (välja arvatud kontsernisisesed laenud), või
- laenude andmine ja võlakohustuste tagamine, kui see väljub igapäevase majandustegevuse raamest (välja arvatud kontsernisisesed laenud).

Aksionäride üldkoosolek võib anda nõukogule õiguse suurendada aktsiakapitali äriseadustikus sätestatud ulatuses ja korras.

Selline õigus anti 17. juunil 2016 aksionäride otsusega, mille kohaselt nõukogu võib kolme aasta jooksul otsusega kinnitatud põhikirja redaktsiooni vastuvõtmisest (mis kiideti heaks 17. juuni 2016 aksionäride üldkoosolekul, st vastav õigus kehtib kuni 16. juuni 2019) suurendada ühingu aktsiakapitali sissemaksete tegemisega kuni 1 200 000 euro (ühe miljoni kaheksa tuhande euro) võrra. Ühingu 23. mai 2019 üldkoosolekul pikendati seda nõukogu õigust suurendada kuni 1 200 000 euro võrra Ühingu aktsiakapitali veel 3 aasta võrra, st kuni 22. mai 2022. Nõukogu väljalastud aktsiate eest võib tasuda rahaliste või mitterahaliste sissemaksetega vastavalt nõukogu otsusele. Mitterahaliste sissemaksete väärtust hinnatakse vastavalt seadusele ja põhikirjale.

Eelneva nõukogu õigusega seonduvas otsuses otsustasid Ühingu aksionärid oma 23. mai 2019 üldkoosolekul välistada olemasolevate aksionäride eesõiguse märkida Ühingu uusi aktsiaid – juhul kui neid otsustab välja lasta Ühingu nõukogu. Sellise otsuse peamiseks eesmärgiks oli võimaldada Ühingul maksta juhtkonna lisatasusid aktsiates, mitte rahas (mille eest nad saaksid aktsiaid osta). Sellel põhjusel otsustasid aksionärid, et juhatuse lisatasusid võib nõukogu poolt emiteeritavate Ühingu aktsiate eest makstava aktsiate hinnaga tasaarveldada. 23. mai 2019 Ühingu aksionäride üldkoosolekul selgitas nõukogu, et selline eesõiguse välistamine ja tasaarveldamine ei riku Ühingu ega selle võlausaldajate huve, eeldusel, et aktsiate märkimishind (nimiväärtus + ülekurss) on vähemalt aktsiaemissiooni otsusele eelneva 3 kuu Ühingu aktsia hinna keskmine. Aksionäride eesõiguse välistuse ja tasaarveldamise tingimused protokolliti üldkoosoleku protokollis ja nad kujutavad endast reegleid, mille alusel selliseid tehinguid tohib teostada.

Juhatus on äriühingu juhtimisorgan, mis esindab ja juhib äriühingut. Juhatus tegutseb äriühingu juhtimisel vastavalt põhikirjale ja nõukogu seaduslikele korraldustele. Äriühingut võib kõigis õigustoimingutes esindada iga juhatuse liige üksinda. Juhatus nimetab ja vabastab äriühingu direktorid ja raamatupidamise eest vastutava isiku (tegevjuhtkond). Juhatus kinnitab selliste isikute volituste ulatuse. Ühing järgib antud soovitusi.

- 4.2. Juhatus ja nõukogu tagavad, et vastastikune andmevahetus oleks piisav ja tõhus. Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad äriühingu tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele äriühingu äritegevuses, mis kalduvad varem seatud

plaanidest ja eesmärkidest kõrvale ja toob välja selliste muutuste põhjused. Selline teave edastatakse ilma viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid. Nõukogu määratleb juhatuse poolt teabe edastamise tingimused ja selle sisu. Andmed, mis on vajalikud nõukogu otsuste tegemiseks, sealhulgas raamatupidamise aastaaruanne, konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne ja audiitori järeldusotsus, saadab juhatus nõukogule piisava ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist. Ühing järgib antud soovitusi.

- 4.3. Juhatuse ja nõukogu liikmed järgivad vastastikuse andmevahetuse korraldamisel konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad eelkõige kontrolli hinnatundliku teabe liikumise üle. Juhatus tagab konfidentsiaalsusnõuete järgimise ka äriühingu töötajate poolt, kellel on juurdepääs sellisele teabele. Ühing järgib antud soovitusi. Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja ajutised insaiderid juhtimiskohustusi täitvate isikute ringi koos nendega seotud isikute ringiga ning eeskirjad insaiderite deklaratsioonide esitamise kohta äriühingule ning nimetanud isiku, kes tegeleb jooksvalt insaiderite registriga.

2018. aasta lõpust saadab Ühing märgukirju juhtimiskohustusi täitvatele isikutele pärast 30-päevase keeluperioodi möödumist (teha tehinguid Ühingu aktsiate ja teiste väärtpaperitega) ning enne järgmise keeluperioodi algust, et tagada, et keeldu järgitakse ning võimalikest eranditest õigel ajal teavitatakse.

5. TEABE AVALDAMINE

- 5.1. Äriühing kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt. Aktsionäride ja investorite teavitamisel kasutab emitent sobivaid infokanaleid, sealhulgas enda veebilehte. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendi õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele. Alates AS-i Pro Kapital Grupp aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil kasutab äriühing NASDAQ OMX Tallinna börsi aktsionäridega suhtlemiseks ja lisab teabe äriühingu kodulehele aktsionäride ja investorite teavitamise korral läbi börsi.

Ühing on oma inglisekeelsel kodulehel (Ettevõtte, kontakt) selgelt teavitanud, et investorsuhete kontaktiks on finantsjuht, Angelika Annus ning lisanud ka tema kontaktid (telefoninumber, email), et investorid saaksid otse suhelda Ühingu vastutava esindajaga.

OECD 2015 HÜT soovitusete kohaselt on Ühingu lähenemine, et tagada oluliste asjaolude *ad hoc* avalikustamist järgmine: (i) 'olulise informatsiooni' ja 'insider informatsiooni' kontseptsioon on arusaadav nii nõukogule, juhatusele kui juhtidele; (ii) juhul, kui juhtorganite poolt võetakse vastu otsuseid või tehakse muid ärilisi otsuseid, mis vastavad olulise informatsiooni kriteeriumile, siis konsulteeritakse investorsuhete ja insaider informatsiooni eest vastutavate isikutega kas ja kui, siis millal tuleb informatsioon avaldada; (iii) kui informatsioon

tuleb avaldada, tehakse seda koheselt, kuid igal juhul mitte hiljem kui 3 tööpäeva jooksul ajast, kui avalikustamise vajadus selgus.

Samuti, vastavalt OECD 2015 HÜT soovitustele, Ühing soodustab otsest suhtlust ja dialoogi oma juhatusega ja oluliste tütarettevõtete juhtidega ning on vastavad kontaktandmed (telefonid, emailid) avaldanud oma kodulehel (Ettevõttest, Juhtkond).

- 5.2. Emitendi veebileht on selge ülesehitusega ning avalikustatav teave lihtsalt leitav. Avalikustatav teave on kättesaadav ka inglise keeles. Emitent avalikustab aasta jooksul avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris. Nimetatud teate avalikustab emitent ka oma veebilehel.

Äriühingu kodulehel on investorite rubriik ja informatsioon avaldatakse nii eesti kui ka inglise keeles. Ühingu kodulehel on rubriik 'Ettevõttest', kus on ülevaade ka ettevõtte juhtkonnast, nõukogust ja selle komiteedest ning uudiste rubriik. Lisaks sellele, on Ühingu kodulehel eraldi Investorile rubriik alajaotustega 'Aksionär', 'Nasdaq info', 'Struktuur' (kontserni struktuur koos kõigi Ühingu tütarettevõtetega lisati kodulehele 2018.a), 'Finantsaruanded' ja 'Presentatsioonid'. Kodulehel on info Eesti, Inglise, Läti, Leedu ja Vene keeltes, seejuures on olulised dokumendid vaid Eesti ja Inglise keeltes. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab investorikalendri börsi kaudu ja oma kodulehel tavaliselt juba eelmise finantsaasta lõpus.

- 5.3. HÜT kohaselt on emitendi veebilehel aktsionäridele kättesaadav:

- aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
- üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed;
- põhikiri;
- nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad;
- juhatuse ja nõukogu koosseis;
- andmed audiitori kohta;
- majandusaasta aruanne;
- vahearuanded;
- aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);
- muud andmed, mis avaldatakse käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.

Ühing järgib antud soovitusi. Ühingu HÜT aruanne on Ühingu majandusaasta aruande üks osa ja selle leiab Ühingu 2017, 2018 ja 2019 konsolideeritud majandusaasta aruannetest (kodulehel Investorile, Finantsaruanded). Finantsaruannete all leiab investor nii aastaaruanded kui ka kõik vahearuanded ja kvartaliaruanded. Informatsioon aktsionäride üldkoosolekutest (aeg, koht, päevakord), teated, ettepanekud ja otsused (sh arhiveeritud) on samuti üleval Ühingu kodulehel (Aksionär, napp 'Arhiiv' Üldkoosolekute pealkirja all). Samal lehel on ka eraldi pealkiri 'Juriidiline dokumentatsioon' ning sealt leiab nii Ühingu

põhikirja Eesti ja Inglise keeltes, Ühingu majandusaasta aruanded enne börsil noteerimist ja aktsiate kauplemisprospektid. Ühingu nõukogu ja juhatuse liikmelisust puudutav informatsioon on 'Nõukogu' ja 'Juhtkond' linkide all 'Ettevõttest' lehel. Audiitorit puudutav info on lingi all 'Audiitor' samuti 'Ettevõttest' lehel. Nõukogude komiteesid puudutav info on eraldi lingi all 'Auditi ja Tasustamise komiteed' samuti 'Ettevõttest' lehel.

Äriühingu teadmiste kohaselt puuduvad aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäride poolt kooskõlastatult hääletamist või muul moel aktsionäride õiguste kooskõlastatud teostamist, mis on ka põhjus, miks selliseid dokumente Ühingu kodulehel 'Aktsionär' alajaotuses ei ilmne.

Ühing kaalub eraldi HÜT alajaotuse loomist oma kodulehel.

- 5.4. HÜT kohaselt kirjeldavad juhatus ja nõukogu üldkoosolekule esitatavas majandusaasta aruandes emitendi juhtimistavasid, sealhulgas nende kooskõla käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tavaga. Kui emitendi juhtimine erineb käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet. Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka käesolevas Heas Ühingujuhtimise Tavas nõutud asjaolusid. Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne esitatakse tegevusaruande eraldi peatükina.

Ühing järgib antud soovitusi ja lisab majandusaasta aruandesse eraldi peatükis ülevaate Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta.

- 5.5. HÜT kohaselt, kui emitent teavitab finantsanalüütikuid või teisi isikuid emitendiga seotud faktidest või hinnangutest, avaldab emitent selle teabe ka aktsionäridele oma kodulehel. Üldkoosolekul kas aktsionäride küsimustele vastates või muul viisil avaldatud siseteabe, mida ei ole varem avalikustatud, avalikustab emitent viivitamata pärast üldkoosoleku toimumist.

Äriühing ei ole teavitanud finantsanalüütikuid hinnangutest, mida ei ole avalikustatud äriühingu aktsiate noteerimisel ajal või pärast seda. Ühing avaldab nii vastavasisulisi börsiteateid kui Ühingu aktsionäride koosolekute protokolle kas koosoleku toimumise päeval või sellele järgneval päeval, avaldades sellistel koosolekutel arutatud kogu informatsiooni.

Äriühing avaldab aeg-ajalt tundlikku informatsiooni isikutele, kellega äriühing peab ärialaseid läbirääkimisi. NASDAQ OMX Tallinna börsi emitentide kohalduvate reeglite kohaselt ei ole emitent kohustatud avaldama informatsiooni ärialaste läbirääkimiste käigu kohta. Emitent võib anda sellist avaldamata informatsiooni konfidentsiaalselt isikutele, kellega ta peab või kavatses pidada ärialaseid läbirääkimisi. Sellisel juhul allkirjastab äriühing alati mitteavaldamise konfidentsiaalsuskokkuleppe ja teavitab läbirääkimiste poolt asjaolust, et siseinfot ei saa kasutada siseringi tehingute tarvis. Äriühing registreerib sellised isikud ajutiste insaideritena insaiderite registris.

- 5.6. HÜT kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikuga läbimõeldult ja hoolikalt. Emitent hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võiksid seada ohtu analüütiku sõltumatuse või emitendi sõltumatuse

analüütikust. Emitent avalikustab analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad emitendi kodulehel. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

Ühingu juhatus on veendunud, et Head Ühingujuhtimise Tava on järgitud. 2019. aasta novembris Ühingu investorvebinaride korraldamisel on Ühingul alati ajastanud nad pärast vahearuannete ja aastaaruande avaldamise kuupäeva.

Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitustele, mis puudutavad läbipaistvust ja Ühingut puudutava olulise informatsiooni õigeaegset ja täpset avaldamist, soovib Ühing toonitada, et Ühing avalikustab oma kodulehel (Investorile, Aktsionär lehel) kvartaalselt (1 nädala jooksul pärast kvartali lõppu) informatsiooni oma suurimate aktsionäride ja tegelike kasusaajate kohta.

Samuti vastavalt OECD 2015 HÜT soovitustele seoses läbipaistvuse ja Ühingut puudutava olulise info avaldamisega soovib Ühing toonitada, et Ühingu aktsiad on tegelikkuses hõredamalt hoitud kui aktsiaraamtust paistab ning seetõttu siirdatigi Ühing 19. novembril 2018 NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirja. Põhinimekirjas noteerimise tingimused, mida Ühing on täitnud on: (i) vähemalt 25% aktsiatest peab olema avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes; (ii) vähemalt 4 miljonit eurot suurune turuväärtus (Ühingu turuväärtus oli 31. detsember 2018 seisuga 92,97 miljonit eurot) ja (iii) rahvusvahelistele aruandlusstandarditele vastava raamatupidamine (Ühing kasutab IFRS) ning (iv) vähemalt 3-aastane tegevusaeg (Ühing on tegutsenud kauem kui 20 aastat). Ametlikult oli Ühingul üleviimise hetkel 15,51% aktsiatest avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes. Samas, EL 5nda Rahapesu vastase direktiivi toime tõttu, mis nõuab tegelike kasusaajate tuvastamist koondkontode taga, mille Eesti rakendas jäigalt 30. oktoobris 2018, uuris Ühing oma suurimatelt aktsionäridelt nende taga olevate tegelike kasusaajate kohta ja sai vastuseks, et vähe on neid tegelikke kasusaajaid, kes omavad enam kui 5% Ühingu aktsiatest. Ühing tõendas NASDAQ OMA Tallinn börsile, et tegelikult oli avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes 30. september 2018 seisuga (ning ka 31. detsember 2018) ca. 51% aktsiatest.

6. FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

6.1. Aruandlus

6.1.1. HÜT kohaselt avalikustab emitent igal aastal majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearuanded. Juhatus koostab raamatupidamise aastaaruande, mida kontrollivad audiitor ja nõukogu. Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor. Emitendi juhatuse liikmed ning teised tegevjuhtkonda kuuluvad isikud

lahkuvad nõukogu koosolekult ajaks, kui audiitor kannab ette auditeerimise olulisemad järeldused.

Aktionäridele esitatakse tutvumiseks majandusaasta aruanne, millele on alla kirjutanud juhatuse ja nõukogu liikmed. Nõukogu teeb koos majandusaasta aruandega aktsionäridele kättesaadavaks ka äriseadustiku § 333 lõikes 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruande selle kohta.

Ühing järgib antud soovitusi. Eelnevalt on Ühing avaldanud oma vahearuandeid 6 nädalat pärast perioodi lõppu ja aastaaruande seadusega lubatud 6 kuu jooksul pärast majandusaasta lõppu. Ühing on 2019. aastal oluliselt lühendanud aruandluse avaldamise perioodi ning avaldanud vahearuanded 1 kuu jooksul pärast perioodi lõppu ning aastaaruanne aprillis 2019, vastavuses avaldatud finantskalendriga.

- 6.1.2. HÜT kohaselt avalikustab emitent raamatupidamise aastaaruande lisana nimekirja emitendi kontserni mittekuuluvatest äriühingutest, milles emitendi osalus on emitendile olulise tähtsusega. Emitent avalikustab sellise äriühingu ärinime, asukoha, osaluse suuruse, tegevusala, aktsiakapitali suuruse ja eelneva majandusaasta puhaskasumi või -kahjumi.

Puuduvad äriühingud, milles Ühingul on osalus ja mis ei kuulu kontserni äriühingute hulka.

- 6.1.3. HÜT kohaselt avaldatakse raamatupidamise aastaaruande lisades emitendi sidemed aktsionäridega, kes on käsitatavad seotud isikutena raamatupidamise seaduse § 17 lõikes 2 osutatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite alusel.

Ühing järgib antud soovitusi.

6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

- 6.2.1. Nõukogu teeb koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks andmed audiitori kandidaadi kohta, sealhulgas allpool nimetatud andmed tema ärisidemete kohta. Kui audiitoriks soovitakse nimetada eelneval majandusaastal emitendi aruandeid auditeerinud audiitor, siis avaldab nõukogu hinnangu tema tegevusele. Enne, kui nõukogu esitab üldkoosolekule valimiseks audiitori kandidaadi, küsib nõukogu audiitori kandidaadilt ülevaate selle kohta, milline tööalane, majanduslik või muu seos, mis võib mõjutada audiitori sõltumatust, on ühelt poolt audiitori, tema juhtorganite ja juhtivaudiitorite ning teiselt poolt emitendi ja tema juhtorganite vahel. Nõukogu poolt audiitori tegevusele antav hinnang kirjeldab muu hulgas teenuseid (sealhulgas nõustamisteenused), mida audiitor on emitendile eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab emitendile järgneva aasta jooksul osutama. Samuti avaldatakse tasu, mida emitent selliste teenuste eest audiitorile on maksnud või maksab. Kui nõukogu teeb ettepaneku valida uus audiitor, siis põhjendab ta üldkoosolekule eelmise audiitoriga lepingu lõpetamise põhjuseid.

Ühing järgib antud soovitusi.

2016. aastal võttis Ühingu juhatus pakkumisi vähemalt kolmest erinevast auditiettevõttest, et teostada Ühingu auditeid järgneva 3 aasta jooksul, st aastatel 2016-2018. Auditikomitee ja nõukogu soovitusel ning parima hinna ja kvaliteedisuhte tõttu 2016-2018 ja ka 2019. majandusaasta osas viimati Ühingu 23. mai 2019.a aktsionäride korralisel üldkoosolekul valiti Ühingu audiitoriks taas AS Deloitte Audit Eesti. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütarettevõtete audiitorkontrolli eest 2019. majandusaastal on 53 800 eurot (ilma käibemaksuta).

2019. majandusaastal lisaks audiitorteenusele AS Deloitte Audit Eesti Ühingule nõustamise ega muid teenuseid ei osutanud. Seoses OECD 2015 HÜT soovitusel vältida auditiga mitteseotud teenuste osas (välis)audiitorite kasutamist, on Ühing kindel, et maksunõustamine ja tõlge ei mõjuta audiitori sõltumatust auditi teostamisel ega põhjusta olukorda, kus audiitor peaks auditeerima omaenda tööd.

- 6.2.2. HÜT kohaselt esitab juhatus enne audiitoriga audiitorteenuse lepingu sõlmimist lepingu eelnõu nõukogule kinnitamiseks. Audiitoriga sõlmitavas lepingus lepitakse eelkõige kokku audiitori tööülesanded, ajakava ja tasu. Emitent ei sõlmi lepingut, mille kohaselt auditeerimise eest makstava tasu avaldamine on lepingu rikkumine. Lepingu alusel kohustub audiitor teatama nõukogu esimehele viivitamata igasugusest ohust audiitori sõltumatusele või töö professionaalsusele, mis ilmneb auditeerimise käigus, välja arvatud juhul, kui selline oht kõrvaldatakse viivitamata. Lepingu alusel kohustub audiitor viivitamata teatama nõukogule talle teatavaks saanud olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada nõukogu tööd ja emitendi juhtimist. Audiitoriga sõlmitav leping ei tohi seada audiitorile mingil moel takistusi emitendi tegevuse hindamisel.

Ühing järgib antud soovitust.

Audiitorite rotatsiooni korraldamisel lähtub emitent Finantsinspektsiooni 24. Septembri 2003. A juhendist "Riikliku finantsjärelevalve teatud subjektide audiitorite rotatsioon".

Alates Ühingu aktsiate noteerimisest NASDAQ OMX Tallinna börsil järgib Ühing antud soovitust.

- 6.2.4. Lepingu alusel kohustub audiitor avaldama nõukogule ja üldkoosolekule temale tavapärase auditi teostamise käigus teatavaks saanud asjaolud, mis osutavad Hea Ühingujuhtimise Tava mittejärgimisele juhatuse või nõukogu poolt. Nende asjaolude kohta koostab audiitor märgukirja, mis esitatakse emitendile koos audiitori järeldusotsusega. Audiitor ei kajasta märgukirjas asjaolusid, mida juhatus on Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitanud.

Ühing järgib antud soovitust. Juhtivaudiitor osales Ühingu 2019.a aktsionäride korralisel üldkoosolekul, et võimaldada aktsionäridel küsida küsimusi auditi tulemuste kohta.

- 6.2.5. Üldkoosolek, nõukogu ja juhatus võimaldavad audiitoril viia auditeerimine läbi vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

Ühingu raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

- 6.2.6. Auditeerimise järelduste tutvustamisel nõukogule esitab audiitor muu hulgas:
- ülevaate auditeerimise käigust, koostööst sisekontrolli töötajate ja juhatusega, samuti olulistest teemadest, mida juhatusega arutati, ning ettepanekutest, mida juhatuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse ei võtnud;
 - ülevaate audiitori sõltumatusel ja huvide konflikti puudumisest auditeerimise jooksul;
 - analüüsi muutustest omakapitalis ja asjaoludest, mida ei ole kajastatud avalikustatavas aruandes, kuid mis on olulise tähtsusega emitendi finantsseisukorrast ja -tulemusest arusaamisel;
 - enda arvamus ühekordsete kirjetel, nende suhtes raamatupidamises kasutatava arvestus-põhimõtte ja selle mõju kohta;
 - enda arvamus tehtud finantsprognoside ja eelarve kvaliteedi kohta.
- Audiitor esitab eespool kirjeldatud ülevaate, analüüsi ja arvamus nõukogule kirjalikult.
- Ühing järgib antud soovitusi.

7. PERSONALIPOLIITIKA

- 7.1. Ettevõtte personalipoliitika eesmärgiks on tagada ettevõtte strateegiliste eesmärkide elluviimine kõikide töötajate poolt ning saavutada hinnatud tööandja maine. Ettevõtte kasutab nii ettevõttesiseseid kui ka -väliseid värbamisprotsesse, ning vabade ametikohtade täitmisel eelistatakse juba ettevõttes töötavaid inimesi. Personalipoliitika sätestab juhtimisvõtteid ja -tavad, kontserni infovahetuse ja olulised tööpõhimõtted. Koolitus- ja palgapoliitika toetavad õppivat organisatsiooni eesmärgiga jääda konkurentsivõimeliseks tööandjaks. Ühikul on hästi sisse töötatud sisse elamise poliitika, sh tööohutusnõuete tutvustamise osas kõigile uutele töötajatele ning uutele juhatuse ja nõukogu liikmetele. Ettevõtte personalipoliitika on pidevas arengus.

8. DIVIDENDIPOLIITIKA

- 8.1. Ettevõtte on ajalooliselt rahastanud oma tegevust peamiselt oma jaotamata kasumi arvelt. Seega on dividendimaksed olnud minevikus piiratud. 1998. aasta eest maksti dividende summas 345 123 eurot, 2004. aasta eest maksti dividende summas 2 039 501 eurot ja 2017. aasta eest maksti dividend summas 850 319,31 eurot. Ettevõtte poolt tulevaste dividendide väljakuulutamise ja maksmine ning nende suurus sõltuvad ettevõtte tegevustulemustest, finantsseisundist, rahavajadusest, tulevikuväljavaadetest, jaotamiseks olevast kasumist ja muudest asjaoludest, mida juhtkond peab dividendi väljamakse ettepaneku tegemise ajal asjakohaseks. Nõukogul on õigus muuta juhtkonna vastavat ettepanekut ja

lõpliku dividendide väljamaksmise ettepaneku kinnitab aktsionäride üldkoosolek.

2019. aastal Ühing dividende aktsionäridele välja ei maksnud, vaid kandis 51 627,58 eurot Ühingu põhikirjajärgsesse reservkapitali (põhikirjas ettenähtud suuruse saavutamiseni on vaja igal aastal reservkapitali kanda 1/20 puhaskasumist) ning samuti kandis kasumi jäägi 18 005 279,42 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.

Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne õige ja õiglase ülevaate Asi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Asi Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
Juhatuse esimees

29. aprill 2020

Allan Remmelkoor
Tegevjuht
Juhatuse liige

29. aprill 2020

Edoardo Preatoni
Juhatuse liige

29. aprill 2020

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	10 616	7 040
Lühiajalised nõuded	9	1 475	2 928
Varud	10	41 031	59 331
Käibevara kokku		53 122	69 299
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	11	2 297	216
Materiaalne põhivara	12	7 146	7 128
Kasutusõigusega vara	12	519	0
Kinnisvarainvesteeringud	13	147 365	168 145
Immateriaalne põhivara		372	324
Põhivara kokku		157 699	175 813
VARAD KOKKU		210 821	245 112
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	14	111 759	10 328
Ostjate ettemaksed	22	3 974	5 707
Lühiajalised võlad tarnijatele	15	8 741	11 939
Maksudkohustused		1 155	357
Lühiajalised eraldised		267	852
Lühiajalised kohustused kokku		125 896	29 183
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	16	10 871	112 009
Pikaajalised võlad tarnijatele		1 013	1 039
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	27	1 348	2 004
Pikaajalised eraldised		127	139
Pikaajalised kohustused kokku		13 359	115 191
KOHUSTUSED KOKKU		139 255	144 374
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	20	11 338	11 338
Ülekurss	20	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	20	1 134	1 082
Ümberhindluse reserv	20	3 262	3 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		76 725	59 944
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		-26 981	16 827
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		71 139	98 114
Mittekontrolliv osalus	21	427	2 624
OMAKAPITAL KOKKU		71 566	100 738
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		210 821	245 112

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2019	2018
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	22	55 276	27 991
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	23	-39 467	-18 415
Brutokasum		15 809	9 576
Turustuskulud	24	-728	-1 336
Üldhalduskulud	24	-6 013	-5 427
Muud äritulud	25	95	18 839
sh kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise muutusest	13	0	17 995
Muud ärikulud	25	-24 341	-169
sh kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise muutusest	13	-24 236	0
Ärikasum/kahjum		-15 178	21 483
Finantstulud	26	4	4
Finantskulud	26	-14 019	-3 473
Kasum/ kahjum enne maksustamist		-29 193	18 014
Tulumaks	27	21	42
Aruandeperioodi kasum/ kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		-29 172	18 056
Tulumaksujärgne muu koondkasum			
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes			
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku		-29 172	18 056
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:			
Emaettevõtte aktsionärid		-26 981	16 827
Mittekontrolliv osalus	21	-2 191	1 229
Kasum/ -kahjum aktsia kohta			
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	28	-0,48	0,30
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	28	-0,48	0,30

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2019	2018
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		-29 172	18 056
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		399	214
Kasum/ kahjum põhivara müügist ja maha kandmisest		0	-4
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	13	-3	-418
Kahjum põhivara ja immateriaalse põhivara maha kandmisest		6	0
Põhivara väärtuse muutus		-15	-13
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	13	24 236	-17 995
Finantstulud ja -kulud	26	14 016	3 469
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	27	-656	-54
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		419	15 458
Muutused käibevahendites:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes		-630	1 781
Muutus varudes	10	18 276	-21 307
Muutus äritegevusega seotud kohustustes ja ettemaksetes		-6 412	-128
Muutus eraldistes		-51	-107
Põhitegevuse rahavood kokku		20 413	-1 048
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-226	-206
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-74	-24
Laekunud põhivara müügist	12	0	336
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	13	-6 019	-47 786
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	13	2 170	1 000
Laekunud intressid		4	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 145	-46 676
Rahavood finantseerimistegevusest			
Dividendide väljamaksed		0	-850
Vahetusvõlakirjade lunastamine	14,18	0	-9
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	14,18	-500	-640
Saadud laenud		16 461	56 923
Saadud laenude tagasimaksed		-21 551	-7 496
Kapitalirendi tagasimaksed		-192	0
Makstud intressid		-6 910	-3 481
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-12 692	44 447
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 576	-3 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	7 040	10 317
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	10 616	7 040

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Kinnisvara ümber- hindluse- reserv	Jaotamata kasum	Ema- ettevõtte aktsionäride osa puhas- kasumist	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
1.01.2017	10 854	1 816	1 082	9 462	55 191	78 405	1 799	80 204
Aktsiakapitali suurendamine	484	3 845	0	0	0	4 329	0	4 329
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-850	-850	0	-850
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	-174	-174	-305	-479
Ümberhindluse reservi muutus	0	0	0	-6 202	6 202	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-4	-419	-423	-99	-522
31.12.2017	11 338	5 661	1 082	3 256	59 950	81 287	1 395	82 682
Ümberhindluse reservi muutus	0	0	0	6	-6	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	0	16 827	16 827	1 229	18 056
31.12.2018	11 338	5 661	1 082	3 262	76 771	98 114	2 624	100 738
Muutused								
kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	0	-52	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	6	6	-6	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-26 981	-26 981	-2 191	-29 172
31.12.2019	11 338	5 661	1 134	3 262	49 744	71 139	427	71 566

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 7 ja lisas 21. Kinnisvara ümberhindluse reservi muutused on kirjeldatud lisas 20.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

ASi Pro Kapital Grupp (edaspidi emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos grupp või ettevõtte) 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 29. aprillil 2020.

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud konsolideeritud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ning nõuda uue konsolideeritud majandusaasta aruande koostamist.

AS Pro Kapital Grupp on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts ja tegutseb Eestis, Lätis, Leedus ja Saksamaal.

Alates 23. novembrist 2012 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna Börsi lisanimekirjas, alates 19. novembrist 2018 põhinimekirjas. Alates 13. märtsist 2014 on ASi Pro Kapital Grupp aktsiad noteeritud Frankfurdi Väärtpaberibörsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Quotation Board nimekirja avatud turu segmendis. 8. juulil 2015 noteeriti tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad Nasdaq Stockholmi börsil.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on Emaettevõtte põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus	Osalus
		31.12.2019	31.12.2018
Raiffeisen Bank International AG	Austria	48,68%	49,44%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	20,80%	18,42%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	11,13%	10,87%
OÜ Svalbork Invest	Eesti	6,41%	7,15%

Konsolideeritud majandusaasta aruande sissejuhatuses on välja toodud Ettevõtte registreeritud aadress. Ettevõtte ning tema tütarettevõtete (grupi) peamised tegevusvaldkonnad ja kontserni struktuur on välja toodud lisas 5.

Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finants-aruandluse standardite (IFRS) rakendamine

~~2.1 IFRS-i muudatuste mõju raamatupidamise arvestuspõhiste avalikustatavate informatsioonidele~~

2019. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud muudatused, mida on kirjeldatud allpool.

~~IFRS-i muudatuste mõju raamatupidamise arvestuspõhiste avalikustatavate informatsioonidele~~

Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite Nõukogu (IASB) poolt avalikustatud ja Euroopa Liidus vastu võetud kehtivate standardite muudatused, mis kehtivad käesoleval aruandeperioodil, on järgmised:

- **IFRS 16 „Rendid“**, vastu võetud Euroopa Liidus 31. oktoober 2017 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda); IFRS 16 sisaldab mudelit rendilepingute identifitseerimiseks ja nende kajastamiseks rendileandja ja rendilevõtja finantsaruannetes. IFRS 16 rakendus 1. jaanuaril 2019 ning asendab seni kehtinud standardit IAS 17 “Rendid” ning seda selgitavaid juhendeid: IFRIC 4 “Kindlakstegemine, kas kokkulepe hõlmab renti”, SIC 15 “Kasutused – stiimulid” ja SIC 27 “Juriidiliselt rendilepingutena vormistatud tehingute sisu hindamine”. Uue standardi eesmärk on lihtsustada finantsaruannete võrreldavust, kajastades nii kasutusrenti kui ka kapitalirenti rendilevõtja finantspositsiooni aruandes ning pakkudes finantsaruannete kasutajatele asjakohast informatsiooni lepingutega seotud riskide kohta. Erinevalt muudatustest arvestuspõhimõtetes rendilevõtja arvestuses, jätkab IFRS 16 rendileandja arvestuspõhimõtteid, mis kehtisid standardis IAS 17. Grupp on otsustanud mitte rakendada IFRS 16 varasemalt kui selle jõustumise kuupäevast. Ettevõtte kasutab tagasisivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtetete muutust (parandustega esmasel kajastamisel ja ilma ümberarvestuseta 2018. aastal) ja on otsustanud praktilist erandit mitte ümberhinnata, kas leping on rendileping või sisaldab renti, selle esmasel kajastamisel. Ettevõtte kui rendilevõtja kajastab kõiki rendilepinguid oma finantsseisundi aruandes varana ja kohustusena rendimaksete nüüdisväärtuses. Ettevõtte rakendab praktilist erandit lepingutele, mis ei ole pikemad kui 12 kuud või mille vara on väheväärtuslik, kajastades need tegevuskulude all. Varade amortiseerimisel lähtub ettevõtte sama tüüpi varadele rakenduvatest amortiseerimise põhimõtetest. Rendilepingud sisaldavad peamiselt auto- ja kontorirenti. IFRS 16 rakendamise mõju alates 1. jaanuar 2019 on olnud järgnev: Ettevõtte varad suurenesid 674 tuhande euro ja kohustused suurenesid 673

tuhande euro võrra, rakendades rendimaksete diskonteerimisel alternatiivset laenuintressimäära 2,62% kontorite ja sõiduvahendite ning 5% maa rendi puhul.

tuhat eurot

Rendilepingute kohustuste summa 31. detsembril 2018	737
Diskonteeritud alternatiivse intressimääraga 2,62%	315
Diskonteeritud alternatiivse intressimääraga 5%	358
Finantsseisundi aruandes üles võetud rendikohustused 1. jaanuaril 2019	673

- **Muudatused IFRS 9 „Finantsinstrumendid“** – ettemaksed: negatiivse omadusega hüvitised, vastu võetud Euroopa Liidus 22. märts 2018 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda);
- **Muudatused IAS 19 „Hiljased töötajatele“** – plaani muudatus, kärbe või arveldus, vastu võetud Euroopa Liidus 13. märts 2019 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda);
- **Muudatused IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetes“** – Pikaajaline osalus sidus- ja ühisettevõtetes, vastu võetud Euroopa Liidus 8. veebruar 2019 (rakendatakse alates majandusaastastest, mis algavad 1. jaanuaril 2019);
- **Määratsete standardite muudatused „IFRS-ide tlgendused (2015-2017)“** on seotud IFRS-i (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 ja IAS 23) iga-aastase arendusprojektiga, mille peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 14. märts 2019 (rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);
- **IFRIC 23 „Tulumaksu kinnitusest tingitud olukorras“**, vastu võetud Euroopa Liidus 23. oktoober 2018 (rakendub 1. jaanuaril 2019 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Grupp on rakendanud IFRS 16 alates 1. jaanuarist 2019, rakendades tagasiulatuvat modifitseeritud arvestuspõhimõtete muutust, kus esmakordse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis esmakordse rakendamise kuupäeva seisuga. 1. jaanuaril 2019 esmakordselt rakendatud IFRS 16 ei omanud olulist mõju jaotamata kasumile ning omakapitalis korrigeerimisi ei tehtud.

Muude muudatuste rakendamine kehtinud standarditele ei ole toonud kaasa olulisi muudatusi Grupi raamatupidamise arvestuspõhimõtetes.

IAS 8 peab avaldatud standardid ja tlgendused, mis on Euroopa Liidus vastu võetud, kuid mida veel ei rakendata

Käesolevate konsolideeritud finantsaruannete kinnitamise kuupäeva seisuga on Euroopa Liit võtnud vastu järgnevad standardite parandused ja tlgendused, mis ei ole veel rakendatavad:

- **Muudatused IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“** – mõiste „olemine“ määratlus – vastu

võetud Euroopa Liidus 29. november 2019 (rakendub majandusaastatest, mis algavad 1.jaanuaril 2020 või pärast seda);

- **Muudatused IFRS 9 „Finantsinstrumendid“, IAS 39 „Finantsinstrumendid: lugastamine ja mõõtmise“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave“** – Intressimäära võrdlustaseme reform“ – vastu võetud Euroopa Liidus 15. jaanuar 2020 (rakendub majandusaastatest, mis algavad 01. jaanuar 2020);
- **Muudatused Viited IFRS kontseptsioonide raamatitile** (rakendub majandusaastatest, mis algavad 1.jaanuar 2020 või pärast seda).

Grupp on otsustanud mitte rakendada neid uusi standardeid ja muudatusi enne rakendumise kuupäevasad. Grupp eeldab, et nende uute standardite ja muudatuste mõju Grupi finantsaruannetele nende rakendamise hetkel on ebaoluline.

IASB poolt võetud standardid ja tõlgendused, mis ei ole veel Euroopa Liidus vastu võetud

Euroopa Liidus vastu võetud IFRS standardid ei erine käesoleval hetkel oluliselt Rahvusvahelise Raamatupidamise Standardite Nõukogu (International Accounting Standards Board, IASB) poolt rakendatud standarditest, välja arvatud järgnevad standardid, standardite muudatused ja tõlgendused, mida Euroopa Liit ei ole heaks kiitnud (rakendamise kuupäev kehtib IFRS-le tervikuna):

- **IFRS 14 „Reguleeritud hinnatõlgimustes mõõtmise lugastamine“** (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda) - Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard;
- **IFRS 17 „Tähtsustatavused“** (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2021 või pärast seda);
- **Muudatused IFRS 3 „Äriühendused“** – Ettevõtte definitsioon (rakendub äriühendustele, mille omandamise kuupäev on esimese majandusaasta alguses või pärast seda, mis algab 1. jaanuaril 2020 ja varade omandamine, mis toimub selle aruandeperioodi alguses või pärast seda);
- **Muudatused IFRS 10 „Konsolideeritud finantsarvanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sõnu- ja ühisettevõtetes“** – varade müük või üleandmine investori ja tema kaasinvestori või ühisettevõtte vahel ja muud muudatused (rakenduskuupäev lükati määramata ajaks edasi kuni valmib uuring kapitaliosaluse meetodi teemal);
- **Muudatused IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“** – Lühiajaliste ja pikaajaliste kohustuste klassifitseerimine (rakendub majandusaastatest, mis algavad 1.jaanuaril 2022 või pärast seda);

Grupp eeldab, et nende uute standardite, muudatuste ja tõlgenduste mõju Grupi finantsaruannetele nende rakendamise hetkel on ebaoluline.

Finantsvarade ja –kohustuste portfelli riskimaandamise arvestust, mille põhimõtted ei ole Euroopa Liidu poolt vastu võetud, jäävad endiselt reguleerimata.

Grupi hinnangul ei oma finantsvarade ja –kohustuste portfelli riskimaandamise arvestus **IAS 39 "Finantsinstrumentide: kirjamine ja mõõtmine"** alusel finantsaruannetele mõju, kui seda kohaldataks aruande kuupäeval.

Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted

3.1 Vastavus lõppu

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, ja vastavuses Eesti raamatupidamise seadusega.

3.2 Koostamise eesmärk

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumusest, v.a teatud materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

3.3 Konsolideerimise eesmärk

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb Emaettevõtte ning tema poolt kontrollitavate ettevõtete (tütaretevõtted) finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui emaettevõtte:

- omab mõju investeerimisobjekti üle;
- on mõjutatud investeerimisobjektist saadavatest muutuvatest tuludest;
- omab võimekust kasutada enda mõju kasumi saamisel.

Kui asjaolud ja tingimused viitavad, et ühes või enamas ülal nimetatud kolmes kontrollielemendis on toimunud muutused hindab emaettevõtte uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Tütaretevõtte konsolideerimine algab kui emaettevõtte omandab kontrolli tütaretevõtte üle ja lõpeb kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütaretevõtte üle. Ema- ja tütaretevõtete finantsnäitajad konsolideeritakse rida-realt ning elimineeritakse kontsernisisesed tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid, mis on tekkinud tehingutest Grupi ettevõtete vahel. Aasta jooksul omandatud ja vöörandatud tütaretevõtete tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumi- ja muu

koondkasumiaruandes alates omandamise jõustumiskuupäevast kuni võõrandamise jõustumiseni. Tütarettevõtete koondkasum jaotatakse Emaettevõtte omanikele ja mittekontrollivale osalusele ka juhul, kui mittekontrolliva osaluse saldo on negatiivne.

Vajadusel tehakse tütarettevõtete finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla Grupi teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse Emaettevõtte eraldiseisvas finantsaruandes soetusmaksumuses. Vajadusel korrigeeritakse soetusmaksumust vara väärtuse languse osas.

2.4 Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumust hinnatakse õiglasel väärtuses, mis leitakse soetushetkel saadud varade ja kohustuste ning omandatavas ühingu kontrolli omandamise eesmärgil ära antud omakapitali instrumentide õiglasel väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

Väärtust, mis ületab omandatud osaluse soetusmaksumuse ning mittekontrolliva osaluste ja varem soetatud osaluste (kui oli) ja tuvastatava omandatud netovara vahet väljendatakse firmaväärtusena. Omandatud osaluse soetusmaksumuse, mittekontrolliva osaluse ning varasemalt omandatud osaluse (kui oli) õiglase väärtuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse negatiivne vahe kajastatakse koheselt kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglasel väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglasel väärtuses või vajadusel muudes IFRS-ides määratletud alustel.

Kui äriühenduse käigus omandatud soetuse eest tasutakse vara või kohustusega, mis tekib tingimuslikest kokkulepetest, siis selline tingimuslik kokkulepe moodustab osa äriühenduse soetusmaksumusest ning mõõdetakse soetamise hetkel õiglasel väärtuses.

3.5 Firmaväärtus

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses (vt punkt 3.4 ülalpool), millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse.

Firmaväärtust ei amortiseerita, kuid igal aruandeperioodil viiakse läbi raha teeniva üksuse kaetava väärtuse test. Väärtuse testide läbiviimise eesmärgil jagatakse firmaväärtus äriühenduse kajastamise hetkel igale Grupi raha teenivale üksusele (või raha teenivate üksuste gruppidele), mis eeldatavasti saavad tulevikus kasu antud firmaväärtusest.

Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on madalam kui jääkmaksumus, hinnatakse esmajärjekorras alla iga raha teeniva üksuse juurde kuuluv firmaväärtus, edasi hinnatakse proportsionaalselt alla kõikide üksusesse kuuluvate varade jääkmaksumused. Firmaväärtuse allahindlused kajastatakse otse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes tulude või kuludena. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Vastava raha teeniva üksuse võõrandamisel lisatakse üksuse juurde kuuluv firmaväärtus kasumi- ja muu koondkasumiaruandesse.

3.6 Valuutakursid

Grupi ettevõtete konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannete koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Igal aruande päeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt aruande päeval kehtivatele Euroopa Keskpanga valuutakurssidele.

Monetaarsete varade ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna.

3.7 Raha ja rahavood

Raha saldo finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (tähtajaga alla kolme kuu) saldosisid.

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodid, mille alusel aruandeperioodi puhaskasumit/ -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kulude (kasumite ja

kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

3.8 Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosnevad otsestest ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Laenukasutuse kulude kajastamist on kirjeldatud punktis 3.16 “Finantskohustused”.

Varud on hinnatud lähtudes vähimväärtuse meetodist ja neto realiseerimisväärtusest. Üksikult eristatavate objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetset iga sellise objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Kui varude objektid ei ole üksteisest selgelt eristatavad, siis kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Neto realiseerimisväärtus on müügihind, millest on maha arvatud varude lõpetamiseks ja müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest, kas lõpetatud või lõpetamata varude real.

Kinnisvaraobjektid, mis on kajastatud varude all, klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks juhul, kui nimetatud vara ei vasta enam varude definitsioonile ja on toimunud vara kasutusotstarbe muutus, mille tulemusena hoitakse seda peamiselt väärtuse tõusu eesmärgil.

3.9 Materiaalne põhivar

Materiaalse põhivarana kajastatakse varaobjekte, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel enam kui ühe aasta jooksul ja mille maksumus on vähemalt 1 000 eurot. Varad, mille maksumus on alla 1 000 euro, kantakse kuludesse nende soetamisel ja edasist arvestust peetakse bilansiväliselt.

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi tuleb teha piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

Maa ja ehitiste ümberhindluse suurenemine kajastatakse koondkasumiaruandes ja akumulieerunult omakapitalis, välja arvatud ulatuses, mis selline ümberhindlus väljendab varem kajastatud allahindluse tühistamist, mis puhul kajastatakse

ümberhindluse suurenemine kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ulatuses, mis tühistab varasemat allahindluse kulu. Ümberhindluse tulemusena kajastatud maa ja ehitiste väärtuse vähenemine kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ulatuses, mis ületab võimalikku varasemalt ümberhindluse reservis kajastatud summat.

Ümberhinnatud ehitiste amortisatsioon kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes. Ümberhinnatud ehitise müügi või maha kandmise korral, kantakse omakapitalis kajastatud materiaalse põhivara ümberhindluse reservi jääk otse jaotamata kasumisse.

Maad ei amortiseerita.

Muu inventar ja seadmed kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid.

Kasutusõigusega vara kajastatakse vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma väärtuses, juhul kui see on madalam, ning millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Kasutusõigusega vara amortiseeritakse üldjuhul tema rendiperioodi jooksul.

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

- kasutusel olevad ehitised 2-5% aastas;
- masinad ja seadmed 8-20% aastas;
- muu inventar 20-50% aastas

Amortisatsioon on kajastatud selliselt, et maha kanda vara (välja arvatud maa) soetusmaksumus või hinnanguline väärtus, millest on lahutatud nende lõppväärtus, varade kasuliku eluea jooksul, kasutades lineaarset amortisatsioonimeetodit. Varade kasulikud eluead, lõppväärtused ja amortisatsioonimeetod vaadatakse üle vähemalt iga aruandeperioodi lõpus ning eelnevatest hinnangutest erinevate ootuste puhul kajastatakse muutused arvestushinnangu muutusena edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad kulutused lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara objekti kajastamise lõpetamisest saadav kasum või kahjum määratakse

kindlaks müügitulu ja objekti raamatupidamisliku maksumuse vahena ning kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

3.10 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu (kaasa arvatud kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil ehitatav kinnisvara) eesmärgil. Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatsetakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel on vara finantsseisundi aruandes ümber klassifitseeritud ning alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti. Kui algab osa või terve kinnisvarainvesteeringu arendus eesmärgiga müüa arendatud produkt, siis päeval, mil algab aktiivne arendusfaas, klassifitseeritakse osa või terve kinnisvarainvesteering ümber kui varu. Ettevõtte käsitleb aktiivse arendusfaasi algusena hetke ühe või mitme järgmise sündmuse toimumist:

- broneerimislepingute sõlmimine klientidega;
- ehitusloa taotlemine kohalikul omavalitsuselt;
- arenduslaenu laenulepingu sõlmimine;
- ehituslepingu sõlmimine.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel; viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides erinevuse hinnangut); või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutustest tulenevat kasumit ja kahjumit kajastatakse nende kasumi- ja muu koondkasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud“. Õiglasest väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti vöörandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle vöörandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või vöörandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või vöörandamise perioodil.

8.11 Immateriaalse põhivara (välja arvatud firmaväärtus)

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud frantsiise, patente, litsentse, kaubamärke, kasutusõigusi ja firmaväärtust.

Piiratud elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Piiramatu elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Immateriaalse vara hinnangulist kasulikku eluiga ja amortisatsioonimeetodit vaadatakse üle igal aruandeperioodil. Hinnangute muutuste korral, arvestatakse seda edasiulatuvalt.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga üldjuhul 20% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatu elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimisperioodiks on kasutusõiguse kestus.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Immateriaalse vara kajastamise lõpetamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel.

8.12 Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus (või firmaväärtus)

Grupp hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb grupp kindlaks selle raha teeniva üksuse kaetava väärtuse, kuhu kõnealune vara kuulub. Kui eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus, saab üldkasutatava vara jaotada ka individuaalsele raha teenivale üksusele või väikseimale raha teenivate üksuste gruppide, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

Olenemata sellest, kas on olemas väärtuse langusele viitavaid asjaolusid, kontrollib ettevõtte piiramatu elueaga immateriaalse vara väärtuse langust kord aastas.

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused, või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge nüüdisväärtuseni maksueelse diskontomääraga, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja

varaga seotud spetsiifilisi riske, mille suhtes tulevaste rahavoogude hinnanguid ei ole korrigeeritud.

Juhul kui kaetav väärtus on madalam vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikust väärtusest, siis vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikku jääkmaksumust vähendatakse selle kaetava väärtuseni. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe kasumi- ja muu koondkasumiaruandes, ja juhul, kui vara kajastatakse selle ümberhinnatud väärtuses ning ümberhinnatud vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit käsitatakse ümberhindluse vähendamisena (vaata punkt 3.9 ülalpool).

Juhul kui varem alla hinnatud varade (või raha teeniva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha teeniva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha genereeriva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust, mis varal (või raha teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumiaruandes allahindluse kulu vähendamisena, välja arvatud ümberhindluse meetodil kajastatud varad, mille puhul näidatakse seda ümberhindluse suurenemisena (vaata punkt 3.9 üleval).

3.13 Investeeringud tütarettevõtetesse (finantseeritud investitsioonid grupis)

Investeeringud tütarettevõtetesse, mida ei hoita müügi eesmärgil, kajastatakse Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruannetes soetusmaksumuses.

3.14 Finantsinstrumendid

Finantsvarad ja –kohustused kajastatakse siis, kui grupi majandusüksusest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarade ja –kohustuste arvele võtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele(-st) väärtusele(-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või –kohustuse omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja –kohustused). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatava finantsvara või –kohustusega, kajastatakse koheselt kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

3.15 Finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse järgmistesse etteantud kategooriatesse:

- kajastatuna korrigeeritud soetusmaksumuses;
- kajastatuna õiglase väärtuse muutusena läbi muu koondkasumi;

- kajastatuna õiglase väärtuse muutusena läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande.

Ettevõtte klassifitseerib finantsvara võlainstrumentid vastavasse kategooriasse sõltuvalt ettevõtte finantsvarade juhtimise ärimudelist ja instrumendi lepinguliste rahavoogude tingimustest.

Finantsvarade kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses

Ettevõtte kajastab järgmisi varasid korrigeeritud soetusmaksumuses: nõuded ostjate vastu, antud laenud, muud finantsnõuded ning raha ja raha ekvivalendid.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit rakendatakse finantsvarade puhul, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, rakendades sisemise intressimäära meetodit. Finantsvarad kajastatakse esmaselt nende õiglases väärtuses, millele lisanduvad soetamisega seonduvad tehingukulud välja arvatud ostjatelt laekumata arvete puhul (ei sisalda finantseerimiskomponenti), mida kajastatakse tehinguväärtuses.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased tasumised või laekumised finantsvara või finantskohustuse eeldatava kehtivusaja jooksul finantsvarade puhul brutoväärtust või finantskohustuse puhul korrigeeritud jääkväärtust.

Tulu kajastatakse võlainstrumendi efektiivse intressimäära alusel, välja arvatud need finantsvarad, mida liigitatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

Finantsvarade kajastamine õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi

Kasum ja kahjum finantsvarast, mis moodustavad omakapitaliinstrumendi, mille suhtes kohaldatakse õiglase väärtuse hindamist muu koondkasumi kaudu, kajastatakse muus koondkasumis, välja arvatud saadud dividenditulu.

Ettevõttel ei ole finantsvarasid, mida kajastatakse õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi.

Finantsvara kajastamine õiglases väärtuses läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande

Finantsvara kajastamisel saadud kasum või kahjum, mis on kajastatud õiglases väärtuses kasumi- ja muu koondkasumiaruande kaudu, klassifitseeritakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes perioodis, mil need tekkisid. Hindamisest tekkiv kasum või

kahjum, mis on kajastatud õiglasest väärtuses kasumi- ja muu koondkasumiaruande kaudu, sisaldab ka intressi- ja dividenditulu.

Ettevõtte ei ole finantsvarasid, mida kajastatakse õiglasest väärtuses läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande.

Finantsvarade väärtuse langus

Ettevõtte kasutab järgmiseid mudeleid väärtuse alla hindamise määramiseks:

- üldmudel (tavaline);
- lihtsustatud mudel.

Ettevõtte kasutab üldmudelit finantsvarade puhul, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses – välja arvatud nõuded ostjate vastu.

Üldmudeliga jälgib ettevõtte krediidiriski taseme muutusi antud vara suhtes ning klassifitseerib finantsvara ühte kolmest väärtuse langusest tingitud allahindluse etappi, mis põhineb krediidiriski taseme muutusest võrreldes esmase kajastamisega.

Olenevalt klassifikatsiooni konkreetsest etapist hinnatakse väärtuse langusest tingitud allahindlust 12 kuu jooksul (1. etapp) või instrumendi eluea jooksul (2. ja 3. etapp).

Igal aruandeperioodi päeva lõppedes peab ettevõtte arvesse võtma viiteid, mille tulemusel liigitatakse finantsvarad kindlasse väärtuse langusest tingitud allahindluse etappi. Viited võivad sisaldada võlgniku reitingu muutust, võlgniku tõsiseid finantsprobleeme või olulist ebasoodsat muudatust tema majandus-, õigus- või ärikeskkonnas.

Oodatava krediidikahju hindamiseks kasutab ettevõtte tuletisinstrumentide turu krediidipakkumistel põhinevat maksevõime infot, mis on sarnase reitingu ning sektori ettevõtetel.

Ettevõtte lisab oodatava kahju hindamise mudelisse teavet tuleviku kohta, arvutades maksejõuetuse tõenäosust praeguste turuhinnapakkumiste põhjal.

Ettevõtte kasutab ostjatelt laekumata arvete puhul lihtsustatud mudelit. Lihtsustatud mudelis ei jälgi ettevõtte krediidiriskitaseme muutusi instrumendi eluea jooksul, vaid hindab oodatavat eelseisvat krediidikahju kuni instrumendi eluea lõpuni. Eelkõige paneb ettevõtte tähele maksejõuetusjuhtumi puhul seda, kui tarnija ei ole täitnud kohustusi peale 90 päeva möödumist nõuete tähtajast.

Oodatava krediidikahju hindamiseks kasutab ettevõtte allahindluse maatriksit, mille sisend on hinnatud klientide nõuete varasemate tagasimaksete ja sissenõuete põhjal.

Ettevõtte lisab oodatava kahju mudelisse infot tuleviku kohta, võttes arvesse juhtkonna korrigeerimisi põhiliste maksejõuetuse tõenäosuse kriteeriumite suhtes. Oodatava krediidikahju arvutamiseks määrab ettevõtte makseviivituse tõenäosuse kriteeriumi, mis on hinnatud viimase aasta tasumata arvete analüüsi põhjal, ning kohustiste makseviivituse määra, mis on hinnatud viimase aasta tasumata arvete väärtuse alusel. Oodatav krediidikahju on arvutatud kui saadaolev summa kajastatakse finantsaruandes ja seda uuendatakse igal aruandeperioodile järgneval päeval, oleneb sellest, mitu päeva on võlgnevuse tähtajani.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest kolmandale osapoolele.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning saadud ja saadaoleva tasu vahe kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

2.16 Finantskohustused ja omakapitali instrumendid

Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

Grupile väljastatud võla- ja omakapitali instrumendid on klassifitseeritud kui finantskohustused või omakapitali instrumendid vastavalt nende omistatud tähendusele ja finantskohustuse ning omakapitali instrumendi definitsioonile.

Omakapitali instrumendid

Omakapitali instrument on igasugune leping, mis tõendab osalust ettevõtte jäägis pärast kõikide tema kohustuste maha arvamist. Väljastatud omakapitali instrumendid kajastatakse saadud tulu summas, milles on maha arvatud instrumendi väljaandmise kulud.

Ettevõtte enda poolt väljastatud omakapitali instrumentide tagasiostmine kajastatakse omakapitali vähendusena. Ettevõtte enda omakapitali instrumentide ostult, müügil, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ei kajastata.

Liitinstrumendid

Ettevõtte poolt emiteeritud liitinstrumentide osad (vahetusvõlakirjad) on klassifitseeritud eraldi finantskohustuste ja omakapitalina, vastavalt nende lepinguliste

kokkulepete olemusele ning finantskohustuse ja omakapitali instrumentide definitsioonidele. Vahetusõigus, mis viiakse läbi kindla rahasumma või muude finantsvarade vahetamisena kindla arvu Ettevõtte omakapitali instrumentide vastu, on omakapitali instrument. Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirju, mida on võlakirja hoidja soovil võimalik vahetada aktsiate vastu. Ettevõtte on sellised vahetusvõlakirjad kajastanud finantskohustusena.

Emiteerimise päeval hinnatakse kohustusekomponendi õiglast väärtust, kasutades sarnaste mitte-konverteeritavate instrumentide turul kehtivaid intressimäärasid. See summa kajastatakse kohustusena korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit, kuni võlakirja konversiooni või instrumendi aegumistähtajani. Vahetusvõlakirjade emiteerimisega seotud tehingukulud kajastatakse kohustuse raamatupidamisliku maksumuse hulgas ning amortiseeritakse vahetusvõlakirja kehtivusaja jooksul kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Vahetusvõlakirjade aruandeperioodi intressikulu kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes tegelike intressimäärade põhjal.

Finantskohustused

Finantskohustused (sh laenukohustused, võlad tarnijatele ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui Ettevõttel puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandeperioodi lõpu kuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandeperioodi lõppu, kuid enne konsolideeritud majandusaasta kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus aruandeperioodi lõpu kuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutusi, mis on otseselt omistavad vara soetamisele ja/või ehitamisele, mille otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimine võtab olulisel määral aega (kaks aastat), kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulisel osal lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajastatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

8.17 Eraldised

Eraldis kajastatakse juhul, kui Grupil on möödunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (juriidiline või faktiline), on tõenäoline, et selle kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad, ja kohustuse summa on usaldusväärselt hinnatav.

Eraldisena kajastatud summa vastab parimale hinnangule eksisteeriva kohustuse täitmiseks vajalike kulutuste kohta aruandeperioodi lõpu seisuga võttes arvesse seotud sündmuste ja olukordadega paratamatult kaasnevaid riske ja ebakindlaid asjaolusid. Kui raha ajaväärtuse mõju on oluline, tuleb eraldise summa kajastada kohustuse täitmiseks eeldatavalt vajalike kulutuste nüüdisväärtusena.

8.18 Tingimustatud kohustused

Tagatised ja muud siduvad kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

8.19 Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustiku nõuetele kajastatakse Emaettevõtte kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeperioodi kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sisse makstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

8.20 Tulu kohustamine

Grupp kajastab müügitulu summas, mille eest on ta kliendile kaupasid või teenuseid üle andnud ning osas, mille eest on tal õigus tasu saada, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad.

Kaupade ja teenuste müügist saadava tulu kohta rakendab ettevõtte IFRS 15 printsiipe, millel on viieastmeline mudel:

- identifitseeri kliendileping;
- identifitseeri kõik lepingust tulenevad toimingukohustused;
- määra tehingu kogu tasu;
- jaota tasu teostamiskohustustele lahti;
- kajastada tulu iga toimingukohustuse osas, kus see on täidetud.

Müügitulu lepingutest klientidega, v.a rendilepingud

Kinnisvara müügitulu

Grupp arendab ning müüb elamu- ja äripindasid. Kinnisvaratehing on toimunud, kui on sõlmitud notariaalne müügileping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Ettevõttel omandiõiguse üleandmisel. Kinnisvaral üldjuhul puudub Grupi mõistes alternatiivne kasutus seoses lepinguliste piirangutega. Samas ei teki täitmisele pööratavat õigust maksmisele enne kui omandiõigust pole juriidiliselt vormistatud. Seetõttu kajastatakse müügitulu ostjale omandiõiguse ülemineku hetkel.

Hotelli müügitulu

Grupp opereerib hotelli Bad Kreuznachi linnas Saksamaal. Müügitulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse kui ettevõtte müüb kauba või teenused kliendile, mis väljendab ka toimingukohustuse täitmise hetke ja Grupil tekib õigus tasule. Ettevõttel tekib õigus tasule kohe kui klient on kauba ostnud või teenused saanud. Hotell kajastab majutusteenuse müügitulu päeva lõikes, kaasa arvatud juhtudel kui klient kasutab teenust pikema perioodil. Hotelli opereerimise müügitulu kajastatakse eelpool toodust tulenevalt toimingukohustuste täitmise hetkel.

Haldusteenuste müügitulu

Grupp osutab haldusteenuseid, mis sisaldavad vaid ühte täitmiskohustust, korteriühistutele kortermajades, mida on Grupp ise arendanud ja müünud. Haldusteenust osutatakse klientidele regulaarselt pikaajaliste lepingute alusel fikseeritud tasu eest. Grupp saab tasu ja kajastab tulu tekkepõhiselt iga kuu. Müügitulu kajastatakse toimingukohustuse täitmise aja jooksul.

Muud müügitulud

Muud müügitulud on ebaregulaarsed ja kajastatakse toimingukohustuse täitmise hetkel, milleks on kaupade või teenuste üleandmise hetk kliendile.

Renditulu

Grupi arvestuspõhimõtted kasutusrendile andmisest tekkiva tulu kajastamise kohta on toodud punktis 3.22.

Muud äritulud

Muud äritulud, mis ei ole seotud Grupi ettevõtete põhitegevustega, kajastatakse toimingukohustuse täitmise hetkel.

Dividendid ja intressitulu

Investeeringutest saadavat dividenditulu kajastatakse hetkel, kui aktsionäridel tekib õigus makse saamiseks (eeldusel, et on tõenäoline, et grupp saab tehingust majanduslikku kasu ja tulu summat on võimalik usaldusväärselt mõõta).

Intressitulu finantsvaralt kajastatakse kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava efektiivse intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, et need on võrdsed vara bilansilise jääkväärtusega.

3.21 Müüdid

Müüdnud toodete ja teenuste kulu

Müüdnud toodete ja teenuste kuluna esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdnud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus- ja haldusteenuste ning hotellide opereerimise teenuste osutamisega seotud kulud on samuti kajastatud kasumi- ja muu koondkasumiaruande real "Müüdnud kaupade ja teenuste kulu".

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, agentuuride tasu ja muud turustuskulud.

Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu- ja uurimiskulutused, materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum.

Muud ärikulud

Muude ärikuludena kajastatakse kulusid, mis ei ole seotud gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevusega.

Finantskulud

Pikema perioodi jooksul ehitatavate varade soetamisega otseselt seotud intressikulud kapitaliseeritakse hetkeni, kui vastav vara võetakse kasutusele. Muud intressi- ja finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

8.22 Rendirendus

Grupp rentnikuna (kuni 31.12.2018)

Kapitalirendi tingimustel renditud varad võetakse algselt arvele rendiperioodi alguses määratud rendivarade õiglasel väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Renditud varale vastav kohustus võetakse konsolideeritud finantspositsiooni aruandes arvele kui kapitalirendikohustus.

Rendimaksed jaotatakse finantskuluks ja kapitalirendikohustuse jääkväärtuse vähendamiseks nii, et intressimäär oleks igal osaperioodil kogu rendiperioodi jooksul kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt kasumi- ja muu koondkasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui neid on võimalik otseselt jagada neile vastavatele varadele. Sellisel juhul kapitaliseeritakse need vastavalt Grupi arvestuspõhimõtetele laenukulude osas. Tingimuslikku renti kajastatakse kuluna selle tekkimise perioodil.

Kasutusrendi maksed kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul kuluna, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline alus kajastab paremini kasutaja saadud hüvede ajalist jaotumist. Tingimuslikku renti kasutusrendi tingimustel kajastatakse kuluna selle tekkimise perioodil.

Juhul kui rendilepingu jõustamiseks on saadud stiimuleid, tuleb sellised stiimulid kajastada kui kohustus. Stiimulite kogumaksumust kajastatakse rendikulude lineaarse vähendusena rendiperioodi jooksul, välja arvatud juhul, kui mingi muu süstemaatiline aluse ei kajasta renditava vara kasutamisest saadava rentnikukasu ajalist jaotumist paremini.

Grupp rentnikuna (alates 01.12.2019)

Lepingu algusest peale hindab ettevõtte, kas tegemist on rendilepinguga käesolevas mõistes. Ettevõtte kajastab kasutusõigusega varad ja vastava rendikohustuse iga rendilepingu puhul, millest ta on rentnik, välja arvatud lühiajaliste rentide puhul (rendiperioodi pikkus on 12 kuud või vähem) ja madala väärtusega varade puhul (näiteks arvutid, väikevahendid ja telefonid). Sellistel juhtudel kajastatakse rendimaksed tegevuskuludena lineaarsel põhimõttel rendiperioodi jooksul või mõnel

muul süstemaatilisel põhimõttel, mis kajastab paremini renditud varade majanduslikult kasulikku eluiga.

Rendikohustused hinnatakse algselt tulevaste maksete summa nüüdisväärtuses, kasutades kaudset diskontomäära. Kui diskontomäära ei ole võimalik leida, kasutab Ettevõtte alternatiivset laenuintressimäära.

Rendikohustuse määramisel arvestatakse järgnevaid rendimaksete komponente:

- fikseeritud rendimakseid, millest on lahutatud saadavad hüved;
- muutuvaid rendimakseid, mis sõltuvad indeksist või intressimäärast, mis määratakse lepingu alguses;
- makseid, mida rentnik peab tasuma garanteeritud jääkväärtusena;
- ostuoptsoonide realiseerimishinda, kui rentnik on optsoonide kasutamises piisavalt kindel; ja
- rendilepingu lõpetamisega seonduvad trahvid, kui rendileping sisaldab rendilepingu lõpetamise võimaluse kasutamist.

Rendikohustust korrigeeritakse seejärel suurendades selle jääkväärtust selliselt, et see sisaldaks rendikohustuse intressi (kasutades efektiivset intressimäära) ja vähendades rendimaksete tasumise võrra.

Ettevõtte hindab rendikohustuse ümber (ja teeb vastavad korrigeerimised kasutusõigustega varades) juhul, kui:

- Rendilepingu tähtaeg muutub või toimub oluline sündmus või muutuvad oluliselt asjaolud, mille tagajärjena muutub ostuoptiooni kasutamise võimaluse hindamine, siis rendikohustus arvestatakse ümber diskonteerides korrigeeritud rendimakseid korrigeeritud intressimääraga.
- Rendimaksed muutuvad indeksi või intressimäära tõttu või muutub garanteeritud jääkväärtus, siis rendikohustus arvestatakse ümber diskonteerides korrigeeritud rendimakseid endise intressimääraga (välja arvatud juhul, kui eelnev muutus on tingitud ujuva intressimäära muutusest – siis kasutatakse korrigeeritud intressimäära).
- Rendilepingut on muudetud ja muudatusi ei ole kajastatud eraldi rendilepinguna, siis rendikohustus arvestatakse ümber vastavalt muutunud rendilepingu tähtajale diskonteerides korrigeeritud rendimakseid korrigeeritud intressimääraga lepingu muudatuse kuupäeval.

Ettevõtte ei ole aruandeperioodil rendikohustusi ümber arvestanud.

Kasutusõigusega varad koosnevad esialgselt rendikohustuse väärtusest, rendimaksetest, mida on tasutud arvestuse päeval või sellele eelnenud perioodil, millest omakorda on lahutatud saadud hüved ja esialgsed otsekulud. Edaspidi arvestatakse neid soetusmaksumuses millest on lahutatud amortisatsioon ja vara väärtuse langus.

Kasutusõigusega varasid amortiseeritakse rendilepingu lõppemiseni või vara kasuliku eluea lõpuni, sõltuvalt sellest, kumb saabub enne. Kui renditud vara vahetab omanikku või kasutusõigusega vara peegeldab Ettvõtte ootust ostuoptsioonile, siis sellisel juhul amortiseeritakse varasid nende kasuliku eluea lõpuni. Amortisatsiooni arvestamine algab rendilepingu algusega.

Kasutusõigusega varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes eraldi real.

Ettevõtte lähtub IAS 36 põhimõtetest, et hinnata, kas kasutusõigusega varade väärtus võib olla langenud ja arvestab vajadusel varade väärtuse langust selliselt nagu kirjeldatud „Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse languse” arvestuspõhimõtetes.

Grupp rendileandjana

Rendilepingut loetakse kapitalirendiks juhul, kui kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud liigitatakse kasutusrendiks.

Kapitalirendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse kapitalirendinõudena rendileandja netoinvesteeringu summas. Finantstulud jaotatakse rendiperioodile nii, et intressimäär oleks igal perioodil kogu rendiperioodi jooksul netoinvesteeringu jäägi suhtes sama.

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt. Läbirääkimiste ja rendilepingu korraldamisega tekkinud esmased otsekulutused lisatakse renditava vara jääkmaksumusele ja kapitaliseeritakse kinnisvarainvesteeringutes.

3.23 Maksustamine

Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaksid. Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat maksumäära 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. Esimene arvesse võetav aasta on 2018. aasta.

Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna.

Ettvõtte arvestab edasilükkunud tulumaksu kohustust tütarettevõtetega seotud ajutiste maksustavate summade muutuste osas, välja arvatud, kui ajutiste maksustavate summade tagasi arvestuse aeg on kontrollitav ja on tõenäoline, et neid ai arvestata tagasi lähitulevikus.

Muud tütarettevõtted

Grupi tütarettevõtete teenitud kasum maksustatakse tulumaksuga vastavalt asukohamaa seadusandlusega sätestatud tulumaksumääradele. Edasilükkunud tulumaksukohustus arvestatakse kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt varade ja kohustuste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara, mis tuleneb peamiselt edasikantavatest maksukahjumitest, kajastatakse finantspositsiooni aruandes ainult juhul, kui on tõenäoline selle realiseerumine läbi maksustatava kasumi tekkimise tulevikus. Vastavalt grupi tütarettevõtete asukohamaa seadusandlusele kajastatakse eraldi võetava ettevõtte finantspositsiooni aruandes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustus tasaarveldatuna. Edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse arvutamisel kasutatakse üldjuhul aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtivat maksumäära.

3.24 Segmentaruandlus

IFRS 8 Tegevussegmentid kehtestab segmentiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, mille tulemust jälgitakse pidevalt Emaettevõtte poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Peamiseks segmenteerimise aluseks on riigipõhisus. Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmentidele jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust. Peamine kriteerium tegevussegmentide jälgimiseks on järgmine: grupivälist müügitulu, näitajat EBIT, teenitud puhaskasumit ja koguvarasid.

3.25 Aruandeperioodi järgneid sündmusi

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesh aruandeperioodi lõpu kuupäeva ja Emaettevõtte juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul ning mis on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud sündmustega.

Aruandeperioodi järgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustuste hindamist, kuid omavad olulist mõju järgnevate majandusaastate finantstulemusele, avalikustatakse konsolideeritud finantsaruannete lisades.

Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused

Vastavalt Grupi arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisa 3, on juhtkond kohustatud tegema otsuseid ja kasutama hinnanguid ja eeldusi, mis puudutavad selliste varade ja kohustuste raamatupidamislikku jääkväärtust, mille kohta ei ole võimalik saada piisavat informatsiooni muudest allikatest. Need hinnangud ja otsused põhinevad eelnevatel ajaloolistel kogemustel ja muudel teguritel, mida peetakse asjakohaseks. Tegelikud tulemused võivad antud hinnangutest erineda.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse jooksvalt üle. Raamatupidamislike hinnangute muutused kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud ja kui muudatus puudutab ainult korrigeerimise aluseks olevat perioodi, või perioode, milles muutus on toimunud ning tulevastes perioodides, kui muutus mõjutab nii praegust kui ka tulevasi perioode.

4.1 Olulised hinnangud rakendatavas arvestuspõhimõttes

Järgnevad on olulised hinnangud, mida juhtkond on teinud rakendades Grupi arvestuspõhimõtteid ja millel on kõige olulisem mõju konsolideerud raamatupidamise aastaaruannetes kajastatavale informatsioonile.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel (vt lisa 10, 12 ja 13). Varuna kajastatakse kinnisvara, mille soetamise eesmärgiks on elukeskkonna väljaarendamine ja müük või edasimüük tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud objektid, mille omamise eesmärgiks on tulu saamine kinnisvara kasutusrendist või turuväärtuse kasvust. Samuti klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuna objektid, mida plaanitakse hoida pikemat aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

Strateegia üle vaatamisel võtab Grupp arvesse järgmisi asjaolusid, millel oli määrav tähendus osa varade ümberklassifitseerimisel:

- viimase 10 aasta jooksul ei ole antud vara arendatud;
- Grupil puudub kavatsus alustada antud varade arendamist vähemalt eeloleva viie aasta jooksul;
- varade osas puudub tegevuskava nende müümiseks lähitulevikus;

- varade peamine eesmärk on hoida neid väärtuse tõusu eesmärgil;
 - keskmine Grupi tegevussükkel on harilikult ca kaks aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni neli aastat, mis jääb alla viie ja enam aasta perspektiivile.
- Materiaalse põhivarana võetakse arvele kinnisvaraobjektid, mida plaanitakse kasutada teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Nõuete laekumise tõenäolisus

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete oodatava kahjumi hindamiseks rakendab Grupp allahindluste maatriksmudelit, mis põhineb mineviku kogemusele.

Grupil võib olla nõudeid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on Grupi juhtkond hinnanud individuaalselt ja leidnud, et nende laekumine on tõenäoline.

4.2 Olulise mõju juhtkonnapeostel längangud

Järgnevalt on toodud olulisimat mõju avaldavad juhtkonna poolt tehtud Ettevõtte tulevikku puudutavad eeldused aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua märkimisväärse varade ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse korrigeerimise järgneval aruandeperioodil. Lisas 9, 10, 11 ja 12 on välja toodud nende varade iseloom ja summa läbi aruande perioodi.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

Grupi arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude neto realiseerimisväärtust, kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende neto realiseerimisväärtuseni.

Kinnisvaraobjektid, mis on ostetud ja arendatud müügiks, kajastatakse finantsseisundi aruandes varudena. Selliste varade väärtuse hindamisel võtab juhtkond arvesse aruande kuupäeva lähedal turul sama tüüpi varadega teostatud müügitehinguid. Väärtuse hindamisel kasutati ka kinnisvaraspetsialistide poolt teostatud hinnanguid. Kui tegelikud müügihinnad olid madalamad varudena kajastatud kinnisvaraobjektide raamatupidamislikest väärtustest, hinnati varad alla nende neto realiseerimisväärtuseni. Arendustegevuseks soetatud kinnistute väärtuse hindamisel tugines Grupp atesteeritud kinnisvarahindajate poolt koostatud hindamisaktidele.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse juhtkonna hinnanguid ning vajadusel ka sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse kahte meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetodit ning võrreldavate tehingute hindade meetodit, sõltuvalt sellest, milline on asjaolusid arvestades kõige asjakohasem.

Materiaalse põhivara kaetav väärtus

Grupi juhtkond hindab iga aruandeperioodi lõpu seisuga, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Kui on ilmnunud selliseid märke, siis leitakse põhivara kaetav väärtus. Põhivara kaetava väärtuse määramisel viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Vara kaetav väärtus on see, mis on kahest järgmisest näitajast suurim – vara tulevaste rahavoogude nüüdisväärtus või vara õiglasene väärtus, millest lahutatakse võimalikud müügikulutused.

Materiaalse põhivara kasulik eluiga

Materiaalsete põhivara objektide kasulike eluigade hindamisel võtab Grupp arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, eelnevat kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuplaane. Juhtkonna hinnangul on hoonete kasulikuks elueaks 20 kuni 50 aastat. Masinate ja seadmete elueaks on 5 kuni 12,5 aastat olenevalt kasutusotstarbest ning muu inventari puhul 2 kuni 5 aasta.

Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted

Grupi struktuur on leitav ka tegevusaruandes.

Ettevõtte nimi	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
		31.12.2019	31.12.2018	
AS Pro Kapital Grupp	Eesti			Valdusettevõtte, emettevõtte
AS Pro Kapital Grupp otseses omanduses:				
AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Germany GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Kapital Eesti otseses omanduses:				
OÜ Ilmarise Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Halduse	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tallinna Moekombinaat	Eesti	93,35%	93,35%	Kaubanduskeskus
OÜ Kalaranna Kvartal	Eesti	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal otseses omanduses:				
OÜ Marsi Elu	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Dunte Arendus	Eesti	100,00%	0,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB otseses omanduses:				
PK Invest UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
In Vitam UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
PK Invest UAB otseses omanduses:				
Pro Kapital Bonum UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC otseses omanduses:				
Kliversala SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings otseses omanduses:				
PK Hotel Management Services GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotelli opereerimine

Alljärgnevalt on esitatud grupi ettevõtete finantsnäitajad:

	Soetus- maksumus 31.12.2019	Soetus- maksumus 31.12.2018	Müügi- tulu 2019	Puhas- kasum/ -kahjum/ 2019	Netovara 31.12.2019	Netovara 31.12.2018
tuhandetes eurodes						
AS Pro Kapital Eesti	17 981	17 981	777	3 249	123 777	120 528
OÜ Ilmarise Kvartal	286	286	135	121	3 375	3 254
AS Tondi Kvartal	4 364	4 364	825	421	24 901	24 480
OÜ Marsi Elu	458	458	19 240	3 082	5 597	2 515
OÜ Dunte Arendus	3	3	0	0	3	3
OÜ Pro Halduse	27	27	47	-49	544	593
AS Tallinna Moekombinaat	13 375	13 375	9 486	-30 221	7 163	37 384
OÜ Kalaranna Kvartal	4 003	3	2	-1 609	2 036	-355
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	2 375	2 375	659	127	1 972	1 845
PK Invest UAB	6 679	6 679	16 927	5 703	9 320	3 617
Pro Kapital Bonum UAB	800	800	0	26	907	998
In Vitam UAB	43	43	210	27	31	106
Pro Kapital Latvia PJSC	10 188	10 188	453	-225	9 249	9 474
Klīversala SIA	9 819	9 819	4 713	1 349	19 826	18 477
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	7 289	6 589	0	-1 081	-404	-23
Nekustamo īpašumu sabiedrība						
Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500	15	-211	13	224
OÜ Pro Kapital Germany Holding	971	971	0	0	967	968
Pro Kapital Germany GmbH	25	25	492	-106	2 714	2 820
PK Hotel Management Services GmbH	966	966	3 959	76	235	159

Lisa 6. Segmendiaruandlus

Järgnevalt on esitatud grupi ettevõtete konsolideeritud segmendipõhine informatsioon, mis lähtub geograafiliste segmentide lõikes toimuvast grupisisestest aruandlussüsteemist.

Segmendi tulem, varad ning kohustused hõlmavad kirjeid, mis on otseselt konkreetse segmendiga seostatavad ning mille jagunemine segmentide vahel on piisavalt põhjendatud.

Grupi äritegevus toimub Eestis (kinnisvara müük, rent, kinnisvara haldamine), Lätis (kinnisvara müük, rent, kinnisvara haldamine), Leedu (kinnisvara müük, rent, kinnisvara haldamine) ja Saksamaal (hotelli opereerimine).

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Kokku
2019						
Käive (lisa 22)	0	28 911	4 733	17 688	3 944	55 276
sh kinnisvara müük	0	19 367	4 640	17 412	0	41 419
sh renditulu	0	9 467	71	49	0	9 587
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	3 944	3 944
sh haldusteenused	0	48	0	172	0	220
sh muud tulud	0	29	22	55	0	106
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-3	-23 537	-696	-26	16	-24 246
sh õiglase väärtuse muutusest	0	-23 529	-707	0	0	-24 236
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-2 114	-16 246	497	2 487	198	-15 178
Finantstulud ja –kulud (neto)	-3 183	-10 676	-124	-14	-18	-14 015
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-5 297	-26 921	373	2 473	180	-29 192
Tulumaks	0	0	-30	50	1	21
Mittekontrolliv osalus	0	-2 191	0	0	0	-2 191
Emaettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-5 297	-24 731	343	2 523	181	-26 981
31.12.2019						
Varad	31 976	138 250	19 623	14 844	6 128	210 821
Kohustused	39 127	93 812	2 819	2 189	1 308	139 255
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	1	133	2	2	162	300
Põhivara maha kandmine	0	-14	0	-1	0	-15
Põhivara kulum	-5	-78	-54	-32	-230	-399

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Kokku
2018						
Käive jätkuvates tegevusvaldkondades (lisa 22)	0	15 463	5 765	2 828	3 935	27 991
sh kinnisvara müük	0	13 284	5 616	2 553	0	21 453
sh renditulu	0	1 271	69	118	0	1 458
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	3 935	3 935
sh haldusteenused	0	643	10	141	0	794
sh muud tulud	0	265	70	16	0	351
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	20 599	-1 934	0	6	18 670
sh õiglase väärtuse muutusest	0	20 020	-2 025	0	0	17 995
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-2 296	23 635	-166	23	287	21 483
Finantstulud ja -kulud (neto)	-3 143	-246	-44	-34	-2	-3 469
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-5 439	23 389	-210	-11	285	18 014
Tulumaks	0	0	-3	48	-3	42
Mittekontrolliv osalus	0	1 229	0	0	0	1 229
Emaettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-5 439	22 160	-213	37	282	16 827
31.12.2018						
Varad	32 251	160 094	22 221	24 781	5 765	245 112
Kohustused	39 531	86 244	6 403	11 198	998	144 374
Põhivara soetamine (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	56	40	2	132	230
Põhivara müük	0	0	0	-358	0	-358
Põhivara kulum	-5	-39	-7	-11	-152	-214

Lisa 7. Muutused tütarettevõtete osalustes

Muutused vähemusosaluses	AS Tallinna Moekombinaat
Vähemusosalus (%) 31.12.2017	6,65%
Vähemusosalus (%) 31.12.2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 31.12.2019	6,65%
Vähemusosaluse väärtus tuhandetes eurodes	
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2017	1 395
Aruandeperioodi kahjum	1 229
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2018	2 624
Mittekontrolliva osaluse muutus	-6
Aruandeperioodi kasum	-2 191
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2019	427

Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Raha kassas	25	31
Pangakontod	10 591	7 009
Kokku	10 616	7 040

Konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kajastatud raha ja raha ekvivalendid koosnevad sularahast kassas ja rahalistest vahenditest pangakontodel aruandeperioodide lõpus. Välisvaluuta kontode saldod on eurodeks ümber arvestatud aruande kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka vahetuskursside alusel.

Lisa 9. Lühiajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadud tulu)	721	791
Nõuded ostjate vastu (renditegevusest saadud tulu)	1 070	192
Nõuete allahindlused (lisa 24)	-619	-14
Nõuded seotud osapooltele (lisa 29)	0	2
Muud nõuded	101	38
Viitlaekumised	50	130
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	152	1 789
Kokku	1 475	2 928

Nõuded ostjate vastu suurenesid 0,8 miljoni euro võrra võrreldes eelmise perioodiga, peamiselt rendinõuete suurenemise tõttu. Tulevaste perioodide kulud vähenesid 2019. aastal 1,6 miljoni euro võrra, tulenevalt käibemaksu nõude vähenemisest. Ettemakstud kulud koosnevad käibemaksu nõuetest ja tulevaste perioodide kuludest. Nõuete allahindlused summas 619 tuhat eurot on seotud T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusega ning arvestatud ja kajastatud vastavalt nõuete allahindluste maatriksimudelile (IFRS 9). Prognoosid põhinevad ettevõtte ajaloolisel laekumiskogemusel.

Ettevõtte on analüüsinud T1 Mall of Tallinn allkirjastatud rendilepingute tähtaegasid aruandeperioodi lõpu seisuga ning prognoosinud tulude laekumist alljärgnevalt (enne eriolukorra tekkimist):

Rendilepingute maksete ajaline jaotus

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
1. aasta	3 120	6 379
2. aasta	4 869	7 185
3. aasta	7 102	7 714
4. aasta	7 982	7 785
5. aasta ja hilisemad perioodid	8 240	7 011
Kokku	31 313	36 074

Lisa 10. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Kinnisvara müügiks	17 782	16 604
sh. Kristina Majad, Tallinn	459	1 242
sh. River Breeze, Riia	9 890	12 513
sh. Šaltinių Namai, Vilnius	7 209	2 115
sh. muud kinnisvaraobjektid	224	734
Lõpetamata kinnisvara	23 091	42 665
sh. Kristiine City, Tallinn	722	4 917
sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn	16 399	15 681
sh. Šaltinių Namai, Vilnius	5 970	22 067
Ostetud kaubad müügiks	119	58
Ettemaksed varude eest	39	4
Kokku	41 031	59 331

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub hetkel arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses.

Varudes on kajastatud real „kinnisvara müügiks“ kolm müümata korterit Tallinnas, Kristina Majad elamuarenduses. Täna on need korterid müüdud. Marsi 5 (ümber nimetatud Talli 5ks) ja Tondi 49a kinnistud on kajastatud lõpetamata kinnisvara koosseisus kavandatava müüdava pinnaga kokku 3 168 m². Ettevõtte plaanib teenida nimetatud elamispindade müügist tulu keskmiselt 2 472 €/m² koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Keskmiseks netopinna investeerimiskuluks planeeritakse 1 511 €/m². Aruandeperioodil klassifitseeriti Tallinnas asuv Tondi 49a kinnistu kinnisvara investeeringutest varudesse summas 0,4 miljonit eurot, kuna Ettevõtte plaanib lähiajal alustada arendustegevusega. Lõpetamata pindade koosseisu kuulub ka Kalaranna arendus, mille kogu müügitulu on planeeritud 33 259 m². Ettevõtte on prognoosinud keskmiseks müügituluks 3 503 €/m² koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Keskmiseks netopinna investeerimiskuluks planeeritakse 1 976 €/m².

Riias Kugu iela 28 aadressil valminud River Breeze Residence projektis oli 2019. aasta lõpu seisuga müümata 4 972 m². Ettevõtte plaanib saada tulu keskmiselt 3 414 €/m² koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu.

Vilniuses, Šaltinių Namai projektis, oli 2019. aasta lõpu seisuga müümata varusid 3 112 m², millelt planeeritakse saada tulu keskmiselt 3 320 €/m². Arendamist ootab veel 5 823 m², kus ettevõtte plaanib teenida tulu keskmiselt 2 947 €/m² elamispindade ja äripindade müügist koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Netopindade keskmiseks investeerimiskuluks on prognoositud 1 243 €/m².

Kõik prognoosid on kajastatud ilma käibemaksuta ja on koostatud enne COVID-19 ülemaailmset vallandumist.

Aasta jooksul kajastati varusid müüdud kaupade kuluna summas 31,3 miljonit eurot (2018: 13,7 miljonit eurot). 2019. aastal kanti maha varusid summas 40 tuhat eurot, kuna 5 parkimiskohta Ilmarise Kvartalis on avalikult kasutatava tee all ja seetõttu neil müügiväärtust. Varude saldod kajastatakse netoväärtuses ehk neid vähendatakse maha kantud varude võrra. Juhtkonna hinnangu kohaselt müüakse müügis olev kinnisvara täies mahus normaalse äritsükli jooksul pärast aruandeperioodi. Kõik varud, välja arvatud lõpetamata kinnisvara kogusummas 17,8 miljonit eurot plaanitakse realiseerida ühe aasta jooksul ja lõpetamata kinnisvara summas 23,1 miljonit eurot kahe kuni viie aasta jooksul.

Lisa 11. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Deposiit – arvelduskonto	0	5
Viitlaekumised	2 265	176
Kapitalirendi nõuded	30	34
Muud pikaajalised nõuded	2	1
Kokku	2 297	216

Viitlaekumised on suurenenud 2,1 miljoni võrra tulenevalt T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse renditulude kajastamise arvestusest vastavalt IFRS 15.

Lisa 12. Materiaalne põhivara

Alates 2011. aastast on Ettevõtte maad ja ehitised kajastatud ümberhinnatud väärtuses, milleks on õiglane väärtus ümberhindluse hetkel, millest arvestatakse maha akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Kinnistute õiglast väärtust hindavad sõltumatud kinnisvara eksperdid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

Ümberhindluse reserv (kajastatakse omakapitalis) on moodustatud ümberhindluse muutuse arvestamiseks (vaata lisa 20). Seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2019 on ümberhindlusreservi väärtus kokku 3,3 miljonit eurot, mis koosneb Bad Kreuznach hotelli ümberhindlusreservist. Ümberhindluse reservi jaotamisele puuduvad piirangud.

Majandusaasta lõpuga koosnevad kontoripinnad Tallinnas asuvast peakontorist.

Hotellikinnistud ja kontoripinnad tuhandetes eurodes	Soetusmaksumus		Ümberhinnatud väärtus	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Kurhausstrasse 28, Bad Kreuznach	3 134	3 142	6 232	6 244
Kontoripinnad	715	715	730	730
Kokku	3 849	3 857	6 962	6 974

1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte esmakordselt kasutusõigusega varad kogusummas 674 tuhat eurot, rakendades tagasiulatuvat modifitseerimise põhimõtet (IFRS 16 esmakordne rakendus). Kasutusõigusega varasid amortiseeriti aruandeperioodil 155 tuhande euro võrra ja kajastati aruande kuupäeval jääkväärtusena 519 tuhat eurot. Ettevõtte kajastas aruandeperioodil kasutusõigusega varadega seonduvalt 28 tuhat eurot intressikulusid. Võrdlusperiood ei sisaldanud kasutusõigusega varade saldosid.

Materiaalne põhivara soetusmaksumuses tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised ümber- hinnatud väärtuses	Masinad ja seadmed	Muu		Kokku
			materiaalne põhivara	Ettemaksed	
01.01.2018	9 267	880	344	9	10 500
Lisandumine:					
Soetamine	94	38	74	-9	197
Õiglase väärtuse muutus	-2	0	0	0	-2
Ümberklassifitseerimine	-45	0	-123	0	-168
Müügid ja maha kandmised:					
Müügid	-358	0	0	0	-358
Maha kandmised	0	0	-15	0	-15
31.12.2018	8 956	918	280	0	10 154
Lisandumine:					
Soetamine	121	41	64	0	226
Müügid ja maha kandmised:					
Maha kandmised	0	0	-8	0	-8
31.12.2019	9 077	959	336	0	10 372

Akumuleeritud kulum tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
01.01.2018	1 934	843	288	0	3 065
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	147	21	30	0	198
Ümberklassifitseerimine	-44	0	-123	0	-167
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	-15
Müügid ja maha kandmised:					
Müügid	-40	0	0	0	-40
Maha kandmised	0	0	-15	0	-15
31.12.2018	1 982	864	180	0	3 026
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	148	25	49	0	222
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	-15
Müügid ja maha kandmised:					
Maha kandmised	0	0	-7	0	-7
31.12.2019	2 115	889	222	0	3 226

Jääkväärtus tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
31.12.2018	6 974	54	100	0	7 128
31.12.2019	6 962	70	114	0	7 146

Põhivara hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad maa ja ehitised ümberhinnatud väärtuses õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Grupi kinnistuid hindavad sõltumatud ja kvalifitseeritud eksperdid ning väärtuse hindamine põhineb põhiliselt diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna Grupp opereerib hotelli kinnistul, mida omab kinnisvara tütarettevõtte, ei võta hindaja arvesse omaniku renditulu, vaid hotelli võimet genereerida rahavoogusid ja opereerida vara efektiivselt. Grupp annab hindajatele ajaloolised andmed ja hotelli eeldatavad tulevikunäitajad, mis sisaldab muuhulgas järgmist sisendinfot: täituvus, keskmine tubade hind, valdkonna tasemel tulud ja kulud, haldus- ja turustuskulud. Esitatav informatsioon põhineb hotelli juhtkonna esitatud juhtimisarvestusel ja selle on üle vaadanud finantskontroller. Hindajad kasutavad ka eelduseid ja mudeleid, mis on tüüpiliselt turuga seotud nagu diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamisaruanded vaatab üle ja kinnitab Ettevõtte juhtkond.

Oluliste mittejälgitavate sisendite muutuste tundlikkuse hinnang:

- oodatavate tulude vähenemine madalama täituvuse või madalama tubade tulumäära tõttu vähendab õiglast väärtust;
- valdkonna kulude ja muude kulude kasv vähendab õiglast väärtust;
- diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade suurenemine vähendab õiglast väärtust.

Diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade panevad osaliselt paika turutingimused, kuid neid mõjutab ka eeldatav tulunorm, mis on aktsionäride eeldatav tulunorm.

2019. aastal hotelli ümber ei hinnatud. Võrrelduna 2018. aastaga jäi hotelli täituvus ja aastane müügitulu 2019. aastal samale tasemele. Hotelli brutokasum langes 3% võrra ja moodustas 700 tuhat eurot võrreldes 725 tuhande euroga 2018. aastal.

Lisa 13. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Rendile andmise eesmärgil hoitud kinnisvara- investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2018	114 140	0	114 140
Lisandumine:			
Investeeringud	50 200	0	50 200
Kapitaliseeritud intressikulu (lisa 17)	4 070	0	4 070
Müügid:			
Kinnisvarainvesteeringute müügid	-582	0	-582
Muutused õiglasest väärtusest:			
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 25)	17 995	0	17 995
Renditegevuse alustamine	-129 200	129 200	0
Ümber klassifitseeritud varudeks	-17 678	0	-17 678
Soetusmaksumus 31.12.2018	38 945	129 200	168 145
Lisandumine:			
Investeeringud	1 273	4 746	6 019
Müügid:			
Kinnisvarainvesteeringute müügid	-2 167	0	-2 167
Muutused õiglasest väärtusest:			
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 25)	-1 190	-23 046	-24 236
Ümber klassifitseeritud varudeks (lisa 10)	-396	0	-396
Soetusmaksumus 31.12.2019	36 465	110 900	147 365

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 hindas Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisettevõttel on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Hindamiste tulemusena kajastati varade väärtuse langust kogusummas 24 miljonit eurot, mille hulgas 23 miljonit eurot on seotud T1 Mall of Tallinn kinnisvaraga. Eelmise aasta hindamisel kasutati ootusi ja prognoose. Aastase tegevuse järel on selge, et kaubanduskeskuse tulemused ei vasta esialgsetele prognoosidele. Väiksem käive on osaliselt tingitud kõrgemast vakantsist, mida omakorda põhjustab vähenenud nõudlus kaubanduspindade järele. Vakantsi vähendamiseks on keskuse operaator pakkunud uutele rentnikele allahindluseid ja ka sisustamisabi, et rentnik saaks antud pinnal kohe tegutsema hakata. See kõik on mõjutanud lühiajaliselt ärikasumi teenimist, mis omakorda on viinud kinnisvara väärtuse languseni.

2019. aastal jooksul tasus Grupp investeeringute eest 6 miljonit eurot (2018: 47,8), millest 4,7 miljonit eurot moodustasid T1 Mall of Tallinn investeeringud. AS Tallinna Moekombinaat lõpetas laenuintresside kapitaliseerimise 31. detsember 2018. aastal T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse valmimisest tulenevalt.

Aruandeperioodil klassifitseeriti Tallinnas asuva Tondi 49a kinnistu kinnisvara investeeringutest varudesse summas 0,4 miljonit eurot, kuna Ettevõtte plaanib lähiajal alustada arendustegevusega.

Aruandeperioodil müüs AS Tondi Kvartal kinnistu aadressil Tammsaare tee 56/58. Tehingu väärtus oli 2,17 miljonit eurot ja Ettevõtte teenis müügist 3 tuhat eurot kasumit.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluvad kinnisvara-investeeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Selliste kinnisvarade väärtuse hindamine põhineb sisenditel, mis on mittejälgitavad ja olulised õiglase väärtuse määramiseks.

Grupi kinnisvarainvesteeringuid hindab sõltumatu ja kvalifitseeritud ekspert ja väärtuse hindamine põhineb jääkväärtusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Ettevõtte annab hindajatele järgmist informatsiooni: kinnisvarainvesteeringu liik, arendusplaanid, hinnanguline ehitusmaksumus ja kui võimalik, oodatavad müügi- või rendihinnad. Hindajad kasutavad ka eelduseid ja hindamismudeleid, mis on turule iseloomulikud nagu näiteks diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab ettevõtte juhatus.

T1 Mall of Tallinn - Peterburi tee 2, Tallinn

2018. aasta novembris avati T1 Mall of Tallinn, milles on ligikaud 55 tuhat ruutmeetrit renditavat pinda. Kaubanduskeskus esindab moodsat kaubanduskeskuse kontseptsiooni, mille kaubandusalad vahelduvad arvukate vaba aja veetmise ja meelelahutuse võimalustega. Rakendatud on 5 aasta diskonteeritud rahavoogude

meetodit diskontomääraga 8,7% (2018: 8,5%) ja väljumise kapitalisatsioonimäär 7%. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitustööd on lõpetatud (2018: 2 miljonit eurot planeeritavaid investeeringuid), keskmine rendihind on 12,97 €/m² esimesel aastal, 13,95 €/m² teisel aastal, 14,24 €/m² kolmandal aastal, 14,52 €/m² neljandal aastal ja 15,24 €/m² viiendal tegevusaastal (2018: 15,42 €/m² esimesel, 15,41 €/m² teisel, 15,95 €/m² kolmandal, 16,23 €/m² neljandal, 16,54 €/m² viiendal tegevusaastal), aastane vakantsimäär 17% esimesel, 12% teisel, 8% kolmandal, 6% neljandal, 5% viiendal aastal (2018: 11% esimesel, 7% teisel, 5% järgnevatel aastatel) keskmine kogu renditulu sisaldades hinnangulist aastast hinnatõusu ja vakantsi 8,07 €/m² (2018: 11,28 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7% (2018: sama määr) peale 5 aastast rendiperioodi väljumishinnaga peale vakantsi, halduskulude ja maakleritasude maha arvamist 13,61 €/m² (2018: 15,52 €/m²). Õiglase väärtuse langus võrreldes eelmise hindamisega on 18,3 miljonit eurot. Tütarettevõtte on 2019. aastal investeerinud projekti 4,7 miljonit eurot ja kogu ümberhindluse mõju on -23,0 miljonit eurot.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste kinnisvara asub eespool nimetatud Peterburi tee 2 kinnistu kõrval ning see on osaliselt kavandatud valminud kaubanduskeskuse T1 Mall of Tallinn ehituse laiendamiseks. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 7 000 ruutmeetrit (2018: 7 000 ruutmeetrit). Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood 1 aastat, eeldatava algusega peale kaheaastast ooteperioodi (2018: sama), ehitusmaksumus 562 €/m² (2018: 537 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 759 €/m² (2018: 1 685 €/m²), kaubanduspindade keskmine rendihind 15,37 €/m² (2018: 15,55 €/m²), keskmine kogu renditulu sisaldades hinnangulist aastast hinnatõusu ja vakantsi 13,90 €/m² (2018: 14,60 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7% peale kolmeaastast rendiperioodi (2018: sama) koos väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 13,37 €/m² (2018: 16,07 €/m²). Hindaja on rakendanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 12,0% (2018: 14,5%). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglane väärtus 30 tuhande euro võrra, tütarettevõtte on investeerinud projekti 27 tuhat eurot ja kogu ümberhindluse mõju on -57 tuhat eurot.

Kristiine City, Tallinn

Kristiine City on üks suurimaid elamupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal. Seda on planeeritud arendada viies etapis. Arenduse esimene etapp – punastest tellistest kasarmuhoone renoveerimine – on lõpetatud ning kõik korterid on müüdud. Teise etappi kuuluvad 10 uut korterelamut Marsi, Sõjakooli ja Sammu tänaval, lisaks Marsi 5 ja Marsi 6 hooned. Kümne Kristina Majad kortermaja ehitustööd ja Marsi 6 maja renoveerimine on edukalt lõpetatud ja kõik korterid on müüdud.

Marsi 5 (uue aadressiga Talli 5) ja Tondi 49a kinnisvara on kajastatud Ettevõtte finantsseisundi aruandes varude real. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega arenduse erinevate etappide osas: kogu müüdav neto elupind 58 225 ruutmeetrit ja renditav äripind 6 500 ruutmeetrit (2018: vastavalt 50 699 ruutmeetrit ja 24 644 ruutmeetrit, sisaldades kinnistut aadressil Tammsaare tee 56/58, mis müüdi 2019. aastal), ehitusperiood esimeses faasis 3 aastat, teises faasis 4 aastat alustades aastal 2021, kolmandas faasis 4 aastat alustades 2025 ja viimases faasis 3 aastat alustades 2027 (2018: ehitusperiood esimeses faasis kuni 2 aastat, teises faasis kuni 2 aastat alustades aastal 2021, kolmandas faasis kuni 2 aastat alustades aastal 2025 ja viimases faasis kuni 2 aastat alustades aastal 2028), ehitusmaksumus 698-754 €/m² (2018: 626-768 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 473 €/m² (2018: 1 419 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 1 900 €/m² (2018: 1 900 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 271 €/m² (2018: 2 271 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 11 €/m² (2018: 10 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 10,67 €/m² (2018: 8,30 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25-7,75% peale kaheaastast rendiperioodi (2018: sama) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamisest 12,46 €/m² (2018: 11,78 €/m²). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 14 aasta (2018: sama) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 12,0% (2018: diskontomäär vahemikus 13,50%). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglane väärtus 38 tuhat eurot, tütarettevõtte on 2019. aastal projekti investeerinud 387 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -425 tuhat eurot.

Kliversala elamukompleks, Riia

Kliversala on elamu- ja ärikinnisvara arendusprojekt, mis asub Daugava jõe vasakul kaldal. Pika rannajoonega maa-ala asub kahe põhilise silla vahel, ühe Riia kõige suurema pargi kõrval. Kinnistu asub vee piiril ning sealt avaneb vaade vastaskaldal olevale vanalinnale. Kinnisvaraarendus näeb ette rea eksklusiivseid korterelamuid koos äripindadega. Kinnistut on plaanitud arendada neljas etapis. Esimese etapi arendus, River Breeze Residence valmis 2018. aasta kevadel ja see osa kinnistust on kajastatud varudes. Ülejäänud faasid on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna. Hindaja on kolme faasi õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: müüdav neto elupind 38 311 ruutmeetrit ja renditav äripind 3 550 ruutmeetrit, iga etapi ehitusperiood 2 aastat, ehitusmaksumus 928 €/m² (2018: 894 €/m²), keskmine netopinna kulu 2 221 €/m² (2018: 2 227 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 3 000 €/m² (2018: 3 150 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 3 439 €/m² (2018: 3 672 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 13 €/m² (2018: sama), kogu perioodi keskmine rent 19,55 €/m² (2018: 21,25 €/m²) sisaldades aastast hinnangulist hinnatõusu ja vabade pindade kulu, väljumise kapitalisatsioonimäär 7,50% peale kaheaastast rendiperioodi (2018: sama) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude

ja maakleritasude maha arvamist 20,12 €/m² (2018: 22,00 €/m²). Hindaja on rakendanud 10 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,10% arvestades projekti kohest algust. Võrreldes eelmise hindamisega kasvas õiglane väärtus 127 tuhande euro võrra, tütaretttevõtte on 2019. aastal projekti investeerinud 28 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 99 tuhat eurot.

Tallinas tänava elamukompleks, Riia

Tallinas on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal ja kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 20 814 ruutmeetrit ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega 357 ruutmeetrit (2018: 20 950 ruutmeetri elupinda and 370 ruutmeetrit äripinda). Kinnisvara arendustööd on planeeritud ühes etapis. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, ehitusmaksumus 857 €/m² (2018: 835 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 810 €/m² (2018: 1 720 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 2 500 €/m² (2018: sama), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 768 €/m² (2018: 2 686 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 13 €/m² (2018: sama), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 12,55 €/m² (2018: sama), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25% peale kaheaastast rendiperioodi (2018: sama) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 7,21 €/m² (2018: 7,21 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 10,75% (2018: 11,10%) eeldusega, et ehitusega alustatakse ühe aasta möödumisel (2018: alustatakse koheselt). Võrreldes eelmise hindamisega muutust õiglase väärtuse ei toimunud. Tütaretttevõtte on 2019. aastal investeerinud hoone projekteerimisse 738 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -738 tuhat eurot.

Zvaigznes ehk Brivibas Centrs, Riia

Brivibas on kombineeritud arendusprojekt, mis asub põhilise linna läbiva tee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks, planeeritava pinnaga 18 080 ruutmeetrit. Kinnisvaraprojekti kavatakse arendada kahes etapis, esimeses etapis on planeeritud renoveerimine. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: iga etapi ehitusperiood 2 aastat, kokku 3 aastat ilma ooteperioodita, ehitusmaksumus 933 €/m² (2018: 859 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 722 €/m² (2018: 1 720 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 11,5-13,5 €/m² (2018: 12,5-13,0 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 7,04 €/m² (2018: 7,42 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,5% peale 3-5 rendiperioodi (2018: sama) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 13,32 €/m² (2018: sama). Hindamises on hindaja kasutanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,00% (2018: sama). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 7 tuhande euro

võrra, tütarettevõtte on 2019. aastal projekti investeerinud 84 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -77 tuhat eurot.

Kinnisvarainvesteeringute keskmiseks müügikuluks (kinnisvaraga seonduvad otsekulud ja hoolduskulud kuni müügini ja otsesed müügikulud, sh komisjonitasud) on planeeritud keskmiselt 4,5% müügitulust.

All olevates tabelites on välja toodud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse võimalikud muutused (tuhandetes eurodes), kui toimuvad muutused peamistes Colliersi hindamisaruannetes toodud sisendandmetes:

31.12.2018	Õiglane väärtus	Ehituskulu/ m ²		Müügihind/ m ²		Rendihind/ m ²		Kapitalisatsiooni-määr	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	5%	-5%	5%
T1/									
Peterburi	129 200	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	-4 600	4 700
Ülemiste	2 400	-400	400	N/A	N/A	600	-500	-400	400
Tondi	17 000	0	0	2 100	-2 200	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	13 443	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Tallinas	3 660	-1 490	1 490	1 360	-1 360	30	-30	N/A	N/A
Zvaigz/Briv	2 442	-920	910	N/A	N/A	1 140	-1 150	N/A	N/A

31.12.2018	Õiglane väärtus	Ehituskulu/ m ²		Müügihind/ m ²		Rendihind/ m ²		Kapitalisatsiooni-määr	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
T1/Peterb	110 900	N/A	N/A	N/A	N/A	3 900	-3 900	-5700	6 600
Ülemiste	2 370	-310	420	N/A	N/A	600	-470	-670	740
Tondi	14 416	-910	890	3 020	-2 940	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	13 570	-3 160	3 160	1 160	-1 150	340	-340	N/A	N/A
Tallinas	3 660	-1 560	1 560	700	-700	30	-30	N/A	N/A
Zvaig/ Briv	2 449	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Zvaigznese/Brivibasi tundlikkuse analüüsi 2019. aasta hindamisaktis välja ei toodud.

Kõik antud lisas kajastatud ehituse ja eeldatavad müügi- ning üürihinnad on ilma käibemaksuta.

Kinnisvarainvesteeringud on juhtkonna hinnangul hinnatud lähtudes parima ja kõrgeima väärtuse teenimise eesmärgi.

Informatsioon panditud kinnisvarainvesteeringute tagatiste kohta on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 19.

Lisa 14. Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Panga- laenu- ja arveldus- krediidid (lisa 17)	Konver- teeritavad võlakirjad (lisa 18)	Mitte- konver- teeritavad võlakirjad (lisa 18)	Kapitali- rendi lühia- jaline osa	Kokku
01.01.2018	168	5 930	640	0	6 738
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	201	-9	-640	0	-448
Muud muutused	5 028	-1 590	600	0	4 038
31.12.2018	5 397	4 331	600	0	10 328
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	-10 390	-108	-500	-192	-11 190
Muud muutused	82 719	1 652	27 867	383	112 621
31.12.2019	77 726	5 875	27 967	191	111 759

Lühiajalised laenukohustused on suurenenud seoses võlakirjade ümberklassifitseerimistega ja pangalaenu tagasimaksete tõttu. Ettevõtte on tagastanud pangalaenusid kokku summas 21,5 miljonit eurot, saanud laenusid kokku summas 11,1 miljonit eurot ja ümberklassifitseerinud 82,7 miljoni euro ulatuses pangalaenusid lühiajalisteks kohustusteks. Seoses tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat saneerimise algatamise ja sellega seonduva ebakindlusega, on tütarettevõttele antud laen ümber klassifitseeritud lühiajaliseks kohustuseks summas 75,4 miljonit eurot (lisa 17). Mittekonverteeritavad võlakirjad summas 27,9 miljonit eurot on ümberklassifitseeritud lühiajaliseks tulenevalt lunastustähtaja saabumisest. Võlakirjad lunastati märtsis 2020. aastal.

Lisa 15. Lühiajalised võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	5 262	10 315
Viitvõlad	3 441	1 623
Muud	38	1
Kokku	8 741	11 939

Võlad tarnijatele on vähenenud kuna Ettevõtte on teinud väljamakseid T1 Mall of Tallinn ja Šaltinių Namai arendusprojektidega seotud ehitusettevõtetele. Viitvõlad suurenesid aruandperioodil 1,8 miljoni euro võrra, mis tulenes peamiselt intressikohustuste kasvust.

Lisa 16. Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Panga- laenu- ja arveldus- krediidid (lisa 17)	Konver- teeritavad võlakirjad (lisa 18)	Mitte- konver- teeritavad võlakirjad (lisa 18)	Vähemus- omanike laenu- ja intressid	Kapitali- rendi pika- ajaline osa	Kokku
01.01.2018	29 498	4 331	28 261	437	0	62 527
Muutused finantseerimis- tegevuse rahavoogudes	49 226	-26	0	0	0	49 200
Muud muutused	-754	1 497	-498	37	0	282
31.12.2018	77 970	5 802	27 763	474	0	112 009
Muutused finantseerimis- tegevuse rahavoogudes	5 300	0	0	0	0	5 300
Muud muutused	-77 583	-1 552	-27 763	36	424	-106 438
31.12.2019	5 687	4 250	0	510	424	10 871

Lisa 17. Pangalaenu- ja arvelduskrediidid

Laenusaja	Kreeditor	Laenu jääk tuhandetes eurodes		Tähtaeg
		31.12.2019	31.12.2018	
AS Pro Kapital Grupp	Swedbank AS (krediitkaardid)	1	4	Igakuine
OÜ Marsi Elu	LHV Pank AS	0	870	Tagastatud
OÜ Marsi Elu	LHV Pank AS	0	285	Tagastatud
OÜ Marsi Elu	LHV Pank AS	0	2 700	Tagastatud
AS Tondi Kvartal	Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	417	445	02.09.2021
OÜ Kalaranna Kvartal	LHV Pank AS	5 300	0	21.02.2023
AS Tallinna Moekombinaat	Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	75 356	70 222	27.12.2021
Kliversala SIA	AS Swedbanka (Läti)	2 339	4 494	14.11.2019
PK Invest UAB	AB Luminor Bankas (Leedu)	0	4 347	Tagastatud
Kokku		83 413	83 367	

Aruandeperioodi lõpu laenujääk on seotud arendustegevustega, välja arvatud AS Tondi Kvartal saadud laen Nordea Bank AB-lt summas 417 tuhat eurot. Laen on võetud Sõjakooli 11 hoone renoveerimiseks, mida kasutatakse Ettevõtte peakontorina.

Ettevõtte suurim võlausaldaja on finantseerinud AS -i Tallinna Moekombinaat (TMK), et valmiks T1 Mall of Tallinn. Finantseerimislepingu alusel on antud laenu kokku summas 65 miljonit eurot, millele on kuni intressimaksete kohustuse rakendumiseni (september 2019) lisandunud akumuliseerunud intressid. AS Tallinna Moekombinaadi oodatust madalam tulusus on tekitanud olukorra, kus tütarettevõtte ei ole suutnud täita põhikreeditoriga sõlmitud laenulepingus kokku lepitud kahe finantskovenandi tingimusi (DSCR ehk Debt Service Coverage Ratio, mis näitab lühiajalist rahavoo võimet võlga teenindada ja NLR ehk Net Leverage Ratio ehk suhtarv, mis arvestab laenu

teenindamise võimet ajalises mõõdus). Siiski on AS Tallinna Moekombinaat äritulem enne mitte-rahalist ümberhindamist ja intressikulusid positiivne st kasumlik. AS-il Tallinna Moekombinaat on ka finantsvõlgnevus seoses ülal kirjeldatud laenukohustusega. Tütarettevõtte tasus esimese tavapärase intressimakse tähtaegselt 2019. aasta septembris, kuid seoses käimas olevate läbirääkimistega ei ole AS Tallinna Moekombinaat edasisi intressimakseid ega rikkumisega seonduvaid lisaintressimakseid teinud. Nimetatud finantsvõlgnevus ja finantskovenantidele mittevastavus võimaldab laenuandjal nõuda ennetähtaegset laenu tagastamist. 3. aprillil 2020, pärast aruandeperioodi lõppu, alustas Harju maakohus saneerimismenetlusega vastavalt TMK esitatud avaldusele. Saneerimiskava on koostamisel ja tuleb kohtule esitada hiljemalt 2. juuniks 2020.

Kõik laenulepingud on fikseeritud eurodes. Järgneva 12 kuu jooksul kuulub tagasimaksmisele 2,4 miljonit eurot, ülejäänud 81 miljonit eurot tuleb eeldatavalt tagastada järgmise kolme aasta jooksul. Laenude lühiajaline osa on kajastatud lisas 14, pikaajaline osa lisas 16, tagatised lisas 19 ja finantskulud lisas 26.

Kogu aruandeperioodi intressikulu pangalaenuidelt oli 10,4 miljonit eurot (2018: 130 tuhat eurot). Intressikulu kapitaliseeriti T1 Mall of Tallinn finantseerimislepingult ja kajastati kinnisvarainvesteeringu osana kuni 31 detsember 2018. aastani ja seetõttu ei mõjutanud intressikulusid kuni 2019. aastani. 2019. aasta laenuintresside kajastamise mõju finantskuludes on 9,5 miljonit eurot (lisa 13). Kogu kapitaliseeritud intress summas 5,1 miljonit eurot on lisatud laenu põhiosale ja moodustab kokku 75,4 miljonit eurot aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (lisa 14)	5 875	4 331
Lühiajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 14)	27 967	600
Pikaajalised vahetusvõlakirjad (lisa 16)	4 250	5 802
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 16)	0	27 763
Kokku	38 092	38 496

Konverteeritavad võlakirjad

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas 13. aprillil 2009 emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtte vahetusvõlakirja nimiväärtusega 0,6 eurot vahetusvõlakirja kohta ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtte aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtte aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Emaettevõtte juhtkonnal oli õigus pakkuda eelnevalt mainitud vahetusvõlakirju mitmel märkimisperioodil. Vahetusvõlakirja

pakkumised viidi läbi moel, et ei eraldi ega koos ei vastanud need, vastavalt direktiivile 2003/71/EC ja kehtivatele seadustele, avaliku pakkumise tingimustele. Võlakirja hind erinevatel perioodidel oli Emaettevõtte juhtkonna poolt määratud, kuid see ei tohtinud olla vähem kui 4,0 eurot vahetusvõlakirja kohta. Märkimiseks pakutud vahetusvõlakirjade miinimumkoguseks oli 50 tuhat eurot. Intressimäär võlakirja kohta oli 7% aastas tema emiteerimise hinnast. 24. aprillil 2009 registreeriti Emaettevõtte tingimuslik aktsiakapitali suurendamine Äriregistris.

Kooskõlas AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralisele koosoleku otsusega 13. aprillil 2009, märgiti 4 025 758 vahetusvõlakirja hinnaga 4,5 eurot vahetusvõlakirja kohta. Kõik vahetusvõlakirjad registreeriti Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Aastal 2011 jagunes Grupp kaheks ja selle tulemusena jäi emiteeritud vahetusvõlakirjade hinnaks 2,8 eurot vahetusvõlakirja kohta.

AS Pro Kapital Grupp poolt perioodil 2009-2011 emiteeritud vahetusvõlakirjad sai vastavalt emissiooni tingimustele vahetada Emaettevõtte aktsiate vastu kuni 31. detsember 2012, ühe vahetusvõlakirja vahetumääraks oli üks vahetusvõlakiri aktsia kohta. 6. veebruaril 2013 toimunud Grupi aktsionäride üldkoosolekul otsustati pakkuda võimalust vahetusvõlakirja omanikele pikendada võlakirja lunastamise tähtaega kahe aasta võrra ning võlakirjade omanikud võtsid pakkumise vastu. Kõikide vahetusvõlakirjade lunastamise tähtaega on pikendatud vastavalt, välja arvatud lunastatud vahetusvõlakirjad: 2018. aastal lunastati 3 200 konverteeritavat vahetusvõlakirja summas 8 960 eurot, 2017. aastal lunastati 276 163 konverteeritavat vahetusvõlakirja summas 773 256,40 eurot. Alates väljastamisest on lunastatud 364 237 konverteeritavat vahetusvõlakirja kogusummas 1 019 863,60 eurot. 31. detsember 2019 seisuga on lunastamata võlakirjade jääk 10,25 miljonit eurot. Bilansiline väärtus on 10,1 miljonit eurot - 127 tuhat eurot on võlakirjade pikendamise seotud tasud, mille võrra on võlakirjade väärtust diskonteeritud.

Võlakirjade registreerimise kuupäev	13. aug. 2009	20. jaan. 2010	10. aug. 2010	16. sept. 2010	29. nov. 2010	8. märts 2011	25. mai 2011
Võlakirjade arv	1 081 076	378 070	838 984	516 029	381 634	382 778	82 950
Väljalaskehind võlakirja kohta	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR
Väljalaskehind kokku eurodes	3 027 013	1 058 596	2 349 155	1 444 881	1 068 575	1 071 778	232 260
Aasta tulusus, (%) väljalaskehinnast	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Intressi tasumise sagedus	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas
Lunastamise/ aktsiateks vahetamise tähtaeg	13. aug. 2021	20. jaan. 2022	10. aug. 2020	16. sept. 2020	29. nov. 2020	8. märts 2021	25. mai 2021

Perioodi intressikulud on kajastatud lisas 26.

8. märtsil 2019 pikendas AS Pro Kapital Grupp 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2021 (lisa 30).

25. mail 2019 pikendas AS Pro Kapital Grupp 82 950 PKG7 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 25. mai 2021.

13. augustil 2019 pikendas AS Pro Kapital Grupp 1 081 076 PKG1 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 13. august 2021.

17. jaanuaril 2020, peale aruandeperioodi lõppu, pikendas AS pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2022.

Muid konverteeritavate võlakirjade tingimusi muudetud ei ole. 31. detsember 2019 seisuga ei ole Ettevõtte vahetusvõlakirju vahetatud Emaettevõtte aktsiate vastu (lisa 20).

Võlakirjade arv	2019	2018
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	3 661 521	3 664 721
Lunastatud vahetusvõlakirjade arv	0	-3 200
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus	3 661 521	3 661 521
tuhandetes eurodes	2019	2018
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	10 252	10 261
Lunastatud võlakirjad tagasiostuhinnas	0	-9
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus	10 252	10 252
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	5 875	4 331
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	4 377	5 921

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad ja tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega, fikseeritud intressimääraga võlakirjad

Kõik 2014. aastal emiteeritud mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad kogusummas 600 tuhat eurot on aruandeperioodi lõpuga lunastatud. 31 detsember 2019. aasta seisuga sisaldab lühiajaliste kohustuste saldo 100 tuhat euro ulatuses lunastatud, kuid osaliselt välja maksmata võlakirju, mis tasuti hilinemisega 2020. aasta jaanuarikuus tulenevalt võlakirja omaniku tehniliste probleemide tõttu.

2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatus sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas

kogusummas kuni 50 miljonit eurot. 20. aprillil 2015 otsustas Ettevõtte juhatus kuulutada välja emiteerimise esimese etapi väärtuses 10 – 15 miljonit eurot.

Mais 2015 otsustas Ettevõtte juhatus jaotada esimesel märkimisperioodil märgitud võlakirjad väljalaskehinnas 7 miljonit eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 70 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Juulis 2015 otsustas Ettevõtte juhatus jaotada teisel märkimisperioodil märgitud võlakirjad nominaalväärtusega 6,4 miljonit eurot väljalaskehinnas 6,5 miljonit eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 64 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Veebruaris 2016 otsustas Ettevõtte juhatus emiteerida kolmandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 900 tuhat eurot, väljalaskehinnaga 920 tuhat ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 9 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

Mais 2016 otsustas Ettevõtte juhatus emiteerida neljandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 15 miljonit eurot, väljalaskehinnaga 15,1 miljonit eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. 150 esmaklassilist tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja kannavad fikseeritud intressi 8%.

31. detsember 2019 seisuga oli ettevõtte emiteerinud kokku 293 võlakirja väärtusega 29,3 miljonit eurot. Aruandeperioodi lõppedes oli 14 võlakirja Ettevõtte enda kontrol ja seetõttu on finantsseisundi aruandes vähendatud võlakirjade eest kohustust 1,4 miljoni euro võrra (31. detsember 2018: 14 võlakirja väärtusega 1,4 miljonit eurot). Viimane emissioon viidi läbi 3%-lise allahindlusega ja seetõttu 150 võlakirja on finantsseisundi aruandes kajastatud diskonteeritult. 31. detsember 2019 seisuga on tagatud fikseeritud intressimääraga võlakirjade väärtus kajastatud summas 27,8 miljonit eurot (31. detsember 2018: 27,7 miljonit eurot).

Tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad olid tagatud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiate ja osadega. Alates 8. juuli 2015 olid võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.

Võlakirjade registreerimise kuupäev	15. aprill 2014	16. sept. 2014	27. mai 2015	28. juuli 2015	märts 2016	mai 2016
Võlakirjade arv	30	30	70	64	9	150
Väljalaskehind võlakirja kohta	10 000 EUR	10 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR
Väljalaskehind kokku eurodes	300 000	300 000	7 000 000	6 400 000	900 000	15 000 000
Aasta tulusus, (%) väljalaskehinnast	5%	5%	8%	8%	8%	8%
Intressi tasumise sagedus	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise kuupäev	Lunastatud	Lunastatud	1. juuni 2020	1. juuni 2020	1. juuni 2020	1. juuni 2020

Veebruaris 2020, pärast aruandeperioodi lõppu, tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 (Olemasolevad võlakirjad) refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 (Uued võlakirjad) kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uue võlakirjad on sarnased Olemasolevatele võlakirjad väikeste erisustega. Kõik Pro Kapitali tütarettevõtete aktsiad ja osad, välja arvatud AS Tallinna Moekombinaat, on panditud. 285 võlakirja (iga võlakirja väärtus 100 000 eurot) kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024. aastal. Olemasolevad võlakirjad lunastati 17. märtsil 2020.

Võlakirjade arv	2019	2018
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	60	124
Lunastatud mittekonverteeritavate võlakirjade arv	-60	-64
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	0	60
tuhandetes eurodes	2019	2018
Mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	600	1 240
Lunastatud mittekonverteeritavate võlakirjade nominaalväärtus	-600	-640
Võlakirjade väärtus perioodi lõpus	0	600
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	0	600
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	0	0

Võlakirjade arv	2019	2018
Tagatud võlakirjade arv perioodi algul	293	293
Emiteeritud tagatud võlakirjade arv	0	0
Tagatud võlakirjade arv perioodi lõpus	293	293
 tuhandetes eurodes	 2019	 2018
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi algul	29 300	29 300
Emiteeritud tagatud võlakirjade nominaalväärtus	0	0
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi lõpus	29 300	29 300
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	29 300	0
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	0	29 300

Lisa 19. Tagatised ja panditud varad

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 18 avalikustatud võlgade tagatiseks panditud kinnistud on alljärgnevad:

		tuhandetes eurodes	
Saaja	Tagatise selgitus	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod			
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	37	37
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	Swedbank AS	3	919
Varud (lisa 10)			
LHV Pank AS*	Sõjakooli tänav 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	N/A	3 176
LHV Pank AS*	Sammu tänav 6, 6a, 6b, Tallinn	N/A	2 807
LHV Pank AS	Kalaranna tänav 5, 7, 8, 22, Tallinn	16 398	15 681
AB Luminor Bankas (Leedu)*	Aguonu 8 & 10, Vilnius	N/A	12 916
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas tänav 5, Riia	23 527	25 956
Materiaalne põhivara (lisa 12)			
Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	Sõjakooli 11, Tallinn	730	730
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 13)			
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	Peterburi 2, Tallinn	110 900	129 200

*Laenud on aruandeperioodi jooksul taastatud.

AS Pro Kapital Grupp on pantinud Nordic Trustee & Agency AB kasuks kõikide Grupi tütarettevõtete aktsiad ja osad. Pandid on seatud tagamaks mittekonverteeritavate võlakirjade väljastamist 2015. ja 2016. aastal kokku summas 29,3 miljonit eurot. Tagatiseks antud aktsiate ja osade koguväärtus on 64 miljonit eurot. Lisaks panditud osalustele, on panditud Emaettevõtte pangakontod Nordea Bank AB (Luminor) Rootsi filiaalis. Tagatiseks antud rahakonto seis Nordea (Luminor) pangas oli 31. detsembri 2019 seisuga 37 tuhat eurot. Pärast aruandeperioodi lõppu and võlakirjade lunastamist pandid vabastati. Samaaegselt seati uued pandid uutele võlakirjadele, mis väljastatud 2020. aasta veebruarikuus.

AS Tallinna Moekombinaat on pantinud General ja Deposit arvelduskontod Swedbankis Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L kasuks. Tagatiseks antud rahakontode seis Swedbankis oli 31. detsember 2019 seisuga 3 tuhat eurot.

Ettevõtte on väljastanud garantiikirja AS-ile LHV Pank tagamaks AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtte OÜ Kalaranna Kvartal potentsiaalsed kohustust summas 4 miljonit eurot ja tähtajaga 21. veebruar 2023.

Lisa 20. Aktsiakapital ja reservid

Aktsiakapital

AS Pro Kapital Grupp lihtaktsiate omanikel on õigus saada dividende, kui need välja kuulutatakse ning osaleda aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolekutel toimuvatel hääletamistel ühe häälega aktsia kohta. Emaettevõtte ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

Seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 on AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurus 11,3 miljonit eurot, mida esindavad 56 687 954 aktsiat nimiväärtuses 0,20 eurot. Kõikide aktsiate eest on täielikult tasutud. Lisaks nominaalväärtuses aktsiakapitalile on emaettevõtte kogunud ka ülekurssi summas 5,7 miljonit eurot.

31. detsember 2019 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6,0 miljonit eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24,0 miljonit eurot.

AS Pro Kapital Grupp on emiteerinud vahetusvõlakirju, mis on täpsemalt välja toodud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 18. Vahetusvõlakirjade omanikud ei ole kasutanud oma õigusi vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtte aktsiate vastu.

Reservid

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosneb puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2019 on 1,1 miljonit eurot (2018: 1,1 miljonit eurot).

Ümberhindluste reserv tulenes materiaalse põhivara (st maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 "Materiaalne põhivara" põhjal 2011. aastal (lisa 12). Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserv edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud koondkasumiaruandes. 31. detsember 2019 seisuga oli ümberhindluse reserv 3,3 miljonit eurot (2018: 3,3 miljonit eurot).

Lisa 21. Mittekontrolliv osalus

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Pro Kapital Eesti tütarkontsernis	427	2 624
Kokku	427	2 624

2019. aasta lõpus ja 2018. aastal oli Grupil vaid üks tütarettevõtte mittekontrolliva osalusega - AS Tallinna Moekombinaat, Eestis.

AS Tallinna Moekombinaat	
Tegevuse asukoht	Eesti
Mittekontrolliv osalus 31.12.2017	6,65%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2018	6,65%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2019	6,65%

Finantsinformatsiooni kokkuvõte	AS Tallinna Moekombinaat	
tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Käibevara	606	4 047
Põhivara	113 267	129 466
Lühiajalised kohustused	82 731	6 550
Pikaajalised kohustused	23 980	89 579
Ettevõtte omanikele kuuluv kapital	7 163	37 384
<i>sh mittekontrolliv osalus</i>	427	2 624

tuhandetes eurodes	2019	2018
Ärikasum/ -kahjum	-19 382	17 678
Kasum/ kahjum enne maksustamist	-30 221	16 958
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	-30 221	16 958
Jaotatav:		
Emaettevõtte aktsionäridele	-28 030	15 729
Mittekontrollivale osalusele	-2 191	1 229
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	-30 221	16 958
Jaotatav:		
Emaettevõtte aktsionäridele	-28 030	15 729
Mittekontrollivale osalusele	-2 191	1 229

tuhandetes eurodes	2019	2018
Põhitegevuse rahavood	1 259	-791
Investeeringustegevuse rahavood	-4 800	-45 225
Finantseerimistegevuse rahavood	1 417	48 240
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 124	2 224

Lisa 22. Müügitulu

Segmendi müügitulu (lisa 6)

tuhandetes eurodes	2019	2018
Müügitulu lepingutest klientidega		
Kinnisvara müügitulu	41 419	21 453
Hotellide opereerimise tulu	3 944	3 935
Haldusteenused ja muud teenused	326	1 145
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	45 689	26 533
 Renditulu	 9 587	 1 458
Kokku	55 276	27 991

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2019	2018
Toimingukohustuse täitmise hetkel		
Kinnisvara müügitulu	41 419	21 453
Hotellide opereerimise tulu	3 944	3 935
Muud teenused	106	351
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	45 469	25 739
 Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul		
Haldusteenused	220	794
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	220	794
 Renditulu	 9 587	 1 458
Kokku	55 276	27 991

Kinnisvara müügitulu on kasvanud aasta võrdluses 93%, mis tuleneb aktiivsest müügist Kristina Majades Tallinnas, Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses.

Renditulud on kasvanud 8,1 miljoni võrra seoses T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse rendituludega, millel täitus esimene opereerimisaasta (keskus avati 2018. aasta novembrikuus).

Klientide ettemaksed finantsseisundi aruandes sisaldavad klientidelt saadud ettemakseid kinnisvara eest, mis kajastatakse müügituluna peale asjaõiguslepingu notariaalset kinnitust, olles samal ajal ka toimingukohustuse täitmise aeg kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest. Klientide ettemaksete jääk on vähenenud 1,7 miljoni euro võrra võrdlusperioodi suhtes ja moodustasid

aruandeperioodi lõpu seisuga 4,0 miljonit eurot. Aruandeperioodil kajastati kinnisvara müügituludes klientide ettemakseid 2018. aasta lõppsaldost kogusummas 5,7 miljonit eurot.

Lisa 23. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

Jaotatud tegevuste järgi

tuhandetes eurodes	2019	2018
Kinnisvara müügi otsekulu	31 857	14 021
Kinnisvara rendi otsekulu	4 522	782
Hotellide opereerimise otsekulu	2 937	2 889
Haldusteenuste ja muude teenuste otsekulu	151	723
Kokku	39 467	18 415

Jaotatud kululiigi järgi

tuhandetes eurodes	2019	2018
Personalikulud	1 067	951
Põhivara kulum	242	135
Varude allahindlus	40	0
Muud	38 118	17 329
<i>Sh müüdud kinnisvara kulu</i>	<i>31 355</i>	<i>13 710</i>
<i>Sh sisse ostetud hooldusteenused</i>	<i>4 937</i>	<i>1 590</i>
<i>Sh tarvikute kulu</i>	<i>1 421</i>	<i>1 410</i>
<i>Sh vahendus- ja teenustasud</i>	<i>391</i>	<i>306</i>
<i>Sh muud</i>	<i>14</i>	<i>313</i>
Kokku	39 467	18 415

Lisa 24. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud

tuhandetes eurodes	2019	2018
Personalikulud	334	328
Muud	394	1 008
Kokku	728	1 336

Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2019	2018
Personalikulud	2 869	2 814
Materiaalse põhivara kulum	137	63
Ebatöenäoliselt laekuvate arvete kulu (lisa 9)	619	15
Lootusetute nõuete kulu	30	0
Maa ja kinnisvara maksud	404	450
Muud	1 954	2 085
Kokku	6 013	5 427

2019. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 89 (2018: 89) ja tööjõukulud (sealhulgas otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) moodustasid 2019. aastal 4,26 miljonit eurot võrreldes 4,09 miljoni euroga 2018. aastal.

Lisa 25. Muud äritulud ja muud äriikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2019	2018
Viivised ja trahvid	37	348
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist (lisa 13)	3	418
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	4
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	15	18 008
<i>põhivarad</i> (lisa 12)	15	13
<i>kinnisvarainvesteeringud</i> (lisa 13)	0	17 995
Muud	40	61
Kokku	95	18 839

Muud äriikulud

tuhandetes eurodes	2019	2018
Viivised ja trahvid	36	92
Põhivara maha kandmisest tekkinud kahju (12)	6	0
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	24 236	0
<i>kinnisvarainvesteeringud</i> (lisa 13)	24 236	0
Muud	63	77
Kokku	24 341	169

2019. aasta kahjum õiglase väärtuse muutusest tuli peamiselt T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse, aga ka Tondi ja Tallinase kinnistud hindamisel kasutatud sisendite muutuste tõttu.

Lisa 26. Finantstulud- ja kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2019	2018
Intressitulud	4	4
8Kokku	4	4

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2019	2018
Intressikulud:	13 590	3 260
<i>võlakirjade intressikulu</i>	3 169	3 130
<i>laenude ja arvelduskrediitide intressikulu</i>	10 421	130
<i>Muud finantskulud</i>	429	213
Kokku	14 019	3 473

Võlakirjade tingimused on kirjeldatud lisa 18 ja pangalaenu lisa 17. Intressikulu finantseerimislepingult ettevõttega Lintgen Adjacent Investments T1 Mall of Tallinn projekti rahastamiseks kapitaliseeriti kuni 31. detsember 2018 ja seetõttu ei mõjutanud see intressikulusid eelnevatel perioodidel. 2019. aasta laenuintresside kajastamise muutuse mõju finantskuludes on 9,5 miljonit eurot (lisa 13).

Lisa 27. Tulumaks

Kohalik ettevõtete tulumaksumäär	2019	2018
Eesti	20%	20%
Läti	20%	20%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

Hetkel Eestis ja Lätis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ettevõtte puhaskasumit ei maksustata kuni selle väljamaksmise hetkeni.

Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

tuhandetes eurodes 2018	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	20 858	-696	404	77	20 643
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	3	62	0	65
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	2	0	2
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-69	0	-69
Kasutatud maksukahjumid	0	0	-14	0	-14
Tagastused	0	0	28	0	28
Tulumaksukulu kokku	0	6	9	0	12
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0%	2%	0%	0%

tuhandetes eurodes 2019	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-31 401	-138	6 489	-31	-25 081
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	973	0	973
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	7	0	7
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-45	0	-45
Kasutatud maksukahjumid	0	0	-330	0	-330
Tagastused	0	0	0	0	0
Tulumaksukulu kokku	0	0	605	0	605
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0%	9%	0%	2%

Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

tuhandetes eurodes	2019	2018
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist	-29 193	21 041
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-656	-54
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Tulumaks, kohalik maksumäär	973	65
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud (+)	7	2
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-45	-69
Kasutatud maksukahjumid	-330	-14
Edasikantavad maksukahjumid (+)	0	28
Tulumaksukulu	-51	-42
Sisaldab jätkuvate tegevusvaldkondade maksukulu	-51	-42
Efektiivne maksumäär	N/A	N/A
Tulumaksu kulu	635	12
Edasilükkunud tulumaksu kulu	-656	-54
Mõju kasumi- ja koondkasumiaruandele	-21	-42
Tasutud tulumaks	3	33

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised

tuhandetes eurodes	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Edasilükkunud arenduskulud	Materiaalse põhivara ümberhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
1.12.2018	0	1 631	427	0	2 058
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:					
Tulumaksu tagastused aruandeperioodil	0	-57	3	0	-54
31.12.2018	0	1 574	430	0	2 004
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:					
Tulumaksu kulu/ tagastus aruandeperioodil	0	-656	0	0	-656
31.12.2019	0	918	430	0	1 348

Edasilükkunud tulumaksu salded

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	1 348	2 004
Kokku, neto	1 348	2 004

Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Grupi jaotamata kasum	49 744	76 771
Eesti tulumaksumäär	20%	20%
Tingimuslik tulumaksu kohustus	9 949	15 354
Maksimaalne võimalik dividendi väljamakse	39 795	61 417

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu dividendide väljamaksmisel kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018.

Emaettevõtte on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. 31. detsember 2019 seisuga on Emaettevõttel tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44,2 miljonit eurot, mida ei maksustata tulumaksuga (31. detsember 2018: 44,2 miljonit eurot). Emaettevõttel on ka tingimuslik võimalus jaotada sissemakseid omakapitali kogusummas 78,4 miljonit eurot tulumaksuvabalt. Maksimaalne võimalik tulumaksuvaba summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana ja mida saab netodividendidena välja maksta on 30,7 miljonit eurot.

Lisa 28. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta

Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta arvutatakse perioodi puhaskasumi/ -kahjumi ja kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu suhtena:

Aktside keskmine arv:

Perioodil	01.01.2019-31.12.2019	$(56\,687\,954 \times 365/365)$	=56 687 954
Perioodil	01.01.2018-31.12.2018	$(56\,687\,954 \times 365/365)$	=56 687 954

Indikaatorid kasum/ kahjum aktsia kohta järelevõttes tagasvõrdloendades:

2019	-26 981 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,48 eurot
2018	16 827 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,30 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2019. ja 2018. aasta tulemile, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ -kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta.

Lisa 29. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtte ja tema tütaretevõtete vahelised saldod ja tehingud on konsolideerimise käigus elimineeritud, mistõttu ei ole neid ka käesolevas lisa välja toodud. Grupi ja teiste seotud osapoolte vaheliste tehingute asjaolud on esitatud allpool.

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid Grupi kõrgema tasandi Emaettevõtte aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega (defineeritud kui „tippjuhtkond”), nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2019	2018
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kaupade/ teenuste müük	194	62
Kaupade/ teenuste soetamine	1	8
Soetatud kinnisvara	0	1 978
Tasutud kinnisvara eest	0	1 776
Dividendide väljamaksed	0	851
Vähemusosanikud		
Arvestatud intressikulud	37	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Arvestatud intressikulud	733	718
Vahetusvõlakirjade lunastamine	0	9
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine	500	640
Tasutud intresse	755	718
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	988	974
Kaupade/ teenuste soetamine	13	18

Ettevõtte avaldab infot vahetusvõlakirjade lunastamise ja nendelt intresside arvestuse/ tasumise kohta kuna enamus võlakirjade omanikke on ka Emaettevõtte aktsionäride hulgas.

Nõuded seotud osapooltelt

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajalised nõuded		
Nõuded seotud osapooltele (lisa 9)	0	2
Kokku	0	2

2018. aasta nõuded seotud osapooltele on äritegevusega seotud nõuded.

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeperioodil ega võrdlusperioodil maha kantud. Grupp on seotud osapooltele andnud laene keskmiste turutingimustega võrreldavate intressimääradega. Laenud seotud osapooltele on ilma tagatisteta.

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajalised võlad		
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud	100	0
Pikaajalised võlad		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	0	203
Vähemusosanikele	510	474
Kokku	610	677

Pikaajalised kohustused sisaldavad laenukohustusi ja intressivõlgasid AS Tallinna Moekombinaat vähemusosanikele. 31. detsember 2019 seisuga koosnes pikaajaline kohustus vähemusosanikele laenukohustustest summas 308 tuhat eurot ja akumulieeritud intressidest summas 202 tuhat eurot. Laenude ja intresside tasumise tähtaeg on aastal 2029.

Arveldamata saldod on ilma tagatiseta ning kuuluvad tasumisele rahas. Seotud osapooltele ei ole antud garantiisid.

Osalused emaettevõttes	31.12.2019	31.12.2018
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtted	36,96%	37,97%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0,10%	0,10%
Juhatus liikmed ja nende sugulased	0,50%	0,50%

*Suuromanik on samas ka nõukogu liige. Selguse mõttes on osaluse määr esitatud ainult ühel real.

Lisa 30. Aruandekuupäeva järgsed sündmused

17. jaanuaril 2020, peale aruandeperioodi lõppu, pikendas Ettevõtte 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2022.

12. veebruaril 2020, peale aruandeperioodi lõppu, teavitas Ettevõtte lepingu sõlmimisest OÜ-ga Vanalinna Ehitus, mille järgi rekonstrueeritakse vana tallihoone ja ehitatakse juurdeehitus ning poolmaa-alune parkla Marsi tänavale, Kristiine Citys. Ratsuri Majad arendusprojekti ehitustööde käigus valmib 39 korterit, mille kogumaksumuseks on ligikaudu 3,5 miljonit eurot (koos käibemaksuga) ning planeeritav valmimistähtaeg on 2021. aasta kevadel.

19. veebruaril 2020, peale aruandeperioodi lõppu, teavitas Ettevõtte edukast tagatud võlakirjade, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade (Uute võlakirjade) emiteerimisest kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued võlakirjad lastakse välja fikseeritud 8%-se intressimääraga ja lunastustähtajaga veebruaris 2024. aastal.

20. veebruaril 2020 teavitas Ettevõtte tagatud võlakirjade ennetähtaegsest lunastamisest (Olemasolevad võlakirjad). Pro Kapital saatis tagasi võetamatu teatise Olemasolevate Võlakirjade ennetähtaegsest lunastamisest kõikidele Euroclear Swedenis registris 19. veebruari 2020. aasta seisuga registreeritud võlakirjade omanikele ja volitatud esindajate kaudu registreeritud võlakirjade omanikele. Olemasolevate Võlakirjad lunastati ennetähtaegselt 17. märtsil 2020. Vastavalt Olemasolevate Võlakirjade ennetähtaegse lunastamise tingimustele lunastati 279 võlakirja summas, mis vastab 101%-le võlakirja nominaalväärtusest, so 101 000 eurot iga Olemasoleva Võlakirja kohta. Täielik lunastussumma iga Olemasoleva Võlakirja kohta (koos lunastuspäevani arvatud akumulatsioonid ja tasumata intressidega) oli 103 355,56 eurot.

31. märtsil 2020 esitas Tallinnas T1 Mall of Tallinn keskust omav ja haldav AS Tallinna Moekombinaat (TMK, AS Pro Kapital Grupp tütarettevõtte) Harju Maakohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks, et läbi saneerimismenetluse ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldada võlakoorem ja parandada TMK kasumlikkust. 3. aprilli 2020 määrusega algatas Harju Maakohus saneerimismenetluse. TMK kohustub 2. juunil 2020 esitama kohtule kinnitamiseks saneerimiskava, millega määratletakse rakendatavad saneerimisabinõud, muuhulgas saneerimise mõju võlausaldajatele. Saneerimiskava vastuvõtmiseks toimub võlausaldajate hääletus ja lõpliku kava kinnitab kohus. Saneerimise algatamine ja menetlemine ei mõjuta mitte kuidagi keskuse ega selle üürnike ja koostööpartnerite tavapärase majandustegevust – see tähendab, et Eesti Vabariigi valitsuse poolt kaubanduskeskustele seatud piirangute lõppedes on T1 Mall of Tallinn avatud ning tegevus toimub nagu enne. Saneerimise eesmärgiks on tagada keskuse igapäevase tegevuse jätkamine, kaitstes investorite, töötajate, võlausaldajate ja koostööpartnerite õigusi ja huve. Saneerimine hõlmab üksnes AS-i Tallinna Moekombinaat ega oma vahetut mõju AS-i Pro Kapital Grupp kontserni teistele ettevõtetele.

Saneerimisavalduse esitamise seisuga oli AS-il Tallinna Moekombinaat 71 võlausaldajat ning tähtaegselt tasumata kohustusi kokku 7 miljoni euro ulatuses. Peamiseks võlausaldajaks on rahvusvaheline rahastusplatvorm TSSP ning laenuagendiks Lintgen Adjacent Investments S.a.r.l, kellega AS Tallinna Moekombinaat sõlmis 2016. aasta lõpus Peterburi tee 2 asuva kaubanduskeskuse ehituse finantseerimiseks laenulepingu kogusummas 65 miljonit eurot. Tegemist on viieaastase tähtajaga erilist tüüpi arenduslaenuga vahefinantseerimiseks, millel on tavapärasest rahavooga tagatud laenust oluliselt kõrgem intress ja kus laenu põhiosa tagastatakse tähtaja saabudes ühekorraga. Arenduslaenu oli plaanitud refinantseerida toimiva ja rahavoogusid tootva kaubanduskeskuse tingimustel. Laen on tagatud hüpoteegiga Peterburi tee 2 kinnistule summas 84,5 miljonit eurot. 31. märtsi seisuga oli laenu põhiosa ligi 75,4 miljonit eurot. Põhiosa on kasvanud laenuintressimaksete alguseni kapitaliseeritud laenuintresside võrra. Laenuintresside igakuiste maksete kohustus algas 2019. aasta septembris. Lisaks kõrgetele intressikuludele kaasnevad laenulepinguga ka mitterahalised kohustused ehk

finantskovenandid. Seoses kaubanduskeskuse oluliselt aeglasema käivitumisega on AS Tallinna Moekombinaat tulud jäänud prognoosidele alla ning AS Tallinna Moekombinaat ei ole suutnud täita finantskovenante ega tasuda korrektselt intressimakseid. Samuti ei suudaks AS Tallinna Moekombinaat tagastada laenulepingu ülesütlemisel laenu põhiosa. COVID-19 globaalse pandeemia olukorras ei ole senised konstruktiivsed läbirääkimised laenuandjaga tulemusi andnud ja TMK hinnangul on tekkinud oht, et laenuandja võib laenulepingu üles öelda ja nõuda kohest laenu tagastamist. Samuti ei ole teada, kui kaua kestab kehtestatud eriolukord ning milline saab olema selle mõju TMK tegevusele. Majandustegevuse jätkamiseks ning seeläbi T1 Mall of Tallinn rentnike, töötajate ning teiste seotud osapoolte huvide kaitsmiseks, esitas AS Tallinna Moekombinaat avalduse saneerimismenetluse algatamiseks. Edasiseks tegevuseks on koostada ja kinnitada saneerimiskava, sh tegevusplaan selle osas, kuidas keskuse tegevust tulemuslikult kasvatada, arvestades ka COVID-19 ajutise kriisi mõju tarbimiskäitumisele ja majandusele tervikuna. Tulenevalt koroonaviiruse leviku tõkestamisest on Eestis kuulutatud välja eriolukord, mille tagajärjena on T1 Mall of Tallinn keskus olnud sunnitud ajutiselt oma ukseid suures ulatuses sulgema (eriolukorra ajal on avatud üksnes keskuses tegutsev Selver, paar toidupoodi ja apteek).

AS-i Tallinna Moekombinaat 2019. aasta põhitegevus oli kasumlik - keskus teenis ärikasumit iga kuu. Kõrgete finantskulude ja mitterahalise kinnisvara väärtuse languse tõttu oli siiski 2019. aasta puhastulem negatiivne. TMK hinnangul võimaldaksid kaubanduskeskuse olemasolevad rahavood TMK kohustusi täita kui võlakohustuste tingimused oleksid mõistlikud (kui arvestada tavapärasest tegevust enne eriolukorra väljakuulutamist). Kuna kaubanduskeskuse põhitegevus on juhtkonna hinnangul jätkusuutlik, astub TMK saneerimisavalduse esitamisega vajalikud sammud kaubanduskeskusega seotud erinevate huvirühmade kaitseks. Kõige negatiivsem stsenaarium on see kui TMK ei suuda saneerimise käigus oma tegevust reorganiseerida, peab ettevõtte välja kuulutama maksejõuetuse.

Näitlikustamiseks TMK mõju konsolideeritud aruannetele, on allpool toodud välja võrdlus peamiste finantsnäitajate osas konsolideeritud aruannetes ja samad andmed ilma TMK näitajateta.

tuhandetes eurodes	PKG konsolideeritud	PKG konsolideeritud ilma TMK'ta	Vahe
Müügitulu	55 276	45 900	-17%
Brutokasum	15 809	10 913	-31%
EBITDA	-14 779	4 566	131%
EBT	-29 193	1 028	104%
Puhaskahjum	-29 172	1 049	104%
Varad kokku	210 821	134 506	-36%
Käibevara	53 122	54 259	2%
Põhivara	157 699	80 247	-49%
Kohustused kokku	139 255	56 728	-59%
Lühiajalised kohustused	125 896	44 907	-64%
Pikaajalised kohustused	13 359	11 821	-12%
Omakapital	71 566	77 778	9%
Brutorentaabilus, %	28,6%	23,8%	-17%
EBITDA, %	-26,7%	9,9%	137%
EBT, %	-52,8%	2,2%	104%
Puhasrentaabilus, %	-52,8%	2,3%	104%
Omakapitali osakaal, %	33,9%	57,8%	70%

Juhul, kui juhtub halvim ja TMK osas alustatakse pankrotimenetlust, peab Ettevõtte (AS Pro Kapital Eesti) kandma kahju maksimaalselt 31 miljonit eurot, mille hulgas on 21,9 miljoni euro väärtuses antud laenu, 1,9 miljoni euro ulatuses tasumata intresse, 0,3 miljoni euro ulatuses maksmata arveid ja osa TMK omakapitalist summas 6,9 miljonit eurot – vastavalt 2019. aasta lõpu seisuga. Kui alla hinnata TMK-ga seotud investeeringud ja nõuded 0-ni, oleks 31. Detsember 2019 seisuga konsolideeritud varade maht 96,7 miljonit eurot ja omakapital 40,2 miljonit eurot. Sellegi poolest ei mõjutaks olukord kontserni likviidsust ega lühiajalisi rahavoogusid - AS Pro Kapital Eesti ei saa laenu tagastust ega intressimakseid enne peamise laenuandja ees kohustuste täitmist. Küll aga mõjutaks olukord pikaajalisi rahavoogusid.

Olukord AS-i Pro Kapital Grupp teistes tegevusvaldkondades COVID-19 pandeemia valguses

Märtsis 2020, peale aruandeperioodi lõppu, muutus koroonaviiruse SARS-CoV-2 ja COVID-19 üleilmne puhang pandeemiaks ning Ettevõtte loeb seda mittekorrigeerivaks sündmuseks pärast aruandekuupäeva. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole võimalik

hetkel täpselt mõõta eeldatavat negatiivset kogumõju Ettevõtte majandustulemustele 2020. aastal tulenevalt kehtiva eriolukorra pikkuse määramatusest.

Tallinnas arendame Kalaranna elukvartalit mere äärde jäävas kesklinna osas ja Kristiine City't, mis asub südalinna serval. Käimasolevate projektide finantseerimine on tagatud ehituse kogumahus pangalaenudega, mille väljastamise eeldusteks vajalik kogus eelmüügi lepinguid on ostjatega sõlmitud. Eestis puudub täna valminud korterite laovarude. Uued korterid valmivad 2021. aastal ja hetkel toimub korterite eelmüük. Kalaranna elukvartali ja Kristiine City Ratsuri majade ehitus on käivitunud plaanipäraselt ja esialgu ei ole valmimistähtaegade edasi lükkumist ette näha.

Riias käimasolevaid ehitusi hetkel ei ole ja tegeleme Kliversala eluarenduse järgneva ehitusetapi ettevalmistustöödega. Jätkame kahe arenduse – Tallinase ja Brivibase tänavatel asuvate kinnistute – projekteerimistöödega. Müügis on korterid River Breeze Residence'is, mis on üks linna eksklusiivsemaid elumaju. Kuna hinnad on vastavuses luksustandardi kõrge kvaliteediga, edenes selle projektiga seonduv müük aeglasemalt kui Tallinnas ka juba enne pandeemia algust. Vaatamata maailmas valitsevale majanduslikule olukorrale, on projekti vastu huvi ostjatel olemas. Täna on selle arendusega seotud laenujääk 1,7 miljonit eurot.

Vilniuses valmisid 2019. aastal viis uut eluhoonet. Enam kui 77% korteritest on müüdud ja ostuhuvi on üles näidatud ka paari viimase nädala jooksul. Selle arendusega seotud laen on täna täielikult tasutud.

Bad Kreuznachis on peatatud meie hotelli tegevus 23. märtsist 30. aprillini seoses kohalikul seotud piirangutega koroona viiruse leviku tõkestamiseks. Hotelli operaator soovib säilitada koostöö kõigi oma töötajatega ja minimeerib kulutusi kuni taasavamiseni.

Uute arenduste alustamist planeerides jälgib AS Pro Kapital Grupp tähelepanelikult nii Baltimaade kui kogu maailma majanduses toimuvaid muutuseid ning vajadusel lükkab edasi arendusplaane kuni olukorra stabiliseerumiseni. Ettevõtte töötajate, klientide ja koostööpartnerite tervise ja heaolu huvides töötab meie meeskond kodukontorites ning on endiselt kättesaadav meilide ja telefoni teel. Oleme üle vaatamas oma püsi- ja muutuvkuluseid ja planeerime teha muudatusi seal, kus vajalik. 31. detsember 2019 seisuga oli AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud raha jääk üle 10 miljoni euro ja veebruaris refinantseerisime edukalt tagatud võlakirjad, mille tarbeks emiteerisime uued võlakirjad lunastustähtajaga 2024. aastal. Kuigi maailma majandus on hetkel COVID19 pandeemiast tugevalt mõjutatud, on AS-i Pro Kapital Grupp tegutsemismudel orienteeritud pikaajalisusele. Hindame oma riske jooksvalt ja meie eesmärk on minimeerida väliseid mõjusid selliselt, et AS Pro Kapital Grupp suudab saavutada oma eesmärgi.

Lisa 31. Riskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad tegevusrisk ja mitmed finantsriskid: tururisk (intressirisk ja valuutarisk), krediidirisk ja likviidsusrisk, mille võimalikku negatiivset mõju Grupi finantstulemusele püütakse riskijuhtimise abil minimaliseerida. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Grupi omakapitali säilivus ja tegevuse jätkuvus.

Finantsriskid

Finantsvarad

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja pangakontod	10 616	7 040
Lühiajalised nõuded	1 475	2 928
Pikaajalised nõuded	2 297	216
Kokku	14 388	10 184

Finantsvarade hulka kuuluvad raha ja pangakontod ning lühi- ja pikaajalised nõuded.

Finantskohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajalised võlakohustused	111 759	10 328
Lühiajalised võlad tarnijatele	8 741	11 939
Pikaajalised võlakohustused	10 871	112 009
Pikaajalised võlad tarnijatele	1 013	1 039
Kokku	132 384	135 315

Finantskohustuste hulka kuuluvad pangalaenud, konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad, võlad hankijatele, laenud vähemusosaluse omanikelt. Grupi finantskohustused kuuluvad kategooriasse "muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses".

Intressirisk

Gruppi ohustavad intressiriskid, kuna Ettevõtte on saanud laenusid nii fikseeritud kui ka ujuva intressimääraga. Intressiriski juhitakse rakendades mõistliku proportsiooni fikseeritud ja ujuva intressimäärade laenude osakaalus. Intressirisk kaasneb peamiselt Grupi pikaajaliste võlakohustustega. Grupi ettevõtete poolt võetud laenude intressimäär on üldjuhul fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil. Intressirisk tuleneb Euribori ja keskmiste turuintressimäärade volatiilsusest, mis mõjutavad Grupi intressikulusid. Intressiriski maandamiseks on finantsinstrumente kasutatud minimaalselt. Grupi juhtkonna hinnangul ületavad intressiriski maandamisega, fikseeritud intressimäära kehtestamise kaudu, seotud kulud intressimäärade muutustest tuleneda võivaid kahjumeid. Hinnang lähtub Grupi äritegevuse finantseerimise strateegiast lähiaastatel.

Intressi kandvate finantskohustuste jaotus on alljärgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Fikseeritud intressimääraga kohustused	114 574	109 196
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	2 369	5 393
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	5 687	7 748

Kuna intressimäärad on olnud stabiilsed ja madalad, siis juhtkond ei eelda baasintressi määra suurt muutust. Eeldatav Euribori tõus 100 baaspunkti võrra ei tooks kaasa muutust kohustuste positsioonis, kuid intressikulud kasvaksid 81 tuhande euro (2018: 131 tuhande euro) võrra ja puhaskahjum väheneks 81 tuhande euro (2018: 131 tuhande euro) võrra.

Raha pangakontodel kannab samuti intressiriski, seda eelkõige negatiivsete intressimäärade ja nende võimaliku rakendamise tõttu. Seisuga 31. detsember 2019 oli Grupil 10,6 miljonit eurot arvelduskontodel pankades (31. detsember 2018: 7,0 miljonit eurot).

Valuutarisk

Gruppi kuuluvad ettevõtted teostavad tehinguid asukohamaal kehtivas valuutas, valuutakursirisk tekib välisvaluuta tehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Valuutariski maandamiseks sõlmitakse Grupis kõik olulised lepingud eurodes või euroga seotud valuutades. Seega tekib peamine valuutarisk euroga seotud valuutade devalveerimisel euro suhtes, mille vastu Grupp ei ole kaitstud.

Tulenevalt asjaolust, et Grupi kohustused on valdavas osas eurodes ning enamus Grupi tuludest teenitakse europõhiste lepingute alusel, hindab Grupi juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

Krediidirisk

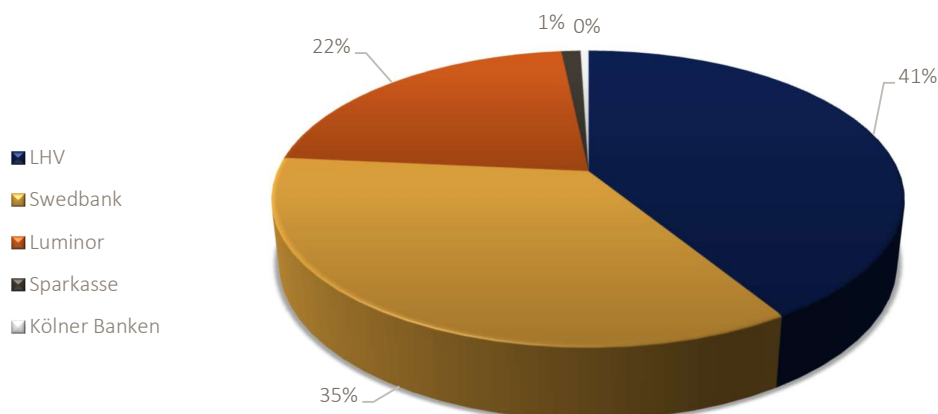
Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul kui koostööpartner ei täida oma lepingujärgseid kohustusi Grupi ees.

Üldjuhul on kinnisvara müük finantseeritud ostjate ettemaksetest. Kinnisvara müügil järeelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitrikõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub Gruppi kuuluvatele ettevõtetele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Siiski esineb harva juhuseid, et omandiõigus antakse kliendile üle enne kogu maksumuse laekumist. Sellistel juhtudel seatakse hüpoteek Grupi ettevõtte kasuks. 2019. aastal selliseid olukordasid ei esinenud.

Rendi-, hotelli- ja haldusäris jälgitakse klientide maksedistsipliini ning tegeldakse võlgnevustega järjepidevalt, et vähendada seonduvat krediidiriski. Vajadusel teostatakse krediitrikõlblikkuse hinnanguid ning nõutakse ettemaksude tasumist.

Kõrgeimat krediidiriski kannab T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse renditegevus, mis algas 2018 aasta lõpus. Renditegevusega seonduvalt oli ostjatelt laekumata arvete kogusumma 31. detsembri 2019 seisuga 1,1 miljonit eurot, millest 0,6 miljonit eurot kajastati nõuete allahindlusena (lisa 9). Krediidiriski vähendamiseks nõutakse rentnikelt deposiidimakseid ja/ või pangagarantiisid. Aasta lõpus oli rentnike poolt deponeeritud kokku 0,9 miljonit eurot, mida kajastatakse muude pikaajaliste kohustuste real.

Ka pangakontode saldod kannavad endas krediidiriski. Grupp vähendab riske hoides oma varasid erinevates kõrge reitinguga pankades. Hetkel on Grupi arveldusarved järgnevates pankades: Swedbank, Luminor, LHV, SEB, Nordea, Kölner Banken ja Sparkasse. 31. detsember 2019 seisuga on jagunemine järgmine:



Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp hoiab likviidsusrisi kontrolli all säilitades piisavalt reserve, pangainstrumente ja laenuvahendeid, jälgides pidevalt rahavoogude prognoose ja tegelikku seisu ning tasakaalustades finantsvarade ja – kohustuste tähtaegade tingimusi. Seisuga 31. detsember 2019 on Grupi käibekapital positiivne, käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 1,1 korda (31.12.2018: 2,4 korda).

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2019	Kohustuste tasumine			31.12.2018	Kohustuste tasumine		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud	94 795	88 746	6 049	0	105 341	13 118	92 223	0
Kapitalirendid	658	212	446	0	0	0	0	0
Muud laenud	1 066	0	0	1 066	1 029	0	0	1 029
Konverteeritavad võlakirjad	10 952	6 469	4 483	0	11 424	5 258	6 166	0
Mittekonverteeritavad võlakirjad	0	0	0	0	646	646	0	0
Tagatud võlakirjad	28 934	28 934	0	0	31 263	2 427	28 836	0
Võlad tarnijatele	5 262	5 262	0	0	11 350	11 350	0	0
Muud võlad	9 005	6 517	2 488	0	10 102	6 920	3 182	0
Kokku	150 672	136 140	13 466	1 066	171 155	39 719	130 407	1 029

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud.

Grupi lühiajalised kohustused (laenud ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2019	Kohustuste tasumine			31.12.2018	Kohustuste tasumine		
		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul
Pangalaenud	88 746	937	1 812	85 997	13 118	52	1 820	11 246
Kapitalirendid	212	18	35	159	0	0	0	0
Konverteeritavad võlakirjad	6 469	1 063	0	5 406	5 258	61	1 079	4 118
Mitte-konverteeritavad võlakirjad	0	0	0	0	646	3	0	643
Tagatud võlakirjad	28 934	100	0	28 834	2 427	0	0	2 427
Kokku	124 361	2 118	1 847	120 396	21 449	116	2 899	18 434

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumulieeritud intressisummat kuni see on tasutud. Tagatud võlakirjad lunastustähtajaga 2. juuni 2020 refinantseeriti 2020. aasta alguses.

Õiglane väärtus

Tulenevalt kasutatavatest arvestuspõhimõtetest, ei erine Grupi juhtkonna hinnangul finantsvarade ja -kohustuste raamatupidamislik väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Intressikandvate nõuete ja kohustuste õiglast väärtust ei loeta nende raamatupidamislikest väärtustest oluliselt erinevaks seetõttu, et vastavate nõuete ja kohustuste aluseks olevates lepingutes fikseeritud intressimäärad ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimäärade.

Tegevusrisk

Grupi tegevusrisk on peamiselt seotud kinnisvaraturgude arenguga Balti riikides ja hotellituruga Saksamaal.

Enne pandeemilist ülemaailmset kriisi oli majandus kasvamas ja hoolimata kohati esinevatest pessimisminootidest teeb Grupp selle nimel tööd, et positiivsest trendist maksimaalset kasu saada. Suur ja mitmekesine kinnisvaraportfell võimaldab Ettevõttel reageerida turutrendide suhtes paindlikult, kiirendades või pidurdades vajadusel kinnisvaraarendust vastavalt turu vajadusele.

Kriisiga kaasneb oluline risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvara-laenu intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara ja hotelliteenuste järele ning avaldada negatiivset mõju Grupi äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest, kinnisvarahaldusest ja hotellide opereerimisest saadavate tulude vähenemises. Muutused finantsturgudel võivad vähendada Grupi ärivõimalusi kaasata võõrkapitali äritegevuse finantseerimiseks ja olemasolevaid finantskohustusi refinantseerida.

Järgmised instrumendid on avatud tururiskile seisuga 31. detsember 2019:

tuhandetes eurodes	Jääk- maksumus	Jaotus maksetähtaja järgi		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 13)	147 365	0	0	147 365
Materiaalne põhivara (lisa 12)	7 665	0	0	7 665
Varud (müügioteel varad) (lisa 10)	41 031	17 940	23 091	0
Lühiajalised võlakohustused (lisa 14)	111 759	111 759	0	0
Finantsvõlad (lisa 16)	10 871	0	10 361	510

2019. aastal oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse netomõju -24,2 miljonit eurot (2018: 18,0 miljonit eurot). Intressikulu finantskohustustelt oli 14,0 miljonit eurot (2018: 3,5 miljonit eurot). 2019. aastal intresse ei kapitaliseeritud kokku 4,1 miljonit eurot (2018: 4,1 miljonit eurot).

Grupi juhtkonna hinnangul on nad võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks Grupi jätkusuutliku arengu.

Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärgiks on optimaalse kapitali struktuuri kaudu tagada Grupi jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu aktsionäridele. Grupp kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ja jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ning riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust.

	31.12.2019	31.12.2018
Omakapitali suhe koguvaradesse	33,95%	41,10%
Kohustuste suhe koguvaradesse	66,05%	58,90%
Pikaajalise võla tase	6,33%	47,00%

Grupp järgib konservatiivset rahastamise poliitikat. Ettevõtte eesmärgiks on kaasata välisfinantseerimist, et vältida intressi ja laenu kovenantide riski, mis tekivad majanduse langusperioodil ning omamaks piisavat välisfinantseerimise võimekust juhuks, kui tekib atraktiivseid investeerimisvõimalusi. Grupp katsub hoida mõistlikku pikaajalise laenu ja kasvu suhet, et tagada oma krediitdivõimekust laenuandjate ees.

Pikaajalised finantseerimised on planeeritud ja omandatud projektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab Grupp projekte eelarve, kasutades sensitiivsusanalüüsi. Enne välisfinantseerimise taotlemist kaalub Grupp hoolikalt selle mõju võla-omakapitali suhtele, finantsvõimendusele ja projekti nüüdisväärtusele, võttes arvesse kõiki laenukovenante ja intressiriske. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, hõivatuse määr, jne), siis Grupp püüab neid juba täita enne lepingu sõlmimist. Grupi üldiseks poliitikaks on kasutada oma varade finantseerimisel ja kohustuste täimisel kohaliku riigi valuutat, et tekitada loomulik maandamisinstrument ja vältida igasugust valuuta riski.

Väliskapitali kaasamisel eelistatakse kõigepealt pikaajalisi partnereid, eeldusel, et nende pakkumised on Ettevõttele kõige soodsamad. Pikaajalised laenud kiidetakse heaks Grupi nõukogu poolt enne laenukohustuse võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse Ettevõtte äritegevuse hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks. Lühiajaliste laenude partnerid on üldjuhul need, läbi kelle teostatakse igapäevaseid pangaoperatsioone.

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhtele: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui 1/2 registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab grupi emaettevõtte omakapitali kohta kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel kasutama korrigeeritud konsolideerimata omakapitali. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne Emaettevõtte konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud soetusmaksumuses leitud tütarettevõtete raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt lisas 33 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtte omakapital 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

Lisa 32. Kohtuvaidlused

Et tuua investorite jaoks paremini esile sündmused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale ning vältida aruandluse koormamist väiksemate kohtuvaidlustega, on ettevõtte seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta perioodis) on vähemalt 100 000 eurot.

Seisuga 31. detsember 2019 oli AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel liidetud halduskohtumenetluse kohtuvaidlust. Esimeses kohtuvaidluses taotleb ettevõtte Maa-ameti otsuse tühistamist, millega jäeti maakatastrisse kandmata katastriüksus aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa. Tallinna Ringkonnakohus otsustas 27. märtsil 2020 AS-i Pro Kapital Eesti kasuks ja kohustas Maa-ametit kas tegema uue otsuse või maa erastamise 30. aprill 1999 otsus kehtetuks tunnistada. 27. aprillil 2020 pöördus Maa-amet Riigikohtusse, kes ei ole aruande avaldamise kuupäeva seisuga veel menetlusalustanud. Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine on peatatud kuni esimese vaidluse lõpliku lahenduseni. Juhul, kui Riigikohus võtab asja menetlusse ja otsustab Maa-ameti kasuks või kui Maa-amet peaks erastamisaegse otsuse kehtetuks tunnistama, siis on AS-i Pro Kapital Eesti asjatult tasunud sellelt kinnistu osalt maamaksu ja sellega tekib ettevõtte õigus nõuda Eesti Vabariigilt perioodil 2004-2018 enammakstud maamaksu hüvitamist summas 192 336 eurot ja kadastriüksuse ostuhinna kompenseerimist summas 733 450 eurot, kokku on nõue 925 788 eurot.

Lisa 33. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on nõutud lisades avaldada informatsioon konsolideeriva üksuse (Emaettevõtte) konsolideerimata põhjaruannete kohta (finantsseisundi aruanne, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, va tütarettevõtted, mida kajastatakse Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	392	690
Lühiajalised nõuded	6 202	5 682
Käibevara kokku	6 594	6 372
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	29 165	29 165
Pikaajalised nõuded	20 186	22 126
Immateriaalne põhivara	16	20
Põhivara kokku	49 367	51 311
VARAD KOKKU	55 961	57 683
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	64 716	33 255
Lühiajalised võlad	920	905
Maksuvõlad	50	55
Lühiajalised eraldised	0	36
Lühiajalised kohustused kokku	65 686	34 252
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	4 250	33 565
Pikaajalised võlad	51 508	48 929
Muud pikaajalised võlad	10	33
Pikaajalised kohustused	55 768	82 527
Kohustused kokku	121 454	116 779
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	11 338
Ülekurs	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	1 134	1 082
Akumuleerunud kahjum	-83 626	-77 177
Omakapital kokku	-65 493	-59 096
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	55 961	57 683

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2019	2018
Äritulu		
Müügitulu	760	705
Brutokasum	760	705
Turustuskulud	-7	-11
Üldhalduskulud	-2 105	-2 285
Muud ärikulud	-3	-1
Ärikahjum	-1 355	-1 592
Finantstulud- ja kulud		
Tütarettevõtetest saadud finantstulud	0	3 025
Intressitulud	695	710
Intressikulud	-5 723	-5 462
Muud finantskulud	-13	-13
Aruandeperioodi puhaskahjum	-6 396	-3 332

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktisia- kapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide akumuleeru- nud kahjum	Aruande- perioodi kahjum	Kokku
01.01.2018	11 338	5 661	1 082	-67 740	-6 105	-55 764
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-6 105	6 105	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-3 333	-3 333
31.12.2018	11 338	5 661	1 082	-73 845	-3 333	-59 097
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-29 165
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	186 899
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital						
31.12.2018	X	X	X	X	X	98 637
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-3 333	3 333	0
Muutused kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	-52	0	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-6 396	-6 396
31.12.2019	11 338	5 661	1 134	-77 230	-6 396	-65 493
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-29 165
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	166 224
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital						
31.12.2019	X	X	X	X	X	71 566

Rahavoogude aruanne

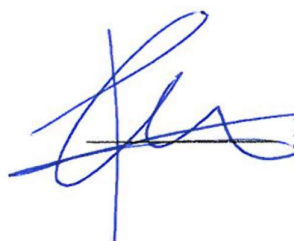
tuhandetes eurodes	2019	2018
Põhitegevuse rahavood		
Aruandeperioodi kahjum	-6 396	-3 332
Korrigeerimised:		
Immateriaalse põhivara kulum	5	5
Finantstulud tütarettevõttest	0	-3 025
Intressitulud ja -kulud (neto)	5 042	4 766
Mitterahalised tehingud	0	-124
Nõuete ja ettemaksete muutus	-486	12
Kohustuste ja ettemaksete muutus	31	229
Provisjonide muutus	-59	0
Põhitegevuse rahavood kokku	-1 863	-1 469
Investeeringustegevuse rahavood		
Immateriaalse põhivara soetamine	-1	0
Antud laenud	-803	-2 550
Antud laenude tagasimaksed	3 300	2 350
Saadud intressid	103	127
Investeeringustegevuse rahavood kokku	2 599	-73
Finantseeringustegevuse rahavood		
Makstud dividendid	0	-850
Lunastatud vahetusvõlakirjad	0	-9
Lunastatud mitte-konverteeritavad võlakirjad	-500	-640
Saadud laenud	3 037	4 170
Laenude tagasimaksed	-462	-82
Makstud intressid	-3 109	-3 072
Finantseeringustegevuse rahavood kokku	-1 034	-483
Rahavood kokku	-298	-2 025
Raha aruandeperioodi alguses	690	2 715
Raha aruandeperioodi lõpus	392	690

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2019 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2019. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Paolo Michelozzi

Juhatuse esimees



29. aprill 2020

Allan Remmelkoor

Juhatuse liige



29. aprill 2020

Edoardo Preatoni

Juhatuse liige

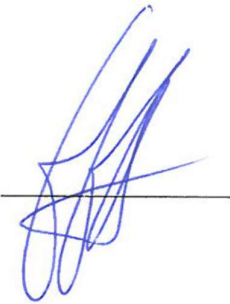


29. aprill 2020

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Emanuele Bozzone

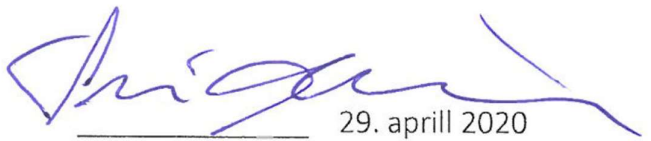
Nõukogu esimees



29. aprill 2020

Petri Olkinuora

Nõukogu liige



29. aprill 2020

Ernesto Preatoni

Nõukogu liige



29. aprill 2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seadusega 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist 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.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 30 Aruandekuupäeva järgsed sündmused, millest selgub, et Pro Kapital Grupp AS tütarettevõtja Tallinna Moekombinaat AS esitas 31. märtsil 2020 Harju Maakohtule saneerimismenetluse taotluse. Kohus kiitis avalduse heaks 3. aprillil 2020 ja 2. juuniks 2020 tuleb AS-il Tallinna Moekombinaat esitada kohtule saneerimiskava. Saneerimisprotsessi tulemusest sõltub Pro Kapital Grupp AS-i võime säilitada või minetada kontroll Tallinna Moekombinaat AS-i äritegevuse, varade ja kohustute üle. Meie arvamus ei ole modifitseeritud selle asjaolu suhtes.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi asjaolu	Kuidas me tegelesime peamise auditi asjaoluga oma auditis
Kinnisvarainvesteeringute hindamine	
Seisuga 31. detsember 2019 on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 147 365 tuhat eurot ja kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest, mis on kajastatud aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumiaruandes, on 24 236 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on vaja juhtkonna märkimisväärset hinnangut. Kontserni kinnisvarainvesteeringud koosnevad erinevatest vara kategooriatest, millest kõige olulisemad on rendi eesmärgil hoitud kinnisvara ja arenduspotentsiaaliga kinnistud. Kontsern kasutab sõltumatut hindajat kõikides nendes kategooriates esitatud kinnistute õiglase väärtuse määramiseks. Sisendid ja eeldused, mis on seotud kõige märkimisväärsemate hinnangutega on välja toodud lisas 13, sh ajastus ja potentsiaalsete arenduste kulutused, tulevased rendi- ja müügihinnad, müügitulu ajastus ja samuti juhtkonna võimekus realiseerida need eelduseid kontserni tegevuses. Tulenevalt olulisusest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande saldodele tervikuna koosmõjus õiglase väärtuse määramisega seotud hinnangutega on kinnisvarainvesteeringute hindamine peamine auditi asjaolu.	Auditi protseduuride käigus me: • hindasime juhtkonna poolt valitud sõltumatu hindaja kompetentsi, võimekust ja objektiivsust; • arutasime juhtkonnaga sõltumatu hindaja töö ulatust ning vaatasime üle töövõtu tingimused tegemaks kindlaks, et puuduvad asjaolud, mis mõjutaksid hindaja objektiivsust ning piiraksid tema töövõtu ulatust; • hindasime enda ekspertide abil juhtkonna hinnanguid ja eriti sõltumatu hindamise tulemust, sealhulgas: • hindasime kasutatud mudelit; ja • hindasime märkimisväärseid eeldusi, sh diskontomäärasid, seotud tulusid ja ehituskulusid ning arendusplaanide ajastust. Meie võrdlesime kasutatud eelduseid turuinfo ja ajaloolise finantsinformatsiooniga. Me viisime läbi tundlikkuse analüüsi märkimisväärsete eelduste suhtes hindamaks nende mõju õiglasele väärtusele ja kontserni avalikustatud asjaolude tundlikkuse asjakohasust. Lisaks testisime valikuliselt kasutatud sisendeid, millega põhjendatakse kinnisvarainvesteeringute hindamist, et hinnata nende täpsust, usaldusväärsust ja täielikkust. Me hindasime ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud oluliste kinnisvarainvesteeringutesse puutuvate juhtkonna eelduste asjakohasust.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab ettevõtte kirjeldust ja tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori 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 oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et 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 raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võtnud Euroopa Komisjon 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 kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori 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.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni 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 kontserni 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 kontserni 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 kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserni auditi 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.

Samuti esitame me nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, ka avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust, ja seotud kaitsemehhanismide kohta, kui see on rakendatav.

Me määrame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast kindlaks asjaolud, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsed ja on seega peamised auditi asjaolud. Me kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud avalikustada asjaolu kohta infot või kui me äärmisel erandlikel juhtudel otsustame, et asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes infot esitada, sest põhjendatult võib eeldada, et selle kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles sellise info esitamise kasu avalikes huvides.

Muu aruandlus vastavalt 16. aprillil 2014 Euroopa Parlamendi ja nõukogu poolt vastu võetud määruse (EL) nr 537/2014 erinõuetele avaliku huvi üksuse auditi osas

Audiitori määramine

Oleme kontserni audiitoriks määratud aktsionäride üldkoosoleku poolt 23. mail 2019. Meie töövõtu katkestamatu pikkus kontsernile kui avaliku huvi üksusele, mis hõlmab ka varasemaid pikendamisi ning taas määramisi, on 8 aastat.

Vastavus aruandega auditi komiteele

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditi komiteele 28. aprill 2020 koostatud lisanduva aruandega.

Sõltumatus

Kinnitame, et oleme auditi läbiviimise jooksul säilitanud sõltumatuse kontserni suhtes vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 nõuetele ning audiitortegevuse seaduses kehtestatud eetikanormidele.

Kinnitame, et meie parima teadmise ja arusaama alusel, et keelatud mitte-auditi teenuseid, nagu need on erinõuetena avaliku huvi üksuse auditi kohta loetletud Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artiklis 5, me osutanud ei ole. Me ei ole kontsernile osutanud muid teenuseid kui raamatupidamise aastaaruande audit ning neid, mis on tegevusaruandes või konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

4. mai 2020



Erki Usin
Vandeaudiitor nr 496
AS Deloitte Audit Eesti
Tegevusluba nr 27

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta puhaskahjum 26 981 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	760000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144920
Faks	+372 6144929
E-posti aadress	prokapital@prokapital.ee
Veebilehe aadress	www.prokapital.com