AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2018

PROKAPITAL

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2018
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2018
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802
Aadress	Sõjakooli 11 11316 Tallinn, Estonia
Telefon	+372 614 4920
Faks	+372 614 4929
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

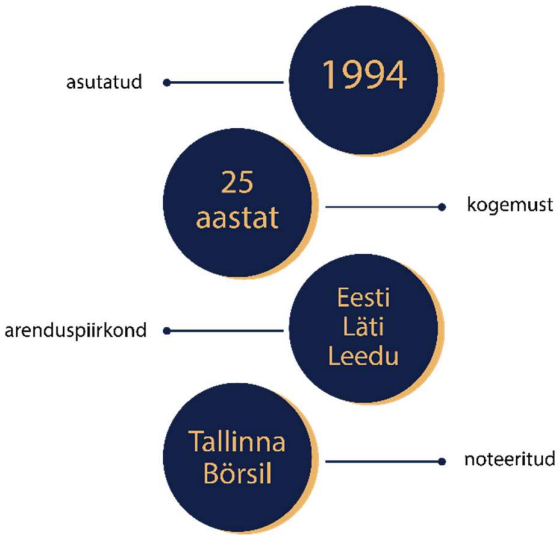
Sisukord

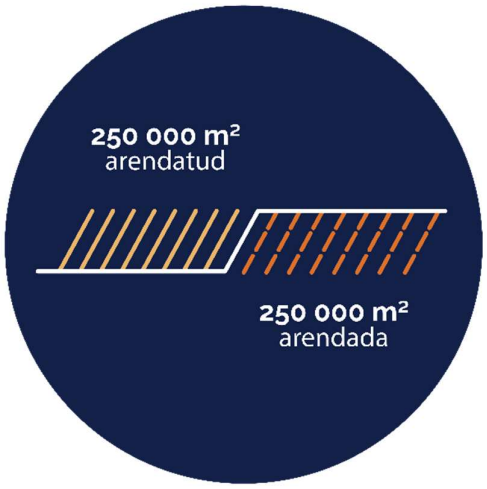
Ettevõttest 5
Meie visioon ja missioon 7
Meie väärtused 7
2018. aasta kokkuvõte 8
Olulisemad finantsnäitajad 8
Peamised sündmused 10
Juhatuse esimehe pöördumine 12
2018. aasta tegevuse ja jätkusuutlikkuse aruanne 15
Juhtimine 15
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas 18
Vastutustundlik kinnisvaraarendus 20
Meeskond 25
Kliendikogemus 28
Ühiskondlik osalus 30
Riskide juhtimine 32
Strateegia ja eesmärgid 2019. aastaks 34
Arendusprojektid 35
Segmendid 39
Rahastamisallikad ja -põhimõtted 45
Aktsiad ja aktsionärid 46
Kontserni struktuur 52
Hea ühingujuhtimise tava aruanne 53
Juhatuse deklaratsioon 82
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne 83
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne 83
Konsolideeritud koondkasumiaruanne 84
Konsolideeritud rahavoogude aruanne 85
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne 86
Konsolideeritud vahearuande lisad 87
Lisa 1. Üldine informatsioon 87

Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finants-aruandluse standardite (IFRS) rakendamine 88
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted 91
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused 111
Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted 114
Lisa 6. Segmendiaruandlus 116
Lisa 7. Muutused tütarettevõtete osalustes 117
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid 118
Lisa 9. Lühiajalised nõuded 118
Lisa 10. Varud 119
Lisa 11. Materiaalne põhivara 120
Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud 123
Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused 129
Lisa 14. Lühiajalised võlad 129
Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused 130
Lisa 16. Pangalaenud ja arvelduskrediidid 130
Lisa 17. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad 131
Lisa 18. Tagatised ja panditud varad 136
Lisa 19. Aktsiakapital ja reservid 137
Lisa 20. Mittekontrolliv osalus 138
Lisa 21. Müügitulu 139
Lisa 22. Müüdud kaupade ja teenuste kulu 140
Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud 140
Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud 141
Lisa 25. Finantstulud- ja kulud 142
Lisa 26. Tulumaks 142
Lisa 27. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta 145
Lisa 28. Tehingud seotud osapooltega 145
Lisa 29. Bilansipäevajärgsed sündmused 147
Lisa 30. Riskide juhtimine 148
Lisa 31. Kohtuvaidlused 153

Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta 154
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2018 konsolideeritud majandusaasta aruandele 157
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne 159
Kasumi jaotamise ettepanek 163

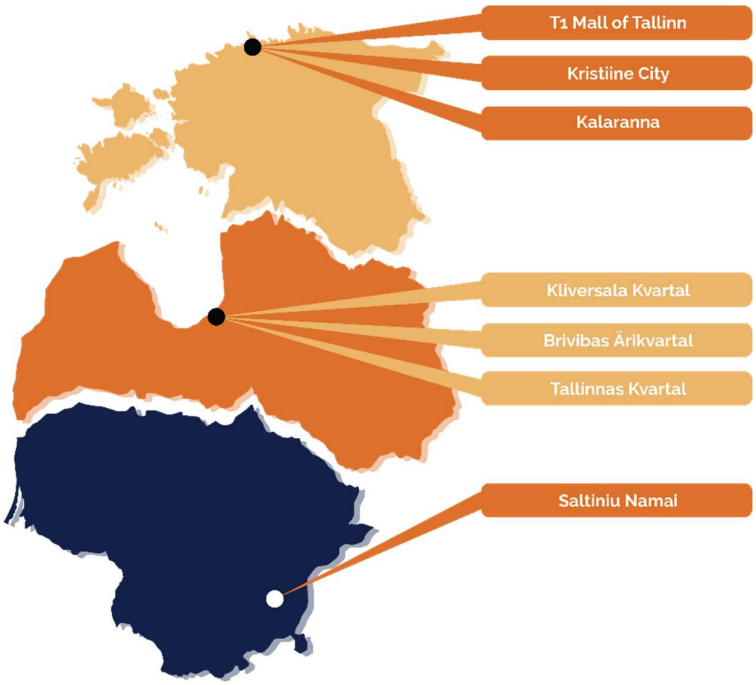
Ettevõttest





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 sünnivad erakordsed elukeskkonnad, kus inimesed end hästi tunnevad.

Oleme Baltikumi kinnisvara-arendusettevõte, kes arendab, haldab või projekteerib samaaegselt 7 pikaajalist ning suure-mahulist 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 olev Kristiine City elupiirkond, mille valmimine tõstab oluliselt kogu piirkonna väärtust.
- Peagi algav 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, mis 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 Brivibase ärikvartal ning Tallinase tänava elukvartal. Mõlemad arendused annavad ajaloolistele piirkondadele omanäolise ilme ja atmosfääri, luues täiesti uut kasutajakultuuri ja väärtust ka ümberkaudsetele aladele.

Vilniuses on valmimas unikaalne elamupiirkond ajaloolise vanalinna piiril. Varasemalt inimeste teadvuses olnud tehasepiirkonnast on saanud kõrgelt väärtustatud eluala, mille esimene arendusjärk Šaltinių Namai on valmis ning teine etapp, Šaltinių Namai Attico, on ehitusjärgus. Tegemist on Vilniuse ühe hinnatuima elukeskkonnaga.

Lisaks arendus- ja haldustegevusele Baltikumis, omame ja opereerime hotelli Saksamaa väikelinnas 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*) kauplemiskeskkonnas Quotation Board alates 13. märtsist 2014. Alates 8. juulist 2015 on AS-i Pro Kapital Grupp tagatud, ennetähtaegselt lunastatavad, fikseeritud intressiga võlakirjad noteeritud Nasdaq Stockholm börsil. 19. novembrist 2018 on ettevõtte aktsiad noteeritud Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas.

Meie visioon ja missioon

Visioon

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

KVALITEET

Teadlikud tarbijad ootavad esmaklassilist kvaliteeti parimates asukohtades. Just seda me neile pakume - iga tahk meie arendustest on pisimagi detailini läbi mõeldud.

SUHE KLIENDIGA

Tugev kliendisuhe on meie jaoks teenuse lahutamatu osa. Arendustegevuse kvaliteedimärk algab esimesest kokkupuutest kliendiga. Anname endast parima, et kliendid saaksid olla kindlad, millesse nad investeerivad.

VALIK

Arendame inimesele. Inimestel on ootused, vajadused, unistused. Keskkond, kus inimesed elavad ning aega veedavad, peab pakkuma rõõmu, elamusi ning rahulolu. Teeme endast parima, et inimesed tunneksid end hästi ning neil oleks mugav ja meeldiv ümbruskond.

SIDUSUS

Üha kasvava linnastumisega ootavad inimesed sidusust ning mugavust. Inimeste aeg, vajadused ja ootused on meie projektide keskmes. Just seetõttu peame oluliseks luua võimalusi inimestevaheliseks suhtluseks, heaoluks ja ühendusteks teenustega, mis vaatavad kaugemale hästitoimivast infrastruktuurist.

2018. aasta kokkuvõte

Olulisemad finantsnäitajad

Konsolideeritud kasumiaruanne

	Jätkuvad tegevusvaldkonnad				Jätkuvad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad		
tuhandetes eurodes	2018	2017	*Muutus*	2016	2017	*Muutus*	2016
Müügitulu	27 991	12 077	*132%*	17 610	14 098	*99%*	20 652
Brutokasum	9 576	4 561	*110%*	4 922	5 380	*78%*	6 054
EBITDA	21 697	2 034	*967%*	-843	2840	*664%*	386
Kasum põhitegevusest	21 483	1 797	*1 095%*	-1 168	2385	*801%*	-309
EBT	18 014	-1 549	*1 263%*	-4 482	-1 075	*1 776%*	-3 808
Puhaskasum/ -kahjum	18 056	-953	*1 995%*	-4 645	-518	*3 586%*	-4 025
Puhaskasum/ -kahjum aktsionäridele	16 827	-854	*2 070%*	-4 533	-419	*4 116%*	-3 913
Brutorentaablus	34,2%	37,8%		28,0%	38,2%		29,3%
EBITDA	77,5%	16,8%		-4,8%	20,1%		1,9%
Ärirentaablus	76,7%	14,9%		-6,6%	16,9%		-1,5%
EBT	64,4%	-12,8%		-25,5%	-7,6%		-18,4%
Puhasrentaablus	64,5%	-7,9%		-26,4%	-3,7%		-19,5%
Puhasrentaablus aktsionäridele	60,1%	-7,1%		-25,7%	-3,0%		-18,9%
Kasum/ kahjum aktsia kohta (EPS)	0,30	-0,02		-0,09	-0,01		-0,07
Aktsia sulgemishind (Nasdaq Tallinn)	1,63	1,82		1,96	1,82		1,96
P/E suhe	5,49	-108,26		-22,90	-199,17		-26,43

Ettevõte käive suurenes 99% aastal 2018 võrreldes eelneva perioodiga. Peamiseks põhjuseks on elamukinnisvara müügi kasv. EBITDA kasvas oluliselt tänu kinnisvara investeeringute ümberhindlustele, mille mõju oli ligi 18 miljonit eurot.

Tegevuskulud vähenesid 4% võrra, moodustades 2018. aastal 6,1 miljonit eurot (2017: 6,3 miljonit eurot). Kinnisvara investeeringute õiglase väärtuse ümberhindlusest saadi ligi 18 miljon eurot suurune kasum, peamiselt seoses T1 Mall of Tallinn avamisega seoses. 2017. aastal saadi Tallinna ja Riia hotellide müügist erakorralist kasumit 3,0 miljonit eurot ja kinnisvara investeeringute õiglase väärtuse ümberhindlusest 530 tuhat eurot kasumit. Turustuskulud kasvasid 63% võrra seoses aktiveerunud arendustegevusega, üldhalduskulud suurenesid 3% võrra võrreldes 2017. aastaga.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018 vs 31.12.2017	31.12.2016
Varad kokku	245 112	175 158	40%	142 314
Käibevara	69 299	53 229	30%	24 001
Põhivara	175 813	121 929	44%	118 313
Kohustused kokku	144 374	92 476	56%	62 110
Lühiajalised kohustused	29 183	24 355	20%	19 541
Pikaajalised kohustused	115 191	68 121	69%	42 569
Omakapital	100 738	82 682	22%	80 204

Ettevõtte varad on kasvanud oluliselt aktiivse arendustegevuse tulemusena, suurimat mõju on avaldanud T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse valmimine Tallinnas. Aktiivne arendustegevus on mõjutanud samal ajal ka kohustuste kasvu tegevuse finantseerimise tõttu.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2018	2017	2018 vs 2017	2016
Rahavood põhitegevusest	-1 048	-5 281	80%	648
Rahavood investeerimistegevusest	-46 676	-12 199	-283%	-9 740
Rahavood finantseerimistegevusest	44 447	22 415	98%	8 082
Raha ja raha ekvivalentide muutus	**-3 277**	**4 935**	**-166%**	**-1 010**

2018. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog -3,3 miljonit eurot (2017: 4,9 miljonit eurot). Põhitegevusse suunati 1 miljonit eurot (2017: suunati põhitegevusse 5,3 miljonit eurot). Investeerimistegevusse suunati 46,7 miljonit eurot (2017: 12,2 miljonit eurot). Sealhulgas kulutati kinnisvarainvesteeringute arendamisele 47,8 miljonit eurot, enamus sellest T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusele Tallinnas. Finantseerimistegevusest saadi 2018. aastal 44,4 miljonit eurot (2017: 22,4 miljonit eurot). Aruandeaastal maksis ettevõtte dividendi kogusummas 0,8 miljonit eurot. Ettevõte lunastas 0,6 miljoni euro väärtuses mitte-konverteeritavaid võlakirju. Ettevõte sai täiendavalt pangalaenusid summas 56,9 miljonit eurot, tagastas laenusid summas 7,5 miljonit eurot ning maksis intresse pangalaenude ja võlakirjade eest kokku 3,5 miljonit eurot.

Finantsnäitajad (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Omakapitali osakaal	41,1%	47,2%	56,4%
Võla ja omakapitali suhe	121,2%	83,9%	57,69%
Netovõla ja kapitali suhe	53,3%	41,7%	33,7%
Võla ja EBITDA suhe	5,6	34,1	-54,8
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,4	2,2	1,2
Varade tootlus	8,6%	-0,6%	-3,4%
Omakapitali tootlus	18,3%	-1,0%	-5,5%

Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud 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

Kristiine Citys, Tallinnas, kujundame ajaloolisest kasarmupiirkonnast tervikliku ning omanäolise elukeskkonna. Aasta alguses lõpetasime Marsi 6 *loft*-stiilis korteritega elamu renoveerimise. Klientide südamed võitnud projektis, mille sisekujundus valmis koostöös tuntud disaineri Tarmo Luiskiga, on kõik 45 korterit leidnud omale omaniku. Müügiedu on saatnud ka antud kvartalis valmiva Kristina Majade projekti, mille käigus valmib kümme uut elamuhoonet kokku 309 koduga. 2018. aastal alustasime viimase nelja maja ehitusega, millest üks valmis käesoleva aasta märtsis ja viimased kolm sügisel. Suur osa kortereid broneeritakse juba enne ehitustegevuse algust ning ehitustegevuse lõpuks on enamus pindasid müüdud.

2018. aasta kevadel valmis Riias väärika 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.

Vilniuses jätkasime Šaltinių Namai Attico ehituse ja eelmüügi tegevusega. Peatselt on valmimas üle 110 korteri, millest 60% on tänaseks müüdud. Šaltinių Namai projekt asub Vilniuse südames kõrgendikul, millelt avanevad suurepärased vaated vanalinnale.

Novembris avasime tulevikukontseptsiooniga keskuse T1 Mall of Tallinn, mis lisaks tavapärastele kaubandusvõimalustele avab külastajatele mitmekülgse maailma meelelahutusse. T1-s on ainulaadne Super Sky Park, suur restoranide ala, tipptasemel

kino ning keskuse katusel on tänaseks avatud vaateratas, mis on unikaalne kogu Euroopas.

Võtsime aktiivselt osa kogukondlikest eestvedamistest, mis kannavad meie väärtusmaailma ning puudutavad nende piirkondade tervist ja heaolu, kus tegutseme. Näiteks panime õla alla Tallinna Niguliste kirikus, Lübecki meistrile Bernt Notkele omistatud „Surmatantsu“ maali uue ekspositsioonilahenduse rajamisele, toetasime Tallinn Art Space kunstigalerii rajamist T1 Mall of Tallinn keskuses ning Läti noorkunstnike tööd, mõtlesime aktiivselt kaasa Riia linnaplaneerimise teemadega Mad City raames. Samuti tunnustasime koostöös ajakirjaga “Kodukiri” kauneid eesti kodusid ning pühendasime aega noortele, tutvustades oma tegemisi ja kaasates neid heakorratöödesse.

19. novembrist 2018 on AS Pro Kapital Grupp aktsiatega võimalik kaubelda Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas. See samm tähistab meie jaoks uut etappi sidusgruppide kaasamisel.

Juhatuse esimehe pöördumine

2018. aasta oli Pro Kapitali jaoks märgiline, kuna saavutasime oma äritegevuses olulisi verstaposte, mis omakorda väljenduvad ettevõtte finantstulemustes. Oleme näidanud stabiilset kasvu peamistes tegevusvaldkondades ja pühendume paremate tulemuste saavutamisele ka edaspidi.

Pro Kapitali eesmärk on tugevdada oma positsiooni ühe suurima ja kindlaima kinnisvara arendajana kogu Baltikumis, pöörates uha teravamat tähelepanu oma tegevuse kõikidele aspektidele. Mul on eriliselt hea meel 2018. aasta neljandas kvartalis ainulaadse kaubandus- ja meelelahutuskeskuse T1 Mall of Tallinn avamise üle. T1 asub tulevikus valmiva Tallinna transpordi tuiksoone südames. T1 kontseptsioon muudab tarbijakäitumist – inimesed otsivad üha enam võimalusi kvaliteetseks aja veetmiseks. Lisaks poodlemisele, leiab T1-st suure ning mitmekülgse restoranide ala, kino, Super Sky Park kogupere meelelahutuskeskus ning Vaateratta keskuse katusel, mis on unikaalne kogu Euroopas.

Oleme pühendunud uute elukeskkondade rajamisele ja soovime jagada oma tegemisi võrdväärselt nii investorite kui avalikkusega. Olulise sammuna läbipaistvuse ja avatuse poole taotlesime AS Pro Kapitali Grupp aktsiate noteerimist börsi põhinimekirjas. Meie taotlus rahuldati ja alates 2018. aasta 19. novembrist on investoritel võimalus meie aktsiatega kaubelda Nasdaq Tallinn Börsi põhinimekirjas.

Ehitame uusi elukeskkondasid

Meie äritegevus ei seisne üksnes eluhoonete ehitamises. Loome terveid piirkondasid ja parandame elukeskkonda. Ligi 25 aastane kogemus oma valdkonnas võimaldab meil tuleviku võimalusi ette naha ja seeläbi anda arendatavatele piirkondadele täiesti uut väärtust.

Üks märkimisväärsemaid arendusi, Kristiine City Tallinnas, on teerajajaks kinnisvara väärtuse kasvule kogu piirkonnas. Arendame piirkonda erinevate etappidena. Kristina Majade arendusprojektis oleme lõpule jõudnud seitsme eluhoone ehitusega kümnest. Kokku oleme müünud 212 uut kodu seitsmes kortermajas. 2018. aasta detsembris valminud kuuendas kortermajas on müümata vaid 3 korterit (kaasa arvatud näidiskorter, mida me veel ei müü) ja käesoleval kevadel valminud seitsmendas majas on müümata vaid 2 korterit. Järgmise kolme Kristina Majade arendusprojekti eluhoone ehitustööd on käimas ning samaaegselt ehitustegevusega tegeleme aktiivselt korterite eelmüügiga. Tänase seisuga oleme eelmüügi lepingud sõlminud 42 korterile.

Pro Kapitalil on projekteerimisel mainekas Kalaranna elamu- ja ärikvartal Tallinna vanalinna piiril. Kalaranna unikaalne asukoht Tallinna lahe ääres teeb sellest ühe

eksklusiivseima arendusprojekti kogu linnas. Kasvava huvi tõttu projekti vastu, alustasime esmaste broneerimistega 2018. aasta juulis. Olenemata sellest, et ehitustööde ega reklaamitegevusega ei ole veel alustatud, oleme Kalaranna elupindadele sõlminud 78 broneerimislepingut.

Riias, Kliversalas, arendame elamupiirkonda, mis pakub suurepärast vaadet linna keskusele. Uus elamupiirkond asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe kaldal. 2018. aasta kevadel lõpetasime piirkonna esimese hoone, eksklusiivse River Breeze Recidence ehituse, kus on saadaval veel vaid 36 luksuskorterit. River Breeze Residence müügitegevuse kõrval jätkame Kliversala järgneva etapiga, aga samuti teiste arendusprojektidega Riias. Tallinase elamukvartal, kus valmivad kodud kaasaegsete ja ajalooliste hoonete kombinatsioonis, on projekteerimisfaasis. Projekteerimisel on ka Zvaigznese ehk Brivibase ärikvartal, kuhu kerkib endise tehase territooriumile kaasaegne büroode kompleks. Mõlemad arendused toovad piirkondadesse värske hingamise ning loovad uusi kasutajakogemusi.

Vilniuses on Pro Kapital arendamas vanalinna servas asuvat Šaltinių Namai elukvartalit, mis pakub unikaalseid vaateid ajaloolisele linnale. Arendusprojekti esimene etapp on valminud ning tänaseks peaaegu välja muudud. 2017. aastal alustasime ka teise etapi, Šaltinių Namai Attico, elamuhoonete ehitamisega. Tänaseks oleme allkirjastanud 79 eelmüügi lepingut. Teise etapi neli elamuhoonet valmivad 2019. aasta keskel. Oleme huvitatud uute atraktiivsete kinnistute omandamisest piirkonnas, et alustada peale Šaltinių Namai projekti valmimist uute projektidega.

Jätkuv finantstulemuste paranemine

Mitmete arendusprojektide etappide valmimine, mis on turul tõestanud oma atraktiivsust, väljendub selgelt aruandeperioodi heades majandustulemustes. 2018. aasta lõpu seisuga ulatus ettevõtte käive 28 miljoni euroni, mis märgib 99%-list kasvu võrreldes 14,1 miljonilise müügituluga 2017. aastal. Ettevõtte muugitule on kasvanud kinnisvara segmendis tulenevalt kolme korterelamu valmimisest Tallinnas ja ühe korterelamu valmimisest Riias. Kinnisvara müügitulu kajastatakse raamatupidamises peale notariaalse müügilepingu allkirjastamist. Aruandeaasta puhaskasum 18 miljonit eurot on 18,5 miljoni võrra suurem kui 0,5 miljoniline kahjum 2017. aasta samal perioodil.

2018. aasta puhaskasumit mõjutas oluliselt T1 Mall of Tallinn kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasv seoses keskuse valmimise ja avamisega. Meie huviks on tõsta efektiivsust, mistõttu otsime finantskulude vähendamiseks võimalusi refinantseerida olemasolevaid võlainstrumente. Stabiilset müügitulude ja äritegevuse tulemuste kasvu näeme ka tulevastel perioodidel.

2018. aasta lõpu seisuga oli ettevõtte koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele 83,3 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot. Lunastamata oli 10,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 28,5 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

Ettevõttes tõotas 31. detsembri 2018 seisuga 89 inimest, kellest 40 neist olid hõivatud hotelliäris ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte tegevjuht
AS Pro Kapital Grupp
29. aprill 2019

2018. aasta tegevuse ja jätkusuutlikkuse aruanne

Juhtimine

AS Pro Kapital Grupp on Baltikumi üks juhtivaimaid kinnisvaraarendusettevõtteid, olles ainus omalaadne, enam 25-aastase kogemustepagasiga arendusettevõte 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 usaldusväärsus, sõltumata muutustest majanduskeskkonnas. Mahuka arenduste portfelli haldamine strateegiliselt jätkusuutlikul ning ettevaataval viisil on aidanud meil edukalt seljatada 10-aasta taguse globaalse majanduskriisi ning keskenduda tulevikule.

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 tagame asja- ning ajakohase info jagamise kõigile huvigruppidele **ausalt ja läbipaistvalt**.
- Oleme ainus kinnisvara ettevõte, 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 usaldusväärsust 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 2018. aastal ühtegi olulise tähtsusega seaduste või muude regulatsioonide rikkumisest tulenevat trahvi ega mitterahalist karistust. Üksikud hoonete ümbruse heakorraga seotud trahvid on jäänud alla 1 000 euro piiri. Kuna tegeleme suurte elupiirkondade, mitte üksikute hoonete arendamisega, on tegemist tegevuse pigem orgaanilise osaga.

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 tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju võiks ületada 100 000 eurot.

Meie juhtimine ning tegevus on sõltumatu. Gruppi kuuluvad ettevõtted ega võtmeisikud ei toetanud 2018. 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 ei ole suur, 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 suuremad otsused ka nõukogus. Samuti töötame järjest enam selle suunas, et tagada asjakohane sisemine infovahetus kogu grupis.

2018. aastal arendasime Grupi juhtimispõhimõtteid ja pöörasime varasemast rohkem rõhku suhtlusele avalikkuse- ja investorkogukonnaga. Oleme hinnanud ning täiendanud oma juhtimissüsteeme ning kokku leppinud täiendavad tegevused börsi ja investoritega suhtlemiseks ning info avaldamiseks. 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 kahesuunalist 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 aktsiate noteerimist Nasdaq Tallinn Börsi põhinimekirjas 2018. aasta 19. novembrist. Usume, et börsi põhinimekirjaga liitumine toetab meie

eesmärki Baltimaade kinnisvaraturul strateegilise rolli saavutamisel. Likviidsus ja atraktiivsus finantsturgudel tuleb meie pikaajalisele tegevusele olemasoleva kinnisvaraportfelli arendamisel kindlasti kasuks.

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.

2018. aasta novembris korraldasime värskelt avatud T1 Mall of Tallinn kaubandus- ja meelelahutuskeskuse Art Space kunstigaleriis investorpäeva. Andsime ülevaate senistest tegevustest Eestis, Lätis, Leedus ning rääkisime tulevikuvisioonist ja arendustest.

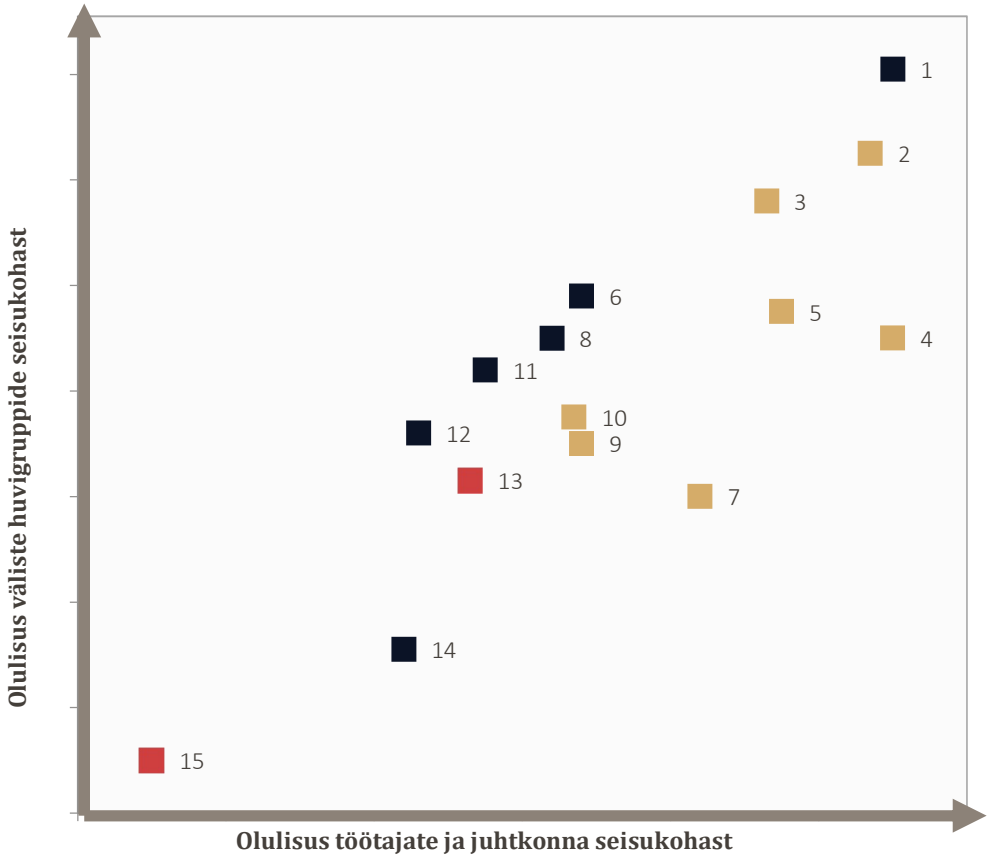
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas

Meie äritegevus ei seisne pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame sellega oluliselt inimeste elukvaliteeti, ühiskondlikku arengut, vaid 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 nõuab seadus. 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 kliendisuhtlust, ausust ja avatust igapäevatöös ning meeldivat töökeskkonda. Sisuline ja mitmekülgne tagasiside oli väga oluliseks sisendiks mõtestamaks lahti ja konstruktiivselt analüüsida oma ühiskondlikku rolli ning tulevikus teadlikumalt tegevust planeerida ja suunata. Oleme toonud need teemad enda jaoks süsteemsemalt pildile ka grupisiseselt. 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.

Järgneval lehel olev 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 tarneahel
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 lahutamatuteks 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 õiglases 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.

Tegemist on esimese aastaaruandega, kus kirjeldame oma seisukohti ja põhimõtteid jätkusuutliku kinnisvaraarenduse, vastutustundliku juhtimise ja laiema ühiskondliku rolli osas. Oleme seekord vastutustundlikkuse ja jätkusuutlikkuse analüüsist välja jätnud 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 ei ole pelgalt kogum elamumajadest, vaid laiendab kesklinna mõistet. See on omanäoline ning iseseisev elamukeskkond, justkui „linn linna sees“, olles samaaegselt orgaaniline osa linnaruumist. Kristiine City kujuneb unikaalseks koosluseks kaasaegsest arhitektuurist ning ajaloolisest omanäolisusest.

Usume, et kinnisvara on palju enamat 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.

Riias, Kliversala arenduskvartalis asuvat River Breeze Residence tunnustati 2018. aasta kõige jätkusuutlikuma arendusprojekti auhinnaga. Esmaklassiline kortermaja on esitatud nominendina ka „Aasta uus elamuhoone“ ning „Parim ehitis“ auhindadele.

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

2018. aastal valmisid kortermajad Marsi 6, Sõjakooli 12 ja 12b Tallinnas, Kristiine City arenduspiirkonnas ning River Breeze Residence Riias, Kliversala kvartalis, kultuuri- ja miljööväärtuslikus piirkonnas. Meie arendused annavad uue hingamise omanäolistele ning ajalooliselt olulistele aladele.

On selge, et ehitustegevusel on 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. 2018. aastal ei jõudnud meieni ümbruskaudsetelt elanikelt ühtegi põhjendatud kaebust neid häirivate tegurite kohta ehitustegevuse- või hoonete opereerimisega seoses.
T1 Mall of Tallinn ehituse puhul põhjustasid enim ebamugavust ümbruskaudsetel tänavatel parkinud autod, mis projekti lõpukuudel objektil töötanud, ligi 1000 ehitajaga paratamatult kaasnesid.
River Breeze Residence kortermaja ehitusel Riias tugevdasime koos ehitajatega lähedalasuva hoone vundamenti, et kaitsta seda võimalike vibratsioonist tekkivate kahjustuste eest. Usume, et valminud arendusobjektid loovad piirkondadele, kus nad asuvad olulist lisandväärtust, mis on positiivne nii senistele kui uutele elanikele.

Kalaranna Kvartali suurarendus paikneb Tallinnas üsna merepiiril, mistõttu teeme peagi algava ehitustegevuse käigus kõik endast oleneva, et tagada piirkonnas ohutus. Olgugi, et piirame ehitustegevuse aiaga, jääb ligipääs rannaribale avatuks. Kohalikud elanikud on teinud ettepaneku rajada ujuma minejatele mugavad tingimused pinkide ja riietuskabiinide näol. Maa omanikuna oleme selle ebaturvaliseks hinnanud, et mitte soodustada suplemist ehitustegevuse ajal. Ennetamaks võimalikke õnnetusi, otsustasime elanike soovidele seekord vastu mitte tulla. Olgugi, et meil puudub õigus ujumine rannaribal keelata, peame vajalikuks piirkond tähistada ohutussiltidega, mille kohaselt toimub ujumine vaid inimeste endi vastutusel.

Kõigile meie 2018. 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. T1 Mall of Tallinn ning 80% valminud kortermajadest on ligipääsetavad puuetega inimestele.

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 investeering oluline samm aastateks. Soovime, et ka kümne ning kahekümne aasta pärast oleksime tuntud ja hinnatud just kvaliteedi pärast. See on enamat 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 arhitektuuribüroode 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 hinnapakkumisele 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 tegutsemiskeskkond 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, elusloodusе ja bioloogilise mitmekesisuse rikkumisest ning liigsest õhu saastamisest. Väldime ohtlike materjalide põhjendamatut 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.

2018. aastal ei kaasnenud meie poolt valminud hoonete ehitusega või opereeritud ärikinnisvaraga ühtegi keskkonnareostust või kaitse all oleva looduse rikkumist. 2018. aastal valminud neljast kortermajast kolm on tavapärasest kõrgema energiamärgisega (nii Kristina Majad Tallinnas kui River Breeze Residence Riias vastavad B-energiaklassile).

Keskkonnasertifikaatide olemasolu mängib maailma ärikinnisvaraturul üha olulisemat rolli. Paljude rahvusvahelise taustaga rentnike ja investorite jaoks on see oluline ja vajalik faktor. T1 Mall of Tallinn püüdleb LEED keskkonnasertifikaadi kuldtaseme poole hoone opereerimise osas ning peaks selle nõuded täitma 2019. aastal. LEED keskkonnasertifikaadiga tunnustatakse väiksema keskkonnamõjuga hooneid, mille projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse keskkonnasäästu ja säästva arengu põhimõtteid. LEEDi puhul võetakse hoonete hindamisel aluseks nende keskkonnahoidlikku asukohta ja ligipääsetavust, energia- ja veetõhusust, säästlikku materjalide kasutust, jäätmekäitluslahendusi, hoone sisekliimat ja innovaatilisust.

T1 Mall of Tallinn puhul on LEED-sertifikaadi taotlemisel kõige olulisema kaaluga:

- *kompaktne projekt (vähem jahutavat katusepinda);*
- *asukoht endises mahajäetud tööstuspiirkonnas (puutumata looduskeskkond);*
- *suurepärane ligipääs ühistranspordiga tulijatele.*

Hea keskkonnamõjuga on T1 Mall of Tallinn puhul veel ümbritsevasse keskkonda sobiv disain, suur kohalike ehitusmaterjalide kasutamise osakaal, ehitusjäätmete ümbertöötlemine, efektiivse soojatagastusega ja suurte õhuhulkadega ventilatsioonisüsteem, energia- ja veesäästlikud sanitaarseadmed, keskkonnasõbraliku külmaainetega jahutussüsteemid, LED-valgustid, madala soojusläbivusega välispind ning ka vähene parkimiskohtade arv õues, millega välditakse soojussaarte teket.

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 ehituskvaliteedis, 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, korraldame regulaarseid õppuseid ja juhendame neid igakülgselt. 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 objektil 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. 2018. aastal ei juhtunud meie ehitusobjektidel ühtegi tõsist tööõnnetust.

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 mõneminutilise 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 ligi 25-aastase kogemusega ettevõte, 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 ettevõte on oma inimeste nägu ja nende kujundada, mistõttu hindame oma inimesi väga kõrgelt.

Kogu grupis töötas 2018. aasta lõpu seisuga 89 töötajat võrreldes 88 töötajaga 2017. aasta lõpus. Nende hulgas 40 töötajat osutavad hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2017: 48). 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 voolavus oli 12% ja 2018. aastal värbasime 11 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 igakülgselt. 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 üliioluline. 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 värskelt renoveeritud kontorisse, mis asub Riia kesklinnas.

Stabiilne tööandja. Oleme mitmel turul tegutsev, rahvusvaheline börsiettevõte – 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.

2018. aastal:

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

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, sest T1 Mall of Tallinn keskuse avamine jäi 2018. aasta lõppu ning teisi ärikinnisvara objekte me hetkel Eestis, Lätis ega ka Leedus ei opereeri. Saksamaa hotelli teemasid ei ole antud kontekstis käsitletud.
Elamukinnisvara kliendiprofiil on lai. Korteriostjaks on vanemate poolt toetatud üliõpilased, noored paarid, väikelastega pered, aga ka leibkonna kasvades mitmendat kodu ostvad pered, keskikka 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 ostmine 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 esteetilist ent praktilist materjalikasutust 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 müügistiili ega ei survesta inimeste otsuseid. Väärtustame iga inimest ning peame kinni privaatsusnõuetest, kogudes ja säilitades kontaktandmeid korrektselt. Koostöös kinnisvaramaakleritega juhindume sellest, et nemadki järgiksid samu põhimõtteid. 2018. 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 usaldusväärsust, 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.

2018. aastal müüsime Riias asuva River Breeze Residence-i iga kaheksanda korteri juba ehitusperioodil. Enamasti olid klientideks juba mõnes varasemas projektis korteri ostnud inimesed.
Kristiine City korteritest keskmiselt 85% on leidnud omanikud enne kui maja valmib.

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 enamus kortermaju valmimise järgselt ise. Maja hooldusspartnerite leidmisel seisame uute omanike huvide eest ning aitame korteriühistut valiku tegemisel. Usume, et nõnda talitades toetame värskete koduomanike sujuvamat ning meeldivamat 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.

Kliendisuhe on isiklik ja pikaajaline väärtus, mistõttu soovime sellele anda ka väikese sentimentaalse puudutuse. Teeme koduostjatele mälestuseks kingitusi, mis ilmestavad just selle arenduse nägu. Näiteks oleme kinkinud Põhjamaise disainiga nõusid, pehmeid pleede, nahast võtmehoidjaid ning raamatuid sisekujundusest, toataimedest ja tervislikust toitumisest. Samuti kinkisime näiteks River Breeze Residence's, koduostjaile kohalike Läti kunstnike poolt maalitud unikaalsed pildid, vaadetega hoone akendest.

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 ostmine samade klientide või nende soovituste 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, nõnda 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 osalus

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. 2018. aastal andsime sponsorlus- ja toetustegevuseks 11 500 eurot. Meie eesmärgiks on 2019. 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.

2018. aasta toetused ja koostööprojektid

Suunasime end peaasjalikult kolmele peamisele teemale, mida peame oluliseks hoida ja kasvatada – elukeskkonna parandamine, kunsti toetamine ja noorte arendamine.
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.
- Meie suurim arenduspiirkond Tallinnas, Kristiine City on muutmas ajaloolist piirkonda, tuues sinna täiesti uue hingamise ja elu. Käesoleva aasta alguses korraldasime Kristiine City’s jõulukuuskede põletamise ning selleks, et pakkuda kohalikele elanikele ja ümberkaudsetes piirkondades elavatele inimestele võimalust ühiselt rõõmu tunda, sidusime selle Metsatölli kontserdi ning meelelahutusega.
- Andsime teist aastat, Eestis pika ja väärika ajalooga Kodukirja “Aasta kodu” raames, välja “Elutoa preemia”. Eelmisel aastal võitsid preemia Jelena ja Alger Räpp, kes olid loonud armsa, heleda ja helge kodu. 2019. aasta preemia pälvisid noored koduomanikud Triin ja Taago Pikas, kelle kaunis ning hubane kodu asub Kiilis. 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. Meie panus:

- Koostöös mitmete heade partneritega toetasime Lübecki meistrile Bernt Notkele omistatud „Surmatantsu“ maali uue ekspositsioonilahenduse rajamist Tallinnas Niguliste kirikus.
- Toetasime Tallinn Art Space kunstigalerii rajamist meie suurprojekti, T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskusesse. Sellest on kujunenud väärikas Eesti kunsti edendamise ja väärtustamise keskus, mis on ühtlasi unikaalseks ja loominguliseks paigaks ürituste korraldamiseks erinevatele ettevõtetele, eraisikutele ja asutustele.
- Tellisime Läti noortelt kunstnikelt maalid vaadetega meie Riias valminud River Breeze Residence korterite akendest, mida sama objekti koduostjatele mälestuseks kinkisime.

Töö ja tegemised noortega on orgaaniline ja vajalik suundumus kuna jätkusuutlik, ettevaatav kinnisvaraarendustegevus kujundab elukeskkonda pikaajaliselt ja on väga suure mõjuga. Meie tänane töö mõjutab inimesi aastate ning aastakümnetegi pärast, mistõttu oleme heameelega valmis kaasama noori, nendega koos tegema ja kaasa mõtlema, ent neilt ka õppima. Suvel tutvustasime oma ettevõtet ja andsime mõneks päevaks heakorratööde kogemuse kolmele õpilasmaleva rühmale Tallinnas, kokku pea kolmekümnele noorele.

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 likviidsusriski operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Likviidsusriski 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 kasutuseta 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 enamat 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 korrektselt 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 2019. 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.

2019. aastal opereerime T1 Mall of Tallinn kaubandus- ja meelelahutuskeskust Tallinnas ning jätkame elamuarendusprojektide ehitus- ning müügiprotsessidega Baltikumi pealinnades. Positiivse turuolukorra kestmisel kaalume järgnevate etappide elu- ja ärihoonete ehitustööde alustamist Kristiine City's ja kauaoodatud elamuarenduses Kalarannas, Tallinnas. Eeldame mõõdukat kinnisvara müügitegevust 2019. aastal seoses uute hoonete valmimisega Tallinnas ja Vilniuses. Üüritegevuse kasvu veab T1 kaubanduskeskuse tegevus. Hotellisegmendis eeldame tulude mõõdukat kasvu ning töötamist tõhususe ja kasumlikkuse parandamise suunas. Haldussegment keskendub teenuse standardite parandamisele ja klienditeenuste tõhususele.

Eesmärgid 2019. aastaks:

- Alustatud arendusprojektide valmimise ning uute arendusprojektide käivitamist võimaldavate ettevalmistuste lõpule viimine eeldusel, et turu meeleolu on positiivne. 2019. aastal valmivad Tallinnas Kristina Majade neli viimast elamut, Vilniuses, Šaltinių Namai Attico projektis, samuti neli elamut. Ehitusloa saamisel loodame alustada Kalaranna elamuarendusega.
- Finantskulude vähendamiseks olemasolevate kohustuste refinantseerimine. Kuna Eesti turul on pangalaenude intressimärad kasvamas, otsime võimalusi

väljaspool Eestit olemasolevate kohustuste refinantseerimiseks aastatel 2019 ja 2020.

- 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 asub Eesti pealinna tulevases transpordikeskuse südames. Erinevalt teistest kaubandus- või meelelahutuskeskustest Baltikumis, toob T1 kokku kogukonna ja muudab inimeste käitumist ja omavahelist suhtlemist täielikult. Ettevõte usub, et inimesed vajavad rohkem mugavust ning teenuste ja kogemuste segunemist, rohkem avatust ja vastuvõtlikkust. T1 on üks võtmearendusprojekte, mis peegeldab Ettevõtte mõtteviisi. T1, mille kogu ehitusmaht on 130 tuhat ruutmeetrit ja üüritav pind 55 tuhat ruutmeetrit, on avatud külastajatele alates novembrist 2018.

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.

Marsi 6 Kristiine Citys

Ajaloolise kasarmuhoone renoveerimine eridisainiga *loft*-tüüpi korteriteks lõpetati 2018. aasta alguses. Ettevõte on müünud kortereid suure eduga, kõik loftid on välja müüdud.

Kristina Majad Kristiine Citys

Kristina Majade arenduses valmivad kümme uut korterelamut Kristiine Citys. Kokku ehitatakse 22 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda. Tänaseks on Ettevõttel valminud seitse eluhoonet. Jätkumas on kolme järgneva maja ehitus ning eelmüük. Seitsmes korterelamu valmis käesoleva aasta kevadel ning viimased korterelamud Sammu tänaval valmivad 2019. aasta sügisel.

Kalaranna Tallinnas

Kalaranna arendus asub Tallinna südalinna eksklusiivseimas ja prestiižseimas piirkonnas, otse Tallinna kesklinna merepiiril. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud rannapromenaad ja sidus avalik ruum sellise hoonestuslahendusega, mis loob kogu piirkonnast Tallinna linnaruumi väärtustava koosluse. Arenduse müüdavat ja renditavad pinda on enam kui 30 tuhat ruutmeetrit, millest enamus on elamuarendus. Arenduse detailplaneering on kehtestatud ja käimas on projekteerimistööd. Ettevõte teeb koostööd tuntud arhitektidega Ott Kadarik ja Mihkel Tüür, kes võitsid antud piirkonna arendamise jaoks läbi viidud avaliku arhitektuurikonkursi.

Kliversala 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 on värskelt valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. River Breeze Residence on esimese hoone Kliversala kvartalis – eksklusiivne elumaja Daugava jõe ja Agenskalna lahe kallastel. Hoone valmis 2018.a kevadel ja ettevõte on alustanud järgmise etapi projekteerimistöödega.

Zvaigznese ehk Brivibase kvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone Brīvības 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 asub Riia kesklinnas, sinna planeeritakse uut korterelamuarendust. Projekti

kohaselt on tegemist kortermajadega, mille esimesel korrusel asuvad äripinnad. Hoonete kompleks koosneb nii uutest elamutest kui ka renoveeritud ajaloolistest hoonetest, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Ehitusluba on väljastatud, jätkuvad tehnilise projekteerimise tööd.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai Attico on prestiižne uus elukvartal, mida Šaltinių tänaval ümbritseb loodus Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas piirkonnas. Valmimas on neli luksuslikku korterelamut, mida ehitatakse järgides energiasäästlikkuse kõrgeimaid standardeid. Šaltinių Namai projekti esimene faas on lõpule viidud: valminud on kuus viiekordset loftidega hoonet ning üksteist eramu tüüpi korterit. Šaltinių Namai kvartali elanikud saavad nautida privaatse siseõue, viimistletud maastikuplaneeringu ning mitmekülgselt varustatud mänguväljaku pakutavaid mugavusi.

Segmendid

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

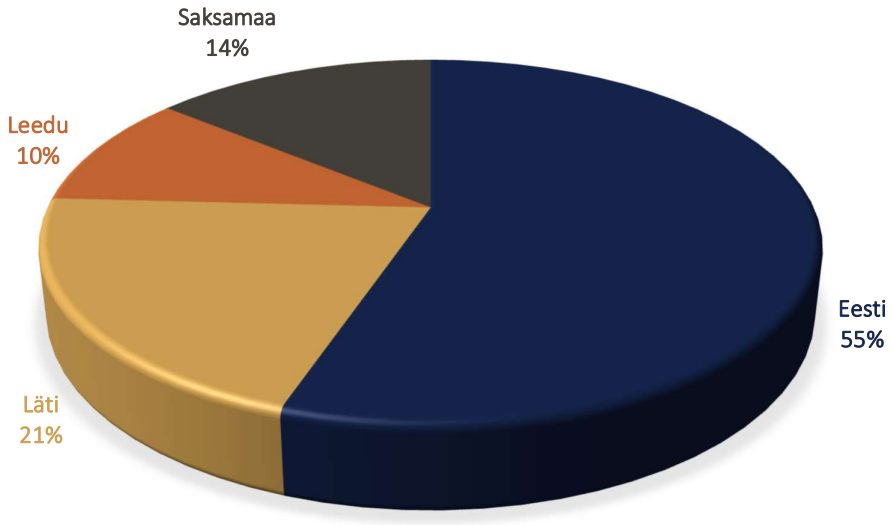
Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

	Äritulud			Brutokasum			Puhaskasum /-kahjum		
	2018	2017	Muutus	2018	2017	Muutus	2018	2017	Muutus
Eesti	15 463	7 589	104%	5 339	3 372	58%	16 720	-1 124	1 588%
Läti	5 765	1 187	386%	2574	364	607%	-213	550	139%
Leedu	2 828	1 784	59%	617	631	-2%	38	-330	112%
Saksamaa	3 935	3 538	11%	1 046	1 013	3%	282	-171	265%

	Ärirentaablus		Puhasrentaablus	
	2018	2017	2018	2017
Eesti	34,5%	44,4%	108,1%	-14,8%
Läti	44,6%	30,7%	-3,7%	46,3%
Leedu	21,8%	35,4%	1,3%	-18,5%
Saksamaa	26,6%	28,6%	7,2%	-4,8%

Tulemusnäitajad antud tabelites sisaldavad 2017. aasta andmetes lõpetatud tegevusvaldkondade näitajaid. Kontsernisisesed tehingud on elimineeritud. Eesti segment sisaldab Emaettevõtte tulemusi. Puhaskasum/ -kahjum on kajastatud enne maksustamist ja sisaldab vähemusosalust.

2018 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



Üldine turuolukord Baltimaade pealinnades on jätkuvalt positiivne ning näitab mõõdukat kuid stabiilset tõusutrendi, mis hoiab head aluspõhja jätkuvaks nõudluseks uute arendusprojektide järele nii elamu- kui kaubanduskinnisvara segmentides. Vaatamata kasvavale uusarenduste arvule näeb ettevõte oma turgude hinnatasemetel häid kasvuväljavaateid, seda tänu strateegiale keskenduda suuremahulistele kõrgema turusegmendi arendusprojektidele, kus konkurents ei ole nii tihe. Siiski tundub hetkel Tallinna ja Vilniuse turusituatsioon arendustegevuse jaoks soodsam olema kui Riias.

Eesti

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

Pro Kapital on viimastel aastatel tähelepanelikult jälginud kaubanduskinnisvara arenguid Euroopas, et hinnata internetikaubanduse mõju selles sektoris. Märgatavad tarbijakäitumise trendid näitavad mõlemat suunda: nii kasvavat valmisolekut kaupade soetamiseks läbi interneti kui ka vajadust kaasaegsete kaubanduskeskuste järele emotsioonide kogumiseks, kasutades neid kokkusaamispaikadena või vaba aja veetmise platvormidena. Seetõttu on Pro Kapital teinud teatavaid pingutusi, et rajada T1 Mall of Tallinn kooskõlas uuemate ülemaailmsete trendidega kaubanduskinnisvara sektoris, fokusseerides oma tähelepanu sünergia loomisele klassikalise kaubanduskeskuse teenuse osutamise, meelelahutustegevuste mitmekesisuse ja toitlustamise laia valiku vahel. Aasta jooksul investeeriti projekti ligi 50 miljonit eurot ja novembris 2018 avati keskus külastajatele. Kõrval kinnistutel jätkas Tallinna linn detailplaneeringu menetlust võimaldamaks Rail Baltica projekti raames Tallinna Ühisterminali rajamist kaubanduskeskuse vahetusse naabrusse. Koos juba osaliselt väljaehitatud trammiteega, mis tulevikus ühendab Tallinna Lennujaama ning kaubanduskeskuse Tallinna kesklinnaga, tõstab planeeritud arendus märgatavalt kogu piirkonna atraktiivsust, kujundades sellest lähiaastatel linna ühe aktiivseima äripiirkonna.

Eestis püsis kinnisvaraturg 2018. aastal mõõdukal kasvutrendil – nii hinnatase, keskmine tehingusumma kui ka müügimaht kasvasid stabiilses tempos.

Kristiine City arenduses on Kristina Majade kümnest eluhoonest tänaseks seitse valminud, kaks neist 2018. aastal ja viimane sellel kevadel. 217-st valminud korterist on antud aruande valmimise ajaks müüdud 212. Kolm järgnevat maja on ehitusjärgus ja eelmüük on käimas: 92 korterist on eelmüügilepingud sõlmitud 42 korterile. Marsi 6 maja renoveerimine lõppes 2018. aasta jaanuaris ja kõik *loft*-tüüpi 45 korterit on müüdud.

Kalaranna elukvartali projekteerimistööd jätkuvad ja ehitusloa väljastamise järel algavad ehitustööd. Kuigi avalikku müüki ei ole ettevõte alustanud, on ostjate huvi projekti vastu suur. Tänaseks on sõlmitud 78 broneerimislepingut.

Tallinna haldussegment keskendub elamukinnisvara haldamisele. 2018. aastal otsustas Ettevõtte juhtkond ümber korraldada haldusteenuste äri ja vähendada kliendibaasi. Ettevõtte eesmärk on keskenduda haldusteenuste osutamisele enda hiljuti arendatud või tulevikus arendatavatele kinnistutele. Kuigi Ettevõtte käive langeb oluliselt, ei avalda uus korraldus Ettevõtte kasumlikkusele olulist mõju.

Alanud 2019. aastal koondab ettevõte tähelepanu T1 Mall of Tallinn kaubandus- ja meelelahutuskeskuse tegevusele ja täiendavate üürilepingute sõlmimisele, Kristiine City uute elamuhoonete ehitamisele Tondil. Ettevõte jätkab Kalaranna elamupiirkonna projekteerimistöödega ja loodab alustada ehitust.

Eesti segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 55% võrreldes 54%-ga aasta tagasi.

Eesti müügitulu

tuhandetes eurodes	2018	2017	Muutus
Kinnisvara müük	13 284	5 067	162%
Üüritulu	1 271	19	6 589%
Hotelli käive (lõpetatud tegevus)	0	1 020	-100%
Muud tulud	908	1 483	-39%
Kokku	**15 463**	**7 589**	**104%**

Kinnisvarasegmendi tulud kasvasid 162% võrra. Müügitulu kajastatakse notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisel. 2018. aastal müüdi kokku 112 korterit, 1 äripind, 111 parkimiskohta ja 54 panipaika (2017: 18 korterit, 24 parkimiskohta ja 17 panipaika) ning 31. detsember 2018 seisuga oli Tallinnas müügis veel 13 korterit, 1 äripind, mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Üürisegmendi tulu kasvas oluliselt tänu T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse avamisele 2018. aasta novembrikuus.

2017. aasta juulis müüs ettevõte hotelli kinnistu ja hotelli operaatorettevõtte Tallinnas ja seetõttu 2018. aastal müügitulu hotellitegevusest puudus.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest. Haldusteenuste käive on 2018. aastal vähenenud seoses Ettevõtte otsusega vähendada haldusteenuste osutamise mahtu. Ettevõte 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 valmis 2018. aastal River Breeze Residence 47 eksklusiivse korteriga Kliversala arendusprojektis. Jätkub järgnevate ehitusetappide projekteerimine Kliversalas ja Tallinase elamuehitusprojektis ning Brivibase kvartali bürookompleksi esimeses ehitusetapis.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulus moodustas aruandeperioodil 21% võrreldes 8%-ga eelmisel aastal.

Läti müügitulu

tuhandetes eurodes	2018	2017	Muutus
Kinnisvara müük	5 616	0	5 616%
Üüritulu	68	69	-1%
Hotelli käive (lõpetatud tegevus)	0	996	-100%
Muud tulud	81	122	-34%
Kokku	**5 765**	**1 187**	**386%**

Aruande valmimise ajaks on River Breeze Residence elamuhoones klientidele üle antud11 korterit ja 36 luksuskorterit on veel võimalik soetada.

Renditulud kahanesid 2018. aastal 1% võrra.

2017. aasta augustis müüs ettevõte hotelli kinnisvara omava tütarettevõtte ja hotelli opereeriva tütarettevõtte ja seetõttu 2018. aastal müügitulu hotellitegevusest puudus.

Muud tulud sisaldavad haldusteenustest saadud müügitulu. Ettevõte 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.

Vilniuses Šaltinių Namai elamukompleksis on esimese ehitusetapi käigus valminud pinnad enamasti müüdud. 2017. aasta jaanuaris alustati teise etapi Šaltinių Namai Attico elamuehitusega. 2019. aasta keskpaigas valmivad neli uut elamuhoonet. Aruande valmimise ajaks on sõlmitud valmivates elamuhoonetes 79 eelmüügilepingut. 2018. aastal ostis ettevõte turuväärtuses edasimüügi eesmärgil 12 korterit ja 7 parkimiskohta. Tänaseks on müüdud neist 11 korterit ja 5 parkimiskohta.

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 10% võrreldes 13%-ga aasta tagasi.

Leedu müügitulu

tuhandetes eurodes	2018	2017	Muutus
Kinnisvara müük	2 553	1 554	64%
Üüritulu	118	87	36%
Muud tulud	157	143	10%
Kokku	**2 828**	**1 784**	**59%**

Kinnisvara müük kasvas 2018. aastal 64% võrreldes eelneva perioodiga. 2018. aastal müüdi kokku 10 korterit, 1 äripind, 1 väikemaja, 6 parkimiskohta (2017: 4 korterit, 3 äripinda, 8 parkimiskohta ja 2 panipika). Seisuga 31. detsember 2018 oli Vilniuses müügis 6 korterit, 3 äripinda, 3 väikemaja ja mitmed panipaigad ning parkimiskohad.

Ettevõte üürib ajutiselt välja müügis olevat kinnisvara. 2018. aastal kasvas üüritulu 36% võrra.

Ettevõte pakub haldus- ja muid teenuseid oma müüdud ja üüritavate korterite omanikele. 2018. aastal kasvas haldustegevusest saadud tulu 10% võrra.

Saksamaa

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

Saksamaa segmendi osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 14% võrreldes 25%-ga aasta tagasi.

Saksamaa müügitulu

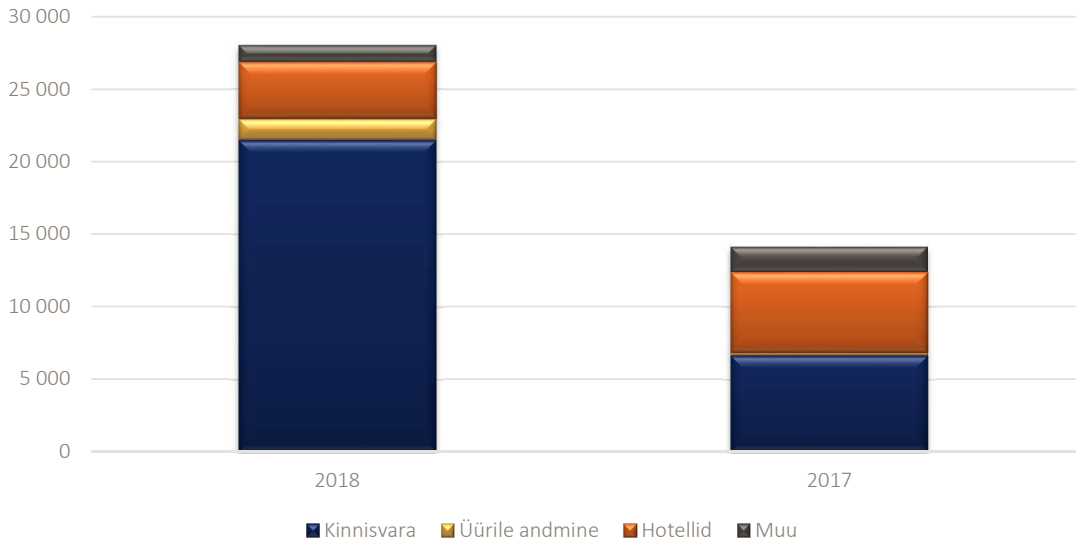
tuhandetes eurodes	2018	2017	Muutus
Hotelli käive	3 935	3 538	11%

PK Parkhotel Kurhaus hotelli täituvus kasvas 2018. aastal 3,6% võrra eelneva perioodi suhtes ja moodustas 66,0% võrreldes 63,7%-ga 2017. aastal. Saksamaa segmendis keskendub ettevõte kulude struktuurile, otsib võimalusi müügitulu suurendamiseks ja tõhusamaid lahendusi oma klientide teenindamiseks.

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib ettevõte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.

Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes



Müügitulu ärivaldkondade kaupa

tuhandetes eurodes	2018	2017	Muutus
Kinnisvara müük	21 453	6 621	224%
Üüritulu	1 457	175	733%
Hotellide käive	3 935	5 554	-29%
Muud tulud	1 146	1 748	-34%

Müügitulu kinnisvaravaldkonnas kasvas 224%, mis tulenes mitmete arendusprojektide valmimisest ja aktiivsest müügitegevusest aruandeperioodil. 2018. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind 2 199 eurot/m^2 (2017: 1 826 eurot/m^2), antud hind on ilma käibemaksuta. Keskmine hind on kasvanud nii Eestis kui Leedus. River Breeze Residence arendusprojekti valmimine Kliversala kvartalis omas täiendavat mõju hinnale kuna keskmine hind on seal kõrgem (3 470 eurot/m^2). 2018. aastal müüdi kokku 9 140 m^2 (2017: 3 326 m^2).

Ettevõte keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2019. aastal jätkab ettevõte aktiivselt olemasolevate varade müüki ning Kristina Majade eelmüüki Tallinnas, Šaltinių Namai Attico elamukompleksi eelmüüki Vilniuses ning Kliversala esimese korterelamu müüki Riias.

Üüritulu kasvas 2018. aastal, mis väljendab T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse 2018. aasta kahe viimase kuu renditulu - kaubandus- ja meelelahutuskeskus avati novembrikuus.

2018. aastal tegutses ettevõte ühes hotellis, PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal. Hotellinduse müügitulud kahanesid 2018. aastal 29% võrrelduna 2017. aastaga seoses hotelliturult väljumisega Tallinnas ja Riias, kuid Saksamaa hotelli tulemused on paranenud võrreldes eelmise aastaga.

Täituvus, %

	2018	2017	Muutus
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	66.0%	63.7%	3.6%

Haldustegevus sõltub suuresti Ettevõtte hallatavatest üüripindadest. 2018. aastal vähenes hallatav pind ja moodustas 36 506 m^2 seisuga 31. detsember 2018 (94 453 m^2 seisuga 31. detsember 2017). Haldusteenuste üldine kasumlikkus on jäänud samale tasemele kui eelneval aastal.

9. märtsil 2018 teavitas ettevõte plaanist reorganiseerida oma tütarettevõte Pro Halduse OÜ ja vähendada haldusteenuste äritegevust Eestis. Haldusteenuste osutamise eesmärgiks on olnud ja on ka edaspidi kõrge kvaliteediga haldusteenuste osutamine eluaseme ostjatele ja tagasiside saamine majade haldamisega seonduvatest probleemidest, et kasutada edaspidi antud informatsiooni sarnaste probleemide tekkimise vältimiseks uutes Pro Kapitali arendustes. Teistele kinnistutele haldusteenuste osutamine ei ole olnud Ettevõtte põhistrateegia osa ega ole toonud olulist tulu grupile. Seetõttu on otsustatud, et ettevõte keskendub haldusteenuste osutamisele ainult viimastel aastatel Pro Kapitali poolt arendatud ja edaspidi arendatavatel kinnistutel.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamispõhimõtetest ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest peab oma projektides oluliseks omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välisrahastamist, vältides nii intressi- ja laenuriski majanduse madalseisus ning saada täiendav piisav välisrahastamine soodsate ärivõimaluste tekkides. Ettevõte püüab oma krediidivõime säilitamiseks hoida pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Pangalaenud, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskpika tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Pangalaenude maksegraafikud on kombineeritud, peamiselt püsimaksetega, kuid osa tagasimakseid on muutuva iseloomuga ja sõltuvad müügimahtudest.

Ettevõte pöörab erilist tähelepanu oma käibekapitali ja likviidsuse taseme jälgimisele.

2018. aastal maksis ettevõte pankadele laenusid tagasi summas 7,5 miljonit eurot ja võttis täiendavalt laenu 56,9 miljonit eurot. Ettevõttel on 2018. aastal pangalaenude

tagasimakse kohustus 5,4 miljoni euro väärtuses ning 1,6 miljoni euro väärtuses 2020. aastal.

Ettevõte on emiteerinud kokku 29,3 miljoni euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressiga võlakirju lunastamistähtajaga 01. juuni 2020, mille aastaintressiks on 8%.

Seisuga 31. detsember 2018 oli Ettevõttel 10,1 miljoni euro eest vahetusvõlakirju (lühiajalise lunastustähtajaga 4,3 miljonit eurot; pikaajalise lunastustähtajaga 5,8 miljonit eurot) ja 0,6 miljoni eest mittekonverteeritavaid tagatiseta võlakirju (lühiajalise lunastustähtajaga 0,6 miljonit eurot).

Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2018 seisuga on Ettevõttel 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	31.12.2016
Aktsiate arv (tk)	56 687 954	56 687 954	54 271 722
Nimiväärtus (eurot)	0,20	0,20	0,20
Aktsiakapital (eurot)	11 337 590,80	11 337 590,80	10 854 344,40

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 - 31. detsember 2018 kaubeldi Ettevõtte aktsiatega hinnavahemikus 1,54 - 1,99, 28. detsembril 2018 oli sulgemishind 1,63 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 415 tuhande aktsiaga, mille käive moodustas 0,71 miljonit eurot.

Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavahemik ja mahud,
1. jaanuar 2016 – 31. detsember 2018, NASDAQ Balti Põhinimekiri*

**Allikas: www.nasdaqbaltic.com*

Tehingute statistika eurodes	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kõrgeim	1,99	2,75	2,65
Madalaim	1,54	1,81	1,75
Viimane	1,63	1,82	1,96
Keskmine	1,71	2,00	2,11
Kaubeldud aktsiaid (tk)	414 910	219 219	331 150
Käive (miljon)	0,71	0,46	0,70
Turuväärtus (miljon)	92,40	103,17	106,37

**Allikas: www.nasdaqbaltic.com*

Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2018*

Indeks/ Aktsia	31.12.2018	31.12.2017	Muutus
OMX Baltic Benchmark GI	873,81	944,09	-7,44%
B8600PI Kinnisvara	385,66	422,86	-8,80%
PKG1T (euro)	1,64	1,82	-9,89%

**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 2018 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 1,45 – 1,97 eurot ning 28. detsembri 2018 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,61 eurot. 2018. aasta jooksul moodustas kauplemismaht 214 tuhat aktsiat 0,36 miljoni euro käibega.

Aktsionärid

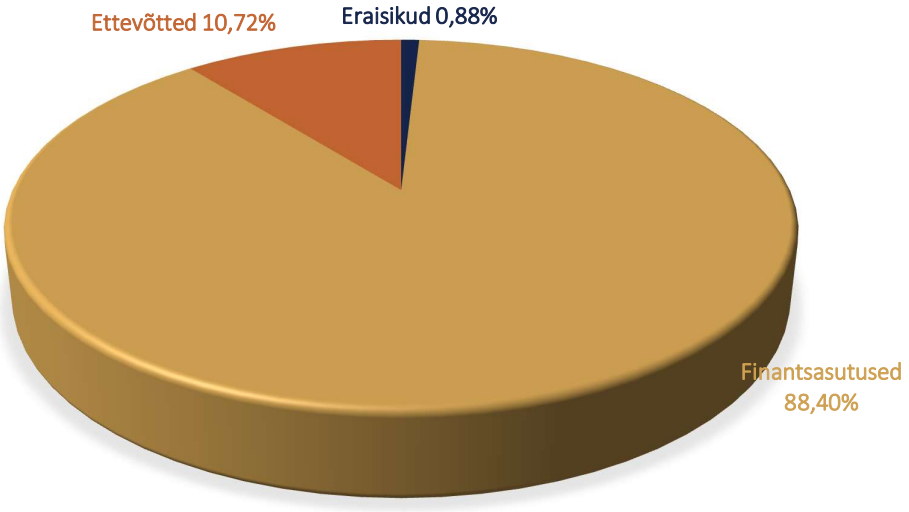
31. detsembri 2018 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 143 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga 31. detsember 2018:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Raiffeisen Bank International AG	28 028 013	49,44%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	10 442 952	18,42%
Nordea Bank Finland Plc Clients	6 159 496	10,87%
Svalbork Invest OÜ	4 051 238	7,15%

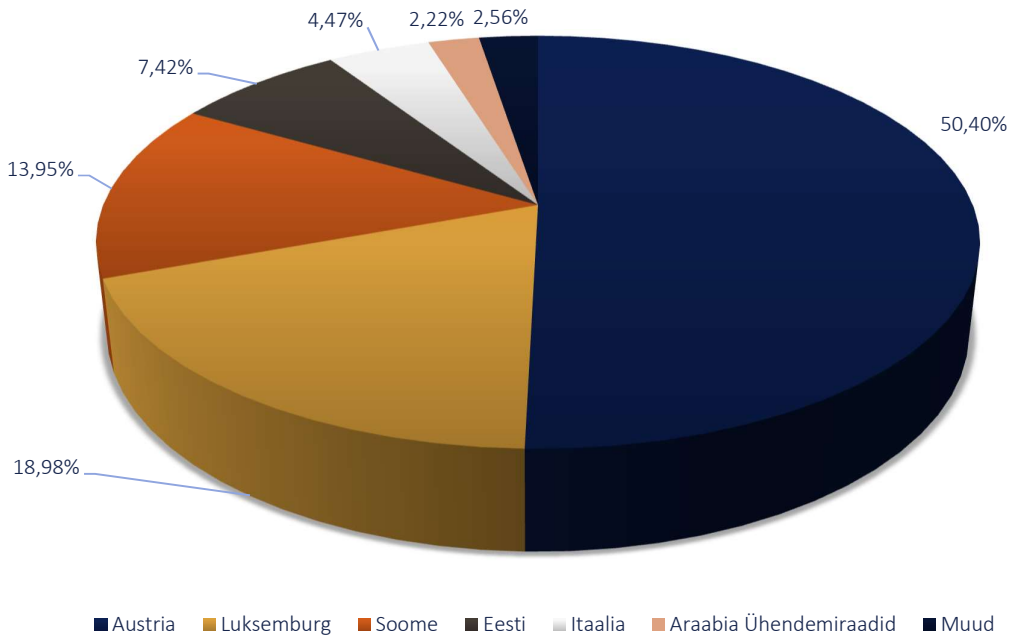
Aktsionäride liigitus seisuga 31. detsember 2018:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsinstitutsioonid	50 114 664	88,40%
Ettevõtted	6 074 336	10,72%
Eraisikud	498 954	0,88%



Aktsionäride geograafiline jaotus residentsuse järgi seisuga 31. detsember 2018:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Austria	28 570 234	50,40%
Luksemburg	10 758 759	18,98%
Soome	7 909 024	13,95%
Eesti	4 206 990	7,42%
Itaalia	2 531 573	4,47%
Araabia Ühendemiraadid	1 260 212	2,22%
Muud	1 451 162	2,56%



AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omas Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsember 2018 seisuga 37,97% 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 ettevõte, omab 4 051 238 aktsiat, mis on 7,15% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 12 165 491 aktsiat, mis on 21,46% 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 2018:

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%
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	26 000	0,05%

Paolo Vittorio Michelozzi omab 3 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 300 000 eurot.

Edoardo Axel Preatoni omab 10 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 1 000 000 eurot.

Emanuele Bozzone omab koos lähikondsetega 5 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 500 000 eurot.

Kasum aktsia kohta, P/E suhe

Kasum aktsia kohta oli 2018. aastal 0,30 eurot (2017: kahjum -0,01 eurot aktsia kohta koos lõpetatud tegevustega). P/E suhe 2018. aastal oli 5,49 (2017: -199,17).

Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2018

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.

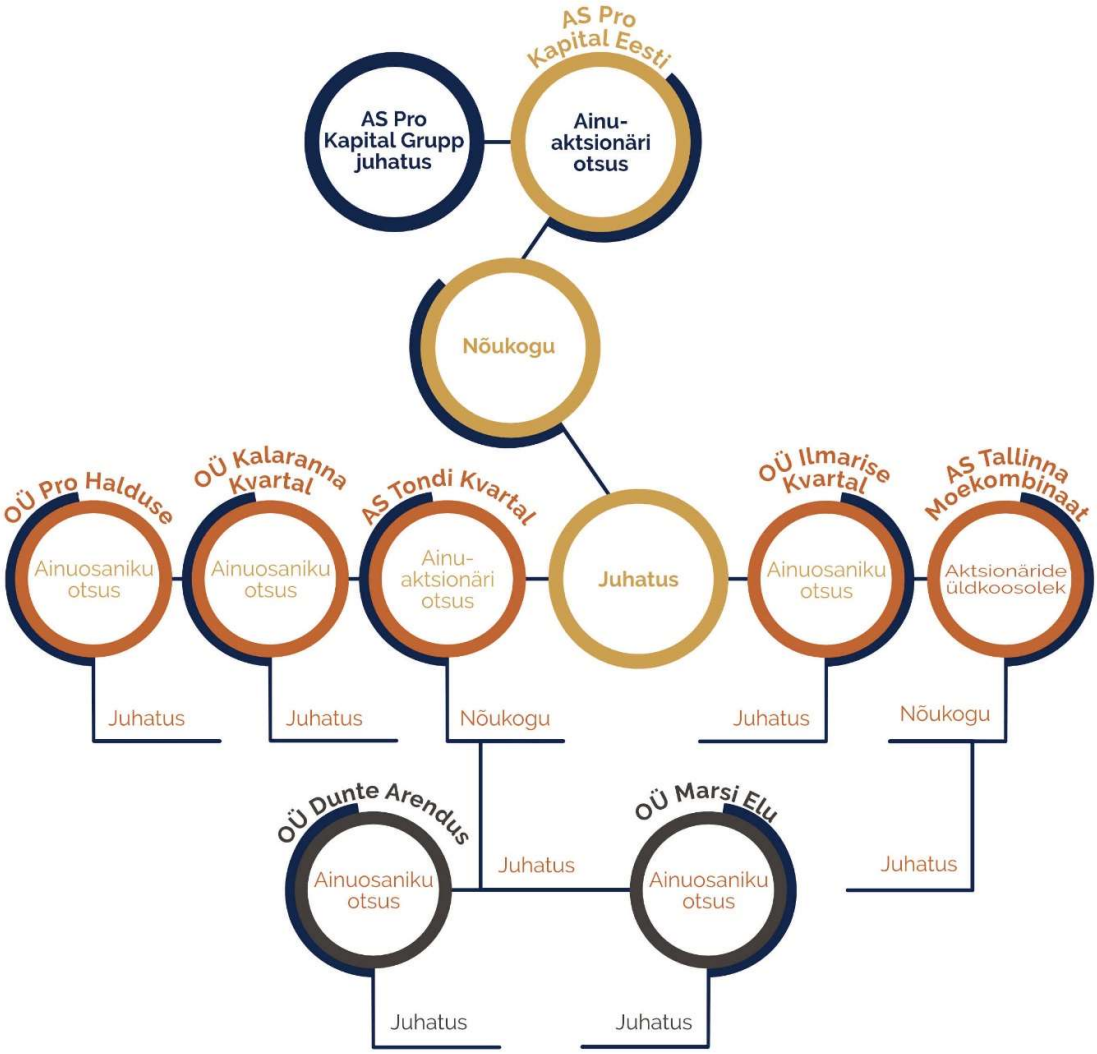
AS-i Pro Kapital Grupp (HÜT kontekstis kui Ühing) juhatus esitab järgmise ülevaate Ühingu juhtimistavadest ja kinnitab HÜT järgimist, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

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

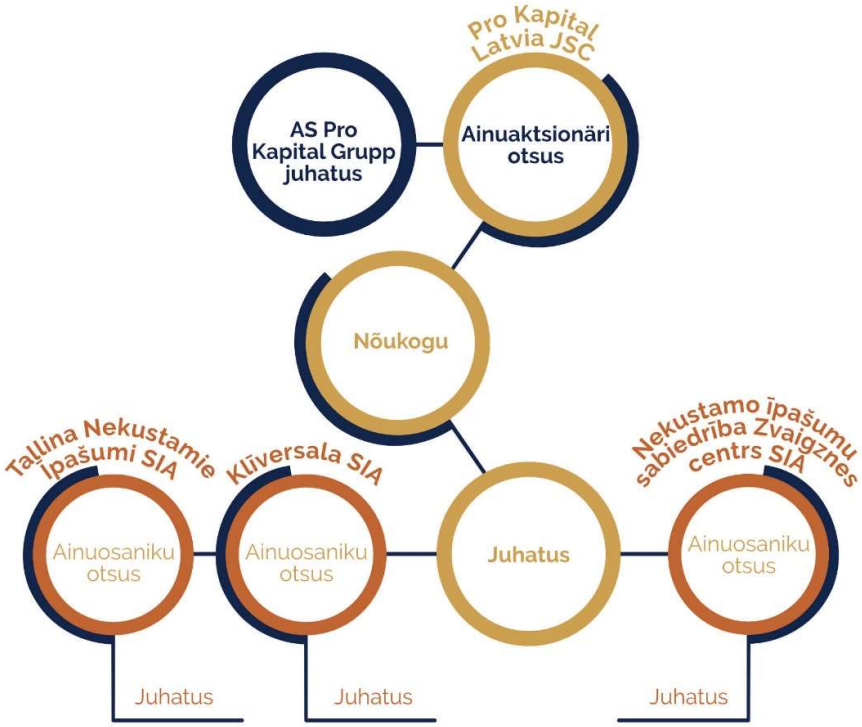
Ühingu otsustuste ja juhtimisstruktuur on järgmine:

Emaettevõte

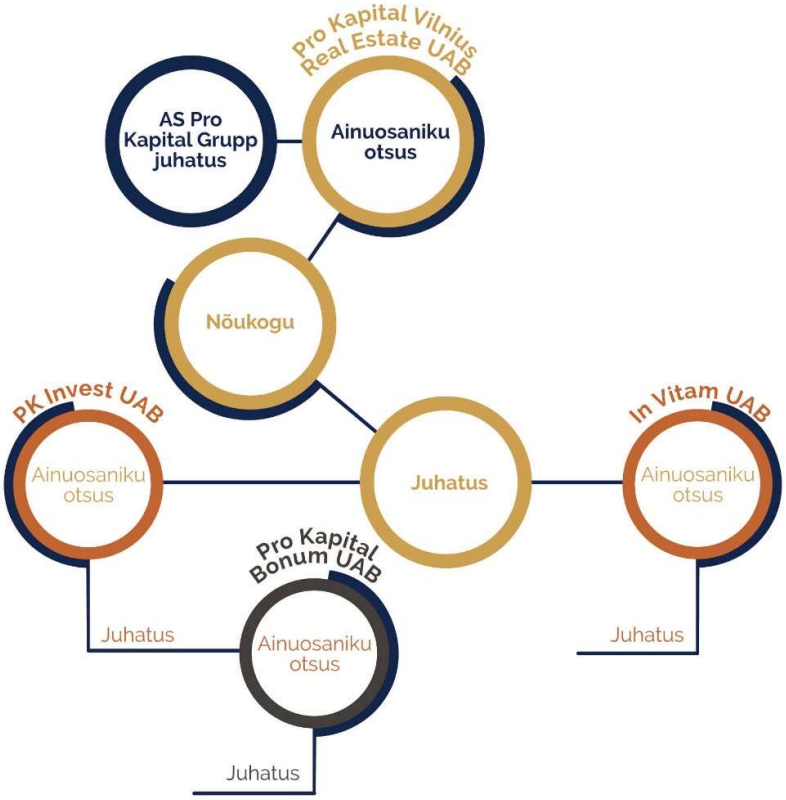
Eesti alamkontserni juhtimisstruktuur



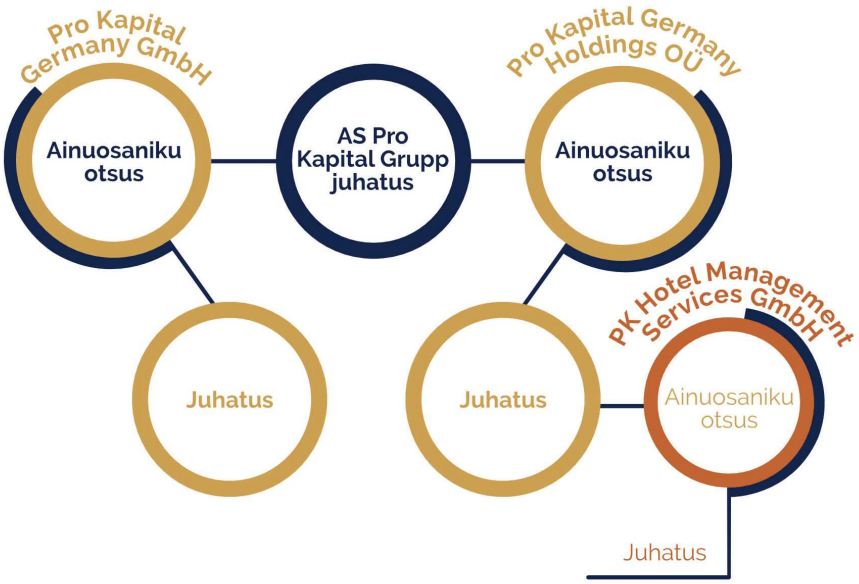
Läti alamkontserni juhtimisstruktuur



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 aktsionärile 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 aktsionärile mõistliku aja vastusega tutvumiseks. Võimalusel vastab Ühing esitatud küsimustele juba enne üldkoosoleku toimumist ning avaldab küsimuse ja vastuse emitendi veebilehel.

2018. aastal toimus vaid üks aktsionäride üldkoosolek ning äriühingule ei esitatud küsimusi seoses aktsionäride koosolekute päevakorras olnud teemadega ei enne üldkoosolekut ega selle jooksul. 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 soovitust 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 soovitust ja märgib teates ka aktsionäride koosoleku kokkukutsumise kokkuvõtliku põhjenduse ja koosolekut kokku kutsuva 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 soovitust 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.

2018. aastal vastasid kõik seotud isikutega tehtud tehingud nõuetele.

Mis tahes tehinguid nõukogu liikmetega otsustatakse aktsionäride üldkoosoleku tasemel. Muidu, grupisiseselt 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. Juhatus või nõukogu võivad keelduda selliste andmete esitamisest, kui see on vastuolus emitendi huvidega. Sellisel juhul põhjendavad juhatus 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. 2018. aastal esitati äriühingule küsimusi, mis olid seotud koosolekul osalemiseks vajalike dokumentidega (volikirjad), mille kohta oli informatsioon avaldatud juba koosoleku kokkukutsumise teates. Kuna 2018. aastal päevakorrapunktidega seotud küsimusi ei esitatud, ei ole Ühing 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.)

Aktsionäridele esitatav teave on eesti ja inglise keeles.

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

Ühing järgib antud soovitust ja avaldab üldkoosolekuga seotud materjalid äriühingu veebilehel jaotuses: Ettevõte-Investorile-Aktsionär (materjalid alates 2013. aastast). Lisaks, on Ühingu kodulehel üleval ka olulised Ühingu dokumendid nagu näiteks Ühingu põhikiri inglise ja eesti keeltes ning ka 2017 aktsiate avaliku pakkumise prospekt – samuti eelviidatud 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 soovitust. 2018. 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. 2018. aastal viis Ühing läbi 1 (ühe) aktsionäride koosoleku. Aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 26. juunil 2018.
Ühing järgib antud soovitust 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 soovitust. 2018.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 2018. aastal läbi 1 (ühe) aktsionäride koosoleku.
Aktsionäride üldkoosolek toimus 26. juunil 2018. Koosolekul osalesid Ühingu nõukogu esimees, Emanuele Bozzone, nõukogu liikmed Petri Olkinuora ja Pertti Huuskonen, Ühingu tegevjuht ja juhatuse esimees, Paolo Vittorio Michelozzi, Ühingu finantsjuht, Angelika Annus, ja Ühingu audiitor, Erki Usin, AS-ist Deloitte Audit Eesti. Ühingu juhatuse liige, Allan Remmelkoor, ei osalenud sellel koosolekul, kuna oli hõivatud muude töökohustustega.

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 soovitust järginud ja ei kavatse soovitust 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 Ühingule 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.
26. juuni, 2018.a aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati katta 2017. majandusaasta kahjumit (päevakorra punkt nr 3) ning samuti arutati dividendide maksmise võimalust (päevakorra punkt nr 4) ning otsustati kasumit mitte jaotada, st mitte maksta dividende ajahetkel, mil Ühingul on suur kapitalivajadus seoses T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse ehitamise lõpetamisega.

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 töötas 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 2018 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	28.02.2019	0

Hr. Paolo Vittorio Michelozzil on üldharidustunnistus (ehitiste inspekteerija) Itaalia Saronno Collegio Arcivescovilest. Hr. Michelozzi on töötanud ettevõttes alates 1994. Aastast ning on hetkel kahe Ühingu tütarettevõtte 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 Ühingut 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, fikseeritud intressiga võlakirja nominaalväärtusega 100 000 EUR, kokku nominaalväärtuses 300 000 EUR.

Hr. Allan Remmelkooril on Tallinna Tehnikaülikooli bakalaureusekraad väike-ettevõtete ärijuhtimise alal. Hr. Remmelkoor on olnud kontsernis juhtivatel ametikohtadel alates 1997. aastast. Lisaks Ühingu juhatuse liikmeks olemisele on Hr Remmelkoor ka mitme kontserni tütarettevõtte 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 Preatonil on diplom humanitaarteadustes Itaalia Milano Instituto 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. Hr Preatoni ei oma Ühingu aktsiaid. Hr Preatoni omab 10 (kümmet) Ühingu tagatud, fikseeritud intressiga võlakirja nominaalväärtusega 100 000 EUR, kokku nominaalväärtuses 1 000 000 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 soovitust 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 juhatuses 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 emaettevõte). Juhatuse liikmel Edoardo Preatonil ei ole sõlmitud ametilepingut ei Ühinguga ega kontserni tütarettevõtetega, sest Ühing leiab, et Äriseadustiku juhatuse liikme õiguste ja kohustuste regulatsioon on piisav.

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.

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).

Teised juhatuse liikmed ei ole muude grupi ettevõtete nõukogu esimehed.

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 majandussektorisse 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 tütarettevõtetega sõlmitud juhatuse liikme lepingutes. Allan Remmelkoore täiendava tasu üle otsustab Ühingu juhatuse esimees, tegutsedes grupi vastava tütarettevõtte nõukogu esimehena, kes hindab vastava tütarettevõttega sõlmitud juhatuse liikme lepingutes hr Remmelkoorele seatud eesmärkide saavutamist, mida kinnitavad üle grupi vastavate tütarettevõtete nõukogud. Juhatuse liikmele Edoardo Preatonile ei ole tasu määratud seniks kuni ta lõpetab välisriigis endist ajamahukat projekti, st kuni tema osalus Ühingu juhtimises on ajaliselt piiratud.

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.

Preemiasüsteemid on kokku lepitud juhatuse liikmete Paolo Michelozzi ja Allan Remmelkooriga, need on tulemuspõhised ja põhinevad konkreetsete, eelnevalt kindlaksmääratud eesmärkide saavutamisel. Juhatuse liikme Edoardo Preatoniga ei ole preemiasüsteemi kokku lepitud.

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 Nasdaq Tallinn Börsi reglemendis sätestatust.

Juhatusel ei ole Ühingu väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi, va juhatuse esimehe ametilepingus, mille kohaselt on nõukogul õigus (mitte kohustus) otsustada juhatuse esimehe tulemustasu väljamaksmise kohta rahas või aktsiates.

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

Paolo Michelozzi ja Allan Remmelkoori lahkumishüvitis on lepitud kokku ametilepingus. Lahkumishüvitis ei ole väljamakstav, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi kohustuste rikkumise tõttu. Edoardo Preatoniga ei ole lahkumishüvitist kokku lepitud.

2.2.7. HÜT kohaselt avaldatakse juhatuse liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitis, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti

nende olulised tunnused (sh võrdlusel 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 soovitust. 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 Ühingule 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 juhitav 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 soovitust.

Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitustele määrab Ühingu nõukogu potentsiaalse huvide konflikti olukorras ülesannete teostamiseks ja erapooletuks otsustamiseks sõltumatu liikme. Näiteks, juhatuse esimehele seatud aastaeesmärkide 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 kiidab nõukogu heaks ja teostab tehinguid seotud isikutega viisil, mis tagab huvide konflikti nõuetekohase haldamise ja kaitseb Ühingu huve.

Ühing järgib antud soovitust.

2018. aastal kiitis nõukogu 23.04.2018 heaks juhatuse esimehe, Paolo Michelozzi, ametiaja pikendamise ja vastava juhatuse liikme lepingu sõlmimise. Samuti kiitis nõukogu heaks juhatuse esimehega seotud ühinguga, PB11 SIA, kehtiva üürilepingu muutmise ja ühe parkimiskoha müügi samale ühingule.

2018. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Allan Remmelkooriga uusi tehinguid.

2018. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Edoardo Preatoniga 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. Juhatuse liige Edoardo Preatoni tegeleb muude ülesannetega väljaspool kolme Balti riiki. Oma juhatuse liikme lepingus on juhatuse esimehel, Paolo Michelozzil, nõukogu poolt lubatud tegutseda tema isikliku kinnisvara valdusettevõtte, SIA PB11 (Läti ühing) direktorina ning ühingu põhitegevust ei loeta Ühingule 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.

Juhatuse liikmete teadmise kohaselt, mille aluseks on äriühingu sisekontrolli protseduurid, järgib äriühing vastavat soovitust.

2.3.5. Juhatuse 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 Ühingule korterit Riias, ainuomanik. Lisaks juhatuse liikme tasule kompenseeritakse hr. Paolo Vittorio Michelozzile Riias elamise majutuskulud. 31. detsember 2018 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 tütarettevõtetes. 19.12.2018 vaatas Ühingu nõukogu läbi Ühingu riskide detailse hindamise (tõenäosused ja võimalikud tagajärjed ning riskireitingud) ja olulisemaid riske jälgitakse regulaarselt nõukogu tasemel.

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

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

Juhatuse 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 soovitust.

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.

Ettevõte avaldab olulist informatsiooni avalikkusele ja kõigile oma aktsionäridele läbi NASDAQ OMX Tallinna Börsi süsteemi. Lisaks kvartali- vahearuannete ja majandusaasta aruannete teadetele, tegi Ühing 2018 aastal 21 börsiteadet seoses: dividendimakse ex kuupäevaga, positiivse tulu teavitusega, juhatuse esimehe ametiaja pikendamisega kuni 31.12.2021, NASDAQ OMX Tallinn börsi põhinimekirja liikumisega alates 19.11.2018, T1 Mall of Tallinn avamisega alates 08.11.2018, seoses investorpäevaga, lisaks seoses kahe uue tütarettevõtte

asutamisega (OÜ Kalaranna Kvartal ja OÜ Dunte Arendus), seoses 7-nda maja ja Kristina Majade kolmanda etapi ehitustööde alustamisega, seoses Ühingu haldusteenuse ärisuuna ümberkorraldamisega Eestis ja Ühingu ühes tütarettevõttes uue juhatuse liikme valimisega (Kati Rõuk, Pro Halduse OÜ), samuti mitu teadet seoses konverteeritavate võlakirjade PKG2, PKG3, PKG4 ja PKG5 tähtaegade pikendamisega ning mittekonverteeritavate võlakirjade 08.2018 lunastamisega, samuti seoses aktsionäride korralise koosoleku kokkukutsumisega ning koosolekul vastuvõetud otsustega ja seoses 2019. aasta finantskalendriga.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad Emanuele Bozzone ja Pertti Huuskonen, mõlemad on ettevõtte 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 audiitortegevuse 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 kutsetegevuse hea tava järgimine.

2018. aastal toimus üks Ühingu Auditikomitee istung (kuivõrd puudusid audiitori tähelepanekud, mida oleks pidanud rakendama):

- et arutada audiitori aruannet ja peamisi tähelepanekuid ning kinnitada Ühingu auditeeritud 2017.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 nõukogu liikmed Emanuele Bozzone ja Petri Olkinuora. 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.

2018. aastal toimus üks Tasustamise komitee istung:
- et arutada juhatuse esimehe poolt tema 2017. aasta eesmärkide saavutamist,
- et arutada juhatuse esimehe 2018. 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 20.06.2016.a. Ühingus 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 17. juuni 2016 toimunud aktsionäride korralisel koosolekul pikendati nõukogu liikmete volituste tähtaega kuni 5. juuli 2019. Nõukogus on kolm liiget. Info nõukogu liikmete kohta:

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
Pertti Huuskonen	Soome	1956	13.04.2012	Liige	05.07.2019	26 000
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, fikseeritud intressiga võlakirja nominaalväärtusega 100 000 EUR, kokku nominaalväärtuses 500 000 EUR.

Hr. Pertti Huuskonenil on tehnikateaduste magistri (M.Sc. (Eng.)) ja eMBA kraad. Hr. Huuskonenil on laialdased kogemused ühinemiste ja omandamiste kavandamisel ja ettevalmistamisel. Hr. Huuskonenil on muu hulgas märkimisväärsed kogemused uudsete teeninduskontseptsioonide väljatöötamisel kinnisvara vallas ja äritegevuse teostamisel, äriruumide kavandamise ja rentimise, maapiirkondade maakorralduse, varaliste tehingute ja kinnisvaraarenduse vallas. Hr. Huuskonen on Technopolis Plc. direktorite nõukogu liige aastatel 2008-2012 (kusjuures aastatel 2008-2011 oli ta Technopolis Plc. direktorite nõukogu täistööajaga esimees), aastatel 2013-2018 oli ta Lehto Group OY nõukogu esimees (keskmise suurusega Soomes tegutsev ja Nasdaq Helsinki börsil noteeritud ehitusettevõte) ning aastatel 2011-2018 oli ta Kaleva Oy nõukogu liige (Põhja-Soome suurim meediaettevõte). Alates 2011. aastast on ta mitmel ametikohal (sealhulgas tegevjuht) hr. Huuskonenile kuuluvas investeerimis- ja konsultatsioonifirmas Lunacon Oy (investeeringud ja konsultatsioonid). Ta on ka Suomen Hoivatilat Oyj (päevahoid ja eakate hooldusteenused, noteeritud Nasdaq Helsinki börsil) juhatuse esimees ja A.Ahlstrom Real Estate OY nõukogu aseesimees. Hr. Huuskonen on olnud muu hulgas ka Technopolis Plc. president ja tegevjuht (1985-2008), Technopolis Ülemiste ASi nõukogu esimees (2010-2011), Detection Technology Oy juhatuse liige (2002-2007) ja Hr. Huuskonen on olnud Partnera Oy (Soomes tegutsev 180 mln euro investeerimisettevõte) juhatuse esimees. Hr. Huuskonen on ka Oulu ärikooli (Business School) akadeemilise juhatuse nõunik ja lektor (alates 2011) ja Rootsi aukonsul Oulus, Soomes (1997-2011).

Hr. Petri Olkinuoral on magistrikraadi tsiviilehituses (M.Sc.) ja MBA kraad. Hr. Olkinuora on olnud Citycon Oyj (Helsingis asuva kinnisvarainvesteerimisfirma) 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 ettevõte, alates 2011), Protem Oy (personaliotsingu ettevõte, alates 2018), Salo IoT Park Oy (kontorihoonete park, alates 2018), Tampereen Tilapalvelut Oy (munitsipaalomandis olevatele varadele teenuse

osutamine, alates 2018) 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 tööstusettevõte, alates 2004), NoHo Partners Oyj (börsil noteeritud restoraniettevõte, alates 2012), Rapal Oy (tarkvaraettevõte, alates 2002), Tamturbo Oyj (naftasaaduste-vaba tööstuskompressorite tootja, alates 2018) 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.

Härrasid Pertti Huuskoneni ja Petri Olkinuorat käsitletakse nõukogu sõltumatute liikmetena, kuivõrd nad valiti nõukogusse 13.04.2012 ja NASDAAQ OMX HÜT Lisa soovituse kohaselt on neil lubatud sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda kuni 12.04.2022. 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 börsiettevõte. Hr. Huuskonen on 2 muu ettevõtte nõukogu liige, sh üks neist on börsiettevõte, kus ta on nõukogu esimees ja ühes noteerimata ettevõttes, mis talle kuulub, on ta juhatuse esimees. Lisaks Ühingu nõukogu liikmeks olemisele on hr. Olkinuora veel 14 ettevõtte nõukogu liige, sealjuures viies 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. juuni 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.
2018. aastal peeti kokku 9 nõukogu koosolekut ning üks otsus tehti kirjalikult ilma koosolekut kokku kutsumata. Kõik nõukogu liikmed osalesid kaheksal nõukogu koosolekul ja nõukogu esimees 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) ning et Ühing on 2018 teostanud detailse riskihindamise.

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 juhitav 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 2017 ei esinenud huvide konflikte.

3.3.3. Nõukogu liige astub tagasi või ta kutsutakse tagasi, kui tema huvide konflikt on olulise ja kestva iseloomuga.
2017. aastal ei esinenud nõukogu liikmetel huvide konflikte ning ükski nõukogu liige 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 Bozzonel ei ole huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.
Hr. Pertti Huuskonen on äriühingu Lunacon OY ainuomanik, millele kuulub läbi Pohjola Bank Plc seisuga 31. detsember 2018 26 000 (0,05%) Ühingu aktsiat.
Hr. Petri Olkinuora on äriühingu Forbia OY ainuomanik, millele kuulub läbi SEB Bank seisuga 31. Detsember 2018 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 soovitust.

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.

Juhatuse 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 soovitust.

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).

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

Selline õigus anti 17. juunil 2016 aktsionäride otsusega, mille kohaselt nõukogu võib kolme aasta jooksul otsusega kinnitatud põhikirja redaktsiooni vastuvõtmisest (mis kiideti heaks 17. juuni 2016 aktsionäride üldkoosolekul, st vastav õigus kehtib kuni 16.06.2019) suurendada ühingu aktsiakapitali sissemaksete tegemisega kuni 1 200 000 euro (ühe miljoni kahesaja tuhande euro) võrra. Nõukogu väljalastud aktsiate eest võib tasuda rahaliste või mitterahaliste sissemaksetega vastavalt nõukogu otsusele. Mitterahaliste sissemaksete väärtust hinnatakse vastavalt seadusele ja põhikirjale.

19. septembril 2017 võttis Ühingu nõukogu vastu kuus Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurendamise otsust 1 200 000 euro võrra, andes välja 6 000 000 uut aktsiat kuue erineva märkimishinnaga. Ühing avaldas ka vastava börsiteate, samuti 19. septembril 2017, Ühingu aktsiate avalikust pakkumisest ja kauplemisele võtmisest ning aktsiakapitali suurendamisest. Kokku jaotati investoritele 2 416 232 aktsiat märkimishinnaga 1,80 eurot (nimiväärtus 0,20 eurot ja ülekurss 1,60 eurot) iga aktsia kohta. Ühingu juhatus otsustas tühistada 3 583 768 aktsiat, mida märkimisperioodi jooksul ei märgitud. Aktsiate märkimises osalesid teiste investorite hulgas ka Pro Kapital Grupp juhatuse liige Paolo Michelozzi, märkides 29 000 aktsiat, nõukogu liige Petri Olkinuora, märkides 30 000 aktsiat ning nõukogu liige Pertti Huuskonen läbi talle kuuluva

ettevõtte Lunacon OY, märkides 13 447 aktsiat. Uute aktsiate märkimise tulemusena suureneb Pro Kapital Grupp aktsiakapital 483 246,40 euro võrra, st aktsiakapitali uueks suuruseks sai 11 337 590,80 eurot. Kokku kaasas Ühing aktsiate märkimisega 4 349 217,60 eurot. 19. oktoober 2017 seisuga on Ühingu aktsiakapitali suurus 11 337 590,80 eurot, mis on esindatud 56 687 954 aktsia läbi.

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 soovitust.

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 viivituseta 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 soovitust.

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 soovitust. 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 väärtpaberitega) 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 põhimõte 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 (Ettevõttest, 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 soovituste kohaselt on Ühingu lähenemine, et tagada oluliste asjaolude *ad hoc* avalikustamist järgmine: (i) 'olulise informatsiooni' ja 'insaider 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 'Aktsionär', '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 soovitust 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 soovitust. Ühingu HÜT aruanne on Ühingu majandusaasta aruande üks osa ja selle leiab Ühingu 2017 ja 2018 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 (Aktsionär, nupp 'Arhiiv' Üldkoosolekute pealkirja all). Samal lehel on ka eraldi pealkiri 'Juriidilised dokumendid' 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 soovitust 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 kavatseb 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. 2018. aasta novembris Ühingu investorkohtumiste korraldamisel ei olnud Ühingul võimalik leppida kohtumisi kokku pärast 2018.a 3.kvartali vahearuande avaldamise kuupäeva, kui Ühingu esindajad vältisid 3.kvartali tulemuste enneaegset arutelu ning ei jaganud tulevikku suunatud informatsiooni.

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 samuti toonitada, et Ühingu aktsiad on tegelikkuses hõredamalt hoitud kui aktsiaraamtust paistab ning seetõttu siirdatigi Ühing 19.11.2018 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 4MEUR suurune turuväärtus (Ühingu turuväärtus on 31.12.2018 seisuga 92,97MEUR) 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 30.10.2018, 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 30.09.2018 seisuga (ning ka 31.12.2018) 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.

Aktsionäridele 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 soovitust. Eelnevalt on Ühing avaldanud oma vahearuandeid 6 - 8 nädalat pärast perioodi lõppu ja aastaaruande seadusega lubatud 6 kuu jooksul pärast majandusaasta lõppu. Läbi 2018.a avaldatud finantskalendri on Ühing teavitanud, et 2019. aastal on plaanis oluliselt lühendada aruandluse avaldamise perioodi ning avaldada vahearuanded 1 kuu jooksul pärast perioodi lõppu ning aastaaruanne 30. aprillil 2019.

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 soovitust.

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 soovitust.

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 2016-2017 ja ka 2018. majandusaasta osas viimati Ühingu 26. juuni, 2018.a aktsionäride korralisel üldkoosolekul valiti Ühingu audiitoriks taas AS Deloitte Audit Eesti. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütarettevõtete audiitorkontrolli eest 2017. majandusaastal on 45 700 eurot (ilma käibemaksuta).

2018. majandusaastal osutas AS Deloitte Audit Eesti Ühingule lisaks audiitorteenusele ka tõlkimis- ja maksunõustamisteenuseid – kokku summas 1070 eurot (ilma käibemaksuta). Seoses OECD 2015 HÜT soovitusele 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.

6.2.3. 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 2017.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 juhatus raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse ei võtnud;
- ülevaate audiitori sõltumatusest 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 arvamuse ühekordsete kirjete, nende suhtes raamatupidamises kasutatava arvestus-põhimõtte ja selle mõju kohta;
- enda arvamuse tehtud finantsprognooside ja eelarve kvaliteedi kohta.
Audiitor esitab eespool kirjeldatud ülevaate, analüüsi ja arvamuse nõukogule kirjalikult.
Ühing järgib antud soovitust.

7. PERSONALIPOLIITIKA

7.1. Ettevõtte personalipoliitika eesmärgiks on tagada ettevõtte strateegiliste eesmärkide elluviimine kõikide töötajate poolt ning saavutada hinnatud tööandja maine. Ettevõte kasutab nii ettevõttesiseseid kui ka -väliseid värbamisprotsesse, ning vabade ametikohtade täitmisel eelistatakse juba

ettevõttes töötavaid inimesi. Personalipoliitika sätestab juhtimisvõtted ja -tavad, kontserni infovahetuse ja olulised tööpõhimõtted. Koolitus- ja palgapoliitika toetavad õppivat organisatsiooni eesmärgiga jääda konkurentsivõimeliseks tööandjaks. Ühingul on hästi sisse töötatud sisseelamispoliitika, sh tööohutusnõuete tutvustamise osas kõigile uutele töötajatele ning uutele juhatuse ja nõukogu liikmetele. Ettevõtte personalipoliitika on pidevas arengus.

8. DIVIDENDIPOLIITIKA

8.1. Ettevõte 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. Väljamakse tehti jaanuaris 2018. Ettevõtte poolt tulevaste dividendide väljakuulutamine 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.

.

Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2018. 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 2019

Allan Remmelkoor
Tegevjuht
Juhatuse liige

_____29. aprill 2019

Edoardo Preatoni
Juhatuse liige

_____29. aprill 2019

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	7 040	10 317
Lühiajalised nõuded	9	2 928	4 888
Varud	10	59 331	38 024
Käibevara kokku		**69 299**	**53 229**
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		216	37
Materiaalne põhivara	11	7 128	7 435
Kinnisvarainvesteeringud	12	168 145	114 140
Immateriaalne põhivara		324	317
Põhivara kokku		**175 813**	**121 929**
VARAD KOKKU		**245 112**	**175 158**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	13	10 328	6 738
Ostjate ettemaksed	21	5 707	7 224
Lühiajalised võlad tarnijatele	14	11 939	10 091
Maksukohustused		357	132
Lühiajalised eraldised		852	170
Lühiajalised kohustused kokku		**29 183**	**24 355**
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	15	112 009	62 527
Pikaajalised võlad tarnijatele		1 039	3 437
Edasilükkunud tulumaksukohustus	26	2 004	2 058
Pikaajalised eraldised		139	99
Pikaajalised kohustused kokku		**115 191**	**68 121**
KOHUSTUSED KOKKU		**144 374**	**92 476**
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	19	11 338	11 338
Ülekurss	19	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	19	1 082	1 082
Ümberhindluse reserv	19	3 262	3 256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		59 944	60 369
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		16 827	-419
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		**98 114**	**81 287**
Mittekontrolliv osalus	20	**2 624**	**1 395**
OMAKAPITAL KOKKU		**100 738**	**82 682**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		**245 112**	**175 158**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2018	2017
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	21	27 991	12 077
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	22	-18 415	-7 516
Brutokasum		**9 576**	**4 561**
Turustuskulud	23	-1 336	-822
Üldhalduskulud	23	-5 427	-5 256
Muud äritulud	24	18 839	4 114
sh kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise muutusest	12	*17 995*	*530*
Muud ärikulud	24	-169	-800
Ärikasum		**21 483**	**1 797**
Finantstulud	25	4	6
Finantskulud	25	-3 473	-3 352
Kasum/ kahjum enne maksustamist		**18 014**	**-1 549**
Tulumaks	26	42	596
Aruandeperioodi kasum/ kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest		**18 056**	**-953**
LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD			
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest		**0**	**435**
Aruandeperioodi kasum/ kahjum jätkuvatest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest		**18 056**	**-518**
Aruandeperioodi puhaskasumi/ -kahjumi jaotus:			
Emaettevõtte aktsionärid		16 827	-419
Mittekontrolliv osalus		1 229	-99
Tulumaksujärgne muu koondkasum			
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		0	-4
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku		**18 056**	**-522**
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:			
Emaettevõtte aktsionärid		16 827	-423
Mittekontrolliv osalus	20	1 229	-99
Kasum/ -kahjum aktsia kohta			
Jätkuvatest ja lõpetatud tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	27	0.30	-0.01
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	27	0.30	-0.01
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	27	0.30	-0.02
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	27	0.30	-0.02

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2018	2017
Põhitegevuse rahavood			
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		18 056	-518
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		214	455
Kasum/ kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest		-4	-3 045
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	12	-418	0
Põhivara väärtuse muutus		-13	-26
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	12	-17 995	-530
Kahjum tütarettevõtete osade müügist	24	0	346
Finantstulud ja –kulud	25	3 469	3 460
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	26	-54	-557
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		15 458	12 967
Muutused käibevahendites:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes		1 781	-408
Muutus varudes	10	-21 307	-23 880
Muutus äritegevusega seotud kohustustes ja ettemaksetes		-128	6 556
Muutus eraldistes		-107	-101
Põhitegevuse rahavood kokku		**-1 048**	**-5 281**
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-206	-281
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-24	-52
Laekunud põhivara müügist	11	336	6 651
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	12	-47 786	-24 772
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	12	1 000	6 357
Müüdud tütarettevõtete raha ja pangakontode saldod		0	-108
Laekunud intressid		4	6
Rahavood investeerimistegevusest kokku		**-46 676**	**-12 199**
Rahavood finantseerimistegevusest			
Aktsiakapitali suurendamine		0	4 328
Dividendide väljamaksed		-850	0
Vähemusosalusega seotud netomuutus	7	0	-480
Laekumised võlakirjade eest		0	1 446
Vahetusvõlakirjade lunastamine	13,17	-9	-773
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	13,17	-640	0
Saadud laenud		56 923	28 260
Saadud laenude tagasimaksed		-7 496	-7 048
Makstud intressid		-3 481	-3 318
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		**44 447**	**22 415**
Raha ja raha ekvivalentide muutus		**-3 277**	**4 935**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	10 317	5 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	7 040	10 317

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktsia-kapital	Ülekurss	Kohustuslik 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 mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 7 ja lisas 20. Kinnisvara ümberhindluse reservi muutused on kirjeldatud lisas 19.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Konsolideeritud vahearuande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

ASi Pro Kapital Grupp (edaspidi emaettevõte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos grupp või ettevõte) 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 29. aprillil 2019.

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 31.12.2018	Osalus 31.12.2017
Raiffeisen Bank International AG	Austria	49,44%	0,00%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	18,42%	10,07%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	10,87%	46,99%
OÜ Svalbork Invest	Eesti	7,15%	11,07%
Eurofiduciaria S.R.L.	Itaalia	0,00%	12,24%

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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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

2.1 IFRS-i muudatuste mõju raamatupidamise aastaaruannetes avalikustatavale informatsioonile

2018. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud muudatused, mida on kirjeldatud allpool.

Käesoleval aruandeperioodil kehtivad uued standardid ja standardite muudatused ning nende tõlgendused

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

- **IFRS 9 „Finantsinstrumendid“,** vastu võetud Euroopa Liidus 22. november 2016 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda);
- **IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“** ja IFRS 15 tulevad muudatused „IFRS 15 jõustumiskuupäev“, vastu võetud Euroopa Liidus 22. september 2016 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda);
- **Muudatused IFRS 2 „Aktsiapõhine makse“** – aktsiapõhiste maksete klassifitseerimine ja mõõtmine, vastu võetud Euroopa Liidus 26. veebruar 2018 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda);
- **Muudatused IFRS 4 „Kindlustuslepingud“** – IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 4 „Kindlustuslepingud“ kohaldamine, vastu võetud Euroopa Liidus 3. november 2017 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda või kuni IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ rakendatakse esmakordselt);
- **Muudatused IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“** – täpsustab IFRS 15 „Kliendilepingutest saadav tulu“, vastu võetud Euroopa Liidus 31. oktoober 2017 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2018 või pärast seda);
- **Muudatused IAS 40 “Kinnisvarainvesteeringud”** - kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamised, vastu võetud Euroopa Liidus 14.märts 2018 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1.jaanuaril 2018 või päras seda);
- **Mitmesuguste standardite muudatused „IFRS-ide täiendused (2014-2016)“** on seotud IFRS-i (IFRS 1, IFRS 12 ja IAS 28) iga-aastase arendusprojektiga, mille peamine eesmärk on kõrvaldada vastuolud ja täpsustada sõnastust, vastu võetud Euroopa Liidus 7. veebruar 2018 (muudetud IFRS 1 ja IAS 28 rakenduvad 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);

- **IFRIC 22 "Välisvaluutatehingud ja ettemakstud tulu",** vastu võetud Euroopa Liidus 28.märts 2018 (rakendub 1. jaanuaril 2018 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Grupp on rakendanud IFRS 15 alates 1. jaanuarist 2018, rakendades tagasiulatuvat modifitseeritud arvestuspõhimõtete muutust, kus esmakordse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis esmakordse rakendamise kuupäeva seisuga. 1. jaanuaril 2018 esmakordselt rakendatud IFRS 15 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.

IASB poolt avaldatud standardid ja tõlgendused, 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 tõlgendused, mis ei ole veel rakendatavad:

- **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 rakendub 1. jaanuaril 2019 ning asendab seni kehtinud standardit IAS 17 "Rendid" ning seda selgitavaid juhendeid: IFRIC 4 "Kindlakstegemine, kas kokkulepe hõlmab renti", SIC 15 "Kasuturendid – stiimulid" ja SIC 27 "Juriidiliselt rendilepingutena vormistatud tehingute sisu hindamine".
  Uue standardi eesmärk on lihtsustada finantsaruannete võrreldavust, kajastades nii kasutusrente kui ka kapitalirente rendilevõtja finantspositsiooni aruandes ning pakkudes 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. Plaanitakse kasutada tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtete muutust (parandustega esmasel kajastamisel ja ilma ümberarvestuseta 2018. aastal) ja 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. Ettevõte rakendab praktilist erandit lepingutele, mis ei ole pikemad kui 12 kuud või mille vara on väheväärtuslik, kajastades need tegevuskulude all. Varade amortiseerimisel

lähtub ettevõte sama tüüpi varadele rakenduvatest amortiseerimise põhimõtetest. Rendilepingud sisaldavad peamiselt auto- ja kontorirente. Grupp on hinnanud IFRS 16 rakendamise mõju alates 1. jaanuar 2019 järgnevalt: Ettevõtte varad suurenevad 674 tuhande euro ja kohustused suurenevad 673 tuhande euro võrra, rakendades rendimaksete diskonteerimisel alternatiivset laenuintressimäära vahemikus 2,62%-5% sõltuvalt renditavast varagrupist.

- Muudatused IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ – ettemaksed: negatiivse omadusega hüvitised, vastu võetud Euroopa Liidus 22. märts 2018 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda);
- Muudatused IAS 19 „Hüvitised töötajatele“ – kindlaksmääratud hüvitistega plaanid: töötajate sissemaksed, vastu võetud Euroopa Liidus 13. märts 2019 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda);
- Muudatused IAS 28 “Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse” – Pikaajaline osalus sidus- ja ühisettevõtetes, vastu võetud Euroopa Liidus 8. veebruar 2019 (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2019);
- Mitmesuguste standardite muudatused “IFRS-ide täiendused (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 “Maksuriskide kajastamine”, vastu võetud Euroopa Liidus 23.oktoober 2018 (rakendub 1. jaanuaril 2019 ja hiljem algavatele aruandeperioodidele).

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

IASB poolt välja antud 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 hinnatingimustes müügitulu kajastamine“ (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 “Kindlustuslepingud” (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2021 või pärast seda);

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

- **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 finantsaruanded" ja IAS 28 "Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse"** – 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" ja IAS 8 "Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead" –** Olulisuse definitsioon (rakendub majandusaastatest, mis algavad 1.jaanuaril 2020 või pärast seda);
- **Muudatused Viited IFRS kontseptuaalsele raamistikule** (rakendub majandusaastatest, mis algavad 1.jaanuar 2020 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 "Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine"** alusel finantsaruannetele mõju, kui seda kohaldataks bilansipäeval.

Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted

3.1 Vastavuse kinnitus

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 alused

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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

3.3 Konsolideerimise alused

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

- 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 kontrollielemendis on toimunud muutused hindab emaettevõte uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Tütarettevõtte konsolideerimine algab kui emaettevõte omandab kontrolli tütarettevõtte üle ja lõpeb kui emaettevõte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Aasta jooksul omandatud ja võõrandatud tütarettevõtete tulud ja kulud kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja muu koondkasumi hulgas 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. Konsolideerimisel elimineeritakse täielikult grupisisesed tehingud ning tulud ja kulud. Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse Emaettevõtte eraldiseisvas finantsaruandes soetusmaksumuses. Vajadusel korrigeeritakse soetusmaksumust vara väärtuse languse osas.

<u>Grupi osaluste muutused olemasolevates tütarettevõtetes</u>

Grupi osaluste muutusi tütarettevõtete omakapitalis, millega ei kaasne kontrolli minetamine, kajastatakse kui omakapitali tehinguid. Grupile ja mittekontrollivale osalusele kuuluvate raamatupidamislike väärtuste muutusi kajastatakse lähtudes nende omandisuhete suurusest. Muutused mittekontrolliva osaluse suuruses ja makstud või saadud summade õiglaste väärtuste vahel kuuluvad Ettevõtte omanikele ning kajastatakse otse omakapitalis.

Kui Grupp minetab kontrolli tütarettevõtte üle, siis saadud kasum või kahjum, mis kajastatakse kasumiaruandes, leitakse alljärgnevate tegurite vahena: (i) saadud tulu õiglase väärtuse ja alles jäänud osaluse õiglase väärtuse vahena ja (ii) eelnevalt kajastatud tütarettevõtte varade (sh firmaväärtus) ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse ning mittekontrolliva osaluse väärtuse vahena. Kui tütarettevõtte varasid kajastatakse ümberhinnatud või õiglases väärtuses ja ümberhindlusega kaasnev kumulatiivne kasum või kahjum on kajastatud muu koondkasumi ja omakapitali

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

koosseisus, kajastatakse eelnevalt muu koondkasumina ja omakapitalis kajastatud summad nii nagu oleks Grupp vastava vara müünud või maha kandnud (ehk klassifitseeritakse ümber kasumiaruandesse või kantakse otse jaotamata kasumisse vastavalt rakenduvates IFRS-ides ettenähtud korras). Kontrolli minetamise hetkel endisesse tütarettevõttesse allesjäänud investeeringu õiglane väärtus loetakse esmaseks arvele võtmise õiglaseks väärtuseks vastavalt IAS 39 tingimustele või kui asjakohane, siis sidusettevõtte või ühisettevõtte soetusmaksumuseks.

3.4 Äriühendused

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

Omandamise kuupäeval võetakse tuvastatud varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses, välja arvatud:

- edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustused, ning varad või kohustused, mis on seotud omandatava töötajate hüvitiste kokkulepetega, mis kajastatakse ja mõõdetakse kooskõlas vastavalt IAS-iga 12 ja IAS-iga 19;
- kohustused ja omakapitali instrumendid, mis on seotud omandava aktsiapõhise maksetena antava hüvede asendamisega omandaja aktsiapõhise maksetena antavate hüvedega ja mida mõõdetakse kooskõlas IFRS-iga 2 *Aktsiapõhine makse* omandamise kuupäeval; ja
- põhivarad (või lõpetatavad grupid), mis on liigitatud müügiks hoitavaks vastavalt IFRS-ile 5 *Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad*, mida mõõdetakse kooskõlas selle standardiga.

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 kasumiaruandes tuluna.

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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 õiglases väärtuses. Muutusi tingimusliku kokkuleppe õiglases väärtuses, mida saab tõlgendada kui kajastamisperioodi muudatusi, kajastatakse tagasiulatuvalt, mille tulemusena korrigeeritakse tekkinud firmaväärtust. Kajastamisperioodi muudatused on sellised muudatused, mis tekivad kajastamisperioodil (mis ei saa ületada ühte aastat alates soetuskuupäevast) teatavaks saanud täiendavast informatsioonist.

Peale kajastamisperioodi aset leidnud muutusi tingimuslike kokkulepete õiglases väärtuses kajastatakse vastavalt sellele, kuidas tingimuslik kokkulepe on kajastatud. Omakapitalis kajastatud tingimuslike kokkuleppeid edaspidi ümber ei hinnata ning nende realiseerumine kajastatakse omakapitali muutusena. Vara või kohustusena kajastatakse tingimuslik kokkulepe vastavalt IAS 39 või IAS 37 *Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad* tingimustele väärtuse muutuse mõjuga kasumiaruandes.

Juhul kui äriühendus tekib ositi, hinnatakse Grupi varasem osalus omandatava omakapitalis omandamiskuupäevaga (st hetkel kui Grupp omandab kontrolli) seisuga ringi õiglasesse väärtusesse ning sellest tekkiv võimalik kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Enne omandamiskuupäeva eksisteerinud osalusest tekkinud summad, mis varem olid kajastatud muus koondkasumis, klassifitseeritakse sellise osaluse võõrandamisel ümber kasumiaruandesse.

Kui majandusaastal aset leidnud äriühendus on majandusaasta lõpu seisuga lõpuni viimata, võetakse puuduvas osas üles eraldis. Selline eraldis korrigeeritakse kajastamisperioodi jooksul (vt ülalpool). Vajadusel kajastatakse täiendav vara või kohustus, et olla vastavuses uue teabega, mida saadakse tehingupäeval eksisteerinud asjaolude kohta ning need asjaolud oleksid mõjutanud varade ja kohustuste väärtusi.

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.

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.

Raha teeniva üksuse, mille juurde kuulub firmaväärtus, väärtuse test viiakse läbi igal aruandeperioodil või sagedamini, kui esineb märke, et üksuse väärtus võib olla

langenud. 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 kasumiaruandes. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Vastava raha teeniva üksuse võõrandamisel lisatakse üksuse juurde kuuluv firmaväärtus kasumiaruandesse.

3.6 Välisvaluutad

Grupi ettevõtete konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannete koostamisel on kõik aruandeperioodi välisvaluutapõhised tehingud kajastatud arvestusvaluutades tehingukuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Igal bilansipäeval arvutatakse monetaarsed saldod ümber vastavalt bilansipäeval kehtivatele Euroopa Keskpanga valuutakurssidele. Mitte-monetaarsed õiglases väärtuses kajastatavad bilansikirjed arvutatakse ümber nende väärtuse määramise ajal kehtinud kursside alusel. Soetusmaksumuses kajastatavaid mitte-monetaarseid bilansikirjeid valuutakursi muutuste suhtes ümber ei arvutata.

Monetaarsete varade ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja –kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna, välja arvatud:

- välisvaluutalaenudest tekkivad kursivahed, mis on seotud varadega, mille otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine võtab aega ning mis on arvestatud nende varade soetusmaksumusse määral, mil neid on võimalik käsitleda nende välisvaluutalaenude intressikulu korrigeerimisena;
- kursivahed teatud välisvaluutariskide maandamiseks tehtud tehingutelt; ja
- kursivahed monetaarsetelt varadelt või kohustustelt, mis saadakse välismaiselt äriüksuselt või makstakse sellele ning mille laekumine pole planeeritud ega tõenäoline (seega moodustab see osa netoinvesteeringust välismaises äriüksuses), mida kajastatakse esialgselt muus koondkasumis ja klassifitseeritakse monetaarse vara või kohustuse arveldamise korral omakapitalist ümber kasumiaruandesse.

Konsolideerimisel arvutatakse Grupi välismaiste äriüksuste varad ja kohustused ümber eurodesse aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga välisvaluutakursside alusel. Kasumiaruande kirjed on ümber arvutatud kasutades aasta keskmist valuutakurssi. Juhul, kui vaadeldaval perioodil esineb valuutakursside suuri kõikumisi, kasutatakse tehingupäevadel kehtinud valuutakursse. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja –kahjumid on kajastatud muus koondkasumis ja omakapitalis (omistatakse vastavalt vajadusele mitte-kontrollivatele osalustele).

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Välismaise äriüksuse võõrandamisel (ehk Grupi kogu osaluse võõrandamisel välismaises äriüksuses või võõrandamisel, millega kaasneb välismaist äriüksust sisaldava tütarettevõtte üle kontrolli kaotamine) klassifitseeritakse selle üksusega seotud omakapitalis kajastatud kursivahede summa ümber kasumiaruandesse.

Samuti juhul kui välismaise äritegevus asukohariigis võetakse arvestusvaluutana kasutusele euro, klassifitseeritakse selle asukohaga seotud omakapitalis kajastatud proportsionaalne kursivahede summa ümber kasumiaruandesse.

Lisaks sellele omistatakse tütarettevõtte osalisel võõrandamisel, mille käigus Grupp tütarettevõtte üle kontrolli ei kaota, valuutakursi vahede kumulatiivse summa proportsionaalne osa ümber mittekontrollivatele osalustele ning seda ei kajastata kasumiaruandes. Mis tahes muul osalisel võõrandamisel klassifitseeritakse valuutakursivahede kumulatiivse summa proportsionaalne osa ümber kasumiaruandesse.

Välismaise ettevõtte soetamisel tekkinud varade ja kohustuste õiglaste väärtuste muutusi käsitletakse välismaise ettevõtte varade ning kohustustena ning need konverteeritakse aruandeperioodi lõpu kuupäeva kursiga. Tekkinud kursivahed kajastatakse muus koondkasumis ja omakapitalis.

3.7 Raha ja rahavood

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

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 on hinnatud lähtudes vähimväärtuse meetodist ja neto realiseerimisväärtusest. Üksikult eristatavate objektide puhul lähtutakse soetusmaksumuse määramisel ja kuluks kandmisel konkreetselt 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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 põhivara

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 akumuleeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud kahjumid. Ümberhindlusi tuleb teha piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääk-maksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

Maa ja ehitiste ümberhindluse suurenemine kajastatakse koondkasumiaruandes ja akumuleerunult omakapitalis, välja arvatud ulatuses, mis selline ümberhindlus väljendab varem kajastatud allahindluse tühistamist, mis puhul kajastatakse ümberhindluse suurenemine kasumiaruandes ulatuses, mis tühistab varasemat allahindluse kulu. Ümberhindluse tulemusena kajastatud maa ja ehitiste väärtuse vähenemine kajastatakse kasumiaruandes ulatuses, mis ületab võimalikku varasemalt ümberhindluse reservis kajastatud summat.
Ümberhinnatud ehitiste amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes. 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 akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud kahjumid.

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 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 kasumiaruandes.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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.

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. Ettevõte käsitleb aktiivse arendusfaasi algusena hetke ühe või mitme järgmise sündmuse toimumist:
- broneerimislepingute sõlmimine klientidega;
- ehitusloa taotlemine kohalikult omavalitsuselt;
- arenduslaenu laenulepingu sõlmimine;
- ehituslepingu sõlmimine.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases 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 kasumiaruande real „muud äritulud/muud ärikulud". Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti võõrandamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle võõrandamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kasutuselt eemaldamisest või võõrandamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kasutuselt eemaldamise või võõrandamise perioodil.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

3.11 Immateriaalne 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 akumuleeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalset vara amortiseeritakse määraga 20% aastas, välja arvatud kasutusõigused ja piiramatu elueaga immateriaalne põhivara. Kasutusõiguse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ja maksimaalseks amortiseerimis-perioodiks on kasutusõiguse kestus. Piiramatu elueaga eraldi omandatud immateriaalsed põhivarad kajastatakse soetusmaksumuses, mida on vähendatud vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Äriühenduse käigus omandatud immateriaalne vara, mida kajastatakse firmaväärtusest eraldi, võetakse esialgselt arvele omandamise kuupäeval määratud õiglases väärtuses (mida käsitletakse nende varade soetusmaksumusena). Edaspidi kajastatakse äriühenduse käigus omandatud immateriaalset põhivara soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra, sarnaselt eraldi omandatud immateriaalsele põhivarale.

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

Immateriaalne 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 kasumiaruandes vara kajastamise lõpetamisel.

3.12 Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus (va firmaväärtus)

Grupp hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab ettevõte 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 grupile, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Olenemata sellest, kas on olemas väärtuse langusele viitavaid asjaolusid, kontrollib ettevõte 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 kasumiaruandes, va 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 kajastataks aruandeperioodi kasumiaruandes allahindluse kulu vähendamisena, välja arvatud ümberhindluse meetodil kajastatud varad, mille puhul näidatakse seda ümberhindluse suurenemisena (vaata punkt 3.9 üleval).

3.13 Investeeringud tütarettevõtetesse (Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes)

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 õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja –kohustused). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses muutustega läbi

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

kasumiaruande kajastatava finantsvara või –kohustusega, kajastatakse koheselt kasumiaruandes.

3.15 Finantsvarad

Finantsvarad liigitatakse järgmistesse etteantud kategooriatesse:
- kajastatuna korrigeeritud soetusmaksumuses;
- kajastatuna õiglase väärtuse muutusena läbi muu koondkasumi;
- kajastatuna õiglase väärtuse muutusena läbi kasumiaruande.

Ettevõte klassifitseerib finantsvara võlainstrumendid vastavasse kategooriasse sõltuvalt ettevõtte finantsvarade juhtimise ärimudelist ja instrumendi lepinguliste rahavoogude tingimustest.

Esmasel kajastamisel klassifitseerib ettevõtte omakapitali instrumente, aktsiad teistes ettevõtetes, finantsinstrumentide kategooriasse mida kajastatakse õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi.

Efektiivse intressimäära meetod

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantsinstrumendi korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressitulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantsvara jääkmaksumusse.

Tulu kajastatakse võlainstrumendi efektiivse intressimäära alusel, va finantsvarad, mida liigitatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad.

Finantsvarade kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses

Ettevõte rakendab sisemise intressimäära meetodit, et kajastada finantsvara korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu pärast esmast kajastamist on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses kasutades sisemist intressimäära meetodit. Sealhulgas väärtuse languse allahindlusega seotud nõudeid, mille tähtaeg on alla 12 kuu alates kajastamise kuupäevast (st ei sisalda rahastamiskomponenti) ning mis ei ole määratud faktooringule, ei diskonteerita ning neid kajastatakse nimiväärtuses.

Finantsvarade kajastamine õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi

Kasum ja kahjum finantsvarast, mis moodustavad omakapitali instrumendi, mille suhtes kohaldatakse õiglase väärtuse hindamist muu koondkasumi kaudu, kajastatakse muus koondkasumis, välja arvatud saadud dividendidelt saadavad tulud.

Finantsvara kajastamine õiglases väärtuses läbi kasumiaruande

Finantsvara kajastamisel saadud kasum või kahjum, mis on kajastatud õiglases väärtuses kasumiaruande kaudu, klassifitseeritakse kasumiaruandes perioodis, mil need tekkisid. Hindamisest tekkiv kasum või kahjum, mis on kajastatud õiglases väärtuses kasumiaruande kaudu, sisaldab ka intressi- ja dividenditulu.

Finantsvarade väärtuse langus

Ettevõte kasutab järgmiseid mudeleid väärtuse allahindamise määramiseks:
- üldmudel (tavaline);
- lihtsustatud mudel.

Ettevõte 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 ettevõte 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 ettevõte tuletisinstrumentide turu krediidipakkumistel põhinevat maksevõime infot, mis on sarnase reitingu ning sektori ettevõtetel.

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

Ettevõte kasutab ostjate laekumata arvete puhul lihtsustatud mudelit.

Lihtsustatud mudelis ei jälgi ettevõte krediidiriskitaseme muutusi instrumendi eluea jooksul, vaid hindab oodatavat eelseisvat krediidikahju kuni instrumendi eluea lõpuni. Eelkõige paneb ettevõte tähele maksejõuetusjuhtumi puhul seda, kui tarnija ei ole täitnud kohustusi peale 90 päeva möödumist nõuete tähtajast.

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

Ettevõte lisab oodatava kahju mudelisse infot tuleviku kohta, võttes arvesse juhtkonna korrigeerimisi põhiliste maksejõuetuse tõenäosuse kriteeriumite suhtes. Oodatava krediidikahju arvutamiseks määrab ettevõte 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, olenedes sellest, mitu päeva on võlgnevuse tähtajani.

Kahjum/ finantsinstrumendi väärtuse langusest tingitud kahju ümberpööramine

Finantsinstrumentide väärtuse langusest tingitud kahju ümberpööramise kahjumi hulka kuuluvad eelkõige väärtuse langusest tingitud kahjumi ümberarvutamine ostjate nõuete puhul.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad, või ta kannab üle sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest kolmandale osapoolele. Sellisel juhul, kui Grupp ei kanna üle ega tal ei säili sisuliselt kõiki finantsvara omandiga seonduvaid riske ja hüvesid ning tal säilib kontroll, jätkab Grupp finantsvara kajastamist oma finantsvarana jätkuva seotuse ulatuses ning kajastab sellega kaasnevad kohustused. Sellisel juhul, kui Grupp säilitab sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvad riskid ja hüved, jätkab Grupp finantsvara kajastamist ja kajastab tagatud laenu laekunud summas.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses, kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning saadud ja saadaoleva tasu kasumiaruandes.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel mitte täies ulatuses (näiteks Grupil säilib optsioon ülekantud vara ühe osa tagasiostmiseks) jaotab Grupp finantsvara eelneva raamatupidamisliku jääkmaksumuse jätkuva seotuse tõttu edasikajastatava osa ning enam mitte-kajastatava osa vahel nende osade suhtelisele õiglaste väärtuse alusel ülekandmise kuupäeva seisuga. Erinevust enam mittekajastatavale osale omistatud raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning enam mittekajastatava osa eest saadud tasu

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

ja sellisele osale omistatud, muus koondkasumis kajastatud, kumulatiivse kasumi või kahjumi summa vahel kajastatakse kasumiaruandes.

3.16 Finantskohustused ja omakapitali instrumendid

Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

Grupile poolt väljastatud võla- ja omakapitali instrumendid on klassifitseeritud kui finantskohustused või omakapitali instrumendid vastavalt nendele 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, müügilt, emiteerimiselt või tühistamiselt saadud kasumit ega kahjumit kasumiaruandes 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. Ettevõte on emiteerinud vahetusvõlakirju, mida on võlakirja hoidja soovil võimalik vahetada aktsiate vastu. Ettevõte 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 kasumiaruandes tegelike intressimäärade põhjal.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Finantskohustused

Finantskohustused liigitatakse kas „finantskohustused õiglases väärtuses läbi kasumiaruande" või „muud finantskohustused". Kõik Ettevõtte finantskohustused kuuluvad kategooriasse "muud finantskohustused".

Muud finantskohustused

Muud finantskohustused (sh laenukohustused, võlad tarnijatele ja muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse hiljem korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse finantsseisundi aruandes maksmisele kuuluvas summas.

Efektiivse intressimäära meetod on meetod finantskohustuse korrigeeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulude jaotamiseks lepingu kehtivuse perioodi jooksul. Efektiivne intressimäär on määr, millega diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahalised laekumised (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud ja saadud tasusid, mis on efektiivse intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulutusi ja kõiki muid lisatasusid ja allahindlusi) finantsinstrumendi eeldatava kehtivusaja või vajaduse korral lühema perioodi jooksul täpselt finantskohustuse jääkmaksumusse.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandeperioodi lõpu kuupäevast või juhul, kui Ettevõttel puudub tingimusteta õigus kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui kaksteist kuud pärast aruandeperioodi lõpu kuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on kaheteist 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, kapitaliseeritakse osana selle vara soetusmaksumusest kuni selle ajani, mil vara otstarbekohase kasutus- või müügivalmidusse viimiseks vajalik tegevus on olulises osas lõpetatud. Kõik ülejäänud laenukasutuse kulutused kajatakse selle perioodi kuluna, millal need tekivad.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

3.17 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.

3.18 Tingimuslikud kohustused

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

3.19 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.

3.20 Tulude kajastamine

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

Tulu müügist kajastatakse saadud ja saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu vähendatakse võttes arvesse hinnangulisi kliendipoolseid tagastusi, lubatud kaubanduslikke allahindlusi ja muid sarnaseid hinnaalandeid.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.
Arvestuspõhimõtted alates 1.jaanuarist 2018

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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Kaupade ja teenuste müügist saadava tulu kohta rakendab ettevõte 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 toiminud, 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 eelpool nimetatud toimingukohustuste täitmise hetkel.

Hotelli müügitulu

Grupp opereerib hotelli Bad Kreuznachi linnas Saksamaal. Müügitulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse kui ettevõte müüb kauba või teenused kliendile, mis väljendab ka toimingukohustuse täitmise hetke ja Grupil tekib õigus tasule. Ettevõttel tekib õigus tasule koheselt kui klient on kauba ostnud või teenused saanud. Hotell kajastab majutusteenuse müügitulu päeva lõikes, kaasa arvatud juhtudel kui klient kasutab teenust pikemal 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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

Renditulu

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

Muud äritulud

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud gruppi kuuluvate ettevõtete põhitegevusega.

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 efektiive intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, need on võrdsed vara soetusmaksumusega esialgsel arvele võtmisel.

3.21 Kulud

Müüdud toodete ja teenuste kulu

Müüdud toodete ja teenuste kuluna esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus- ja haldusteenuste ning hotellide opereerimise teenuste osutamisega seotud kulud on samuti kajastatud kasumiaruande real “Müüdud kaupade ja teenuste kulu”.

Turustuskulud

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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.

3.22 Rendiarvestus

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

Grupp rentnikuna

Kapitalirendi tingimustel renditud varad võetakse algselt arvele rendiperioodi alguses määratud rendivarade õiglases 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 kasumiaruandes, 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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 rendileandjana

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 kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna lineaarselt.

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 sissemakseid. Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt.

Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Muud tütarettevõtted

Grupi tütarettevõtete teenitud kasum maksustatakse tulumaksuga vastavalt asukohamaa seadusandlusega sätestatud tulumaksumäärale. 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 eraldivõetava ettevõtte finantspositsiooni aruandes edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustus tasaarveldatuna. Edasilükkunud tulumaksuvara ja –kohustuse arvutamisel kasutatakse üldjuhul aruandeperioodi lõpu kuupäeval kehtivat maksumäära.

3.24 Segmendiaruandlus

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

3.25 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid 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 lisas 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 rakendatavates arvestuspõhimõtetes

Järgnevad on olulised hinnangud, mida juhtkond on teinud rakendades Grupi arvestuspõhimõtteid ja millel on kõige olulisem mõju konsolideerud raamatupidamise aastaaruannetes kajastatavale informatsioonile. Olulisimad hinnangud on allpool välja toodud punktis 4.2.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel (vt lisa 10, 11 ja 12). 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 kasutuseesmärke.

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 tegevustsükkel 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, mis on ületanud maksetähtaja, kuid mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on Grupi juhtkond hinnanud individuaalselt ja leidnud, et nende laekumine on tõenäoline.

4.2 Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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 bilansipäeva 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 ilmnenud selliseid märke, siis leitakse põhivara kaetav väärtus. Põhivara kaetava väärtuse määramisel viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus, mis on suurem kahest järgmisest näitajast – vara tulevaste rahavoogude nüüdisväärtusest ja õiglasest väärtusest (miinus 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted

Grupi struktuur on leitav ka tegevusaruandes.

Ettevõtte nimi	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus 31.12.2018	31.12.2017	Tegevusala
AS Pro Kapital Grupp	Eesti	Vt lisa 1		Valdusettevõte, emaettevõte
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%	93,95%	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:				Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Bonum UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC otseses omanduses:				
Klīversala 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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Alljärgnevalt on esitatud grupi ettevõtete finantsnäitajad:

tuhandetes eurodes	Soetus-maksumus 31.12.2018	Soetus-maksumus 31.12.2017	Müügi-tulu 2018	Puhas-kasum/ -kahjum 2018	Netovara 31.12.2018	Netovara 31.12.2017
AS Pro Kapital Eesti	17 981	17 981	738	4 452	120 528	116 075
OÜ Ilmarise Kvartal	286	286	144	117	3 254	3 137
AS Tondi Kvartal	4 364	4 364	3 836	1 454	24 480	23 026
OÜ Marsi Elu	458	458	9 380	1 620	2 515	895
OÜ Dunte Arendus	3	N/A	0	0	3	N/A
OÜ Pro Halduse	27	27	654	-52	593	645
AS Tallinna Moekombinaat	13 375	13 375	1 516	16 958	37 384	20 426
OÜ Kalaranna Kvartal	3	N/A	2	-358	-355	N/A
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	2 375	2 375	2 007	122	1 845	1 930
PK Invest UAB	6 679	6 679	754	229	3 617	3 388
Pro Kapital Bonum UAB	800	800	0	31	998	1 429
In Vitam UAB	43	43	148	14	106	92
Pro Kapital Latvia PJSC	10 188	10 188	88	-486	9 474	12 985
Klīversala SIA	9 819	9 819	5 743	1 183	18 477	17 234
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	6 589	6 589	0	-999	-23	976
Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500	15	-397	224	621
OÜ Pro Kapital Germany Holding	971	971	0	0	968	968
Pro Kapital Germany GmbH	25	25	487	-16	2 820	2 836
PK Hotel Management Services GmbH	966	966	3 970	90	159	69

29. juunil 2018 teavitas ettevõte uue tütarettevõtte asutamisest Eestis. OÜ Dunte Arendus kuulub 100% AS-ile Tondi Kvartal, mis on AS Pro Kapital Eesti tütarettevõte. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas, Kristiine City vahetus läheduses asuva Dunte projekti varakogum eraldi ühingusse ning alustada arendustegevusega.

17. juulil 2018 teavitas ettevõte uue tütarettevõtte asutamisest Eestis. OÜ Kalaranna Kvartal kuulub 100% AS-ile Pro Kapital Eesti. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas vanalinna vahetus läheduses asuva Kalaranna Kvartali varakogum eraldi ühingusse ning alustada arendustegevusega.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 6. Segmendiaruandlus

Järgnevalt on esitatud grupi ettevõtete konsolideeritud segmendipõhine informatsioon, mis lähtub geograafiliste segmentide lõikes toimuvast grupisisesest 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-ettevõte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa-maa	Kokku
2018						
Käive (lisa 21)	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 soetus (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**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

tuhandetes eurodes	PKG valdus-ettevõte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa-maa	Kokku
2017						
Käive jätkuvates tegevusvaldkondades (lisa 21)	0	6 566	189	1 784	3 538	**12 077**
sh kinnisvara müük	*0*	*5 067*	*0*	*1 554*	*0*	***6 621***
sh renditulu	*0*	*19*	*69*	*87*	*0*	***175***
sh hotellide opereerimise tulu	*0*	*0*	*0*	*0*	*3 533*	***3 533***
sh haldusteenused	*0*	*1 480*	*98*	*137*	*0*	***1 715***
sh muud tulud	*0*	*0*	*22*	*6*	*5*	***33***
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	1 570	1 600	-16	160	**3 314**
sh õiglase väärtuse muutusest	*0*	*519*	*11*	*0*	*0*	***530***
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1 471	2 552	815	-90	-9	**1 797**
Finantstulud ja –kulud (neto)	-4 634	2 125	-434	-239	-164	**-3 346**
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	**-6 105**	**4 677**	**381**	**-329**	**-173**	**-1 549**
Tulumaks	0	0	617	-21	0	**596**
Lõpetatud tegevusvaldkondade kasum	**0**	**304**	**131**	**0**	**0**	**435**
Mittekontrolliv osalus	0	-99	0	0	0	**-99**
Emaettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum	**-6 105**	**5 080**	**1 129**	**-350**	**-173**	**-419**
31.12.2017						
Varad	2 768	108 640	37 551	19 171	7 028	**175 158**
Kohustused	40 849	35 770	9 628	4 912	1 317	**92 476**
Põhivara soetamine (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	25	46	12	11	239	**333**
Põhivara müük	0	-6 267	-7 562	0	0	**-13 829**
Põhivara kulum	-1	-114	-139	-28	-173	**-455**

Lisa 7. Muutused tütarettevõtete osalustes

Muutused vähemusosaluses	AS Tallinna Moekombinaat
Vähemusosalus (%) 31.12.2016	**8,05%**
Vähemusosaluse soetamine	-1,40%
Vähemusosalus (%) 31.12.2017	**6,65%**
Vähemusosalus (%) 31.12.2018	**6,65%**

Vähemusosaluse väärtus tuhandetes eurodes	
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2016	**1 799**
Vähemusosaluse tagasiostmise mõju	-305
Aruandeperioodi kahjum	-99
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2017	**1 395**
Aruandeperioodi kasum	1 229
Vähemusosaluse väärtus 31.12.2018	**2 624**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

24. jaanuaril 2017 sõlmis Pro Kapitali kontserni ettevõte AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse soetamiseks mahus 300 000 A-aktsiat hinnaga 480 tuhat eurot, mis moodustavad 1,40% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluste omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,35% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest.

Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Raha kassas	31	34
Pangakontod	7 009	10 283
Kokku	**7 040**	**10 317**

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 bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga vahetuskursside alusel.

Lisa 9. Lühiajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadud tulu)	791	1 315
Nõuded ostjate vastu (rendilepingutest saadud tulu)	192	0
Nõuete allahindlused	-14	0
Nõuded seotud osapooltele (lisa 28)	2	2
Muud nõuded	38	52
Viitlaekumised	130	35
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1 789	3 484
Kokku	**2 928**	**4 888**

Nõuded ostjate vastu vähenesid 346 tuhande euro võrra võrreldes eelmise perioodiga. Peamiselt mõjutas muutust 2017. aasta lõpus müüdud korterite eest maksete laekumine 2018. aasta alguses. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud vähenesid 2018. aastal 1,7 miljoni euro võrra ja moodustuvad peamiselt käibemaksu nõudest. Nõuete allahindlused summas 14 tuhat eurot on arvestatud ja kajastatud vastavalt nõuete allahindluste maatriksmudelile (IFRS 9). Prognoosid põhinevad ettevõtte ajaloolisel laekumiskogemusel.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Seoses T1 Mall of Tallinn avamise ja renditulude tekkimisega on ettevõte analüüsinud allkirjastatud rendilepingute tähtaegasid aruandeperioodi lõpu seisuga ning prognoosinud tulude laekumist alljärgnevalt:

Rendilepingute maksete ajaline jaotus

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
1. aasta	6 379	0
2. aasta	7 185	0
3. aasta	7 714	0
4. aasta	7 785	0
5. aasta ja hilisemad perioodid	7 011	0
Kokku	**36 074**	**0**

Lisa 10. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Kinnisvara müügiks	16 604	4 894
Lõpetamata kinnisvara	42 665	33 062
Ostetud kaubad müügiks	58	59
Ettemaksed varude eest	4	9
Kokku	**59 331**	**38 024**

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses, mis on oluliselt suurenenud seoses 2018. aasta kevadel valminud eksklusiivse River Breeze Residence eluhoonega Riias.

Lõpetamata kinnisvara moodustub hetkel arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest kõigis kolmes Balti riigis.

Varudes on kajastatud Tallinnas Kristiine City elamuarendusi Sõjakooli 12 aadressil (kinnisvara müügiks) Marsi 5 ning Sammu tänava kinnistu (mõlemad lõpetamata kinnisvara hulgas), kokku mahus 9 842 ruutmeetrit. Ettevõte plaanib teenida nimetatud elamispindade müügist tulu keskmiselt 2 262 €/m² koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Keskmiseks netopinna investeerimiskuluks planeeritakse 1 221 €/m².

Majandusaastal on kinnisvarainvesteeringutest varudesse ümberklassifitseeritud Tallinnas asuvad Kalaranna ja Sammu tänava kinnistud kogusummas 17,7 miljonit eurot (lisa 12). Sellest tulenevalt on Ettevõtte struktuuris läbi viidud järgmised muudatused: Kalaranna projekti jaoks on asutatud uus tütarettevõte ning Sammu tänava kinnistud on üle antud Kristina Majade projekti arendamisega seotud ettevõttele järgmise kolme korterelamu ehitamiseks. Sammu tänava eluhoonete arendamisega alustati 2018. aasta sügisel ja Kalaranna projektiga alustatakse 2019. aastal. Enne ümberklassifitseerimist, hinnati üles Kalaranna kinnistu seoses täpsustunud eeldustega arendustegevuses ja

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

sellega seonduva õiglase väärtuse suurenemisega. Ettevõtte hinnangul Kalaranna kvartali õiglane väärtus ei ole aruandeperioodi lõpus vähenenud.

Riias Kliversalas aadressil Kugu iela 28 on valminud River Breeze Residence projekt. Ettevõttel on müügis 4 509 ruutmeetrit elamispinda ja plaanib teenida keskmiselt 6 418 €/m² koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu.

Vilniuses Šaltinių Namai projektis on ehitusjärgus 12 603 ruutmeetrit elamispindasid ja äripindasid 1 293 ruutmeetrit. Ehitustööd peaksid lõppema 2019. aasta keskpaigaks. Keskmiseks netopinna investeerimiskuluks planeeritakse 1 379 €/m². Ettevõte plaanib teenida tulu keskmiselt 4 121 €/m² elamispindade ja äripindade müügist koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Varude müügikuluks (kinnisvaraga seonduvad otsekulud ja hoolduskulud kuni müügini ja otsesed müügikulud, sh komisjonitasud) on planeeritud keskmiselt 4,5% müügitulust.

Aasta jooksul kajastati varusid müüdud kaupade kuluna summas 13,7 miljonit eurot (2017: 3,1 miljonit eurot). 2018. ja 2017. aastal varusid maha ei kantud. 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 16,6 miljonit eurot plaanitakse realiseerida ühe aasta jooksul ja lõpetamata kinnisvara summas 42,7 miljonit eurot kahe kuni viie aasta jooksul.

Lisa 11. Materiaalne põhivara

Alates 2011. aastast on Ettevõtte maad ja ehitised kajastatud ümberhinnatud väärtuses, milleks on õiglane väärtus ümberhindluse hetkel, millest arvestatakse maha akumuleeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud 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.

31. detsember 2011 seisuga moodustati ümberhindluse muutuse kajastamiseks ümberhindluse reserv (kajastatakse omakapitalis) summas 11,3 miljonit eurot (vaata lisa 19). Saksamaa hotelli kinnistu väärtuse vähenemine kajastati läbi ümberhindlusreservi vähenemise 2014. aastal. Seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 on ümberhindlusreservi väärtus kokku 3,3 miljonit eurot. Reservi oluline vähenemine tuleneb kahe hotelli müügist 2017. aastal. Reservi väärtus aruandeperioodi lõpus koosneb Bad Kreuznach hotelli ümberhindlusreservist. Ümberhindluse reservi jaotamisele puuduvad piirangud.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Majandusaasta lõpuga koosnevad kontoripinnad Tallinnas asuvast peakontorist. Vilniuse kontor müüdi 336 tuhande euro eest 2018. aasta jaanuaris.

Hotellikinnistud ja kontoripinnad	Soetusmaksumus		Ümberhinnatud väärtus	
tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Kurhausstrasse 28, Bad Kreuznach	3 142	3 189	6 244	6 281
Kontoripinnad	715	898	730	1 052
Kokku	**3 857**	**4 087**	**6 974**	**7 333**

Materiaalne põhivara soetusmaksumuses tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised ümber-hinnatud väärtuses	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
01.01.2017	20 066	1 686	1 216	1 118	24 086
Lisandumine:					
Soetamine	1 351	7	27	-1 104	281
Õiglase väärtuse muutus	26	0	0	0	26
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdud	-6 100	0	-9	0	-6 109
Müüdud läbi tütarettevõtte osaluse	-6 076	-804	-835	-5	-7 720
Maha kantud	0	-9	-55	0	-64
31.12.2017	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:					
Müüdud	-358	0	0	0	-358
Maha kantud	0	0	-15	0	-15
31.12.2018	8 956	918	280	0	10 154

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Akumuleeritud kulum tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
01.01.2017	3 103	1 560	1 087	0	5 750
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	327	83	35	0	445
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-696	0	-8	0	-704
Müüdud läbi tütarettevõtte osaluse	-800	-791	-771	0	-2 362
Maha kantud	0	-9	-55	0	-64
31.12.2017	1 934	843	288	0	3 065
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	147	21	30	0	198
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	-15
Ümberklassifitseerimine	-44	0	-123	0	-167
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-40	0	0	0	-40
Maha kantud	0	0	-15	0	-15
31.12.2018	1 982	864	180	0	3 026

Jääkväärtus tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid	Kokku
31.12.2017	7 333	37	56	9	7 435
31.12.2018	6 974	54	100	0	7 128

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 tütarettevõte, 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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 kapitalisatsioonimäärad panevad osaliselt paika turutingimused, kuid neid mõjutab ka eeldatav tulunorm, mis on aktsionäride eeldatav tulunorm.

2018. aastal hotelli ümber ei hinnatud. Peale 2017. aastal toimunud renoveerimistööde on hotelli tegevustulemused jätkuvalt paranenud. 2018. aasta lõpuks kasvas hotelli täituvus 3,6% võrra ja keskmine hind kasvas 11%, mis viis 15%-lise kasvuni tubade müügitulus ja brutokasumi 55,9%-lise kasvuni võrrelduna 2017. aastaga.

Lisa 12. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 hindas Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisettevõttel on vastav kompetents ja kogemused hindamaks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara-investeeringud	Rendile andmise eesmärgil hoitud kinnisvara-investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2017	**99 660**	**0**	**99 660**
Lisandumine:			
Investeeringud	25 893	0	25 893
Kapitaliseeritud intressikulu (lisa 16)	947	0	947
Muutused õiglases väärtuses:			
Kasum õiglase väärtuse muutusest	530	0	530
Ümber klassifitseeritud varudeks	-12 890	0	-12 890
Soetusmaksumus 31.12.2017	**114 140**	**0**	**114 140**
Lisandumine:			
Investeeringud	50 200	0	50 200
Kapitaliseeritud intressikulu (lisa 16)	4 070	0	4 070
Müügid:			
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-582	0	-582
Muutused õiglases väärtuses:			
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 24)	17 995	0	17 995
Renditegevuse alustamine	-129 200	129 200	0
Ümber klassifitseeritud varudeks (lisa 10)	-17 678	0	-17 678
Soetusmaksumus 31.12.2018	**38 945**	**129 200**	**168 145**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

2018. aastal jooksul tasus Grupp investeeringute eest 47,8 miljonit eurot (2017: 24,8). Investeeringute suurenemine 50,2 miljonit sisaldab ettemakstud finantskulusid, mida on kapitaliseeritud proportsioonis investeerimislaenu jäägi suurenemisega. Investeeringud kinnisvarasse sisaldavad peamiselt AS Tallinna Moekombinaadi ehituskulusid – aruandeperioodil ligi 46 miljonit eurot. Antud projekti finantseerimisega seotud intressikulud kapitaliseeritakse kuni 2018. aasta lõpuni. Viimane arenduslaenu väljamakse tehti aruandeaasta lõpus ja projekti lõpetamine on lõpusirgel. 2018. aastal on ettevõte kapitaliseerinud 55% kogu intressikulust (2017: 22%). AS Tallinna Moekombinaat müüs elektrialajaama 1 miljoni euro eest ja sai tehingust 418 tuhat eurot kasumit aruandeperioodil (lisa 24).

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. Ettevõte 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 54 973 ruutmeetrit renditavat pinda. *Mall*-tüüpi kaubanduskeskus esindab moodsat kaubanduskeskuse kontseptsiooni, mille kaubandusalad vahelduvad arvukate vaba aja veetmise ja meelelahutuse võimalustega. Kui arendusperioodil rakendas hindaja õiglase väärtuse hindamisel 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,50%, siis peale avamist 2018. aastal on rakendatud 5 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 8,5% ja väljumise kapitalisatsioonimäära 7%. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitustööd on hoones lõpusirgel, 2 miljonit eurot investeeritakse 2019. aasta alguses, keskmine rendihind on 15,42 €/m² esimesel aastal, 15,41 €/m² teisel aastal, 15,95 €/m² kolmandal aastal, 16,23 €/m² neljandal aastal ja 16,54 €/m² viiendal tegevusaastal (2017: 14,02 €/m² esimesel, 14,02 €/m² teisel, 15,93 €/m² kolmandal tegevusaastal), keskmine kogu renditulu sisaldades hinnangulist aastast hinnatõusu ja vakantsi 14,48 €/m² (2017: 15,25 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7% (2017: sama määr) peale 5 aastast rendiperioodi väljumishinnaga peale vakantsi, halduskulude ja maakleritasude maha arvamist 15,52

€/m² (2017: 16,45 €/m²). Õiglase väärtuse tõus võrreldes eelmise hindamisega on 69,8 miljonit eurot. Tütarettevõte on 2018. aastal investeerinud projekti 52,1 miljonit eurot ja kogu ümberhindluse mõju on 17,7 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 (2017: 6 061 ruutmeetrit). Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood 1 aastat, eeldatava algusega peale kaheaastast ooteperioodi (2017: ehitusperiood 1 aastat, eeldatava algusega peale üheaastast ooteperioodi), ehitusmaksumus 537 €/m² (2017: 533 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 685 €/m² (2017: 1 597 €/m²), kaubanduspindade keskmine rendihind 15,55 €/m² (2017: 15,00 €/m²), keskmine kogu renditulu sisaldades hinnangulist aastast hinnatõusu ja vakantsi 14,60 €/m² (2017: 15,28 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7% peale kolmeaastast rendiperioodi (2017: sama) koos väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 16,07 €/m² (2017: 15,94 €/m²). Hindaja on rakendanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 14,50% (2017: sama määr). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglane väärtus 40 tuhande euro võrra, tütarettevõte on investeerinud projekti 38 tuhat eurot ja kogu ümberhindluse mõju on -78 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. Teises etapis on plaanis ehitada 10 uut korterelamut Marsi, Sõjakooli ja Sammu tänavale, lisaks Marsi 5 ja Marsi 6. Kolme kortermaja ehitustööd Marsi tänaval ja Sõjakooli 12, 12a ja 12b kortermajade ehitustööd on lõpetatud. Sõjakooli 12c kortermaja valmis 2019. aasta märtsis ja kolm kortermaja Sammu tänaval on ehitusjärgus. Marsi 6 maja renoveerimine on edukalt lõpetatud ja kõik korterid on müüdud. Finantsseisundi aruandes on teise etapi kinnisvaraarendus kajastatud varude real. Vastavalt juhtkonna otsusele on kolmes järgnevas faasis arendatavad kinnistud bilansipäeva seisuga klassifitseeritud varudest kinnisvarainvesteeringuks 2014. aastal. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega nelja viimase etapi arenduse osas: müüdav neto elupind 50 699 ruutmeetrit ja renditav äripind 24 644 ruutmeetrit (2017: vastavalt 52 842 ruutmeetrid ja 25 838 ruutmeetrit, sisaldades 2018. aasta keskel varudeks ümberklassifitseeritud Sammu tänava kinnistut), ehitusperiood esimeses faasis 2 aastat, teises faasis 2 aastat alustades aastal 2021, kolmandas faasis 2 aastat alustades 2025 ja viimases faasis 2 aastat alustades 2028 (2017: ehitusperiood teises faasis 2-5 aastat, kolmandas faasis 2-3 aastat ja viimases

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

faasis 2 aastat alustades 2027), ehitusmaksumus 626-768 €/m² (2017: 551-681 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 419 €/m² (2017: 1 321 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 1 900 €/m² (2017: 1 850 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 271 €/m² (2017: 2 270 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 10 €/m² (2017: 10 €/m2), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 8,30 €/m² (2017: 10,32 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25-7,75% peale kaheaastast rendiperioodi (2017: 7,25%) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 11,78 €/m² (2017: 10,33 €/m²). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 14 aasta (2017: 13 aasta) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 13,50% (2017: diskontomäär vahemikus 14,50%). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 1,1 miljonit eurot, tütarettevõte on 2018. aastal projekti investeerinud 512 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on 543 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 valmis 2018. aasta kevadel ja see osa kinnistust on kajastatud varudes. Ülejäänud kolm faasi on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna. Hindaja on kolme faasi õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: müüdav neto elupind 38 311 ruutmeetrit (41 108 ruutmeetrit 2017. aastal) ja renditav äripind 3 550 ruutmeetrit (6 715 ruutmeetrit 2017. aastal), iga etapi ehitusperiood 2 aastat, ehitusmaksumus 894 €/m² (2017: 845 €/m²), keskmine netopinna kulu 2 227 €/m² (2017: 2 055 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 3 150 €/m² (2017: 2 700 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 3 672 €/m² (2017: 3 303 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 13 €/m² (2017: 12 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 21,25 €/m² (2017: 19,65 €/m²) sisaldades aastast hinnangulist hinnatõusu ja vabade pindade kulu, väljumise kapitalisatsioonimäär 7,50% peale kaheaastast rendiperioodi (2017: 8,50%) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 22,00 €/m² (2017: 23,27 €/m²). Hindaja on rakendanud 10 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,10% arvestades projekti kohest algust (2017: 12 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,30% arvestades projekti kohest algust). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglane väärtus 780 tuhande euro võrra, tütarettevõte on 2018. aastal projekti investeerinud 157 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -937 tuhat eurot.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Tallinas tänava elamukompleks, Riia

Tallinas on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal ja kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 20 950 ruutmeetrit ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega 370 ruutmeetrit (2017: 22 960 ruutmeetri elupinda and 974 ruutmeetrit äripinda). Kinnisvara arendustööd on planeeritud ühes etapis (2017: kolmes etapis). Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, ehitusmaksumus 835 €/m² (2017: 719 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 720 €/m² (2017:1 784 €/m²), keskmine korteri müügihind alates 2 500 €/m² (2017: 2 350 €/m²), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 786 €/m² (2017: 2 617 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 13 €/m² (2017: 11 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 12,55 €/m² (2017: 9,83 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25% peale kaheaastast rendiperioodi (2017: väljumis kapitalisatsioonimäär 7,25% peale kahe aastast rendiperioodi) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 7,21 €/m² (2017: 9,83 €/m²). Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,10% (2017: 11,10%) kohese alustamise eeldusel. Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglane väärtus 530 tuhande euro võrra, tütarettevõte on 2018. aastal projekti investeerinud 279 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -809 tuhat eurot.

Zvaigznes ehk Brivibas Centrs, Riia

Zvaigznes 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 (17 520 ruutmeetrit 2017. aastal). Kinnisvaraprojekti kavatsetakse 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 (2017: iga etapi ehitusperiood 2 aastat, kokku 3 aastat ilma ooteperioodita), ehitusmaksumus 859 €/m² (2017: 707 €/m²), keskmine netopinna kulu 1 720 €/m² (2017: 1 609 €/m²), keskmine äripindade rendihind alates 11,5-13,0 €/m² (2017: 12,5-13,0 €/m²), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 7,42 €/m² (2017: 11,61 €/m²), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,5% peale 3-5 rendiperioodi (2017: 7,7% peale 3-5 aastast rendiperioodi) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 13,32 €/m² (2017: 14,04 €/m²). Hindamises on hindaja kasutanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,00% (2017: 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetod diskontomääraga 11,10%). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglane väärtus 128 tuhande euro võrra, tütarettevõte on 2018. aastal projekti investeerinud 152 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -280 tuhat eurot.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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:

	Õiglane	Ehituskulu/ m²		Müügihind/ m²		Rendihind/ m²		Kapitalisatsiooni-määr	
31.12.2017	väärtus	5%	-5%	5%	-5%	5%	5%	-5%	5%
Peterburi	59 450	-1 820	1 820	N/A	N/A	0	0	-3 340	3 600
Ülemiste	2 440	-310	300	N/A	N/A	470	-470	-360	380
Kalaranna*	12 960	0	0	1 850	-1 800	N/A	N/A	N/A	N/A
Tondi	18 300	0	0	2 120	-2 060	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	14 230	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Tallinas	4 190	-1 610	1 600	1 530	-1 530	40	-50	N/A	N/A
Zvaigznes	2 570	-1 130	1 130	N/A	N/A	1 390	-1 390	N/A	N/A

	Õiglane	Ehituskulu/ m²		Müügihind/ m²		Rendihind/ m²		Kapitalisatsiooni-määr	
31.12.2018	väärtus	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
T1/Peterb	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
Zvaig/ Briv	2 442	-920	910	N/A	N/A	1 140	-1 150	N/A	N/A

**2018. aastal klassifitseeriti Kalaranna kinnisvarainvesteering varudeks.*

Kliversala tundlikkuse analüüsi 2018. 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 eesmärki.

Informatsioon panditud kinnisvarainvesteeringute tagatiste kohta on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 18.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 13. Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Panga-laenud ja arveldus-krediidid (lisa 16)	Konver-teeritavad võlakirjad (lisa 17)	Mitte-konver-teeritavad võlakirjad (lisa 17)	Kapitali-rendi lühi-ajaline osa	Kokku
01.01.2017	**3 141**	**5 104**	**0**	**16**	**8 261**
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	-3 134	-773	0	-16	-3 923
Muutused tütarettevõtete üle kontrolli loobumisest	0	0	0	-3	-3
Muud muutused	161	1 599	640	3	2 403
31.12.2017	**168**	**5 930**	**640**	**0**	**6 738**
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	201	-9	-640	0	-1 886
Muud muutused	5 028	-1 590	600	0	5 476
31.12.2018	**5 397**	**4 331**	**600**	**0**	**10 328**

Lühiajalised laenukohustused on suurenenud seoses laenukohustuste ümberklassifitseerimisega. 2019. aastal saabub Kliversala Swedbank laenu tagasimakse tähtaeg ja seetõttu on 4,5 miljonit eurot ümberklassifitseeritud lühiajaliseks. Samas on mitmete konverteeritavate võlakirjade pikendamisega seoses 1,6 miljonit eurot ümberklassifitseeritud pikaajaliseks kohustuseks.

Lisa 14. Lühiajalised võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele	10 315	7 371
Viitvõlad	1 623	1 818
Dividendi võlad aktsionäridele	0	851
Muud	1	51
Kokku	**11 939**	**10 091**

Võla tarnijatele on suurenenud tulenevalt T1 Mall of Tallinn pikaajalise garantiikohustuse ümberklassifitseerimisega ehitusettevõttele lühiajaliseks kohustuseks.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 15. Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Panga-laenud ja arvelduskrediidid (lisa 16)	Konverteeritavad võlakirjad (lisa 17)	Mitte-konverteeritavad võlakirjad (lisa 17)	Vähemusomanike laenud ja intressid	Kapitalirendi pikaajaline osa	Kokku
01.01.2017	**4 365**	**5 930**	**27 337**	**400**	**8**	**38 040**
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	24 347	0	1 456	0	0	25 803
Muutused tütarettevõtete üle kontrolli loobumisest	0	0	0	0	-5	-5
Muutused õiglases väärtuses	0	0	108	0	0	108
Muud muutused	786	-1 599	-640	37	-3	-1 419
31.12.2017	**29 498**	**4 331**	**28 261**	**437**	**0**	**62 527**
Muutused finantseerimistegevuse 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**

Lisa 16. Pangalaenud ja arvelduskrediidid

		Laenu jääk tuhandetes eurodes		
Laenusaaja	**Kreeditor**	**31.12.2018**	**31.12.2017**	**Tähtaeg**
AS Pro Kapital Grupp	Swedbank AS (krediitkaardid)	4	0	Igakuine
AS Tondi Kvartal	Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	0	1 524	Tagastatud
OÜ Marsi Elu	Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	0	139	Tagastatud
AS Tondi Kvartal	Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	445	474	02.09.2021
OÜ Marsi Elu	LHV Pank AS	870	0	26.07.2020
OÜ Marsi Elu	LHV Pank AS	285	0	28.03.2021
OÜ Marsi Elu	LHV Pank AS	2 700	0	21.11.2021
AS Tallinna Moekombinaat	Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	70 222	22 530	18.11.2021
Kliversala SIA	AS Swedbanka (Läti)	4 494	4 999	14.11.2019
PK Invest UAB	AB Luminor Bankas (Leedu)	4 347	0	21.03.2020
Kokku		**83 367**	**29 666**	

Aruandeperioodi lõpu laenujääk on seotud arendustegevustega, välja arvatud AS Tondi Kvartal saadud laen Nordea Bank AB-lt summas 445 tuhat eurot. Laen on võetud Sõjakooli 11 hoone renoveerimiseks, mida kasutatakse Ettevõtte peakontorina.

Kõik laenulepingud on fikseeritud eurodes. Järgneva 12 kuu jooksul kuulub tagasimaksmisele 5,4 miljonit eurot, ülejäänud 78 miljonit eurot tuleb tagasi maksta järgmise kolme aasta jooksul. Laenude lühiajaline osa on kajastatud lisas 13, pikaajaline osa lisas 15, tagatised lisas 18 ja finantskulud lisas 25.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Kogu aruandeperioodi intressikulu pangalaenudelt oli 130 tuhat eurot (2017: 185 tuhat eurot). 2018. aasta intressikulu finantseerimislepingult ettevõttega Lintgen Adjacent Investments T1 Mall of Tallinn projekti (AS Tallinna Moekombinaat) rahastamiseks summas 4,1 miljonit eurot (2017: 0,9 miljonit eurot) on kapitaliseeritud ja kajastatud kinnisvarainvesteeringu osana ega oma seetõttu mõju intressikuludele laenudelt (lisa 12). Kogu kapitaliseeritud intress summas 5,2 miljonit eurot sisaldub laenu jäägis ja moodustab kokku 70,2 miljonit eurot aruandeperioodi lõpu seisuga.

Lisa 17. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (lisa 13)	4 331	5 930
Lühiajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 13)	600	640
Pikaajalised vahetusvõlakirjad (lisa 15)	5 802	4 331
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 15)	27 763	28 261
Kokku	**38 496**	**39 162**

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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

detsember 2012, ühe vahetusvõlakirja vahetusmääraks 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 2018 seisuga on lunastamata võlakirjade jääk 10,3 miljonit eurot.

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
Võlakirja aasta tulusus (%) väljalaskehinnast	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise tähtaeg	13. aug. 2019	20. jaan. 2020	10. aug. 2020	16. sept. 2020	29. nov. 2020	8. märts 2019	25. mai 2019
Aktsiateks vahetamise hiliseim kuupäev	13. aug. 2019	20. jaan. 2020	10. aug. 2020	16. sept. 2020	29. nov. 2020	8. märts 2019	25. mai 2019

Perioodi intressikulud on kajastatud lisas 25.

22. jaanuaril 2018, pikendas ettevõte 378 070 vahetusvõlakirja PKG2 lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2020.

10. augustil 2018 pikendas ettevõte 838 984 PKG3 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 10. august 2020. Ettevõte lunastas 1 200 PKG3 vahetusvõlakirja väljalaskehinnaga summas 3 360 eurot.

17. septembril 2018 pikendas ettevõte 516 029 PKG4 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 16. september 2020.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

29. novembril 2018 pikendas ettevõte 381 634 PKG5 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 29. november 2020. Ettevõte lunastab 2 000 PKG5 vahetusvõlakirja väljalaskehinnaga summas 5 600 eurot.

8. märtsil 2019 pikendas ettevõte 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastus tähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2021 (lisa 29).

Muid konverteeritavate võlakirjade tingimusi muudetud ei ole. 31. detsember 2018 seisuga ei ole Ettevõtte vahetusvõlakirju vahetatud Emaettevõtte aktsiate vastu (lisa 19).

Võlakirjade arv	2018	2017
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	3 664 721	3 940 884
Lunastatud vahetusvõlakirjade arv	-3 200	-276 163
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus	3 661 521	3 664 721

tuhandetes eurodes	2018	2017
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	10 261	11 034
Lunastatud võlakirjad tagasiostuhinnas	-9	-773
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus	10 252	10 261
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	**4 331**	**5 930**
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	**5 921**	**4 331**

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

1. augustil 2013 emiteeris ettevõte 64 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 tuhat eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 640 tuhat eurot, kestvus 5 aastat ja intressimäär 5% aastas. 2018. aasta augustis lunastas ettevõte 64 tagamata mittekonverteeritavat võlakirja summas 640 tuhat eurot.

15. aprillil 2014 emiteeris ettevõte 30 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 tuhat eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 300 tuhat eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

16. septembril 2014 emiteeris ettevõte 30 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 tuhat eurot. Emiteeritud võlakirjade koguväärtus oli 300 tuhat eurot, võlakirjad on tagatiseta, nende kestvus on 5 aastat ja intressimäär 5% aastas.

31. detsember 2018 seisuga on ettevõte finantsseisundi aruandes 60 mittekonverteeritavat tagamata võlakirja koguväärtusega 600 tuhat eurot.

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 2018 seisuga oli ettevõte emiteerinud kokku 293 võlakirja väärtusega 29,3 miljonit eurot. Aruandeperioodi lõppedes oli 14 võlakirja Ettevõtte enda kontol ja seetõttu on finantsseisundi aruandes vähendatud võlakirjade eest kohustust 1,4 miljoni euro võrra (31. detsember 2017: 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 2018 seisuga on tagatud fikseeritud intressimääraga võlakirjade väärtus kajastatud summas 27,7 miljonit eurot (31. detsember 2017: 27,7 miljonit eurot).

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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
Võlakirja aasta tulusus (%) väljalaskehinnast	5%	5%	8%	8%	8%	8%
Võlakirja intressi tasumise sagedus	Üks kord aastas	Üks kord aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise kuupäev	23. aprill 2019	24. sept 2019	1. juuni 2020	1. juuni 2020	1. juuni 2020	1. juuni 2020

Võlakirjade arv	2018	2017
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	124	124
Lunastatud mittekonverteeritavate võlakirjade arv	-64	0
Mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	60	124

tuhandetes eurodes	2018	2017
Mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	1 240	1 240
Lunastatud mittekonverteeritavate võlakirjade nominaalväärtus	-640	0
Võlakirjade väärtus perioodi lõpus	600	1 240
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	**600**	**0**
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	**0**	**1 240**

Võlakirjade arv	2018	2017
Tagatud võlakirjade arv perioodi algul	293	293
Emiteeritud tagatud võlakirjade arv	0	0
Tagatud võlakirjade arv perioodi lõpus	293	293

tuhandetes eurodes	2018	2017
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	**0**	**0**
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	**29 300**	**29 300**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 18. Tagatised ja panditud varad

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 16 avalikustatud võlgade tagatiseks panditud kinnistud on alljärgnevad:

		tuhandetes eurodes	
Saaja	Tagatise selgitus	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod			
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	37	374
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	Swedbank AS	919	N/A
Varud (lisa 10)			
Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	Sõjakooli tänav 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	3 176	5 612
Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	Sammu tänav 6, 6a, 6b, Tallinn	2 807	2 355
Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	Marsi 6, Tallinn	N/A	2 653
LHV Pank AS	Kalaranna tänav 5, 7, 8, 22, Tallinn	15 681	N/A
AB Luminor Bankas (Leedu)	Aguonu 8 & 10, Vilnius	12 916	N/A
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas tänav 5, Riia	25 956	27 701
Materiaalne põhivara (lisa 11)			
Luminor Bank AS (Nordea Bank AB)	Sõjakooli 11, Tallinn	730	732
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)			
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	Peterburi 2, Tallinn	129 200	59 450

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 63 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 2018 seisuga 37 tuhat eurot.

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 2018 seisuga 0,9 miljonit eurot.

Ettevõte on väljastanud garantiikirja AS-ile LHV Pank tagamaks AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtte OÜ Kalaranna Kvartal potentsiaalset kohustust summas 1 miljonit eurot ja tähtajaga 21. november 2021.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 19. 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. Emaettevõte ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

Seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 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 emaettevõte kogunud ka ülekurssi summas 5,7 miljonit eurot.

31. detsember 2018 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 lisas 17. 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 2018 on 1,1 miljonit eurot (2017: 1,1 miljonit eurot).

Ümberhindluste reserv tulenes materiaalse põhivara (st maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 “Materiaalne põhivara” põhjal 2011. aastal (lisa 11). Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserv edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud koondkasumiaruandes. 31. detsember 2018 seisuga oli ümberhindluse reserv 3,3 miljonit eurot (2017: 3,3 miljonit eurot). Reservi vähenemine summas 6 tuhat eurot Saksa hotelli kinnisvara edasilükatud tulumaksu kohustuse korrigeerimisega.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 20. Mittekontrolliv osalus

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Pro Kapital Eesti tütarkontsernis	2 624	1 395
Kokku	**2 624**	**1 395**

2017. aasta lõpus ja 2018. aastal oli Grupil vaid üks tütarettevõte mittekontrolliva osalusega - AS Tallinna Moekombinaat, Eestis.

	AS Tallinna Moekombinaat
Tegevuse asukoht	Eesti
Mittekontrolliv osalus 31.12.2016	8,05%
Vähemusosaluse soetamine	-1,40%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2017	6,65%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2018	6,65%

Finantsinformatsiooni kokkuvõte	AS Tallinna Moekombinaat	
tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Käibevara	4 047	2 919
Põhivara	129 466	59 456
Lühiajalised kohustused	6 550	3 884
Pikaajalised kohustused	89 579	38 065
Ettevõtte omanikele kuuluv kapital	37 384	20 426
sh mittekontrolliv osalus	*2 624*	*1 395*

tuhandetes eurodes	2018	2017
Ärikasum/ -kahjum	17 678	-728
Kasum/ kahjum enne maksustamist	16 958	-1 369
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	16 958	-1 369
Jaotatav:		
Emaettevõtte aktsionäridele	15 729	-1 270
Mittekontrollivale osalusele	1 229	-99
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	16 958	-1 369
Jaotatav:		
Emaettevõtte aktsionäridele	15 729	-1 270
Mittekontrollivale osalusele	1 229	-99

tuhandetes eurodes	2018	2017
Põhitegevuse rahavood	-791	1 088
Investeerimistegevuse rahavood	-45 225	-23 892
Finantseerimistegevuse rahavood	48 240	22 790
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 224	-14

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

24. jaanuaril 2017 sõlmis Pro Kapitali kontserni ettevõte AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse soetamiseks mahus 300 000 A-aktsiat hinnaga 480 tuhat eurot, mis moodustavad 1,40% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluste omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,35% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest.

Lisa 21. Müügitulu

Segmendi müügitulu (lisa 6) tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Müügitulu lepingutest klientidega				
Kinnisvara müügitulu	21 453	6 621	0	6 621
Hotellide opereerimise tulu	3 935	3 533	2 021	5 554
Haldusteenused ja muud teenused	1 145	1 748	0	1 748
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	**26 533**	**11 902**	**2 021**	**13 923**
Renditulu	1 458	175	0	175
Kokku	**27 991**	**12 077**	**2 021**	**14 098**

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Toimingukohustuse täitmise hetkel				
Kinnisvara müügitulu	21 453	6 621	0	6 621
Hotellide opereerimise tulu	3 935	3 533	2 021	5 554
Muud teenused	351	28	0	28
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	**25 739**	**10 182**	**2 021**	**12 203**
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul				
Haldusteenused	794	1 720	0	1 720
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	**794**	**1 720**	**0**	**1720**
Renditulu	1 458	175	0	175
Kokku	**27 991**	**12 077**	**2 021**	**14 098**

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 1,5 miljoni euro võrra võrdlusperioodi suhtes ja moodustasid

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

aruandeperioodi lõpu seisuga 5,7 miljonit eurot. Aruandeperioodi jooksul realiseerus 3,8 miljonit eurot ettemakseid ja kajastati kinnisvara müügituludes.

Lisa 22. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

Jaotatud tegevuste järgi tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Kinnisvara müügi otsekulu	14 021	3 303	0	3 303
Kinnisvara rendi otsekulu	782	182	0	182
Hotellide opereerimise otsekulu	2 889	2 516	1 202	3 718
Haldusteenuste ja muude teenuste otsekulu	723	1 515	0	1 515
Kokku	**18 415**	**7 516**	**1 202**	**8 718**

Jaotatud kululiigi järgi tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Personalikulud	951	1 069	210	1 279
Põhivara kulum	135	131	208	339
Muud	17 329	6 316	784	7 100
Sh müüdud kinnisvara kulu	*13 710*	*3 129*	*0*	*3 129*
Sh sisse ostetud hooldusteenused	*1 590*	*1 317*	*150*	*1 467*
Sh tarvikute kulu	*1 410*	*470*	*33*	*503*
Sh vahendus- ja teenustasud	*306*	*248*	*97*	*345*
Sh muud	*313*	*1 152*	*504*	*1 656*
Kokku	**18 415**	**7 516**	**1 202**	**8 718**

Lisa 23. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Personalikulud	328	247	28	275
Muud	1 008	575	27	602
Kokku	**1 336**	**822**	**55**	**877**

2018. aastal on müügi- ja turustuskulud kasvanud kuna aruandeperioodil valmis rohkem kinnisvara projekte ning lisaks mõjutas kulude kasvu T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse valmimine ja avamine Tallinnas.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Üldhalduskulud tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Personalikulud	2 814	2 593	80	2 673
Materiaalse põhivara kulum	63	95	10	105
Immateriaalse põhivara kulum	0	2	0	2
Maa ja kinnisvara maksud	450	488	0	488
Muud	2 100	2 078	115	2 193
Kokku	**5 427**	**5 256**	**205**	**5 461**

2018. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 88 (2017: 107) ja tööjõukulud (sealhulgas otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) moodustasid 2018. aastal 4,09 miljonit eurot võrreldes 4,22 miljoni euroga 2017. aastal.

Lisa 24. Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Viivised ja trahvid	348	200	0	200
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist (lisa 12)	418	0	0	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	4	3 045	0	3 045
Muud tulud materiaalsest põhivarast	0	26	0	26
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	18 008	530	0	530
põhivarad (lisa 11)	*13*	*0*	*0*	*0*
kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	*17 995*	*530*	*0*	*530*
Muud	61	313	33	346
Kokku	**18 839**	**4 114**	**33**	**4 147**

2018. aasta kasum õiglase väärtuse muutusest tuli peamiselt T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse valmimisest ja tegevuse alustamisest. Kalaranna ja Tondi projektide õiglase väärtus muutus tulenes hindamisel kasutatud sisendite muutusest.

Muud ärikulud tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Viivised ja trahvid	92	17	0	17
Kahjum hotelliäri müügist	0	346	0	346
Muud	77	437	3	440
Kokku	**169**	**800**	**3**	**803**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 25. Finantstulud- ja kulud

Finantstulud tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Intressitulud	4	6	0	6
Kokku	**4**	**6**	**0**	**6**

Finantskulud tuhandetes eurodes	Kokku 2018	Jätkuvad tegevus-valdkonnad 2017	Lõpetatud tegevus-valdkonnad 2017	Kokku 2017
Intressikulud:	3 260	3 148	114	3 262
võlakirjade intressikulu	*3 130*	*3 077*	*0*	*3 077*
laenude ja arvelduskrediitide intressikulu	*130*	*71*	*114*	*185*
Muud finantskulud	213	204	0	204
Kokku	**3 473**	**3 352**	**114**	**3 466**

Võlakirjade tingimused on kirjeldatud lisas 17 ja pangalaenud lisas 16. Intressikulu finantseerimislepingult ettevõttega Lintgen Adjacent Investments T1 Mall of Tallinn projekti rahastamiseks on kapitaliseeritud ja kajastatud osana kinnisvarainvesteeringu hulgas ega oma seetõttu mõju intressikuludele laenudelt (lisa 12).

Lisa 26. Tulumaks

Eesti Vabariigis kehtib tulumaksuseadus, mille kohaselt maksustatakse mitte teenitud puhaskasumit, vaid väljamakstud dividende ja teisi kasumi jaotamise iseloomuga väljamakseid.

Kohalik ettevõtete tulumaksumäär	2018	2017
Eesti	20%	20%
Läti	20%	15%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

Hetkel Eestis ja Lätis (alates 01. jaanuar 2018) kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ettevõtte puhaskasumit ei maksustata kuni selle väljamaksmise hetkeni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

tuhandetes eurodes 2017	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-1 124	4 606	1 289	-171	4 600
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	691	193	0	884
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud	0	38	4	0	42
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-858	-240	0	-1 098
Kasutatud maksukahjumid	0	-10	0	0	-10
Tagastused	0	175	69	0	244
Tulumaksukulu kokku	**0**	**36**	**26**	**0**	**62**
Efektiivne tulumaksu määr	**0%**	**1%**	**2%**	**0%**	**1%**

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-mahaarvatud 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**	**36**	**26**	**0**	**12**
Efektiivne tulumaksu määr	**0%**	**1%**	**2%**	**0%**	**1%**

Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

tuhandetes eurodes	2018	2017
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist	21 041	-1 075
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-54	265
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Tulumaks, kohalik maksumäär	65	0
Maksustatavast tulust mitte-mahaarvatud kulud (+)	2	42
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-69	-1 098
Kasutatud maksukahjumid	-14	-10
Edasikantavad maksukahjumid (+)	28	244
Tulumaksukulu	**-42**	**-557**
Sisaldab jätkuvate tegevusvaldkondade maksukulu	**-42**	**-596**
Sisaldab lõpetatud tegevusvaldkondade maksukulu	**0**	**39**
Efektiivne maksumäär	N/A	N/A
Tulumaksu kulu	12	62
Edasilükkunud tulumaksu kulu	-54	-619
Mõju kasumiaruandele	**-42**	**-557**
Tasutud tulumaks	33	423

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised

tuhandetes eurodes	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Edasilükkunud arenduskulud	Materiaalse põhivara ümberhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
1.12.2017	**142**	**-30**	**4 017**	**-769**	**3 360**
Mõju kasumiaruandele:					
Tulumaksu tagastused aruandeperioodil	-16	1 661	-3 033	769	-619
Mõju omakapitali kirjetele:	-126	0	-557	0	-683
31.12.2017	**0**	**1 631**	**427**	**0**	**2 058**
Mõju kasumiaruandele:					
Tulumaksu kulu/ tagastus aruandeperioodil	0	-57	3	0	-54
31.12.2018	**0**	**1 574**	**430**	**0**	**2 004**

Edasilükkunud tulumaksu saldod

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	2 004	2 058
Kokku, neto	**2 004**	**2 058**

Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Grupi jaotamata kasum	76 771	59 950
Eesti tulumaksumäär	20%	20%
Tingimuslik tulumaksu kohustus	**15 354**	**11 990**
Maksimaalne võimalik dividendi väljamakse	**61 417**	**47 960**

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 2018 ja 31. detsember 2017.

Emaettevõte on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. 31. detsember 2018 seisuga on Emaettevõttel tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44,2 miljonit eurot, mida ei maksustata tulumaksuga (31. detsember 2017:45,1 miljonit eurot). Vahe 0,9 miljonit eurot on tingitud dividendide väljamaksest, mille emaettevõte teostas 2018. aasta jaanuaris. 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 27. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2018-31.12.2018	(56 687 954 x 365/365)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2017-31.12.2017	(54 271 722* 292/365+56 687 954*73/365)	=54 754 968

Indikatiivne kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

2018	16 827 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,30 eurot
2017	-854 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0,02 eurot

Perioodi indikatiivne kahjum aktsia kohta sisaldades lõpetatud tegevusi:

2017	-419 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0,01 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2018. ja 2017. 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 28. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete vahelised saldod ja tehingud on konsolideerimise käigus elimineeritud, mistõttu ei ole neid ka käesolevas lisas 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2018	2017
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kaupade/ teenuste müük	62	69
Kaupade/ teenuste soetamine	8	7
Vähemusaktsiate soetamine	0	480
Maksed vähemusaktsiate eest	0	480
Soetatud kinnisvara	1 978	0
Tasutud kinnisvara eest	1 776	0
Dividendide väljamaksed	851	0
Vähemusosanikud		
Arvestatud intressikulud	37	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Arvestatud intressikulud	718	797
Vahetusvõlakirjade lunastamine	9	733
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine	640	0
Tasutud intresse	718	825
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	974	802
Kaupade/ teenuste soetamine	18	7

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

2018. aastal soetas Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB edasimüügi eesmärgil 12 korterit ja 7 parkimiskohta turuhinnas seotud osapoolelt Colosseum Real Estate Vilnius UAB. Soetatud kinnisvara eest on makstud osade kaupa peale iga müügitehingut. Aruandeperioodi lõpus seisuga on müümata vaid 2 korterit ja 3 parkimiskohta.

Nõuded seotud osapooltelt

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised nõuded		
Nõuded seotud osapooltele (lisa 9)	2	2
Kokku	**2**	**2**

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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised võlad		
Dividendivõlad (lisa 14)	0	851
Pikaajalised võlad		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	203	0
Vähemusosanikele	474	437
Kokku	**677**	**1 288**

Pikaajalised kohustused sisaldavad laenukohustusi ja intressivõlgasid AS Tallinna Moekombinaat vähemusosanikele. 31. detsember 2018 seisuga koosnes pikaajaline kohustus vähemusosanikele laenukohustustest summas 308 tuhat eurot ja akumuleeritud intressidest summas 166 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	31.12.2018	31.12.2017
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtted	37,97%	39,55%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0,10%	0,10%
Juhatuse liikmed ja nende sugulased	0,50%	0,50%

Lisa 29. Bilansipäevajärgsed sündmused

- 31. jaanuaril 2019 teavitas ettevõte tütarettevõtete juhtimises tehtavatest muudatustest. Ervin Nurmela kutsuti tagasi AS-i Tallinna Moekombinaat juhatuse liikme kohalt ja AS-i Tondi Kvartal nõukogu liikme kohalt. Allan Remmelkoor valiti uueks AS Tondi Kvartal nõukogu liikmeks. Allan Remmelkoor kutsuti tagasi AS-i Tondi Kvartal juhatuse liikme kohalt ja uueks juhatuse liikmeks valiti Ervin Nurmela. Ettevõtte tegevjuhi Paolo Michelozzi sõnul jätkab hr Allan Remmelkoor T1 Mall of Tallinn juhtimist ning ühtlasi ettevalmistustöid võimalike uute kaubanduskeskuste arendamiseks. Ervin Nurmela keskendub Kristiine City ning Kalaranna mahukate elamu- ja ärikinnisvara arendusprojektidele Tallinnas.
- 8. märtsil 2019 pikendas ettevõte 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2021 (lisa 17).
- 13. Märtsil 2019 teavitas ettevõte nõukogu otsusest valida Edoardo Axel Preatoni tagasi Pro Kapitali juhatusse kuni 31. detsember 2021.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 30. 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	31.12.2018	31.12.2017
Raha ja pangakontod	7 040	10 317
Lühiajalised nõuded	2 928	4 888
Pikaajalised nõuded	216	37
Kokku	**10 184**	**15 242**

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

Finantskohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised võlakohustused	10 328	6 738
Lühiajalised võlad tarnijatele	11 939	10 091
Pikaajalised võlakohustused	112 009	62 527
Pikaajalised võlad tarnijatele	1 039	3 437
Kokku	**135 315**	**82 793**

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 Ettevõtted 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Intressi kandvate finantskohustuste jaotus on alljärgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Fikseeritud intressimääraga kohustused	109 196	62 239
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	5 393	168
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	7 748	6 968

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 131 tuhande euro (2017: 71 tuhande euro) võrra ja puhaskasum väheneks 131 tuhande euro (2017: 71 tuhande euro) võrra.

Raha pangakontodel kannab samuti intressiriski, seda eelkõige negatiivsete intressimäärade ja nende võimaliku rakendamise tõttu. Seisuga 31. detsember 2018 oli Grupil 7,0 miljonit eurot arvelduskontodel pankades (31. detsember 2017: 10,3 miljonit eurot).

Valuutarisk

Gruppi kuuluvad ettevõtted teostavad tehinguid asukohamaal kehtivas valuutas, valuutakursirisk tekib välisvaluutatehingute 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

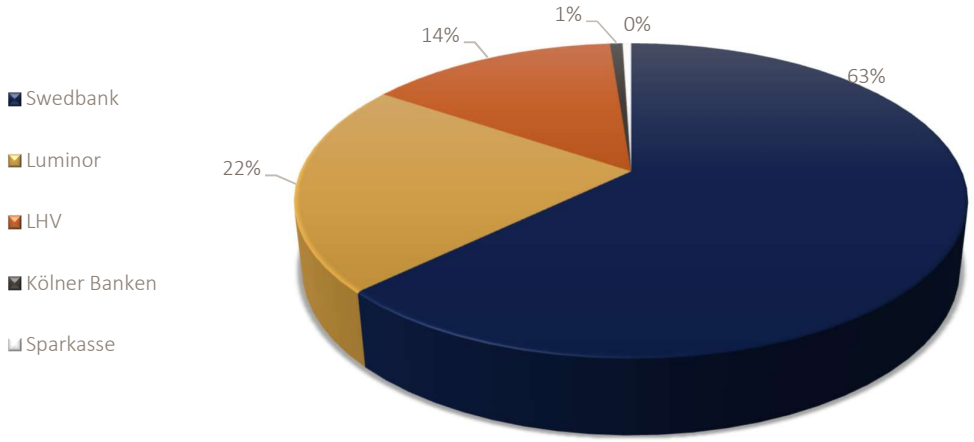
Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul kui koostööpartner ei täida oma lepingujärgseid kohustusi Grupi ees.

Üldjuhul on kinnisvara müük finantseeritud ostjate ettemaksetest. Kinnisvara müügil järelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediidikõlbulikkust 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.

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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, Kölner Banken ja Sparkasse. Raha kontodel 31. detsember 2018 seisuga jaguneb pankades järgnevalt:



Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp hoiab likviidsusriski 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 2018 on Grupi käibekapital positiivne, käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 2,4 korda (31.12.2017: 2,2 korda).

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

		Kohustuste tasumine				Kohustuste tasumine		
tuhandetes eurodes	31.12.2018	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta	31.12.2017	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud	105 341	13 118	92 223	0	35 545	412	35 133	0
Muud laenud	1 029	0	0	1 029	862	0	0	862
Konverteeritavad võlakirjad	11 424	5 258	6 166	0	11 432	6 719	4 713	0
Mittekonverteeritavad võlakirjad	646	646	0	0	1 368	722	646	0
Tagatud võlakirjad	31 263	2 427	28 836	0	35 526	2 232	33 294	0
Võlad tarnijatele	11 350	11 350	0	0	9 481	9 481	0	0
Muud võlad	10 102	6 920	3 182	0	13 010	7 416	5 594	0
Kokku	**171 155**	**39 719**	**130 407**	**1 029**	**107 224**	**26 982**	**79 380**	**862**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumuleeritud intressisummat kuni see on tasutud.

Grupi lühiajalised kohustused (laenud ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes:

		Kohustuste tasumine				Kohustuste tasumine		
tuhandetes eurodes	31.12.2018	1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul	31.12.2017	1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul
Pangalaenud	13 118	52	1 820	11 246	412	23	46	343
Konverteeritavad võlakirjad	5 258	61	1 079	4 118	6 719	1 421	0	5 298
Mitte-konverteeritavad võlakirjad	646	3	0	643	722	62	0	660
Tagatud võlakirjad	2 427	0	0	2 427	2 232	0	0	2 232
Kokku	**21 449**	**116**	**2 899**	**18 434**	**10 085**	**1 506**	**46**	**8 533**

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumuleeritud intressisummat kuni see on tasutud.

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 intressimääradest.

Tegevusrisk

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

Kümme aastat tagasi aset leidnud globaalne finantskriis ja sellega kaasnenud majanduskriis on mõjutanud negatiivselt nii kinnisvarasektori kui ka turismisektori arengut. Praegu on majandus taas 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 võib kaasneda oluline risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvara-laenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

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 2018:

		Jaotus maksetähtaja järgi		
tuhandetes eurodes	Jääk-maksumus	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	168 145	0	0	168 145
Materiaalne põhivara (lisa 11)	7 128	0	0	7 128
Varud (müügiootel varad) (lisa 10)	59 331	16 666	42 665	0
Lühiajalised võlakohustused (lisa 13)	10 328	10 328	0	0
Finantsvõlad (lisa 15)	112 009	0	111 535	474

2018. aastal oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse netomõju 18,0 miljonit eurot (2017: 530 tuhat eurot). Intressikulu finantskohustustelt oli 3,5 miljonit eurot (2017: 3,3 miljonit eurot). Kapitaliseeritud intressid moodustasid 2018. aastal kokku 4,1 miljonit eurot (2017:0,9 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.

	31.12.2018	31.12.2017
Omakapitali suhe koguvaradesse	41,10%	47,20%
Kohustuste suhe koguvaradesse	58,90%	52,80%
Pikaajalise võla tase	47,00%	38,89%

Grupp järgib konservatiivset rahastamise poliitikat, eesmärgiga saavutada oma projektides võrreldes tööstusharu keskmisega kõrgeid omakapitali suhteid. 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 krediidivõimekust laenuandjate ees.

Pikaajalised finantseerimised on planeeritud ja omandatud projektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab Grupp projektile 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 eelistataks 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 ½ registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab grupi emaettevõte 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 32 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtte omakapital 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

Lisa 31. Kohtuvaidlused

Et tuua investorite jaoks paremini esile sündmused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale ning vältida aruandluse koormamist väiksemate kohtuvaidlustega, on ettevõte 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. Juhatuse hinnangul ei olnud AS-il Pro Kapital Grupp ega tema tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Lisa 32. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

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

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	690	2 715
Lühiajalised nõuded	5 682	2 669
Käibevara kokku	**6 372**	**5 384**
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	29 165	29 165
Pikaajalised nõuded	22 126	21 355
Immateriaalne põhivara	20	25
Põhivara kokku	**51 311**	**50 545**
VARAD KOKKU	**57 683**	**55 929**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	33 255	6 571
Lühiajalised võlad	906	26 005
Maksuvõlad	55	60
Lühiajalised eraldised	36	1 576
Lühiajalised kohustused kokku	**34 252**	**34 212**
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	33 565	32 592
Pikaajalised võlad	48 929	44 844
Muud pikaajalised võlad	33	45
Pikaajalised kohustused	**82 527**	**77 481**
Kohustused kokku	**116 779**	**111 693**
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	11 338
Ülekurss	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	1 082	1 082
Akumuleerunud kahjum	-77 177	-73 845
Omakapital kokku	**-59 096**	**-55 764**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	**57 683**	**55 929**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2018	2017
Äritulu		
Müügitulu	705	607
Brutokasum	**705**	**607**
Turustuskulud	-11	-17
Üldhalduskulud	-2 285	-2 061
Muud äritulud	0	0
Muud ärikulud	-1	0
Ärikahjum	**-1 592**	**-1 471**
Finantstulud- ja kulud		
Tütarettevõtetest saadud finantstulud	3 025	0
Intressitulud	710	737
Intressikulud	-5 462	-5 346
Muud finantskulud	-13	-25
Aruandeperioodi puhaskahjum	**-3 332**	**-6 105**

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktsia-kapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide akumuleerunud kahjum	Aruande-perioodi kahjum	Kokku
1.12.2017	**10 854**	**1 816**	**1 082**	**-60 670**	**-6 220**	**-53 138**
Aktsiakapitali suurendamine	484	3 845	0	0	0	4 329
Dividendide jagamine	0	0	0	-850	0	-850
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-6 220	6 220	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-6 105	-6 105
31.12.2017	**11 338**	**5 661**	**1 082**	**-67 740**	**-6 105**	**-55 764**
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	167 611
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	**X**	**X**	**X**	**X**	**X**	**82 682**
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**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:
AS Deloitte Audit Eesti

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2018	2017
Põhitegevuse rahavood		
Aruandeperioodi kahjum	-3 332	-6 105
Korrigeerimised:		
Immateriaalse põhivara kulum	5	2
Finantstulud tütarettevõttest	-3 025	0
Intressitulud ja –kulud (neto)	4 766	4 634
Mitterahalised tehingud	-124	0
Nõuete ja ettemaksete muutus	12	131
Kohustuste ja ettemaksete muutus	229	42
Põhitegevuse rahavood kokku	**-1 469**	**-1 296**
Investeerimistegevuse rahavood		
Immateriaalse põhivara soetamine	0	-25
Antud laenud	-2 550	-1 970
Antud laenude tagasimaksed	2 350	3 338
Saadud intressid	127	272
Tütarettevõttesse kapitali sissemakse	0	-769
Investeerimisetegevuse rahavood kokku	**-73**	**846**
Finantseerimistegevuse rahavood		
Aktsiakapitali suurendamine	0	483
Ülekursi suurendamine	0	3 846
Võlakirjad	0	1 443
Lunastatud vahetusvõlakirjad	-9	-773
Lunastatud mitte-konverteeritavad võlakirjad	-640	0
Saadud laenud	4 170	672
Laenude tagasimaksed	-82	-417
Makstud intressid	-3 072	-2 981
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	**-483**	**2 273**
Rahavood kokku	**-2 025**	**1 823**
Raha aruandeperioodi alguses	2 715	892
Raha aruandeperioodi lõpus	690	2 715

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2018 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2018. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Paolo Michelozzi

Juhatuse esimees _____29. aprill 2019

Allan Remmelkoor

Juhatuse liige _____29. aprill 2019

Edoardo Preatoni

Juhatuse liige _____29. aprill 2019

b

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 2019

Pertti Huuskonen

Nõukogu liige _____ 29. aprill 2019

Petri Olkinuora

Nõukogu liige _____ 29. aprill 2019

AS Deloitte Audit Eesti
Roosikrantsi 2
10119 Tallinn
Eesti

Tel: +372 640 6500
Faks: +372 640 6503
www.deloitte.ee

Reg.nr. 10687819

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „kontsern") konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 83 - 156, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2018, konsolideeritud 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 olulistes osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas raamatupidamise seadusega ja rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Komisjoni poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori 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.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsemad. 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 2018 on kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 168 145 tuhat eurot ja kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus, mis on kajastatud aruandeperioodi koondkasumiaruandes, on 17 995 tuhat eurot kasumit. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on vaja juhtkonna märkimisväärset hinnangut. Kontserni kinnisvarainvesteeringud koosnevad erinevatest vara kategooriatest liikidest, millest kõige olulisemad on rendi eesmärgil hoitud kinnisvara ja arenduspotentsiaaliga	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

Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu`t, mis on UK piiratud vastutusega äriühing ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on juriidiliselt eraldiseisev ja sõltumatu ettevõte. Deloitte Touche Tohmatsu ja tema liikmesfirmade juriidilise struktuuri detailset kirjeldust vaata www.deloitte.ee.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited liige

© 2019 Deloitte Eesti

kinnistud. Kontsern kasutab sõltumatut hindajat määramaks kõikides nendes kategooriates esitatud kinnistute õiglast väärtust. Sisendid ja eeldused, mis on seotud kõige märkimisväärsemate hinnangutega on välja toodud lisas 12, sh ajastus ja potentsiaalsete arenduste väljaminekud, 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.	sõltumatu hindamise tulemust, sealhulgas: • hindasime kasutatud mudelit; ja • hindasime märkimisväärseid eeldusi, sh diskontomäärasid, seotud tulusid ja ehituskulusid ning arendusplaanide ajastust. Meie võrdlesime kasutatud eelduseid turuinfoga 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 kasutud 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 võetud Euroopa Komisjoni poolt ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiipi, 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 auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsiibi 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 märkimisväärsemad 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 26. juunil 2018. Meie töövõtu katkestamatu pikkus, mis hõlmab ka varasemaid pikendamisi ning taas määramisi, on 19 aastat.

Vastavus aruandega auditi komiteele
Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditi komiteele 29. märtsil 2019 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.

29. aprill 2019

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 2018 lõppenud majandusaasta puhaskasum 16 827 tuhat eurot jaotamata kasumi hulka.