

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2024

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2024
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2024
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802
Ettevõtlusvorm	Aktsiaselts
Aadress	Sõjakooli 11 11316 Tallinn, Eesti Vabariik
Telefon	+372 614 4920
E-post	prokapital@prokapital.ee
Kodulehekülg	www.prokapital.com
Põhitegevusalad	Valdusettevõtete tegevus Kinnisvara ost ja müük Kinnisvara üürile andmine ja käitus Kinnisvara haldus Hotellide opereerimine
Audiitor	Ernst & Young Baltic AS

Sisukord

Ettevõttest	4
Arendusprojektid	4
Meie visioon ja missioon	9
Meie väärtused	9
2024. aasta kokkuvõte	10
Olulisemad finantsnäitajad	10
Juhatuse esimehe pöördumine	13
Tegevusaruanne	15
Juhtimine	15
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas	15
Vastutustundlik kinnisvaraarendus	17
Meeskond	19
Kliendikogemus	21
Ühiskondlik panus	22
Riskide juhtimine	22
Strateegia ja eesmärgid 2025. aastaks	25
Segmendid	27
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	32
Aktsiad ja aktsionärid	33
Grupi struktuur	37
Hea ühingujuhtimise tava aruanne	38
Tasustamise aruanne	49
Juhatuse deklaratsioon	50
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	51
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	51
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne	52
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	53
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	54
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	55
Lisa 1. Üldine informatsioon	55
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finants-aruandluse standardite (IFRS) rakendamine	56
Lisa 3. Materiaalsed arvestuspõhimõtted	57
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused	73
Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted	76
Lisa 6. Äriühendus	77

Lisa 7. Vähemusosalusega tütaretevõtte	79
Lisa 8. Segmendiaruandlus.....	81
Lisa 9. Raha	82
Lisa 10. Lühiajalised nõuded	83
Lisa 11. Varud.....	83
Lisa 12. Pikaajalised nõuded	84
Lisa 13. Materiaalne põhivara	85
Lisa 14. Kinnisvarainvesteeringud	87
Lisa 15. Immateriaalne põhivara	90
Lisa 16. Lühiajalised laenukohustused	91
Lisa 17. Lühiajalised võlad	91
Lisa 18. Pikaajalised laenukohustused	92
Lisa 19. Ostjate ettemaksed	92
Lisa 20. Maksuvõlad	92
Lisa 21. Laenud ja arvelduskrediidid	93
Lisa 22. Tagatud ja tagamata võlakirjad	93
Lisa 23. Tagatised ja panditud varad	95
Lisa 24. Aktsiakapital ja reservid	96
Lisa 25. Müügitulu.....	96
Lisa 26. Müüdud kaupade ja teenuste kulu	97
Lisa 27. Turustus- ja üldhalduskulud	98
Lisa 28. Muud äritulud ja -kulud.....	99
Lisa 29. Finantstulud ja -kulud.....	99
Lisa 30. Tulumaks	100
Lisa 31. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta.....	102
Lisa 32. Tehingud seotud osapooltega	102
Lisa 33. Riskide juhtimine.....	104
Lisa 34. Kohtuvaidlused.....	109
Lisa 35. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta.....	111
Juhatuse allkirjad 2024 konsolideeritud majandusaasta aruandele	114
Nõukogu heakskiit 2024 konsolideeritud majandusaasta aruandele	115
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	116
Kasumi jaotamise ettepanek	122

Ettevõtte

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Grupp“) on Baltikumi üks vanimaid kinnisvaraarenduse ettevõtteid, kes aktiivselt arendab ja planeerib pikaajalisi ning suuremahulisi projekte parimates asukohtades Tallinnas, Riias ja Vilniuses.

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

AS Pro Kapital Grupp on aktsiaselts, mille alaline ja registreeritud asukoht on Sõjakooli 11, 10316 Tallinn, Eesti Vabariik. AS Pro Kapital Grupp on alates asustamisest säilitanud oma nime. Ettevõtte põhitegevused, mis toimuvad peamiselt Eesti Vabariigis, hõlmavad kinnisvara ostu ja müüki, kinnisvara renti ja opereerimist, selle haldamist ning hotellitegevust. Vaatamata alla 50%-lisele osalusele AS Pro Kapital Grupp'is, peab Prantsusmaal registreeritud ettevõtte Preatoni Group end Pro Kapital Grupp'i emaettevõtteks.

AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ning alates 19. novembrist 2018 on ettevõtte aktsiad noteeritud Nasdaq Tallinn börsi põhinimekirjas.

Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Omandiõigus	Liigitus
Ülemiste 5	Ärikinnisvara	Tallinn	100%	Kinnisvarainvesteering
Kristiine City*	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Kalaranna kvartal	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud
City Oasis kvartal	Elamukinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Kliversala piirkond*	Elamukinnisvara	Riia	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Brivibas ärikvartal	Ärikinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Šaltinių Namai	Elamukinnisvara	Vilnius	100%	Varud
Naugarduko	Elamukinnisvara	Vilnius	100%	Varud

**Seoses projekti mastaapsusega ootab osa kinnisvaraprojektist arendamise algust ja on seetõttu kajastatud kinnisvarainvesteeringu koosseisus (lisad 11 ja 14).*

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.

Kindrali Majad Kristiine Citys



Kristiine City aedlinnaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgseid võimalusi

igas vanuses elanikele. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Valikus on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid. Neljajalgsetele sõpradele on majades spetsiaalsed pesuruumid. Kindrali Majade esimene etapp on valminud ning kõik korteri üle antud, välja arvatud üks, mis on kasutusel näidiskorterina järgmise etapi Uus-Kindrali jaoks. 2024. aasta märtsis alustasime Kindrali Majade uue etapi, Uus-Kindrali ehitusega, mille esimese maja valmimist planeerime 2025. aasta lõpuks.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara kogupinnaga ligi 18,5 tuhat ruutmeetrit. Asudes Rail Baltica Ülemiste Terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartal kerkib aadressile Kalaranna 8, kuhu ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik



keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus on valminud kaheksa hoonet 239 korteriga, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Täna on esimesed kaheksa hoonet valminud ja kõik korterid ostjatele üle antud. Viimase, neljast hoonest koosneva, kokku 146 korteriga, etapi ehitamist alustati 2023. aasta märtsis ning selle lõplik valmimine on planeeritud 2025. aasta esimeses kvartalis. Esimesed korterid anti ostjatele üle 2024. aasta lõpus.

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 Riia lossile. 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 Kliversala kvartali esimene valminud elamuhoone, kus kõik korterid on müüdud. Järgmises etapis valmib Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, ootab ehituse algust.

Brivibase ärikvartal Riias

Endise tehase krundile kerkib kaasaegne kontorihoonete kompleks, millele on ehitusluba juba väljastatud.

Grupp on otsustanud selle kinnisvaraobjekti müüa kuna soovitakse keskenduda rohkem põhi arengusuunale, milleks on elamukinnisvara arendamine. Müügitegevusega alustati 2024. aastal, kuid ebasoodsate turutingimuste tõttu Riias sellist tüüpi investeerimiskinnisvara jaoks otsustas Grupp müügi peatada. Kinnistu on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna ning müügitegevusega plaanitakse jätkata, kui turutingimused paranevad.

City Oasis kvartal Riias



City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *lofti*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad.

Tänaseks on ehitusluba saadud ning oleme valmis alustama ehitustegevusega niipea kui turuolukord on selliseks suureks ja ambitsioonikaks projektiks sobiv.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus. Šaltinių Namai Attico esimene ehitusetapp, viie



hoonega, on valminud ning müüdnud. Käesoleva aruande avaldamise hetkel on müümata ainult üks korter. 2023. aasta septembris alustasime järgmise etapi linnavillade ja elamu/ärihoone ehitusega, mille lõpetamine on planeeritud 2025. aasta lõppu.

Naugarduko Vilniuses

Märkimisväärse potentsiaaliga kinnistu, mis rikastab meie eksklusiivset elamuarenduste portfelli asub Vilniuse kesklinnas Naugarduko tänava mäe serval, pakkudes võrratuid panoraamvaateid Vilniuse vanalinnale. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitis ühte läheduses asuva Šaltinių Namai Attico elamukvartaliga. Kinnistu suurepärane asukoht, kultuuriväärtuste, haridus- ning meelelahutusasutuste vahetus läheduses, muudab selle eriti atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele.



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



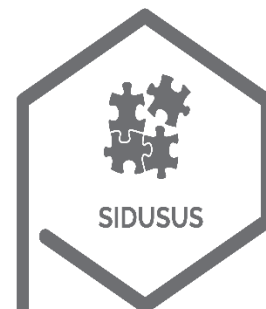
Teadlikud tarbijad ootavad esmaklassilist kvaliteeti parimates asukohtades. Just seda me neile pakume - iga tahk meie arendustest on pisimagi detailini läbi mõeldud.



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.



Arendame inimesele. Inimestel on ootused, vajadused, unistused. Keskond, 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.



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.

2024. aasta kokkuvõte

Olulisemad finantsnäitajad

Konsolideeritud kasumi/kahjumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2024	2023
Müügitulu	18 158	23 021
Brutokasum	5 423	7 028
EBITDA ¹	1 612	3 391
Kasum põhitegevusest	123	2 963
EBT ¹	-4 030	-898
Aruandeperioodi kasum	-3 875	-900
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum	-3 675	-900
Brutorentaablus ¹	29,9%	30,5%
EBITDA ¹	8,9%	14,7%
Ärimentaablus ¹	0,7%	12,9%
EBT ¹	-22,2%	-3,9%
Puhasrentaablus ¹	-21,3%	-3,9%
Puhasrentaablus emaettevõtte aktsionäridele ¹	-20,2%	-3,9%
Kasum/ kahjum aktsia kohta (EPS) ¹	-0,06	-0,02
Aktsia sulgemishind (Nasdaq Tallinn)	0,78	1,10
P/E suhe ¹	-12,03	-68,97

2024. aastal oli Grupi käive 18,2 miljonit eurot, mis vähenes 4,8 miljoni euro võrra (21%) võrreldes eelneva perioodiga (2023: 23,0 miljonit eurot).

Peale enamiku valminud Kindrali Majade korterite müüki Tallinnas 2023. aasta alguses, alustasime Kalaranna Kvartali järgmise etapi ehitust. 2024. aastal jätkasime selle ehitusega ning alustasime samal ajal ka Uus-Kindrali ehitust Tallinnas ning Šaltniu Namai Attico ehitust Vilniuses. Samuti müüsimise edukalt kõik alles olnud korterid River Breeze Residentsis Riias (alles on vaid kaks parkimiskohta). 2024. aasta detsembris alustasime Kalaranna Kvartali viimase etapi esimeste korterite üleandmist, samal ajal kui suurem osa kortereid valmib ja antakse klientidele üle 2025. aasta esimeses kvartalis.

Grupi kasum põhitegevusest 123 tuhat eurot, mis on 2,8 miljoni euro võrra vähem kui 2023. aastal.

¹ Alternatiivsete Tulemusnäitajate valemite kirjeldused on toodud leheküljel 12

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Varad kokku	118 758	107 237
Käibevara	62 539	54 307
Põhivara	56 219	50 595
Kohustused kokku	67 537	52 814
Lühiajalised kohustused	37 968	38 881
Pikaajalised kohustused	29 569	13 933
Omakapital	51 221	54 423

Ettevõtte käibevarade ja kohustuste suurenemist on mõjutanud Kalaranna Kvartali viimase etapi, Uus-Kindrali ja Šaltniu Namai ehitustööde algus.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2024	2023
Rahavood põhitegevusest	-10 355	9 087
Rahavood investeerimistegevusest	-701	-2 964
Rahavood finantseerimistegevusest	-1 665	353
Raha muutus	-12 721	6 476

2024. aastal kasutas Grupp netorahavoogu 12,7 miljonit eurot (2023: genereeris 6,5 miljonit eurot). Põhitegevuses kasutati 10,4 miljonit eurot (2023: 9,1 miljonit eurot). Investeerimistegevusest kaasati 701 tuhat eurot (2023: 3 miljonit eurot). Finantseerimistegevuses kasutati, 1,7 miljonit eurot (2023: kaasati 353 tuhat eurot). Aruandeperioodil kaasati täiendavaid laenusid summas 17,6 miljonit eurot, tagastati laenusid summas 4,2 miljonit eurot ning tasuti intresse kokku 4,5 miljonit eurot. Aruandeperioodil lunastas Grupp tagatud mittekonverteeritavaid võlakirju summas 8,6 miljonit eurot ning tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju summas 1,5 miljonit eurot.

Finantsnäitajad

	31.12.2024	31.12.2023
Omakapitali osakaal ¹	43,1%	50,8%
Võla ja omakapitali suhe ¹	91,4%	77,9%
Netovõla ja kapitali suhe ¹	45,3%	31,8%
Võla ja EBITDA suhe ¹	29,1	12,5
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja ¹	1,6	1,4
Varade tootlus ¹	-3,4%	-0,9%
Omakapitali tootlus ¹	-7%	-1,6%

¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate valemite kirjeldused on toodud leheküljel 12

Alternatiivsed tulemusnäitajad

Tulemusnäitaja	Valem	Definitsioon
EBITDA	Ärikasum+ amortisatsioonikulud (konsolideeritud rahavoogude aruanne)	Kasum enne intresse, makse ja amortisatsiooni.
EBT	Ärikasum + finantstulud- finantskulud	Kasum enne maksustamist.
Brutorentaabilus	Brutokasum/müügitulu *100	Brutokasumi osakaal müügitulust.
EBITDA marginaal	EBITDA/müügitulu*100	Kasumlikkuse näitaja esitlemaks EBITDA'd osakaaluna müügitulust.
Ärimentaabilus	Ärikasum/müügitulu *100	Põhitegevuse kasumlikkus.
EBT marginaal	EBT/müügitulu*100	Kasumi enne maksustamist osakaal müügitulust.
Puhasrentaabilus	Puhaskasum/müügitulu*100	Näitaja mõõtmaks puhaskasumi osakaalu müügitulust.
Puhasrentaabilus emaettevõtte aktsionäridele	Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum /müügitulu*100	Näitaja mõõtmaks emaettevõtte aktsionäridele kuuluva puhaskasumi osakaalu müügitulust.
Kasum aktsia kohta (EPS)	Puhaskasum/keskmise aktsiate arv (lisa 31)	Puhaskasum ühe aktsia kohta.
P/E suhe	Aktsia sulgemisind/EPS	Ettevõtte väärtuse hindamise näitaja.
Omakapitali osakaal	Omakapital/Varad kokku*100	Finantsvõimenduse suhtarv omakapitali arvelt finantseeritud varade proportsiooni esitamiseks.
Kohustuste ja omakapitali suhe	Intressi kandvad kohustused/omakapital*100	Suhtarv mõõtmaks kohustuste suhet omakapitali.
Netokohustuste ja omakapitali suhe	(intressi kandvad kohustused- raha)/(intressi kandvad kohustused- raha +omakapital)*100	Finantsvõimenduse näitaja.
Kohustuste ja EBITDA suhe	Intressi kandvad kohustused/EBITDA	Suhtarv mõõtmaks teenitud tulu võimekust tasuda intressi kandvad kohustused ja maksud.
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	Likviidsuse näitaja lühiajaliste kohustuste katmise võime hindamiseks.
Varade tootlus (ROA)	Puhaskasum/keskmise koguvara*100	Kasumlikkus koguvara kohta.
Omakapitali tootlus (ROE)	Puhaskasum/keskmise omakapital*100	Kasumlikkus omakapitali kohta.

Intressi kandvad kohustused võrduvad laenude ja võlakirjade kogusaldoga (lisa 16, 18,21 ja 22)

Juhatuse esimehe pöördumine

Kinnisvaraarendus

2024. aastal jätkasime Kalaranna Kvartali arenduse viimase etapi ehitust ja müüki. See etapp hõlmab nelja kortermaja, kus on kokku 146 korterit ja neli äripinda, millest 55% on kaetud ostu-müügi eellepingutega. Ehituseelarves õnnestus saavutada märkimisväärne kokkuhoid, mis näitab, et otsus tegeleda ehituse juhtimisega majasiseselt, on osutunud õigeks sammuks.

2024. aastal toimus ehitusturu stabiliseerumine, eelkõige ehitusmaterjalide maksumuse osas, kuid peatöövõtjate turg püsib endiselt ebastabiilsena.

Kristiine Citys tegeleme aktiivselt kolme erineva projekti projekteerimise ning ehituslubade taotlemisega Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt:

- „Dunte“ – ootame ehitusloa väljastamist
- Sammu 2/4 / Sõjakooli 15 – esitasime ehitusloa taotluse 2024. aasta detsembris
- Marsi 1 / Sõjakooli 13 – esitasime ehitusloa taotluse 2025. aasta veebruaris.

Ülaltoodud projektid lisavad Kristiine City väljakujunenud elupiirkonda ca 33 000 ruutmeetrit ehitusalust pinda, millele on planeeritud ligikaudu 320 korterit, neist 95% elamupinnad ja 5% äripinnad.

2024. aastal jätkame Kristiine City's oma uue projekti, Uus-Kindrali (valge maja) ehitustegevust, kus on 91 korterit. 2024. aasta lõpuks oleme saavutanud hoone täiskõrguse ning 50% korteritest on kaetud ostu-müügi eellepingutega. Hoone lõplik valmimine on planeeritud 2025. aasta novembrisse.

Lisaks on juhtkond otsustanud alustada Kristiine Citys järgmise 7-korruselise, 90 korteriga hoone ehitust, mis asub valge maja kõrval. Kaavetöödega plaanime alustada 2025. aasta aprillis-mais, eelmüük algas 2025. aasta veebruaris.

Riias on River Breeze Residence'i müük lõppenud. 2024. aasta jooksul müüdi edukalt viimased saadaval olnud korterid ning müümata on veel vaid kaks parkimiskohta. 2024. aasta lõpus andis Grupi juhtkond Pro Kapital Latviale ülesande uurida võimalusi Kliversala arenduse järgmise etapi, Blue Marine, käivitamiseks. Tegemist on 101 korteriga elamuarendusega. Sobivate tingimuste korral on ehituse algus planeeritud 2025. aasta esimesse poolaastasse. Projektil on olemas ehitusluba.

2019. aastal valmis Vilniuses valminud viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses. Käesoleva aruande koostamise hetkeks on müümata vaid üks korter, millele on sõlmitud eelleping ning mille müük peaks realiseeruma 2025. aasta aprillis. 2024. aastal jätkasime Šaltiniu Namai Attico viimase etapi – linnavillade ja ärihoone – ehitusega.

Meie kõige hiljutisem investeering Naugarduko tänaval hõlmab ajaloolise, mäe serval asuva endise koolihoone ümberprojekteerimist tippklassi eluhooneks, kuhu on planeeritud ligikaudu 50 luksuslikku korterit vaadetega Vilniuse vanalinnale. Selleks viidi läbi arhitektuurikonkurss, mille võitnud arhitektuurbüroo on linnaga ehitusloa taotlemise protsessis. Vastavalt loa väljastamisele plaanime renoveerimistöödega alustada 2025. aastal.

Hotellindus

Hotellisektor on taas hoo sisse saanud ning nõudlus on endiselt märgatavas tõus. 2024. aastal saavutas hotell, sarnaselt 2023. aastale, suurepärased tulemused ja ületas eelarves seatud ootusi. 2024. aasta oli esimene peale ulatuslikke renoveerimistöid, mis lõppesid 2023. aastal, mil kõik toad olid broneerimiseks saadaval.

Muud projektid

Grupil on enamusosalus ettevõttes Preatoni Nuda Proprietà ning selle tütarettevõttes, Preatoni Intermediazioni Immobiliari, mis jätkavad oma positsiooni tugevdamist Itaalia kinnisvaraturul. Ettevõtted on spetsialiseerunud kinnisvara omandamisele, müügile ja vahendamisele, kus ostja saab omandiõiguse, kuid müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse.

2024. aastal mõjutas intressimäärade tõus investorite huvi kinnisvara vastu, aeglustades turgu veebruarist septembrini. Finantsinstrumendid muutusid eelistatud investeerimisvahendiks, mis ajutiselt pärssis nõudlust kinnisvaraturul. Oktoobriks, kui intressimäärad hakkasid langema, hakkas taastuma ka kindlustunne sealses kinnisvarasektoris. Turu täielikku normaliseerumist oodatakse 2025. aasta lõpuks. Vaatamata 2024. aasta väljakutsetele suundub Preatoni Nuda Proprietà 2025. aastasse kindlalt positsioonilt.

Kokkuvõte

Pandeemiast ning sõja algusest tingitud tormilised aastad muutsid kindlasti kõigi Balti riikide majandusmaastikku. Suurenenud avaliku sektori kulutused (eriti kaitsekulutused) on toonud kaasa muudatusi maksusüsteemis, mis on sundinud erinevaid majandussektoreid kohanema, tõhustama oma tegevust ja otsima uusi turge. Siiski on vastupidavus rasketele aegadele loonud uue stabiilse kasvuplatvormi. Kinnisvarasektoris täheldati 2024. aasta neljandas kvartalis aktiivsuse kasvu ning turul valitseb üldine arvamus, et halvim on nüüd möödas. 2025. aasta plaanide koostamisel valdab meid mõõdukas optimism. Laenuturul toimuvad arengud toetavad ka meie ostjaid ning tunneme, et nende kindlustunne ostuotsuste tegemisel on tõusuteel.



Edoardo Preatoni
Juhatuse esimees
AS Pro Kapital Grupp
29. aprill 2025

Tegevusaruanne

Juhtimine

Grupi tegevust iseloomustab pikaajaline perspektiiv ning usaldusväarsuse hoidmine, mida toetab eelkõige läbipaistev juhtimisviis ning võime mõista ja struktureeritult hallata tegevuste mõju erinevates aspektides. Aus, eetiline ning läbipaistev juhtimine tähendab, et järgime oma tegevuses kõikidel tegevusturgudel kehtivaid seadusi ja regulatsioone, börsiettevõttena ka Nasdaq Tallinn ja Nasdaq Stockholm nõudeid ning Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) juhiseid.

Meie juhtimine ning tegevus on sõltumatu ning meie juhtkond ei ole seotud ühegi poliitilise organisatsiooniga. Gruppi kuuluvad ettevõtted ja võtmeisikud ei ole toetanud 2024. aastal poliitiliste organisatsioonide tegevust.

Meie meeskond on suhteliselt väike, mistõttu on iga meeskonna liikme tegevus hästi nähtav. Just seepärast rõhutame juhtimises usaldusega kaasnevat vastutust ja taunime selle kuritarvitamist. Meil on korraga töös mitmeid arendusi Baltikumi pealinnades ning projektidega on seotud inimesed erinevatest osakondadest. Ehitajate, tarnijate ja alltöövõtjate valik sünnib meeskonnasiseses koostöös arvesse võetakse parimaid praktikaid ja pikaajalist kogemust. Samaväärselt oluline on kolmandate osapoolte maine ja tegevuspõhimõtted ning võimekus tagada kvaliteetne teenus. Meie hinnangul välistab selline töökorraldus huvide konfliktide tekkimist. Juhatuse ühenduslikuks riikide kontorite, erinevate üksuste ning nõukogu vahel. Töötame sihikindlalt selle nimel, et tagada tõhus sisekommunikatsioon kõikide Grupi üksuste vahel.

Lisaks suhtlusele investorkogukonnaga, oleme arendamas grupi kommunikatsiooni ning turundust, mis tõstaks erinevate huvigruppide teadlikkust. Peame oluliseks kahesuunalist suhtlust nii töötajate kui ettevõtte väliste huvigruppide vahel, olgu selleks meie kliendid, alltöövõtjad või partnerid. Usume, et pidevas dialoogis on võimalik oma tegevust parandada ning seeläbi kujundada elukeskkondasid, mis oma kvaliteedi, ajatu disaini ja läbimõeldud lahendustega ületaks inimeste ootuseid.

Meie mõju ja vastutus ühiskonnas

Tulenevalt meie äristrateegiast arendada suuri terviklikke piirkondi, mõjutame sellega oluliselt inimeste elukvaliteeti, ühiskondlikku arengut ja ka majanduskeskkonda. See mõju on mitmekülgne ning pikaajaline, mistõttu teadvustame ning võtame oma vastutust väga tõsiselt. Seetõttu arvestame oma tegevuse mõjude erinevaid tahke ning teeme rohkem kui meil oodatakse või mida nõuavad regulatsioonid.

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 Baltikumi pealinnades, 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.

Oleme analüüsinud 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 igapäevatoos ning meeldivat töökeskkonda. Sisuline ja mitmekülgne tagasiside oli väga oluliseks sisendiks mõtestamiseks lahti ja konstruktiivselt analüüsida oma ühiskondlikku rolli ning tulevikus teadlikumalt tegevust planeerida ja suunata. Oleme toonud need teemad enda jaoks süsteemsemalt pildile ka grupisiselt. Soovime ühiskondliku vastutuse juhtimist senisest sihipärasemalt suunata ning olulisemaid aspekte sisuliselt edasi arendada, seada konkreetseid eesmärgid ning tulemusnäitajad, mis põhimõtete kirjeldamise kõrval arengut ilmestaksid ja kinnitaksid.

Järgnev nimekiri iseloomustab huvigruppide ja meie enda töötajate fookuses olevate TOP 5 teemat, mis leidsid kaardistamisel suurima tähelepanu.

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

Peame oma tegevuses tagama kõrge kvaliteedi ja ohutuse, ent samal ajal arvestama arendustegevuse mõjuga keskkonnale ning leidma mõistlikke jätkusuutlikke lahendusi. Selle vastutuse lahutamatuks osadeks on julgus teha tulevikku vaatavaid ning turgude suundumustest lähtuvaid otsuseid. Ent samaväärselt võimekus leida tasakaal kõrgete ootuste ning võimaluste vahel ning suutlikkus juhtida arendustegevust selle igas tahus tagades seeläbi esmaklassilise kvaliteedi. Arvestame iga projekti puhul kohalike tavade, arhitektuuri ning esteetikaga. Usume, et oluline on kujundada terviklik infrastruktuur, arvestades looduskeskkonnaga aga ka suundumusega üha rohelisema ning tervislikuma eluviisi suunas.

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

Meie Saksamaal asuv hotell ning uusim tütarettevõtte, Preatoni Nuda Proprieta ei ole ülalkirjeldatud analüüsi kaasatud, kuna need ei kuulu Grupi põhitegevuse hulka. Sellele vaatamata rakendatakse ka nendes üksustes ettevõtte sotsiaalse vastutuse põhimõtteid.

Vastutustundlik kinnisvaraarendus

Julgusest käia ajast ees, võtta riske ning vastutust oma tegevuse eest suurprojektide elluviimisel, sünnivad elu- ja ärikeskkonnad, mis selgelt kujundavad inimeste mõttemalle ja käitumisharjumisi. Vastutustundlik kinnisvaraarendus tähendab, et meie tegevus mõjutab inimeste ootusi keskkonnale, kus nad elavad, töötavad ja oma aega veedavad. Meie eesmärk on tagada jätkusuutlik positiivne mõju.

Meid iseloomustab mitme suure projekti samaaegne arendamine. Usume, et see töö loob pikaajalist väärtust ja annab tunnistust ka meie tugevast positsioonist Balti riikides. Arendame suuri integreeritud elamukvartaleid, suurendades seeläbi tervete alade väärtust kogu infrastruktuuri ja maastiku kujundamise kaudu, toetades inimeste kogukonnatunnet ja nende ootusi elukvaliteedile.

Usume, et kinnisvara on palju enam kui füüsiline ruum. Olgu tegemist elamu- või ärikinnisvaraga, see peaks looma emotsioone. Elamukinnisvara puhul on arendajana oluline mõista, et kodu on üks kõige olulisem investeering inimeste elus. See on keskkond, mis peaks tekitama soojust ja turvalisuse tunde.

Kõikidele viimastel aastatel valminud või meie poolt hallatavatele äri- ja elamukinnisvarahoonetele on mugav ligipääs ühistranspordiga (vähemalt 500m kaugusel) ning iga maja juures on parkimiskohad jalgratastele. Kõikidesse valminud korterelamutesse pääsevad ligi ka puuetega inimesed.

Ilmselt on ehitustegevusel mõju ümbruskonna elanike igapäevaelule. Võimalusel planeerime elamukinnisvara arenduste etappide järjekorda selliselt, et ehitustegevusega olemasolevate hoonete elanikke mitte häirida. Ootame, et meie koostööpartnerid ning töövõtjad järgivad kõiki heakorrareegleid ja tavasid, et naabruskonda võimalikult vähe segada.

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. Kvaliteet algab turu vajaduste mõistmisest ning võimest neid vajadusi ette aimata. Kvaliteet peegeldub detailides alates klientide tundmisest ning varasemate kasutajakogemuste arvestamisest nii eluruumides kui ümbritsevas keskkonnas. See tähendab läbimõeldud ruumiplaneerimist ja teenuseid, arukalt lahendatud kommunikatsioone ning ventilatsiooni, nutikat ja praktilist maastikuarhitektuuri ning 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. Kutsume hangetele osalema usaldusväärseid ja eetilise ärikultuuriga ettevõtteid ning lähtume lõplikul valikul lisaks hinnapakkumisele nende senisest kogemusest ja võimekusest tehniliselt keerukaid projekte veatult teostada.

Kõrge ehituskvaliteedi saavutamise 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 elektri-, valgus-, kütte- ja ventilatsiooniplaane ning teisi automatiseeritud tehnosüsteeme selliselt, et need vastaksid inimeste tegelikele kasutusvajadustele ja tagaksid pikaajalise efektiivsuse. Hoonetes, mida ise opereerime, kindlustame korraliku hooldusega 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 kulutamiseks. Seega on hoonete pikk eluiga ning ajatu ilme väga oluline panus keskkonnahoidu.

Keskkonnahoid

Üha enam kasvab inimeste teadlikkus keskkonnahoiust ning sellega koos ootused jätkusuutlikele lahendustele. Nii era- kui ärikliendid hindavad järjest enam naturaalseid materjale ja energiasäästlikkust. Inimesed soovivad, et nende elu- ja tegutsemiskeskond oleks roheline, arukalt planeeritud ning võimaldaks liikumist ja aktiivset eluviisi. Meie tegevus vastab keskkonnanõuete täitmisel regulatsioonidele, ent keskkonnasõbralikud lahendused ei ole tänini kujunenud tegevuse keskseks. Sellel on mitmeid põhjusi, millest olulisim on kodu või äripinna hinna ja kvaliteedi suhe. Meie tegevuse fookuses on kliendid ning nende vajadused ja ootused, mistõttu otsime aktiivselt võimalusi leida väga häid ja keskkonnasõbralikke lahendusi tasakaalustatud viisil. Siiski, peame oluliseks turu osaliste ootustega keskkonnateadlike valikute osas kursis olla, sest võimekus keskkonnateemasid sobivalt adresseerida võib lähitulevikus oluliselt toetada meie konkurentsivõimet.

Lähtume oma töös põhimõttest loodust mitte kahjustada ega liigselt koormata. Järgime kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid nii projekteerimisel, ehitamisel kui hilisemal opereerimisel. Hoidume pinnase, eluslooduse ja bioloogilise mitmekesisuse rikkumisest ning liigsest õhu saastamisest. 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.

2024. aastal ei esinenud meie ehitustegevuse ega hoonete opereerimisega seondult ühtegi keskkonna reostust ega muud kahju loodusele.

Ohutus ja tervis

Kinnisvara võlu ei peitu kinnisvaras endas, vaid keskkonnas. See on loodud inimestele, seetõttu on meie tegevuse keskseks väärtuseks nende heaolu. Soovime, et inimestel oleks meie ehitatud kodudes ja ärihoonetes hea olla. Samaväärselt oluline 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 ohutuse meie hoonetes. Me ei tee järeleandmisi ehituskvaliteedis, mistõttu peame konstruktsioonide vastupidavust ja tuleohutust elementaarseteks.

Sarnaselt varasemale ei ole ka 2024. aastal meile teada antud meie poolt opereeritud hoonetes või valminud kortermajades ühestki õnnetusest, mis oleks juhtunud meie süül.

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).

Ehitustööde ajal jälgib meie ehitusjuhtimise eest vastutav meeskond, et kõik meie töövõtjad järgiksid objektil rangelt kõiki ohutusnõudeid. Igale töövõtjale ja tema töötajatele antakse enne töö alustamist ohutusjuhised. Teeme koostööd lugupeetud ja tuntud töövõtjatega ning üldine kord ehitusobjektidel on olnud hea.

Tõsiseid tööõnnetusi ei ole meile teadaolevalt meie ehitusobjektidel 2024. aastal juhtunud.

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

Meeskond

AS Pro Kapital Grupp on enam kui 30-aastase kogemusega ettevõtte, mis teeb meist ühe vanima professionaalse kinnisvaraarendusettevõtte terves Baltikumis. Seejuures on suur osa meie meeskonnast olnud ettevõttes pea poole või rohkem selle eluajast. Usume, et see näitab meie võimekust oma meeskonda hoida, pakkudes inimestele keskkonda, mis on pidevas arengus, innustav ning toetav. Usume, et iga ettevõtte on oma inimeste nägu ja nende kujundada, mistõttu hindame oma inimesi väga kõrgelt.

Kogu grupis töötas 2024. aasta lõpu seisuga 96 töötajat võrreldes 85 töötajaga 2023. aasta lõpus. Nende hulgas 48 töötasid hotellis (2023: 45). Baltikumis töötas 47 inimest (30 Eestis, 8 Lätis ja 9 Leedus) ning Itaalias üks. Grupi põhitegevusele, kinnisvaraarendusele, keskendunud Baltikumi kontorite töötajatest 38% on mehed ja 62% on naised. Grupi ja Baltikumi ettevõtete juhtide seas on 3 meest ja 1 naine. Tööjõu voolavus Baltikumis 2024. aastal oli 0%, nagu ka varasemal aastal.

Kümme sõnapaari, mis meid tööandjana iseloomustavad:

Usaldus ja iseseisvus. Hindame töötajate otsustusvabadust, initsiatiivikut ning väldime juhtimises liigset hierarhiat.

Inimlik juhtimine. Iga inimese arvamus ning heaolu on oluline. Oma tööd teeb hästi inimene, kes on puhanud, innustunud ning kelle elu on tasakaalus. Seetõttu püüame töös olla paindlikud ja õiglased.

Arenguvõimalusi pakkuv. Meie meeskond on küll väike, ent pidevas muutumises ja arengus olev äri võimaldab töötajatele pakkuda huvitavaid õppimis- ja arenguvõimalusi. Hindame kõrgelt inimesi, kes meie meeskonnas pikka aega on töötanud. Kuulame ja toetame neid igakülgsest.

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 ambitsioonikut.

Eesmärgile pühendumine. Meil on ühine eesmärk ning ühised huvid, mille poole üksteist toetades liigume. Ühiselt luuakse sõna otseses mõttes käegakatsutavat lõpptulemust ning panustame väärtuse loomisesse läbi uute keskkondade arendamise ja kujundamise.

Ühtehoidvad kolleegid. Meeskond tervikuna, aga eelkõige iga inimene meeskonna sees, on meie jaoks ülioluline. Uue töötaja otsinguil hindame pigem meeskonnaga sobivat isiksust, mitte pelgalt erialaselt pädevat spetsialisti. Oleme arvamusel, et meeskonnaliikmete vahel tekkinud sünergia on lisaväärtuseks nii ettevõttele, kui ka töötajate heaolule ning töötulemustele.

Võrdsed võimalused. Kõikide positsioonide värbamisprotsessis kohtleme kõiki kandidaate võrdselt, meie valikud põhinevad kandidaadi iseloomuomadustel, oskustel, kogemustel ja soovitud, mitte nende sool, rahvusel, nahavärvil või usulisel kuuluvusel. Samuti pakume võrdseid võimalusi ettevõttesisestel konkurssidel.

Tervist väärtustav. Järgime rangelt tööohutuse nõudeid ja peame oluliseks hoida oma töötajate tervist. Hindame järjepidevalt tööohutuse riske ja töötajad läbivad regulaarseid tervisekontrolle.

Kaasaegne töökeskkond. Meie jaoks on oluline, et tunneksime ennast oma töökeskkonnas hästi. Meie kaasaegsed ja mugavad tööruumid Tallinnas ja Vilniuses asuvad otse arendusprojektide juures ning on lihtsasti ligipääsetavad nii auto- kui ühistranspordiga. Nii oleme justkui sündmuste keskel ja see võimaldab ka pidevalt tegevusel silma peal hoida ning klientidega suhelda.

Stabiilne tööandja. Oleme mitmel turul tegutsev, rahvusvaheline börsiettevõtte – võimekas, püsiv, avatud ja läbipaistva juhtimisega kinnisvaraarendaja. Paljud meie töötajatest kuuluvad meeskonda enam kui 15 aastat.

2024. aastal (nagu ka 2023. aastal):

- ei juhtunud meie töötajatega ühtegi tööõnnetust;
- osales üle 16% meie töötajatest tööalastel koolitustel või seminaridel, mis on keskmiselt 8 tundi koolitatud töötaja kohta;
- ei saanud me ühtegi ametlikku kaebust töötajate diskrimineerimise või ebaõiglase kohtlemise kohta.

Peame oluliseks hoida inimlikku ja vahetut organisatsioonikultuuri ning vältida asjatut bürokraatiat ja formaalsust. Et oleme kasvamises ja muutumises, tegeleme teatud valdkondades grupiülese lähenemise juurutamisega.

Kliendikogemus

Kodu ostmine on enamasti inimeste jaoks üks tähtsamaid otsuseid ja suurim tehing. Seetõttu kanname veelgi suuremat 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. Oleme end koduostjale tõestanud usaldusväärse ning pikaajalise partnerina ning meie kliendid saavad olla 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 survesta inimeste otsuseid. Väärtustame iga inimest ning peame kinni privaatsusnõuetest, kogudes ja säilitades kontaktandmeid korrektset. Koostöös kinnisvaramaakleritega juhindume sellest, et nemadki järgiksid samu põhimõtteid.

2024. aastal ei toimunud ühtegi rikkumist, mis oleks olnud seotud turunduseetikaga, tarbijakaitsega, klientide privaatsuse või andmekaitsega.

Tugev kliendisuhe on meie jaoks äritegevuse lahutamatu osa. Iga kliendisuhtlus, hoolimata projektist, kujundab meie mainet ja usaldusväärset, 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.

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

Meie unikaalsuseks on ka meeskonda kuuluvad kinnisvarahaldurid. Usume, et see võimaldab l pakkuda parima kvaliteediga klienditeenindust, kuna haldusüksused on kliendisuhtlusel ühenduslüliks ehitaja ja meie arendusmeeskonna vahel nii korterite üleandmisel kui ka garantiiperioodil, kuni ehitaja lahendab garantiiga seonduvad küsimused.

Usume, et inimene ei osta pelgalt korterit, vaid investeerib 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. See eristab meid selgelt ning toetab meie kasvu ja liikumist trendide loojana kvaliteetse ja vastutustundliku kinnisvaraarenduse suunas.

Ühiskondlik panus

AS Pro Kapital Grupp suurim ning mõjusaim positiivne panus ühiskonda on terviklikust ja pikaajalisest strateegiast lähtuv elukeskkondade ja äripiirkondade arendamine. Seega ei seisne meie äri pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame positiivselt inimeste elukeskkonda. Toetame ning võtame osa tegevustest ja projektidest, mis kaasavad kohalikku kogukonda, edendavad noorte haridust, tõstavad teadlikkust ja toetavad kultuuri.

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. Monitoorime iganädalaselt vahendeid pangakontodel ja modelleerime nii lühiajalisi kui pikaajalisi rahavoo prognoose, et tuvastada võimalikke probleeme ja leida neile õigeaegselt

lahendused. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas vajaduspõhine rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk

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

Varariskid

Grupi 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 enam kui oodatakse ja nõutakse.'

Võtame oma hinnangutes ja eeldustes arvesse kliimaga seotud küsimusi, kui see on asjakohane. See hinnang hõlmab nii füüsiliste kui üleminekuriskide tõttu suurt hulka võimalikke mõjusid Grupile. Kuigi usume, et meie ärimudel on ka pärast üleminekut vähese CO₂-heitega majandusele elujõuline, suurendavad kliimaga seotud asjaolud mitmete finantsaruannete kirjete aluseks olevate hinnangute ja eelduste ebakindlust. Kuigi kliimaga seotud riskid ei avalda praegu mõõtmisel olulist mõju, jälgime tähelepanelikult olulisi muutusi ja arenguid, näiteks uusi kliimaga seotud õigusakte. Ettevõtete jätkusuutlikkuse aruandluse direktiivis (CSRD) sätestatud nõuetega vastavusse viimiseks plaanime alustada Grupi üksikasjalike ESG juhtimispõhimõtete kaardistamise ja paikapanemisega juba 2025. aasta jooksul, kuigi aruandekohustus ei kehti Grupile enne 2026. aasta lõppu. Leppides kokku põhimõtetes ja standardites kõigis Grupi tegevusvaldkondades, on Grupil võimalik tuvastada alternatiivseid tulemusnäitajaid (APM) ning alustada mõõtmist ning sihtide seadmist järgmisteks perioodideks.

Kliimaga seotud riskide suurimat mõju näeme ette kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmisel. Usume, et praegu me nendele riskidele avatud ei ole. Meie klientide teadlikumaks muutumisel võivad aga kliimaga seotud seadusandlusest ja regulatsioonidest tulenevalt olla suuremad ootused hoonete energiatõhususe nõuete suurenemisele.

Töötajatega seotud riskid

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

Meie hinnangul ei ole tööjõupuudus grupi 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 grupis 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.

Viimaste aastate turbulentses oleme pidanud kohanema kiirelt muutuva keskkonnaga. Kuigi ehitusturgu tabanud materjalide defitsiit ja hindade kasv on meid kaudselt mõjutanud, oleme siiani maandanud kaasnevad riskid fikseeritud hindadega ja paindlikkusega ajakavas. Kiirelt kasvavad kinnisvara hinnad on mõjunud meile positiivselt ja turu jahtudes ei ole meile kätte jäänud mittelikviidseid varasid. Järgnevaid aastaid iseloomustab arendustegevuses uus lähenemine ehituslepingute sõlmimisel. Koduostjate ostuvõime on kiire inflatsiooni ja laenuintresside kasvu tõttu kahanenud. Seetõttu alustame nende projektide arendamisega, milles leiame, et riskid on grupi jaoks madalamad. Pangad on endiselt koostöövalmiduses ja tingimustes ei ole olulisi muudatusi toimunud. Küll peame arvestama kõrgeneva intressikuluga.

Grupi tegevusega seotud finantsriskid on detailsemalt kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 33.

Strateegia ja eesmärgid 2025. aastaks

Meie olulisimaks eesmärgiks on pühenduda kõrge kvaliteediga kinnisvara arendamisele, jätkates Pro Kapitali pikka ajalugu pakkudes inimestele suurepäraseid pindasid elamiseks, töötamiseks ja vaba aja veetmiseks.

Arendame uusi elu- ja äripiirkondi Tallinna, Riia ning Vilniuse parimates asukohtades. Võtame arvesse pikaajalist perspektiivi ning püsime teadlikult turutrendidest ees. Leiame, et järjest enam tähelepanu pälviv jätkusuutlikkus on turul ammu oodatud ning kavatseme olla eeskujuks luues põneva tuleviku väljavaatega keskkondasid, milles on oluline roll seal elavate inimeste tervisel ja heaolul, aga ka üldisel linnaruumil. Lisaks olemasoleva mahuka kinnisvaraportfelli arendamisele oleme avatud võimalustele seda laiendada ja tugevdada.

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

Kalaranna Kvartalis on viimase etapi nelja hoone ehitus valmimas ning oleme alustanud korterite üleandmist ostjatele. Lõplik valmimine, sealhulgas maastikukujundus, on planeeritud 2025. aasta esimesse kvartalis 2024. aasta lõpuks oli müüdud üle 55% korteritest ning 2025. aastal keskendume müügitegevusele.

2025. aastal jätkame ka Kristiine City uue projekti Uus-Kindrali ehitusega, kus on ehitamisel 91 korteriga seitsmekorruselise hoone, mille valmimine on planeeritud 2025. aasta lõppu, mil planeerime alustada ka korterite üleandmist klientidele.

Tallinna kinnisvaraturg näitas 2024. aasta viimases kvartalis teatavat taastumist, mistõttu usume, et eluasemeturg on taastumise algusfaasis. Arvestades, et Kalaranna Kvartali arendus on lõppemas, oleme otsustanud alustada veel ühe projektiga Kristiine City's – 90 korteriga elamu arendusega. Ehitust on plaanis alustada 2025. aasta aprillis-mais, eelmüük algas 2025. aasta veebruaris.

Vilniuses jätkasime Šaltiniu Namai Attico projekti viimase etapi ehitustöödega, mis on planeeritud lõpetada 2025. aasta lõpuks. 2025. aastal keskendume peamiselt müügile ja ehitusgraafiku järgimisele, kuna aasta lõpus on äärmiselt oluline jõuda etappi, kus saame alustada korterite üleandmist ning asjaõiguslepingute sõlmimist klientidega. Meie Naugarduko projekt Vilniuses on nüüd ehitusloa taotlemise lõppfaasis.

Riias müüsimise 2024. aastal kõik valminud korterid, alles on vaid kaks parkimiskohta. Kuna Riia elukondliku kinnisvaraturu kõrgema klassi segmendis on märgata taastumise märke, on Grupi juhtkond andnud Pro Kapital Latvia-le ülesande uurida võimalust alustada Kliversala projekti järgmist etappi nimega Blue Marine. Sobivate tingimuste korral on ehituse algus planeeritud 2025. aasta esimesse poolde.

Meie hotell Saksamaal Bad Kreutznachis on ületanud eelarveootusi, mida võib kindlasti seostada 2023. aastal teostatud tubade renoveerimistöödega. 2025. aastaks oleme seadnud veelgi kõrgemad eelarvelised eesmärgid, keskendudes peamiselt MICE segmendile (koosolekud, motivatsiooniprogrammid, konverentsid ja näitused) ning müügitegevuse suurendamisele äriklientide seas. Hotelli juhtkonnale on antud ka ülesanne alustada kuulsa Kurhausi renoveerimise kavandamist (laen, investeeringud jne), mille lõplik otsus sõltub hotelli juhtkonna analüüsist.

Preatoni Nuda Proprietà on Itaalia kinnisvaraturul kindlal ja stabiilsel positsioonil. Samal ajal, kui turu taastumine jätkub ja täielikku normaliseerumist oodatakse 2025. aasta lõpuks, on ettevõtte hästi valmistunud edasiseks kasvuks.

Üldiselt saime keerulise 2024. aastaga hästi hakkama. Saavutasime planeeritud müügieesmärgid ja suutsime märkimisväärselt säästa ehituseelarvest.

Usume, et 2025. aasta on taastumise aasta. Kuigi me ei oota müügi ega hindade suurt kasvu, lähtume oma plaanides mõõdukast optimismist. Grupi tasandil oleme seadnud eesmärgiks tõhustada ja ühtlustada IT-lahendusi kõigis Balti riikides, et võimaldada paremat turuanalüüsi ja Grupi tegevuste ülevaadet. Samuti, arvestades, et ESG-aruanne muutub 2026. aastal kohustuslikuks, alustame ESG tegevustega juba 2025. aasta jaanuaris, sealhulgas koolituste, juhtimisraamistiku väljatöötamise ning ESG põhimõtete rakendamisega kogu Grupis.

Segmendid

Grupi tegevus toimub viies geograafilises segmendis: Eesti, Läti, Leedu, Saksamaa ja Itaalia.

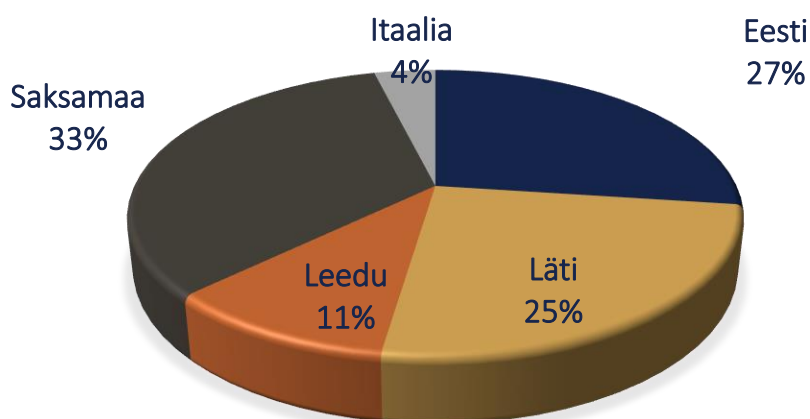
Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

	Äritulud			Brutokasum			Kasum/-kahjum enne maksustamist		
	2024	2023	Muutus	2024	2023	Muutus	2024	2023	Muutus
Eesti	4 919	10 322	-52%	1 525	2 332	-35%	-5 025	-3 092	-63%
Läti	4 588	6 336	-28%	1 513	2 773	-45%	956	2 060	54%
Leedu	1 901	911	109%	1 184	448	164%	364	-500	173%
Saksamaa	6 046	5 452	11%	1 693	1 475	15%	679	634	-7%
Itaalia	704	0	100%	-492	0	100%	-1 004	0	100%
Kokku	18 158	23 021	-21%	5 423	7 028	-23%	-4 030	-898	-349%

	Ärirentaablus ¹		Puhasrentaablus ¹	
	2024	2023	2024	2023
Eesti	31,0%	22,6%	-102,2%	-30,0%
Läti	33,0%	43,8%	20,8%	32,5%
Leedu	62,3%	49,2%	16,5%	-54,6%
Saksamaa	28,0%	27,0%	10,8%	11,5%
Itaalia	-69,9%	0,0%	-81%	0,0%

Grupsisised tehingud on elimineeritud peamistest segmentide tulemusnäitajatest. Eesti segment sisaldab emaettevõtte tulemusi.

2024 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate valemite kirjeldused on toodud leheküljel 12

Peamiselt jätkuva sõja, endiselt kõrgete intressimäärade ning maksustamise muudatuste osas püsinud teadmatuse tõttu 2024. aasta esimesel poolaastal kinnisvaraturg aeglustus. Tarbijate kindlustunne oli sel perioodil kõigi aegade madalaimal tasemel ning see kajastus ka müügi langemises. 2024. aasta teisel poolel hakkasid turul ilmnema positiivsed suunad – tarbijate kindlustunde tõusule aitas ehk kõige rohkem kaasa Euroopa Keskpanga intressimäärade langemine. Samuti ei realiseerunud ostjate aasta alguse ootused kinnisvarahindade olulisele langusele ning tarbijad hakkasid huvipakkuvate kinnisvaraobjektide osas ostuotsuseid tegema. Kolmandas ja neljandas kvartalis toimus rekordiline müük. Järelturu kinnisvaratehingud olid jõudnud sõjaeelsele tasemele, mis andis lootust tõusuks ka uue kinnisvara turul. Usume, et neljanda kvartaliga lõppes kõigi aegade madalaim tarbijate kindlustunne ja turg hakkab tasapisi tõusma. Sellest annab tunnustust ka paljude uute arendusprojektide väljakuulutamine.

Eesti

Grupp tegeleb Eestis peamiselt kesk- ja kõrgema klassi elamukinnisvaraarenduse, korterite müügi ning kinnisvara haldamisega Kalaranna Kvartalis ja Tondil Kristiine City piirkonnas.

Eesti segmendi osa Grupi aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 27% võrreldes 45%-ga aasta tagasi.

Eesti müügitulu

tuhandetes eurodes	2024	2023	Muutus
Kinnisvara müük	4 780	10 199	-53%
Muud tulud	139	123	13%
Kokku	4 919	10 322	-52%

Grupi käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping, omandiõigus läheb üle ostjale ja ruumid antakse üle. 2024. aasta detsembris alustasime Kalaranna Kvartali viimase etapi esimeste korterit klientidele üle andmist, millest suurem osa on valmimas 2025. aasta esimeses kvartalis. 2024. aastal müüdi kokku 14 korterit, 15 parkimiskohta ja 10 panipaika (2023: 68 korterit, 90 parkimiskohta ja 82 panipaika) ning 31. detsember 2024 seisuga oli Grupil Tallinnas varudena kajastatud 1 korter, 14 panipaika ja 65 parkimiskohta Tallinnas Kalaranna Kvartalis ja Kristiine City's.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest, mille käive tõusis 13%.

Läti

Grupi tegevus Lätis hõlmab peamiselt korterite arendamist ja müüki kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Viimased korterid River Breeze Residentsis Riias, Kliversala Kvartali esimeses 47 eksklusiivse korteriga majas, müüdi 2024. aastal. Järgmine etapp – Blue Marine, ootab ehituse algust.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal Grupi kogutulus moodustas aruandeperioodil 25% võrreldes 27%-ga eelmisel aastal.

Läti müügitulu

tuhandetes eurodes	2024	2023	Muutus
Kinnisvara müük	4 467	6 099	-27%
Renditulu	106	210	-50%
Muud tulud	15	27	-44%
Kokku	4 588	6 336	-28%

2024. aastal müüdi kokku 8 korterit, 25 parkimiskohta ja 8 panipaika (2023: 10 korterit, 19 parkimiskohta ja 15 panipaika). 2024. aasta lõpus oli Lätis müügis 2 parkimiskohta.

Grupp rendib ajutiselt välja müügiks olevaid kortereid. 2024. aastal langesid renditulud 50%.

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

Leedu

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

Leedu segmendi osa grupi aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 11% võrreldes 4%-ga aasta tagasi.

Leedu müügitulu

tuhandetes eurodes	2024	2023	Muutus
Kinnisvara müük	1 432	424	238%
Renditulu	109	111	-2%
Muud tulud	360	376	-4%
Kokku	1 901	911	109%

2024. aastal müüdi kokku 2 korterit ja 3 parkimiskohta (2023: 1 korter, 5 panipaika ja 1 parkimiskoht). Seisuga 31. detsember 2024 oli Vilniuses müügis 1 korter, 1 äripind ja mitmed panipaigad ning parkimiskohad.

Grupp üürib ajutiselt välja müügis olevat ja arendamist ootavat kinnisvara. 2024. aastal langes renditulu 2% võrra.

Grupp pakub haldus- ja muid teenuseid müüdnud ja üüritavate pindade omanikele. 2024. aastal langes haldustegevusest saadud tulu 4%.

Saksamaa

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

Saksamaa segmendi osa grupi aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 33% võrreldes 24%-ga aasta tagasi.

Saksamaa müügitulu

tuhandetes eurodes	2024	2023	Muutus
Hotelli käive	6 046	5 452	11%

PK Parkhotel Kurhausi täituvus moodustas aasta keskmiseks 67%. Hotellitegevuse 2024. aasta kasum oli 486 tuhat eurot võrreldes 365 tuhande euroga 2023. aastal.

Täituvus, %

	2024	2023	Muutus
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	67%	69%	0%

Itaalia

Grupi tegevus Itaalias koosnevad kinnisvara müügilt teenitud komisjonitasudest. Itaalia segmendi osakaal Grupi kogukäibest aruandlusperioodil moodustas 4%. Kuna Grupp sisenes antud segmenti alles 2024. aasta esimeses kvartalis, puuduvad võrdlusandmed.

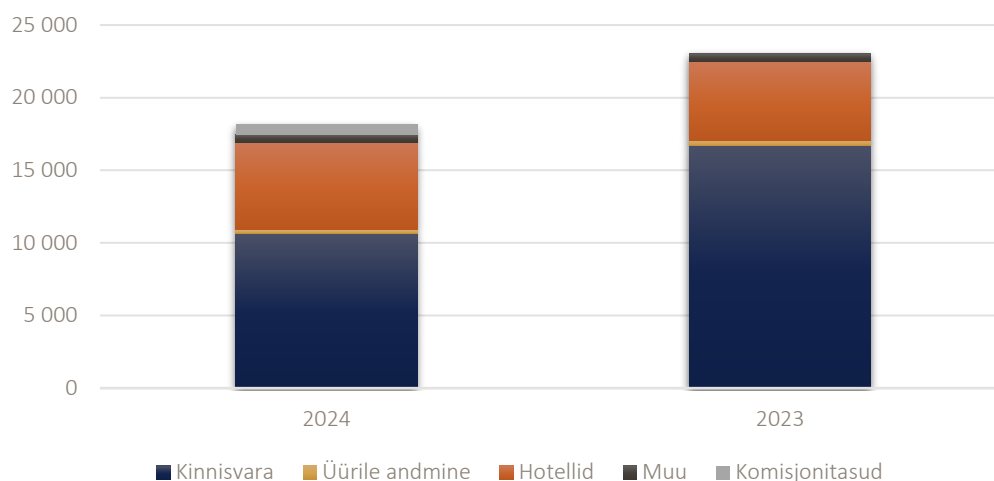
Itaalia müügitulu

tuhandetes eurodes	2024	2023	Muutus
Komisjonitasud	704	0	100%
Kokku	704	0	100%

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib grupp oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.

Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes



Müügitulu ärivaldkondade kaupa

tuhandetes eurodes	2024	2023	Muutus
Kinnisvara müük	10 679	16 722	-36%
Renditulu	215	321	-33%
Hotellide käive	6 046	5 452	11%
Komisjonitasud kinnisvara müügil	704	0	100%
Muud tulud	514	526	-1%
Kokku	18 158	23 021	-21%

Kinnisvara müügitulu vähenes, kuna enamus olemasolevatest varudest olid 2023. aasta lõpuks müüdud ning ehitusfaasi tõttu valmisid esimesed korterid Kalaranna Kvartali arenduses 2024. aasta detsembris. 2024. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind käibemaksuta 4 212 eurot/m² (2023: 2 616 eurot/m²). Keskmine hinnatõus Eestis oli 144% ning Leedus 40%. Eesti segmenti kõrgem hind tuleneb kõrgema hinnaklassiga kinnisvara müügist 2024. aastal võrreldes keskmise hinnaklassi kinnisvara müügiga 2023. aastal. 2024. aastal müüdi kõigis kolmes riigis kokku 2 276 m² eluruumi pindasid (2023: 5 857 m²).

Grupp keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2025. aastal planeerib Grupp alustada uue maja ehitamist Uus-Kindrali arenduses Tallinnas ja Kliversalas Riias, nimetusega Blue Marine, samal ajal jätkates korterite müüki Kalaranna Kvartali ja Uus-Kindrali arendustes Tallinnas ja Šaltinių Namai Attico elamukompleksi Vilniuses ning uute projektide ettevalmistusi.

Grupp opereerib hotelli PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal mille tulemused ületasid 2024. aastal ootusi. Tänu 2023. aastal lõpetatud renoveerimistöödele on tõusnud keskmine toa hind ning hotell suundub rohkem MICE tegevustele ning äriklientidele.

Haldustegevus sõltub suuresti Grupi hallatavatest üüripindadest. 2024. aastal oli hallatav pind stabiilne moodustades 75 182 m² seisuga 31. detsember 2024 (75 044 m² seisuga 31. detsember 2023). Segmendi brutokasum on võrreldes eelneva aastaga jäänud samaks.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamis põhimõtetest. Grupi eesmärk on kasutada välisrahastamist viisil, mis aitab vältida nii intressi- ja laenuriski majanduse madalseisus ning saada täiendav piisav finantseerimine soodsate äri võimaluste tekkides. Grupp püüab oma krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes tegevuse kasvuga. Grupi ettevõtted kaasavad spetsiifiliste arendusprojektide finantseerimisel kohalikke pankasid. Vähendamaks riske, on iga projekt seotud eraldi ettevõttega ning reeglina ei tagata ühe tütar ettevõtte kohustusi teise grupi ettevõtte varadega. Laenud, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskmise tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Laenude maksegraafikud on kombineeritud fikseeritud määraga tagasimaksetest ja muutuva iseloomuga müügi mahtudest sõltuvatest maksetest.

2024. aastal maksis Grupp pankadele laenusid tagasi summas 4,2 miljonit eurot ja võttis laenu 17,6 miljonit eurot.

Grupil on 2025. aastal fikseeritud laenu tagasimakse kohustus 62,5 tuhande euro väärtuses. Seoses käimasolevate ehitustega Kalaranna Kvartalis, Saltiniu Namai ja Uus-Kindrali arendustes, võetakse laenu nendega kaasnevate ehituskulude rahastamiseks. Ehituslaenu tagasimaksed algavad hetkel, mil sõlmitakse klientidega asjaõiguslepingud. Kalaranna Kvartalis plaanib 2025. aasta jooksul asjaõiguslepingud sõlmida ning ehituslaenu tagasi maksta.

31. detsembri 2024 oli Grupil 19,95 miljoni euro väärtuses tagatud mittekonverteeritavaid võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2028 ja 8,2 miljoni euro väärtuses tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2026. Tagatud võlakirjad kannavad 11%-list ning tagamata võlakirjad 9% intressimäära (lisa 22).

Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2024 seisuga on Grupil kokku 56 687 954 aktsiat, nimiväärtusega 0,20 eurot iga aktsia. Grupi registreeritud aktsiakapital moodustab 11 337 590,80 eurot.

Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiate arv (tk)	56 687 954	56 687 954
Nimiväärtus (eurot)	0,20	0,20
Aktsiakapital (eurot)	11 337 590,80	11 337 590,80

23. novembril 2012 noteeriti grupi aktsiad Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ja omistati ISIN EE3100006040. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Grupi aktsiatega Nasdaq Tallina börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar - 31. detsember 2024 kaubeldi Grupi aktsiatega hinnavahemikus 0,65 - 1,11 eurot. 31. detsembril 2024 oli sulgemishind 0,78 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 579 tuhande aktsiaga, mille käive moodustas kokku 516 tuhat eurot.

Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavahemik ja mahud,
1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2024, NASDAQ Balti Põhinimekiri*

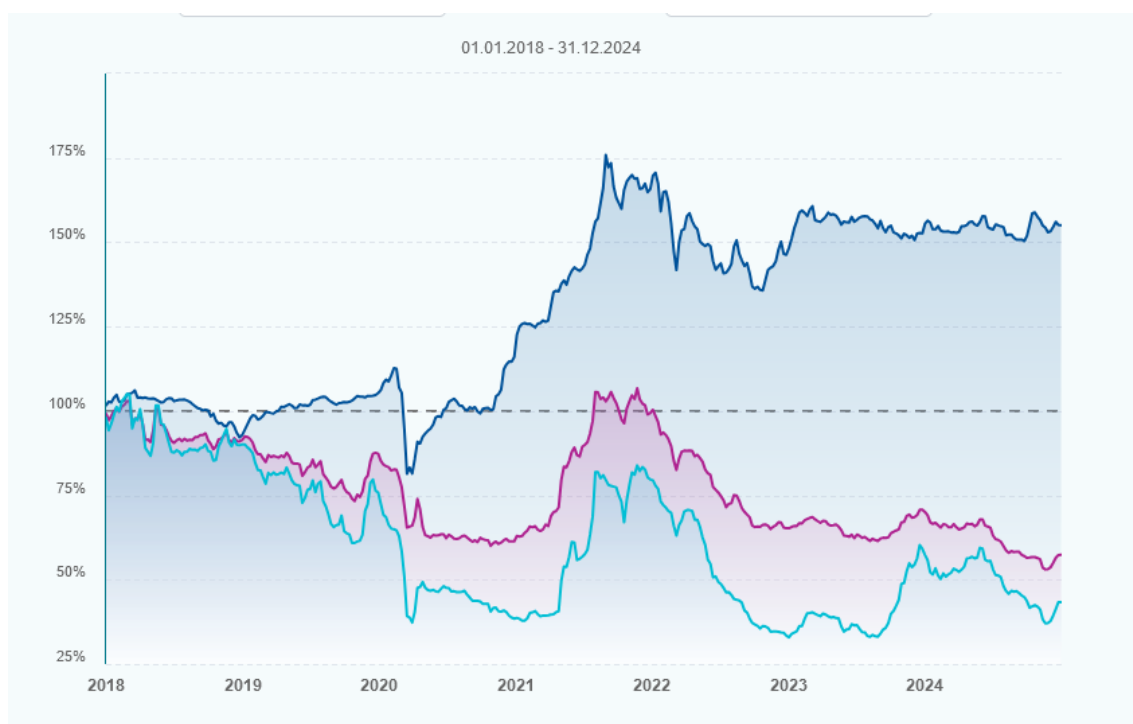


*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Tehingute statistika eurodes	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Kõrgeim	1,11	1,12	1,45
Madalaim	0,65	0,60	0,61
Viimane	0,78	1,10	0,61
Keskmine	0,90	0,72	0,96
Kaubeldud aktsiaid (tk)	578 588	1 381 110	876 547
Käive (miljon)	0,52	0,96	0,76
Turuväärtus (miljon)	44,22	62,07	34,58

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2024*



*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Indeks/ Aktsia	31.12.2024	31.12.2023	Muutus
■ OMX Baltic Benchmark GI	1 463,42	1 442,41	1,46%
■ B35PI Kinnisvara / B8600PI Kinnisvara	242,84	298,01	-18,51%
■ PKG1T (eurodes)	0,78	1,05	-25,71%

*Allikas: www.nasdaqbaltic.com

Aktsionärid

31. detsembri 2024 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 971 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga:

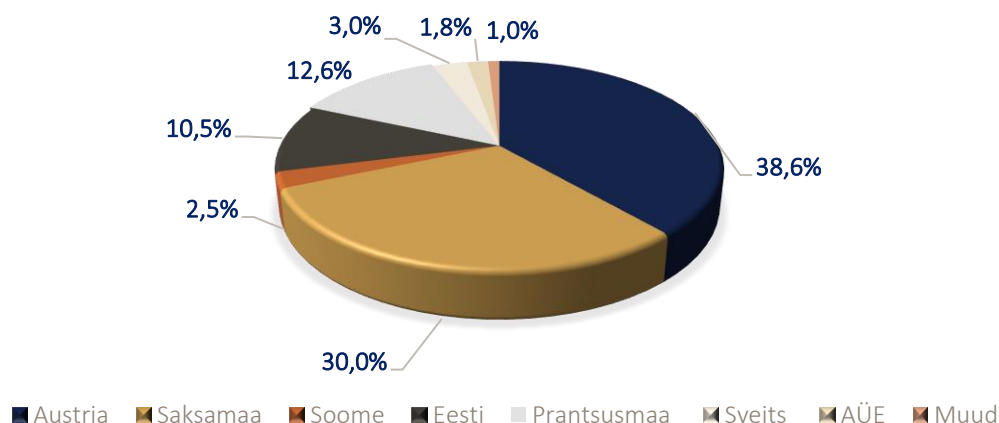
Aktsionärid/valdusettevõtted	31.12.2024		31.12.2023	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Raiffeisen Bank International AG	21 870 780	38,58%	30 985 780	54,66%
Clearstream Banking AG	17 006 274	30,00%	6 228 435	10,99%
Caceis Bank SA	7 143 268	12,60%	7 247 155	12,78%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%	5 590 639	9,86%
Six Sis Ltd	1 706 129	3,01%	3 112 129	5,49%

Aktsionäride liigitus:

Aktsionärid/valdusettevõtted	31.12.2024		31.12.2023	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsinstitutsioonid	50 501 550	89,09%	50 462 011	89,02%
Ettevõtted	5 791 025	10,22%	5 795 267	10,22%
Eraisikud	395 379	0,69%	430 676	0,76%

Aktsionäride geograafiline jaotus residentsuse järgi seisuga 31. detsember 2024:

Aktsionärid/valdusettevõtted	Aktsiate arv	Osaluse %
Austria	21 870 780	38,58%
Saksamaa	17 007 412	30,00%
Prantsusmaa	7 143 268	12,60%
Eesti	5 969 228	10,53%
Šveits	1 706 129	3,01%
Soome	1 400 449	2,47%
Araabia Ühendemiraadid	1 032 348	1,82%
Muud	558 340	0,99%



AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Grupi käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsember 2024 seisuga 49,62% (31. detsember 2023: 49,31%) AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni omanduses olevateks, kuna Grupi juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Grupi kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 11 322 099 aktsiat, mis on 19,97% Grupi kõigist aktsiatest;
- 10 700 000 aktsiat omab Clearstream Bank esindajakonto kaudu mis on 18,88% Grupi aktsiatest;
- 513 183 aktsiat omab Nordea panga esindajakonto kaudu, mis on 0,91% Grupi aktsiatest.

Suuraktsionär on Grupile teatanud, et tema ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad on 30. detsembri 2023 seisuga SA Preatoni Group'ile üle antud. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb ta siiski ise nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, kavatseb Preatoni Grupp konsolideerida Grupi aruandvasse kontserni ning peab end AS Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtjaks. Aruande avaldamise hetkeks on SA PREATONI Group, kellele kuulub 49,62% Pro Kapitali aktsiatest, teatanud oma aktsiate noteerimisest Euronext Access+ Paris segmendis. SA PREATONI Groupi aktsiate (ISIN: FR001400WXE7) esimene kauplemispäev oli 12. veebruaril 2025.

Seisuga 31. detsember 2024 ei oma Grupi juhatuse ja nõukogu liikmed AS Pro Kapital Grupp aktsiaid.

Kasum aktsia kohta, P/E suhe

Kasum aktsia kohta¹ oli 2024. aastal -0,06 eurot (2023: kasum -0,02 eurot aktsia kohta). P/E suhe¹ 2024. aastal oli -12,03 (2023: -68,97). Kasum aktsia kohta näitaja arvutuskäiku on kirjeldatud lisa 31.

¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate valemite kirjeldused on toodud leheküljel 12

Grupi struktuur

Seisuga 31. detsember 2024



Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Ülevaade

Äriühingu juhtimise põhimõtted on reguleeritud seadusega, põhikirjaga ja äriühingu sise-eeskirjadega ning alates 1. jaanuar 2006 soovitatakse NASDAQ OMX Tallinna Börsil noteeritud äriühingutel järgida Finantsinspektsiooni poolt välja antud Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT).

AS-i Pro Kapital Grupp (HÜT kontekstis kui Ühing) järgib valdavas ulatuses HÜT juhiseid vaatamata HÜT-i soovituslikule iseloomule, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

Ühingu otsustuste ja juhtimisstruktuur oli 31. detsembril 2024 järgmine:



1. AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

- 1.1.1. Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas, erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatus kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel. Üldkoosoleku pädevuses on põhikirja ja aktsiakapitali muutmine, nõukogu liikmete valimine ja tasustamise otsustamine, audiitori määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ning muude põhikirjas ja seadustes ettenähtud küsimuste otsustamine.

Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestatakse selgelt, kellele aktsionärid või nende esindajad võivad oma küsimused suunata (e-post ja telefoni number) ning viidatakse, et juhul kui küsimusi peaks laekuma, siis vastatakse neile ja vastused avalikustatakse Ühingu veebilehel. Samuti, aktsionäride üldkoosoleku alguses

selgitab koosoleku juhataja, et küsimusi võib küsida kogu koosoleku jooksul ning veel kord, enne koosoleku lõpetamist küsitakse osalejatelt üle, kas on veel küsimusi.

- 1.1.2. 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.
- 1.1.3. 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. Ühing avalikustas korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teate Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 29. aprillil 2024 ning 30. aprillil 2024 ajalehes Postimees, leheküljel nr 6. Ühing võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil kui ka telefoni teel ning tutvuda majandusaasta aruandega, audiitori järelauditsusega, Ühingu juhtide tasustamise põhimõtetega oma veebilehel ning Ühingu asukohas Sõjakooli 11, Tallinn.
- 1.2.2. Ühingu aktsionäride üldkoosolek toimus 28. mail 2024 algusega kell 11.00 Tallinnas, Ühingu asukohas, aadressil Sõjakooli 11, Tallinn. Üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka Ühingu veebilehel.

1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

- 1.3.1. 2024. aastal viis Ühing läbi 1 (ühe) aktsionäride üldkoosoleku. Aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 28. mail 2024. 2024. aasta aktsionäride korralisel üldkoosolekul valiti koosoleku juhatajaks Ilona Nurmela.
- 1.3.2. 28. mail 2024 toimunud aktsionäride üldkoosolekul osales nõukogu esimees Patrick Werner ja lisaks osales koosolekul Ühingu juhatuse liige Edoardo Axel Preatoni.
- 1.3.3. Emitent teeb vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosolekust osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet). Ühing ei ole vastavat soovitusi järginud ja ei plaani soovitusi järgida ning 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 instruksioonid ei ole otseselt keelatud, siis Ühing seda ei võimalda. Eestis

on tavapraktika, et rahvusvahelised aktsionärid saavad ja tavaliselt ka võtavad endale kohaliku esindaja. Kuna Ühing ei ole teinud aktsionäride üldkoosolekutel hääletamist ebamõistlikult keeruliseks ega kulukaks, siis 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.

Arvestades ülaltoodud 2024. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on Ühing täitnud 2024. aastal HÜT soovitusi aktsionäride õiguste teostamisel, informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumisel ja läbiviimisel.

2. JUHATUS

2.1. Ülesanded

2.1.1. Juhatus on Ühingu juhtimisorgan, mis teeb igapäevaseid juhtimisotsuseid iseseisvalt ning jätab kõrvale isiklikud ja/või kontrolliva aktsionäri huvid. Vastavalt põhikirjale koosneb juhatus ühest kuni viiest liikmest. Vastavalt äriseadustikule valib Ühingu juhatuse liikme(d) nõukogu. Juhatuse liige valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks.

2.2. Koosseis ja tasu

2.2.1. Seisuga 31. detsember 2024 oli Ühingu juhatuses kaks juhatuse liiget: Edoardo Axel Preatoni ja Neringa Rasimavičienė. Juhatuse liikmed valib Grupi nõukogu, lähtudes nende pädevusest Grupi tegevusvaldkonnas, lisaks võetakse arvesse kandidaadi eestvedamis- ja juhtimiskogemust, aga ka ausust ja pühendumust gruppidele.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Ametiaeg lõppeb või lõppes	Ettevõtte aktsiate arv
Edoardo Axel Preatoni	Itaalia	1987	01.03.2016	Esimees	31.12.2029	0
Neringa Rasimavičienė	Leedu	1973	01.06.2024	Liige	31.05.2027	0

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, Araabia Ühendemiraatides. 1. jaanuarist 2025 on Edoardo Axel Preatonil sõlmitud ametileping AS-iga Pro Kapital Grupp. Hr Preatoni on kogu grupi tegevjuht. Hr Preatoni ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju.

Pr Neringa Rasimavičienė on bakalaureusekraad rahvusvahelises kaubanduses Vilniuse ülikoolist ja ta on lõpetanud USA-s Management School Johnson & Wales ülikoolis. Ta on töötanud Ühingu Leedu tütarettevõtetes alates 2001. aastast ja on Ühingu Leedu tütarettevõtte PK Invest juhatuse liige ja tegevjuht juba alates aastast 2008 ning Pro Kapital Vilnius Real Estate juhatuse liige ja tegevjuht alates aastast 2007. Ta ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju.

HÜT punktis 2.2.1. sisalduvast soovituselt tulenevalt on Ühingu juhatus alates 1. juunist 2024 kaheliikmeline. Ühingu juhtkonda kuulub lisaks juhatuse liikmele ka finantsjuht ja Ühingu teiste tütarettevõtete tegevjuhid. Kõik olulised otsused võtab Ühingu juhatus ja juhtkond vastu koostöös grupi nõukoguga. Ühingu juhtimisel tehakse tihedat koostööd ka Ühingu tütarettevõtete tegevjuhtide ja vastavate valdkondade eest vastutajatega. Selline juhtimisstruktuur kaitseb kõige paremini aktsionäride huve ning tagab grupi jätkusuutlikkuse.

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

Juhatuse liikmete kuutasu on määratud kindlaks Ühinguga sõlmitud juhatuse liikme lepingus ning täiendava tasu üle otsustab Ühingu nõukogu, kes hindab seatud aastaeesmärkide saavutamist.

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 Tallinna börsi relemendis sätestatust.

2.2.6. HÜT kohaselt on juhatuse liikme lahkumishüvitis seotud tema varasemate töötulemustega ega ole väljamakstav, kui sellega ilmselt kahjustatakse emitendi huve. Kõigi juhatuse liikmete lahkumishüvitis on lepitud kokku nende ametilepingutes. Lahkumishüvitis ei ole väljamakstav, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi kohustuste rikkumise tõttu.

2.2.7. HÜT kohaselt avaldatakse juhatuse liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitis, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusel põhinevad, motiveerivad ja riski tunnused) selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi aastaaruandes.

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. 2024 perioodil ei tekkinud Ühingus juhatuse liikmetel huvide konflikte.

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

Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele kiidavad Ühingu nõukogu ja grupi tütarettevõtete nõukogud heaks ja teostavad tehinguid seotud isikutega viisil, mis tagab huvide konflikti nõuetekohase haldamise ja kaitseb Ühingu huve. Ühing järgib antud soovitust. 2024. aastal ei sõlmitud juhatuse liikmetega tehinguid.

2.3.3. Juhatuse liikmetel 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 aastaelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega äriühingu tegevuse pikaajalise planeerimise.

3.1.2. 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.

Ühing avaldab olulist informatsiooni, sh kvartali vahearuannete ja majandusaasta aruannete teateid, avalikkusele ja kõigile oma aktsionäridele läbi NASDAQ OMX Tallinna Börsi süsteemi. Ühing avaldas 2024. aastal 21 börsiteadet, mille sisu on nähtav siit: <https://www.prokapital.com/et/info-from-nasdaq/>.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad Patrick Werner ja Oscar Crameri. 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.

2024. aastal toimus üks Ühingu Auditikomitee istung, et arutada audiitori aruannet ja peamisi tähelepanekuid ning kinnitada Ühingu auditeeritud 2023 majandusaasta aruanne. Ühingul puudub siseaudiitor kuivõrd seda funktsiooni teostab finantskontrolleri ülesandeid täitev finantsjuht koostöös grupi juhatusega. Ühing kinnitab, et Ühingu audiitorid ei ole kunagi Ühingule siseauditi teenust osutanud.

Nõukogu on moodustanud Tasustamise komitee, mille koosseisu kuulusid alates 8. juulist 2020 Emanuele Bozzone ja Oscar Crameri, kes mõlemad olid Ühingu nõukogu liikmed. Alates 17. novembrist 2023 kuuluvad Tasustamise komitee koosseisu Giovanni Bozzetti ja Oscar Crameri, kes mõlemad on Ühingu nõukogu liikmed. Tasustamise komitee on nõuandev organ Nõukogu jaoks Ühingu juhatuse tasustamist puudutavates küsimustes. Tasustamise komitee on moodustatud et korraldada järelvalvet Juhatuse liikmete tasustamise ning Grupi tulemuste seostatuse tagamiseks ning tulemuste iga-aastaseks hindamiseks. 2024. aastal kogunes tasustamise komitee kahel korral, et arutada Ühingu uue juhatuse liikme valimist ning olemasoleva juhatuse liikme volituste pikendamist

3.2. Koosseis ja tasu

3.2.1. Vastavalt AS Pro Kapital Grupp põhikirjale koosneb nõukogu 3 (kolmest) kuni 7 (seitsmest) liikmest. Tänauses nõukogus on kolm liiget, Ühingu nõukogu esimees on Patrick Werner ja liikmed Oscar Crameri, Giovanni Bozzetti.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Ametiaeg lõppes	Praegune ametiaeg lõpeb	Grupi aktsiate arv
Oscar Crameri	Šveits	1961	27.05.2020	Liige		05.07.2026	0
Patrick Werner	Prantsuse	1950	06.07.2023	Esimees		05.07.2026	0
Giovanni Bozzetti	Itaalia	1967	06.07.2023	Liige		05.07.2026	0

Hr Oscar Crameri on õigusnõustamise ja panganduse taust, tema erialaks on vastavuskontroll ning korporatiiv- ja maksuõigus. Viimase 10 aasta jooksul on ta töötanud maksunduse ja õiguslase konsultatsiooni ettevõtete juhatustes. Enne seda oli ta 4 aastat ühe investeerimispanga juhatuse liige ning vastavuskontrolli ja õigusosakonna juht; veel enne töötas ta suurte audiitorbüroode maksu- ja õigusosakonna juhina (6 aastat algul Arthur Andresenis ja siis Deloitte'is). Härra Crameri on olnud Ticino Raiffeisen Bank Föderatsiooni nõukogu liige ja kohaliku Raiffesein Bank nõukogu esimees ning ka Ticino kantoni notarite koja nõukogu esimees. Härra Crameri on ka advokaat Ticino kantonis (Šveits).

Hr Patrick Werner on pikaaegne finants- ja pangandusalane taust. Aastatel 2017-2022 oli Mr. Werner VERGENT S.A. (taastuvenergia) kaasomanik ja juhatuse esimees; aastatel 2014-2017 oli ta ARUM Gestion Privée esimees ja tegevjuht; aastatel 2011-2012 oli ta Gras Savoye (kindlustusmaakler, nr 1 Prantsusmaal, tütarettevõtetega 40 riigis) tegevjuht; aastatel 2006-2011 La Banque Postale'i asutaja ja tegevjuht; aastatel 1999-2006 oli ta La Poste'i tegevdirektor, finantsteenuste osakonna direktor. Lisaks oli ta Prantsuse pangandusföderatsiooni vastavuskomitee esimees (2006-2011).

Hr Giovanni Bozzetti on Itaalia ettevõtja, majandus- ja kaubanduskoolituse diplomiga, ülikooli professor ja kirjanik. Ta on üks juhtivaid Itaalia eksperte territoriaalse turunduse, otseste välisinvesteeringute ja rahvusvahelistumise alal. EFG Consulting'i asutaja, president ja tegevjuht, konsultatsioonifirma, mis on keskendunud välismaiste otseinvesteeringute ligimeelitamisele ja rahvusvahelistumise protsessidele, turundusele, avalikele ja institutsioonilistele suhetele. Samuti on ta alates 1. detsembrist 2022 Itaalia senati presidendi esimene nõunik.

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. Hr Patrick Werner on Ühingu nõukogu esimees alates 6. juulist 2023. NASDAQ OMX HÜT Lisa soovitusel saaks ta sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda 10 aastat, st kuni 5. juulini 2032. Teda ei käsitleta täies ulatuses sõltumatu nõukogu liikmena, kuna ta on järgmiste gruppi kuuluvate tütarettevõtete nõukogudes: Pro Kapital Latvia JSC, AS Tondi Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti.

Hr Oscar Cramerit ei käsitleta sõltumatu nõukogu liikmena, kuna ta on järgmiste gruppi kuuluvate tütarettevõtete nõukogudes: Pro Kapital Latvia JSC, AS Tondi Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti.

Hr Giovanni Bozzetti on Ühingu nõukogu liige alates 6. juulist 2023. NASDAQ OMX HÜT Lisa soovitusel saaks ta sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda 10 aastat, st kuni 5. juulini 2032. Teda ei käsitleta täies ulatuses sõltumatu nõukogu liikmena, kuna ta on järgmiste gruppi kuuluvate tütarettevõtete nõukogudes: AS Tondi Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti.

Ülalnimetatud isikud ei vasta täies ulatuses Finantsinspektsiooni juhendis sätestatud sõltumatuse tunnustele, kuid Ühing väärtustab kõrgelt nõukogu liikmete panust ning valdkonna tundmist. Ühtlasi ei ole neil ka Ühingu, tema kontrollitavate äriühingutega, Ühingu kontrolliva aktsionäri, tema gruppi kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Ühingu hinnangul ei mõjuta nõukogu liikme pikaajaline nõukogu liikmena tegutsemine (nt Oscar Crameri osas) tema sõltumatust, hoopis vastupidi tõstab tema kompetentsi.

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

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

Muid tasusid või boonussüsteemi nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

3.2.4. 2024. aastal peeti kokku 5 nõukogu koosolekut, kus olid kohal kõik nõukogu liikmed ning vormistati 9 kirjalikku otsust ilma koosolekut kokku kutsumata.

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. 2024 majandusaastal ei esinenud huvide konflikte.

3.3.2. Nõukogu liikmete huvid muudes äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud:

Hr Patrick Werner ei oma 31. detsembri 2024 seisuga Ühingu aktsiaid.

Hr Oscar Crameri ei oma 31. detsembri 2024 seisuga Ühingu aktsiaid.

Hr Giovanni Bozzetti ei oma 31. detsembri 2024 seisuga Ühingu aktsiaid.

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 strateegilise juhtimise küsimusi. Ühing järgib antud soovitusi.

Juhatus ja nõukogu tööjaotust reguleerib äriühingu põhikiri. Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu tegevust, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle.

4.2. Juhatus ja nõukogu tagavad, et vastastikune andmevahetus oleks piisav ja tõhus. Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad äriühingu tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele äriühingu äritegevuses, mis kalduvad varem seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale ja toob välja selliste muutuste põhjused. Selline teave edastatakse ilma viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid. Nõukogu määratleb juhatuse poolt teabe edastamise tingimused ja selle sisu. Andmed, mis on vajalikud nõukogu otsuste tegemiseks, sealhulgas raamatupidamise aastaaruanne, konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne ja audiitori järeldusotsus, saadab juhatus nõukogule piisava ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist. Ühing järgib antud soovitusi.

4.3. Juhatus ja nõukogu liikmed järgivad vastastikuse andmevahetuse korraldamisel konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad eelkõige kontrolli hinnatundliku teabe liikumise üle. Juhatus tagab konfidentsiaalsusnõuete järgimise ka äriühingu töötajate poolt, kellel on juurdepääs sellisele teabele. Ühing järgib antud soovitusi.

Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja ajutised insaiderid juhtimiskohustusi täitvate isikute ringi koos nendega seotud isikute ringiga ning eeskirjad insaiderite deklaratsioonide esitamise kohta äriühingule ning nimetanud isiku, kes tegeleb jooksvalt insaiderite registriga.

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

5. Teabe avaldamine

5.1. Äriühing kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt. Aktsionäride ja investorite teavitamisel kasutab emitent sobivaid infokanaleid, sealhulgas enda veebilehte. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta emitendilt 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 veebilehele aktsionäride ja investorite teavitamise korral läbi börsi.

Ühing on oma inglise keelsel veebilehel (Kontakt) selgelt teavitanud, et investorsuhete kontaktiks on peadirektor Andrus Laurits ning lisanud ka tema kontaktid (telefoninumber, e-post), et investorid saaksid otse suhelda Ühingu vastutava esindajaga.

OECD 2015 HÜT soovitude 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 kohe, kuid igal juhul mitte hiljem kui 3 tööpäeva jooksul ajast, kui avalikustamise vajadus selgus.

Samuti, vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele, soodustab Ühing otsest suhtlust ja dialoogi oma juhatusega ja oluliste tütarettevõtete juhtidega ning on vastavad kontaktandmed (telefonid, e-postid) avaldanud oma veebilehel (Ettevõte, 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 veebilehel on investorite rubriik ja informatsioon avaldatakse nii eesti kui ka inglise keeles. Ühingu veebilehel on rubriik 'Ettevõte', kus on ülevaade ka grupi juhtkonnast, nõukogust ja selle komiteedest ning uudiste rubriik. Lisaks sellele, on Ühingu veebilehel eraldi Investorile rubriik alajaotustega 'Aksionär', 'Nasdaq info', 'Struktuur', 'Finantsaruanded' ja 'Presentatsioonid'. Veebilehel on info eesti, inglise, läti, leedu ja vene keeltes, seejuures on olulised dokumendid vaid eesti ja inglise keeltes.

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.

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 Hea Ühingujuhtimise Tavas kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet. Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka käesolevas Hea

Ühingujuhtimise Tavas nõutud asjaolusid. Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne esitatakse tegevusaruande eraldi peatükina.

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

5.5. HÜT kohaselt, kui emitent teavitab finantsanalüütikuid või teisi isikuid emitendiga seotud faktidest või hinnangutest, avaldab emitent selle teabe ka aktsionäridele oma veebilehel. 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 noteerimise 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 emitentidele 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 Ühing alati mitteavaldamise konfidentsiaalsuskokkuleppe ja teavitab läbirääkimiste poolt asjaolust, et siseinfot ei saa kasutada siseringi tehingute tarvis. Ühing registreerib sellised isikud ajutiste insaideritena insaiderite registris.

5.6. HÜT kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikutega 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 veebilehel. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruandluse (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi.

Ühingu juhatus on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Investorivebinaride korraldamisel on Grupp need pärast vahearuannete ja aastaaruannete avaldamist alati ajastanud. 2024. aastal ei korraldatud ühtegi veebiseminari.

6. FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

6.1. Aruandlus

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

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

6.1.2. HÜT kohaselt avalikustab emitent raamatupidamise aastaaruande lisana nimekirja emitendi gruppi 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 grupi äriühingute hulka.

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

Ühing järgib antud soovitusi.

6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

6.2.1. Ühingu auditikomitee ja nõukogu soovitus oli valida Ühingu 2024. aasta audiitoriks Ernst&Young Baltic AS. Ühingu aktsionärid valisid juba 19. juunil 2023 aktsionäride korralisel üldkoosolekul Ühingu 2023-2024 majandusaasta audiitoriks Ernst&Young Baltic AS. Audiitorile makstav tasu emaettevõtte ja tema tütarettevõtete audiitorkontrolli eest 2024. majandusaastal on 182 500 eurot (ilma käibemaksuta). 2024. majandusaastal lisaks audiitorteenusele Ernst&Young Baltic AS Ühingule nõustamise ega muid teenuseid ei osutanud. Audiitoriga sõlmitud leping vastab HÜT nõuetele.

7. PERSONALIPOLIITIKA

7.1. Grupi personalipoliitika eesmärgiks on tagada grupi strateegiliste eesmärkide elluviimine kõikide töötajate poolt ning saavutada hinnatud tööandja maine. Grupp kasutab nii grupisiseseid kui ka -väliseid värbamisprotsesse ning vabade ametikohtade täitmisel eelistatakse juba grupis töötavaid inimesi. Personalipoliitika sätestab juhtimisvõtted ja -tavad, grupi infovahetuse ja olulised tööpõhimõtted. Koolitus- ja palgapoliitika toetavad õppivat organisatsiooni eesmärgiga jääda konkurentsivõimeliseks tööandjaks. Ühingul on hästi sisse töötatud sisseelamise poliitika, sh tööohutusnõuete tutvustamise osa kõigile uutele töötajatele ning uutele juhatuse ja nõukogu liikmetele. Grupi personalipoliitika on pidevas arengus.

8. DIVIDENDIPOLIITIKA

8.1. Grupi poolt tulevaste dividendide väljakuulutamine ja maksmine ning nende suurus sõltuvad grupi 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.

2024. aastal Ühing dividende aktsionäridele välja ei maksnud.

Tasustamise aruanne

Eesti Väärtpaberituru seaduse kohaselt on Grupp kohustatud avalikustama juhtkonnale makstud tasud. Grupi tasustamise põhimõtted esitatakse aktsionäridele järgmisel aktsionäride üldkoosolekul ning avalikustatakse peale kinnitamist Grupi kodulehel.

Eesti Väärtpaberituru Seaduse mõistes käsitletakse Grupi juhtkonnana aruandeperioodil ametis olnud juhatuse liikmeid Edoardo Axel Preatoni ja Neringa Rasimavičienė't.

Juhatuse liikmed valitakse Grupi Nõukogu poolt vastavalt nende teadmistele Grupi tegevusvaldkonnast, kandidaadi liidri- ning juhtimiskogemustele, isiksuseomadustele ning pühendumusele grupile ning selle eesmärkide täitmisele.

Grupi juhatuse liikmetele makstakse igakuiselt töötasu vastavalt lepingule, mis on kinnitatud Nõukogu poolt. Tulemustasud on seotud Nõukogu poolt seatud eesmärkide täitmisega ning neid makstakse kord aastas vastavalt Nõukogu otsusele. Juhtkonnale ei ole ette nähtud aktsiaoptsioone. Juhatuse liikmed saavad kasutada ka kõiki üldiseid soodustusi, mis on võimaldatud kõigile Grupi töötajatele (tasuta parkimine, kohv/tee kontoris jne).

Allpool toodud tasustamise informatsioon on näidatud tuhandetes eurodes. Kõik muutused on arvutatud järgmise valemiga: (aruandeaasta andmed – eelneva aasta andmed) / eelneva aasta andmed.

Hr. Edoardo Axel Preatoni on olnud Grupi Juhatuse liige alates 1. märtsist 2016 ning alates 2019 aasta lõpust ka arendusjuhi positsioonil. 1. jaanuarist 2022 nimetas Nõukogu Hr. Preatoni Grupi juhatuse esimehe ametikohale. Hr. Preatonile on makstud igakuist töötasu vastavalt lepingutele Grupi ettevõtetega. Tulemustasusid, mis on olnud seotud Grupi Eesti grupi kinnisvara müügi käibega, on makstud kvartaalselt.

Edoardo Axel Preatoni	2020	2021	2022	2023	2024
Aastane töötasu*	95.49	154.13	350.62	349.99	349.99
Põhitöötasu osakaal töötasust	98%	72%	100%	100%	100%
Aastase töötasu muutus	175%	61%	127%	0%	0%
Keskmine töötajate töötasu muutus	4%	32%	-22%	4%	-3%
Brutokasumi marginaali muutus	2%	-5%	0%	5%	-1%

* Aastane töötasu sisaldab juhatuse liikmete poolt kõikidest grupi ettevõtetest saadud töötasu.

Pr. Neringa Rasimavičienė on olnud grupi Leedu filiaali juhatuse liige alates aastast 2001 ning valiti Grupi juhatuse liikmeks alates 1. juunist 2024. Pr. Rasimavičienė'le on makstud igakuist töötasu Leedu tütarettevõtetest ning kvartaalset töötasu emaettevõttest.

Neringa Rasimavičienė	2020	2021	2022	2023	2024
Aastane töötasu*	121.82	125.45	96.91	105.99	146.02
Põhitöötasu osakaal töötasust	61%	71%	90%	87%	78%
Aastase töötasu muutus	16%	3%	-23%	9%	47%
Keskmine töötajate töötasu muutus	4%	32%	-22%	4%	-3%
Brutokasumi marginaali muutus	2%	-5%	0%	5%	-1%

* Aastane töötasu sisaldab juhatuse liikmete poolt kõikidest grupi ettevõtetest saadud töötasu.

Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2024. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne õige ja õiglase ülevaate AS-i Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku varadest, kohustustest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate AS-i Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja hinnangute kirjeldust.

Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
Juhatuse esimees

/allkirjastatud digitaalselt/

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes

	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
VARAD			
Käibevara			
Raha	9	4 344	17 065
Lühiajalised nõuded	10	822	1 411
Ettemaksed		422	268
Varud	11	56 951	35 563
Käibevara kokku		62 539	54 307
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	12	317	2 010
Materiaalne põhivara	13	7 595	7 763
Kasutusõigusega vara	13	513	365
Kinnisvarainvesteeringud	14	44 210	40 361
Firmaväärtus	6	863	0
Immateriaalne põhivara	15	2 721	96
Põhivara kokku		56 219	50 595
Müügiootel varad	14	0	2 335
Müügiootel varad kokku		0	2 335
VARAD KOKKU		118 758	107 237
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	16	21 893	31 352
Ostjate ettemaksed	19	9 618	3 657
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	5 600	3 700
Maksukohustused	20	833	161
Lühiajalised eraldised		24	11
Lühiajalised kohustused kokku		37 968	38 881
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	18	27 350	12 695
Muud pikaajalised kohustused		6	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus	30	2 031	1 130
Pikaajalised eraldised		182	108
Pikaajalised kohustused kokku		29 569	13 933
KOHUSTUSED KOKKU		67 537	52 814
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	24	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	24	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv	24	1 977	2 092
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		30 523	34 198
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		50 633	54 423
Mittekontrolliv osalus	6,7	588	0
OMAKAPITAL KOKKU		51 221	54 423
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		118 758	107 237

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310006040/reports>).

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2024	2023
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	25	18 158	23 021
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	26	-12 735	-15 993
Brutokasum		5 423	7 028
Turustuskulud	27	-1 136	-705
Üldhalduskulud	27	-5 293	-5 440
Muud äritulud	28	1 164	2 099
sh kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	14	1 130	1 972
Muud ärikulud	28	-35	-19
Ärikasum		123	2 963
Finantstulud	29	123	254
Finantskulud	29	-4 276	-4 115
Kahjum enne maksustamist		-4 030	-898
Tulumaks	30	155	-2
Aruandeperioodi kahjum		-3 875	-900
Kahjumi jaotus:			
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-3 675	-900
Mittekontrolliv osalus	6	-200	0
Muu koondkahjum			
<i>Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes</i>			
Muutused kinnisvara ümberhindluse reservis		-115	0
Perioodi muu koondkahjum		-115	0
Aruandeperioodi koondkahjum kokku		-3 990	-900
Aruandeperioodi puhaskahjumi jaotus:			
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-3 790	-900
Mittekontrolliv osalus	6	-200	0
Kasum/ -kahjum aktsia kohta			
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	31	-0,06	-0,02
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	31	-0,06	-0,02

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisa	2024	2023
Põhitegevuse rahavood			
Kahjum enne maksustamist		-4 030	-898
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		1 494	441
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	14	0	-111
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	14	-1 130	-1 972
Kahjum materiaalse- ja immateriaalse põhivara mahakandmisest		16	0
Finantstulud ja -kulud	29	4 153	3 861
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	30	-189	0
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		-111	6
Muutused käibevahendites:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes		948	1 414
Muutus varudes	11	-19 805	3 984
Muutus äritegevusega seotud kohustustes		8 208	2 300
Muutus eraldistes		92	64
Makstud tulumaks		-1	-2
Põhitegevuse rahavood kokku		-10 355	9 087
Rahavood investeermistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel		-139	-746
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-44	-38
Laekunud materiaalse põhivara mahakandmisest		1	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	14	-384	-473
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	14	0	111
Makstud tütarettevõtte soetamise eest, netos omandatud rahaga	6	-253	-2 000
Laekunud intressid		118	182
Rahavood investeermistegevusest kokku		-701	-2 964
Rahavood finantseerimistegevusest			
Võlakirjade lunastamine	16, 18	-10 003	0
Saadud laenud	16, 18	17 614	3 974
Saadud laenude tagasimaksed	16, 18	-4 223	-63
Makstud deposiidid	12	-300	0
Kapitalirendi tagasimaksed		-222	-152
Makstud intressid		-4 531	-3 406
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 665	353
Raha muutus		-12 721	6 476
Raha perioodi alguses	9	17 065	10 589
Raha perioodi lõpus	9	4 344	17 065

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Üle- kurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Kinnis- vara ümber- hindluse reserv	Jaota- mata kasum	Ema- ettevõtte aktsio- närilede kuuluv osa	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
01.01.2023	11 338	5 661	1 134	2 012	35 178	55 323	0	55 323
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	0	-900	-900	0	-900
Muu koondkasum	0	0	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-900	-900	0	-900
Muud muutused	0	0	0	80	-80	0	0	0
31.12.2023	11 338	5 661	1 134	2 092	34 198	54 423	0	54 423
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	0	-3 675	-3 675	-200	-3 875
Muu koondkahjum	0	0	0	-115	0	-115	0	-115
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-115	-3 675	-3 790	-200	-3 990
Äriühendusest tekkivad mittekontrollivad osalused	0	0	0	0	0	0	788	788
31.12.2024	11 338	5 661	1 134	1 977	30 523	50 633	588	51 221

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Kinnisvara ümberhindluse reservi muutused on kirjeldatud lisas 24.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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, Saksamaal ja Itaalias, mille tegevusaladeks on valdusettevõtete tegevus, kinnisvara ost ja müük, kinnisvara üürile andmine ja käitus, kinnisvara haldus ning hotellide opereerimine.

Alates 23. novembrist 2012 on AS-i Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas, alates 19. novembrist 2018 põhinimekirjas. 9. juulil 2020 noteeriti tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavad võlakirjad Nasdaq Stockholmi börsil.

Mitmed aktsionäridena registreeritud ettevõtted on valdusfirmad, mis esindavad mitmeid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on Emaettevõtte põhiaktsionärid/valdusfirmad järgmised:

Aktsionär/valdusfirma	Registreerimisriik	Osalus	Osalus
		31.12.2024	31.12.2023
Raiffeisen Bank International AG	Austria	38,58%	54,66%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	30,00%	10,99%
Caceis Bank	Prantsusmaa	12,60%	12,78%
OÜ Svalbork Invest	Eesti	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	3,01%	5,46%

Grupi registreeritud aadress on Sõjakooli 11. Tallinn, 11316 Eesti. See on ka Grupi peamine tegevuskoht. Grupi ning tema tütarettevõtete (grupi) peamised tegevusvaldkonnad ja grupi struktuur on välja toodud lisa 5.

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

Jõustunud ja Euroopa Liidus heaks kiidetud standardid ja standardite muudatused

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad IFRS-id ja IFRS-ide muudatused, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2024:

IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ muudatused: kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks.

IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatused: rendikohustus müügi ja tagasirendi korral.

IAS 7 „Rahavoogude aruanded“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: finantskaskulepped tarnijatega.

Ettevõtte arvestuspõhimõtetele kõnealuste IFRS-ide ja IFRS-ide muudatuste rakendamine olulist mõju ei avaldanud.

Vastu võetud, kuid mitte veel jõustunud ega ennetähtaegselt rakendatud standardid

- **IAS 21 muudatused:** Valuutakursside muudatuste mõjud: vahetatavuse puudumine. Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.

Grupi arvestuspõhimõtetele kõnealuste IFRS-ide ja IFRS-ide muudatuste rakendamine olulist mõju ei avaldanud.

Standardid ja muudatused, mis ei ole veel jõustunud ega ka Euroopa Liidu poolt heaks kiidetud

- **IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid muutmise: Avalikustatav teave – finantsinstrumentide klassifitseerimine ja mõõtmine.** Mais 2024 võttis ISAB vastu finantsinstrumentide klassifikatsiooni muudatused, millega muudeti IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid“: avalikustatavat teavet, mis on kohaldatavad aruandeperioodidele alates 1. jaanuarist 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.
- **Muudatused IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid“ : avalikustatav teave - lepingud, mis viitavad loodusest sõltuvale elektrile.** Detsembris 2024 võttis ISAB vastu loodusest sõltuvale elektrile viitavatele lepingutele suunatud muudatused, millega muudeti IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid“: avalikustatav teave, mis on kohaldatavad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2026 või hiljem, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.
- **IFRS 18 „Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes“.** Aprillis 2024 võttis ISAB vastu IFRS18 – „Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes“, mis asendab IAS1 standardi – „Finantsaruannete esitamine“, mis on kohaldatav aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2027 või hiljem, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.
- **IFRS 19 „Aruandekohustuseta tüürettevõtted“:** avalikustatav teave. Mais 2024 võttis ISAB vastu IFRS19 „Aruandekohustuseta tüürettevõtted“: avalikustatav teave ning see

on kohaldatav aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2027 või hiljem, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.

- IFRS raamatupidamisstandardite iga-aastased täiendused – 11. väljaanne. Juulis 2024 võttis ISAB vastu „IFRS raamatupidamisstandardite iga-aastased täiendused – 11. väljaanne. Muudatused on kohaldatavad aruandeperioodidele, mis algavad 1. jaanuaril 2026 või hiljem, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.
- **Muudatused IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühisettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ning tema sidus või ühisettevõtete vahel.** 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused.

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

Lisa 3. Materiaalsed arvestuspõhimõtted

3.1. Koostamise alused

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

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.

Konsolideeritud raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes ja kõik väärtused on ümardatud lähima tuhandeni, kui ei ole märgitud teisiti.

3.2. Tegevuse jätkuvus

Juhatusel on finantsaruannete kinnitamise ajal põhjendatud ootus, et grupil on piisavad ressursid tegevuse jätkamiseks järgneva 12 kuu jooksul aruande avaldamisest. Seega jätkame raamatupidamise aastaaruande koostamist tegevuse jätkuvuse alusel.

3.3. Konsolideerimise alused

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

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

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

Konsolideerimine algab hetkest, kui emaettevõtte omandab kontrolli tütarettevõtte üle ning lakkab, kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Emaettevõtte ja tütarettevõtete finantsaruanded konsolideeritakse rida-realt põhimõttel ning kõik tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid/kahjumid, mis on tekkinud emaettevõtte ja tema tütarettevõtete omavaheliste tehingute tulemusena, elimineeritakse. Täpsemalt aasta jooksul omandatud või müüdud tütarettevõtete tulud ja kulud sisalduvad konsolideeritud kasumi- ja koondkasumiaruandes alates omandamise kuupäevast kuni realiseerimise kuupäevani. Kogu tütarettevõtete koondkasum on omistatud emaettevõtte omanikele ning mittekontrollivatele osalustele isegi siis, kui saldo on negatiivne.

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

3.4. Müügiotel varade klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib põhivarad ja võõrandamisgrupid müügiotel olevateks kui nende bilansiline maksumus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutamise kaudu. Müügiotel varadena klassifitseerimise kriteeriumid loetakse täidetuks ainult siis, kui müük on väga tõenäoline ja vara või võõrandamisgrupp on praeguses seisukorras kohe müügiks saadaval. Müügi lõpule viimiseks vajalikud toimingud peaksid näitama, et on väga ebatõenäoline, et müügi tingimustes tehakse olulisi muudatusi või müügiotsus tagasi võetakse. Juhtkond peab olema veendunud müügi tõenäosuses ning selle tehingu lõpule viimises kaheteistkümne kuu jooksul alates klassifitseerimisest.

Need müügiotel varadeks liigitatud varad on finantsseisundi aruandes esitatud muudest varadest eraldi ja neid mõõdetakse madalaimas - bilansilises väärtuses või õiglasest väärtuses, millest on maha arvatud müügikulud. Seisuga 31. detsember 2024 ei ole Grupil müügiotel varasid. Müügiplaani lõppemisel klassifitseeritakse varem müügiotel varadena kajastatud varad ümber kasutuses olevateks varadeks ja mõõdetakse nende bilansilises jääkmaksumuses, kas summas, mis oleks olnud vara bilansiline väärtus enne müügiotel varaks klassifitseerimist, võttes arvesse kulumit, amortisatsiooni ning ümberhindlusi, või vara kaetavas väärtuses ümberklassifitseerimise kuupäeval, olenevalt sellest, kumb on madalam. Sellise vara bilansilise maksumuse korrigeerimised kajastatakse kasumiaruandes või muu koondkasumi aruandes, sõltuvalt nende olemusest.

3.5. Äriühendused

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

Väärtust, mis ületab omandatud osaluse soetusmaksumuse, mittekontrolliva osaluse ning varem soetatud osaluse (kui see on olemas) ja omandatud tuvastatava netovara vahet, kajastatakse firmaväärtusena.

Kui omandatud netovara õiglane väärtus ületab omandatud osaluse soetusmaksumuse, mittekontrolliva osaluse ning varasemalt omandatud osaluse (kui see on olemas) õiglase väärtuse kogusumma, kajastatakse tekkinud negatiivne firmaväärtus (bargain purchase) koheselt kasumiaruandes tuluna.

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglates väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest netovaradest. Sobiv mõõtmisalus valitakse iga tehingu puhul eraldi.

3.6 Firmaväärtus

Grupi omandatud ettevõtete konsolideeritud finantsaruannetes kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, mis määratakse omandamise kuupäeval (vt punkt 3.5 eespool) ning millest on maha arvatud akumulieeritud väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui neid on.

Firmaväärtust ei amortiseerita, kuid igal aruandeperioodil viiakse läbi grupi raha teenivate üksuste kaetava väärtuse test. Väärtuse testimise eesmärgil jaotatakse firmaväärtus grupi raha teenivatele üksustele (või nende gruppidele), mis eeldatavalt saavad kasu äriühendusest ja grupi strateegilisest juhtimisest.

Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on madalam kui selle bilansiline jääkmaksumus, kajastatakse väärtuse langusest tulenev kahjum esmalt firmaväärtuse bilansilise maksumuse vähendamisenä ning seejärel proportsionaalselt teiste selle üksuse varade jääkmaksumuse alusel. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenev kahjum kajastatakse otse kasumiaruandes ning seda ei taastata hilisematel perioodidel.

Kui raha teeniv üksus või selle osa võõrandatakse, lisatakse müügikasumi või -kahjumi määramisel sellele üksusele omistatav firmaväärtuse summa, lähtudes müüdnud tegevuse ja allesjäänud raha teeniva üksuse suhtelisest väärtusest.

3.7. Lühi- ja pikaajaliste perioodide klassifitseerimine

Grupp esitleb varasid ja kohustusi finantsseisundi aruandes vastavalt lühi- ja pikaajalisele jaotusele.

Vara on lühiajaline, kui see on:

- planeeritud realiseeruma tavapärase äritsükli jooksul;
- omandatud müügi eesmärgil;
- planeeritud realiseeruma aruandeperioodile järgneva 12 kuu jooksul;

või:

- raha või raha ekvivalent (v.a kui selle kasutamisele kehtivad piirangud vähemalt 12 kuu jooksul aruandekuupäevast).

Kõiki teisi varasid käsitletakse pikaajalistena.

Kohutused on lühiajalised, kui need on:

- planeeritud realiseeruma tavapärase äritsükli jooksul;
- soetatud müügi eesmärgil;

- maksetähtajaga kuni 12 kuud aruandekuupäevast;
või:
- ei sisalda õigust tasumist tingimusteta edasi lükata vähemalt 12 kuud peale aruandeperioodi. Kohustuse tingimused, mis võivad kaasa tuua tasumise omakapitali instrumentide emiteerimise teel, ei mõjuta selle liigitamist.

Grupp klassifitseerib kõik ülejäänud kohustused pikaajalisteks.

Edasilükkunud tulumaksu nõuded ning kohustused klassifitseeritakse pikaajalisteks nõueteks ja kohustusteks.

3.8. Õiglase väärtuse hindamine

Grupp kajastab mittefinantsvarasid nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses bilansipäeva seisuga.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse väliseid hindajaid. Hindajate valikukriteeriumiteks on nende teadmised turust, kogemus, maine, sõltumatus ning kutsestandardite järgimine.

Grupp kasutab hindamistehnikaid, mis on antud olukorras sobivad ja mille kohta on piisavalt andmeid õiglase väärtuse mõõtmiseks, maksimeerides asjakohaste jälgitavate sisendite kasutamist ja minimeerides mittejälgitavate sisendite kasutamist. Kõik varad ja kohustused, mille õiglast väärtust mõõdetakse või finantsaruannetes avalikustatakse, liigitatakse õiglase väärtuse hierarhiasse, mida kirjeldatakse järgmiselt, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on oluline õiglase väärtuse mõõtmisel tervikuna.:

- 1. tase – identsete varade või kohustuste turuhinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase – hindamistehnikad, mille puhul on otseselt või kaudselt jälgitav madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmiseks oluline;
- 3. tase – hindamistehnikad, mille puhul madalaima taseme sisend, mis on õiglase väärtuse mõõtmiseks oluline, ei ole jälgitav. Varade ja kohustuste puhul, mida kajastatakse finantsaruannetes korduvalt õiglases väärtuses, määrab Grupp kindlaks, kas hierarhia tasandite vahel on toimunud ülekandeid, hinnates ümber kategoriseerimist (põhinedes madalaima taseme sisendil, mis on õiglase väärtuse tervikuna mõõtmise seisukohalt oluline) iga aruandeperioodi lõpus.

3.9. Raha

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

3.10. Varud

Grupi finantsaruannetes käsitletakse varudena arendamisel olevaid projekte.

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosnevad otsestest ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Laenukasutuse kulude kajastamist on kirjeldatud punktis 3.22 „Kulud“ (Laenukasutamise kulutused).

Edaspidiselt kajastatakse varud soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt kumb on madalam. Individuaalselt eristatavate laoartiklite puhul rakendatakse soetusmaksumuse ja müügi otsekulude individuaalset mõõtmist.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest, kas lõpetatud või lõpetamata varude real. Kinnisvarainvesteering klassifitseeritakse ümber varudeks, kui on toimunud vara kasutusotstarbe muutus. Ümberklassifitseerimise põhimõtted on kirjeldatud punktis 3.13 „Kinnisvarainvesteeringud“.

Kinnisvaraarendusega seotud varud kantakse kuludesse, kui objekt müüakse ning toimub selle omanikuvahetus (allkirjastatakse notariaalne asjaõigusleping).

Kinnisvaraobjekti bilansiline väärtus kantakse kuludesse samal perioodil, kui kajastatakse selle müügil saadud tulu. Kasumis või kahjumis kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varude bilansiline maksumus määratakse kindlaks müüdud kinnisvaraga otseselt seotud kulutuste ja muude seotud kulude jaotuse alusel, mis põhineb müüdud vara suhtelisel suurusel.

3.11 Materiaalne põhivara

Grupil on kasutusel järgmised materiaalse põhivara liigid:

- Maa ja ehitised;
- Muu inventar ja seadmed;
- Muud põhivarad;
- Kasutusõigusega varad.

Teenuste osutamiseks või halduseesmärkidel hoitavaid maad ja ehitisi mõõdetakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, milleks on õiglane väärtus ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud hilisem akumulieeritud kulum ja hilisemad akumulieeritud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Ümberhindlusi tehakse iga viie aasta järel või sagedamini, kui on olulisi viiteid võimalikule väärtuse muutusele.

Selliste maade ja ehitiste ümberhindluse suurenemine kajastatakse koondkasumiaruandes ja akumulieerunult omakapitalis ümberhindluse reservi all.

Materiaalse põhivara objekti ümberhindamisel korrigeeritakse selle bilansiline väärtus ümberhinnatud väärtusele. Akumulieeritud kulum elimineeritakse vara bilansilise brutomaksumusega.

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 akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid.

Kasutusõigusega vara kajastatakse vara väärtuse summas millest on maha arvestatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langus. Kasutusõigusega vara amortiseeritakse tema rendiperioodi või vara eeldatava kasuliku eluea jooksul, olenevalt sellest, kumb on lühem

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;
- kasutusõigusega varad 2%-5% aastas.

Materiaalse põhivara objekti kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ega võõrandamisest ei eeldata tulevast majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara objekti kajastamise lõpetamisest saadav kasum või kahjum määratakse kindlaks müügitulu ja objekti raamatupidamisliku maksumuse vahena ning kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

3.12 Immateriaalne põhivara (välja arvatud firmaväärtus)

Grupil on kasutusel järgmised immateriaalse põhivara liigid:

- Kliendiandmebaas;
- Kaubamärgid;
- Veebilehed ja tarkvara

Konsolideeritud finantsaruannetes on immateriaalne põhivara kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumi ja vara väärtuse langusest tulenevate allahindluste võrra.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarmetodil immateriaalse põhivara eeldatava kasuliku eluea jooksul. Immateriaalse põhivara hinnanguline kasulik eluiga ja amortisatsioonimeetod vaadatakse üle iga aruandeperioodi lõpus. Kõik hinnangute muutused kajastatakse edasiulatuvalt.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest või võõrandamisest ei eeldata edasist majanduslikku kasu. Kajastamise lõpetamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks neto realiseerimisväärtuse ja vara bilansilise maksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes kajastamise lõpetamise hetkel.

Aastased kuluminormid immateriaalse vara gruppide lõikes on järgmised:

- Kliendiandmebaas 33% aastas;
- Kaubamärgid 10% aastas;
- Veebilehed ja tarkvara 10-33% aastas.

3.13 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 kavatakse hoida pikaajaliselt ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

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.

Grupp käsitleb aktiivse arendusfaasi algusena hetke kui ehitusluba on saadud ning toimub üks või mitu järgmistest sündmustest:

- broneerimislepingute sõlmimine klientidega;
- arenduslaenu laenulepingu sõlmimine;
- ehituslepingu sõlmimine.

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

3.14 Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus

Grupp hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab grupp 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.

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. Õiglase väärtuse, millest on maha arvatud realiseerimiskulud, määramisel võetakse arvesse hiljutisi turutehinguid. Kui selliseid tehinguid ei ole võimalik tuvastada, kasutatakse sobivat

hindamismudelit. Neid arvutusi kinnitavad hindamiskordajad, börsil noteeritud aktsiate hinnad või muud kättesaadavad õiglase väärtuse näitajad.

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

Juhul kui varem alla hinnatud varade (või raha teeniva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha teeniva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha genereeriva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust, mis varal (või raha teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumiaruandes allahindluse kulu vähendamisenä, välja arvatud juhul, kui vara kajastatakse ümberhinnatud väärtuses, sel juhul käsitletakse tühistamist ümberhindluse suurendamisenä. Varem kajastatud väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse ainult juhul, kui pärast viimast allahindluse kajastamist on toimunud muutus vara kaetava väärtuse määramisel kasutatud eeldustes.

3.15 Investeeringud tütarettvötetesse (Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes)

Investeeringud tütarettvötetesse kajastatakse Emaettevõtte finantsaruannetes soetusmaksumuses. Iga aruandeperioodi lõpus hindab emaettevõtte, kas on viiteid, et vara väärtus võib olla langenud. Kui sellised märgid esinevad, hinnatakse vara kaetavat väärtust, et määrata kindlaks väärtuse langusest tuleneva kahjumi suurus (kui see on olemas).

3.16 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, (mis on võrdne soetusmaksumusega) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või -kohustuse omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustused). Tehingukulud, mis on otseselt seotud õiglases väärtuses muutustega läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande kajastatava finantsvara või -kohustusega, kajastatakse koheselt kasumi- ja muu koondkasumiaruandes. Nõuded ostjate vastu kajastatakse tehinguhinnas, kuna nad ei sisalda märkimisväärset finantseerimiskomponenti.

3.17 Finantsvarad

Kõiki raamatupidamises kajastatud finantsvarad hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarade kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses

Grupp kajastab järgmisi varasid korrigeeritud soetusmaksumuses: nõuded ostjate vastu ning raha.

Finantsvarade väärtuse langus

Grupp kasutab järgmiseid mudeleid väärtuse alla hindamise määramiseks lihtsustatud mudelit.

Grupp kajastab eeldatavate krediidikahjumite allahindlust korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate võlainstrumentide, rendinõuete, nõuete ning finantsgarantii lepingute osas.

Grupp kajastab kogu elu jooksul oodatavaid krediidikahjumeid ostjate ning rendinõuete osas. Nende finantsvarade eeldatavad krediidikahjumid hinnatakse eraldiste matriksi alusel, mis põhineb Grupi varasemal krediidikahjumite ajalool, mida on kohandatud võlgnikele omaste tegurite, üldiste majandustingimuste ning nii praegustel kui ka aruandekuupäeval prognoositavatel hinnangutel, sh kasutades vajadusel raha ajaväärtust.

(i) Kohustuste täitmata jätmise määratlus

Grupp peab järgmist situatsiooni kohustuste täitmata jätmiseks krediidiriski juhtimise eesmärgil kuna ajalooline kogemus näitab, et finantsvarad, mis vastavad ühele järgmistest kriteeriumidest, ei ole tavaliselt kaetavad:

- kui võlgnik on rikkunud finantskõlekullepeid; või
- ettevõttesiseselt välja töötatud või välistest allikatest saadud teave näitab, et tõenäoliselt ei maksa võlgnik võlausaldajatele, sh grupile, täies mahus (arvestamata grupi i valduses olevaid tagatisi).

Sõltumata ülaltoodud analüüsist leiab Grupp, et kohustuste täitmata jätmine on toimunud siis, kui finantsvara maksetähtaeg on ületatud 90 päeva, välja arvatud juhul, kui grupil on mõistlik ja põhjendatud informatsioon, mis tõendab, et isegi lepingumaksed lähevad rohkem kui 90 päeva üle maksetähtpäeva, ei näita see olulist finantsinstrumendi krediidiriski suurenemist.

(ii) Mahakandmine

Grupp kannab finantsvara maha, kui on teavet, mis näitab, et võlgnik on tõsisest rahalistes raskustes ja puudub reaalne väljavaade tagasi saada rahavoogusid, nt kui võlgnik on saneerimises või on algatatud pankrotimenetlus, või ostjate vastu, kui summad on ületanud kahe aasta maksetähtaja, olenevalt sellest, kumb toimub varem. Mahakantud finantsvarade suhtes võib grupp endiselt kohaldada täitetoiminguid, võttes vajaduse korral arvesse õigusnõu. Võimalikud tagasinõuded kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

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

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

3.18 Finantskohustused

Finantskohustused

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

Finantskohustiste kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantskohustuste kajastamise siis ja ainult siis, kui Grupi kohustused on täidetud, tühistatud või aegunud. Finantskohustise kajastamise lõpetamisel kajastatakse bilansilise maksumuse ning makstud ja makstava tasu vahe kasumis või kahjumis.

Kui grupp vahetab olemasoleva laenuandjaga ühe võlainstrumendi teise oluliselt erineva tähtajaga, arvestatakse sellist vahetust esialgse finantskohustuse kustutamise ja uue finantskohustise kajastamisena. Samamoodi arvestab grupp olemasoleva kohustise või selle osa tingimuste olulist muutmist esialgse finantskohustuse kustutamise ja uue kohustise kajastamisena. Eeldatakse, et tingimused on oluliselt erinevad, kui uute tingimuste kohaselt rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtus, sealhulgas kõik tasutud tasud, millest on maha arvatud saadud ja algse tegeliku määra alusel diskonteeritud tasud, erineb diskonteeritud olevikust vähemalt 10 protsenti esialgse finantskohustise ülejäänud rahavoogude väärtusest. Kui muudatus ei ole oluline, on erinevus: (1) kohustise bilansilise maksumuse vahel enne muudatust; ja (2) rahavoogude nüüdisväärtus pärast modifitseerimist kajastatakse kasumis või kahjumis finantstulu või finantskulu hulgas.

3.19 Tingimuslikud kohustused

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

3.20 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.

3.21 Tulude kajastamine

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. Grupp kajastab tulusid siis, kui ta annab kliendile toote või teenuse üle kontrolli.

Müügitulu lepingutest klientidega

Kinnisvara müügitulu

Grupp arendab ning müüb elamu- ja äripindasid. Grupp sõlmib klientidega võlaõiguslikud müügilepingud kas valmis või arendamisel oleva vara müümiseks. Kinnisvaratehing on toiminud, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud ning õigus tasule tekib Grupil omandiõiguse üleandmisel. Kinnisvaral üldjuhul puudub Grupi mõistes alternatiivne kasutus seoses lepinguliste piirangutega. Samas ei teki täitmisele pööratavat õigust maksmisele enne kui omandiõigust pole juriidiliselt vormistatud. Seetõttu kajastatakse müügitulu ostjale omandiõiguse ülemineku hetkel.

(i) Valmis laovaru

Valminud vara müük on üks toimingukohustus ja Grupp on otsustanud, et see on kontrolli üleandmise hetkel täidetud. Tingimusteta lepingute vahetamise korral toimub see tavaliselt siis, kui seaduslik omandiõigus läheb kliendile üle. Tingimuslike vahetuste puhul toimub see tavaliselt siis, kui kõik olulised tingimused on täidetud. Maksed laekuvad juriidilise omandiõiguse üleandmise korral, mis toimub tavaliselt kuue kuu jooksul alates lepingute sõlmimise kuupäevast.

(ii) Arendamisel olevad kinnistud

Grupp kaalub, kas lepingus on lubadusi, mis on eraldi täitmiskohustused, millele tuleb eraldada osa tehinguhinnast. Arendatava kinnisvara müügiga seotud lepingute puhul vastutab grupp projekti üldise juhtimise eest ning määratleb erinevad pakutavad kaubad ja teenused, sealhulgas projekteerimistööd, materjalide hankimine, objekti ettevalmistamine ja vundamendi valamine, raamimine ja krohvimine, mehaanilised ja elektritööd, seadmete (nt aknad, ukse, kapid jne) paigaldamine ja viimistlustööd. Grupp käsitleb neid kirjeid ühe täitmiskohustusena, kuna see on oluline teenus kaupade ja teenuste (sisendite) integreerimiseks valmis kinnisvarasse (kombineeritud toodang), mille ostmiseks klient on lepingu sõlminud. Arendatava kinnisvara müügi osas on grupp kindlaks teinud, et üldjuhul ei vasta see aja jooksul tulude kajastamise kriteeriumidele. Sellistel juhtudel antakse kontroll üle ja seega kajastatakse tulu teatud ajahetkel. See on kas ühele kliendile müüdud vara, mis hõlmab kas kogu maad ja hoonet või mitme ühikuga vara. Grupp on siiski kindlaks teinud, et tavapäraste mitme osaliste kinnisvara lepingute korral ei loo selle tootlus grupile alternatiivselt kasutatavat vara ja on järeldanud, et tal on alati täitmisele kuuluv õigus tasule seni täidetud töö eest. Seetõttu läheb nende lepingute puhul kontroll üle aja jooksul üle.

(iii) Muud varude müügiga seotud tasud

Tehinguhinna määramisel võtab grupp arvesse muutuva tasu, oluliste finantseerimiskomponentide olemasolu, mitterahalise tasu ja kliendile makstava tasu (kui seda on).

Kui arendatava kinnisvara müügilepingus sisalduv tasu sisaldab muutuvat summat viivitustrahvide ja piiratud juhtudel ennetähtaegse lõpetamise preemiate näol, hindab grupp tasu suurust, millele tal on õigus vastutasuks kliendile antava kauba üleandmise eest. Muutuv tasu on piiratud seni, kuni on väga tõenäoline, et kajastatud kumulatiivse tulu summat

märkimisväärselt ei muudeta. Iga aruandeperioodi lõpus ajakohastab ettevõtte hinnangulist tehinguhinda, sealhulgas hindab, kas muutuva tasu hinnang on kohustatud kajastama aruandeperioodi lõpus valitsevaid asjaolusid ja aruandeperioodi jooksul toimunud olude muutusi.

Mõne kinnisvara müügiga seotud lepingu puhul on grupil õigus saada broneerimistasu. Seda ei peeta oluliseks rahastamiskomponendiks, kuna see on põhjustatud muudest põhjustest kui finantseerimine Grupile. Broneerimistasu kasutatakse kontserni kaitsmiseks selle eest, et teine osapool ei suuda mõnda või kõiki oma lepingujärgseid kohustusi piisavalt täita, kui klientidel pole kindlat krediidi ajalugu või kui neil on maksehäireid.

Lisaks võib grupp teatud arendatavate kinnisvara müügiga seotud lepingute korral nõuda klientidelt tööde käigus ettemaksete maksmist 10–20% müügihinnast, mis annavad olulise finantseerimiskomponendi. Lepingute puhul, kus tulu kajastatakse aja jooksul, kasutab grupp olulise finantseerimiskomponendi jaoks praktilist otstarbekust, kuna lepingu eeldusena hindab ta tavaliselt, et ajavahemik klientide vara eest maksmise ja grupi vara võõrandamise vahel kliendile on üks aasta või vähem. Lepingute puhul, kus tulu kajastatakse teatud ajahetkel (st arenduse lõppedes) ja praktilist otstarbekust ei saa rakendada, korrigeerib grupp tehinguhinda olulise finantseerimiskomponendi mõjude suhtes, diskonteerides selle kasutades määra, mis oleks kajastada eraldi finantstehingus Grupi ja selle klientide vahel lepingu sõlmimisel. Grupp on siiski jõudnud järeldusele, et selle korrigeerimise mõju ei ole nii käesoleva kui ka eelmiste aastate finantsaruannetes oluline.

Grupp on kindlaks teinud, et valminud vara müügi lepingud ei sisalda olulisi finantseerimiskomponente. Lisaks puuduvad mitterahalised tasud ja ka klientidele makstavad tasud.

Hotelli müügitulu

Grupp opereerib hotelli Bad Kreutznachis Saksamaal. Hotell saab tulu majutuse pakkumisest, banketisaalide ning nendega seotud ruumide rentimisest, toidlustamisest, termaalspaale juurdepääsu pakkumisest jne. Osutatud hotelliteenused kajastatakse müügituluna toimingukohustuse täitmise aja jooksul, kuna majutusteenust koos sellega seotud lisateenuste ja kaupadega pakutakse kindlaks määratud perioodi vältel. Olgu see siis ühe öö, nädalavahetuse või pikema viibimise korral, klient saab ja kasutab samal ajal pakutavaid hüvesid.

Grupil tekib õigus tasule koheselt, kui klient toote ostab või teenust osutatakse.

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.

Müügitulu kinnisvaravahendusteenustest

Grupp osutab kinnisvaravahendusteenuseid Itaalias ning teenib sellelt tulu hetkel, mil ostja poolt tehtud ostupakkumine on müüja poolt vastu võetud, kooskõlas seadusest tulenevate nõuetega.

Muude teenuste müügitulud

Muude teenuste müügitulud on ebaregulaarsed ja kajastatakse sõltuvalt pakutavast teenusest toimingukohustuse täitmise aja jooksul või täitmise hetkel, milleks on kaupade või teenuste üleandmise hetk kliendile.

Renditulu

Grupi arvestuspõhimõtted kasutusrendile andmisest tekkiva tulu kajastamise kohta on toodud punktis 3.23.

Muud tulud

Muud äritulud

Muu ärituluna kajastatakse tulu, mis ei ole seotud grupi ettevõtete põhitegevusega.

Intressitulu

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

3.22 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 kasumi- ja muu koondkasumiaruande real „Müüdud kaupade ja teenuste kulu”.

Turustuskulud

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

Üldhalduskulud

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

Muud ärikulud

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

Laenukasutuse kulutused

Nende varade soetusmaksumusele, mis on otseselt seotud kvalifitseeruvate varade soetamise, ehitamise või tootmisega, milleks on varad, mille sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks valmistamiseks kulub tingimata märkimisväärne aeg (rohkem kui üks aasta), kuni varad on nende sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks oluliselt valmis, lisatakse laenukasutuse kulutused. Kõik muud laenukasutuse kulutused kajastatakse kasumis või kahjumis perioodil, mil need tekkisid. Intressi- ja finantseerimiskulud kajastatakse aruandeperioodi finantskuludena tekkepõhiselt efektiivse intressimäära meetodil.

3.23 Rendiarvestus

Grupp rentnikuna

Lepingu algusest peale hindab grupp, kas tegemist on rendilepinguga käesolevas mõistes. Grupp kajastab kasutusõigusega varad ja vastava rendikohustuse iga rendilepingu puhul, milles ta on rentnik, välja arvatud lühiajaliste rentide puhul (rendiperioodi pikkus on 12 kuud või vähem) ja madala väärtusega varade puhul (näiteks arvutid, väikevahendid ja telefonid). Sellistel juhtudel kajastatakse rendimaksed tegevuskuludena lineaarsel põhimõttel rendiperioodi jooksul või mõnel muul süstemaatilisel põhimõttel, mis kajastab paremini renditud varade majanduslikult kasulikku eluiga.

Kasutusõigusega vara hinnatakse algselt tulevaste maksete summa nüüdisväärtuses, kasutades kaudset diskontomäära. Kui diskontomäära ei ole võimalik leida, kasutab Grupp alternatiivset laenuintressimäära.

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

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

Kasutusõigusega varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes eraldi real.

Grupp rendileandjana

Grupp teenib tulu rendileandjana tegutsemisest kasutusrendilepingutega, mis ei kanna olulisel määral üle kõiki kinnisvarainvesteeringu omamisega seotud riske ja hüvesid. Kasutusrendilepingutest tulenevat renditulu arvestatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja see kajastatakse kasumi või kahjumi aruandes tuluna selle tegevuse laadi tõttu, välja arvatud tingimuslikud renditulud, mis kajastatakse siis, kui need tekivad. Kasutusrendi lepingute läbirääkimiste pidamisel ja korraldamisel tekkinud esialgsed otsesed kulud kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna samadel alustel kui renditulu.

Kasutusrendist saadavat renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul tuluna lineaarselt ja kajastatakse kasumiaruandes tuludes, välja arvatud tingimuslik renditulu, mis kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi sõlmimisel tekkinud esmased otsesed kulutused kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna samadel alustel kui renditulu.

Peamiselt renditulu teenimiseks hoitava kinnisvarainvesteeringu osas sõlmib Grupp rendileandjana rendilepinguid, mis kuuluvad IFRS 16 reguleerimisalasse. Need lepingud hõlmavad teatavaid üürnikele (nt klientidele) pakutavaid teenuseid, sealhulgas üldkasutatavate ruumide hooldusteenuseid (nt koristusteenused), turvalisus, haljastus ja ühisalade lumekoristus), samuti muud tugiteenused. Üürnikelt nende teenuste eest võetav tasu sisaldab tasusid, mis võetakse üüripindade osakaalu alusel ja teatud tehtud kulude hüvitamist. Need teenused on täpsustatud rendilepingutes ja on eraldi arveldatavad.

Grupp on kindlaks teinud, et need teenused moodustavad eraldiseisvad rendiga mitteseotud komponendid (mis antakse üle eraldiseisvalt vara kasutamise õigusest) ja kuuluvad IFRS 15 reguleerimisalasse. Grupp jaotab lepingus sisalduva tasu eraldi üürile ja mitterendi muudele komponentidele eraldiseisva müügihinna alusel.

3.24 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. Kuni 31. detsembrini 2024 oli maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 1. jaanuarist 2025 on maksumäär 22/78 maksustatavalt summalt. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna.

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

Muud tütarettevõtted

Grupi tütarettevõtete teenitud kasum maksustatakse tulumaksuga vastavalt asukohamaa seadusandlusega sätestatud tulumaksumäärale.

Lätis ei maksa äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, nii nagu Eestiski. Maksumäär on 20/80 maksustavalt summalt. Leedus ja Saksamaal on ettevõtte tulumaksumääraks 15% ja Itaalias 24%. 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.

Globaalse miinimummaksu II samm

23. mail 2023 andis Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja IAS 12 muudatused seoses rahvusvahelise maksureformi – teise samba näidisreeglitega. Muudatused täpsustavad, et IAS 12 kohaldatakse tulumaksudele, mis tulenevad OECD poolt avaldatud teise samba näidisreeglite rakendamiseks kehtestatud või sisuliselt kehtestatud maksuseadustest, sealhulgas maksuseadustele, mis rakendavad riigisisest miinimumtäiendavat tulumaksu (Qualified Domestic Minimum Top-up Taxes).

Grupp on need muudatused vastu võtnud, kuid need ei ole käesoleval aruandeperioodil kohaldatavad, kuna Grupi konsolideeritud tulud jäävad alla 750 miljoni euro suuruse künnise.

3.25 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 (Eesti, Läti, Leedu, Saksamaa, Itaalia). Tegevussegmendid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmendile jagatavate ressursside osas ja hindamaks selle tulemuslikkust. Peamised kriteeriumid tegevussegmentide jälgimiseks on: grupiväline müügitulu, kasum enne tulumaksu, teenitud puhaskasum ja koguvarad.

3.26 Aruandeperioodi järgsed sündmused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse selliste oluliste sündmuste mõju, mis on seotud eelnevate perioodide sündmustega ning mõjutavad varade ja kohustuste kajastamist ja mõõtmist, ning mis on aset leidnud aruandeperioodi lõpu ja Emaettevõtte juhatuse poolt aruande kinnitamise kuupäeva vahelisel ajavahemikul. Aruandeperioodijärgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustuste kajastamist ja mõõtmist, kuid omavad olulist

mõju järgmise majandusaasta finantstulemustele, avalikustatakse konsolideeritud finantsaruannete lisades.

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

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

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse jooksvalt üle. Raamatupidamislike hinnangute muutused kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud ja kui muudatus puudutab ainult korrigeerimise aluseks olevat perioodi, või perioode, milles muutus on toimunud ning tulevastel 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.

Jaotamata kasumile rakenduvad maksumäärad ja võimalik rakenduv tulumaksukohustus jaotamata kasumile on kirjeldatud punktis 3.24 „Maksustamine“ ja lisa 30 „Tulumaks“.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel (vt lisa 11, 13 ja 14). Varuna kajastatakse kinnisvara, mille soetamise eesmärgiks on elukeskkonna väljaarendamine ja müük või edasimüük tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud objektid, mille omamise eesmärgiks on tulu saamine kinnisvara kasutusrendist või turuväärtuse kasvust. Samuti klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuna objektid, mida plaanitakse hoida pikemat aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke.

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

- viimase 10 aasta jooksul ei ole antud vara arendatud;
- Grupil puudub kavatsus alustada antud varade arendamist vähemalt eeloleva viie aasta jooksul;
- varade osas puudub tegevuskava nende müümiseks lähitulevikus;
- varade peamine eesmärk on hoida neid väärtuse tõusu eesmärgil;

- keskmine Grupi tegevussükkel on harilikult ca kaks aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni neli aastat, mis jääb alla viie ja enama aasta perspektiivile.

Materiaalse põhivarana võetakse arvele kinnisvaraobjektid, mida plaanitakse kasutada teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Omandatud tütaretevõtte raamatupidamislik käsitus

Äriühenduste raamatupidamispõhimõtte raames on Grupp otsustanud rakendada omandamisel õiglase väärtuse mõõtmise meetodit, vastavalt IFRS 3-le (vt lisa 6).

Grupp tugines juhtkonna hinnangule, et määrata kindlaks, kas teatud lepingud sisaldavad rendikomponenti. Juhtkond hindas lepinguliste tingimuste sisu, sealhulgas õigust kontrollida tuvastatud vara kasutamist ning sellega seotud majanduslikku kasu. Grupp jõudis järeldusele, et büroopindade rendilepingud kvalifitseeruvad IFRS 16 kohaselt rendilepinguteks, kuna need annavad õiguse suunata vara kasutamist kogu lepingu kehtivusaja jooksul. See hinnang mõjutab kasutusõigusega varade ja rendikohustiste kajastamist konsolideeritud finantsaruannetes.

4.2. Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud

Järgnevalt on toodud olulisimat mõju avaldavad juhtkonna poolt tehtud Grupi tulevikku puudutavad eeldused aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua märkimisväärse varade ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse korrigeerimise järgneval aruandeperioodil. Lisades 11, 12, 13, 14 ja 15 on välja toodud nende varade iseloom ja summa läbi aruande perioodi.

Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

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

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse 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. Oluliste näitajate meetodid ning eeldused, mida hindajad kasutavad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel on välja toodud lisas 14.

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. Vara kaetav väärtus on see, mis on kahest järgmisest näitajast suurim – vara tulevaste rahavoogude nüüdisväärtus või vara õiglase väärtus, millest lahutatakse võimalikud müügikulutused. Ümberhinnatud väärtusega bilansis kajastatud materiaalsete põhivarade puhul hindab juhtkond igal aastal vara bilansilise maksumuse vastavust õiglasele väärtusele. Põhivara liikumisi on täpsemalt kirjeldatud lisas 13.

Immateriaalse põhivara õiglase väärtuse hindamine tütarettevõtte omandamisel

2024. aastal Itaalia tütarettevõtte omandamise käigus määras Grupp juhtkonna hinnangute põhjal tuvastatud immateriaalsete põhivarade - tehisintellekti tarkvara ja kliendiandmebaaside, õiglase väärtuse. Tehisintellekti tarkvara õiglase väärtus määrati kindlaks kulude kokkuhoiu meetodit kasutades, mis nõudis juhtkonna hinnangute rakendamist automatiseerimisest tuleneva tegevuse efektiivsuse kasvu ja kulude vähenemise prognoosimisel. Kliendiandmebaaside õiglase väärtus määrati kindlaks tulu põhise meetodi abil, mis nõudis juhtkonna hinnanguid tulevase tulupotentsiaali, kliendikonversioonimäärade ning andmete eeldatava kasuliku eluea prognoosimisel. Täiendav teave omandamise kohta on esitatud lisas 6.

Itaalia tütarettevõtja soetusmaksumuse määramine

Seoses eeltoodud omandamisega, määras grupp ostuhinnaks 2,5 miljonit eurot, lähtudes omandatud ettevõtte hinnangulisest õiglase väärtuse suurusest omandamise kuupäeval. Õiglase väärtuse hindamine tugines diskonteeritud rahavoogude (DCF) mudelile, mida korrigeeriti kahe stsenaariumi alusel, rakendades vastavalt 25% ja 50% allahindlust. Olulisemateks sisenditeks olid 10,97% suurune kaalutud keskmine kapitalikulu (WACC) ning kapitali struktuur vahekorras 65% omakapitali ja 35% võlakapitali. Grupi 67,5% osaluse õiglase väärtus moodustus hindamise tulemusel 2,54 miljonit eurot. Kuigi neid eeldusi peetakse põhjendatuteks, kaasneb nendega siiski teatud hinnanguline ebakindlus. Täiendav teave on esitatud lisas 6.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kasulik eluiga

Materiaalsete põhivaraobjektide kasulike eluigade hindamisel võtab Grupp arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, eelnevat kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuplaane.

Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted

Ettevõtte nimi	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
		31.12.2024	31.12.2023	
AS Pro Kapital Grupp	Eesti			Valdusettevõtte, emaettevõtte
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%	Valdusettevõtte
Pro Kapital Germany GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Preatoni Nuda Proprieta S.r.l	Italy	67,50%	N/A	Kinnisvara müük
AS Pro Kapital Eesti otseses omanduses:				
OÜ PKE Treasury	Eesti	100,00%	100,00%	Varahaldus
OÜ Pro Kapital Engineering	Eesti	100,00%	100,00%	Ehituse juhtimine
AS Tondi Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Halduse	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kalaranna Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal otseses omanduses:				
OÜ Marsi Elu	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kindrali Majad	Eesti	100,00%	100,00%	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
Pro Kapital Latvia PJSC otseses omanduses:				
Kliversala SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
OÜ Pro Kapital Germany Holdings otseses omanduses:				
PK Hotel Management Services GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotelli opereerimine
Preatoni Nuda Proprieta S.r.l. otseses omanduses:				
Preatoni Intermediazioni Immobiliari S.r.l	Itaalia	100,00%	N/A	Kinnisvaravahendus

Lisa 6. Äriühendus

Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. omandamine

AS Pro Kapital Grupp omandas 22. märtsil 2024 67,5% osaluse Milanos, Itaalias asuvas ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. ("PNP S.R.L.") kogusummas 2,5 miljonit eurot.

See omandamine võimaldab Grupil siseneda kinnisvaraturule, kus omandiõigus ja kasutusõigus on lahutatud – ostja saab omandiõiguse, kuid müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse, mistõttu on vara müügihind diskonteeritud. Selline praktika on hästi levinud Lõuna-Euroopa riikides, eriti Itaalias. AS Pro Kapital Grupp kavatseb pakkuda PNP S.R.L.-ile struktuurset tuge, kasutades oma kogemusi, ning võimalusel rakendada seda mudelit ka Balti riikides. Vananeva rahvastiku ja muutuvate põlvkondlike hoiakute taustal pakub see lähenemine kinnisvara müügile alternatiivset perspektiivi. Grupp otsustas mõõta omandatud ettevõtte vähemusosalust proportsionaalselt tuvastatavate netovarade osakaaluga.

Omandamise kuupäeval olid Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. omandatud varade ja kohustuste õiglased väärtused järgmised:

tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus soetamisel
Raha	247
Lühiajalised nõuded	350
Ettemaksed	17
Varud	161
Pikaajalised nõuded	13
Materiaalne põhivara (Lisa 13)	15
Immateriaalne põhivara (Lisa 15)	3 547
Varad kokku	4 350
Lühiajalised kohustused	-170
Maksuvõlad	-32
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	-976
Pikaajalised kohustused	-747
Kohustused kokku	-1 925
Kokku eristatavad netovarad õiglases väärtuses	2 425
Mittekontrolliv osalus (32,5% netovaradest)	-788
Soetamisel tekkiv firmaväärtus	863
Ostutasu üle kantud	2 500

tuhandetes eurodes	Soetamise netorahavood
Tütarettevõttega soetatud netoraha	247
Ettemaks makstud 2023	-2 000
Makstud soetamisel 2024	-500
Soetamise netorahavood	-2 253

Omandamise kuupäeval oli omandatud ettevõtte netovara väärtus -96 tuhat eurot.

Äriühenduse tulemusena tuvastati ja kajastati Preatoni Nuda Proprietà S.R.L. bilansis varasemalt mittekajastatud immateriaalseid põhivarasid summas 3 497 tuhat eurot, millega kaasnes edasilükkunud maksukohustus summas 976 tuhat eurot. Need immateriaalsed põhivarad on järgmised:

- Tehisintellekti tarkvara (180 tuhat eurot) – parandab automatiseerimist ja operatiivset efektiivsust
- Kliendibaasid (3 317 tuhat eurot) – sisaldab investorite, PNP klubi ja müüjate andmebaase, mille väärtus põhineb tulupotentsiaalil

Need immateriaalsed põhivarad amortiseeritakse kolmeaastase kasuliku eluea jooksul alates omandamise kuupäevast.

Nõuete õiglane väärtus oli 350 tuhat eurot, mis on võrdne nende brutoväärtusega. Eeldatakse, et kogu summa on laekuv vastavalt lepingutingimustele.

Ostuhind summas 2 500 tuhat eurot maksti täielikult rahas. Grupi 67,5% suurune osalus Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. tuvastatavates netovarades moodustas 1 637 tuhat eurot, mille tulemusena tekkis äriühendusest firmaväärtus summas 863 tuhat eurot. Firmaväärtus hõlmab omandamisest tulenevate eeldatavate sünergiate väärtust. Kuna kliendibaasi strateegiline tähtsus ja ettevõtte turupositsioon on otseselt seotud Grupi tegevuse ja üldise kasvustrateegiaga, on firmaväärtus omistatud emaettevõttele Eestis. Tekkinud firmaväärtus ei ole tulumaksuarvestuses maksustatav ega mahaarvatav.

2024. aasta lõpus viidi läbi väärtuse languse test, mille puhul väärtuse langust ei tuvastatud. Test tugines diskonteeritud rahavoogude (DCF) meetodile. Hinnati kahte stsenaariumi, kus rahavoogudele rakendati vastavalt 25% ja 50% allahindlust. Nende alusel kujunes Grupi 67,5% osaluse kaalutud keskmiseks väärtuseks 3,59 miljonit eurot, mis ületas bilansilist maksumust. Olulised eeldused hõlmasid viieaastast prognoosiperioodi, 9,63% suurust diskontomäära ning kapitali struktuuri vahekorras 50% võlakapital ja 50% omakapital. Pideva kasvu määra ei rakendatud. Tundlikkuse analüüsi koostamine ei olnud vajalik.

Alates omandamise kuupäevast kuni 31. detsembrini 2024 moodustas PNP S.R.L. Grupi müügitulust 856 tuhat eurot ning puhaskahjumist -617 tuhat eurot. Juhtkonna hinnangul oleks 1. jaanuaril 2024 toimunud omandamise korral AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud müügitulu olnud 18 426 tuhat eurot ning puhaskahjum 4 089 tuhat eurot.

Omandamisega seotud kulud olid ebaolulised ning kajastati 2024. aasta halduskuludes.

Äriühendusega ei kaasnenud tingimuslikke kohustusi ega eraldiseisvaid tehinguid.

Lisa 7. Vähemusosalusega tütaretevõte

tuhandetes eurodes	Preatoni Nuda Proprieta S.R.L
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2023	N/A
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2024	32.5%

Alljärgnevalt on esitatud Preatoni Nuda Proprieta S.R.L kokkuvõtlik finantsinformatsioon. Andmed põhinevad summadel enne ettevõttevaheliste tehingute elimineerimist.

Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	2024 märts-detsember
Müügitulu	856
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-1 196
Turunduskulud	-208
Üldhalduskulud	-270
Muud äritulud (+) ja - kulud (-)	9
Finantstulud (+) ja -kulud (-)	-43
Kahjum enne tulumaksu	-852
Tulumaks	235
Perioodi kahjum	-617
Mittekontrolliv osalus (32,5% netovaradest)	-200
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-417

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2024
Raha	349
Lühiajalised nõuded ja varud	527
Pikaajalised nõuded	13
Materiaalne põhivara	196
Immateriaalne põhivara	2 626
Varad kokku	3 711
Edasilükkunud tulumaksukohustus	732
Lühiajalised kohustused kokku	287
Pikaajalised kohustused kokku	884
Kohustused kokku	1 903
Omakapital kokku	1 808
Mittekontrolliv osalus (32,5% of netovaradest)	588
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	1 220

Rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	2024 9 kuud
Aruandeperioodi kahjum	-617
Korrigeerimised:	
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	965
Finantstulud ja -kulud	43
Edasilükkunud tulumaksu muutus	-244
Muutused käibevahendites:	
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes	-1
Varudes	138
Kohustustes ja ettemaksetes	-102
Eraldistes	1
Põhitegevuse rahavood kokku	184
Rahavood finantseerimistegevusest	
Kapitalirendi tagasimaksed	-39
Makstud intressid	-43
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-82
Raha muutus	-102
Raha perioodi alguses	247
Raha perioodi lõpus	349

Lisa 8. Segmendaruandlus

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. Omavahelised tehingud ei ole allpool esitatud aruandluses segmentide lõikes elimineeritud.

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

thousand euros	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Itaalia	Elimi- neeri- mised	Kokku
2024								
Käive (Lisa 25)	1 109	4 919	4 596	1 901	6 595	856	-1 818	18 158
sh kinnisvara müük	0	4 780	4 467	1 432	0	0	0	10 679
sh renditulu	0	0	106	109	480	0	-480	215
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	6 046	0	0	6 046
sh haldusteenused	0	137	1	354	0	0	0	492
sh komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	0	0	0	0	856	-152	704
sh muud teenused	1 109	2	22	6	69	0	-1 186	22
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	1 128	-10	1	1	9	0	1 128
sh õiglase väärtuse muutusest	0	0	0	0	0	0	0	0
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1 315	930	810	112	511	65	-990	123
Finantstulud ja -kulud (neto)	-10 028	6 312	14	-174	-226	-43	-8	-4 153
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-11 343	7 242	824	-62	285	22	-998	-4 030
Tulumaks	0	0	0	-51	0	235	-29	155
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-200	0	-200
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-11 343	7 242	824	-113	285	457	-1 027	-3 675
31.12.2024								
Varad	53 630	195 176	20 084	21 844	6 304	1 761	-180 041	118 758
Kohustused	159 892	27 893	7 726	10 860	5 954	1 903	-146 691	67 537
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	57	2	157	112	290	3 497	4 115
Põhivara maha kandmine	0	-88	-138	-2	0	0	0	-228
Põhivara kulum	0	-58	-45	-49	-372	-970	0	-1 494

thousand euros	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Elimi- neeri- mised	Kokku
2023							
Käive (lisa 25)	1 322	10 322	6 344	910	6 003	-1 880	23 021
sh kinnisvara müük	0	10 199	6 099	424	0		16 722
sh renditulu	0	0	210	110	480	-480	320
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	5 452		5 452
sh haldusteenused	0	117	14	362	0		493
sh muud tulud	1 322	6	21	14	71	-1 400	34
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	2 169	-89	1	0	-1	2 080
sh õiglase väärtuse muutusest	0	2 058	-86	0	0		1 972
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1 740	2 847	1 885	-485	431	25	2 963
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 792	3 658	-101	-393	-232	-1	-3 861
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-8 532	6 505	1 784	-878	199	24	-898
Tulumaks	0	0	0	5	-7		-2
Emaettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-8 532	6 505	1 784	-873	192	24	-900
31.12.2023							
Varad	57 634	169 305	23 507	16 168	9 149	-168 526	107 237
Kohustused	152 550	9 264	11 973	5 071	6 661	-132 705	52 814
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	86	108	7	894		1 095
Põhivara maha kandmine	0	-22	0	-6	-358		-386
Põhivara kulum	-1	-49	-46	-38	-307		-441

Ülaltoodud segmendiaruande kasumiaruande osas välja toodud elimineerimised hõlmavad grupi ettevõtete vahelisi tehinguid.

Lisa 9. Raha

thousand euros	31.12.2024	31.12.2023
Raha kassas	14	20
Pangakontod	4 330	17 045
Kokku	4 344	17 065

Konsolideeritud finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kajastatud raha koosneb sularahast kassas ja rahalistest vahenditest pangakontodel aruandeperioodide lõpus. Välisvaluuta kontode saldod SEK-ides (rootsi kroonides) on eurodeks ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka vahetuskursside alusel.

Lisa 10. Lühiajalised nõuded

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadud tulu)	797	1 319
Nõuete allahindlused	-2	-1
Muud nõuded	22	92
Viitlaekumised	5	1
Kokku	822	1 411

Lisa 11. Varud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Kinnisvara müügiks	2 198	5 474
<i>sh Kindrali Majad, Tallinn</i>	<i>193</i>	<i>165</i>
<i>sh Kalaranna Kvartal</i>	<i>899</i>	<i>958</i>
<i>sh River Breeze, Riia</i>	<i>42</i>	<i>2 897</i>
<i>sh Šaltinių Namai (Attico), Vilnius</i>	<i>1 064</i>	<i>1 454</i>
Lõpetamata kinnisvara	53 724	29 885
<i>sh Uus-Kindrali, Tallinn</i>	<i>8 948</i>	<i>5 324</i>
<i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i>	<i>24 908</i>	<i>11 048</i>
<i>sh Šaltinių Namai (Attico), Vilnius</i>	<i>13 406</i>	<i>7 211</i>
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	<i>6 462</i>	<i>6 302</i>
Ostetud kaubad müügiks	95	126
Ettemaksed varude eest	934	78
Kokku	56 951	35 563

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud, mis koosnevad kahest korterist, ühest äripinnast ning mitmetest panipaikadest ja parkimiskohtadest Tallinnas, Riias ja Vilniuses

Lõpetamata kinnisvara hulka kuulub ehitusjärgus olev ning ehitust ootav kinnisvara Tallinnas ja Vilniuses.

Tallinnas sisaldab see Kalaranna Kvartali ja Uus-Kindrali käimasolevaid arendusi, Vilniuses linnavillade ja elamu/ärihoone arendust. Naugarduko projektiga oleme arenduse ehitusloa taotlemise protsessis ning plaanime renoveerimistöödega alustada 2025. aasta teises kvartalis.

Valmimisel kantakse „lõpetamata kinnisvara“ üle „kinnisvara müügiks“ reale.

Varude liikumised on kirjeldatud järgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Varud kokku
Jääk 01.01.2023	34 224
Väärtuse suurenemine (arendus)	12 710
Realiseerimine (kajastatud müüdud kaupade kulus)	-11 371
Jääk 31.12.2023	35 563
Väärtuse suurenemine (arendus)	28 026
Realiseerimine (kajastatud müüdud kaupade kulus)	-6 638
Jääk 31.12.2024	56 951

Aruandeperioodil kapitaliseeritud kinnisvara arenduskulud sisaldavad kapitaliseeritud intresse summas 1 784 tuhat eurot (2023:0).

Lisa 12. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Kapitalirendi nõuded	4	10
Laenukohustustega seotud deposiidid	300	0
Muud pikaajalised nõuded	13	2 000
Kokku	317	2 010

21. juulil 2023 allkirjastas Grupp eellepingu 67,5% Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milanos, Itaalias) aktsiate ostuks ning tegi ettemaksu 2 miljonit eurot uue tütaretevõtte potentsiaalse soetamise eest. Grupp soetas 22. märtsil 2024 67,5% Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milanos, Itaalias) aktsiatest hinnaga 2,5 miljonit eurot (lisad 6, 7 ja 32). Garanteerimaks Šiauliu Bankas AB'st võetud ehituslaenu, kanti 300 tuhat eurot Šiauliu panka deposiidiks.

Lisa 13. Materiaalne põhivara

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2022	7 040	1 156	271	0	8 467	701
Soetamine	578	113	48	6	746	311
Mahakandmine	0	0	-28	0	-28	-358
Soetusmaksumus 31.12.2023	7 618	1 269	291	6	9 185	654
Soetamine	16	97	32	-6	139	145
Tütarettevõtte soetamine (lisa 6)	0	15	0	0	15	225
Müük	0	0	-1	0	-1	0
Mahakandmine	0	0	-3	0	-3	-137
Soetusmaksumus 31.12.2024	7 634	1 381	319	0	9 335	887

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutusõigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	942	231	1 173	506
Materiaalse põhivara kulum	189	63	23	275	132
Mahakandmine	0	0	-26	-26	-349
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	189	1 005	227	1 422	289
Materiaalse põhivara kulum	216	74	29	319	222
Müük	0	0	-1	-1	0
Mahakandmine	0	0	0	0	-137
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	405	1 079	255	1 740	374

Jääkmaksumus tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku	Kasutusõigusega vara
31.12.2023	7 429	264	64	6	7 763	365
31.12.2024	7 229	302	64	0	7 595	513

Maa ja ehitiste bilansiline jääkmaksumus 31. detsembril 2024 oli ümberhindlusmodeli alusel 7,2 miljonit eurot. Kui grupp oleks rakendanud soetusmaksumuse mudelit, oleks bilansiline jääkmaksumus olnud 5,2 miljonit eurot (31. detsember 2023: 5,4 miljonit eurot).

Põhivara hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile kuuluvad ümberhindlusega kajastatud maa ja hooned õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemesse. Nende kinnisvaraobjektide hindamine põhineb olulistel sisenditel, mis ei ole otseselt jälgitavad, kuid on kriitilise tähtsusega õiglase väärtuse määramisel.

Maa ja ehitised sisaldavad Tallinnas Sõjakooli 11 asuvaid kontoriruumi ja Parkhotel Kurhaus'i Bad Kreuznachis, Frankfurdi lähedal Saksamaal.

Sõjakooli 11 kontrorihoonet, mis asub Tallinna Tondi kvartalis, hinnatakse igal aastal Colliersi poolt koos teiste Tondi kvartali investeerimisobjektidega. 2024. aastal määrati hoone turuväärtus tulu meetodil, kasutades diskonteeritud rahavoogude (DCF) meetodit, mis arvestab rendituluga ning mille puhul rakendati kaalutud keskmist kapitalikulu (WACC) 8,20% ja väljumistootlust (exit yield) 7,2%.

Colliersi hinnangu kohaselt oli kinnisvara väärtus 710 tuhat eurot, mis on 0,5% madalam kui selle bilansiline väärtus. Juhtkond jõudis järeldusele, et ümberhindlust ei ole vaja läbi viia.

Bad Kreuznachis asuva hotelli (Saksamaa) hindamisel keskenduti kinnisvara rahavoogude tootlikkusele ja tegevuse efektiivsusele, mitte omaniku üüritulule, kuna see kuulub Grupi kinnisvaraettevõttele.

Hotelli väärtuse hindamisel kasutatakse ajaloolisi andmeid ja eeldatavaid tulevikunäitajaid, mis põhinevad hotelli juhtkonna esitatud juhtimisarvestusel, mille on üle vaadanud CFO ja Grupi juhtkond ning mille hindamisaruanded on kinnitanud Grupi juhtkond.

Viimane sõltumatu hindamine hotelli vara väärtuse määramiseks viidi läbi 2022. aastal. 2024. aasta lõpus hindas grupi juhtkond hotelli väärtust tulu kapitaliseerimise meetodil, mis keskendub kinnistu tulupotentsiaalile, võttes arvesse ajaloolisi tulemusi ja tulevikuprognose. Hinnangus rakendati WACC 7,03% ning kohandati väärtust renditingimustest tulenevate piirangutega, sealhulgas pikaajalised renditingimused ja tasud.

Hindamise tulemusena määrati hotelli väärtuseks 6,7 miljonit eurot, mis ületab selle bilansilist väärtust 2,6% võrra. Nende tulemuste põhjal otsustas juhtkond, et ümberhindamine ei ole vajalik.

Lisa 14. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2023	45 575	45 575
Investeeringud	473	473
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 28)	1 972	1 972
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-5 324	-5 324
Ümberklassifitseerimine müügiotel varaks	-2 335	-2 335
Soetusmaksumus 31.12.2023	40 361	40 361
Investeeringud	384	384
Kasum õiglase väärtuse muutusest (lisa 28)	1 130	1 130
Ümberklassifitseerimine müügiotel varast	2 335	2 335
Soetusmaksumus 31.12.2024	44 210	44 210

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisettevõttel on vastav kompetents ja kogemused hindamaks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni.

Kinnistute turuväärtus on peamiselt arvatud tehingutel põhineval võrdlusmeetodil, lähtudes piisavast arvust kättesaadavatest võrreldavate arendusprojektide andmetest. Sellegipoolest tehti erand Lätis Kliversala kinnisvarainvesteeringule, mille puhul jaotati hindamine tinglikult kaheks osaks ning turuväärtus arvutati kasutades nii tehingutel põhinevat võrdlusmeetodit kui ka tulumetodit, arvestades kõrgeimat ning kasumlikumat väärtust ning kinnisvaraturu tingimusi.

2024. aasta hindamiste tulemusena kajastati varade väärtuse tõusu kogusummas 1,1 miljonit eurot (2023: 2 miljonit), mis on kajastatud kasumi- ja muu koondkasumi aruandes. 2024. aasta jooksul tegi Grupp investeeringuid 384 tuhande euro ulatuses (2023: 0,5 miljonit eurot).

Kinnisvarainvesteeringute hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Enamikku neist investeerimisomanditest hinnatakse turuvõrdlusmeetodi abil. Hindamised tuginevad sarnase iseloomu, asukoha ja seisundiga kinnisvaratehingute hindadele. Vajadusel kohandatakse muude tehingute hinda tehtud tehingute tingimuste erinevuste arvesse võtmiseks. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hind põhineb sisenditel, mis pole otseselt vaadeldavad, kuid on olulised üldise õiglase väärtuse määramiseks.

Kõige suuremaid erinevusi võib põhjustada maapealse brutopinna ruumeetrihind (GBA) kuna märgatavad hinnatõusud (langused) GBA hindamisel viiksid oluliselt kõrgema (madalama) õiglase väärtuseni.

Ekspertide koostatud hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab grupi juhatus.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste kinnisvara asub raudtee ning tulevase Rail Baltica Ülemiste ühendterminali kõrval. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad 14 410 ruutmeetrit.

Turuväärtus arvutati kasutades müügi võrdlusmeetodit. Leiti neli võrreldavat objekti ning võrreldavaid müügitehinguid kohandati erinevate faktorite kaaludega. Hindamise tulemusena jõuti väärtuseni 227 €/m² ehitatava brutopinna (edaspidi ka GBA) ruutmeetri kohta (2023: 212 €/m²). Projekti ehitatavaks brutopinnaks hinnati 18 500 ruutmeetrit.

Kristiine City, Tallinn

Kristiine City on üks suurimaid elamupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal endise Dunte suvemõisa ja hilisema Tondi sõjakooli territooriumil. Kinnistu on jagatud kuueks katastriüksuseks, et seda oleks võimalik arendada mitmes etapis vastavalt turuolukorrale ning vajadustele. Kinnisvarainvesteeringu turuväärtus leiti kasutades müügi võrdlusmeetodit, kuna praegu on turul piisavalt tõendeid võrreldavate arendusobjektide kohta. Selle tulemusena saavutati väärtus 367€/m² (2023: 347€/m² matemaatilise arvutusena koguväärtus 2,1 miljonit eurot jagatud GBA-ga) ühe maapealse GBA ruutmeetri kohta. Projekti GBA-ks on arvestatud 54 966 ruutmeetrit.

Kliversala elamukompleks, Riia

Kliversala on elamu- ja ärikinnisvara arendusprojekt, mis asub Daugava jõe vasakul kaldal. Pika rannajoonega maa-ala asub kahe põhilise silla vahel, ühe Riia kõige suurema pargi kõrval. Kinnistu asub vee piiril ning sealt avaneb vaade vastaskaldal olevale vanalinnale. Kinnisvaraarendus näeb ette rea eksklusiivseid korterelamuid koos äripindadega. Kinnistut on plaanitud arendada neljas etapis. Esimese etapi arendus, River Breeze Residence valmis 2018. aasta kevadel ning viimased korterid müüdi 2024. aastal, alles on vaid kaks parkimiskohta.

Ülejäänud faasid on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna. Hindaja on tingimuslikult jaotanud hindamise kaheks osaks, arvestades nii hetkeolukorda kui ehitusvalmidust. Turuväärtus on arvutatud nii müügi võrdlusmeetodil kui ka tulumeetodi abil.

Blue Marine on järgnev arendusetapp, mis ootab ehitamise algust. Etapi maapealne brutopind (GBA) on 9 394 m² ning selle väärtus arvutati tulumeetodi (DCF) abil viieaastase perioodi ja 11,25% suuruse diskontomääraga, mille tulemusi kontrolliti müügi võrdlusmeetodil. Hindamise tulemusena saavutati väärtus 224,6 €/m² (2023: 227,8 €/m²) maapealse GBA ruutmeetri kohta.

Diskonteeritud rahavoogude (DCF) mudeli tundlikkuse analüüs

Seisuga 31. detsember 2024 määrati Blue Marine etapi õiglane väärtus Diskonteeritud Rahavoogude (DCF) meetodil, rakendades 11,25% suurust diskontomäära. Diskontomäära ±0,5 protsendipunktiline muutus, mida peetakse mõistlikuks, võib põhjustada vara hinnangulises õiglas väärtuses muutuse vahemikus ligikaudu –3% kuni +10%. Selline muutus vähendaks tuletatud brutopinna €/m² väärtust ligikaudu 218,1 €/m²-ni või suurendaks seda ligikaudu 247,4 €/m²-ni võrreldes praeguse 224,6 €/m² väärtusega. Vara väärtus on eriti tundlik diskontomäära muutustele rahavoogude struktuuri tõttu, kus esimestel aastatel esinevad negatiivsed rahavood ning olulised positiivsed rahavood realiseeruvad hilisematel perioodidel. Ülejäänud 73 234 ruutmeetri suuruse maapealse brutopinna (GBA) turuväärtus määrati müügi võrdlusmeetodi abil. Analüüsiti kuut võrreldavat objekti ning võrreldavate tehingute andmeid

korrigeeriti erinevate tegurite kaalumise alusel. Selle tulemusena saavutati väärtus 158,8 €/m² (2023: 158,0 €/m²) maapealse GBA ruutmeetri kohta.

City Oasis elamukompleks, Riia

City Oasis on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal Tallinas tänaval ja kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 20 814 ruutmeetrit ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega 357 ruutmeetrit. Kinnisvara arendustööd on planeeritud ühes etapis. Hindaja kasutas võrreldavate tehingute meetodit. Kinnisvaraturu lähenemise jaoks leiti viisi võrreldavat objekti ning võrreldavaid tehinguid korrigeeriti erinevate faktorite kaaludega. Selle tulemusena saavutati väärtus 120,8 €/m² (2023: 155,5 €/m²) maapealse GBA ruutmeetri kohta. Projekti GBA-ks on arvestatud 31 631 ruutmeetrit.

Brivibas Ärikvartal, Riia

Brivibas on kombineeritud arendusprojekt, mis asub linna läbiva peamise maantee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks, planeeritava pinnaga 18 080 ruutmeetrit. Kinnisvaraprojekti on võimalik arendada kahes etapis, millest esimesse etappi on planeeritud olemasoleva hoone renoveerimine. Hindaja kasutas õiglase väärtuse leidmiseks võrreldavate tehingute meetodit. Võrreldavate tehingute meetodi kasutamiseks leiti neli võrreldavat objekti ning võrreldavaid tehinguid korrigeeriti erinevate faktorite kaaludega. Selle tulemusena saavutati väärtus 75,2 €/m² (2023: 74,8 €/m²) GBA ruutmeetri kohta maapinnast. Projekti GBA-ks on arvestatud 31 212 ruutmeetrit. 2024. aastal kaalus Grupp selle kinnisvarainvesteeringu müüki, kuid ebasoodsate turutingimuste tõttu otsustas juhtkond müügi peatada ning kajastada objekt kinnisvarainvesteeringuna, mitte enam müügiotel kinnisvarana.

Sisendite ja liikumiste kokkuvõte:

Objekt	Hindamis- meetod	Väärtus 2024 tuh euros	Väärtus 2023 tuh euros	Inves- teer- ingud	Väär- tuse muutus	GBA m ²	Keskmine €/m ² 2024	Keskmine €/m ² 2023
Kristiine City*	SCA	20 100	19 076	174	850	54 966	366 €/m ²	343 €/m ²
Ülemiste 5	SCA	4 200	3 920	0	280	18 500	227 €/m ²	212 €/m ²
Kliversala	DCF, SCA	13 743	13 711	3	29	82 628	166 €/m ²	166 €/m ²
City Oasis	SCA	3 820	3 654	163	3	31 631	121 €/m ²	116 €/m ²
Brivibas	SCA	2 347	0	44	-32	31 212	75 €/m ²	75 €/m ²
Kokku		44 210	40 361	384	1 130	218 937	202 €/m²	194 €/m²
Müügiotel kinnisvara								
Brivibas		N/A	2 335			31 212		75 €/m ²
Kokku koos müügiotel kinnisvaraga		44 210	42 696	384	1 130	218 937	202 €/m²	194 €/m²

SCA – müükide võrdlemise lähenemisviis (turul saadaolevad andmed)

DCF – tulumeetod

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

Lisa 15. Immateriaalne põhivara

Finantsaruannetes kajastatud immateriaalsed varad koosnevad kliendiandmebaasist, veebilehtedes, tarkvarast ning muudest visuaalsetest materjalidest. Seoses uue tütarettevõtja Preatoni Nuda Proprietà soetamisega kajastati immateriaalseid varasid summas 3,6 miljonit eurot ning äriühenduse tulemusel firmaväärtust summas 863 tuhat eurot. (Lisa 6 ja 7).

Soetusmaksumus tuhandetes eurodes	Kliendi- andme- baas	Kauba- märgid	Veebilehed ja tarkvara	Muu	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2022	0	43	180	1	20	244
Soetamine	0	0	36	0	6	42
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	0	-5	-5
Soetusmaksumus 31.12.2023	0	43	216	1	21	281
Soetamine	0	26	18	0	0	44
Tütarettevõtete soetamine (lisa 6)	3 317	0	230	0	0	3 547
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	0	-1	-1
Mahakandmine	0	0	-87	-1	0	-88
Soetusmaksumus 31.12.2024	3 317	69	377	0	20	3 783

Akumuleeritud kulum tuhandetes eurodes	Kliendi- andme- baas	Kauba- märgid	Veebilehed ja tarkvara	Muu	Kokku
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	36	126	1	163
Arvestatud kulum	0	1	21	0	22
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	0	37	147	1	185
Arvestatud kulum	829	2	122	0	953
Mahakandmine	0	0	-75	-1	-76
Arvestatud kulum 31.12.2024	829	39	194	0	1 062

Jääkmaksumus tuhandetes eurodes	Kliendi- andme- baas	Kauba- märgid	Veebilehed ja tarkvara	Muu	Ette- maksed	Kokku
31.12.2023	0	6	69	0	21	96
31.12.2024	2 488	30	183	0	20	2 721

Lisa 16. Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenu ja arveldus- krediidid (lisa 21)	Mitte- konverteeritavad võlakirjad (lisa 22)	Kapitali- rendi lühi- ajaline osa	Kokku
01.01.2023	63	0	110	173
Muutused finantstegevuse rahavoogudes	-63	0	-152	-215
Muud muutused	63	31 113	217	31 393
31.12.2023	63	31 113	175	31 351
Muutused finantstegevuse rahavoogudes	-63	-10 003	-175	-10 241
Muud muutused	15 166	-14 643	260	783
31.12.2024	15 166	6 467	260	21 893

2024. aastal klassifitseeriti 15,2 miljoni euro ulatuses pikaajalisi laenukohustusi ümber lühiajaliseks laenukohustuseks.

2023. aastal klassifitseeriti 28,5 miljonit eurot tagatud ja 1,4 miljonit eurot tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju lühiajalisteks kohustusteks, kuna nende lunastustähtaeg jäi alla 12 kuu. 2024. aasta jaanuaris kiideti heaks tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimuste muudatused, sealhulgas lunastustähtaja pikendamine. Vastavalt võlakirjade tingimustele lunastas Grupp 2024. aasta alguses osaliselt 8,6 miljoni euro väärtuses võlakirju ning on kohustatud lunastama täiendavalt 5 miljoni väärtuses hiljemalt 31. detsembriks 2025. Ülejäänud võlakirjade jääk on ümberklassifitseeritud ja kajastatud pikaajalise kohustusena. Lisainformatsioon on toodud lisa 22.

Lisa 17. Lühiajalised võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	4 405	2 731
Viitvõlad	1 173	961
Intressivõlad	17	3
Muud	5	5
Kokku	5 600	3 700

Võlad tarnijatele on seotud ehitusega seotud aasta lõpus esitatud Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali ja Saltniu Namai arendustes.

Lisa 18. Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenu ja arveldus- krediidid (lisa 21)	Mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 22)	Kapitalirendi pikaajaline osa	Kokku
01.01.2023	406	37 623	155	38 184
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	3 974	0	310	4 284
Muud muutused	-63	-29 493	-217	-29 773
31.12.2023	4 317	8 130	248	12 695
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	13 454	0	-47	13 407
Muutused soetatud tütarettevõtetest	745	0	0	745
Muud muutused	-15 166	15 560	110	503
31.12.2024	3 350	23 690	310	27 350

Grupp võttis aruandeaastal 17,6 miljoni euro väärtuses ning tagastas 4,2 miljoni euro väärtuses laene.

2024. aasta jaanuaris muudeti tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimusi, sealhulgas pikendati nende lunastustähtaega. Selle tulemusel ja seoses ümberklassifitseerimisega lühiajalistest kohustustest pikaajalisteks suurenes pikaajaliste kohustuste bilansiline jääkväärtus 15 560 tuhande euro võrra. Täiendav informatsioon on toodud lisa 22.

Lisa 19. Ostjate ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Ettemaksed kinnisvara eest	9 594	3 623
Ettemaksed hotelli teenuste eest	24	34
Kokku	9 618	3 657

Ostjate ettemaksed esindavad IFRS 15 raames „lepingulisi kohustusi“. Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetest alates deposiidi ja osamaksete laekumisest kuni kinnisvaraobjekti kliendile üleandmiseni. 9,6 miljonit eurot ostjate ettemaksetest on seotud Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali ja Vilniuse arendustega (2023: 3,6 miljonit eurot).

Aruandeaastal kajastas Grupp 670 tuhande euro ulatuses müügitulu, mis oli kajastatud lepinguliste kohustustena seisuga 31. detsember 2023. 2024. aastal ei kajastatud müügitulu varasematel perioodidel täidetud lepinguliste kohustuste arvelt, kuna tehinguhindades ega lepingutes ei toimunud muudatusi, mis oleks mõjutanud varasemate perioodide kohustusi.

Olulisemad muudatused ostjate ettemaksetes aruandeperioodil olid järgmised: suurenemine uute ettemaksete arvelt summas 6 706 tuhat eurot, vähenemine summas 670 tuhat eurot seoses lepingulise kohustuse täitmisega ja vastava tulu kajastamisega ning vähenemine summas 75 tuhat eurot klientidelt saadud ettemaksete tagastuste tõttu.

Lisa 20. Maksuvõlad

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Käibemaks	676	12
Tööjõumaksud	123	135
Ettevõtte tulumaks	24	0
Muud maksud	10	14
Kokku	833	161

Lisa 21. Laenud ja arvelduskrediidid

Laenusaja	Kreeditor	Laenujääk		Tähtaeg
		tuhandetes	eurodes	
		31.12.2024	31.12.2023	
OÜ Kindrali Majad	AS LHV Pank	1 824	0	01.01.2026
OÜ Kalaranna Kvartal	AS LHV Pank	15 104	3 974	28.04.2026
PK Hotel Management Services GmbH	Sparkasse	343	406	30.06.2030
PK Invest UAB	Šiaulių Bankas UAB	500	0	31.08.2027
Preatoni Nuda Proprieta S.r.l	Other creditors	745	0	2026-2030
Kokku		18 516	4 380	

Aruandeperioodi lõpu laenujääk on seotud arendustegevustega, välja arvatud Sparkasse laen, mis on osa Saksamaa Covid-19 toetuskavast.

Kogu aruandeperioodi intressikulu laenudelt oli 0,3 miljonit eurot (2023: 0,4 miljonit eurot). Lühiajalised laenud on kajastatud lisas 16, pikaajalised laenud lisas 18, tagatised lisas 23 ja finantskulud lisas 29.

Lisa 22. Tagatud ja tagamata võlakirjad

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	6 112	30 726
Lühiajalised tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	354	387
Pikaajalised tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	15 560	0
Pikaajalised tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	8 130	8 130
Kokku	30 156	39 243

Tagatud ja tagamata võlakirjad

Võlakirjade registreerimise kuupäev	Veebruar 2020 (tagatud)	August 2020 – Jaanuar 2021 (tagamata)
Võlakirjade arv	285	3 459 081
Väljalaskehind võlakirja kohta	100 000 EUR	2.80 EUR
Nominaalväärtus kokku	28 500 000	9 685 426.80
Aasta tulusus (%) väljalaskehinnast	8%	8%
Intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise kuupäev	20.veebruar 2024	31. oktoober 2024
Uuendatud tingimused, mille kehtivus algab peale bilansikuupäeva		
Võlakirjade arv	285	3 459 081
Väljalaskehind võlakirja kohta	70 000 EUR	2,38 EUR
Nominaalväärtus kokku	19 950 000	8 232 613
Aasta tulusus % väljalaskehinnast	11%	9%
Intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise kuupäev	20. veebruar 2028	31. oktoober 2026

Augustis 2020 väljastati 2 925 641 uut tagamata mittekonverteeritavat võlakirja kogumaksumusega 8 191 795 eurot. Teise märkimisperioodi jooksul emiteeriti Novembris 2020 187 502 võlakirja koguväärtusega 525 006 eurot. Kolmanda märkimisperioodi jooksul Jaanuaris 2021 emiteeriti 345 938 võlakirja koguväärtuses 968 626 eurot. Uued tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinn võlakirjade nimekirjas alates 27. jaanuarist 2021. Grupp lunastas osaliselt 15% kõikide võlakirjade nimiväärtusest ning maksis igale võlakirjaomanikule 0,42 eurot võlakirja kohta 31. oktoobril 2024 (st. 1,5 miljonit eurot). Alates 1. novembrist 2024 on võlakirjade nominaalväärtuseks 2,38 eurot võlakirja kohta ning lunastustähtajaks 31. oktoober 2026. Võlakirjade bilansiline väärtus aruandekuupäeval oli 8,5 miljonit eurot, mis koosneb nominaalväärtusest, võlakirjade pikendamisega seotud kuludest ning arvestatud intressidest. (2023: 8,5 miljonit eurot).

Võlakirjade arv	2024	2023
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	3 459 081	3 459 081
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	3 459 081	3 459 081
tuhandetes eurodes		
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	9 685	9 685
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi lõpus	8 233	9 685
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	0	1 453
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	8 233	8 232

Veebruaris 2020 tagas Grupp täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 (Vanad võlakirjad) refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 (Uued võlakirjad) kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued võlakirjad on sarnased Vanadele võlakirjad väikeste erisustega. Kõik Pro Kapitali tütarettevõtete aktsiad ja osad on panditud. 285 võlakirja (iga võlakirja väärtus 100 000 eurot) kandsid fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg oli veebruaris 2024. aastal.

Uued Võlakirjad võeti Nasdaq Stockholmi ettevõtete võlakirjade nimekirjas kauplemisele 9. juulil 2020.

2023. aastal algatas Grupp protseduuri tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamistähtaaja pikendamiseks, mis kinnitati võlakirjade omanike poolt jaanuaris 2024. Vastavalt võlakirjade tingimustele lunastas Grupp osaliselt 8,6 miljoni euro väärtuses võlakirju 5. veebruaril 2024, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest koos kogunenud, kuid tasumata intressiga ettemakstud summalt. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad intressimäära 11% ning nende lunastamistähtjaks on 20. veebruar 2028. Vastavalt IFRS 9-le käsitleti intressimäära ja lunastustähtaaja muutmist kui muudatust finantskohustuse tingimustes. Selle tulemusena kajastati 1,4 miljoni euro suurune kahjum aruandeperioodi kasumiaruandes finantskulude real modifikatsioonikuluna.

Vastavalt võlakirjade tingimustele peab Grupp täitma finantskovenantide nõudeid, mille kohaselt peab omakapitali ja varade suhe olema suurem kui 35%. Seisuga 31.12.2024 on omakapitali ja varade suhe 43,13%. Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus 31. detsember 2024 seisuga oli 21,7 miljonit eurot, mis sisaldab nominaalväärtust, arvestatud intresse ning IFRS 9 kohaselt kajastatud modifikatsioonikahjumit (2023: 30,7 miljonit eurot).

Võlakirjade arv	2024	2023
Tagatud võlakirjade arv perioodi algul	285	285
Tagatud võlakirjade arv perioodi lõpus	285	285
tuhandetes eurodes	2024	2023
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi algul	28 500	28 500
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi lõpus	19 950	28 500
Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus	5 000	8 550
Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus	14 950	19 950

Lisa 23. Tagatised ja panditud varad

AS Pro Kapital Grupp on pantinud Nordic Trustee & Agency AB kasuks kõikide Grupi tütarettevõtete aktsiad ja osad. Pandid on seatud selleks, et tagada mittekonverteeritavate võlakirjade väljastamist veebruaris 2020. aastal kokku summas 28,5 miljonit eurot. Tagatiseks antud aktsiate ja osade koguväärtus on 63,3 miljonit eurot (tagatiseks olevate tütarettevõtete aktsiate ja osade nominaalväärtus). Lisaks panditud osalustele, on panditud Emaettevõtte pangakonto LHV pangas. Tagatiseks antud pangakonto jääk LHV pangas oli 31. detsembri 2024 seisuga 14 tuhat eurot (2023: 18 tuhat eurot Nordea Bank AB Rootsi filiaalis). Aruandekuupäeva seisuga on Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali ja Saltniu Namai arenduslaenuid tagatud varudega koguväärtuses 45,7 miljonit eurot.

Lisa 24. Aktsiakapital ja reservid

Aktsiakapital

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

Seisuga 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 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.

31. detsember 2024 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6 miljonit eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24 miljonit eurot.

Ülekursi reserv 6 miljonit eurot kajastab summat, mille Grupp on saanud aktsiate emiteerimisel nimiväärtust ületavas osas, millest on maha arvatud otseselt aktsiaemissiooniga seotud tehingukulud. Vastavalt Eesti seadusandlusele ja äriühingu põhikirjale ei ole ülekursireserv dividendidena jaotatav ning seda võib kasutada üksnes seadusega lubatud juhtudel, näiteks aktsiakapitali suurendamiseks või kahjumi katmiseks.

Reservid

Vastavalt 28. mail 2024 aktsionäride üldkoosolekul vastu võetud otsusele jaotati 2023. aasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumiks.

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosnes puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2024 on 1,1 miljonit eurot (2023: 1,1 miljonit eurot).

Ümberhindluste reserv tuleneb materiaalse põhivara (st maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 „Materiaalne põhivara“ põhjal. 31. detsember 2024 seisuga oli ümberhindluse reserv 2 miljonit eurot (2023: 2,1 miljonit eurot).

Lisa 25. Müügitulu

Segmendi müügitulu (lisa 8)

tuhandetes eurodes

	2024	2023
Müügitulu lepingutest klientidega		
Kinnisvara müügitulu	10 679	16 722
Hotelli opereerimise tulu	6 046	5 452
Haldusteenused ja muud teenused	514	526
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	704	0
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	17 943	22 700
Renditeenusega seotud tulu	215	321
Kokku	18 158	23 021

AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310006040/reports>).

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Toimingukohustuse täitmise hetkel		
Kinnisvara müügitulu	10 679	16 722
Muud teenused	22	34
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	704	0
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	11 405	16 756
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul		
Hotelli opereerimise tulu	6 046	5 452
Haldusteenused	492	492
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	6 538	5 944
Renditeenusega seotud tulu	215	321
Kokku	18 158	23 021

Kinnisvara müügitulu on langenud 36% võrra kuna enamus kortereid meie valminud arendustes olid 2023. aasta lõpuks müüdnud. Jätкус varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. 2024. aasta detsembris alustasime Tallinnas Kalaranna Kvartali viimase etapi esimeste korterite üleandmist, samal ajal kui suurem osa kortereid valmib ja antakse klientidele üle 2025. aasta esimeses kvartalis.

Ostjate ettemaksete saldo bilansis väheneb kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdnud kinnisvara antakse kliendile üle, mis on samal ajal ka toimingukohustuse täitmise aeg, kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest. Müügitulu hotellide opereerimisest kasvas märgatavalt võrreldes 2023. aastaga, kuna suuremat tähelepanu on pööratud ettevõtete segmendile ning 2023. aastal lõppenud renoveerimistööd on andnud võimaluse tubade hinna tõusuks.

Lisa 26. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

Jaotus tegevusalade järgi

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Kinnisvara müügi otsekulu	7 879	11 703
Kinnisvara rendi otsekulu	14	86
Hotellide opereerimise otsekulu	4 252	3 906
Haldusteenuste ja muude teenuste otsekulu	590	298
Kokku	12 735	15 993

Jaotus kulude liigi järgi

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Personalikulud	1 904	1 274
Põhivara kulum	1 224	244
Varude allahindlus	20	73
Muud	9 587	14 402
<i>sh müüdnud kinnisvara kulu</i>	6 274	11 297
<i>sh sisse ostetud hooldusteenused</i>	264	1 007
<i>sh tarvikud</i>	2 547	1 825
<i>sh vahendus- ja teenustasud</i>	497	261
<i>sh muud</i>	5	12
Kokku	12 735	15 993

Lisa 27. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Personalikulud	399	327
Reklaamikulud	420	236
Muud	317	142
Kokku	1 136	705

Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Personalikulud	2 919	2 994
Konsultatsioonide kulud	1 038	1 275
Materiaalse põhivara kulum	221	165
Maa ja kinnisvara maksud	285	279
Panga ja väärtpaberite tasud	109	87
Oma kinnisvara haldus	172	217
Kontori ja tarkvara kulud	215	180
Muud	334	243
Kokku	5 293	5 440

Konsultatsioonide kulud sisaldavad 183 tuhande euro ulatuses Ernst & Young Baltic AS'ile makstavaid tasusid auditeerimise eest (ilma käibemaksuta).

2024. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 96 (2023: 85) ja tööjõukulud (sealhulgas otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) moodustasid 2024. aastal 5,2 miljonit eurot (2023: 4,6 miljonit eurot).

Lisa 28. Muud äritulud ja -kulud

Muud äritulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Saadud trahvid	0	1
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	111
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	1 130	1 972
<i>Sh kinnisvarainvesteeringutest (Lisa 14)</i>	<i>1 130</i>	<i>1972</i>
Muud	34	15
Kokku	1 164	2 099

Muud ärikulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Trahvid ja viivised	10	5
Põhivara väärtuse langus	16	0
Muud	9	14
Kokku	35	19

Lisa 29. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Intressitulud	123	254
Kokku	123	254

Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Intressikulud:	2 816	3 829
<i>sh võlakirjade intressikulu</i>	<i>2 742</i>	<i>3 464</i>
<i>sh laenude ja arvelduskrediitide intressikulu</i>	<i>52</i>	<i>357</i>
<i>sh kapitalirendi intressikulu</i>	<i>22</i>	<i>8</i>
Finantskohustuse modifitseerimise kahjum	1 413	0
Muud finantskulud	47	286
Total	4 276	4 115

Lisa 30. Tulumaks

Kohalik ettevõtete tulumaksumäär	2024	2023
Eesti	22%	20%
Läti	20%	20%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	30%	30%
Itaalia	27,9%	N/A

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

Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

tuhandetes eurodes 2023	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-1 802	1 373	-462	199	-691
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	-69	0	-69
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	0	0	0
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-6	0	-6
Kasutatud maksukahjumid	0	0	11	0	11
Tagastused	0	0	66	0	66
Tulumaksukulu kokku	0	0	2	0	2
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0%	0%	0%	0%

tuhandetes eurodes 2024	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Itaalia	Kokku
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-3 097	458	221	284	25	-2 109
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	33	85	9	127
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	8	0	0	8
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-4	0	0	-4
Kasutatud maksukahjumid	0	0	-57	-85	0	-142
Tagastused	0	0	45	0	0	45
Tulumaksukulu kokku	0	0	25	0	9	34
Efektiivne tulumaksu määr	0%	0%	11%	0%	36%	0%

Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

tuhandetes eurodes	2024	2023
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist	-4 030	-898
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	0	0
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Tulumaks, kohalik maksumäär	42	-69
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud (+)	8	0
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-4	-6
Kasutatud maksukahjumid	-57	11
Tagastuste edasikandmine	45	66
Tulumaksukulu	34	2
Efektiivne maksumäär	N/A	N/A
Tulumaksu kulu	34	2
Edasilükkunud tulumaksu kulu	-189	0
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele	-155	2
Tasutud tulumaks	1	3

Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised

tuhandetes eurodes	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Edasilükkunud arenduskulud	Materiaalse põhivara ümberhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
01.01.2023	0	700	430	0	1 130
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:	0	0	0	0	0
31.12.2023	0	700	430	0	1 130
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele	0	26	28	0	54
Äriühenduste tulumaksu mõju aruandeperioodil	0	0	732	0	732
Mõju omakapitalile	0	0	115	0	115
31.12.2024	0	726	1 305	0	2 031

Vastavalt IAS 12 (Tulumaks) sätestatule on ümberhinnatud immateriaalsele varale rakendatud edasilükatud tulumaksu kohustust õiglase väärtuse korrigeerimisest tulenevate erinevuste tõttu (ümberhinnatud summa, millele lisandub edasilükkunud tulumaks: 3 497 tuhat eurot; rakendatav tulumaksumäär 27,9% (IRES 24%; IRAP 3,9%); kajastatud edasilükkunud tulumaksukohustus: 976 tuhat eurot). Lisad 6 ja 7.

Edasilükkunud tulumaksu saldod

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	2 031	1 130
Kokku, neto	2 031	1 130

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Grupi jaotamata kasum	30 523	34 198
Eesti tulumaksumäär	22%	20%
Tingimuslik tulumaksu kohustus	6 715	6 840
Maksimaalne võimalik dividendi väljamakse	23 808	27 358

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 2024 ja 31. detsember 2023.

Emaettevõtte on saanud dividende Pro Kapital Latvia PJSC-lt, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. 31. detsember 2024 seisuga on Emaettevõttel tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44,2 miljonit eurot, mida ei maksustata tulumaksuga (31. detsember 2023: sama). Emaettevõttel on ka tingimuslik võimalus jaotada sissemakseid omakapitali kogusummas 78,4 miljonit eurot tulumaksuvabalt. Maksimaalne võimalik tulumaksu summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana on 30,7 miljonit eurot.

Lisa 31. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2024-31.12.2024	(56 687 954 x 366/366)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2023-31.12.2023	(56 687 954 x 365/365)	=56 687 954

Indikatiivne kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

2024	-3 675 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,05 eurot
2023	-900 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,02 eurot

Lisa 32. 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 aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega (defineeritud kui „tippjuhtkond”), nende lähisugulastega ja ettevõtetega, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2024	2023
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kaupade/ teenuste müük	9	9
Administratiivkulud	456	513
Makstud tütarettevõtete eest	500	2 000
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad*	615	579

*Sisaldab kõikide tütarettevõtete nõukogude ning juhatuste liikmete tasusid, mitte ainult Grupi juhtkonna tasusid nagu on välja toodud tasustamise aruandes.

Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised nõuded		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	0	68
Pikaajalised nõuded		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	0	2 000
Kokku	0	2 068
Lühiajalised kohustused		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	0	105
Pikaajalised kohustused		
Laenud	745	105
Kokku	745	105

21. juulil 2023 allkirjastas Grupp eellepingu sooviga osta 67,5% Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milaanos, Itaalias). Grupp omandas 22. märtsil 2024 67,5% Preatoni Nuda Proprieta (registreeritud Milaanos, Itaalias) hinnaga 2,5 miljonit eurot, millest 2 miljonit on juba eelnevalt makstud (lisad 6 ja 7). Ostuhind määrati enne ostutehingut väliste konsultantide poolt läbi viidud due diligence'i kaudu.

Grupp on konsolideerimisgruppi kuuluvatele seotud osapooltele andnud laene keskmiste turutingimustega võrreldavate intressimääradega. Laenud seotud osapooltele on ilma tagatiseta.

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

Osalused Ettevõttes	31.12.2024	31.12.2023
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtted	49,62%	49,31%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0%	0%
Juhatuse liikmed ja nende sugulased	0%	0%

Emanuele Bozzone, Grupi nõukogu liige kuni juulini 2023, koos lähikondsetega omab 357 000 Grupi tagamata ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja nominaalväärtusega kokku 849 660 eurot.

Suuraksionär on Grupile teatanud, et tema ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad on 30. detsembri 2023 seisuga SA Preatoni Group'ile üle antud. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb ta siiski ise nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, kavatseb Preatoni Grupp konsolideerida Grupi aruandvasse kontserni ning peab end AS Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtjaks. Aruande avaldamise hetkeks on SA PREATONI Group, kellele kuulub 49,62% Pro Kapitali aktsiatest, teatanud oma aktsiate noteerimisest Pariisi börsil, Euronext Access+ segmendis. SA PREATONI Groupi aktsiate (ISIN: FR001400WXE7) esimene kauplemspäev oli 12. veebruaril 2025.

Lisa 33. 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 minimeerida. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Grupi omakapitali säilimine ja tegevuse jätkuvus.

Finantsriskid

Finantsvarad

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Raha	4 344	17 065
Lühiajalised nõuded	822	1 411
Pikaajalised nõuded	317	10
Kokku	5 483	18 486

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

Finantskohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised võlakohustused	21 893	31 352
Lühiajalised võlad tarnijatele	5 600	3 700
Pikaajalised võlakohustused	27 350	12 695
Pikaajalised võlad tarnijatele	6	0
Kokku	54 849	47 747

Finantskohustuste hulka kuuluvad laenud, mittekonverteeritavad võlakirjad, võlad hankijatele. Grupi finantskohustused kuuluvad kategooriasse „muud finantskohustused korrigeeritud soetusmaksumuses“.

Intressirisk

Intressirisk realiseerub kui finantskulud kasvavad intressimäärade kasvamise tõttu. Gruppi ohustavad intressiriskid, kui grupi ettevõtted on saanud laenusid nii fikseeritud kui ka muutuva intressimääraga. Intressiriski juhitakse rakendades mõistlikku proportsiooni fikseeritud ja muutuva 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.

Intressi kandvate finantskohustuste jaotus on alljärgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Fikseeritud intressimääraga kohustused	30 730	38 861
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	17 428	3 974

2024. aasta lõpu seisuga on Grupil küll intressirisk seoses Euriboriga, kuid kuna Euribor on langustrendis, on tegelik risk juba väiksem. Uute arendusprojektide puhul hindab Grupp intressiriski vastavalt laenukohustustele ning turuolukorrale ning võtab kasutusele intressiriski maandamise meetmed vastavalt vajadusele.

Intressiriski tundlikkuse analüüs

Seisuga 31. detsember 2024 oli Grupil 17 428 tuhande euro ulatuses muutuva intressimääraga laenukohustusi. Euribori +/-0,5 protsendipunktiline muutus, mida peetakse turu ootuste kohaselt mõistlikuks võimaluseks, mõjutaks Grupi kasumit enne maksustamist ligikaudu ±87 tuhande euro võrra (2023: ±20 tuhat eurot).

Tundlikkuse analüüs põhineb 31. detsembri 2024 seisuga kehtival muutuva intressimääraga laenujäägil. Kuna Grupi finantseerimine on projektipõhine, võib kokkupuude intressiriskiga aasta jooksul varieeruda seoses ehituslaenude väljamaksete ja tagasimaksetega. Analüüs eeldab, et laenude maht ja struktuur ei muutu ning riskimaandamisvahendeid ei ole kasutusel. Mõju on esitatud enne maksustamist ja arvestab üksnes intressikulude muutust. Rakendatud meetoodika ja eeldused on kooskõlas eelneva aruandeperioodiga.

Raha pangakontodel kannab samuti intressiriski, seda eelkõige negatiivsete intressimäärade ja nende võimaliku rakendamise tõttu. Seisuga 31. detsember 2024 oli Grupil 4,3 miljonit eurot arvelduskontodel pankades (31. detsember 2023: 17 miljonit eurot). Euribori tõusu tõttu ei näe Grupp ette täiendavaid riske, mis tuleneksid negatiivsetest intressimääradest.

Valuutarisk

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

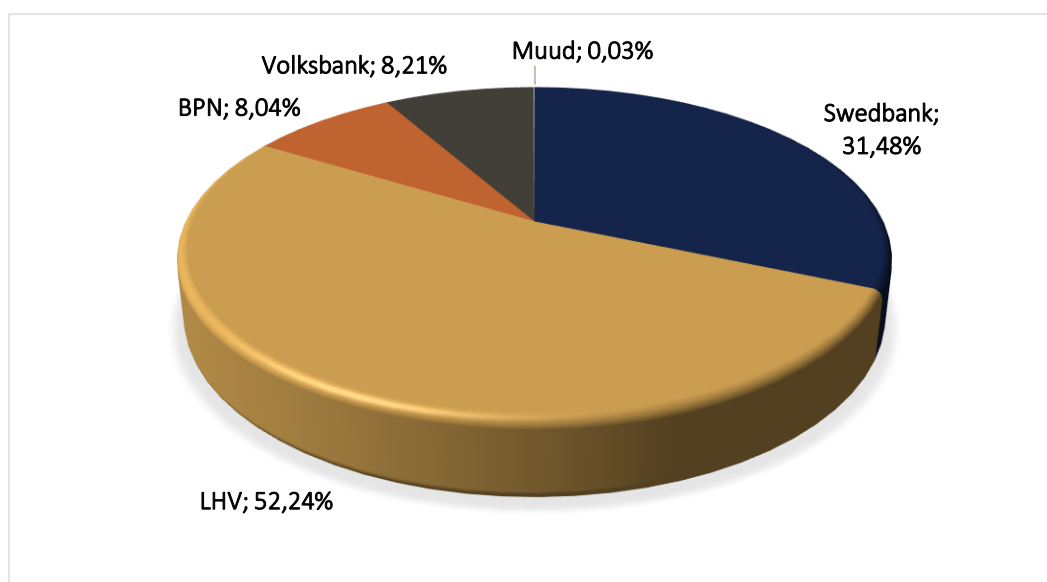
Tulenevalt asjaolust, et Grupi kohustused on valdavas osas eurodes ning enamuse Grupi tuludest teenitakse europõhiste lepingute alusel, hindab Grupi juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

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 krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub Gruppi kuuluvatele ettevõtetele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Siiski esineb harva juhusid, et omandiõigus antakse kliendile üle enne kogu maksumuse laekumist. Sellistel juhtudel seatakse hüpoteek Grupi ettevõtte kasuks. 2024. aastal selliseid olukordasid ei esinenud.

Ka pangakontode saldod kannavad endas krediidiriski. Grupp vähendab riske hoides oma varasid erinevates kõrge reitinguga pankades. 31. detsembri 2024 seisuga on Grupi arveldusarved järgnevates pankades: LHV Pank, Swedbank, DNB Bank, Luminor Bank, Siauliu Bank, BPN Bank, Volksbank ja Sparkasse. 31. detsember 2024 seisuga on jagunemine pankade vahel järgmine:



Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp hoiab likviidsusrisi kontrolli all säilitades piisavalt reserve, pangainstrumente ja laenuvahendeid, jälgides pidevalt rahavoogude prognoose ja tegelikku seisu ning tasakaalustades finantsvarade ja – kohustuste tähtaegade tingimusi. Seisuga 31. detsember 2024 on Grupi käibekapital positiivne ja käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 1,6 korda (31.12.2023: 1,4 korda).

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	Kohustuste tasumine			31.12.2023	Kohustuste tasumine		
		Alla	Üle 5			Alla	Üle	
		1 aasta	2-5 aastat	aasta		1 aasta	2-5 aastat	5 aasta
Laenud	19 869	16 752	3 117	0	4 380	63	4 318	0
Kapitalirendid	578	263	315	0	423	175	248	0
Tagamata võlakirjad	9 591	741	8 850	0	11 949	2 235	9 714	0
Tagatud võlakirjad	26 690	7 195	19 496	0	36 465	29 570	6 894	0
Võlad tarnijatele	4 405	4 405	0	0	2 156	2 156	0	0
Muud võlad	18 294	16 075	2 219	0	9 978	8 740	1 238	0
Kokku	79 428	45 431	33 997	0	65 351	42 939	23 865	0

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumuleeritud intressisummat kuni see on tasutud. Muud võlad sisaldavad lühiajalisi võlgnevusi, maksuvõlgasid, lühiajalisi eraldisi ning klientide ettemakseid.

Grupi lühiajalised kohustused (laenud ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2024	Kohustuste tasumine			31.12.2023	Kohustuste tasumine		
		1 kuu	2-3 kuu	4-12 kuu		1 kuu	2-3 kuu	4-12 kuu
		jooksul	jooksul	jooksul		jooksul	jooksul	jooksul
Laenud	16 752	0	16	16 737	63	0	16	47
Kapitalirendid	263	22	44	197	175	15	30	130
Tagatud ja tagamata võlakirjad	7 936	371	1 097	6 467	31 805	0	29 570	2 351
Kokku	24 951	393	1 157	23 401	32 043	15	29 616	2 528

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumuleeritud intressisummat kuni see on tasutud.

Õiglane väärtus

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine 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.

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.

	31.12.2024	31.12.2023
Omakapitali suhe koguvaradesse	43,1%	50,8%
Kohustuste suhe koguvaradesse	56,9%	49,2%
Pikaajalise võla suhe koguvaradesse	24,9%	13,0%

Grupp püüab järgida konservatiivset rahastamise poliitikat. Grupi 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 krediitvõimekust 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 suhte, finantsvõimendusele ja projekti nüüdisväärtusele, võttes arvesse kõiki laenukovenantide ja intressiriske. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, hõivatuse määr, jne), siis Grupp püüab neid täita juba enne lepingu sõlmimist. Grupi üldiseks poliitikaks on kasutada oma varade finantseerimisel ja kohustuste täimisel kohaliku riigi valuutat, et tekitada loomulik maandamisinstrument ja vältida igasugust valuutariski.

Väliskapitali kaasamisel eelistatakse kõigepealt pikaajalisi partnereid, eeldusel, et nende pakkumised on Grupile kõige soodsamad. Pikaajalised laenud kiidetakse heaks Grupi nõukogu poolt enne laenukohustuse võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse Grupi 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 emaettevõtte omakapitali kohta kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel kasutama korrigeeritud konsolideerimata omakapitali. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne Emaettevõtte konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud soetusmaksumuses leitud tütarettevõtete raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Vastavalt lisas 34 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtte omakapital 31. detsember 2024 ja 31. detsember 2023 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

Lisa 34. Kohtuvaidlused

AS-il Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) on jätkuvalt pooleli kohtuvaidlus Maa-ametiga, mis puudutab katastriüksust aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa ning kohtuvaidlus on seotud kahju hüvitamise kaebusega. AS Pro Kapital Eesti on seisukohal, et on maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 1. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enammakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), seega hüvitise nõue kokku on summas 874 154 eurot ning sellelt summalt arvestatudviivise summas 1 176 261,55 eurot.

AS Pro Kapital Eesti tegi ettepaneku lõpetada vaidlus kokkuleppega, mida teine pool ei aktsepteerinud, mistõttu kohtuvaidlus jätkub. Kohus määras antud vaidluses ka ekspertiisi, et teha kindlaks kinnistu omandamisega seotud kahju.

Kohus andis 01.04.2024 istungil pooltele võimaluse esitada oma lõplikud seisukohad, sh järeldused istungil kuulatud eksperdi vastuste kohta. Halduskohus teatas, et otsus avaldatakse 27. 05. 2024.

Halduskohus rahuldab oma 27.05.2024 otsusega AS Pro Kapital Eesti kaebuse osaliselt, st mõistis Maa-ametilt AS-i Pro Kapital Eesti kasuks välja enamtasutud maamaksu eest kahjuhüvitise 353 236 eurot, millest põhinõue on 191 973 eurot ja viivis 161 263 eurot ja jättis kaebuse rahuldamata kinnistu omandamisega seotud kahjunõude osas.

Maa-amet esitas 26.06.2024 apellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27.05.2024 kohtuotsusele, kaebuses vaidlustab halduskohtu otsust osas, millega kaebus rahuldati, st maamaksu osas ning palub teha uue otsuse, millega jätta AS Pro Kapital Eesti kaebus tervikuna rahuldamata. AS Pro Kapital Eesti esitas 11.07.2024 omakorda Tallinna Ringkonnakohtule vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27.05.2024 kohtuotsusele, millega vaidlustatakse kohtuotsust osas, milles jäeti AS Pro Kapital Eesti kahju hüvitamise kaebus rahuldamata, st kinnistu omandamisega seotud kulude hüvitamise osas.

Tallinna Ringkonnakohtu oma 13.08.2024 määrusega võttis menetlusse nii Maa-ameti apellatsioonkaebuse kui ka AS Pro Kapital Eesti vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024. a otsusele. Maa-amet ja AS Pro Kapital Eesti on esitanud ringkonnakohtule omapoolsed seisukohad ning osapooled on edasise ootel.

Ühe Pro Kapitali arenduse peatöövõtja, AS Oma Ehitaja, on alustanud kohtuvaidlust Grupi tütarettevõtte OÜ Marsi Elu suhtes. Töövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et Pro Kapitali tütarettevõttel ei ole leppetrahvinõudeid töövõtja vastu, alternatiivselt palub töövõtja kohtul vähendada leppetrahvi summat ning nõuab arvete jäägi tasumist (põhisummas 587 932 eurot, lisaks viivis). Grupi tütarettevõtte on seisukohal, et töövõtja nõue on alusetu, leppetrahvid on kooskõlas lepinguga, leppetrahvid on põhjendatud arvestades olulist viivitust ehitustööde valmimisel, leppetrahve on juba vähendatud ning arvete jääk on tasutud läbi leppetrahviga tasaarvelduse. Kohtuvaidlus on jätkuvalt pooleli. Pro Kapital on seisukohal, et kohtuvaidlusel ei ole olulist negatiivset mõju Grupi finantstulemustele. Kõnealused ehitusarved on juba ehituskuludena arvele võetud ehituse ajal, mistõttu kohtuvaidluse võimalik negatiivne tulemus kulusid ei suurenda (v.a viivis ja kohtukulud).

AS-le Pro Kapital Eesti kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 hindades kokkuleppele, on Tallinna linn teinud Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 omandamiseks sundvõõrandamise otsuse. AS Pro Kapital Eesti on sundvõõrandamise otsuse (eelkõige sellega määratud õiglase hüvitise põhjendatuse) vaidlustanud halduskohtus, leides et õiglane hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. AS Pro Kapital Eesti kaebus on menetlusse võetud.

AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja), tema Leedu tütarettevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku vastu on esitatud Rooma kohtusse nõue kahe Itaalia eraisiku poolt. Hagiavalduse esitajate sõnul on väidetav rahaline nõue neile üle läinud pärimise teel. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte väitel puudub neil igasugune seos väidetava nõudega, kuna neil ei ole kunagi olnud mingeid lepingulisi või lepinguväliseid suhteid isikuga, kelle nõuded väidetavalt päritud on. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte on esitanud sellekohased vastuväited Rooma kohtule. 11.04.2024 toimus Roomas esimene kohtuistung, kuid kohus leidis, et nõue on esitatud valesse osakonda ning istung tuleb edasi lükata. Menetlused on pooleli.

Lisa 35. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

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

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
VARAD		
Käibevara		
Raha	356	590
Lühiajalised nõuded	6 537	8 779
Käibevara kokku	6 893	9 369
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	35 002	32 503
Pikaajalised nõuded	9 359	13 384
Immateriaalne põhivara	2	3
Põhivara kokku	44 363	45 890
VARAD KOKKU	51 256	55 259
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	6 466	31 113
Lühiajalised võlad	6 514	314
Maksuvõlad	83	94
Lühiajalised kohustused kokku	13 063	31 521
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	23 689	8 129
Pikaajalised võlad	122 956	112 800
Muud pikaajalised võlad	182	101
Pikaajalised kohustused	146 827	121 030
Kohustused kokku	159 891	152 551
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	11 338
Ülekurss	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	1 134	1 134
Akumuleerunud kahjum	-126 768	-115 425
Omakapital kokku	-108 635	-97 292
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	51 256	55 259

Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	2024	2023
Äritulu		
Müügitulu	1 109	1 322
Brutokasum	1 109	1 322
Turustuskulud	-1	0
Üldhalduskulud	-2 422	-3 060
Muud ärikulud	-1	-1
Ärikahjum	-1 315	-1 739
Finantstulud- ja kulud		
Intressitulud	368	597
Intressikulud	-8 938	-7 365
Finantskohustuse modifitseerimise kahjum	-1 413	0
Muud finantskulud	-47	-23
Aruandeperioodi puhaskahjum	-11 345	-8 531
Muu koondkasum		
Muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	-11 345	-8 531

Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide kahjum	Aruande- aasta kahjum	Oma- kapital kokku
01.01.2023	11 338	5 661	1 134	-98 896	-7 996	-88 759
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-8 531	-8 531
Muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-8 531	-8 531
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-7 996	7 996	0
31.12.2023	11 338	5 661	1 134	-106 892	-8 531	-97 290
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-32 503
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	184 216
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	X	X	X	X	X	54 423
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-11 345	-11 345
Muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	0	-11 345	-11 345
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-8 531	8 531	0
31.12.2024	11 338	5 661	1 134	-115 423	-11 345	-108 635
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus	X	X	X	X	X	-35 003
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	194 271
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	X	X	X	X	X	50 633

AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2024

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>).

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2024	2023
Põhitegevuse rahavood		
Kahjum enne maksustamist	-11 345	-8 533
Korrigeerimised:		
Immateriaalse põhivara kulum	0	1
Finants tulud ja –kulud (neto)	10 029	6 792
Mitterahalised muutused	-113	0
Valuutakursi muutus	0	1
Nõuete ja ettemaksete muutus	455	1 747
Kohustuste ja ettemaksete muutus	-20	163
Põhitegevuse rahavood kokku	-994	171
Investeeringustegevuse rahavood		
Antud laenud	0	-1 131
Ettemaksed tütarettevõtete eest	-500	-2 000
Antud laenude tagasimaksed	150	2 310
Maksed immateriaalse põhivara eest	0	0
Saadud intressid	4 034	127
Investeeringustegevuse rahavood kokku	3 684	-694
Finantseerimistegevuse rahavood		
Lunastatud võlakirjad	-10 003	0
Saadud laenud	11 216	141 590
Laenude tagasimaksed	-1 060	-94 110
Makstud intressid	-3 077	-46 432
Finantseerimistegevuse rahavood kokku	-2 924	1 048
Rahavood kokku	-234	525
Raha aruandeperioodi alguses	590	65
Raha aruandeperioodi lõpus	356	590

Juhatuse allkirjad 2024 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2024. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Edoardo Preatoni

Juhatuse esimees

/allkirjastatud digitaalselt/

Nõukogu heakskiit 2024 konsolideeritud majandusaasta aruandele

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.

Patrick Jaques Bernard Werner

Nõukogu esimees

Giovanni Bozzetti

Nõukogu liige

Oscar Crameri

Nõukogu liige

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas informatsiooni oluliste arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas IESBA kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

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 meie käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust. Järgnevalt on kirjeldatud põhjalikumalt, kuidas konkreetseid asjaolusid auditi kontekstis käsitleti.

Oleme täitnud kõik meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga” kirjeldatud kohustused, k.a alltoodud asjaolude käsitlemisel. Seega teostasime auditi käigus ka auditiprotseduurid vastuseks meie hinnangu kohaselt leitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande olulise väärkajastamise riskidele. Meie poolt teostatud auditiprotseduuride, sh alltoodud asjaolude käsitlemiseks teostatud protseduuride, tulemused on aluseks meie vandeauditori aruandele käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.



Shape the future
with confidence

Peamine auditi asjaolu	Kuidas konkreetset asjaolu auditi kontekstis käsitleti
Kinnisvarainvesteeringute hindamine 2024. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni õiglases väärtuses kajastatavate kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 44,2 mln eurot, mis moodustas 37% kontserni koguvaradest. Kontserni kinnisvarainvesteeringute hindamise ja oluliste arvestuspõhimõtete alused on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande oluliste arvestuspõhimõtete peatükkides 3.8 ja 3.13. Kinnisvarainvesteeringutega seotud kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud valikud, hinnangud ja eeldused on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 4 ja 14. Kõnealuseid kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse nende õiglases väärtuses, tuginedes sõltumatutele välishindamistele. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmine on olulisel määral hinnanguline, sõltudes muu hulgas näiteks sellistest teguritest nagu konkreetse vara olemus, asukoht ja väljavaade. Ka suhteliselt väike korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatavates eeldustes võib omada olulisi mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele. Kuna kõnealused varad moodustavad olulise osa bilansimahust ning nende hindamisega on seotud olulised hinnangud, siis peame kinnisvarainvesteeringute hindamist peamiseks auditi asjaoluks.	Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist: ▶ Tegime endale selgeks protsessi (sh eeldused ja meetodid), mida juhtkond kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutas. ▶ Kaasasime hindamisspetsialistid, kes aitasid meil hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kontrollimaks hindamisaktide koostamisel rakendatud meetodika ja sisendite asjakohasust. ▶ Hindasime kontserni juhtkonna valitud professionaalsete hindajate kompetentsi ja sõltumatust. Lisaks hindasime juhtkonna poolt hindajatele kinnisvara kohta esitatud andmete õigsust ning kontrollisime hindamismudelite ja kasutatud prognooside matemaatilist täpsust. ▶ Arutasime professionaalsete hindajatega peamisi eeldusi ja hinnangulisi valdkondi (nagu näiteks võrreldavate tehingute valik ja neile tehtud korrigeerimised, bruto ehituspinna eeldused jne) ning saime aru nende lähenemisviisist kõigi kontserni kinnisvarainvesteeringute hindamisel. ▶ Hindasime, kas välise hindamise tulemus jääb meie poolt aktsepteeritavasse vahemikku, võttes arvesse ka alternatiivseid eelduseid ja hindamismeetodeid. ▶ Võrdlesime hindamisaktides toodud väärtusi kajastatud summadega. Samuti hindasime ka kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust ja täielikkust (lisa 14).

Muu informatsioon

Muu informatsioon hõlmab ettevõtte kirjeldust, 2024. aasta kokkuvõtet, juhatuse esimehe pöördumist, tegevusaruannet, hea ühingujuhtimise tava aruannet, tasustamisaruannet ja juhatuse deklaratsiooni, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirub allpool kirjeldatuga.

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.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Lisaks oleme vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele kohustatud kaaluma ka seda, kas tasustamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ nõuetega.

Seda sõltumatut vandeaudiitori aruannet saab kasutada üksnes originaaldokumentiga, mis on esitatud Nasdaq Tallinna börsile masinloetavas .xhtml formaadis (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>).



**Shape the future
with confidence**

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- ▶ tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega;
- ▶ tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele;
- ▶ tasustamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- ▶ teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- ▶ omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- ▶ hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- ▶ teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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;

Seda sõltumatut vandeauditori aruannet saab kasutada üksnes originaaldokumentiga, mis on esitatud Nasdaq Tallinna börsile masinloetavas .xhtml formaadis (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>).



**Shape the future
with confidence**

- ▶ planeerime kontserni auditi ja viime selle läbi, et hankida kontserni majandus- või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta piisav asjakohane auditi tõendusmaterjal, mis on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamise aluseks. Vastutame kontserni auditi otstarbel tehtava audititöö suunamise, järelevalve ja ülevaatamise eest. Jääme ainuvastutavaks 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.

Me esitame 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, ning nende olemasolul ka ohtude kõrvaldamiseks astunud sammude või rakendatud kaitsemehhanismide kohta.

Me määrame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast kindlaks asjaolud, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsed ja on seega peamised auditi asjaolud. Me kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud avalikustada asjaolu kohta infot või kui me äärmiselt 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.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

1. Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitlusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Allkirjastatud lepingu kohaselt on meid tellitud kontserni juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Euroopa ühtses elektroonilises aruandlusvormingus koostatud kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande (konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming), mis sisaldub failis nimega asprokapitalgrupp-2024-12-31-et.zip (SHA-256-checksum:8efdd4c5df7027516788814307d09f5ce9583381a3591e46855088ff2f7ce9ab), vastavust kohalduvatele nõuetele.

Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Kontserni juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingut, et tagada vastavus komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2019/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus), artiklite 3 ja 4 nõuetele. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingule kohalduvad nõuded on sätestatud ESEF-i määruuses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingu kohaldamise aluse ning on meie hinnangul asjakohased kriteeriumid põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte tegemiseks.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused

Kontserni juhtkond vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid iXBRL-märgistusi ESEF-i taksonoomias ning looma, rakendama ja hoidma sisekontrolle, mis võimaldaks koostada ESEF-i vormingus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande nii, et seal ei esineks olulisi mittevastavusi ESEF-i määruse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest, mis hõlmab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist ühtses elektroonilises aruandlusvormingus vastavalt kohalduvatele nõuetele.



**Shape the future
with confidence**

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastab kõigis olulistest osades ESEF-i määrusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõttude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE 3000 (EE) (muudetud)). See standard nõuab, et me oleksime vastavuses eetikanõuetega ning kavandaksime ja viiksime protseduurid läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastab kõigis olulistest osades kohaldatavatele nõuetele.

Põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviitud töövõtu käigus olulise väärkajastamise (olulise nõuetele mittevastavuse) eksisteerimisel see alati avastatakse.

Kvaliteedikontroll

Me rakendame Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie kavandatud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastab kõigis olulistest osades kohaldatavatele nõuetele ning seal ei esine olulisi vigu ega puudusi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- ▶ arusaama loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingu rakendamisel, sealhulgas XHTML-vormingu koostamisel ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamisel;
- ▶ kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- ▶ iXBRL-märgistuskeele abil märgistatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud ühtse elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- ▶ kontserni poolt ESEF-i taksonoomiast valitud iXBRL-märgistuste kasutamise ja sobiva taksonoomiaelemendi mitteleidmisel loodud laienduselementide asjakohasuse hindamine;
- ▶ ESEF-i taksonoomia laienduselementide kinnistamise asjakohasuse hindamine.

Usume, et kogutud tõendusmaterjal on kokkuvõtte tegemiseks piisav ja asjakohane.

Kokkuvõte

Meie arvates vastab 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming kõigis olulistest osades ESEF-i määrusele.



**Shape the future
with confidence**

2. Muud vandeaudiitori aruande nõuded vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) nr 537/2014

Audiitori ametisse nimetamine ja tunnustamine

Esmakordselt nimetati meid AS-i AS Pro Kapital Grupp kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaastaks vastavalt aktsionäride üldkoosoleku 7. juuli 2021 otsusele. Aktsionäride üldkoosoleku 19. juuni 2023 otsusega määrati meid läbi viima kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditit. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood on neli aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2021 kuni 31. detsember 2024.

Vastavus auditikomiteele esitatavale täiendavale aruandele

Meie käesolevas aruandes toodud aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta on kooskõlas kontserni auditikomiteele esitatava täiendava aruandega, mis on esitatud vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artiklile 11.

Auditivälised teenused

Kinnitame, et meie teadaolevalt on kontsernile osutatud teenused kooskõlas asjakohaste seaduste ja regulatsioonidega ning nende näol ei ole tegemist Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1 nimetatud keelatud auditiväliste teenustega.

Peale konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise ja kindlustandva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitlusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu nõuetele ei ole me kontsernile muid teenuseid osutanud.

Tallinn, 29. aprill 2025

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin
Vandeaudiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta puhaskahjum summas 3,9 miljonit eurot jaotamata kasumi hulka.