

# AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2020

PROKAPITAL

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2020
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2020
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802
Aadress	Sõjakooli 11 11316 Tallinn, Estonia
Telefon	+372 614 4920
E-post	prokapital@prokapital.ee
Kodulehekülg	www.prokapital.com
Põhitegevusalad	Valdusettevõtete tegevus Kinnisvara ost ja müük Kinnisvara üürile andmine ja käitus Kinnisvara haldus Hotellide opereerimine
Audiitor	AS Deloitte Audit Eesti

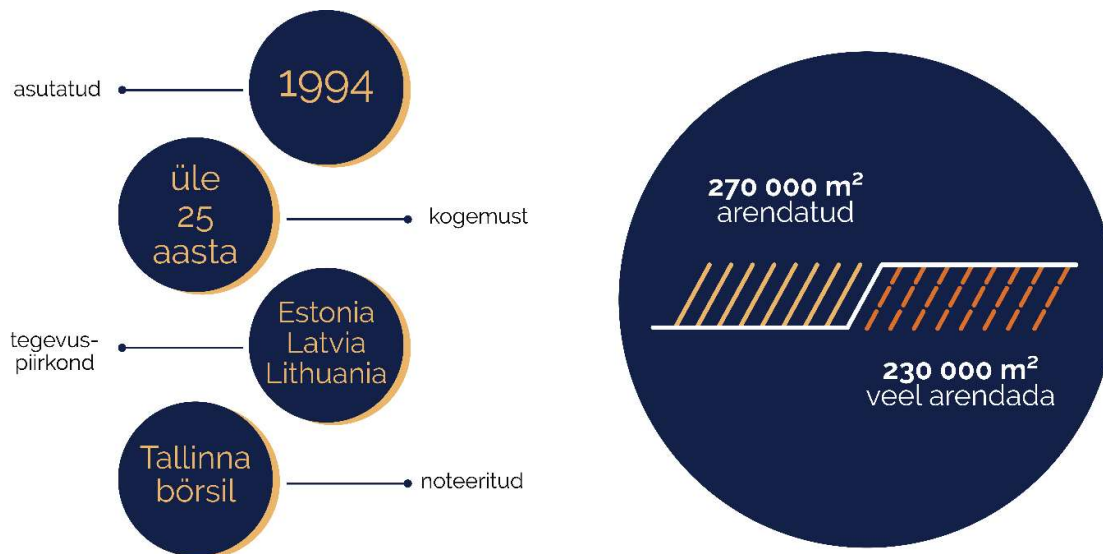


## Sisukord

Ettevõttest .....	4
Meie visioon ja missioon .....	6
Meie väärtused .....	6
2020. aasta kokkuvõte .....	7
Olulisemad finantsnäitajad .....	7
Peamised sündmused 2020. aastal .....	9
Juhatuse esimehe pöördumine .....	11
2020. aasta tegevuse ja jätkusuutlikkuse aruanne .....	14
Juhtimine .....	14
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas .....	16
Vastutustundlik kinnisvaraarendus .....	18
Meeskond .....	23
Kliendikogemus .....	25
Ühiskondlik panus .....	27
Riskide juhtimine .....	28
Strateegia ja eesmärgid 2021. aastaks .....	31
Arendusprojektid .....	32
Segmendid .....	38
Rahastamisallikad ja -põhimõtted .....	44
Aktsiad ja aktsionärid .....	45
Kontserni struktuur .....	51
Hea ühingujuhtimise tava aruanne .....	52
Juhatuse deklaratsioon .....	82
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne .....	83
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne .....	83
Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne .....	84
Konsolideeritud rahavoogude aruanne .....	85
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne .....	86
Konsolideeritud vahearuaande lisad .....	87
Lisa 1. Üldine informatsioon .....	87
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finants-aruandluse standardite (IFRS) rakendamine .....	88
Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted .....	93
Lisa 4. Kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud hinnangud ja olulisima mõjuga juhtkonna otsused .....	117
Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted .....	120
Lisa 6. Segmendiaruandlus .....	122
Lisa 7. Muutused tütaretevõtete osalustes .....	123

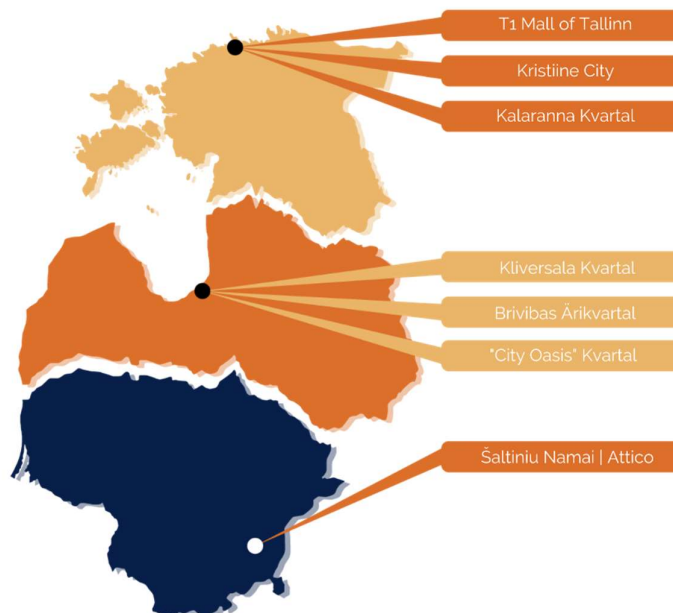
Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid .....	124
Lisa 9. Lühiajalised nõuded .....	124
Lisa 10. Varud.....	125
Lisa 11. Pikaajalised nõuded .....	126
Lisa 12. Materiaalne põhivara.....	127
Lisa 13. Kinnisvarainvesteeringud .....	130
Lisa 14. Lühiajalised laenukohustused .....	136
Lisa 15. Lühiajalised võlad .....	137
Lisa 16. Pikaajalised laenukohustused .....	137
Lisa 17. Laenud ja arvelduskrediidid .....	138
Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad .....	139
Lisa 19. Tagatised ja panditud varad .....	145
Lisa 20. Pikaajalised kohustused .....	146
Lisa 21. Aktsiakapital ja reservid .....	146
Lisa 22. Mittekontrolliv osalus .....	147
Lisa 23. Müügitulu.....	149
Lisa 24. Müüdud kaupade ja teenuste kulu .....	150
Lisa 25. Turustus- ja üldhalduskulud .....	151
Lisa 26. Muud äritulud ja -kulud.....	151
Lisa 27. Finantstulud ja -kulud.....	152
Lisa 28. Tulumaks .....	152
Lisa 29. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta.....	155
Lisa 30. Tehingud seotud osapooltega .....	155
Lisa 31. Bilansipäevajärgsed sündmused .....	157
Lisa 32. Riskide juhtimine.....	161
Lisa 33. Kohtuvaidlused.....	167
Lisa 34. Tegevuse jätkuvus.....	168
Lisa 35. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta.....	170
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2020 konsolideeritud majandusaasta aruandele .....	173
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne .....	175
Kasumi jaotamise ettepanek .....	180

## Ettevõttest



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

Oleme Baltikumi kinnisvaraarendusettevõtte, kes arendab, haldab või projekteerib samaaegselt 6 pikaajalist ning suuremahulist projekti parimates asukohtades Tallinnas, Riias ja Vilniuses.



### Tallinna projektid:

- Arendamisel on Kristiine City elupiirkond, mille järkjärguline valmimine tõstab oluliselt kogu piirkonna väärtust.
- 2020. aasta jaanuaris alanud Kalaranna elamu- ja äripindade arendus, mille asukoht vanalinna ning mere piiril teeb piirkonnast tõeliselt unikaalse ning eksklusiivse keskkonna. Tühermaana seisnud Kalaranna mereäärsest alast saab urbanistlik, avatud ala nii linnarahvale kui linna külalistele.
- 2018. aasta lõpus avati T1 Mall of Tallinn kaubandus- ning meelelahutuskeskus, mis asub tulevase transpordisõlme südames.

### Riia projektid:

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

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

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



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

## Meie visioon ja missioon

### Visjon

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

### Missioon

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

## Meie väärtused



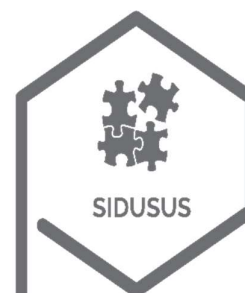
Teadlikud tarbijad ootavad esmaklassilist kvaliteeti parimates asukohtades. Just seda me neile pakume - iga tahk meie arendustest on pisimagi detailini läbi mõeldud.



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 hästi toimivast infrastruktuurist.



## 2020. aasta kokkuvõte

### Olulisemad finantsnäitajad

#### Konsolideeritud kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2020	2019 (korrigeeritud)	2019	Muutus (korrigeeritud)
Müügitulu	19 234	55 276	55 276	-65%
Brutokasum	6 775	15 809	15 809	-57%
EBITDA	-42 692	-17 023	-14 779	-151%
Kasum põhitegevusest	-43 108	-17 439	-15 178	-147%
EBT	-59 102	-31 454	-29 193	-88%
Puhaskasum/ -kahjum	-59 456	-31 433	-29 172	-89%
Puhaskasum/ -kahjum aktsionäridele	-55 678	-29 078	-26 981	-91%
Brutorentaablus	35,2%	28,6%	28,6%	
EBITDA	-222,0%	-30,8%	-26,7%	
Ärentaablus	-224,1%	-31,5%	-27,5%	
EBT	-307,3%	-56,9%	-52,8%	
Puhasrentaablus	-309,1%	-56,9%	-52,8%	
Puhasrentaablus aktsionäridele	-289,5%	-52,6%	-48,8%	
Kasum/ kahjum aktsia kohta (EPS)	-0,98	-0,51	-0,48	
Aktsia sulgemishind (Nasdaq Tallinn)	0,70	1,39	1,39	
P/E suhe	-0,71	-2,71	-2,92	

2020. aastal oli Ettevõtte käive 19,2 miljonit eurot (2019: 55,3 miljonit eurot) ehk vähenes 36,0 miljoni euro võrra (65%) võrreldes eelneva perioodiga. Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2019. aasta suuremat müügikäivet mõjutas eluhoonete valmimine Kristina Majade ning Šaltinių Namai | Attico arendustes. 2020. aastal keskendus Ettevõtte River Breeze Residence ja Šaltinių Namai | Attico arenduste korterite müügile. Ettevõtte brutorentaablus kasvas 6,6% võrra (aastane muutus 23,2%), tulenevalt kõrgemast kasumimarginaalist kinnisvara segmendis, kus sõltuvalt projektitüübist on kasumimarginaalid erinevad. Brutokasum oli 6,8 miljonit eurot ning vähenes aasta võrdluses 57% võrra. Peamiseks brutokasumi vähenemise põhjuseks on madalam elamukinnisvara müügitulu ja T1 Mall of Tallinn renditulu.

Kuigi Ettevõtte põhitegevus on olnud kasumlik, on ärikahjumi põhjustanud kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud negatiivne mõju. Kogumõju tulemile on 43,1 miljonit eurot (2019: 24,2 ja korrigeerituna 26,5 miljonit eurot), millest enamuse moodustab T1 Mall of Tallinn kinnisvarainvesteeringust saadud väärtuse langus. Langus on tingitud esialgu prognoositust madalamatest tegevustulemustest. Ümberhindlusest tulenevat mõju arvesse võtmata on ärikasum vähenenud 99,8% võrra 0 miljoni eurose kasumini võrrelduna 9,1 miljoni eurose kasumiga 2019 aastal.



Tegevuskulud olid 6,8 miljonit eurot (2019: 6,7 miljonit eurot). Turustuskulud vähenesid 15% võrra ja üldhalduskulud vähenesid 0,5% võrra võrreldes 2019. aastaga.

### *Konsolideeritud finantsseisundi aruanne*

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019	
		(korrigeeritud)	31.12.2019
Varad kokku	179 048	208 560	210 821
Käibevara	69 542	53 122	53 122
Põhivara	109 506	155 438	157 699
Kohustused kokku	169 477	139 255	139 255
Lühiajalised kohustused	138 575	125 896	125 896
Pikaajalised kohustused	30 902	13 359	13 359
Omakapital	9 571	69 305	71 566

Ettevõtte käibevarad on suurenenud eelkõige tulenevalt käimas olevatest arendusprojektidest Kristiine City's ja Kalaranna Kvartalis Tallinnas. Põhivara vähenemine on tingitud peamiselt T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse alla hindamisest tekkinud mõjuga. Kohustuste hulgas on suurenenud saadud ettemaksed klientidelt ja kohustused hankijatele, aga ka arendusprojektideks kaasatud finantsvahendid, kuna 2021. aastal valmivad mitmed kinnisvara arendusprojektid.

### *Konsolideeritud rahavoogude aruanne*

tuhandetes eurodes	2020	2019
Rahavood põhitegevusest	-7 656	20 413
Rahavood investeerimistegevusest	-980	-4 145
Rahavood finantseerimistegevusest	7 413	-12 692
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-1 223</b>	<b>3 576</b>

2020. aastal moodustas ettevõtte netorahavoog -1,2 miljonit eurot (2019: 3,6 miljonit eurot). Põhitegevusse suunati 7,7 miljonit eurot (2019: saadi põhitegevusest 20,4 miljonit eurot). Investeerimistegevusse suunati 1,0 miljonit eurot (2019: 4,1 miljonit eurot). Finantseerimistegevusest kaasati 2020. aastal 7,4 miljonit eurot (2019: tagastati 12,7 miljonit eurot). Ettevõtte lunastas 27,9 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju ja tasus 0,1 miljonit eurot mitte-konverteeritavate võlakirjade eest ning emiteeris uued tagamata mitte-konverteeritavad võlakirjad 28,5 miljoni euro väärtuses. Ettevõtte sai täiendavalt laenusid summas 14,4 miljonit eurot, tagastas laenusid summas 1,4 miljonit eurot ning maksis intresse kokku 6,0 miljonit eurot.

*Finantsnäitajad*

	31.12.2020	31.12.2019 (korrigeeritud)	31.12.2019
Omakapitali osakaal	5,3%	33,2%	33,9%
Võla ja omakapitali suhe	1 415,5%	175,5%	170,0%
Netovõla ja kapitali suhe	92,9%	61,6%	60,8%
Võla ja EBITDA suhe	-3,2	-7,1	-8,2
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,5	0,4	0,4
Varade tootlus	-30,7%	-13,9%	-12,8%
Omakapitali tootlus	-141,2%	-34,2%	-31,3%

*Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid*

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

## Peamised sündmused 2020. aastal

2020. aastal alustasime kahe uue arendusprojektiga. Esimene neist on Kalaranna Kvartal - unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kahes etapis ehitatakse kokku 12 hoonet koos maa-aluse parklaga, rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak, samuti uuendatakse rannapromenaad. Esimene ehitusfaas algas 2020. aasta jaanuaris ning selle käigus valmib 2022. aasta kevadeks kaheksa hoonet. Juba 2021. aasta suvel on kõik oodatud vastloodud Kalaranna parki ning rannapromenaadile. Aruande koostamise seisuga on 85% esimese arendusetapi korteritest kaetud lepingutega ning pea 50% teise faasi neljast hoonest on broneeritud.

Teine arendusprojekt, millega 2020. a alguses alustati, kannab nime Ratsuri Majad. Valmiv arendus on ainulaadne kombinatsioon ajaloolisest karakterist ja kaasaegsest arhitektuurist. Ehituse käigus renoveeriti 20. sajandi algusest pärit endine tallihoone,

mille kõrvale ehitati Uus-Hollandi stiilis hoone. Ratsuri Majades on kokku 39 eriilmelist kodu – 17 endises tallihoones ning 22 uues hoones. Tallihoone köidab oma paksude punasest tellisest ning paekivist seinadega. Ratsuri Majade arendusprojekt oli Ettevõtte ajaloos esimene, milles kõik kodud leidsid omaniku enne hoonete valmimist 2021. aasta märtsis.

Kristiine City järgmine arendusprojekt kannab nime Kindrali Majad. Projekti ehitusluba väljastati 2020. aasta septembris. Kahes arendusfaasis valmib kolm hoonet, millest kahe esimese valmimine on kavandatud 2022. aasta suvesse.

Riias oleme arendamas elamukvartalit ajaloolises ja ainulaadse asukohaga Kliversala kvartalis. Esimene hoone, River Breeze Residence, on tuntud oma ainulaadse välimuse ja laitmatu kvaliteedi poolest ning on pärjatud mitmete arhitektuuri ja ehituse auhindadega. Aruandeaastal on jätkunud korterite müük. 2020. aastal saime ehitusloa koos tehniliste nõuetega järgmisele Kliversala Kvartali ehitusetapile. Uus hoone ühendab endas suurlinna, kaasaegse arhitektuuri ja läbimõeldud elukeskkonna tunde.

Vilniuses valmis 2019. aastal viis eluhoonet Šaltinių Namai | Attico projektis, milles on kokku üle 100 korteri. 2020. aasta osutus korterite müügis üledukaks, mille tulemusena oli projekt Vilniuse üks kahest hinnatuimast kinnisvaraprojektist. Hetkel valmistume järgmiseks ehitusetapiks, milles valmivad linnavillad ja ärihooned.

2018. aasta novembris avas oma ukseid tulevikukontseptsiooniga keskus T1 Mall of Tallinn. T1-e uudne kontseptsioon, mis pakub dünaamilisemat aja veetmise võimalust ja kõrgetasemelist meelelahutust, võeti külastajate poolt hästi vastu. Sellegipoolest ei vastanud esimese tegevusaasta tulemused ootustele. Muutuva jaekaubandusturu väljakutsed ja keskuse eeldustest aeglasem käivitumine on selle peamised põhjused. 2020. aasta kevadel esitas T1 Mall of Tallinn operaator kohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks ning menetlus lõpetati 2021. aasta aprillis. 2. juunil 2021 kuulutati välja operaatori pankrott (Lisa 31).

## Juhatuse esimehe pöördumine

2020. aasta on olnud väljakutsete rohke ning jätab jäädava jälje inimeste harjumustele ja käitumisele. Kuigi paljud majandussektorid on kahju kannatanud, kaasa arvatud rendi- ja majutussektorid, on mõju kinnisvaraturule olnud siiani täiesti vastupidine. Inimesed teadvustava ja väärtustavad enam oma kodust keskkonda. Kaugtöö või hübriidne töökorraldus ning kodus õppimine on esile toonud uusi ootusi, mis muu hulgas on kasvatanud nõudlust elukinnisvara järele.

Aasta tähtsündmused:

- tagatud võlakirjade refinantseerimine ja uute võlakirjade emiteerimine veebruaris kogumahus 28,5 miljonit eurot ning võlakirjade noteerimine Nasdaq Stockholmi börsil juulikuus;
- valdava osa konverteeritavate võlakirjade PKG1-PKG7 refinantseerimine ning uute mittekonverteeritavate ja tagamata võlakirjade emiteerimine kogumahus 8,7 miljonit eurot;
- Kalaranna Kvartali ja Ratsuri Majade ehitustööd.

### Kinnisvaraarendus

Oleme aktiivselt arendanud oma Ratsuri Majade ja Kalaranna Kvartali projekte ning valmistanud ette projektdokumentatsiooni järgnevate arendusprojektide etappideks Tallinnas. 2020. aastal ei valminud meil ühtegi arendusprojekti ning seetõttu müüsimise olemasolevaid kinnisvara varusid. Oleme näinud üllatavalt suurt huvi meie uute arendusprojektide vastu ning eelmüügid on ületanud meie ootuseid. Näiteks on Ratsuri Majade projekti 39-st korterist enne hoone valmimist müüdud või broneeritud kõik korterid. Sellel aastal alustatud arendusprojekti Kindrali Majad oli üle poolte korteritest broneeritud või müüdud enne hoone ehituslepingu sõlmimist. Sellel kevadel lõpetasime Ratsuri Majade ehituse ning suve alguses hakkame üle andma Kalaranna Kvartali kortereid, kus neljas etapis ehitatakse välja kaheksa hoonet, milles on kokku 240 korterit. Täna on müüdud või broneeritud 85% korteritest. Värskest alustatud Kindrali Majade arendusprojekti valmivad 2022. aasta suveks kahes elamukompleksis 129 korterit. Täna on 90% korteritest müüdud või broneeritud.

Riias oleme peaaesjalikult keskendunud luksuskorterite müügile River Breeze Residence'is. Oleme täna saanud ehitusloa City Oasis'e 326 korteriga elamukvartalile, mida iseloomustab rahulik ja roheline elukeskkond keset kesklinna. Plaanime ehitusprotsessiga alustada niipea, kui kinnisvaraturu olukord on meie hinnangul selleks sobiv. Kahjuks ei ole Läti kinnisvarasektor olnud sama aktiivne kui naaberriikides Eestis ja Leedus. Oleme seda tendentsi tõdenud ka varasematel aastatel ning kindlasti mõjutavad olukorda tugevalt ka pankade jäigad finantseerimistingimused. 2019. aastal valmis Vilniuses viie elamu ja 115 korteriga arendusprojekt Šaltiniu Namai Attico. Grupi kinnisvaramüüki 2020. aastal on peamiselt vedanud Leedu turg. Täna on

on meil müümata veel vaid 5 korterit. Oleme hetkel kavandamas projekti järgmist faasi, milles saavad olema linnavillad ning ärihoone.

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping. Eelneval aastal ühtegi ehitust ei valminud ning jätkasime varudes olevate objektide müüki, mistõttu 2020. aastal müügitulu vähenes võrreldes eelneva perioodiga.

## T1 Mall of Tallinn

3. aprillil 2020 algatas Harju Maakohus Grupi tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat (TMK) saneerimismenetluse. Saneerimismenetluse eesmärk oli tagada normaalse igapäevase majandustegevuse jätkumine, kaitstes investorite, töötajate, võlausaldajate ja kõigi koostööpartnerite õigusi ja huve. 14. augustil 2020 otsustas maakohus saneerimismenetluse protsessi tühistada põhjusel, et AS Tallinna Moekombinaat on väidetavalt püsivalt maksevõimetu. TMK vaidlustas otsuse, samuti esitasid määruskaebuse kolm TMK võlausaldajat. Tallinna Ringkonnakohus jättis oma 29. jaanuar 2021 otsusega määruskaebuse rahuldamata ning TMK otsustas nimetatud määruse vaidlustada ning esitas 15. veebruaril 2021 määruskaebuse Eesti Vabariigi Riigikohtule menetlemiseks. 26. aprillil 2021 otsustas Riigikohus jätta TMK määruskaebuse menetlusse võtmata. Sellega seoses jõustus Harju Maakohtu saneerimismenetlust lõpetav kohtumäärus. Ilma saneerimismenetlusteta ei ole TMK suuteline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. 2. juunil 2021 kuulutati välja TMK pankrot ja määrati pankrotihaldurid. TMK finantstulemusi konsolideeritakse kuni 2. juunini 2021. Saneerimis- ja pankrotimenetlused on hõlmanud ja hõlmavad ainult TMK'd ja neil puudub otsene mõju ühelegi teisele AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluvale ettevõttele. Ükski grupi ettevõtte ei ole taganud TMK kohustusi. TMK pankrot ei mõjuta Ettevõtte likviidsust ega lühiajalisi rahavoogusid. Pikaajalisi rahavoogusid mõjutavad Ettevõttele laekumata nõuded. Lisainformatsioon on leitav lisa 31.

## Hotellindus

Eelmine kevad ja aasta lõpp avaldasid tugevat mõju Saksamaal, Bad Kreuznachis, asuva hotelli PK Parkhotel Kurhaus tegevusele. Tulenevalt COVID-19 poolt põhjustatud piirangutest oli hotell suletud märtsist juuni lõpuni ning suleti uute piirangute tõttu taas Novembris ja eeldatav taasavamine peaks toimuma 11. juunil 2021. COVID-19 poolt põhjustatud mõju majandustulemustele on olnud suur: käive on aastaga vähenenud 2,2 miljoni euro võrra ning puhaskasum 0,6 miljoni võrra. Saksa valitsus on toetanud PK Parkhotel Kurhaus'i opereerivat ettevõtet pikaajalise tagatiseta laenuga summas 500 000 eurot ning tagastamatu tegevustoetusega 134 tuhat eurot. Valitsusepoolne abi on aidanud toetada ettevõtet sel ebakindlal ajal. Hotell pole seni pidanud töötajad koondama ning on ühtlasi saanud riigilt palgatoetust. Kohandame oma kavandatavaid tegevusi lähtuvalt muutustest tegevuskeskkonnas ja Saksa riigi poolt kehtestatavatest piirangutest.

Aasta 2020 on esitanud kõigile ootamatuid väljakutseid ning suure tõenäosusega võib olukord ka jätkuda. Teeme oma pikaajalisi otsuseid teadlikult ja konservatiivsusest lähtuvalt. Kindlasti avab uus olukord negatiivse kõrval võimalusi ka uuteks väljavaadeteks ja ootusteks. Tarbimine ning käitumuslikud hoiakud on muutumises, mis annab meile võimaluse kohaneda ning pakkuda välja uusi lahendusi ja väärtuseid. Jätkame põhifookuse hoidmist töös olevatel ning kavandatavatel projektidel, valminud kinnisvara müügil ning panustame tavapärase tegevuse taastamise majutusvaldkonnas. Hoolimata kontrolli kaotamisest T1 Mall of Tallinn keskuses, usume, et 2021. aasta tuleb meile erakordne, sest valminud on Ratsuri Majad ning valmimas on suurem osa Kalaranna Kvartalist. Meie ootused realiseeruvad peamiselt aasta teise poole finantstulemustes. Jätkame Kindrali Majade ehitamist ning plaanime alustada uute projektidega Riias ja Vilniuses.



Paolo Michelozzi  
Ettevõtte tegevjuht  
AS Pro Kapital Grupp  
11. juuni 2021

## 2020. aasta tegevuse ja jätkusuutlikkuse aruanne

### Juhtimine

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

Meie juhtimise põhimõtted tuginevad kolmel sambal:

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

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

Sarnaselt varasematele perioodidele, ei määratud Ettevõttele ka 2020. aastal ühtegi seaduste või muude regulatsioonide rikkumisest tulenevat olulise tähtsusega trahvi ega mitterahalist karistust.

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



ühekordne või ühe majandusaasta jooksul) on vähemalt 100 000 eurot. Juhatuse hinnangul ei olnud AS-l Pro Kapital Grupp ega tütaretevõtetal aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslikult negatiivne mõju võiks ületada 100 000 eurot.

Seisuga 31. detsember 2020 oli AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel seotud halduskohtuasja. Esimeses kohtuasjas taotles ettevõtte maa-ameti otsuse tühistamist, mille kohaselt ei registreeritud Tallinnas Kalasadama 3 asuvat katastriüksust 100% -lise sihtotstarbega veekogude all. 24. märtsil 2021 tegi Riigikohus oma otsuse, toetades Maa-ameti seisukohta ja lükates tagasi AS Pro Kapital Eesti nõude. Riigikohus jõudis järeldusele, et AS Pro Kapital Eesti pole kunagi olnud veekatastriüksuse omanik. See juhtum on nüüd lõpetatud ja AS Pro Kapital Eesti saab riigilt hüvitist taotleda ainult sellise ebaseadusliku veeala eraldamise eest, mis ei oleks tohtinud kunagi ettevõttele kuuluda.

Teine kohtuprotsess on sama katastriüksuse osas riigilt hüvitise nõue - kohtumenetlus peatati kuni 23. märtsini 2021, mil esimeses kohtuasjas jõustus lõplik kohtuotsus. Kuna eelmises asjas on Riigikohus otsustanud Maa-ameti kasuks, siis on AS Pro Kapital Eesti maksnud alusetult osa katastriüksusest ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot enam makstud maamaksu, samuti seda, et riik hüvitaks ettevõtte poolt enamakstud ostuhinnast 681 816 eurot. Hüvitise nõue on 874 152 eurot põhisummas, lisaks 1 176 261,55 eurot viiviseid. Kohus on andnud Maa-ametile korralduse vastata ettevõtte muudetud kaebusele 3. juuniks 2021. 3. juunil 2021 Maa-Amet esitas kohtule vastuse ettevõtte kompensatsiooninõudele, vaidles sellele vastu, st sisuliselt väitis, et riik ettevõttele kahju tekitamise eest ei vastuta. Kohus peab nüüd otsustama, kas ettevõtte kompensatsiooninõue on esitatud tähtaegselt või esineb aluseid kaebetähtaja ennistamiseks.

Täpsemat teavet kohtuasjade kohta leiate lisast 33.

Meie juhtimine ning tegevus on sõltumatu. Gruppi kuuluvad ettevõtted ega võtmeisikud ei toetanud 2020. aastal poliitiliste organisatsioonide tegevust.

Grupi juhtimisviis toetub oma tegevuses usaldusele ning usaldusväärssusele. Julgustame, toetame ning usaldame oma töötajaid iseseisvalt tegutsema ning juhinduma otsustes meie väärtustest. Enamus võtmeisikuid on töötanud ettevõttes enam kui 10 aastat ning see on panus, mida hindame väga kõrgelt. Meie meeskond on suhteliselt väike, mistõttu on tegevus hästi nähtav nii sisemiselt kui väliselt. Just seepärast rõhutame juhtimises usaldusega kaasnevat vastutust ega tolereeri selle kuritarvitamist. Meil on korraga töös mitmeid arendusi kõigis Baltikumi pealinnades ning iga projektiga on seotud mitmeid inimesi erinevatest osakondadest. Ehitajate, tarnijate ja alltöövõtjate valik sünnib meeskonnasiseses koostöös ning võttes arvesse parimaid praktikaid ja pikaajalist kogemust. Samaväärselt oluline on kolmandate osapoolte maine ja tegevuspraktikad ning võimekus tagada kvaliteetne teenus. Meie

hinnangul välistab selline praktikas juurdunud töökorraldus huvide konfliktid. Juhatus on ühenduslüliliksi riikide kontorite, erinevate üksuste ning nõukogu vahel. Finantsküsimused, strateegia ja teised kaalukad teemad arutame läbi juhatuse ja tegevjuhi osalusel, kõige tähtsamad otsused ka nõukogus. Samuti töötame järjest enam selle suunas, et tagada asjakohane sisemine infovahetus kogu grupis.

2020. aastal jätkasime Grupi juhtimispõhimõtete arendamist. Lisaks suhtlusele investorkogukonnaga, oleme teadlikult ja süsteemselt arendamas grupi kommunikatsiooni ning turundust, mis tõstaks erinevate huvigruppide teadlikkust ja ühtlasi hoiaks ning kasvataks meie mainet. Soovime oma tegemistes olla läbipaistvad ning avatud viisil, mis toetaks nii meie ettevõtte kui kogu sektori usaldusväärsust. Ent olulisimaks peame just kahe-suunalist suhtlust nii töötajate kui ettevõtte väliste huvigruppidega, olgu selleks meie kliendid, alltöövõtjad või partnerid. Usume, et pidevas dialoogis on võimalik oma tööd parandada ning seeläbi kujundada elukeskkondi, mis oma kvaliteedi, ajatu disaini ja läbimõeldud lahendustega ületaks inimeste ootusi.

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

## Meie mõju ja vastutus ühiskonnas

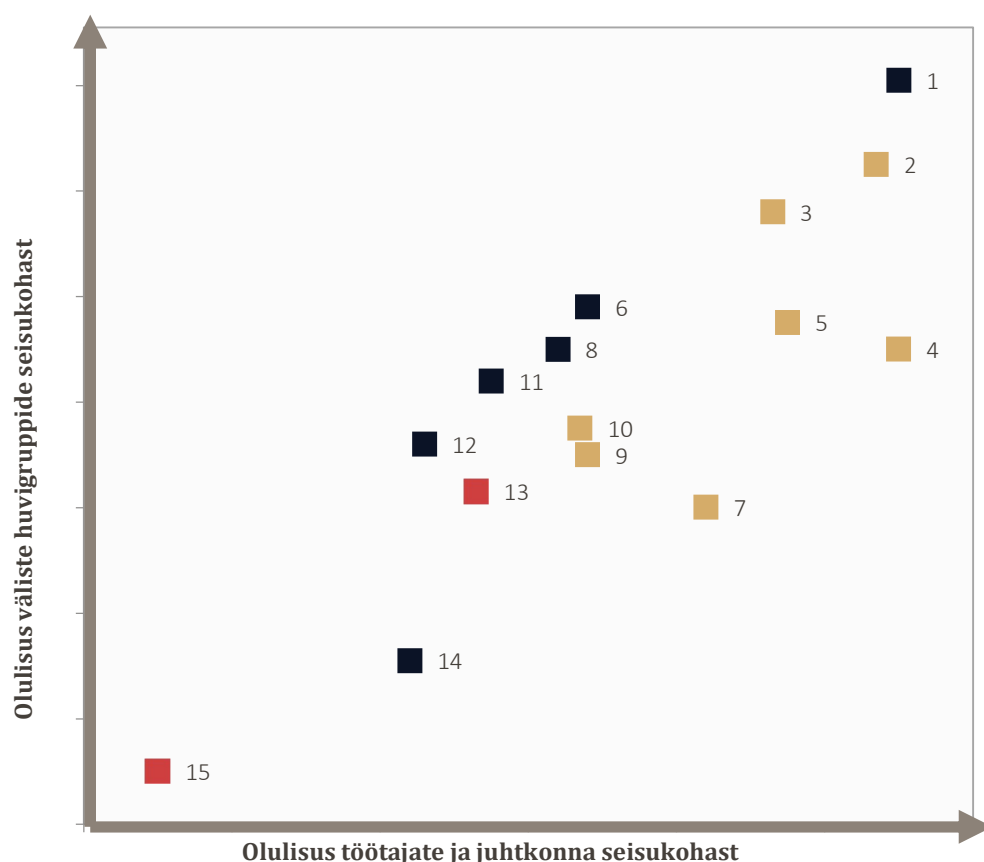
Meie äritegevus ei seisne pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame sellega oluliselt inimeste elukvaliteeti, ühiskondlikku arengut ja ka majanduskeskkonda. See mõju on mitmekülgne ning pikaajaline, mistõttu teadvustame ning võtame oma vastutust väga tõsiselt. Seetõttu arvestame oma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

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

2018. aasta lõpus analüüsisime Balti riikides oma huvigruppide ja valdkonna ekspertide ootusi ning nägemust meie laiemast rollist ja vastutusest ühiskonnas. Küsitlesime ja

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

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



- 1. Kvaliteet, turvalised ja tervist säästvad hooned
- 2. Aus ja eetiline juhtimine
- 3. Usaldusväärne turundus ja kommunikatsioon
- 4. Tervislikud, turvalised ja korralikud töötingimused
- 5. Kliendisuhted ja -kogemus
- 6. Ressursikasutus ja keskkonnasõbralikud valikud

7. Motiveeriv, arendav, mitmekülgne ja atraktiivne töökoht
8. Lihtne ja keskkonnasõbralik ligipääs hoonetele
9. Avatud ja kaasav suhtlemine huvigruppidega
10. Jätkusuutlik tarneaabel
11. Jäätmekäitlus
12. Ehituse ja äritegevuse väline mõju
13. Panustamine kinnisvarasektori arengusse
14. Keskkonna sertifikaadid
15. Sponsorlus ja vabatahtlik panus

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

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

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

## Vastutustundlik kinnisvaraarendus

Arendame terveid elukeskkondasid ning võime tunda uhkust, et lähtume plaanides just tulevikku suunatud vaatest. Püsime turu trendidest ees ning keskendume arendustes mugavuse ja heaolutunde loomisele. 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 kaua kestev positiivne mõju.

Meie tegevusalal on ainulaadne ka mitme suure projekti samaaegne arendamine. Usume, et meie 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 kaudu, toetades inimeste kogukonnatunnet ja nende ootusi elukvaliteedile.

Võtame terviklike piirkondade arendamist vastutuse ja võimalusena panustada laiemale ümbruskonna väärtusesse, aga ka inimeste elukvaliteedi kasvu.

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

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

*Riia linna südame ääres asub esimene Kliversala kvartali eluhoone River Breeze Residence. See hoone on hästi tuntud ja tunnustatud erakordse kvaliteedi ja unikaalse arhitektuuri tõttu. 2018. aastal nimetati hoone „Kõige jätkusuutlikuma arendusprojektiks 2018. aastal“. 2019. aastal saavutas see eksklusiivne elumaja 3. koha „Parima uue eluhoone“, 2. koha „Läti Parima Uue Elamuhoone“ nominatsioonidel ning võitis kõige prestiižsema tiitli 2019. aasta lõpus – „Riia Arhitektuuri Auhind 2019“. Hiljuti nomineeriti Kliversala kvartal 2022. aasta Euroopa Liidu kaasaegse arhitektuuri auhinnale - Mies van der Rohe auhinnale, mis on märkimisväärne tunnustus kvaliteetse arhitektuuri panuse eest säästvasse arengusse ja kodanike heaolusse.*

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

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. 2020. aastal ei jõudnud meieni

ümbruskaudsetelt elanikelt ühtegi põhjendatud kaebust neid häirivate tegurite kohta ehitustegevuse või hoonete opereerimisega seoses.

*Kalaranna Kvartali suurarendus paikneb Tallinnas merepiiril, mistõttu teeme käimas oleva ehitustegevuse käigus kõik endast oleneva, et tagada piirkonnas ohutus. Ehituse ajal on ligipääs merele suletud ja ehitusala on piiratud kaitserajatistega. Uuendatud ranna- ja sadamaala taasavatakse 2021. aasta suvel, mil valmivad esimesed hooned ning pargiala. s*

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

## Kvaliteet

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

Meie arendused sünnivad koostöös hinnatud arhitektidega, et läbi nende kogemuse ja nägemuse siduda hoonete unikaalne välis- ja siseilme praktilisusega. Samuti hindame kogemustega ning mainekate arhitektuurbüroode võimekust efektiivselt juhtida projekteerimist kuni ehitusloa väljastamiseni. Teeme arhitektidega projekteerimisel aktiivset koostööd, analüüsides põhjalikult iga ruutmeetri optimaalseimat kasutust.

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

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

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

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

## Keskkonnahoid

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

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

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



*2020. aastal ei kaasnud meie poolt valminud hoonete ehitusega või opereeritud ärikinnisvaraga ühtegi keskkonnareostust või kaitse all oleva looduse rikkumist. Kõik 2019. aastal valminud eluhooned - neli kortermaja Tallinnas ja viis Vilniuses - on tavapärasest kõrgema energiamärgisega.*

*Šaltinių Namai | Attico on üks esimesi arendusi Leedu turul, mis vastab energiaklassile A++. Jätkusuutlik ja pikaajalise vaatega kinnisvara arendamine on turul kõrgelt hinnas. 2020. aastal ei valminud meil ühtegi elamuarenduse projekti.*

## Ohutus ja tervis

Kinnisvara võlu ei peitu kinnisvaras endas. See on loodud inimestele. Seetõttu on meie tegevuse keskseks väärtuseks just inimeste heaolu. Soovime, et inimestel oleks meie ehitatud kodudes ning ärihoonetes või kaubanduskeskustes hea olla. Samaväärselt oluliseks on, et nii kliendid kui meie töötajad jõuaksid igal õhtul tervena koju ning meie arendused oleksid neile ohutud. Selleks täidame seadustest tulenevaid nõudeid ning peame seda piisavaks, tagamaks ohutus meie hoonetes. Me ei tee järeleandmisi ehituskvaliteedis, mistõttu peame konstruktsioonide vastupidavust ja tuleohutust elementaarseteks. Sarnaselt varasemale ei juhtunud ka 2020. aastal meie poolt opereeritud hoonetes või valminud kortermajades meile teadaolevalt ühtegi õnnetust meie süül.

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

Ehitustegevuse ajal tagab ohutuse objektile ehitusfirma. Teeme koostööd korrektsete peatöövõtjatega ning platsikord on üldjuhul hästi hoitud. Meile on oluline, et ehituse ajal objekti külastavad inimesed oleksid ohutusnõuetest teadlikud ning peaksid neist kinni. Tõsisid tööõnnetusi ei ole meile teadaolevalt meie ehitusobjektidel 2020. 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, tasakaalus päeva ja kunstlik valgus, samuti ohtlike materjalide vältimine, avalikes ruumides ka helitaust. Kortermajade puhul peame oluliseks rohelist elukeskkonda, mis annaks kodu lähedal võimaluse sportimiseks ja liikumiseks.

*Kristiine City elamupiirkonna keskel asuvad spordiklubi ja tennisekeskus. Vaid mõne minuti jalutuskäigu kaugusel asub ujula ja mitmekülgsete võimalustega linna üks suurimaid spordikeskusi, samuti ratsa baas. Mõne kilomeetri raadiuses on kaks erinevat terviserada suusatamiseks, jalgsi või rattaga liikumiseks. Ehkki mitmed sporditegevused suleti 2020. aastal piirangute tõttu, pakub Kristiine City elamupiirkond mitmesuguseid võimalusi looduses aktiivsete tegevuste harrastamiseks. Piirangute periood mõjutas kindlasti inimeste ootusi tulevasele elukeskkonnale ning Kristiine City mitmekesised võimalused õues tegutsemiseks on muutunud veelgi suuremaks väärtuseks kui kunagi varem.*

## Meeskond

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

Kogu grupis töötas 2020. aasta lõpu seisuga 84 töötajat võrreldes 89 töötajaga 2019. aasta lõpus. Nende hulgas 38 töötajat osutavad hotellide ja kinnisvara haldusteenuseid (2019: 40). Baltikumis töötas 48 inimest (31 Eestis, 9 Lätis ja 8 Leedus). Grupi põhitegevusele, kinnisvaraarendusele, keskendunud Baltikumi kontorite töötajatest 1/4 on mehed ja 3/4 naised. Grupi ja Baltikumi ettevõtete juhtide seas on 4 meest ja 4 naist. Tööjõuoolavus oli Baltikumis 2020. aastal 12% ja värbasime 3 uut töötajat.

Üheksa sõnapaari, mis meid tööandjana iseloomustavad:

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

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

**Arenguvõimalusi pakkuv.** Meie meeskond on küll väike, ent pidevas muutumises ja arengus olev äri võimaldab töötajatele pakkuda huvitavaid õppimis- ja arenguvõimalusi.

Hindame kõrgelt inimesi, kes meie meeskonnas pikka aega on töötanud. Kuulame ja toetame neid igakülgset. Uutele ametikohtadele otsime inimesi alati esmalt ettevõtte seest. Koolitussoovid ja seminaridel osalemised arutame iga töötajaga eraldi läbi ja toetame vastavalt vajadusele ja soovidele.

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

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

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

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

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

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

*2020. aastal:*

- *ei juhtunud meie töötajatega ühtegi tööõnnetust (nagu ka 2019. aastal);*
- *puudusid meie töötajad tervislikel põhjustel töölt vaid 1,3% päevadest, mis on keskmiselt alla kahe päeva aastas (0,7% 2019. aastal);*
- *osales üle 54% (52% 2019. aastal) meie töötajatest tööalastel koolitustel või seminaridel, mis on keskmiselt 8 tundi töötaja kohta (10 tundi 2019. aastal);*
- *ei saanud me ühtegi kaebust töötajate diskrimineerimise või ebaõiglase kohtlemise kohta (nagu ka 2019. aastal).*

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

## Kliendikogemus

*Meie klientideks on korteristjad ja äripindade üürnikud. Selles aruandes kirjeldame vaid elamukinnisvaraga seonduvat.*

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

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

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

Usume, et kvaliteedimärk kujuneb esimesest kokkupuutest kliendiga. Nagu iga teine suhe, kasvab ja areneb see ajas ning just seepärast ei kasuta me agressiivset müügistiili ega ei survesta inimeste otsuseid. Väärtustame iga inimest ning peame kinni privaatsusnõuetest, kogudes ja säilitades kontaktandmeid korrektselt. Koostöös kinnisvaraakleritega juhime sellest, et nemadki järgiksid samu põhimõtteid. 2020. aastal ei astunud me vastuollu ühegi turunduseetika-, tarbijakaitse-, klientide privaatsuse- või andmete lekkega seotud nõude- või põhimõttega.

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

*River Breeze Residence Riias on turuliider kõrgema klassi segmendis alates 2018. aastast tänaseni. Meie kliendid hindavad kõrgelt selle elumaja kvaliteeti, elegantsi ja väärtust Kliversala kvartalis. Meie kinnisvaraarendustest peetakse väga lugu ka Tallinnas – nii mõnigi meie eelnevalt valminud projekti klient ostab kinnisvara ka uutes arendustes. 2021. aastal valminud Ratsuri majade projektis müüsime kõik korterid enne ehitustööde lõppu. Kindrali majades on enne ehituse algust ette müüdud või broneeritud enam kui 50% korteritest, mis on usaldus, mida me hindame väga kõrgelt.*

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

tuvastame teemasid, mis vajavad kohandamist või järgmistes projektides. Seeläbi täiustame oma arendusobjekte järjepidevalt ja areneme ühes nendega.

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

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

Usume, et inimene ei osta pelgalt korterit, vaid 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.

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

## Ühiskondlik panus

AS Pro Kapital Grupp suurim ning mõjusaim positiivne panus ühiskonda on terviklikust ja pikaajalisest strateegiast lähtuv elukeskkondade ja äripiirkondade arendamine. Seega ei seisne meie äri pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame positiivselt inimeste elukeskkonda. Oleme teadlikud oma tegevuse mõjust nendele aladele, mida arendame. Just seepärast toetame ning võtame osa tegevustest ja projektidest, mis kaasavad kohalikku kogukonda, edendavad noorte haridust, tõstavad teadlikkust ja toetavad kultuuri. Jagame heameelega oma kogemust ja teadmisi erinevatele huvigruppidele, olgu selleks erialaspetsiifilised üritused, investeerimiskogukond või avalikkus. Kuigi 2020. aasta esitas rohkem väljakutseid kui varasemad aastad, keskendusime piirangute olukorras rohkem oma põhitegevusele kui

ühiskondlikule tegevusele. Andsime endast parima, et tagada eriolukorras olevate inimeste heaolu. Sellest hoolimata on meie eesmärk lähitulevikus kehtestada konkreetsed põhimõtted ja pühenduda tegevustele, mis kannavad meie väärtusi kõige rohkem. Usume, et toetuspõhimõtete juurutamine annab meile võimaluse koostöösse senisest süsteemsemalt ja sisulisemalt panustada luues seeläbi pikaajalist väärtust nii kogu grupi arengus kui teemades, kuhu end suuname.

## 2020. aasta toetused ja koostööprojektid

Suunasime end peaausjalikult kolmele peamisele teemale, mida peame oluliseks hoida ja kasvatada – elukeskkonna parandamine, kunsti toetamine ja noorte arendamine.

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

- Oleme toetanud Riias toimunud „Mad City Happening“ linnaplaneerimise teemalist häkatoni – ideevõistlusel otsiti ideid ja lahendusi just selle territooriumi ja ümbritseva piirkonna taaslustamiseks, kus asub meie arendusprojekt. Kahjuks seda sündmust 2020. aastal ei toimunud ning jääme lootma, et see toimub uuesti 2021. aastal, kuna formaat annab olulise võimaluse osaleda linnaarengu dialoogis.
- Oleme mitmendat aastat järjest välja andnud koostöös Eestis pika ja väerika ajalooa „Kodukirjaga“ „Aasta kodu“ auhindade raames „Elutoa preemia“. 2020. aasta preemia pälvis noor Kukke pere, kes taastab lapsepõlvekodu. Auhinnatud elutoas oli saavutatud meeldiv tasakaal hubasuse ja ajatu lihtsusega romantilise ajastu vahel. Peame oluliseks kujundada ning kaasa rääkida, ent ka toetada nõu ja jõuga ilusate koduste kodude loomist ent ka tunnustamist. Meie väärtusmaailm keskendub justnimelt kodule, kogukonnale ja inimestele, kes seda kujundavad.

## 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 ettevõtte 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**

Ettevõtte varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

### **Ohutuse ja turvalisuse riskid**

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

### **Kogukonnast tulenevad riskid**

Ehitustegevusel on üldjuhul ajutine häiriv mõju ümbruses elavatele ja töötavatele ning tegutsevatele inimestele. Teeme kõik endast oleneva, et võimalikke ebamugavusi vähendada ning ootame sama oma koostööpartneritelt. Probleemide korral oleme avatud suhtlusele, ennetamaks erimeelsuste süvenemist ning soovime kiiresti leida osapooltele sobivad lahendused. Mõistame, et avalikkuse ja kohaliku kogukonna kaasamine on kujunemas üha olulisemaks arendustegevuse lahutamatuks osaks. Sellest annab tunnistust kasvav ühiskondlik huvi suurte taristu- ja tööstusinvesteeringute sobivuse üle kogukondadesse ja looduskeskkonda.

### **Keskkonnariskid**

Meie tegevusega ei kaasne suure mõjuga keskkonnariske, mis võiksid ootamatult avalduda. Maandame olulisemad riskid elusloodusele, maapinnale ja ümbritsevatele keskkonnale läbi asukohtade valiku, nõuetekohase projekteerimise ja ehitustegevuse

ning sellele eelnevate analüüside teostamise. Suur osa meie kinnisvaraarendustest asub tänini kasutusest aladel, sageli tööstuspiirkondades, kus võib probleemiks olla keskkonnakahju, mis on tekkinud piirkonna varasema kasutuse tulemusel. Sellisel juhul kõrvaldame vajadusel reostuse või muu keskkonnakahju.

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

### **Töötajatega seotud riskid**

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

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

Oleme väga teadlikud oluliselt muutunud tööharjumustest ning ühiskondlikult kõrgenevatest ootustest tööelule. Töötajate heaolusse ja rahulolusse panustavad tööandjad mitmetelt erinevatelt tegevusaladelt, mis loob ka meile kasvava vajaduse nende muutustega sammu pidada. Seetõttu peame vajalikuks edaspidi rohkem tähelepanu pöörata meie üldise tuntuse ja kuvandi tugevdamisele, mis aitaks kaasa tugevale tööandja kuvandile. See võimaldab võimekate töötajate tähelepanu köita ka tulevikus. Sarnaselt paljude teiste pikaajaliselt tegutsenud ettevõtetega, kelle võtmetöötajad on olnud ettevõttes enam kui kümme aastat, peame meiegi hoolitsema selle eest, et inimesed meeskonnas end hästi tunneksid. Eriti suurt tähelepanu peame pöörama just pikaajalistele töötajatele, kelle lahkumine võiks avaldada ootamatut mõju kogu grupi kompetentsusele ja järjepidevusele.

## Strateegia ja eesmärgid 2021. aastaks

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

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

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

2021. aastal on valminud ja üle antud kõik korterid Ratsuri majade projekti Kristiine City's. Kalarannas peaksid esimesed hooned valmima suve alguses ja järgmised valmivad etapiviisiliselt aasta jooksul. Kindrali majade eelmüük ning müük Riias ja Vilniuses jätkub. Uute projektidega plaanime alustada aasta teises pooles. Hotellisegment on eriolukorra tõttu kannatada saanud ja täna on vara öelda, milliseks majutusturg Bad Kreuznachis kujuneb peale seatud piirangute lõppemist. Haldussegmenti mõjutab eriolukord minimaalselt. Kuna aga on tegemist väheolulise segmendiga, ei ole selle segmendi mõju kontserni tulemustele tuntav.

*Eesmärk 2021. aastaks:*

- Alustatud arendusprojektide ehituse ning uute projektide käivitamist võimaldavate ettevalmistuste jätkamine. Üleilmse pandeemia mõju monitoorimine ja Ettevõtte strateegia ning plaanide vastav kohandamine, tagades samaaegselt töötajate, klientide ja koostööpartnerite tervist ja heaolu.

## Arendusprojektid

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

### Kristiine City Tallinnas

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



### Kristina Majad Kristiine Citys



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

### *Ratsuri majad Kristiine Citys*

Ratsuri Majade näol on tegemist ajaloolise hobusetalliga, millest saime ainest ka nime valikul. Vana tallihoone saab uue ilme ning saab olema ühendatud Uus-Hollandi stiilis uue hoonega. Ratsuri Majad projekti ehitab OÜ Vanalinna Ehitus. Ehituse käigus rekonstrueeritakse Marsi 5 (uuenenud aadressiga - Talli 5) kinnistul asuv 20. sajandist pärinev tallihoone ning teostatakse juurdeehitus ja osaliselt maa all asuva parkla. Hoone valmis selle aasta kevadel. Ratsuri majades on ühtekokku 39 korterit – 17 neist endises tallihoones ning 22 kaasaegses uus-hollandi stiilis uusehitis. Enne ehituse valmimist olid kõikidele korteritele broneerimis- või eelmüügilepingud sõlmitud. Korterite üleandmine algas märtsis ja lõppes 2021. aasta aprillis.



### *Kindrali Majad Kristiine Citys*



Kristiine City aedlinnaaliku 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 mitmekülgeid võimalusi igas vanuses

elanikele. Uued 5-korruselised kortermajad kerkivad aadressile Sõjakooli 6. 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 ning pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Kahe esimese hoonekompleksi valmimine on plaanitud 2022. aasta suvel. Täna on müüdud või broneeritud 90% korteritest.



## Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartal kerkib aadressile Kalaranna 8, kuhu ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist hoonet. Rajatavad hooned on planeeritud nelja- ja viiekorruseliseks. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus valmib kaheksa hoonet 240 korteri-, äripindade- ning maa-aluse parklaga. Samuti rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimesed hooned valmivad käesoleva aasta suve alguses. Täna on müüdud või broneeritud 85% korteritest.



## Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara renditava kogupinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. See arendusprojekt hakkab mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

## T1 Mall of Tallinn – uus tase kaubandus- ja meelelahutuskeskuste turul



T1 Mall of Tallinn kontseptsioon on ainulaadne kogu Baltikumis. Keskseks ideeks on tuua tasakaal tavapärasele ostukogemusele, luues keskkonna, kus inimesed saaksid aega veeta ning kogeda midagi uut ja põnevat. T1 soovib luua uusi kasutajakogemusi, tutvustades siinsele turule vähemtuntud rahvusvahelisi kaubamärke ning avab lisaks tavapärastele ostuvõimalustele külastajatele mitmekülgse meelelahutuse maailma.

Lisaks avarale, valgusküllasele sisearhitektuurile, kaubandusele ja kunstile on T1-s, Eesti mõistes unikaalne söögikohtade kogum, „Taste of Tallinn“ ehk „TOT“ – seda nii oma ulatuselt kui asetusest. Enamus söögikohti asuvad neljandal korrusel, kõrgemal

kaubandusmelust, võimalusega imetleda vaateid pealinnale. Keskuses asuvad tipptasemel Cinamon kino, regiooni suurim siseruumides asuv kogupere meelelahutuskeskus Super Skypark ning keskuse katusel vaateratas Skywheel of Tallinn, mille sarnast mujal Euroopas ei leia.

2020. aasta aprillis algatati T1 Mall of Tallinna omaniku ja operaatorettevõtte saneerimise protsess. Riigikohus otsustas 26. aprillil 2021 jätta AS Tallinna Moekombinaat (T1 Mall of Tallinn operaator) kaebuse menetlusse võtmata ning jõustus Harju Maakohtu saneerimismenetluse lõpetamise määrus. Ilma saneerimismenetlusest ei ole AS Tallinna Moekombinaat võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. 2. juunil 2021 kuulutati välja tütarettevõtte pankrot. Sellegipoolest jätkab T1 Mall of Tallinn oma igapäevast tegevust. Alates 15. märtsist 2021 oli enamik keskustest suletud COVID-19 leviku ja Eesti valitsuse kehtestatud piirangute tõttu. Keskus taasavati avalikkusele 3. mail 2021.

## Kliversala Riias

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



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

River Breeze Residence on värskelt valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. River Breeze Residence on esimese hoone Kliversala kvartaliks. Hoone valmis 2018. a kevadel ja Ettevõtte on alustanud järgmise etapi projekteerimistöödega. Järgnev etapp on Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi.



## Brivibase ärikvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone - Brīvībase tänava - ääres, muutes selle atraktiivseks äripiirkonnaks. Projekti esimeses faasis renoveeritakse olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. Tänapäevaks on saadud ehitusluba ning Ettevõtte on ehitamisega valmis alustama sobiva turuolukorra ilmnemisel.



## 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. Ehitusluba on väljastatud, jätkuvad tehnilise projekteerimise tööd.

## 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. Koduostjad saavad valida nutikalt planeeritud ning erakordsete vaadetega korterite ning tõeliselt avarate, kõrgete lagede- ning panoraamvaatega kodude vahel. Villade katusekorrustel on suured terrassid võrratute vaadetega. Kvartali maastikuarhitektuuri lahutamatu osaks on unikaalne Itaalia aia stiilis sisehoov, mis sündis koostöös Itaalia ideearhitekti Gianmarco Cavagninoga. 2019. aastal jõudis lõpule Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, kus valmis viis eluhoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade- ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



## Segmendid

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

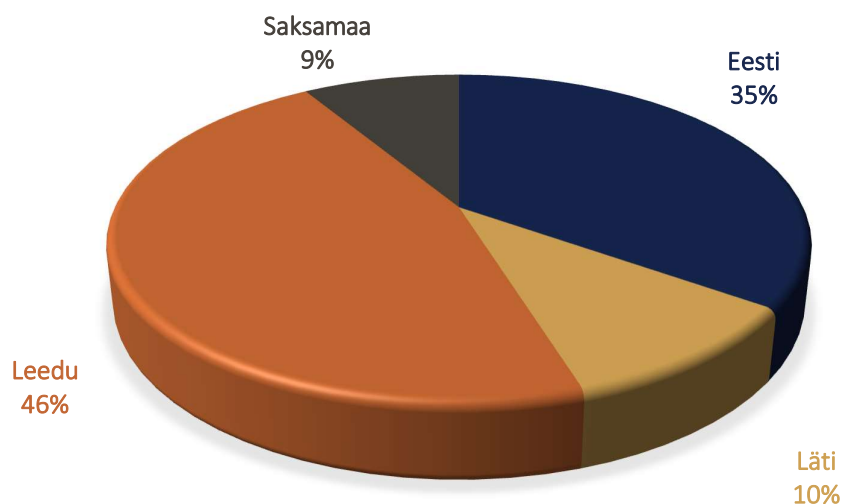
### Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

	Äritulud			Brutokasum			Puhaskasum/ -kahjum 2019 (korri- geeritud)			
	2020	2019	Muutus	2020	2019	Muutus	2020	2019	Muutus	
Eesti	6 687	28 911	-77%	2 706	9 685	-72%	-57 251	-32 124	-30 028	-78%
Läti	2 001	4 733	-58%	730	2 011	-64%	-627	343	343	-283%
Leedu	8 874	17 688	-50%	3 550	3 140	13%	2 896	2 523	2 523	15%
Saksamaa	1 672	3 944	-58%	-211	973	-122%	-342	181	181	-289%

	Äirentaablus		Puhasrentaablus 2019		
	2020	2019	2020	(korrigeeritud)	2019
Eesti	40,5%	33,5%	-856,2%	-111,1%	-103,6%
Läti	36,5%	42,5%	-31,4%	7,2%	7,2%
Leedu	40,0%	17,8%	28,7%	14,3%	14,3%
Saksamaa	-12,6%	24,7%	-20,7%	4,6%	4,6%

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

### 2020 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



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

## Eesti

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

Eestis püsis kinnisvaraturg 2020. aastal mõõdukal kasvutrendil – nii hinnatase, keskmine tehingusumma kui ka müügimaht kasvasid stabiilses tempos.

Jaanuaris 2020 teavitas Ettevõtte Ratsuri Majade ehituse algusest – uus kinnisvara arendusprojekt aadressil Talli 5, Kristiine Citys. Ratsuri Majade arendusprojekti ehitustööde käigus valmis 2021. aasta kevadel 39 korterit. Kõigi korterite broneerimis- või müügilepingud olid enne ehituse valmimist sõlmitud.

Oktoobris 2019 sõlmis Ettevõtte ehituslepingu Kalaranna Kvartali esimese etapi ehitamiseks kahest. Ehitustööd on algasid jaanuaris 2020 ning kaheksa hoone koos 240 korteri, äripindade ja maa-aluse parkla valmimistähtjaks on kavandatud 2021-2022. aastaks. Tulenevalt väga tugevast huvist projekti vastu on 85% korteritest reserveeritud või kaetud võlaõiguslike müügilepingutega.

Olenemata headest tulemustest ja kindlustundest kinnisvaraarenduse tegevuses, on renditulude loomisega olukord teistsugune. T1 Mall of Tallinn on opereerinud praeguseks enam kui kaks aastat. Kuigi kaubanduskeskus on teeninud ärikasumit kogu 2019. aasta vältel, jäid tulemused siiski alla ootustele ja ettevõtte ei suutnud täita laenuandja poolt seatud finantskovenante. Ajal, kui keskus oli hädas oodatud tulemuste saavutamise, suleti suurem osa kaubanduskeskusest vahemikuks 27. märts kuni 11. mai 2020 tulenevalt Eesti Vabariigi valitsuse korraldusest ja eriolukorrast Eestis. Avatuks jäi Selver, mis on peamine toidupood keskuses ning apteegid ja paar väiksemat toidupoodi, mida oli lubatud avatuna hoida. Eriolukorrast tingitud piirangud on mõjutanud kaubanduskeskuse tegevust oluliselt. 31. märtsil 2020 esitas T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse omanik ja operaator Tallinna Moekombinaat (TMK) saneerimisavalduse ja Harju maakohus algatas 3. aprillil 2020 saneerimismenetluse.

Eesmärgiks oli ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldada võlakoores ja kasvatada keskuse kasumlikkust. 26. aprillil 2021 otsustas Riigikohus jätta TMK kaebus menetlusse võtmata ning jõustus Harju Maakohtu saneerimismenetluse lõpetamise määrus. Ilma saneerimismenetlusteta ei ole TMK võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. 2. juunil kuulutati välja TMK pankrot.

Eesti segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 35% võrreldes 52%-ga aasta tagasi.

### **Eesti müügitulu**

tuhandetes eurodes	2020	2019	Muutus
Kinnisvara müük	1 002	19 367	-95%
Renditulud	5 588	9 467	-41%
Muud tulud	97	77	26%
<b>Kokku</b>	<b>6 687</b>	<b>28 911</b>	<b>-77%</b>

Kinnisvarasegmendi tulud vähenesid 95% võrra. Müügitulu kajastatakse notariaalse asjaõiguslepingu sõlmimisel ehk kinnisvara müügist tekkiv käive sõltub kinnisvaraobjekti valmimisest. 2020. aastal müüdi kokku 3 korterit, 4 parkimiskohta ja 8 panipaika (2019: 133 korterit, 164 parkimiskohta ja 83 panipaika) ning 31. detsember 2020 seisuga olid Tallinnas müügis mitmed parkimiskohad ning panipaigad. Ühtegi valmis olevat korterit müügis ei olnud.

Rendisegmendi tulu vähenes 41% langedes 9,5 miljonilt eurolt 2019. aastal 5,6 miljoni euroni 2020. aastal. Renditulude vähenemist mõjutas olulisel määral COVID-19 pandeemiaga seoses Eesti Vabariigi valitsuse poolt seatud piirangud.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest. Muude teenuste käive suurenes aastaga 26% võrra valdavalt seoses hallatava pinna suurenemisega.

### **Läti**

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

Riias, Kliversalas valmis 2018. aastal River Breeze Residence arendusprojekt 47 eksklusiivse korteriga, mille müügitgevus jätkus 2020. aastal. Jätkuvad projekteerimistööd ülejäänud Kliversala ala ja City Oasis kvartali elamuehitusprojektis Tallinas tänaval ning Brivibase ärikvartali bürookompleksis.

Läti segmendi protsentuaalne osakaal ettevõtte kogutulust moodustas aruandeperioodil 10% võrreldes 9%-ga eelmisel aastal.

**Läti müügitulu**

tuhandetes eurodes	2020	2019	Muutus
Kinnisvara müük	1 903	4 640	-59%
Renditulu	78	71	10%
Muud tulud	20	22	-9%
<b>Kokku</b>	<b>2 001</b>	<b>4 733</b>	<b>-58%</b>

2020. aastal müüdi kokku 4 korterit, 8 parkimiskohta ja 4 panipaika (2019: 7 korterit, 16 parkimiskohta ja 5 panipaika). 2020. aasta lõpus oli Lätis müügis 30 luksuskorterit, lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

Renditulud suurenesid 2020. aastal 10% võrra.

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

**Leedu**

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

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

Leedu segmendi osa ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 46% võrreldes 32%-ga aasta tagasi.

**Leedu müügitulu**

tuhandetes eurodes	2020	2019	Muutus
Kinnisvara müük	8 574	17 412	-51%
Renditulu	23	49	-53%
Muud tulud	277	227	22%
<b>Kokku</b>	<b>8 874</b>	<b>17 688</b>	<b>-50%</b>

Kinnisvara müük vähenes 2020. aastal 51% võrreldes eelneva perioodiga. 2020. aastal müüdi kokku 22 korterit, 2 linna villat, 2 äripinda, 23 parkimiskohta ja 13 panipaika (2019: 83 korterit, 1 linna villa, 74 parkimiskohta ja 77 panipaika). Seisuga 31. detsember 2020 oli Vilniuses müügis 9 korterit, 1 äripind ja mitmed panipaigad ning parkimiskohad.

Ettevõtte üürib ajutiselt välja müügis olevat kinnisvara. 2020. aastal vähenes renditulu 53% võrra.

Ettevõtte pakub haldus- ja muid teenuseid oma müüdud ja üüritavate korterite omanikele. 2020. aastal kasvas haldustegevusest saadud tulu 22% võrra tulenevalt 2019. aastal valminud uutest ja müüdud pindadest.

## Saksamaa

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

Saksamaa segmendi osa Ettevõtte aruandlusperioodi kogukäibest moodustas 9% võrreldes 7%-ga aasta tagasi.

### Saksamaa müügitulu

tuhandetes eurodes	2020	2019	Muutus
Hotelli käive	1 672	3 944	-58%

PK Parkhotel Kurhausi täituvus on 2020. aastal langenud 28% ning moodustas aasta keskmiseks 48%. Samuti vähenes hotelli müügitulu 58% võrra. Hotellitegevuse 2020. aasta kahjum oli 535 tuhat eurot võrreldes 76 tuhande eurose kasumiga 2019. aastal. Saksamaa majandustulemusi mõjutas oluliselt Saksamaa valitsuse seatud piirangud COVID-19st lähtuvalt. Perioodil 21. märts-30. juuni 2020 oli hotell suletud. Peale taasavamist 1. juulil 2020 seati uuesti piirangud 2. novembril 2020 ning sellest ajast on hotell olnud tulenevalt riiklikest piirangutest suletud.

### Täituvus, %

	2020	2019	Muutus
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	47,5%	66,0%	-28%

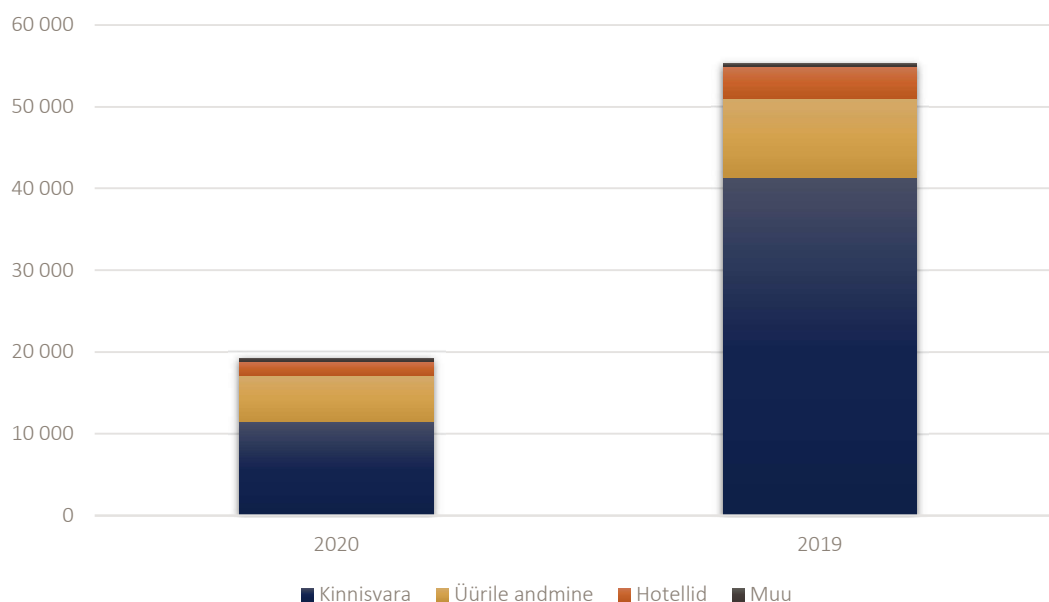
Aruande valmimise hetkel on PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznach'is seoses koroonaviiruse pandeemiaga suletud. Taasavame hotelli esimesel võimalusel – eeldatavasti saame seda teha 11. juunil 2021.

## Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.



### Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes



### Müügitulu ärivaldkondade kaupa

tuhandetes eurodes	2020	2019	Muutus
Kinnisvara müük	11 479	41 419	-72%
Renditulu	5 689	9 587	-41%
Hotellide käive	1 672	3 944	-58%
Muud tulud	394	326	21%

Müügitulu kinnisvaravaldkonnas langes 72%, kuna aruandeperioodil ei valminud ühtegi arendusprojekti. 2020. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind 3 092 eurot/m<sup>2</sup> (2019: 2 225 eurot/m<sup>2</sup>), antud hind on ilma käibemaksuta. Keskmine hinnatõus Eestis oli 3% ning Leedus 29%. Lätis langes hind 9% ja 2020. aasta keskmiseks hinnaks kujunes seal 2 783 eurot/ m<sup>2</sup> (2019: 3 049 eurot/m<sup>2</sup>). 2020. aastal müüdi kõigis kolmes riigis kokku 3 319 m<sup>2</sup> eluruumi pindasid (2019: 16 896 m<sup>2</sup>).

Ettevõtte keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2021. aastal tegeleb ettevõtte aktiivselt olemasolevate varade müüki Riias, Kliversalas ja Šaltinių Namai | Attico elamukompleksi Vilniuses ning Tallinnas Ratsuri Majade (valmisid kevadel) ning Kalaranna Kvartali ehitamist, samuti Kindrali Majade eelmüükide ning hoone ehitamisega.

T1 Mall of Tallinna renditulu vähenes 41% võrra ning peegeldab COVID-19 mõju, kuna märtsi lõpust kuni 11. maini 2020 oli kaubanduskeskustes enamus kauplusi suletud. Lisaks on olnud erinevaid piiranguid restorani ja meelelahutuse sektorites tegutsevatele ettevõtetele.

2020. aastal oli ettevõtte opereerida PK Parkhotel Kurhaus Bad Kreuznachis, Saksamaal. Tulud hotellide ärivaldkonnast on 2020. aastal võrreldes 2019. aastaga vähenenud 58% seoses eriolukorra ja Saksamaa valitsuse poolt COVID-19-ga kehtestatud piirangutele. Aruande valmimise ajal pole hotelli 2021. aastal avatud, loodame taasavada 11. juunil 2021.

Haldustegevus sõltub suuresti Ettevõtte hallatavatest üüritud või müüdüd pindadest. 2020. aastal suurenesid hallatavad pinnad 4% võrra ja moodustas 52 510 m<sup>2</sup> seisuga 31. detsember 2020 (50 278 m<sup>2</sup> seisuga 31. detsember 2019). Segmendi brutokasum on suurenenud 45% võrra, haldusteenuste üldine kasumlikkus on suurenenud 11% võrreldes eelneva aastaga.

## Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

2020. aastal maksis ettevõtte pankadele laenusid tagasi summas 1,4 miljonit eurot ja võttis laenu 14,4 miljonit eurot. Ettevõttel on 2021. aastal laenu tagasimakse kohustus 78,5 miljoni euro väärtuses (sealhulgas 75,4 miljonit eurot laenukohustust, mis on seotud maksejõuetuks muutunud AS-iga Tallinna Moekombinaat) ning 0,1 miljoni euro väärtuses 2022. aastal.

2020. aasta veebruaris refinantseeris Ettevõtte 01. juuni 2020 tähtajaga tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressiga mittekonverteeritavad võlakirjad täielikult ning väljastas sarnased tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 18). Ettevõtte on emiteerinud kokku 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressiga mittekonverteeritavaid võlakirju lunastamistähtajaga 20. veebruar 2024, mille aastaintressiks on 8%. Seoses finantskovenantidele mitte vastamisega ning tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimuste rikkumisega tulenevalt korrigeerivast sündmusest, on Ettevõtte kajastanud tagatud pikaajalised võlakirjad lühiajalistena bilansipäeva seisuga (lisa 18).

Seisuga 31. detsember 2020 oli Ettevõttel väljastatud 1,5 miljoni euro eest vahetusvõlakirju, mille bilansiline väärtus on 1,49 miljonit eurot (lühiajalise lunastustähtajaga 1,3 miljonit eurot; pikaajalise lunastustähtajaga 0,2 miljonit eurot). Aruandeperioodil refinantseeris Ettevõtte 8,72 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju ning emiteeris samas mahus uued tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad. Seisuga 31. detsember 2020 oli Ettevõttel väljastatud 8,72 miljoni euro eest tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju, mille bilansiline väärtus on 8,29 miljonit eurot. Võlakirjad kannavad 8%-list intressimäära ning nende lunastustähtaeg saabub 31. oktoobril 2024.

## Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2020 seisuga on Ettevõttel kokku 56 687 954 aktsiat, nimiväärtusega 0,20 eurot iga aktsia. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital moodustab 11 337 590,80 eurot.

### Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiate arv (tk)	56 687 954	56 687 954
Nimiväärtus (eurot)	0,20	0,20
Aktsiakapital (eurot)	11 337 590,80	11 337 590,80

23. novembril 2012 noteeriti ettevõtte aktsiad Nasdaq Tallinn börsi lisanimekirjas ja omistati ISIN EE3100006040. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar - 31. detsember 2020 kaubeldi Ettevõtte aktsiatega hinnavaheemikus 0,68 - 1,39 eurot. 31. detsembril 2020 oli sulgemishind 0,70 eurot/aktsia. Perioodi jooksul kaubeldi 0,83 miljoni aktsiaga, mille käive moodustas 0,77 miljonit eurot.

Pro Kapital Grupi aktsiate kauplemise hinnavaheemik ja mahud,  
1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2020, NASDAQ Balti Põhinimekiri\*

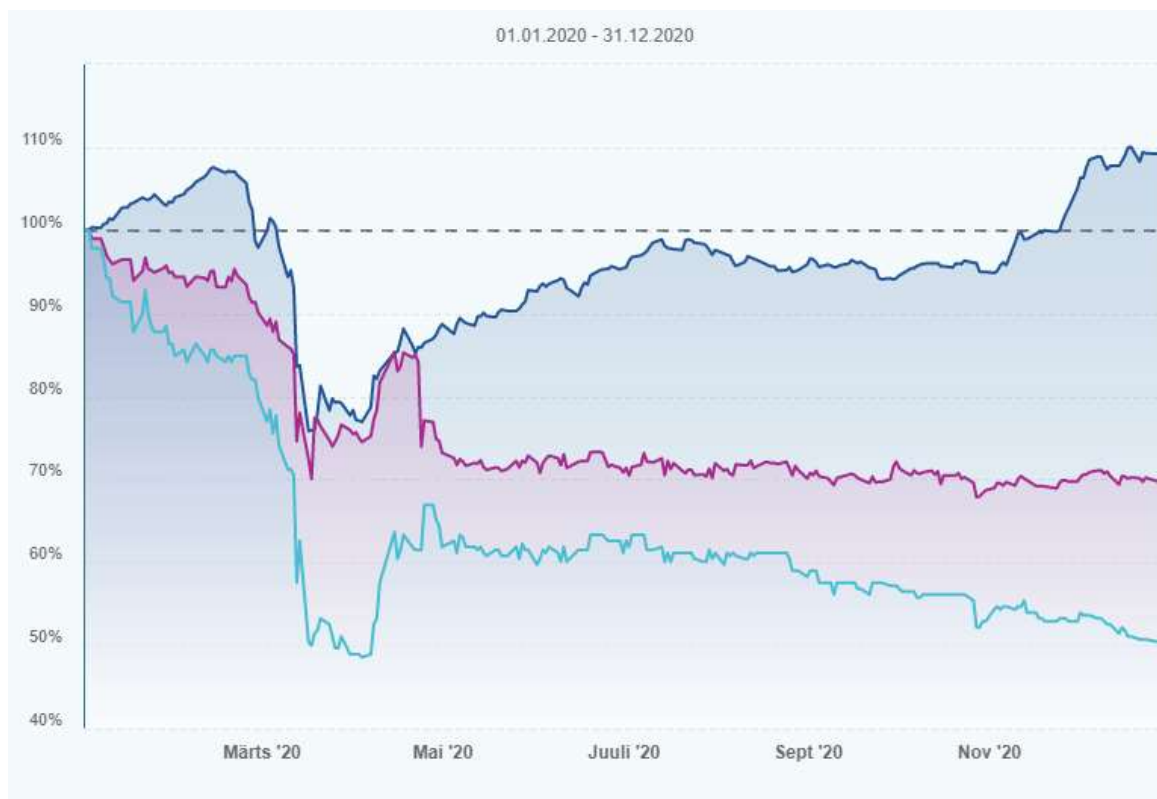


\*Allikas: [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com)

Tehingute statistika eurodes	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Kõrgeim	1,39	1,71	1,99
Madalaim	0,68	1,00	1,54
Viimane	0,70	1,39	1,63
Keskmine	0,88	1,38	1,71
Kaubeldud aktsiaid (tk)	832 989	1 038 459	414 910
Käive (miljon)	0,77	1,40	0,71
Turuväärtus (miljon)	39,68	78,80	92,40

\*Allikas: [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com)

## Balti indeksid 1. jaanuar – 31. detsember 2020\*



\*Allikas: [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com)

Indeks/ Aktsia	31.12.2020	31.12.2019	Muutus
■ OMX Baltic Benchmark GI	1 104,74	992,83	11,27%
■ B35PI Kinnisvara / B8600PI Kinnisvara	260,46	370,58	-29,72%
■ PKG1T (eurodes)	0,70	1,39	-49,64%

\*Allikas: [www.nasdaqbaltic.com](http://www.nasdaqbaltic.com)

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2020 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,65 – 1,35 eurot ning 31. detsembri 2020 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,67 eurot. 2020. aasta jooksul moodustas kauplemismaht 384 tuhat aktsiat 0,37 miljoni euro käibega.

## Aksionärid

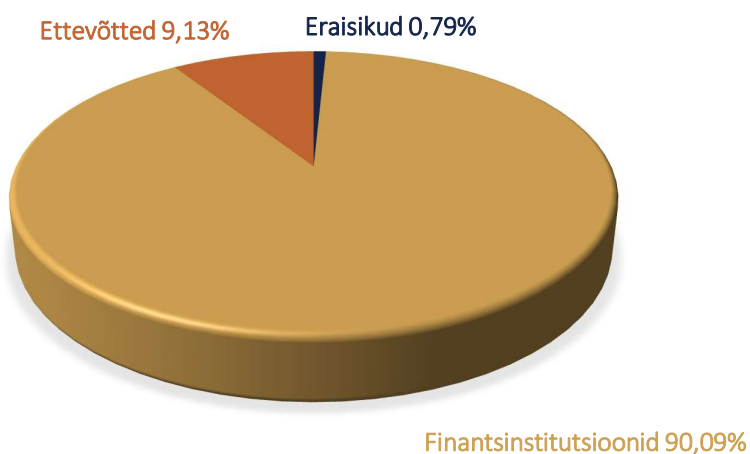
31. detsembri 2020 seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 388 aktsionäri. Paljud aktsiaraamatus registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad paljusid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

### Aksionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest seisuga 31. detsember 2020:

Aksionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Raiffeisen Bank International AG	31 010 717	54,70%
Clearstream Banking AG	11 372 980	20,06%
Nordea Bank ABP/Non-Treaty Clients	4 787 996	8,45%
Svalbork Invest OÜ	3 759 620	6,63%

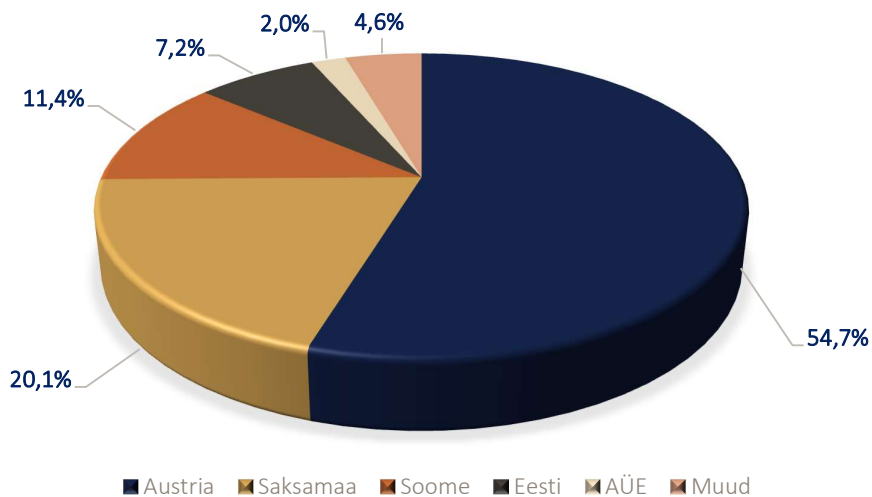
### Aksionäride liigitus seisuga 31. detsember 2020:

Aksionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsinstitutsioonid	51 068 571	90,09%
Ettevõtted	5 172 897	9,13%
Eraisikud	446 486	0,79%



**Aktsionäride geograafiline jaotus residentsuse järgi seisuga 31. detsember 2020:**

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osaluse %
Austria	31 025 938	54,7%
Saksamaa	11 373 268	20,1%
Soome	6 467 557	11,4%
Eesti	4 087 244	7,2%
Araabia Ühendemiraadid	1 154 408	2,0%
Muud	2 579 539	4,6%



AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsituses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsember 2020 seisuga 45,99% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 3 759 620 aktsiat mis on 6,63% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 18 803 439 aktsiat, mis on 33,17% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 3 510 985 aktsiat, mis on 6,19% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

**Juhatus ja nõukogu liikmete osalused seisuga 31. detsember 2020:**

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus %
Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Edoardo Preatoni	Juhatus liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Oscar Crameri	Nõukogu liige	15 000	0,03%



31. detsember 2020 seisuga omab Emanuele Bozzone koos lähikondsetega 86 564 Ettevõtte tagamata ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 2,80 eurot ning nominaalväärtusega kokku 242 379,20 eurot.

**Kasum aktsia kohta, P/E suhe**

Kasum aktsia kohta oli 2020. aastal -0,98 eurot (2019: kasum -0,48 eurot aktsia kohta ja korrigeerituna -0,51 eurot aktsia kohta). P/E suhe 2020. aastal oli -0,71 (2019: -2,92 ja korrigeerituna -2,71).

# Kontserni struktuur

Seisuga 31. detsember 2020



\* 25. septembril 2020 jõustus Ettevõtte leedu tütarettevõtete ühinemine. Ühinemise tulemusena ühendati Pro Kapital Bonum UAB oma emaettevõtte PK Invest UAB-ga. Kõik Pro Kapital Bonum UAB varad, õigused ja kohustused võttis üle PK Invest UAB.

\*\*Pärast aruande kuupäeva kaotas Grupp kontrolli tütarettevõttes AS Tallinna Moekombinaat (isa 31).

## Hea ühingujuhtimise tava aruanne

### Ülevaade

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

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

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

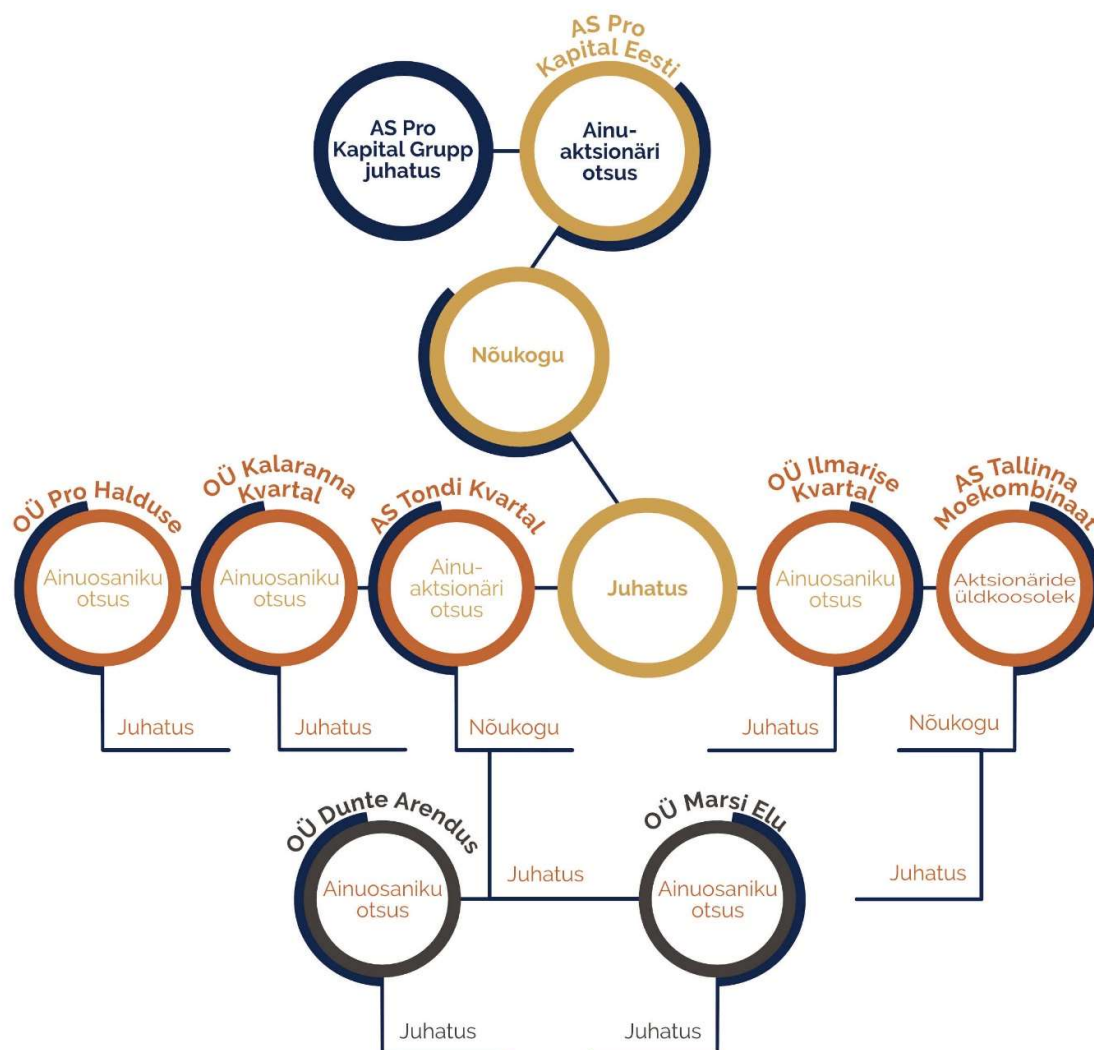
Lisaks ning vaid seal, kus Ühing on lugenud selle põhjendatuks, on Ühingu juhatus samuti ära näidanud selle, kui Ühing vastab rahvusvaheliste hea ühingujuhtimise tava standarditele, mille on 2015. a vastu võtnud G20/OECD (G20/OECD HÜT).

Ühingu otsustuste ja juhtimisstruktuur oli 31. detsembril 2020 järgmine – esitatud riikide kaupa:

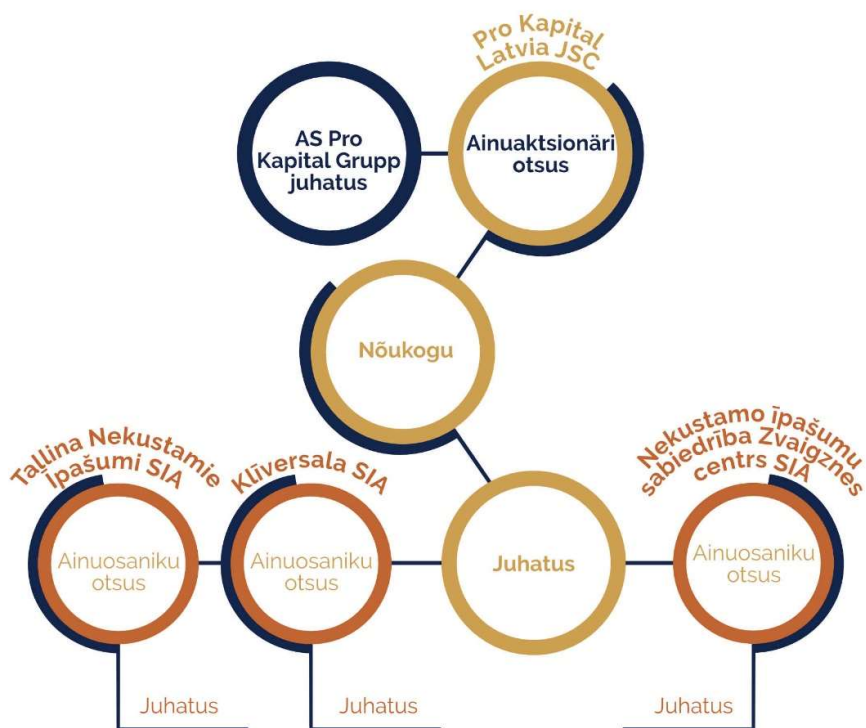
### Emaettevõtte



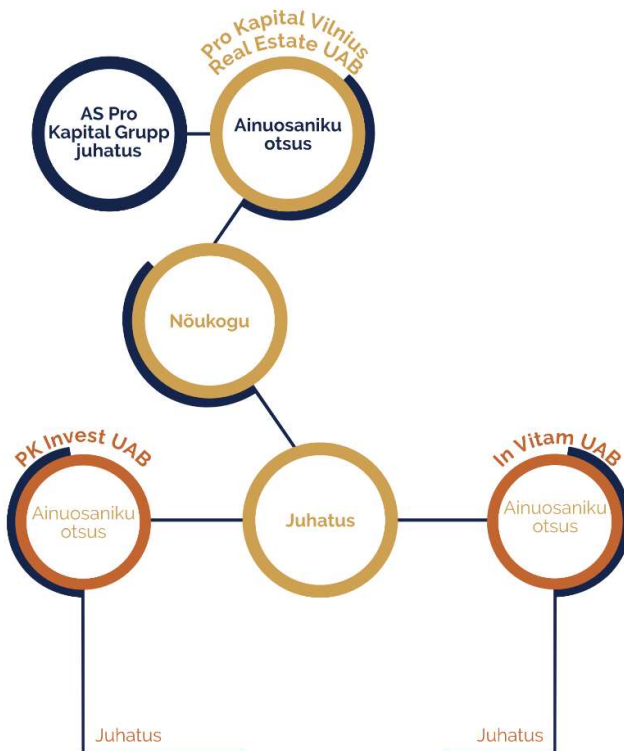
Eesti alamkontserni juhtimisstruktuur



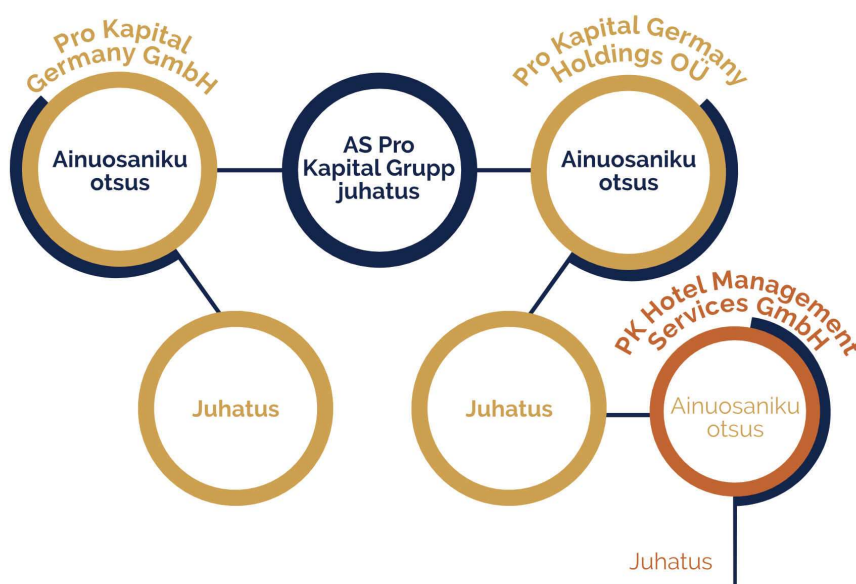
Lāti alamkontserni juhtimisstruktuur



Leedu alamkontserni juhtimisstruktuur



## Saksa alamkontserni juhtimisstruktuur



## 1. AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

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

## 1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

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

2020. aastal toimus üks aktsionäride üldkoosolek ning äriühingule ei esitatud enne üldkoosolekut küsimusi seoses üldkoosoleku päevakorras olnud teemadega. Üldkoosolekul esitatud küsimused on protokollitud. Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestati selgelt kellele aktsionärid või nende esindajad võivad oma küsimused suunata (e-post ja telefoni number) ning viidati, 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.

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

## 1.2. Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

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

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

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

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

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



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

2020. aastal vastasid kõik seotud isikutega tehtud tehingud nõuetele.

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

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

Aktsionäridel võimaldatakse tutvuda ka andmetega selle kohta, mida aktsionärid on seoses üldkoosoleku toimumisega emitendilt küsinud, kui sellised andmed on seotud üldkoosoleku päevakorras oleva teemaga. Juhatuse või nõukogu võivad keelduda selliste andmete esitamisest, kui see on vastuolus emitendi huvidega. Sellisel juhul põhjendavad juhatuse ja nõukogu andmete esitamisest keeldumist. Ühing on igas aktsionäride koosoleku kokkukutsumise teates märkinud e-posti kontaktaadressi, mille kaudu aktsionärid saavad ühendust võtta, kui neil on koosolekuga seoses küsimusi. 2020. aastal esitati äriühingule küsimusi, mis olid seotud koosolekul osalemiseks vajalike dokumentidega (täpsustamiseks, et kas vaid aktsiaraamatusse kantud aktsionärid ja mitte tegelikud kasusaajad võivad väljastada volikirju, samuti seoses apostille'imisega ja mis ajaks originaaldokumendid peaks laekuma), mille kohta oli informatsioon valdavalt juba avaldatud koosoleku kokkukutsumise teates. Kuna 2020. aastal päevakorrapunktidega seotud küsimusi enne üldkoosolekut ei esitatud, ei ole Ühing seoses 2020. a üldkoosolekuga avaldanud aktsionäride küsimusi ega neile antud vastuseid oma veebilehel. Juhul kui selliseid küsimusi tulevikus peaks laekuma, siis kajastab Ühing nad oma veebilehel eraldi lingi all. (Link hetkel puudub, et aktsionäre mitte segadusse ajada, justkui küsimusi esitati ning tühja lehte lingi all hoida ei ole mõttekas.)

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

Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab üldkoosolekuga seotud materjalid äriühingu veebilehel jaotuses: Ettevõtte-Investorile-Aktsionär (materjalid alates 2013. aastast). Lisaks, on Ühingu veebilehel üleval ka olulised Ühingu dokumendid nagu näiteks Ühingu põhikiri inglise ja eesti keeles ning ka (2017. a) aktsiate avaliku pakkumise prospekt ja (2020. a) [Nasdaq Stockholmi võlakirja 2020/2024 kauplemisele võtmise prospekt](#) ning (2021. a) [Nasdaq OMX Tallinn 20-2024 mittekonverteeritavate võlakirjade prospekt \(inglise keeles\)](#).

Investoritele mõeldud presentatsioonid on samuti leitavad äriühingu veebilehel (jaotuses: investorile-presentatsioonid).

- 1.2.4. Mõistliku aja jooksul enne üldkoosoleku toimumist avaldab nõukogu emitendi veebilehel enda ettepanekud päevakorras olevate teemade kohta. Kui aktsionärid teevad üldkoosolekule eelneval ajal päevakorras olevate teemade kohta sisulisi ettepanekuid või nõukogu poolt esitatud ettepanekutest erinevaid ettepanekuid, siis avaldab emitent sellised ettepanekud enda veebilehel. Ühing järgib antud soovitusi. 2020. aastal ei esitatud ühtegi ettepanekut seoses täiendavate päevakorrapunktidega või olemasolevate päevakorrapunktide muutmisega ega ka vastavaid punktide projektide sõnastusi. Juhul, kui tulevikus peaks selliseid ettepanekuid laekuma, siis kajastab Ühing nad oma veebilehel eraldi lingi all näiteks nii, nagu ta tegi 2017. a aktsionäride erakorralise üldkoosoleku puhul. (Muidu lingid puuduvad, et aktsionäre mitte segadusse ajada, justkui ettepanekuid oleks esitatud.)

### 1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

- 1.3.1. Üldkoosoleku juhataja tagab koosoleku sujuva, st kiire, kuid samas kõikide huvitatud isikute huve arvestava läbiviimise. Üldkoosoleku keeleks on eesti keel. 2020. aastal viis Ühing läbi 1 (ühe) aktsionäride üldkoosoleku. Aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 27. mail 2020. Ühing järgib antud soovitusi ja tagab sujuva ning kõikide isikute huve arvestava koosoleku läbiviimise. Üldkoosolek peeti kõigi koosolekul kohal viibivate aktsionäride heakskiidul paralleelselt eesti ja inglise keeles. HÜT kohaselt ei valita üldkoosoleku juhatajaks nõukogu esimeest ega juhatuse liiget. Ühing järgib antud soovitusi. 2020. a aktsionäride korralisel üldkoosolekul valiti koosoleku juhatajaks Ühingu õigusnõunik Ilona Nurmela.
- 1.3.2. Üldkoosolekul osalevad juhatuse liikmed, nõukogu esimees ning võimalusel ka nõukogu liikmed ja vähemalt üks audiitoritest. Ühing viis 2020. aastal läbi 1 (ühe) aktsionäride koosoleku. Aktsionäride üldkoosolek toimus 27. mail 2020. COVID-19 riiklike liikumiskiirangute tõttu osalesid koosolekul Skype'i teel Ühingu nõukogu esimees Emanuele Bozzone ja nõukogu liikme kandidaat Oscar Crameri. Nõukogu liige Petri Olkinuora ei saanud ettenägematu reisivajaduse tõttu osaleda. Lisaks osalesid koosolekul Ühingu tegevjuht ja juhatuse esimees Paolo Michelozzi, Ühingu juhatuse liige Allan Remmelkoor, Ühingu finantsjuht Angelika Annus ja Ühingu audiitor Erki Usin AS-ist Deloitte Audit Eesti. Ühingu nõukogust lahkunud liige Ernesto Achille Preatoni ei osalenud koosolekul ning tema ametiaeg lõppes eelnevalt juba 22.05.2020.
- 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 soovitus järginud ja ei plaani soovitus järgida ning teha üldkoosolekust osavõttu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet). Soovitus mittejärgimise põhjuseks on, et puudub hea ja kulutõhus tehniline lahendus välismaalastest aktsionäride isikusamasuse tuvastamiseks, kes moodustavad enamiku Ühingu aktsionäridest. Seetõttu kujutaks aktsionäride osalemise võimaldamine sidevahendite kaudu äriühingule juriidilist riski aktsionäride koosolekul osalejate nimekirja kontrollimisel. Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestab Ühing selgelt, et eeldatakse, et aktsionär või tema esindaja osalevad koosolekul isikus. Seega, kuigi Ühingu esindajatele antud volikirjade alusel hääletamine või Ühingu ette saadetud hääletamise 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.

27. mai 2020. a aktsionäride korralisel üldkoosolekul otsustati katta 2019. aasta puhaskahjum 26 981 682 eurot Ühingu eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt (päevakorra punkt nr 3) ning dividendide maksmist ei arutatud.

## 2. JUHATUS

### 2.1. Ülesanded

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

### 2.2. Koosseis ja tasu

2.2.1. Seisuga 31. detsember 2020 on Ühingu juhatuses kolm juhatuse liiget: Paolo Michelozzi, Allan Remmelkoor ja Edoardo Preatoni. Paolo Michelozzi on valitud juhatuse esimeheks. Juhatuse liikmed valib Ettevõtte nõukogu, lähtudes nende

pädevusest Ettevõtte tegevusvaldkonnas, lisaks võetakse arvesse kandidaadi eestvedamis- ja juhtimiskogemust, aga ka ausust ja pühendumust ettevõttele.

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



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



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

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



Hr Edoardo Preatoni on diplom humanitaarteadustes Itaalia Milano Istituto De Amicis. Hr Preatoni on töötanud hotellinduse ning kinnisvaraarenduse valdkonnas ja ta on Preatoni Real Estate Development LLC asutaja ja tegevdirektor Dubais, AÜE. AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmena vastutab hr Preatoni Ühingu viimase hotelli müügi ehk Ühingu põhitegevusega mitteseonduva äri lõpetamise eest ja alates 2019. a lõpust on ta Ühingu äriarenduse juht. Hr Preatoni ei oma Ühingu aktsiaid ega võlakirju.

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

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

Ühingu juhatuse liikmed ei kuulu muude emitentide juhatusse.

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

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

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

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

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

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

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

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

Juhatusel ei ole Ühingu väärtpaberitega seotud preemiasüsteemi, va juhatuse esimehe ametilepingus, mille kohaselt on nõukogul õigus (mitte kohustus)

maksta juhatuse esimehe tulemustasu välja kas sularahas või aktsiates. 23. mai 2019 üldkoosolekul otsustasid Ühingu aktsionärid juhatuse liikmetele makstava tulemustasu tingimused ja nõustasid välistama Ühingu aktsionäride eesõiguse märkida Ühingu aktsiaid juhul, kui Ühingu nõukogu kasutab Ühingu põhikirja punktis 5.8. määratletud õigust (suurendada Ühingu aktsiakapitali 1,2 miljoni euroni) eesmärgiga maksta Ühingu juhatuse tulemustasu välja aktsiates (üldkoosoleku päevakava punkt 7).

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

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

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

Ühing ei järgi hetkel antud soovitusi. Äriühing on teadlik 14.12.2019 jõustunud väärtipaberituruse seaduse muudatusest, mis kohustab turul kaubeldavate hääleõigust andvate aktsiate emitendil avaldama juhatuse liikme individuaalseid tasusid alates 2020. aasta 31. detsembrile järgnevast majandusaastast, st 2021 majandusaasta kohta ning Äriühing kavatseb muudatust järgida oma 2021 majandusaasta aruande avalikustamisel 2022. aastal. 2020 majandusaasta kohta avaldab Äriühing oma majandusaasta aruandes kogu kontserni juhatuse ja nõukogu liikmete tasud koondsummana. Lisaks tasule hüvitatakse juhatuse esimehele lähetusega seotud majutuskulud Riias.

## 2.3. Huvide konflikt

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

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



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

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

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

Vastavalt OECD 2015 HÜT 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 soovitusi.

Nõukogu kiitis 29. aprillil 2019 heaks juhatuse liikme Allan Remmelkooori ametiaja pikendamise kuni 15. november 2020 ning 29. oktoobril 2020 pikendas Allan Remmelkooori ametiaega 31. detsembrini 2021, viies tema ametiaja vastavusse Ühingu juhatuse esimehe ametiaja kestusega.

2020. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Allan Remmelkoooriga uusi tehinguid.

2020. aastal ei sõlmitud juhatuse esimehe Paolo Michelozziga uusi tehinguid.

2020. aastal ei sõlmitud juhatuse liikme Edoardo Preatoniga uusi tehinguid.

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

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

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

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

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

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

Hr Paolo Michelozzi on Läti äriühingu PB11 SIA, mis rendib Ühingu lähetusteks korterit Riias, ainuomanik. Lisaks juhatuse liikme tasule kompenseeritakse hr Paolo Michelozzile Riias lähetusel käimiseks majutuskulud. 31. detsember 2020 seisuga omab hr Michelozzi 281 647 Ühingu aktsiat, mida hoitakse Swedbank AS Clients väärtpaberikontol.

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

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

### 3.1. NÕUKOGU

#### 3.1. Ülesanded

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

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

(iv) õiguslikud ja poliitilised riskid. 29. oktoobril 2020 vaatas nõukogu iga-aastase ülevaatuses raames üle Ühingu 15 kõige olulisemat riskifaktorit.

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

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

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

- 3.1.2. Nõukogu hindab korrapäraselt juhatuse tegevust äriühingu strateegia elluviimisel, samuti hindab nõukogu äriühingu finantsseisundit, riskijuhtimise süsteemi, juhatuse tegevuse õiguspärasust ning seda, kas äriühingut puudutav oluline teave on nõukogule ja avalikkusele nõuetekohaselt teatavaks tehtud. Nõukogu tuleb kokku vähemalt üks kord kvartalis, enne äriühingu kvartaliaruannete avaldamist ning vaatab üle kvartali aruande ja juhatuse ülevaate kvartaliaruande avaldamisele eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta.

Ettevõtte avaldab olulist informatsiooni avalikkusele ja kõigile oma aktsionäridele läbi NASDAQ OMX Tallinna Börsi süsteemi. Ühing avaldas 2020. aastal 37 börsiteadet. Lisaks kvartali vahearuannete ja majandusaasta aruannete teadetele teavitati avalikkust ja investoreid järgmisest: edukast tagatud võlakirjade 2020/2024 emissioonist (refinantseerimaks ja ennetähtaegselt lunastamiseks seniseid tagatud võlakirju), nende võlakirjade tingimuste muutmisest ja võlakirjade noteerimisest NASDAQ Stockholm väärtpaberiturul, jooksvad teavitused seoses Ühingu ühe tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat saneerimismenetlusega, piiratud investorite ringile uute mittekonverteeritavate võlakirjade emissioonist (refinantseerimaks konverteeritavaid võlakirju PKG1-PKG7) ning vastava emissiooni märkimise tulemustest ja märkimise tähtaja edasilükkamisest, samuti Ühingu kahe Leedu tütarettevõtte ühinemisest, seoses OÜ-ga Vanalinna Ehitus Talli 5 ehitus- ja rekonstrueerimislepingu sõlmimisega (Ratsuri Majad), samuti mitu teadet seoses konverteeritavate võlakirjade PKG2, PKG3, PKG4 ja PKG5 lunastustähtaegade pikendamisega ning konverteeritavate võlakirjade PKG4 osalise lunastamisega, samuti seoses aktsionäride korralise koosoleku kokkukutsumisega ning koosolekul vastuvõetud otsustega ja seoses 2021. aasta finantskalendriga ning 2020 finantskalendri muudatustega.

Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad alates 29. juuli 2019 Emanuele Bozzone ja Petri Olkinuora. Kõik eelnimetatud isikud on Ühingu nõukogu liikmed. Ühing on avaldanud auditikomitee olemasolu, ülesanded, liikmed ja nende ametikohad enda veebilehel. Auditikomitee on

nõukogu nõuandev organ Ühingu raamatupidamise, auditeerimise, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditi, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja tegevuse seaduslikkusega seotud küsimustes.

Auditikomitee ülesandeks on kontrollida ja analüüsida:

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

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

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

2020. aastal toimus üks Ühingu Auditikomitee istung, et arutada audiitori aruannet ja peamisi tähelepanekuid ning kinnitada Ühingu auditeeritud 2019. a majandusaasta aruanne.

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

Nõukogu on moodustanud Tasustamise komitee, mille liikmeteks on alates 8. juuli 2020 Emanuele Bozzone ja Oscar Crameri, kes mõlemad on Ühingu nõukogu liikmed (kuni 22. maini 2020 olid liikmeteks Emanuele Bozzone ja Ernesto Achille Preatoni). Tasustamise komitee on nõukogu nõuandev organ Ühingu juhatuse tasustamist puudutavates küsimustes. Komitee on moodustatud, et tagada iga-aastase juhatuse tulemuste hindamise käigus, et juhatuse tasu ja Ühingu tulemused on seotud.

2020. aastal toimus kolm Tasustamise komitee istungit:

- et arutada juhatuse esimehe poolt tema 2019. aasta eesmärkide saavutamist, ning
- et arutada juhatuse esimehe 2020. aasta eesmärkide seadmist (2 istungit seoses COVID-19 teemadega).

Nõukogu liikmete tasu ja selle maksmise kord otsustatakse aktsionäride üldkoosoleku tasemel, viimane selline otsus pärineb 20. juunist 2016. Ühingus puudub nõukogu liikmete tasustamist ja valimist koordineeriv eraldi komitee ning aktsionäride üldkoosolekule teeb nõukogu liikmete tasu osas Balti turu tingimustele vastavad ettepanekud juhatus. Uute nõukogu liikmete kandidaatide osas konsulteerib nõukogu esimees Ühingu suuraktsionäridega, et teha kindlaks nende nõuded potentsiaalsetele nõukogu liikme kandidaatide pädevusele ja

nõukogu suurusele ning kas suuraktsionärid kontakteeruvad potentsiaalsete kandidaatidega ise või teevad selle ülesandeks juhatuse esimehele – vastavuses Ühingu strateegiliste eesmärkide ja suuraktsionäride soovitustega, arvestades alati, et 1/3 nõukogu liikmetest peaks olema sõltumatud – enne kui mis tahes uusi nõukogu liikme kandidaate aktsionäride üldkoosolekule esitletakse.

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

## 3.2. Koosseis ja tasu

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

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

Vastavalt AS Pro Kapital Grupp põhikirjale koosneb nõukogu 3 (kolmest) kuni 7 (seitsmest) liikmest. AS Pro Kapital Grupp 27. mail 2020 toimunud aktsionäride korralisel koosolekul pikendati kahe nõukogu liikme volituste tähtaega kuni 5. juulini 2023 ja valiti uus nõukogu liige Oscar Crameri ametiajaga samuti kuni 05.07.2023. Nõukogus on kolm liiget. 08.07.2020. a valiti Ühingu nõukogu esimeheks tagasi Emanuele Bozzone.

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõpeb	Ettevõtte aktsiate arv
Emanuele Bozzone	Šveitsi	1964	05.07.2010	Esimees	05.07.2023	0
Oscar Crameri	Šveits	1961	27.05.2020	Liige	05.07.2023	15 000
Petri Olkinuora	Soome	1957	13.04.2012	Liige	05.07.2023	30 000

**Hr Emanuele Bozzone** omab teaduskraadi majanduse ja kaubanduse alal. Hr Bozzonel on laialdased kogemused finantsvaldkonnas. Ta on olnud finantsala juhataja ja sõltumatu konsultant alates 1999. aastast. Hr Bozzone on Šveitsi litsentseeritud usaldusisik. Alates 2010. aastast on hr Bozzone direktor, varahaldur ja partner Šveitsis Luganos asuvas ettevõttes Regis Invest SA. Lisaks on ta Šveitsis Chiassos asuva ettevõtte EBCO Fiduciaria SA ainudirektor ja partner. Hr Bozzone töötab ühtlasi kõrgemal juhtival ametikohal Šveitsis Chiassos asuvas ettevõttes EBCO Trustee Services Ltd Liab Co ja ettevõttes Archer Consulting SA. Hr Bozzone omab läbi endaga seotud ettevõtete

86 564 Ühingu tagamata, fikseeritud intressiga mittekonverteeritavat võlakirja nominaalväärtusega 2,80 EUR, kokku nominaalväärtuses 242 379,20 EUR.

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

**Hr Oscar Crameril** 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 investeerimisfirma 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 Crameril on olnud Ticino Raiffeisen Bank Föderatsiooni nõukogu liige ja kohaliku Raiffeisen Bank nõukogu esimees ning ka Ticino kantoni notarite koja nõukogu esimees. Härra Crameril on ka advokaat Ticino kantonis (Šveits). Käesoleval ajal on hr Crameril järgmistes ametites: direktor (juhatuse liige) järgmistes väikestes kinnisvara ettevõtetes: TATA Real Estate SA; RACSO Real Estate SA; OVVI Real Estate SA; Nausica SA (likvideerijana); Wamasch Trade SA; Wamasch AG; Elettro G. SA; ELC Consulting SA; Gewiss Swiss SA; Eliticino-Tarmac SA; European Helicopter Holding SA; Bearea SA (likvideerijana); Axel P'Real Estate SA; Studio Tdesign SA (likvideerijana) ja Olympian Sicav (Luksemburg'is registreeritud ettevõtte). Hr Crameril omab 15 000 Ühingu aktsiat.

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

- 3.2.2. Vähemalt pooled emitendi nõukogu liikmetest on sõltumatud. Kui nõukogus on paaritu arv liikmeid, siis võib sõltumatuid liikmeid olla üks liige vähem kui sõltuvaid liikmeid. Sõltumatu on isik, kellel ei ole emitendi, tema kontrollitava äriühinguga, emitenti kontrolliva aktsionäri, tema kontserni kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Sõltumatuse tunnused on esitatud Hea Ühingujuhtimise Tava lisas. Nõukogu liikmeks ei ole üheaegselt rohkem kui kaks endist juhatuse liiget, kes olid emitendi või tema poolt kontrollitava äriühingu juhatuse liikmeks vähem kui kolm (3) aastat tagasi.

Ühingu juhatuse on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud.

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

Hr Oscar Cramerit ei käsitleta sõltumatu nõukogu liikmena kuna ta on järgmiste grupi tütarettevõtete nõukogudes: AS Pro Kapital Eesti ja AS Tondi Kvartal.

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

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

Ühingu juhatuse on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Nõukogu esimees hr Emanuele Bozzone juhib 4 muud ettevõtet, ükski nendest ei ole börsiettevõtte. Lisaks Ühingu nõukogu liikmeks ja grupi 2 tütarettevõtte nõukogu liikmeks olemisele on hr Oscar Crameri veel 15 ettevõtte juhtorganis (2 ettevõtet ei ole aktiivsed ja ühes ettevõttes on ta likvideerija). Lisaks Ühingu nõukogu liikmeks olemisele on hr Olkinuora veel 14 ettevõtte nõukogu liige, sealjuures neljas neist on ta nõukogu esimees.

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

Ühingu juhatuse on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud.



- 3.2.5. Nõukogu liikme tasu suurus avaldatakse HÜT aruandes, tuues eraldi välja põhi- ja lisatasu (sh lahkumishüvitis ja muud makstavad hüved). Nõukogu liikme tasu suuruse ja selle maksmise korra määras 17. juunil 2016 toimunud aktsionäride üldkoosolek. Nõukogu liikmetele makstakse 25 000 eurot aastas (brutosumma). Nõukogu esimehele makstakse 27 500 eurot aastas (brutosumma). Lisaks sellele makstakse 600 euro (bruto) suurune tasu nõukogu liikmele iga koosoleku eest, millest ta osa võttis. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nende nõukogu koosolekutel ja komiteede koosolekutel osalemisega seotud reisi-, majutuse ja postikulud. Nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitist. Muid tasusid või boonussüsteemi nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.
- 3.2.6. HÜT kohaselt märgitakse see HÜT aruandes eraldi ära, kui nõukogu liige on majandusaasta jooksul osalenud vähem kui pooltel nõukogu koosolekutel. 2020. aastal peeti kokku 16 nõukogu koosolekut, millest 11 vormistati kirjalike otsustena ilma koosolekut 7-päevase etteteatamis tähtajaga kokku kutsumata (seoses COVID-19 riikidevaheliste liikumispiirangutega). Kõik nõukogu liikmed osalesid kõigil 16 nõukogu koosolekul. Vastavuses OECD 2015 HÜT soovitusetega, mis puudutavad nõukogu vastutust, soovib Ühing välja tuua, et tal on selge riskihalduse süsteem ja poliitika ning et nõukogu vaatab regulaarselt üle Ühingu riske (finants ja majanduslikke, õiguslikke ja poliitilisi, keskkonna ja personali ning tööohutusega seotud riske).

### 3.3. Huvide konflikt

- 3.3.1. Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena äriühingu huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides ärilisi pakkumisi, mis on suunatud emitendile. Nõukogu lähtub oma tegevuses emitendi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest. Ühingu juhatus on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud.
- 3.3.2. Nõukogu liikme kandidaat teavitab teisi nõukogu liikmeid huvide konflikti olemasolust enne tema valimist ja viivitamata selle hilisema tekkimise korral. Ärilisest pakkumisest, mis tehakse nõukogu liikmele, tema lähedasele või temaga seotud isikule ning on seotud emitendi majandustegevusega, teatab nõukogu liige viivitamata nõukogu esimehele ja juhatusele. Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes näidatakse ära eelmise aasta jooksul tekkinud huvide konfliktid koos igakordsete lahendustega. Nõukogu liikme lähedane isik on tema abikaasa, alaealine laps ja temaga vähemalt aasta ühist majapidamist omav isik. Nõukogu liikmega seotud isik on tema või tema lähedase poolt juhitud või kontrollitav seltsing või juriidiline isik, samuti seltsing või juriidiline isik, mille juhtimist tema või tema lähedane isik oluliselt mõjutab, või mis on loodud tema või tema lähedase kasuks või huvides, või mille majandushuvid on olulises ulatuses sarnased tema või tema lähedase majandushuvidega.

Ühingu juhatus on veendunud, et Hea Ühingujuhtimise Tava on järgitud. Majandusaastal 2020 ei esinenud huvide konflikte.

3.3.3. Nõukogu liige astub tagasi või ta kutsutakse tagasi, kui tema huvide konflikt on olulise ja kestva iseloomuga.

2020. aastal ei esinenud nõukogu liikmetel huvide konflikte ning ükski nõukogu liige ei ole selle tõttu tagasi ei astunud.

3.3.4. Nõukogu liige peab rangelt kinni äriseadustikus sätestatud konkurentsikeelust (*äriseadustiku § 324*) ning teavitab viivitamata teisi nõukogu liikmeid enda kavatsusest osaleda ettevõtluses äriühinguga samal tegevusalal.

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

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

Peale selle, et Hr Emanuele Bozzoni omab 86 564 tagamata, fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavat võlakirja (kokku seisuga 31.12.2020 nominaalväärtuses 242 379,20 eurot) ei ole tal muid huve äriühingutes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Peale selle, et hr Oscar Crameri omab 31. detsember 2020 seisuga 15 000 (0,03%) Ühingu aktsiat, ei ole hr Crameril muid huve ettevõtetes, mis on Ühingu äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud ühingud.

Hr Petri Olkinuora omab seisuga 31. detsember 2020 SEB Bank kaudu 30 000 (0,05%) Ühingu aktsiat.

#### 4. JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

4.1. Juhatus ja nõukogu teevad äriühingu huvide parema kaitse eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus ja nõukogu töötavad ühiselt välja äriühingu plaanid, tegevuspõhimõtted ja -strateegiad. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamuste vahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilise juhtimise küsimusi. Ühing järgib antud soovitusi.

Nõukogu on seisukohal, et nõukogu ja juhatuse vaheline koostöö on adekvaatne ja toimib hästi ning mõlemad Ühingu organid täidavad oma rolle strateegilise nõustamise ja selle täideviimise osas.

Juhatus ja nõukogu tööjaotust reguleerib äriühingu põhikiri. Nõukogu on äriühingu juhtimisorgan, mis planeerib äriühingu tegevust, korraldab äriühingu juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogu teavitab aktsionäride üldkoosolekut järelevalve tulemustest. Nõukogu kinnitab äriühingu eelarve. Ühing järgib antud soovitusi.

Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad äriühingu igapäevase majandustegevuse raamest ja eelkõige tehingute tegemiseks, millega kaasneb:

- osaluse omandamine või lõppemine teistes ühingutes või

- ettevõtte omandamine, võõrandamine või selle tegevuse lõpetamine või
- kinnisasjade või kinnistute võõrandamine, mille väärtus ületab 300 000 eurot, ja (mis tahes väärtusega) kinnisasjade või kinnistute koormamine või
- välisfiliaalide asutamine ja sulgemine või
- investeeringute tegemine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud kulutuste summa või
- laenude ja võlakohustuste võtmine, mis ületavad selleks majandusaastaks ettenähtud summa (välja arvatud kontsernisisesed laenud), või
- laenude andmine ja võlakohustuste tagamine, kui see väljub igapäevase majandustegevuse raamest (välja arvatud kontsernisisesed laenud).

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

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

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

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

- 4.2. Juhatus ja nõukogu tagavad, et vastastikune andmevahetus oleks piisav ja tõhus. Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad äriühingu tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele äriühingu äritegevuses, mis kalduvad varem seatud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale ja toob välja selliste muutuste põhjused. Selline teave edastatakse ilma viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid. Nõukogu määratleb juhatuselt 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 väärtpaberitega) ning enne järgmise keeluperioodi algust, et tagada, et keeldu järgitakse ning võimalikest eranditest õigel ajal teavitatakse.

## 5. TEABE AVALDAMINE

- 5.1. Äriühing kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt. Aktsionäride ja investorite teavitamisel kasutab emitent sobivaid infokanaleid, sealhulgas enda veebilehte. Aktsionäride võrdse kohtlemise 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 finantsjuht Angelika Annus ning lisanud ka tema kontaktid (telefoninumber, e-post), et investorid saaksid otse suhelda Ühingu vastutava esindajaga.
- OECD 2015 HÜT soovitusete kohaselt on Ühingu lähenemine, et tagada oluliste asjaolude *ad hoc* avalikustamist järgmine: (i) 'olulise informatsiooni' ja 'insaider

informatsiooni' kontseptsioon on arusaadav nii nõukogule, juhatusele kui juhtidele; (ii) juhul, kui juhtorganite poolt võetakse vastu otsuseid või tehakse muid ärilisi otsuseid, mis vastavad olulise informatsiooni kriteeriumile, siis konsulteeritakse investorsuhete ja insaider informatsiooni eest vastutavate isikutega kas ja kui, siis millal tuleb informatsioon avaldada; (iii) kui informatsioon tuleb avaldada, tehakse seda koheselt, kuid igal juhul mitte hiljem kui 3 tööpäeva jooksul ajast, kui avalikustamise vajadus selgus.

Samuti, vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele, soodustab Ühing otsest suhtlust ja dialoogi oma juhatusega ja oluliste tütarettevõtete juhtidega ning on vastavad kontaktandmed (telefonid, e-postid) avaldanud oma veebilehel (Ettevõtte, 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 'Ettevõtte', kus on ülevaade ka ettevõtte juhtkonnast, nõukogust ja selle komiteedest ning uudiste rubriik. Lisaks sellele, on Ühingu veebilehel eraldi Investorile rubriik alajaotustega 'Aksionär', 'Nasdaq info', 'Struktuur' (kontserni struktuur koos kõigi Ühingu tütarettevõtetega lisati veebilehele 2018. a), 'Finantsaruanded' ja 'Presentatsioonid'. Veebilehel on info eesti, inglise, läti, leedu ja vene keeltes, seejuures on olulised dokumendid vaid eesti ja inglise keeltes. Ühing järgib antud soovitusi ja avaldab investorikalendri börsi kaudu ja oma veebilehel tavaliselt juba eelmise finantsaasta lõpus.

- 5.3. HÜT kohaselt on emitendi veebilehel aktsionäridele kättesaadav:
- aruanne Hea Ühingujuhtimise Tava kohta;
  - üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed;
  - põhikiri;
  - nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad;
  - juhatuse ja nõukogu koosseis;
  - andmed audiitori kohta;
  - majandusaasta aruanne;
  - vahearuanded;
  - aktsionäride vahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada);
  - muud andmed, mis avaldatakse käesoleva Hea Ühingujuhtimise Tava alusel.
- Ühing järgib antud soovitusi. Ühingu HÜT aruanne on Ühingu majandusaasta aruande üks osa ja selle leiab Ühingu 2017-2020 konsolideeritud majandusaasta aruannetest (veebilehel Investorile, Finantsaruanded). Finantsaruannete all leiab

investor nii aastaaruanded kui ka kõik vahearuanded ja kvartaliaruanded. Informatsioon aktsionäride üldkoosolekutest (aeg, koht, päevakord), teated, ettepanekud ja otsused (sh arhiveeritud) on samuti üleval Ühingu veebilehel (Investorile, Aktsionär, nupp 'Arhiiv' Aktsionäride üldkoosolekud pealkirja all). Samal lehel on ka eraldi pealkiri 'Juriidiline dokumentatsioon' ning sealt leiab nii Ühingu põhikirja eesti ja inglise keeltes, Ühingu majandusaasta aruanded enne börsil noteerimist ja aktsiate kauplemisprospektid. Ühingu nõukogu ja juhatuse liikmelisust puudutav informatsioon on 'Nõukogu' ja 'Juhtkond' linkide all 'Ettevõtte' lehel. Audiitorit puudutav info on lingi all 'Audiitor' samuti 'Ettevõtte' lehel. Nõukogude komiteesid puudutav info on eraldi lingi all 'Auditi ja Tasustamise komiteed' samuti 'Ettevõtte' lehel.

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

Ühing kaalub eraldi HÜT alajaotuse loomist oma veebilehel.

- 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 kavatses 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 Ettevõtte need pärast vahearuannete ja aastaaruannete avaldamist alati ajastanud. 2020. aastal ei korraldatud ühtegi veebiseminari.

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

Samuti vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele seoses läbipaistvuse ja Ühingut puudutava olulise info avaldamisega soovib Ühing toonitada, et Ühingu aktsiad on tegelikkuses hõredamalt hoitud kui aktsiaraamtust paistab ning seetõttu siirdatigi Ühing 19. novembril 2018 NASDAQ OMX Tallinn põhinimekirja. Põhinimekirjas noteerimise tingimused, mida Ühing on täitnud, on: (i) vähemalt 25% aktsiatest peab olema avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes; (ii) vähemalt 4 miljoni euro suurune turuväärtus (Ühingu turuväärtus oli 31. detsember 2020 seisuga 39,68 miljonit eurot) ja (iii) rahvusvaheliste aruandlusstandarditele vastav raamatupidamine (Ühing kasutab IFRS-i) ning (iv) vähemalt 3-aastane tegevusaeg (Ühing on tegutsenud kauem kui 25 aastat). Ametlikult oli Ühingul üleviimise hetkel 15,51% aktsiatest avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes. Samas, Euroopa Liidu V Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise direktiivi toime tõttu, mis nõuab tegelike kasusaajate tuvastamist koondkontode taga, mille Eesti rakendas jäigalt 30. oktoobril 2018, uuris Ühing oma suurimatelt aktsionäridelt nende taga olevate tegelike kasusaajate kohta ja sai vastuseks, et vähe on neid tegelikke kasusaajaid, kes omavad enam kui 5% Ühingu aktsiatest. Ühing tõendas NASDAQ OMX Tallinn börsile, et tegelikult oli avalikkuse hulka kuuluvate investorite käes 30. september 2018 seisuga (ning ka 31. detsember 2018) ca 51% aktsiatest.

## 6. FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

### 6.1. Aruandlus



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

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

Ühing järgib antud soovitusi. Eelnevalt on Ühing avaldanud oma vahearuandeid kaks kuud pärast perioodi lõppu ja aastaaruande seadusega lubatud 4 kuu jooksul pärast majandusaasta lõppu. Ühing lühendas 2019. aastal oluliselt aruandluse avaldamise perioodi ning on ka 2020. aastal avaldanud vahearuanded valdavalt 1 kuu jooksul pärast perioodi lõppu. 2019. aastaaruanne avaldati seoses tehniliste tõrgetega viibega 4. mail 2020.

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

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

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

Ühing järgib antud soovitusi.

## 6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

6.2.1. Nõukogu teeb koos üldkoosoleku kokkukutsumise teatega aktsionäridele kättesaadavaks andmed audiitori kandidaadi kohta, sealhulgas allpool nimetatud andmed tema ärisidemete kohta. Kui audiitoriks soovitakse nimetada eelneval majandusaastal emitendi aruandeid auditeerinud audiitor, siis avaldab nõukogu hinnangu tema tegevusele. Enne, kui nõukogu esitab üldkoosolekule valimiseks audiitori kandidaadi, küsib nõukogu audiitori kandidaadilt ülevaate selle kohta, milline tööalane, majanduslik või muu seos, mis võib mõjutada audiitori sõltumatust, on ühelt poolt audiitori, tema juhtorganite ja juhtivaudiitorite ning teiselt poolt emitendi ja tema juhtorganite vahel. Nõukogu poolt audiitori tegevusele antav hinnang kirjeldab muu hulgas teenuseid (sealhulgas

nõustamisteenused), mida audiitor on emitendile eelneva aasta jooksul osutanud või hakkab emitendile järgneva aasta jooksul osutama. Samuti avaldatakse tasu, mida emitent selliste teenuste eest audiitorile on maksnud või maksab. Kui nõukogu teeb ettepaneku valida uus audiitor, siis põhjendab ta üldkoosolekule eelmise audiitoriga lepingu lõpetamise põhjuseid.

Ühing järgib antud soovitusi.

2018. aastal võttis Ühingu juhatus pakkumisi vähemalt kolmest erinevast auditiettevõttest, et teostada Ühingu auditeid järgneva 2 aasta jooksul, st aastatel 2019-2020. Auditikomitee ja nõukogu soovitusel ning parima hinna ja kvaliteedisuhte tõttu 2019-2020 majandusaasta ning 2020. aasta osas valisid Ühingu aktsionärid 27. mai 2020. a aktsionäride korralisel üldkoosolekul Ühingu audiitoriks taas AS Deloitte Audit Eesti. Audiitorile makstav tasu ettevõtte ja tema tütarettevõtete audiitorkontrolli eest 2020. majandusaastal on 73 300 eurot (ilma käibemaksuta). Hinnatõus on seotud töövõturi olulise tõusuga ja ühinemismenetlusega Leedu tütarettevõttes.

2020. majandusaastal lisaks audiitorteenusele AS Deloitte Audit Eesti Ühingule nõustamise ega muid teenuseid ei osutanud. Seoses OECD 2015 HÜT soovitusel vältida auditiga mitteseotud teenuste osas (välis)audiitorite kasutamist, on Ühing kindel, et maksunõustamine ja tõlge ei mõjuta audiitori sõltumatust auditi teostamisel ega põhjusta olukorda, kus audiitor peaks auditeerima omaenda tööd.

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

Ühing järgib antud soovitusi.

Audiitorite rotatsiooni korraldamisel lähtub emitent Finantsinspektsiooni 24. septembri 2003. a juhendist „Riikliku finantsjärelevalve teatud subjektide audiitorite rotatsioon“.

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

- 6.2.4. Lepingu alusel kohustub audiitor avaldama nõukogule ja üldkoosolekule temale tavapärase auditi teostamise käigus teatavaks saanud asjaolud, mis osutavad Hea Ühingujuhtimise Tava mittejärgimisele juhatuse või nõukogu poolt. Nende asjaolude kohta koostab audiitor märgukirja, mis esitatakse emitendile koos

audiitori järeldusotsusega. Audiitor ei kajasta märgukirjas asjaolusid, mida juhatus on Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes selgitanud.

Ühing järgib antud soovitusi. Juhtivaudiitor osales Ühingu 2020. a aktsionäride korralisel üldkoosolekul, et võimaldada aktsionäridel küsida küsimusi auditi tulemuste kohta.

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

Ühingu raamatupidamise aastaaruanne auditeeritakse vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele.

6.2.6. Auditeerimise järelduste tutvustamisel nõukogule esitab audiitor muu hulgas:

- ülevaate auditeerimise käigust, koostööst sisekontrolli töötajate ja juhatusega, samuti olulistest teemadest, mida juhatusega arutati, ning ettepanekutest, mida juhatus raamatupidamise aastaaruande koostamisel arvesse ei võtnud;
- ülevaate audiitori sõltumatuses ja huvide konflikti puudumisest auditeerimise jooksul;
- analüüsi muutustest omakapitalis ja asjaoludest, mida ei ole kajastatud avalikustatavas aruandes, kuid mis on olulise tähtsusega emitendi finantsseisukorrast ja -tulemusest arusaamiseks;
- enda arvamuse ühekordsete kirjade, nende suhtes raamatupidamises kasutatava arvestuspõhimõtte ja selle mõju kohta;
- enda arvamuse tehtud finantsprognooside ja eelarve kvaliteedi kohta.

Audiitor esitab eespool kirjeldatud ülevaate, analüüsi ja arvamuse nõukogule kirjalikult.

Ühing järgib antud soovitusi.

## 7. PERSONALIPOLIITIKA

7.1. Ettevõtte personalipoliitika eesmärgiks on tagada ettevõtte strateegiliste eesmärkide elluviimine kõikide töötajate poolt ning saavutada hinnatud tööandja maine. Ettevõtte kasutab nii ettevõttesiseseid kui ka -väliseid värbamisprotsesse ning vabade ametikohtade täitmisel eelistatakse juba ettevõttes töötavaid inimesi. Personalipoliitika sätestab juhtimisvõtted ja -tavad, kontserni 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. Ettevõtte personalipoliitika on pidevas arengus.

## 8. DIVIDENDIPOLIITIKA

8.1. Ettevõtte on ajalooliselt rahastanud oma tegevust peamiselt oma jaotamata kasumi arvelt. Seega on dividendimaksud olnud minevikus piiratud. 1998. aasta eest maksti dividende summas 345 123 eurot, 2004. aasta eest maksti dividende

summas 2 039 501 eurot ja 2017. aasta eest maksti dividende summas 850 319,31 eurot. Ettevõtte poolt tulevaste dividendide väljakuulutamise ja maksmine ning nende suurus sõltuvad ettevõtte tegevustulemustest, finantsseisundist, rahavajadusest, tulevikuväljavaadetest, jaotamiseks olevast kasumist ja muudest asjaoludest, mida juhtkond peab dividendi väljamakse ettepaneku tegemise ajal asjakohaseks. Nõukogul on õigus muuta juhtkonna vastavat ettepanekut ja lõpliku dividendide väljamaksmise ettepaneku kinnitab aktsionäride üldkoosolek.

2020. aastal Ühing dividende aktsionäridele välja ei maksnud, vaid kattis 26 981 682 euro suuruse kahjumi eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

## Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2020. 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 kahtluste kirjeldust.



Paolo Michelozzi  
Ettevõtte juht  
Juhatuse esimees

11. juuni 2021



Allan Remmelkoor  
Tegevjuht  
Juhatuse liige

11. juuni 2021



Edoardo Preatoni  
Juhatuse liige

11. juuni 2021

## Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2020	31.12.2019 (korrigeeritud*)
<b>VARAD</b>			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	8	9 393	10 616
Lühiajalised nõuded	9	1 797	1 475
Varud	10	58 352	41 031
<b>Käibevara kokku</b>		<b>69 542</b>	<b>53 122</b>
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	11	3 517	2 297
Materiaalne põhivara	12	6 745	7 146
Kasutusõigusega vara	12	357	519
Kinnisvarainvesteeringud	13	98 512	145 104
Immateriaalne põhivara		375	372
<b>Põhivara kokku</b>		<b>109 506</b>	<b>155 438</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>179 048</b>	<b>208 560</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	14	107 581	111 759
Ostjate ettemaksud	23	7 866	3 974
Lühiajalised võlad tarnijatele	15	22 211	8 741
Maksudkohustused		458	1 155
Lühiajalised eraldised		459	267
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>138 575</b>	<b>125 896</b>
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	16	27 255	10 871
Pikaajalised võlad tarnijatele	20	2 295	1 013
Edasilükkunud tulumaksudkohustus	28	1 170	1 348
Pikaajalised eraldised		182	127
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>30 902</b>	<b>13 359</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>169 477</b>	<b>139 255</b>
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	21	11 338	11 338
Ülekurs	21	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	21	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv	21	2 984	3 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		47 647	76 725
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		-55 678	-29 078
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>13 086</b>	<b>69 042</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>	7,22	<b>-3 515</b>	<b>263</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>9 571</b>	<b>69 305</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>179 048</b>	<b>208 560</b>

\* Lisas 2 on toodud vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimiste info

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2020	2019 (korrigeeritud*)
<b>JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD</b>			
<b>Äritulud</b>			
Müügitulu	23	19 234	55 276
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	24	-12 459	-39 467
<b>Brutokasum</b>		<b>6 775</b>	<b>15 809</b>
Turustuskulud	25	-621	-728
Üldhalduskulud	25	-6 154	-6 013
Muud äritulud	26	478	95
Muud äriksulud	26	-43 586	-26 602
<i>sh kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase</i>	13	-43 127	-26 497
<b>Äriksuam/ -kahjum</b>		<b>-43 108</b>	<b>-17 439</b>
Intressitulud	27	4	4
Finantskulud	27	-15 998	-14 019
<b>Kasum/ kahjum enne maksustamist</b>		<b>-59 102</b>	<b>-31 454</b>
Tulumaks	28	-354	21
<b>Aruandeperioodi kasum/ kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest</b>		<b>-59 456</b>	<b>-31 433</b>
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:			
Emaettevõtte aktsionärid		-55 678	-29 078
Mittekontrolliv osalus	22	-3 778	-2 355
<b>Tulumaksujärgne muu koondkasum</b>			
<b>Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes</b>			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		-278	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku</b>		<b>-59 734</b>	<b>-31 433</b>
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:			
Emaettevõtte aktsionärid		-55 956	-29 078
Mittekontrolliv osalus		-3 778	-2 355
<b>Kasum/ -kahjum aktsia kohta</b>			
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	29	-0,98	-0,51
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	29	-0,98	-0,51

\* Lisas 2 on toodud vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimiste info

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.



# Konsolideeritud rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2020	2019 (korrigeeritud*)
<b>Põhitegevuse rahavood</b>			
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		-59 456	-31 433
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		416	399
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	-3
Kahjum põhivara ja immateriaalse põhivara maha kandmisest		8	6
Põhivara väärtuse muutus		-16	-15
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	13	43 127	26 497
Finantstulud ja -kulud	27	15 994	14 016
Edasilükkunud tulumaksuvara ja -kohustuse muutus	28	-178	-656
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		-3 110	419
Muutused käibevahendites:			
Muutus äritegevusega seotud nõuetes ja ettemaksetes		-1 514	-630
Muutus varudes		-13 011	18 276
Muutus äritegevusega seotud kohustustes ja ettemaksetes		10 025	-6 412
Muutus eraldistes		59	-51
<b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>		<b>-7 656</b>	<b>20 413</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	12	-94	-226
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel		-43	-74
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	13	-844	-6 019
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist		0	2 170
Laekunud intressid		1	4
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-980</b>	<b>-4 145</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Mittekonverteeritavate võlakirjade emitteerimine	18	28 500	0
Vahetusvõlakirjade lunastamine	14,18	-33	0
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	14	-28 000	-500
Saadud laenud		14 410	16 461
Saadud laenude tagasimaksed		-1 376	-21 551
Kapitalirendi tagasimaksed		-135	-192
Makstud intressid		-5 953	-6 910
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>7 413</b>	<b>-12 692</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-1 223</b>	<b>3 576</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 616	7 040
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8	9 393	10 616

\* Lisas 2 on toodud vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimiste info

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aktsia- kapital	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Kinnisvara ümb- hindluse reserv	Jaotamata kasum	Em- ettevõtte aktsionäride osa puhas- kasumist	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
<b>01.01.2019</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 082</b>	<b>3 262</b>	<b>76 771</b>	<b>98 114</b>	<b>2 624</b>	<b>100 738</b>
Muutused								
kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	0	-52	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	6	6	-6	0
Aruandeperioodi koondkahjum (korrigeeritud*)	0	0	0	0	-29 078	-29 078	-2 355	-31 433
<b>31.12.2019</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>3 262</b>	<b>47 647</b>	<b>69 042</b>	<b>263</b>	<b>69 305</b>
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-278	-55 678	-55 956	-3 778	-59 734
<b>31.12.2020</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>2 984</b>	<b>-8 031</b>	<b>13 086</b>	<b>-3 515</b>	<b>9 571</b>

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 7 ja lisas 22. Kinnisvara ümberhindluse reservi muutused on kirjeldatud lisas 21.

\* Lisas 2 on toodud vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimiste info

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# Konsolideeritud vahearuaande lisad

## Lisa 1. Üldine informatsioon

AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi emaettevõtte) ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos grupp või ettevõtte) 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne allkirjastati juhatuse poolt 11. juunil 2021.

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

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

Alates 23. novembrist 2012 on AS-i Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas, alates 19. novembrist 2018 põhinimekirjas. Alates 13. märtsist 2014 on AS-i Pro Kapital Grupp aktsiad noteeritud Frankfurdi Väärtpaberibörsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Quotation Board nimekirja avatud turu segmendis. 9. juulil 2020 noteeriti tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavad võlakirjad Nasdaq Stockholmi börsil.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on Emaettevõtte põhiaktsionärid järgmised:

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus 31.12.2020	Osalus 31.12.2019
Raiffeisen Bank International AG	Austria	54,70%	48,68%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	20,06%	20,80%
Nordea Bank ABP/Non-Treaty Clients	Soome	8,45%	N/A
OÜ Svalbork Invest	Eesti	6,63%	6,41%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	N/A	11,13%

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

## Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine

### 2.1 IFRS-i muudatuste mõju raamatupidamise aastaaruannetes avalikustatavale informatsioonile

2020. aastal rakendatud arvestuspõhimõtted on kooskõlas nendega, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud muudatused, mida on kirjeldatud allpool.

#### Käesoleval aruandeperioodil kehtivad uued standardid ja standardite muudatused ning nende tõlgendused

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

- **Muudatused IFRS 3 “Äriühendused”** – äritegevuse definitsioon (rakendub äriühendustele, mille omandamise kuupäev on esimese majandusaasta alguses või pärast seda, mis algab 1. jaanuaril 2020 ja varade omandamine, mis toimub selle aruandeperioodi alguses või pärast seda).

Muudatuste eesmärgiks oli täpsustada äritegevuse mõistet, et hõlbustada selle tegelikku rakendamist. Äritegevus koosneb sisenditest ja nende sisendite suhtes rakendatavatest protsessidest, millel on võime aidata kaasa väljundite loomisele. Samuti selgitatakse, et äritegevus võib eksisteerida ka piiratud hulga sisendite ja protsessidega, et saavutada vajalik väljund.

Muud olulised muudatused hõlmasid:

- Hinnangu eemaldama selle kohta, kas turuosalisel on võimalik puuduvaid väljundeid või protsesse asendada ja väljundite tootmist jätkama
- Juhiste ja illustreerivate näidete lisamine, et aidata ettevõttel hinnata, kas äritegevuse sisuline protsess on omandatud
- Äritegevuse ja väljundite määratluste kitsendamine, keskendudes pakutavatele kaupadele või teenustele ning eemaldades viite võimalusele kulusid vähendada
- Vabatahtliku õiglase väärtuse kontsentratsiooni kindlaksmääramise testivõimaluse lisamine, mis võimaldab lihtsustatult hinnata, kas omandatud tegevuste ja varade komplekt ei ole äritegevus

Nendel muudatustel ei olnud mõju Ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aruandele, kuid need võivad mõjutada tulevase perioodi, kui Ettevõtte sõlmib mis tahes omandamise. Ettevõtte eeldab, et muudatused vähendavad äriühendusena kajastatavate tehingute arvu.

- **Muudatused IFRS 16 „Rendiarvestus“ COVID-19 tingitud rendisoodustuste kajastamine** – muudatus andis rentnikele vabatahtliku erandi, mis lubab neid rendilepingute muudatusi, mis on otseselt põhjustatud COVID-19-st, mitte kajastada kui rendilepingute muudatusi, nagu seda nõuab IFRS 16. See tähendab, et rendikohustist ja kasutusõigusvara ei pea ümber arvutama ning selle asemel võib rendimaksete muutuse kajastada otse kasumiaruandes samal real, kus kajastatakse muutuvaid rendimakseid (rakendatakse alates 1. juunist 2020).
- **Muudatused IFRS 9 „Finantsinstrumendid“, IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave“** – Intressimäärade võrdlusaluste reform (esimene etapp) – vastu võetud Euroopa Liidus 15. jaanuar 2020 (rakendub majandusaastatest, mis algavad 01. jaanuar 2020);
- **Muudatused IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ja IAS 8 „Arvestusmeetodid, arvestushinnangute muutused ja vead“** – mõiste „oluline“ määratlus - muudatused selgitavad olulisuse mõiste määratlust ja seda, kuidas seda tuleks rakendada ning samuti lisati seni muudes IFRS-ides toodud suunised - vastu võetud Euroopa Liidus 29. november 2019 (rakendub majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2020 või pärast seda);
- **Muudatused „Viited IFRS kontseptuaalsele raamistikule“** - muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki „Mõõtmine“, suunised finantstulemuste raporteerimise kohta, täiustatud mõisted ja juhised (eelkõige kohustuse määratlus) ning selgitused olulistes valdkondades nagu tõhususe, usaldatavuse ja mõõtmise ebatäpsused finantsaruandluses - (rakendub majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuar 2020 või pärast seda).

Ettevõtte on kasutanud IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatusega võimaldatud erandit ning kajastanud 2020. aasta jooksul 10 tuhande euro väärtuses COVID-19-st tingitud rendilepingute allahindlusi kasumiaruandes.

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

**IASB poolt avaldatud standardid ja tõlgendused, mis on Euroopa Liidus vastu võetud, kuid mida veel ei rakendata**

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

- **Muudatused IFRS 4 „Kindlustuslepingud“** – IFRS 9 edasi lükkamine - (rakendub majandusaastatest, mis algavad 1.jaanuar 2023 või pärast seda)
- **Muudatused IFRS 9 „Finantsinstrumendid“, IAS 39 „Finantsinstrumendid: Kajastamine ja mõõtmine“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: Avalikustatav teave“**,

**IFRS 4 „Kindlustuslepingud“ ja IFRS 16 „Rendiarvestus“** - Intressimäärade võrdluseluste reform (teine etapp) - vastu võetud Euroopa Liidus 13. jaanuaril 2021 (rakendub majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2021 või pärast seda).

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

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

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

- **IFRS 14 „Reguleeritud hinnatingimustes müügitulu kajastamine“** (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2016 või pärast seda) - Euroopa Komisjon otsustas mitte alustada vastuvõtmisprotsessi sellele ajutisele standardile, vaid oodata ära lõplik standard;
- **IFRS 17 „Kindlustuslepingud“** – IFRS 17 asendab senist IFRS 4 ning võimaldab kindlustusettevõtetel jätkata seniste raamatupidamispraktikatega (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2023 või pärast seda);
- **Muudatused IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühissettevõtetesse“** – varade müük või üleandmine investori ja tema kaasinvestori või ühissetevõtte vahel ja muud muudatused (rakenduskuupäev lükati määramata ajaks edasi kuni valmib uuring kapitaliosaluse meetodi teemal);
- **Muudatused IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“** - kohustuste klassifitseerimine lühi- või pikaajalisteks (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);
- **Muudatused IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“** - raamatupidamispõhimõtete avalikustamine (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);
- **Muudatused IAS 8 „Arvestuspõhimõtted, arvestushinnangute muutused ja vead“** - arvestushinnangute määratlus (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);
- **Muudatused IAS 16 „Materiaalne põhivara“** - tulud enne kavandatud kasutamist (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);

- **Muudatused IAS 37-s „Eraldised, tingimuslikud kohustused ja tingimuslikud varad“** - kahjulikud lepingud - lepingu täitmise maksumus (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);
- **Muudatused IFRS 3 „Äriühendused“** - viide kontseptuaalsele raamistikule koos IFRS 3 muudatustega (rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele);
- **Iga-aastased muudatused IFRS standarditele 2018-2020** (rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2022):
  - Muudatused IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ täpsustavad, et hinnates seda, kas võlainstrumentide vahetamine olemasoleva laenuvõtja ja laenuandja vahel toimub oluliselt erinevatel tingimustel, tuleb diskonteeritud rahavoogude nüüdisväärtuse arvestuses arvesse võtta vaid laenuvõtja ja laenuandja vahel makstud või saadud tasusid, sealhulgas tasusid, mida tasub või saab kas laenusaja või laenuandja teise nimel.
  - Muudatusega IFRS 16 „Rendiarvestus“ eemaldatakse IFRS 16-s toodud illustreeriv näide 13, mis tekitab praktikas segadust rendilepingu parenduste arvestamisel nii rentniku kui rendileandja jaoks. Muudatuse eesmärk on eemaldada segadust tekitav illustreeriv näide.
  - Muudatustega IAS 41 „Põllumajandus“ kaotatakse nõue kasutada põllumajanduse varade õiglase väärtuse mõõtmiseks maksueelseid rahavooge. Varem oli IAS 41 nõudnud majandusüksuselt õiglase väärtuse mõõtmisel kasutada maksueelseid rahavooge, kuid ei nõudnud nende rahavoogude diskonteerimiseks maksueelsete diskontomäärade kasutamist.

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

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

Ettevõtte hinnangul ei oma finantsvarade ja –kohustuste portfelli riskimaandamise arvestus **IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine“** alusel finantsaruannetele mõju, kui seda kohaldataks bilansipäeval.

### **Eelneva perioodi vead**

Hinnates kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, tuleb vältida nende kinnisvarainvesteeringutega seotud bilansis kajastatud varade ja kohustuste topelt arvestamist. Korrigeerides kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtus 31. detsember 2019 seisuga, ei võetud arvesse asjaolu, et osa bilansis kajastatud nõuetest moodustavad ka osa tulevastest rahavoogudest, mida kasutati õiglase väärtuse leidmisel. Seega on T1



Mall of Tallinn kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 31. detsember 2019 seisuga 108,6 miljonit eurot peale parandust, mille moodustas 2 261 tuhat eurot topelt kajastatud pikaajalisi nõudeid.

Järgnev tabel kajastab eelneva perioodi korrigeerimise mõju kontserni finantsaruannetele.

### ***Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne***

tuhandetes eurodes	2019 (korrigeeritud)	2019
Muud ärikulud	-26 602	-24 341
sh kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise muutusest	-26 497	-24 236
Ärikasum/ -kahjum	-17 439	-15 178
Kasum/ kahjum enne maksustamist	-31 454	-29 193
Aruandeperioodi kasum/ kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	-31 433	-29 172
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	-31 433	-29 172
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:		
Emaettevõtte aktsionärid	-29 078	-26 981
Mittekontrolliv osalus	-2 355	-2 191
 Kasum/ -kahjum aktsia kohta		
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,51	-0,48
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,51	-0,48

### ***Konsolideeritud finantsseisundi aruanne***

tuhandetes eurodes	2019 (korrigeeritud)	2019
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	145 104	147 365
Põhivara kokku	155 438	157 699
VARAD KOKKU	208 560	210 821
 Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	-29 078	-26 981
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	69 042	71 139
Mittekontrolliv osalus	263	427
OMAKAPITAL KOKKU	69 305	71 566
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	208 560	210 821

## Lisa 3. Olulised arvestuspõhimõtted

### 3.1. Vastavuse kinnitus

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

### 3.2. Koostamise alused

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

Peamised arvestuspõhimõtted on toodud allpool.

### 3.3. Tegevuse jätkuvus

Juhatusel on finantsaruannete kinnitamise ajal põhjendatud ootus, et kontsernil on piisavad ressursid tegevuse jätkamiseks lähitulevikus. Seega jätkame raamatupidamise aastaaruande koostamist tegevuse jätkuvuse alusel.

### 3.4. Konsolideerimise alused

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

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

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

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

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

Vajadusel tehakse tütarettevõtete finantsaruannetesse korrigeerimisi, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla Grupi teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega. Kui kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtte üle, arvutatakse kasumis või kahjumis kajastatud müügikasum või -kahjum vahena (i) saadud tasu õiglase väärtuse ja võimaliku säilitatud osaluse õiglase väärtuse vahel (ii) ) vara (sh firmaväärtus) eelmine bilansiline maksumus, millest on lahutatud tütarettevõtte kohustused ja mis tahes mittekontrollivad osalused. Kõiki selle tütarettevõtte suhtes varem koondkasumiaruandes kajastatud summasid arvestatakse nii, nagu oleks kontsern tütarettevõtte seotud varad või kohustused otseselt võõrandanud (st ümber klassifitseeritud kasumisse või kahjumisse või viidud teise omakapitali kategooriasse vastavalt vajadusele/lubatud kohaldatavate IFRS-standardite järgi). Endises tütarettevõttes kontrolli kaotamise kuupäeval hoitud investeeringute õiglast väärtust loetakse õiglaseks väärtuseks finantsvara esmasel kajastamisel kooskõlas IFRS 9-ga või vajaduse korral soetusmaksumuseks sidus- või ühissettevõttesse tehtud investeeringu esmasel kajastamisel.

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

### **3.5. Äriühendused**

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

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

Mittekontrolliv osalus omakapitalis, mis tagab mittekontrollivale omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalse osana tuvastatavatest

netovaradest. Valik alternatiivsete kajastamise võimaluste vahel tehakse tehingupõhiselt. Muudel juhtudel mõõdetakse mittekontrollivat osalust õiglasel väärtuses või vajadusel muudes IFRS-ides määratletud alustel.

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

### **3.6. Firmaväärtus**

Ettevõtte omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastatakse omandamise kuupäeva soetusmaksumuses (vt punkt 3.5 ülalpool), millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui üldse.

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

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

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

### **3.7. Välisvaluutad**

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

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

### 3.8. Raha ja rahavood

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

Põhitegevuse rahavoo kajastamisel on kasutatud kaudset meetodid, mille alusel aruandeperioodi puhaskasumit/ -kahjumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, põhitegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kulude (kasumite ja kahjumitega). Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood on kajastatud otsemeetodil, st aruandeperioodi brutolaekumiste ja –väljamaksetena.

### 3.9. Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosnevad otsestest ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Laenukasutuse kulude kajastamist on kirjeldatud punktis 3.17 „Finantskohustused”.

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

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

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

### 3.10. Materiaalne põhivara

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

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud

väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, milles on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi tuleb teha piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

Maa ja ehitiste ümberhindluse suurenemine kajastatakse koondkasumiaruandes ja akumulieerunult omakapitalis, välja arvatud ulatuses, mis selline ümberhindlus väljendab varem kajastatud allahindluse tühistamist, mis puhul kajastatakse ümberhindluse suurenemine kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ulatuses, mis tühistab varasemat allahindluse kulu. Ümberhindluse tulemusena kajastatud maa ja ehitiste väärtuse vähenemine kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes ulatuses, mis ületab võimalikku varasemalt ümberhindluse reservis kajastatud summat.

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

Maad ei amortiseerita.

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

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

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

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

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

Materiaalse põhivara objektiga seotud hilisemad kulutused lisatakse vara bilansilisele väärtusele juhul, kui need vastavad materiaalse põhivara mõistele ning vara bilansis

kajastamise kriteeriumitele, sealhulgas nende kulutuste osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Asendatud osad kantakse bilansist välja. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse kasumi- ja muu koondkasumiaruandes kuluna nende tekkimise hetkel.

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

### **3.11. 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 kasutuseesmärke.

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

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

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid 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.

### ***3.12. Immateriaalne põhivara (välja arvatud firmaväärtus)***

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

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

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

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

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

### ***3.13. Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus (va firmaväärtus)***

Grupp hindab igal aruandekuupäeval materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Iga sellise asjaolu esinemise korral hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui üksiku vara kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb grupp kindlaks selle raha teeniva üksuse kaetava väärtuse, kuhu kõnealune vara kuulub. Kui eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus, saab üldkasutatava

vara jaotada ka individuaalsele raha teenivale üksusele või väikseimale raha teenivate üksuste gruppidele, mille jaoks eksisteerib mõistlik ja järjepidev alus.

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

Kaetav väärtus on kas selle raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused, või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge nüüdisväärtuseni maksueelse diskontomääraga, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske, mille suhtes tulevaste rahavoogude hinnanguid ei ole korrigeeritud.

Juhul kui kaetav väärtus on madalam vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikust väärtusest, siis vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikku jääkmaksumust vähendatakse selle kaetava väärtuseni. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe kasumi- ja muu koondkasumiaruandes, ja juhul, kui vara kajastatakse selle ümberhinnatud väärtuses ning ümberhinnatud vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit käsitatakse ümberhindluse vähendamisena (vaata punkt 3.10 ülalpool).

Juhul kui varem alla hinnatud varade (või raha teeniva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha teeniva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha genereeriva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust, mis varal (või raha teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumiaruandes allahindluse kulu vähendamisena.

### ***3.14. Investeeringud tütaretevõttesse (Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes)***

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

### ***3.15. Finantsinstrumendid***

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

Finantsvarade ja –kohustuste arvele võtmisel liidetakse või lahutatakse vastavalt vajadusele nende õiglasele(-st) väärtusele(-st) tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara või –kohustuse omandamise või emiteerimisega (välja arvatud õiglases väärtuses muutustega läbi 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 kohekselt kasumi- ja muu koondkasumiaruandes.

### **3.16. Finantsvarad**

Kõik finantsvarade tavapäraseid ostud või müügid kajastatakse ja nende kajastamine lõpetatakse tehingupäeval. Tavapärase ost või müük on finantsvara ost või müük, mis toimub vastavalt regulatsioonides või finantsturu seatud reeglites toodud tähtaja jooksul.

Kõiki raamatupidamises kajastatud finantsvarad hinnatakse olenevalt finantsvarade liigitusest kas amortiseeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses.

Finantsvara mõõdetakse amortiseeritud soetusmaksumuses, kui mõlemad järgmised tingimused on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks, ja
- finantsvara lepingulistest tingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on üksnes põhiosa ja intressid tasumata põhisummalt.

Järgmistele tingimustele vastavat finantsvara mõõdetakse hiljem õiglases väärtuses muus koondkasumis kaudu:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks, ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intressi maksed.

Vaikimisi hinnatakse kõiki muid finantsvarasid hiljem õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande

#### *Finantsvarade kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses*

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

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

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

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

#### Finantsvarade kajastamine õiglasel väärtuses läbi muu koondkasumi

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

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

#### Finantsvara kajastamine õiglasel väärtuses läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande

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

Ettevõttel ei ole finantsvarasid, mida kajastatakse õiglasel väärtuses läbi kasumi- ja muu koondkasumiaruande.

#### Finantsvarade väärtuse langus

Ettevõtte kasutab järgmisi mudeleid väärtuse alla hindamise määramiseks:

- üldmudel (tavaline);
- lihtsustatud mudel.

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

Kontsern kajastab kahjumi allahindlust võlainstrumentidesse tehtud investeeringutest, mida mõõdetakse amortiseeritud soetusmaksumuses või õiglasel väärtuses läbi

koondkasumiaruande, rendinõuetest, nõuetest ostjate vastu ja lepingulistest varadest ning finantstagatise lepingutest. Eeldatavate krediidikahjumite summat ajakohastatakse igal aruandekuupäeval, et kajastada krediidiriski muutusi alates vastava finantsinstrumendi esmasest kajastamisest.

Kontsern kajastab kogu elu jooksul oodatavaid krediidikahjumeid ostjate ja lepinguliste varade ning rendinõuete osas. Nende finantsvarade eeldatavad krediidikahjumid hinnatakse eraldiste maatriksi 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.

Kõigi teiste finantsinstrumentide puhul kajastab Grupp kogu eluaja oodatavat krediidikahjumit kui krediidirisk on pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud. Kui aga finantsinstrumendi krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud, mõõdab Grupp selle finantsinstrumendi kahjumi allahindlust summas, mis võrdub 12 kuu oodatava krediidikahjumiga.

Kogu eluaja oodatav krediidikahjum tähistab eeldatavaid krediidikahjumeid, mis tekivad kõigist võimalikest makseviivituse juhtumitest finantsinstrumendi eeldatava eluea jooksul. Seevastu 12-kuuline oodatav krediidikahjum tähistab kogu eluea oodatava krediidikahjumi osa, mis eeldatavasti tuleneb finantsinstrumendi kohustuste täitmatajätmisest, mis on võimalik 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva.

*(i) Kohustuste täitmata jätmise määratlus*

Kontsern 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 finantskokkuleppeid; või
- ettevõttesiseselt välja töötatud või välistest allikatest saadud teave näitab, et tõenäoliselt ei maksa võlgnik võlausaldajatele, sh kontsernile, täies mahus (arvestamata kontserni valduses olevaid tagatise).

Sõltumata ülaltoodud analüüsist leiab Grupp, et kohustuste täitmata jätmine on toimunud siis, kui finantsvara maksetähtaeg on ületatud 90 päeva, välja arvatud juhul, kui kontsernil on mõistlik ja põhjendatud informatsioon, mis tõendab, et isegi lepingumaksud 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 tõsistes 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 kontsern endiselt kohaldada täitetoiminguid, võttes vajaduse korral arvesse õigusnõu. Võimalikud tagasinõuded kajastatakse kasumiaruandes.

*(iii) Oodatavate krediidikahjumite mõõtmine ja kajastamine*

Eeldatavate krediidikahjumite mõõtmine sõltub maksejõuetuse tõenäosusest, maksejõuetusest tulenevast kahjumist (st maksejõuetuse korral kahju suurusest) ja maksejõuetuse korral riskipositsioonist. Maksejõuetuse tõenäosuse ja maksejõuetuse tõenäosuse hindamine põhineb varasematel andmetel, mida on korrigeeritud eespool kirjeldatud tulevikku suunatud teabega. Mis puutub kohustuste täitmatajätmise riskipositsiooni, siis seda kajastatakse finantsvarade puhul vara brutomaksumuses aruandekuupäeval; finantstagatise lepingute puhul hõlmab riskipositsioon aruandekuupäeva seisuga kasutatavat summat koos kõigi täiendavate summadega, mis eeldatavasti võetakse kasutusele tulevikus vaikimisi kuupäevaks, mis on määratud ajaloolise kogemuse põhjal, kontserni arusaamast konkreetsetest tulevastest võlgnikest ja muust asjakohasest tulevikku suunatud teabest.

Finantsvarade puhul hinnatakse eeldatavat krediidikahju kõigi lepingujärgsete kontsernile võlgnetavate lepinguliste rahavoogude ja kõigi rahavoogude vahena, mida Grupp eeldatavasti saab, diskonteerituna algse efektiivse intressimääraga. Rendinõuete puhul on eeldatavate krediidikahjumite määramiseks kasutatud rahavood kooskõlas rahavoogudega, mida kasutatakse rendinõuete mõõtmisel vastavalt IFRS 16-le.

Finantstagatise lepingu puhul, kuna Grupp peab makseid tegema ainult juhul, kui võlgnik ei täida kohustusi vastavalt garanteeritud instrumendi tingimustele, on eeldatava kahju hüvitis eeldatavad maksed, mis hüvitatakse omanikule krediidikahju puhul, vähendades seda summadega, mida Grupp loodab saada omanikult, võlgnikult või mõnelt muult osapoolt.

Kui Grupp on mõõtnud finantsinstrumendi kahjumi allahindlust summas, mis võrdub eelmise aruandeperioodi eluea oodatava krediidikahjumiga, kuid tuvastab praegusel aruandekuupäeval, et kogu eluaja oodatava krediidikahjumi tingimused ei ole enam täidetud, mõõdab Grupp kahjumi allahindlust summa, mis võrdub 12-kuu oodatava krediidikahjumiga praegusel aruandekuupäeval, välja arvatud varade puhul, mille puhul kasutati lihtsustatud meetodit.

Kontsern kajastab kõigi finantsinstrumentide allahindluse kasumit või kahjumit, korrigeerides nende bilansilist maksumust kahjumi allahindluse konto kaudu, välja arvatud investeeringud võlainstrumentidesse, mida mõõdetakse õiglases väärtuses läbi koondkasumiaruande, mille kahjumi allahindlus kajastatakse muus koondkasumis ja kogunenud investeeringute ümberhindlusreservis ning see ei vähenda finantsvara bilansilist maksumust finantsseisundi aruandes.

### 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.

### **3.17. Finantskohustused ja omakapitali instrumendid**

#### Liigitamine võlaks või omakapitali instrumendiks

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

#### Omakapitali instrumendid

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

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

#### Liitinstrumendid

Ettevõtte poolt emiteeritud liitinstrumentide osad (vahetusvõlakirjad) on klassifitseeritud eraldi finantskohustuste ja omakapitalina, vastavalt nende lepinguliste kokkulepete olemusele ning finantskohustuse ja omakapitali instrumentide definitsioonidele. Vahetusõigus, mis viiakse läbi kindla rahasumma või muude finantsvarade vahetamisena kindla arvu Ettevõtte omakapitali instrumentide vastu, on omakapitali instrument. Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirju, mida on võlakirja hoidja soovil võimalik vahetada aktsiate vastu. Ettevõtte on sellised vahetusvõlakirjad kajastanud finantskohustusena.



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

### Finantskohustused

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

Efektiivse intressi meetod on meetod finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumuse arvutamiseks ja intressikulu jaotamiseks vastaval perioodil. Efektiivne intressimäär on määr, mis diskonteerib täpselt prognoositavaid tulevase rahavoogusid (sh kõiki lepingu osapoolte vahel makstud või saadud tasusid, mis on sisemise intressimäära olemuslikeks komponentideks, tehingukulud ja kõiki muid lisatasusid või allahindlusi) kogu finantskohustise eeldatava eluea jooksul või (vajaduse korral) lühema perioodi finantskohustise amortiseeritud soetusmaksumusele.

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

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

### 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 kontsern vahetab olemasoleva laenuandjaga ühe võlainstrumendi teise oluliselt erineva tähtjaga, arvestatakse sellist vahetust esialgse finantskohustuse kustutamise ja uue finantskohustise kajastamisena. Samamoodi arvestab kontsern 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 muudetava kasumi või kahjumina muude kasumite või kahjumite hulgas.

### **3.18. Eraldised**

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

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

### **3.19. 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 kaupsid 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.

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

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

#### Müügitulu lepingutest klientidega, v.a rendilepingud

##### Kinnisvara müügitulu

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

##### (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) Kinnisvaraarendus

Grupp kaalub, kas lepingus on lubadusi, mis on eraldi täitmiskohustused, millele tuleb eraldada osa tehinguhinnast. Arendatava kinnisvara müügiga seotud lepingute puhul

vastutab kontsern 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, ukseid, kapid jne) paigaldamine ja viimistlustööd. Kontsern 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 kontsern 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 müüdüd vara, mis hõlmab kas kogu maad ja hoonet või mitme ühikuga vara. Kontsern on siiski kindlaks teinud, et tavapärase mitmeosalise kinnisvara lepingute korral ei loo selle tootlus kontsernile 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.

Lepingute puhul, mis vastavad aja jooksul tulude kajastamise kriteeriumidele, mõõdetakse Grupi tootlust sisendmeetodil, viidates täitmiskohustuse täitmiseks tehtud kulutustele (nt kulutatud ressursid, kulutatud tööaeg, tehtud kulud, kulunud aeg või kasutatud masinatunnid) võrreldes vara valmimise eeldatavate sisenditega kokku. Kontsern välistab mis tahes tehtud kulutuste mõju, mis ei aita kaasa kontserni toimimisele kauba või teenuse kontrolli kliendile üleandmisel (näiteks ootamatud kogused enam kulutatud materjale, tööjõudu või muid ressursse) ja kohandab sisendimeetodit kõigi tekkinud kulude osas mis ei ole proportsionaalsed kontserni edusammudega täitmiskohustuse täitmisel (näiteks paigaldamata materjalid).

(iii) muu varude müügiga seotud tasud

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

Kui arendatava kinnisvara müügilepingus sisalduv tasu sisaldab muutuvat summat viivustrahvide ja piiratud juhtudel ennetähtaegse lõpetamise preemiate näol, hindab kontsern 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 kontsernil 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 kontsern 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 kontsern olulise finantseerimiskomponendi jaoks praktilist otstarbekust, kuna lepingu eeldusena hindab ta tavaliselt, et ajavahemik klientide vara eest maksmise ja kontserni 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 kontsern tehinguhinda olulise finantseerimiskomponendi mõjude suhtes, diskonteerides selle kasutades määra, mis oleks kajastada eraldi finantstehingus Grupi ja selle klientide vahel lepingu sõlmimisel. Kontsern 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 Kreuznachi linnas Saksamaal. Hotell saab tulu majutuse pakkumisest, banketisaalide ja nendega seotud rajatiste rentimisest, toitlustamise pakkumisest, termaalile juurdepääsu pakkumisest jne. Müügitulu kaupade ja teenuste müügist kajastatakse kui ettevõtte müüb kauba või teenused kliendile, mis väljendab ka toimingukohustuse täitmise hetke ja Grupil tekib õigus tasule. Ettevõttel tekib üldjuhul õigus tasule kohe kui klient on kauba ostnud või teenused saanud. Hotell kajastab majutusteenuse müügitulu päeva lõikes, kaasa arvatud juhtudel kui klient kasutab teenust pikemal perioodil.

#### Haldusteenuste müügitulu

Grupp osutab haldusteenuseid, mis sisaldavad vaid ühte täitmiskohustust, korteriühistutele kortermajades, mida on Grupp ise arendanud ja müünud. Need teenused on rida igapäevaseid teenuseid, mis on täidetakse aja jooksul teenushaaval, kuna üürnikud saavad ja tarbivad samaaegselt Grupi pakutavaid hüvesid. Haldusteenust osutatakse klientidele regulaarselt pikaajaliste lepingute alusel fikseeritud tasu eest. Grupp saab tasu ja kajastab tulu tekkepõhiselt iga kuu. Grupp rakendab ajakulu hindamise meetodit, et hinnata toimingukohustuse osutamist ning tulu kajastatakse toimingukohustuse täitmise aja jooksul.

### Muud müügitulud

Muud 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 äritulud

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

### Dividendid ja intressitulu

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

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

## **3.22. Kulud**

### Müüdnud toodete ja teenuste kulu

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

### Turustuskulud

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

### Üldhalduskulud

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

### Muud ärikulud

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

### 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. Kui muutuva intressimääraga laene kasutatakse tingimustele vastava vara finantseerimiseks ja need on maandatud intressimäära riskiga, kajastatakse tuletisinstrumendi efektiivne osa muus koondkasumis ja liigitatakse ümber kasumisse või kahjumisse, kui kvalifitseeruv vara mõjutab kasumit või kahjumit. Kui fikseeritud intressimääraga laene kasutatakse tingimustele vastava vara finantseerimiseks ja need on maandatud intressiriski efektiivse maandamise teel, kajastavad kapitaliseeritud laenukasutuse kulud maandatud intressimäära. Kapitaliseerimiseks kõlblikest laenukuludest arvatakse maha konkreetsete laenude ajutisest investeerimisest teenitud investeerimistulu enne nende kulutusi tingimustele vastavatele varadele. 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 ettevõtte, kas tegemist on rendilepinguga käesolevas mõistes. Ettevõtte 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 rendimaksud tegevuskuludena lineaarsel põhimõttel rendiperioodi jooksul või mõnel muul süstemaatilisel põhimõttel, mis kajastab paremini renditud varade majanduslikult kasulikke eluiga.



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

Rendikohustuse määramisel arvestatakse järgnevaid rendimaksete komponente:

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

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

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

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

Ettevõtte ei ole aruandeperioodil rendikohustusi ümber arvestanud.

Kasutusõigusega varad koosnevad esialgselt rendikohustuse väärtusest, rendimaksetest, mida on tasutud arvestuse päeval või sellele eelnenud perioodil, millest omakorda on lahutatud saadud hüved ja esialgsed otsekulud. Edaspidi arvestatakse neid soetusmaksumuses, millest on 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 Ettevõtte ootust ostuoptsioonile, siis sellisel juhul amortiseeritakse varasid nende kasuliku eluea lõpuni. Amortisatsiooni arvestamine algab rendilepingu algusega.

Kasutusõigusega varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes eraldi real.

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

### Grupp rendileandjana

Grupp teenib tulu rendileandjana tegutsemisest kasutusrendilepingutega, mis ei kannu 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.

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

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.

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

Grupp on sõlminud kinnisvarainvesteeringute rendilepinguid ärikinnisvara osas. Kontsern on sõlmitud lepingutingimuste hindamise põhjal kindlaks teinud, et ta säilitab

olulisel määral kõik selle vara omamisega seotud riskid ja hüved ning arvestab lepinguid kasutusrendina.

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

### Rendinõuded

Rendinõudeid kajastatakse nende esialgses rahalises väärtuses, välja arvatud juhul, kui raha ajaväärtus on oluline. Sel juhul kajastatakse rendinõudeid õiglases väärtuses ja seejärel mõõdetakse amortiseeritud soetusmaksumuses. Lisateavet leiate kohta leiate finantsvarade punktist 3.16.

### Üürnike tagatisdeposiidid

Üürnike hoiused võetakse algselt arvele õiglases väärtuses ja seejärel mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Mis tahes erinevus esialgse õiglase väärtuse ja nominaalse väärtuse vahel lisatakse kasutusrendi tulu komponendiks ja kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Vt ka käesolevas lisas finantskohustuste arvestuspõhimõtteid.

### **3.24. Sihtfinantseerimine**

Sihtfinantseeringuid ei kajastata enne, kui on olemas piisav kindlus, et Grupp täidab nendega seotud tingimusi ja et toetused laekuvad. Sihtfinantseeringud kajastatakse süstemaatilise meetodi alusel kasumis või kahjumis ajal, mil kontsern kajastab kuluna seotud kulusid, mille hüvitamiseks sihtfinantseerimine on ette nähtud.

Sihtfinantseeringud, mis laekuvad juba tekkinud kulude või kahjumite hüvitamiseks või grupile viivitamatu rahalise toetuse andmiseks ilma tulevaste seotud kuludeta, kajastatakse kasumis või kahjumis perioodil, mil need on saadud.

### **3.25. Maksustamine**

#### Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemaksid. Alates 1. jaanuar 2015 on maksumäär 20/80 maksustavalt summalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada soodsamat

maksumäär 14/86, mida saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta 20/80 maksumääraga maksustatud keskmise dividendide väljamakseteni. Esimene arvesse võetav aasta on 2018. aasta.

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

Ettevõtte 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 tüdarettevõtted

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

### **3.26. Segmentiaruandlus**

IFRS 8 Tegevussegmentid kehtestab segmentiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, mille tulemust jälgitakse pidevalt Emaettevõtte poolt äritegevust puudutavate otsuste langetamisel. Peamiseks segmenteerimise aluseks on riigipõhisus. Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmentidele jagatavate ressursside osas ja hindamiseks selle tulemuslikkust. Peamised kriteeriumid tegevussegmentide jälgimiseks on: grupiväline müügitulu, näitaja EBIT, teenitud puhaskasum ja koguvarad.

### **3.27. Aruandeperioodi järgsed sündmused**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnisid aruandeperioodi lõpu

kuupäeva ja Emaettevõtte juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul ning mis on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud sündmustega.

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

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

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

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

### **4.1 Olulised hinnangud rakendatavates arvestuspõhimõtetes**

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

#### Kontrolli kaotamine

Bilansipäevajärgse sündmusena kaotas grupp kontrolli tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat üle. Juhtkond loeb tütarettevõttes kontrolli kaotamise hetkeks momenti, mil kuulutatatakse välja tütarettevõtte pankrot ja määratakse pankrotihaldur. AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot kuulutati välja 2. juunil 2021. Tütarettevõtte kajastamise lõpetamist kirjeldatakse punktis 3.4.

#### Tegevuse jätkuvus

Juhtkond on hinnanud tütarettevõttes kontrolli kaotamise mõju grupile ja võimalikke tagajärgi, mis on seotud potentsiaalse tagatud võlakirjade tagasikutsumisega (sündmused on kirjeldatud lisades 17, 18, 31, 34). Juhtkonna hinnangul on Grupp jätkuval tegutsev.

### Kinnisvara klassifitseerimine

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

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

- viimase 10 aasta jooksul ei ole antud vara arendatud;
- Grupil puudub kavatsus alustada antud varade arendamist vähemalt eeloleva viie aasta jooksul;
- varade osas puudub tegevuskava nende müümiseks lähitulevikus;
- varade peamine eesmärk on hoida neid väärtuse tõusu eesmärgil;
- keskmine Grupi tegevustsükkel on harilikult ca kaks aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni neli aastat, mis jääb alla viie ja enama aasta perspektiivile.

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

### Nõuete laekumise tõenäolisus

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

Grupil võib olla nõudeid, mida ei ole provisjoneeritud. Selliseid nõudeid on Grupi juhtkond hinnanud individuaalselt ja leidnud, et nende laekumine on tõenäoline, välja arvatud renditulu, kus nõudeid hinnatakse koondatuna.

## **4.2 Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud**

Järgnevalt on toodud olulisimat mõju avaldavad juhtkonna poolt tehtud Ettevõtte tulevikku puudutavad eeldused aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua märkimisväärse varade ja kohustuste raamatupidamisliku väärtuse korrigeerimise järgneval aruandeperioodil. Lisades 10, 11, 12 ja 13 on välja toodud nende varade iseloom ja summa läbi aruande perioodi.

### Varude neto realiseerimisväärtuse hindamine

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

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

### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus

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

### Materiaalse põhivara kaetav väärtus

Grupi juhtkond hindab iga aruandeperioodi lõpu seisuga, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele. Kui on ilmnenud selliseid märke, siis leitakse põhivara kaetav väärtus. Põhivara kaetava väärtuse määramisel viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. 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 iga aastal vara bilansilise maksumuse vastavust õiglasele väärtusele.

### Materiaalse põhivara kasulik eluiga

Materiaalsete põhivaraobjektide kasulike eluigade hindamisel võtab Grupp arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, eelnevat kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuplaane. Juhtkonna hinnangul on hoonete kasulikuks elueaks 20 kuni 50 aastat.



Masinate ja seadmete elueaks on 5 kuni 12,5 aastat olenevalt kasutusotstarbest ning muu inventari puhul 2 kuni 5 aasta.

## Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted

Grupi struktuur on leitav ka tegevusaruandes.

Ettevõtte nimi	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osaluse suurus ja hääleõiguslikkus		Tegevusala
		31.12.2020	31.12.2019	
AS Pro Kapital Grupp	Eesti			Valdusettevõtte, emettevõtte
AS Pro Kapital Grupp otseses omanduses:				
AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Germany GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Pro Kapital Eesti otseses omanduses:				
OÜ Ilmarise Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Halduse	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tallinna Moekombinaat**	Eesti	93,35%	93,35%	Kaubanduskeskus
OÜ Kalaranna Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS Tondi Kvartal otseses omanduses:				
OÜ Marsi Elu	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Dunte Arendus	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
PK Invest UAB otseses omanduses:				
Pro Kapital Bonum UAB *	Leedu	N/A	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC otseses omanduses:				
Kliversala SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings otseses omanduses:				
PK Hotel Management Services GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotelli opereerimine

\* Pro Kapital Bonum UAB ühines oma emettevõttega PK Invest UAB 25. septembril 2020, kuna arendusprojekt, milleks ettevõtte loodi, sai valmis ja müüdüd

\*\* Bilansipäeva järgselt kaotas grupp kontrolli AS-i Tallinna Moekombinaat üle (Lisa 31)

Alljärgnevalt on esitatud grupi ettevõtete finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	Soetus-	Soetus-	Müügitulu 2020	Müügitulu 2019	Puhaskasum/ -kahjum 2020	Puhaskasum/ -kahjum 2019	Netovara 31.12.2020	Netovara	Netovara 31.12.2019
	maksumus 31.12.2020	maksumus 31.12.2019						(korrigeeritud) 31.12.2019	
AS Pro Kapital Eesti	17 981	17 981	841	777	3 330	3 249	127 107	123 777	123 777
OÜ Ilmarise Kvartal	286	286	9	135	135	121	3 510	3 375	3 375
AS Tondi Kvartal	4 364	4 364	65	825	3 717	421	28 618	24 901	24 901
OÜ Marsi Elu	458	458	999	19 240	-335	3 082	5 262	5 597	5 597
OÜ Dunte Arendus*	3	3	0	0	0	0	3	3	3
OÜ Pro Halduse*	27	27	61	47	-36	-49	508	544	544
AS Tallinna Moekombinaat**	13 375	13 375	5 597	9 486	-57 538	-30 221	-52 636	4 902	7 163
OÜ Kalaranna Kvartal	4 003	4 003	21	2	-2 217	-1 609	-181	2 036	2 036
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB*	2 375	2 375	143	659	-167	127	1 805	1 972	1 972
PK Invest UAB	6 679	6 679	8 608	16 927	3 491	5 703	12 811	9 320	9 320
Pro Kapital Bonum UAB*	N/A	800	N/A	0	N/A	26	N/A	907	907
In Vitam UAB*	43	43	256	210	39	27	70	31	31
Pro Kapital Latvia PJSC	10 188	10 188	390	453	-373	-225	8 876	9 249	9 249
Klīversala SIA	9 819	9 819	1 984	4 713	-173	1 349	19 653	19 826	19 826
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA*	10 089	7 289	0	0	-261	-1 081	2 135	-404	-404
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA*	4 300	2 500	14	15	-291	-211	1 522	13	13
OÜ Pro Kapital Germany Holding*	971	971	0	0	-2	0	965	967	967
Pro Kapital Germany GmbH*	25	25	492	492	-11	-106	2 425	2 714	2 714
PK Hotel Management Services GmbH	966	966	1 683	3 959	-543	76	-308	235	235

\* tütarettevõtete majandustelemusi ei auditeerita eraldiseisva ettevõttena

\*\* Seoses sellega, et ettevõtte on muutunud püsivalt maksejõuetuks, algab ettevõtte uus majandusaasta lähtuvalt Eesti Pankrotiseaduse § 128 pankrotihalduri määramisega. Sellega lõppeb ühtlasi jooksev majandusaasta. 2. juunil 2021 kuulutati välja tüteratevõtte pankrot. TMK raamatupidamise aastaaruannet ei ole seisuga 31. detsember 2020 auditeeritud.

## Lisa 6. Segmendiaruandlus

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

Segmendi tulem, varad ning kohustused hõlmavad kirjeid, mis on otseselt konkreetse segmendiga seostatavad ning mille jagunemine segmentide vahel on piisavalt põhjendatud. Omavahelised tehingud ei ole allpool esitatud aruandluses segmentide lõikes elimineeritud.

Grupi äritegevus toimub Eestis (kinnisvara müük, renditulud T1 Mall of Tallinn opereerimisest, kinnisvara haldamine), Lätis (kinnisvara müük, rent, kinnisvara haldamine), Leedu (kinnisvara müük, rent, kinnisvara haldamine) ja Saksamaal (hotelli opereerimine).

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Elimi- neeri- mised	Kokku
<b>2020</b>							
Käive (lisa 23)	736	6 687	2 007	8 874	1 684	-754	<b>19 234</b>
sh kinnisvara müük	0	1 002	1 903	8 574	0		<b>11 479</b>
sh renditulu	0	5 588	78	23	0		<b>5 689</b>
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 684	-12	<b>1 672</b>
sh haldusteenused	0	62	0	224	0		<b>286</b>
sh muud tulud	736	35	26	53	0	-742	<b>108</b>
Muud äritulud ja –kulud (neto)	22	-42 874	-602	0	346		<b>-43 108</b>
sh õiglase väärtuse muutusest	0	-42 526	-602	0	0		<b>-43 128</b>
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1 369	-43 517	-613	2 786	-404	9	<b>-43 108</b>
Finantstulud ja –kulud (neto)	-5 917	-9 425	-475	-15	-148	-14	<b>-15 994</b>
<b>Kasum/ kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-7 286</b>	<b>-52 942</b>	<b>-1 088</b>	<b>2 771</b>	<b>-552</b>	<b>-5</b>	<b>-59 102</b>
Tulumaks	0	0	-2	-348	-4		<b>-354</b>
Mittekontrolliv osalus	0	-3 778	0	0	0		<b>-3 778</b>
<b>Emettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>-7 286</b>	<b>-49 164</b>	<b>-1 090</b>	<b>2 423</b>	<b>-556</b>	<b>-5</b>	<b>-55 678</b>
<b>31.12.2020</b>							
Varad	53 832	214 948	28 224	13 518	7 492	-138 966	<b>179 048</b>
Kohustused	124 237	125 854	20 306	1 401	5 096	-107 417	<b>169 477</b>
Põhivara soetus (välja arvatud	0	60	1	3	73		<b>137</b>
Põhivara maha kandmine	0	-33	-11	0	0		<b>-44</b>
Põhivara kulum	-5	-62	-49	-29	-227		<b>-372</b>

tuhandetes eurodes	PKG valdus- ettevõtte	Eesti	Eesti (korri- geeri- tud)	Läti	Leedu	Saksa- maa	Elimi- neeri- mised	Kokku
<b>2019</b>								
Käive (lisa 23)	760	28 911	28 911	4 739	17 688	4 451	-1 273	55 276
sh kinnisvara müük	0	19 367	19 367	4 640	17 412	0		41 419
sh renditulu	0	9 467	9 467	71	49	0		9 587
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	0	4 451	-507	3 944
sh haldusteenused	0	48	48	0	172	0		220
sh muud tulud	760	29	29	28	55	0	-766	106
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-3	-23 537	-25 798	-696	-26	16		-26 507
sh õiglase väärtuse muutusest	0	-23 529	-25 790	-707	0	0		-26 497
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1 354	-16 660	-18 921	381	2 336	110	9	-17 439
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 042	-8 123	-8 123	-495	-200	-140	-16	-14 015
<b>Kasum/ kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-6 396</b>	<b>-24 782</b>	<b>-27 043</b>	<b>-114</b>	<b>2 136</b>	<b>-30</b>	<b>-7</b>	<b>-31 453</b>
Tulumaks	0	0	0	-30	50	1		21
Mittekontrolliv osalus	0	-2 191	-2 355	0	0	0		-2 355
<b>Emaettevõtte aktsionäride kuuluv puhaskasum/ -kahjum</b>	<b>-6 396</b>	<b>-22 591</b>	<b>-24 688</b>	<b>-144</b>	<b>2 186</b>	<b>-29</b>	<b>-7</b>	<b>-29 078</b>
<b>31.12.2019</b>								
Varad	58 336	238 504	236 243	29 810	17 048	7 106	-139 983	208 560
Kohustused	121 454	94 205	94 205	20 803	7 076	4 154	-108 437	139 255
Põhivara soetus (välja arvatud	1	133	133	2	2	162		300
Põhivara maha kandmine	0	-14	-14	0	-1	0		-15
Põhivara kulum	-5	-78	-78	-54	-32	-230		-399

## Lisa 7. Muutused tütarettevõtete osalustes

Muutused vähemusosaluses	AS Tallinna Moekombinaat
Vähemusosalus (%) 31.12.2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 31.12.2019	6,65%
Vähemusosalus (%) 31.12.2020	6,65%
<b>Vähemusosaluse väärtus</b>	
tuhandetes eurodes	
<b>Vähemusosaluse väärtus 31.12.2018</b>	<b>2 624</b>
Mittekontrolliva osaluse muutus	-6
(Korrigeeritud) Aruandeperioodi kahjum	-2 355
<b>(Korrigeeritud) Vähemusosaluse väärtus 31.12.2019</b>	<b>263</b>
Aruandeperioodi kahjum	-3 778
<b>Vähemusosaluse väärtus 31.12.2020</b>	<b>-3 515</b>

AS-i Tallinna Moekombinaat osaluses 2020. aastal muudatusi ei toimunud. Pärast aruandekuupäeva lõpetati AS-i Tallinna Moekombinaat saneerimismenetlus, mille tulemusena muutus ta püsivalt maksejõuetuks. 2. juunil 2021 kuulutati välja tütarettevõtte pankrot ja Ettevõtte lõpetab sellest hetkest tütarettevõtte konsolideerimise finantsaruannetes. Täiendavat informatsiooni leiab lisadest 17, 22 ja 31.

Aruandeperioodil ühendati PK Invest UAB ja PK Bonum UAB Leedus. Ühinemine viidi lõpule 2020. aasta septembris.

## Lisa 8. Raha ja raha ekvivalendid

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Raha kassas	12	25
Pangakontod	9 381	10 591
<b>Kokku</b>	<b>9 393</b>	<b>10 616</b>

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

## Lisa 9. Lühiajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadud tulu)	152	721
Nõuded ostjate vastu (renditegevusest saadud tulu)	1 027	1 070
Nõuete allahindlused	-511	-619
Muud nõuded	60	101
Viitlaekumised	27	50
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	1 042	152
<b>Kokku</b>	<b>1 797</b>	<b>1 475</b>

Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest saadav tulu) vähenesid 0,6 miljoni euro võrra võrreldes eelmise perioodiga. Ettemakstud kulud koosnevad suuremas mahus käibemaksu nõuetest ja väheses osas tulevaste perioodide kuludest (nt kindlustuskulud).Tulevaste perioodide kulud suurenesid 2020. aastal 0,9 miljoni euro võrra, tulenedes peamiselt käibemaksu nõude muutusest käimasolevate ehitustöödega seoses. Nõuete allahindlused summas 511 tuhat eurot on seotud T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusega ning on arvestatud ja kajastatud vastavalt nõuete allahindluste maatriksudelile (IFRS 9).

Ettevõtte on analüüsinud T1 Mall of Tallinn allkirjastatud rendilepingute tähtaegasid aruandeperioodi lõpu seisuga ning prognoosinud tulude laekumist alljärgnevalt:

#### Rendilepingute maksete ajaline jaotus

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
1. aasta	1 971	3 120
2. aasta	2 110	4 869
3. aasta	2 279	7 102
4. aasta	2 278	7 982
5. aasta ja hilisemad perioodid	2 274	8 240
<b>Kokku</b>	<b>10 912</b>	<b>31 313</b>

## Lisa 10. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
<b>Kinnisvara müügiks</b>	<b>11 534</b>	<b>17 782</b>
<i>sh Kristina Majad, Tallinn</i>	58	459
<i>sh River Breeze, Riia</i>	8 705	9 890
<i>sh Šaltinių Namai   Attico, Vilnius</i>	2 663	7 209
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	108	224
<b>Lõpetamata kinnisvara</b>	<b>46 694</b>	<b>23 091</b>
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	7 059	722
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	33 663	16 399
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	5 972	5 970
Ostetud kaubad müügiks	124	119
Ettemaksed varude eest	0	39
<b>Kokku</b>	<b>58 352</b>	<b>41 031</b>

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub hetkel arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses. Kõik valminud varud klassifitseeritakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“.

Lõpetamata kinnisvara sisaldab 31. detsember 2020 seisuga kahte ehitusjärgus olevat arendusprojekti Tallinnas - Ratsuri Majad Kristiine City's ja Kalaranna Kvartal. Ratsuri Majad on valminud ja korterid on müüdud märtsis-aprillis 2021. Kalaranna Kvartali esimesed majad valmivad sellel suvel. Kristiine City järgmise arendusprojekti nimega Kindrali Majad ehitus algas 2021. aasta märtsis. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel.

Varudes on kajastatud real „kinnisvara müügiks“ panipaigad Tallinnas, Kristina Majad elamuarenduses. Ratsuri Majade ja Kindrali Majade kinnistud on kajastatud lõpetamata kinnisvara koosseisus kavandatava müüdava pinnaga kokku 14 163 m<sup>2</sup>. Ettevõtte plaanib teenida nimetatud elamispindade müügist tulu keskmiselt 2 288 €/m<sup>2</sup> koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu.

Keskmiseks netopinna investeerimiskuluks planeeritakse 1 493 €/m<sup>2</sup>. Aruandeperioodil klassifitseeriti Tallinnas asuv Kindrali Majade kinnistu kinnisvara investeringutest varudesse summas 4,3 miljonit eurot. Lõpetamata pindade koosseisu kuulub ka Kalaranna arendus, mille kogu müügituluks on planeeritud 33 259 m<sup>2</sup>. Ettevõtte on prognoosinud keskmiseks müügitulaks 3 458 €/m<sup>2</sup> koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Keskmiseks netopinna investeerimiskuluks planeeritakse 2 022 €/m<sup>2</sup>.

Riias Kugu iela 28 aadressil valminud River Breeze Residence projektis oli 2020. aasta lõpu seisuga müümata 4 352 m<sup>2</sup>. Ettevõtte plaanib saada tulu keskmiselt 3 413 €/m<sup>2</sup> koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu.

Vilniuses, Šaltinių Namai | Attico projektis, oli 2020. aasta lõpu seisuga müümata varusid 660 m<sup>2</sup>, millelt plaanitakse saada tulu keskmiselt 4 351 €/m<sup>2</sup>. Arendamist ootab veel 5 638 m<sup>2</sup>, kus ettevõtte plaanib teenida tulu keskmiselt 3 154 €/m<sup>2</sup> elamispindade ja äripindade müügist koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu. Netopindade keskmiseks investeerimiskuluks on prognoositud 1 465 €/m<sup>2</sup>.

Kõik prognoosid on kajastatud ilma käibemaksuta.

Aasta jooksul kajastati varusid müüdnud kaupade kuluna summas 7,1 miljonit eurot (2019: 31,3 miljonit eurot). Varude saldod kajastatakse netoväärtuses ehk neid vähendatakse maha kantud varude võrra. Juhtkonna hinnangu kohaselt müüakse müügis olev kinnisvara täies mahus normaalse äri tsükli jooksul pärast aruandeperioodi. Varud, kaasa arvatud osa lõpetamata kinnisvara kogusummas 35,0 miljonit eurot plaanitakse realiseerida ühe-kahe aasta jooksul ja lõpetamata kinnisvara summas 23,3 miljonit eurot kahe kuni viie aasta jooksul.

## Lisa 11. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Viitlaekumised	3 490	2 265
Kapitalirendi nõuded	26	30
Muud pikaajalised nõuded	1	2
<b>Kokku</b>	<b>3 517</b>	<b>2 297</b>

Viitlaekumised sisaldavad rendinõudeid, mille bilansiline jääk on suurenenud 1,2 miljoni euro võrra. 2020. aasta lõpus oli viitlaekumistena kajastatud T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse rendinõudeid vastavalt IFRS 16-le 4 387 tuhande euro väärtuses, mida on korrigeeritud eeldatavate krediidikahjumitega summas 901 tuhat eurot



lähtuvalt IFRS 9-st. Üürnikele antud rendisoodustused arvestatakse üürimuudatustena lühiajaliselt.

## Lisa 12. Materiaalne põhivara

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

Ümberhindluse reserv (kajastatakse omakapitalis) on moodustatud ümberhindluse muutuse arvestamiseks (vaata lisa 21). Seisuga 31. detsember 2020 on ümberhindlusreservi väärtus kokku 3,0 miljonit eurot (2019: 3,3 miljonit eurot), mis koosneb Bad Kreuznach hotelli ümberhindlusreservist. Ümberhindluse reservi jaotamisele puuduvad piirangud.

Majandusaasta lõpuga koosnevad kontoripinnad Tallinnas asuvast peakontorist.

Hotellikinnistu ja kontoripinnad tuhandetes eurodes	Soetusmaksumus		Ümberhinnatud väärtus	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Kurhausstrasse 28, Bad Kreuznach	3 030	3 134	5 864	6 232
Kontoripinnad	715	715	730	730
<b>Kokku</b>	<b>3 745</b>	<b>3 849</b>	<b>6 594</b>	<b>6 962</b>

1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte esmakordselt kasutusõigusega varad kogusummas 674 tuhat eurot, rakendades tagasiulatuvat modifitseerimise põhimõtet (IFRS 16 esmakordne rakendus). Kasutusõigusega varad sisaldavad maad Saksamaal (renditav kuni päritava ehitusõiguse lepingu lõpuni) ja Leedus (renditav kuni kinnisvara müügini), kontoriruumed Lätis ning masinaid ja seadmeid.

<b>Materiaalne põhivara soetusmaksumuses</b>					
tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised ümberrinnatud väärtuses	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus- õigusega vara
<b>01.01.2019</b>	<b>8 956</b>	<b>918</b>	<b>280</b>	<b>10 154</b>	<b>674</b>
Lisandumine:					
Soetamine	121	41	64	226	0
Müügid ja maha kandmised:					
Maha kandmised	0	0	-8	-8	0
<b>31.12.2019</b>	<b>9 077</b>	<b>959</b>	<b>336</b>	<b>10 372</b>	<b>674</b>
Lisandumine:					
Soetamine	47	27	20	94	0
Õiglase väärtuse muutused	-278	0	0	-278	0
Müügid ja maha kandmised:					
Korrigeerimine	0	0	0	0	-10
Maha kandmised	0	0	-34	-34	0
<b>31.12.2020</b>	<b>8 846</b>	<b>986</b>	<b>322</b>	<b>10 154</b>	<b>664</b>

<b>Akumuleeritud kulum</b>					
tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus- õigusega vara
<b>01.01.2019</b>	<b>1 982</b>	<b>864</b>	<b>180</b>	<b>3 026</b>	<b>0</b>
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	148	25	49	222	155
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	-15	0
Müügid ja maha kandmised:					
Maha kandmised	0	0	-7	-7	0
<b>31.12.2019</b>	<b>2 115</b>	<b>889</b>	<b>222</b>	<b>3 226</b>	<b>155</b>
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	152	20	52	224	152
Õiglase väärtuse muutus	-16	0	0	-16	0
Müügid ja maha kandmised:					
Maha kandmised	0	0	-25	-25	0
<b>31.12.2020</b>	<b>2 251</b>	<b>909</b>	<b>249</b>	<b>3 409</b>	<b>307</b>

<b>Jääkväärtus</b>					
tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus- õigusega vara
<b>31.12.2019</b>	<b>6 962</b>	<b>70</b>	<b>114</b>	<b>7 146</b>	<b>519</b>
<b>31.12.2020</b>	<b>6 595</b>	<b>77</b>	<b>73</b>	<b>6 745</b>	<b>357</b>

## Põhivara hindamine

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

Grupi kinnistute hindamine põhineb peamiselt diskonteeritud rahavoogude meetodil. Kuna Grupp opereerib hotelli kinnistul, mida omab kinnisvara tütarettevõtte, ei võta hindaja arvesse omaniku renditulu, vaid hotelli võimet genereerida rahavoogusid ja opereerida vara efektiivselt. Hindamiseks kasutatakse ajaloolised andmed ja hotelli eeldatavaid tulevikunäitajaid, mis sisaldab muuhulgas järgmist sisendinfot: täituvus, keskmine tubade hind, allüksuste tasemel tulud ja kulud, haldus- ja turustuskulud. Esitatav informatsioon põhineb hotelli juhtkonna esitatud juhtimisarvestusel ja selle on üle vaadanud finantskontroller. Juhul kui hindamist viivad läbi välised hindajad kasutavad nad ka eelduseid ja mudeleid, mis on tüüpiliselt turuga seotud nagu diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad. Hindamisaruanded vaatab üle ja kinnitab Ettevõtte juhtkond.

Oluliste mittejälgitavate sisendite muutuste tundlikkuse hinnang:

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

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

Viimane sõltumatu hindaja poolt läbi viidud hotelli vara väärtuse hindamine toimus 2016. aastal. Vastavalt juhtkonna otsusele ei kasutatud seda ümberhindamiseks hindaja liiga optimistliku lähenemise tõttu. Tulenevalt COVID-19 põhjustatud mõjust majutussektorile, viis Ettevõtte 2020. aastal läbi vara väärtuse testi eesmärgiga leida hotelli vara õiglane väärtus. Testi tulemusena hinnati 2020. aasta lõpu seisuga hotelli väärtus alla 278 tuhande euro võrra, kuna hotelli nüüdisväärtuses kajastatavad tuleviku rahavood indikeerisid vara väärtuse langust.

Juhtkond kasutas hindamisel järgmisi eeldusi. Esimese aasta põhitegevuse tulem (GOP) on sama, mis 2020. aasta tegelik tulemus, teine aasta sama, mis 2021. aasta eelarves prognoositud, kolmas aasta sama, mis oli 2019. aasta tegelik tulemus. GOP-i jaoks on alates neljandast aastast kasutatud 3-protsendist kasvumäära. Arvestus sisaldab kinnisvaramakse, kindlustuskulusid ja kinnisvaraga seotud muid makseid, mille teostab ehitusõiguse omanik. Ehkki ajaloolised investeeringud kinnisvarasse on olnud madalad, välja arvatud renoveerimistööd aastatel 2016-2017, on juhtkond arvestanud esimese aasta investeeringuteks 110 500 eurot ja järgnevatel aastatel 105 000 eurot.

Diskontomäärana kasutati 7,5%. Projekti lunastusväärtust ega sellega seotud müügikulused ei arvestatud.

#### Sensitiivsusanalüüs

tuhandetes eurodes	Põhitegevuse tulem		Investeeringud		Allahindlusmäär	
	+5%	-5%	+5%	-5%	+5%	-5%
Hotellikinnistu õiglase väärtus (5 864 tuhat eurot)	207	-200	-68	68	-399	439

## Lisa 13. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Rendile andmise eesmärgil hoitud kinnisvara- Investeeringud (T1 Mall of Tallinn)	Kokku
<b>Soetusmaksumus 01.01.2019</b>	<b>38 945</b>	<b>129 200</b>	<b>168 145</b>
Lisandumine:			
Investeeringud	1 273	4 746	6 019
Müügid:			
Kinnisvarainvesteeringute müügid	-2 167	0	-2 167
Muutused õiglases väärtuses:			
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 26)	-1 190	-23 046	-24 236
(Korrigeeritud) Topelt arvestatu korrigeerimine – varade all kajastatud nõuded	0	-2 261	-2 261
Ümber klassifitseeritud varudeks	-396	0	-396
<b>(Korrigeeritud) Soetusmaksumus 31.12.2019</b>	<b>36 465</b>	<b>108 639</b>	<b>145 104</b>
Lisandumine:			
Investeeringud	687	157	844
Muutused õiglases väärtuses:			
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 26)	2 880	-42 520	-39 640
Topelt arvestatu korrigeerimine – varade all kajastatud nõuded	0	-3 487	-3 487
Ümber klassifitseeritud varudeks (lisa 10)	-4 309	0	-4 309
<b>Soetusmaksumus 31.12.2020</b>	<b>35 723</b>	<b>62 789</b>	<b>98 512</b>

Enamuse kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas seisuga 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 Grupist sõltumatu hindaja Colliers International, v.a T1 Mall of Tallinn. Hindamisettevõttel on vastav kompetents ja kogemused hindamiseks kinnisvarainvesteeringuid asjaomastes asukohtades. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit. 2020. aasta lõpus hindas AS-ile Tallinna Moekombinaat kuuluvat ning kinnisvarainvesteeringuna kajastatud T1

Mall of Tallinn kinnistut ettevõtte juhatus. Sõltumatu hindaja tegi küll esialgse arvutuse, kuid seda pole aastaaruandes kajastatud. Hindaja arvestas maksete kehtivate tingimustega, nimelt lühiajaliste allahindlustega, mida perioodiliselt uuendatakse. Juhtkonnal on detailsem informatsioon rendilepingute kohta ja parem tunnetus üürnike maksevõime kohta ning seetõttu läheneti konservatiivsemalt ning võeti arvestuse aluseks tegelikud võimalikud rahavood.

2020. aasta hindamiste tulemusena kajastati varade väärtuse langust kogusummas 43 miljonit eurot, millest 46 miljonit eurot on seotud T1 Mall of Tallinn kinnisvaraga, sh. topelt arvestatud ja eraldi kajastatavara vara korrigeerimine summas 1,2 miljonit eurot (2019. aastal vastavalt 24 miljonit eurot kahjumit, sh T1-ga seotud 23 miljonit ja pärast korrigeerimist 26 miljonit eurot kahjumit, millest 25 miljonit eurot oli seotud T1-ga). Kaubanduskeskuse esimese tegevusaasta hindamisel (keskus avati novembris 2018. a) kasutati ootusi ja prognoose. Aastase tegevuse järel oli selge, et kaubanduskeskuse tulemused ei vastanud esialgsetele prognoosidele. Väiksem käive oli osaliselt tingitud kõrgemast vakantsist, mida omakorda põhjustas vähenenud nõudlus kaubanduspindade järele. 2020. aasta tulemusi mõjutasid veel lisaks COVID-19 pandeemiast tingitud piirangud ning muudatused tarbijakäitumises. Vakantsi vähendamiseks on keskuse operaator pakkunud üürnikele allahindluseid ja maksepuhkust. See kõik on mõjutanud lühiajaliselt ärikasumi teenimist, mis omakorda on viinud kinnisvara väärtuse languseni. Pärast bilansipäeva lõpetati T1 Mall of Tallinn operaatori saneerimismenetlus ja algatati pankrotimenetlus. Täpsem teave on leitav lisades 17, 22, 31.

2020. aastal jooksul tasus Grupp investeeringute eest 0,9 miljonit eurot (2019: 6,0).

Aruandeperioodil klassifitseeriti Tallinnas asuva Kindrali Majade arendusega seotud kinnistu kinnisvara investeeringutest varudesse summas 4,3 miljonit eurot, kuna Ettevõtte alustas arendustegevuse ettevalmistamisega.

### **Kinnisvarainvesteeringute hindamine**

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

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

diskonteerimismäärad ja kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel. Ekspertide koostatud hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab Grupi juhtkond.

### *T1 Mall of Tallinn - Peterburi tee 2, Tallinn*

2018. aasta novembris avati T1 Mall of Tallinn, milles on ligikaud 55 tuhat ruutmeetrit renditavat pinda. Kaubanduskeskus esindab moodsat kaubanduskeskuse kontseptsiooni, mille kaubandusalad vahelduvad arvukate vaba aja veetmise ja meelelahutuse võimalustega. Hindamisel on rakendatud 5 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 8,7% (2019: 8,7%) ja väljumise kapitalisatsioonimäära 7%. Hindaja (2020. aastal juhatus) on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: keskmine rendihind on 3,17 €/m<sup>2</sup> esimesel aastal, 4,99 €/m<sup>2</sup> teisel aastal, 6,36 €/m<sup>2</sup> kolmandal aastal, 7,74 €/m<sup>2</sup> neljandal aastal ja 9,45 €/m<sup>2</sup> viiendal tegevusaastal (2019: 12,97 €/m<sup>2</sup> esimesel, 13,95 €/m<sup>2</sup> teisel, 14,24 €/m<sup>2</sup> kolmandal, 14,52 €/m<sup>2</sup> neljandal, 15,24 €/m<sup>2</sup> viiendal tegevusaastal), aastane vakantsimäär 13% esimesel, 7% teisel, 5% kolmandal, 3% neljandal, 3% viiendal aastal (2019: 17% esimesel, 12% teisel, 8% kolmandal, 6% neljandal, 5% viiendal aastal) keskmine kogu renditulu sisaldades hinnangulist aastast hinnatõusu ja vakantsi 6,34 €/m<sup>2</sup> (2019: 8,07 €/m<sup>2</sup>), väljumise kapitalisatsioonimäär 7% (2019: sama määr) peale 5 aastast rendiperioodi väljumishinnaga peale vakantsi, halduskulude ja maakleritasude maha arvamist 10,33 €/m<sup>2</sup> (2019: 13,61 €/m<sup>2</sup>). Õiglase väärtuse langus võrreldes eelmise hindamisega on 44,6 miljonit eurot. Tütarettevõtte on 2020. aastal investeerinud projekti 0,2 miljonit eurot ja kogu ümberhindluse mõju on -44,8 miljonit eurot.

### *Ülemiste 5, Tallinn*

Ülemiste kinnisvara asub eespool nimetatud Peterburi tee 2 kinnistu kõrval. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad, renditava pinnaga 14 410 ruutmeetrit (2019: 7 000 ruutmeetrit). Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood 3 aastat, eeldatava algusega peale kaheaastast ooteperioodi (2019: ehitusperiood 1 aasta, eeldatava algusega peale kaheaastast ooteperioodi), ehitusmaksumus 906 €/m<sup>2</sup> (2019: 562 €/m<sup>2</sup>), keskmine netopinna kulu 1 532 €/m<sup>2</sup> (2019: 1 759 €/m<sup>2</sup>), kaubanduspindade keskmine rendihind 13,20 €/m<sup>2</sup> (2019: 15,37 €/m<sup>2</sup>), keskmine kogu renditulu sisaldades hinnangulist aastast hinnatõusu ja vakantsi 11,30 €/m<sup>2</sup> (2019: 13,90 €/m<sup>2</sup>), väljumise kapitalisatsioonimäär 7% peale kolme ja poole aastast rendiperioodi (2019: väljumise kapitalisatsioonimäär 7% peale kolme aastast rendiperioodi) koos väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 13,64 €/m<sup>2</sup> (2019: 13,37 €/m<sup>2</sup>). Hindaja on rakendanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 12,0% (2019: sama). Võrreldes eelmise hindamisega suurenes õiglane väärtus 240 tuhande euro võrra, tütarettevõtte on investeerinud projekti 19 tuhat eurot ja kogu ümberhindluse mõju on 221 tuhat eurot.

*Kristiine City, Tallinn*

Kristiine City on üks suurimaid elamupiirkondi Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal endise Dunte suvemõisa ja hilisema Tondi sõjakooli territooriumil. Kinnistut on planeeritud arendada viies etapis. Arenduse kaks esimest etappi on praktiliselt valmis: renoveeritud on punastest tellistest kasarmuhoone (Tondi 51) ja endine ohvitseride maja (Marsi 6 loftid) ning lisaks on valminud 10 uut korterelamut üle 300 korteriga. Viimane esimese etapi arendusprojekt on Ratsuri Majad aadressiga Talli 5 (endine Marsi 5) ning mis on kajastatud Ettevõtte finantsseisundi aruandes varude real. Aruandeperioodi jooksul kajastati osa kinnisvarainvesteeringust varude hulka seoses järgmise etapi projekti Kindrali Majad arendamise alustamisega (lisa 10). Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega arenduse erinevate etappide osas: kogu müüdav neto elupind 46 929 ruutmeetrit ja renditav äripind 4 130 ruutmeetrit (2019: vastavalt 58 225 ruutmeetrit ja 6 500 ruutmeetrit), ehitusperiood igas faasis 2-3 aastat (2019: esimeses faasis 3 aastat, teises faasis 4 aastat alustades aastal 2021, kolmandas faasis 4 aastat alustades 2025 ja viimases faasis 3 aastat alustades 2027), ehitusmaksumus 691-738 €/m<sup>2</sup> (2019: 698-754 €/m<sup>2</sup>), keskmine netopinna kulu 1 524 €/m<sup>2</sup> (2019: 1 473 €/m<sup>2</sup>), keskmine korteri müügihind alates 2 130 €/m<sup>2</sup> (2019: 1 900 €/m<sup>2</sup>), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 384 €/m<sup>2</sup> (2019: 2 271 €/m<sup>2</sup>), keskmine äripindade rendihind alates 11 €/m<sup>2</sup> (2019: sama), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 12,01 €/m<sup>2</sup> (2019: 10,67 €/m<sup>2</sup>), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25-7,75% peale kaheaastast rendiperioodi (2019: sama) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 11,99 €/m<sup>2</sup> (2019: 12,46 €/m<sup>2</sup>). Müügiarvestuses on hindaja kasutanud 11,5 aasta (2019: 14 aastat) diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 12,0% (2019: sama). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglase väärtus 616 tuhat eurot, tütarettevõtte on 2020. aastal projekti investeerinud 433 tuhat eurot, 2020. aastal reklassifitseeriti 4 309 tuhande euro väärtuses kinnisvarainvesteering ümber varudeks ning kogu ümberhindluse netomõju on 3 260 tuhat eurot.

*Kliversala elamukompleks, Riia*

Kliversala on elamu- ja ärikinnisvara arendusprojekt, mis asub Daugava jõe vasakul kaldal. Pika rannajoonega maa-ala asub kahe põhilise silla vahel, ühe Riia kõige suurema pargi kõrval. Kinnistu asub vee piiril ning sealt avaneb vaade vastaskaldal olevale vanalinnale. Kinnisvaraarendus näeb ette rea eksklusiivseid korterelamuid koos äripindadega. Kinnistut on plaanitud arendada neljas etapis. Esimese etapi arendus, River Breeze Residence valmis 2018. aasta kevadel ja see osa kinnistust on kajastatud varudes. Ülejäänud faasid on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna. Hindaja on kolme faasi õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: müüdav neto elupind 51 575 ruutmeetrit ja renditav äripind 1 271 ruutmeetrit (2019: neto



elupind 38 311 m<sup>2</sup> ja renditav äripind 3 550 m<sup>2</sup>), iga etapi ehitusperiood 2 aastat, ehitusmaksumus 992 €/m<sup>2</sup> (2019: 928 €/m<sup>2</sup>), keskmine netopinna kulu 2 232 €/m<sup>2</sup> (2019: 2 221 €/m<sup>2</sup>), keskmine korteri müügihind alates 3 000 €/m<sup>2</sup> (2019: sama), keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 3 583 €/m<sup>2</sup> (2019: 3 439 €/m<sup>2</sup>), keskmine äripindade rendihind alates 13 €/m<sup>2</sup> (2019: sama), kogu perioodi keskmine rent 19,29 €/m<sup>2</sup> (2019: 19,55 €/m<sup>2</sup>) sisaldades aastast hinnangulist hinnatõusu ja vabade pindade kulu, väljumise kapitalisatsioonimäär 7,5% peale kaheaastast rendiperioodi (2019: sama) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 18,04 €/m<sup>2</sup> (2019: 20,12 €/m<sup>2</sup>). Hindaja on rakendanud 13 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit (2019: 10 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit) diskontomääraga 11,35% (2019: 11,10%) arvestades projekti kohest algust. Võrreldes eelmise hindamisega kahanes õiglase väärtus 222 tuhande euro võrra, tütarettvõte on 2020. aastal projekti investeerinud 81 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -303 tuhat eurot.

#### *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 on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: ehitusperiood kaks aastat, ehitusmaksumus 857 €/m<sup>2</sup>, keskmine netopinna kulu 1 810 €/m<sup>2</sup>, keskmine korteri müügihind alates 2 500 €/m<sup>2</sup>, keskmine elupinna tulu koos parkimiskohtade ja panipaikadega arvestades eeldatavat iga-aastast hinnatõusu 2 768 €/m<sup>2</sup>, keskmine äripindade rendihind alates 13 €/m<sup>2</sup>, kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 12,55 €/m<sup>2</sup>, väljumise kapitalisatsioonimäär 7,25% peale kaheaastast rendiperioodi väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 7,21 €/m<sup>2</sup>. Kõik eelnevad eeldused olid samad ka 2019. a hindamisel. Hindaja on rakendanud 7 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,00% (2019: 10,75%) eeldusega, et ehitusega alustatakse ühe aasta möödumisel (2019: sama). Võrreldes eelmise hindamisega kahanes õiglase väärtus 84 tuhande euro võrra. Tütarettvõte on 2020. aastal investeerinud hoone projekteerimisse 23 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -107 tuhat eurot.

#### *Brivibas Ärikvartal, Riia*

Brivibas on kombineeritud arendusprojekt, mis asub põhilise linna läbiva tee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks, planeeritava pinnaga 18 080 ruutmeetrit. Kinnisvaraprojekti on kavas arendada kahes etapis ning esimesse etappi on planeeritud

renoveerimine. Hindaja on õiglase väärtuse hindamisel arvestanud järgnevate sisenditega: iga etapi ehitusperiood 2 aastat, kokku 4 aastat ilma ooteperioodita, ehitusmaksumus 822 €/m<sup>2</sup> (2019: 933 €/m<sup>2</sup>), keskmine netopinna kulu 1 678 €/m<sup>2</sup> (2019: 1 722 €/m<sup>2</sup>), keskmine äripindade rendihind alates 11,5-13,5 €/m<sup>2</sup> (2019: sama), kogu perioodi keskmine rent arvestades iga-aastast hinnatõusu ja vakantsi 7,39 €/m<sup>2</sup> (2019: 7,04 €/m<sup>2</sup>), väljumise kapitalisatsioonimäär 7,5% peale 3-5 aastast rendiperioodi (2019: sama) väljumishinnaga peale vakantsi, tegevuskulude ja maakleritasude maha arvamist 13,17 €/m<sup>2</sup> (2019: 13,32). Hindamises on hindaja kasutanud 6 aasta diskonteeritud rahavoogude meetodit diskontomääraga 11,25% (2019: 11,00). Võrreldes eelmise hindamisega vähenes õiglase väärtus 61 tuhande euro võrra, tütarettevõtte on 2020. aastal projekti investeerinud 131 tuhat eurot, kogu ümberhindluse netomõju on -192 tuhat eurot.

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

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

31.12.2019	Õiglase väärtus	Ehituskulu/ m <sup>2</sup>		Müügihind/ m <sup>2</sup>		Rendihind/ m <sup>2</sup>		Kapitalisatsioonimäär	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
		T1 Mall	110 900	N/A	N/A	N/A	N/A	3 900	-3 900
Ülemiste	2 370	-310	420	N/A	N/A	600	-470	-670	740
Kristiine City	14 416	-910	890	3 020	-2 940	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	13 570	-3 160	3 160	1 160	-1 150	340	-340	N/A	N/A
City Oasis	3 660	-1 560	1 560	700	-700	30	-30	N/A	N/A
Brivibas	2 449	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

31.12.2020	Õiglase väärtus	Ehituskulu/ m <sup>2</sup>		Müügihind/ m <sup>2</sup>		Rendihind/ m <sup>2</sup>		Kapitalisatsioonimäär	
		5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%	5%	-5%
		T1 Mall	66 276	N/A	N/A	N/A	N/A	3 660	-3 660
Ülemiste	2 610	-780	760	N/A	N/A	920	-900	-730	790
Kristiine City	13 800	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Kliversala	13 348	-3 450	3 450	4 080	-4 090	100	-100	N/A	N/A
City Oasis	3 576	-1 560	1 560	1 735	-1 735	36	-36	N/A	N/A
Brivibas	2 388	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Kristiine City ning Brivibasi Ärikvartali tundlikkuse analüüsi 2020. aasta hindamisaktis välja ei toodud.

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

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

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

## Lisa 14. Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenu- ja arveldus-krediidid (lisa 17)	Konverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	Mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	Kapitalirendi lühiajaline osa	Kokku
<b>01.01.2019</b>	<b>5 397</b>	<b>4 331</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>10 328</b>
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	-10 390	-108	-500	-192	-11 190
Muud muutused	82 719	1 652	27 867	383	112 621
<b>31.12.2019</b>	<b>77 726</b>	<b>5 875</b>	<b>27 967</b>	<b>191</b>	<b>111 759</b>
Muutused finantseerimistegevuse rahavoogudes	345	-33	-28 000	-181	-27 869
Muud muutused	387	-4 546	27 675	175	23 691
<b>31.12.2020</b>	<b>78 458</b>	<b>1 296</b>	<b>27 642</b>	<b>185</b>	<b>107 581</b>

Ettevõtte on tagastanud laenusid kokku summas 1,4 miljonit eurot ja refinantseerinud 27,9 miljoni euro ulatuses mittekonverteeritavate võlakirjade vastu 28,5 miljoni euro väärtuses. Lisaks refinantseeriti osaliselt ja pikendati konverteeritavaid võlakirju.

Real „Muud muutused“ on kajastatud mitterahalisi muutusi. Peamiselt on tegemist kas pikaajalise võla ümberklassifitseerimisega lühiajaliseks või vastupidi. Seoses tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat laenuga seotud finantskovenantide rikkumise ning saneerimise algatamise ja sellega seonduva ebakindlusega, kajastati tütarettevõttele antud laen juba 2019. aastal ümber klassifitseeritud lühiajaliseks kohustuseks summas 75,4 miljonit eurot (lisa 17). 2020. aastal kajastati 0,4 miljoni euro väärtuses pikaajalisi laene lühiajaliseks. Seoses vahetusvõlakirjade refinantseerimisega, mis vahetati uute mittekonverteeritavate võlakirjade vastu, tühistati olemasolevate võlakirjade lühiajaline osa summas 4,5 miljonit eurot ja emiteeriti uued pikaajalised mittekonverteeritavaid võlakirjad. Majandusaasta jooksul klassifitseeriti olemasolevad vahetusvõlakirjad pikaajalistest võlakirjadest lühiajalisteks võlakirjadeks summas 1,3 miljonit eurot. Seoses finantskovenantidele mitte vastamisega ning tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimuste rikkumisega tulenevalt

bilansipäevajärgsest korrigeerivast sündmusest, on Ettevõtte kajastanud pikaajalised tagatud võlakirjad lühiajalistena bilansipäeva seisuga (lisa 18).

## Lisa 15. Lühiajalised võlad

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Võlad tarnijatele	7 069	5 262
Viitvõlad	15 140	3 441
Muud	2	38
<b>Kokku</b>	<b>22 211</b>	<b>8 741</b>

Võlad tarnijatele on suurenenud seoses väljamaksetega ehitusettevõtetele Kalaranna Kvartali ja Ratsuri Majade arendusprojektides. Viitvõlad sisaldavad 12,3 miljoni euro väärtuses arvestatud intresse T1 Mall of Tallinn peamisele võlausaldajale Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L. seisuga 31.12.2020 (lisa 17).

## Lisa 16. Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	Laenu- ja arveldus-krediidid (lisa 17)	Konverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	Mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 18)	Vähemusomanike laenu- ja intressid	Kapitalirendi pikaajaline osa	Kokku
<b>01.01.2019</b>	<b>77 970</b>	<b>5 802</b>	<b>27 763</b>	<b>474</b>	<b>0</b>	<b>112 009</b>
Muutused finantseerimis-tegevuse rahavoogudes	5 300	0	0	0	0	5 300
Muud muutused	-77 583	-1 552	-27 763	36	424	-106 438
<b>31.12.2019</b>	<b>5 687</b>	<b>4 250</b>	<b>0</b>	<b>510</b>	<b>424</b>	<b>10 871</b>
Muutused finantseerimis-tegevuse rahavoogudes	12 688	0	27 451	100	0	40 239
Muud muutused	-487	-4 059	-19 158	41	-192	-23 855
<b>31.12.2020</b>	<b>17 888</b>	<b>191</b>	<b>8 293</b>	<b>651</b>	<b>232</b>	<b>27 255</b>

Pikaajaliste laenukohustuste jääk on muutunud tänu saadud laenudele summas 14,4 miljonit eurot ja tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade refinantseerimisele 28,5 miljoni euro väärtuses. Lisaks refinantseeriti vahetusvõlakirjad ja asendati tagatiseta mittekonverteeritavate võlakirjadega summas 8,7 miljonit eurot, mis klassifitseeriti seetõttu pikaajaliseks laenukohustuseks. Lisas 14 on toodud täiendavat informatsiooni real „Muud muutused“ kajastatud summade kohta.

## Lisa 17. Laenud ja arvelduskrediidid

Laenusaja	Kreeditor	Laenu jääk		Tähtaeg
		tuhandetes eurodes		
		31.12.2020	31.12.2019	
AS Pro Kapital Grupp	Swedbank AS (krediitkaardid)	0	1	Igakuine
OÜ Marsi Elu	Coop Pank AS	1 722	0	25.02.2022*
AS Tondi Kvartal	Luminor Bank AS	387	417	02.09.2021
OÜ Kalaranna Kvartal	AS LHV Pank	8 610	5 300	21.02.2023
OÜ Kalaranna Kvartal	AS LHV Pank	8 778	0	18.02.2023
PK Hotel Management Services GmbH	Sparkasse	500	0	30.06.2030
Kliversala SIA	AS Swedbank (Läti)	993	2 339	14.11.2021
AS Tallinna Moekombinaat	Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	75 356	75 356	27.12.2021**
AS Tallinna Moekombinaat	Colosseum Finance OÜ	104	0	31.12.2022
AS Tallinna Moekombinaat	Fiduciaria Emiliana SRL	353	329	22.05.2029
AS Tallinna Moekombinaat	Anndare Limited	194	181	14.10.2029
<b>Kokku</b>		<b>96 997</b>	<b>83 923</b>	

\* laen tasuti ennetähtaegselt bilansipäeva järgselt, mistõttu kajastati ta 31. detsember 2020 seisuga lühiajaliste kohustuste all

\*\* tulenevalt laenulepingus sätestatud tingimustest muutus laen bilansipäeva järgselt püsiva maksejõuetuse otsuse tulemusena tagasi kutsutuks (lisa 31)

Aruandeperioodi lõpu laenujääk on seotud arendustegevustega, välja arvatud AS-i Tondi Kvartal saadud laen Luminor Bank AS-lt summas 387 tuhat eurot. Laen võeti Sõjakooli 11 hoone renoveerimiseks, mida kasutatakse Ettevõtte peakontorina.

Ettevõtte suurim võlausaldaja on finantseerinud AS-i Tallinna Moekombinaat, et valmiks T1 Mall of Tallinn. Finantseerimislepingu alusel on antud laenu kokku summas 65 miljonit eurot, millele on kuni intressimaksete kohustuse rakendumiseni (september 2019) lisandunud akumulunud intressid. AS-i Tallinna Moekombinaat oodatust madalam tulusus on tekitanud olukorra, kus tütarettevõtte ei ole suutnud täita põhikreeditoriga sõlmitud laenulepingus kokku lepitud kahe finantskovenandi tingimusi (DSCR ehk Debt Service Coverage Ratio, mis näitab lühiajalist rahavoo võimet võlga teenindada ja NLR ehk Net Leverage Ratio ehk suhtarv, mis arvestab laenu teenindamise võimet ajalisel mõõdus). Siiski on AS Tallinna Moekombinaat äritulem enne mitte-rahalist ümberhindamist ja intressikuludid olnud positiivne st kasumlik. AS-il Tallinna Moekombinaat on ka finantsvõlgnevus seoses ülal kirjeldatud laenukohustusega. Tütarettevõtte tasus esimese tavapärase intressimakse tähtaegselt 2019. aasta septembris, kuid seoses käimas olnud läbirääkimistega ja sellele järgnenud saneerimismenetlusega ei ole AS Tallinna Moekombinaat edasisi intressimakseid ega rikkumisega seonduvaid lisaintressimakseid teinud. Laenuandja on intressikulude katteks kandnud endale 2 miljonit eurot laenuandja kasuks tagatud kontolt. Nimetatud finantsvõlgnevus ja finantskovenantidele mittevastavus võimaldab laenuandjal nõuda

ennetähtaegset laenu tagastamist. 3. aprillil 2020 alustas Harju maakohus saneerimismenetlusega vastavalt AS Tallinna Moekombinaat esitatud avaldusele. 14. augustil 2020 otsustas maakohus lõpetada saneerimismenetluse, sest tuvastas, et AS Tallinna Moekombinaat olevat püsivalt maksevõimetu. AS Tallinna Moekombinaat ei jaganud maakohtu määruse seisukohti ning vaidlustas määruse, samuti tegid seda ka kolm kreditori. 29. jaanuaril 2021, pärast aruandeperioodi lõppu, otsustas Tallinna Ringkonnakohus jätta määruskaebused rahuldamata ning 15. veebruaril 2021 vaidlustas AS Tallinna Moekombinaat kohtumääruse ning esitas määruskaebuse Eesti Vabariigi Riigikohtule menetlemiseks. Riigikohus otsustas 26. aprillil 2021 jätta AS Tallinna Moekombinaat kaebus menetlusse võtmata ning seega jõustus Harju Maakohtu saneerimismenetluse lõpetamise määrus. Ilma saneerimismenetlusest ei ole AS Tallinna Moekombinaat võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. 7. mail 2021 määras kohus ajutise pankrotihalduri. T1 Mall of Tallinn juhtkond jätkas koostöös ajutise halduriga oma igapäevast tegevust. 2. juunil 2021 kuulutati välja pankrot. Alates 15. märtsist 2021 oli enamuse keskustest suletud COVID-19 leviku ja Eesti valitsuse kehtestatud piirangute tõttu. Keskus taasavati küllastajatele 3. mail 2021.

Kõik laenulepingud on fikseeritud eurodes. Järgneva 12 kuu jooksul kuulub tagasimaksmisele 79,1 miljonit eurot (sh pankrotimenetluses 75,4 miljonit eurot), ülejäänud 17,4 miljonit eurot tuleb eeldatavalt tagastada järgmise kahe aasta jooksul ja 0,5 miljonit eurot 30. juuniks 2030. Laenude lühiajaline osa on kajastatud lisas 14, pikaajaline osa lisas 16, tagatised lisas 19 ja finantskulud lisas 27.

Kogu aruandeperioodi intressikulu laenudelt oli 12,1 miljonit eurot (2019: 10,8 miljonit eurot).

## Lisa 18. Konverteeritavad ja mittekonverteeritavad võlakirjad

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajalised vahetusvõlakirjad (lisa 14)	1 296	5 875
Lühiajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 14)	27 642	27 967
Pikaajalised vahetusvõlakirjad (lisa 16)	191	4 250
Pikaajalised mittekonverteeritavad võlakirjad (lisa 16)	8 293	0
<b>Kokku</b>	<b>37 422</b>	<b>38 092</b>

### Konverteeritavad võlakirjad

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek otsustas 13. aprillil 2009 emiteerida kuni 10 000 000 Emaettevõtte vahetusvõlakirja nimiväärtusega 0,6 eurot vahetusvõlakirja kohta ja suurendada, vahetusvõlakirjade vahetamiseks Emaettevõtte

aktsiate vastu, tingimuslikult Emaettevõtte aktsiakapitali kuni 10 000 000 aktsia võrra nimiväärtusega 0,6 eurot aktsia kohta. Emaettevõtte juhtkonnal oli õigus pakkuda eelnevalt mainitud vahetusvõlakirju mitmel märkimisperioodil. Vahetusvõlakirja pakkumised viidi läbi moel, et ei eraldi ega koos ei vastanud need, vastavalt direktiivile 2003/71/EC ja kehtivatele seadustele, avaliku pakkumise tingimustele. Võlakirja hind erinevatel perioodidel oli Emaettevõtte juhtkonna poolt määratud, kuid see ei tohtinud olla vähem kui 4,0 eurot vahetusvõlakirja kohta. Märkimiseks pakutud vahetusvõlakirjade miinimumkoguseks oli 50 tuhat eurot. Intressimäär võlakirja kohta oli 7% aastas tema emiteerimise hinnast. 24. aprillil 2009 registreeriti Emaettevõtte tingimuslik aktsiakapitali suurendamine Äriregistris.

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

AS Pro Kapital Grupp poolt perioodil 2009-2011 emiteeritud vahetusvõlakirjad sai vastavalt emissiooni tingimustele vahetada Emaettevõtte aktsiate vastu kuni 31. detsember 2012, ühe vahetusvõlakirja vahetumääraks oli üks vahetusvõlakirja aktsia kohta. 6. veebruaril 2013 toimunud Grupi aktsionäride üldkoosolekul otsustati pakkuda võimalust vahetusvõlakirja omanikele pikendada võlakirja lunastamise tähtaega kahe aasta võrra ning võlakirjade omanikud võtsid pakkumise vastu. Kõikide vahetusvõlakirjade lunastamise tähtaega on pikendatud vastavalt, välja arvatud lunastatud vahetusvõlakirjad: 2020. aastal lunastati 11 944 vahetusvõlakirja kogusummas 33 443,20 eurot, 2018. aastal lunastati 3 200 konverteeritavat vahetusvõlakirja summas 8 960 eurot, 2017. aastal lunastati 276 163 konverteeritavat vahetusvõlakirja summas 773 256,40 eurot. Alates väljastamisest on lunastatud 3 489 324 konverteeritavat vahetusvõlakirja kogusummas 9 770 107,20 eurot. 31. detsember 2020 seisuga on lunastamata võlakirjade jääk 1,50 miljonit eurot. Bilansiline väärtus on 1,49 miljonit eurot - 15 tuhat eurot on võlakirjade pikendamisega seotud tasud, mille võrra on võlakirjade väärtustdiskonteeritud.

Võlakirjade registreerimise kuupäev	13. aug 2009	20. jaan 2010	10. aug 2010	16. sept 2010	29. nov 2010	8. märts 2011	25. mai 2011
Võlakirjade arv	405 768	10 666	6 900	27 999	24 500	24 572	36 029
Väljalaskehind võlakirja kohta	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR	2,80 EUR
Väljalaskehind kokku eurodes	1 136 150	29 865	19 320	78 397	68 600	68 802	100 881
Aasta tulusus, (%) väljalaskehinnast	7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%
Intressi tasumise sagedus	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas	2 korda aastas
Lunastamise/ aktsiateks vahetamise tähtaeg	13. aug 2021	20. jaan 2022	10. aug 2022	16. sept 2022	29. nov 2022	8. märts 2021	25. mai 2021

Perioodi intressikulud on kajastatud lisas 27.

17. jaanuaril 2020 pikendas AS Pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2022.

22. mail 2020 teavitas Ettevõtte kavatsusest emiteerida mittekonverteeritavaid võlakirju, et refinantseerida oma PKG1-PKG7 konverteeritavad võlakirjad nominaalväärtuses kokku kuni 10 252 258,80 eurot. Võlakirjad emiteeritakse mitmes jaos. 7. juulil 2020 lõppenud esimese märkimisperioodi tulemusena emiteeriti 3. augustil 2020 2 925 641 uut võlakirja väljalaskehinnas 8 191 794,80 eurot. Uued mittekonverteeritavad võlakirjad emiteeriti samas mahus seniste konverteeritavate võlakirjade PKG1-PKG7 asemele. Uued tagamata ja mittekonverteeritavad võlakirjad lasti välja fikseeritud 8% intressimääraga ja lunastustähtajaga 31. oktoober 2024.

10. augustil 2020 pikendas Ettevõtte 37 423 PKG3 ja 50 504 PKG4 vahetusvõlakirjade lunastustähtaega kahe aasta võrra. Uued lunastustähtajad on vastavalt: PKG3 - 10. august 2022 ning PKG4 - 16. september 2022. Ühtlasi lunastati tähtaja saabumisel 1 100 PKG3 vahetusvõlakirja 3 080 euro väärtuses.

27. novembril 2020 realiseerus PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade refinantseerimise teine etapp. 13. novembril 2020 lõppenud märkimisperioodi tulemusena emiteeriti täiendavalt 187 502 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja tähtajaga 31. oktoober 2024 väljalaskehinnas 525 005,60 eurot.

29. novembril 2020 pikendas Ettevõtte 24 500 PKG5 vahetusvõlakirja lunastustähtaega kahe aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 29. november 2022. Ühtlasi lunastati tähtaja saabumisel 10 844 PKG5 vahetusvõlakirja 30 363,20 euro väärtuses.



30. novembril 2020 teavitas Ettevõtte kolmanda märkimisperioodi algusest, mille käigus pakuti piiratud investorite ringile mittekonverteeritavaid võlakirju nominaalväärtuses kokku kuni 1 502 015,20 eurot. Uusi mittekonverteeritavaid võlakirju sai märkida vaid seniste konverteeritavate võlakirjade PKG1-PKG7 vastu. Märkimisperiood kestis 1. detsembrist 13. detsembrini 2020. Kolmanda märkimisperioodi jooksul märgiti 345 938 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja väljalaskehinnas 968 626,40. Kolmandal märkimisperioodil märgitud võlakirjad emiteeriti peale aruandeperioodi lõppu 15. jaanuaril 2021.

8. märtsil 2021, pärast aruandeperioodi lõppu, teatas ettevõtte 24 572 PKG6 vahetusvõlakirja lunastamisest väljalaskehinnas kokku 15 726,08 eurot ja lunastusväärtuses 68 801,60 eurot.

25. mail 2021, pärast aruandeperioodi lõppu, teatas ettevõtte 5 400 PKG7 vahetusvõlakirja lunastamisest väljalaskehinnas kokku 3 456 eurot ja lunastusväärtuses 15 120 eurot. Ülejäänud PKG7 võlakirjad on tänaseks refinantseeritud.

Muid konverteeritavate võlakirjade tingimusi muudetud ei ole. 31. detsember 2020 seisuga ei ole Ettevõtte vahetusvõlakirju vahetatud Emaettevõtte aktsiate vastu (lisa 21).

Võlakirjade arv	2020	2019
Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul	3 661 521	3 661 521
Lunastatud vahetusvõlakirjade arv	-11 944	0
Refinantseeritud vahetusvõlakirjade arv	-3 113 143	0
Vahetusvõlakirjade arv perioodi lõpus	536 434	3 661 521
<b>tuhandetes eurodes</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi algul	10 252	10 252
Lunastatud võlakirjad tagasiostuhinnas	-33	0
Refinantseeritud võlakirjad tagasiostuhinnas	-8 717	0
Vahetusvõlakirjade väärtus perioodi lõpus	1 502	10 252
<b>Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>1 306</b>	<b>5 875</b>
<b>Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>196</b>	<b>4 377</b>

## Mittekonverteeritavad tagamata ja tagatud võlakirjad

Kõik 2014. aastal emiteeritud mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad kogusummas 600 tuhat eurot olid 2019. a lõpuga lunastatud. 31 detsember 2019. aasta seisuga sisaldas lühiajaliste kohustuste saldo 100 tuhat euro ulatuses lunastatud võlakirjade väärtust, mis tasuti hilinemisega 2020. aasta jaanuarikuus tulenevalt võlakirja omaniku tehniliste probleemide tõttu.

Peatükis „Konverteeritavad võlakirjad“ kajastatud PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade refinantseerimisprotsessist tulenevalt emiteeriti 3. augustil 2020

2 925 641 uut mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 8 191 794,80 eurot. Teise etapi refinantseerimisprotsessi jooksul emiteeriti lisaks 187 502 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 525 005,60 eurot. Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 8,3 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 8,7 miljonit on lahutatud 0,4 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Kolmanda etapi refinantseerimisprotsessi jooksul emiteeriti lisaks 345 938 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 968 626,40 eurot. Kolmanda märkimisperioodi tulemused avalikustati 14. detsembril 2020 ning uued mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad emiteeriti peale aruandeperioodi lõppu 15. jaanuaril 2021. Võlakirjad noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas peale aruandeperioodi lõppu 27. jaanuaril 2021.

Võlakirjade registreerimise kuupäev	27. mai 2015	28. juuli 2015	märts 2016	mai 2016	veebruar 2020	august-november 2020 (tagamata)
Võlakirjade arv	70	64	9	150	285	3 113 143
Väljalaskehind võlakirja kohta	100 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR	100 000 EUR	2,80 EUR
Väljalaskehind kokku eurodes	7 000 000	6 400 000	900 000	15 000 000	28 500 000	8 716 800
Aasta tulusus, (%) väljalaskehinnast	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamise kuupäev	lunastatud 2020	lunastatud 2020	lunastatud 2020	lunastatud 2020	20. aprill 2024	31. oktoober 2024

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte 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, välja arvatud AS Tallinna Moekombinaat, on panditud. 285 võlakirja (iga võlakirja väärtus 100 000 eurot) kannavad fikseeritud intressimäär 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024. aastal. Olemasolevad võlakirjad lunastati 17. märtsil 2020. Uued Võlakirjad võeti Nasdaq Stockholmi ettevõtete võlakirjade nimekirjas kauplemisele 9. juulil 2020. Seoses finantskovenantidele mitte vastamisega ning tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimuste rikkumisega on Ettevõtte klassifitseerinud võlakirjad 2020. aasta lõpu seisuga lühiajaliseks kohustuseks. Vastavalt võlakirjade tingimustel peab Ettevõtte täitma finantskovenantide nõudeid, mille kohaselt peab omakapitali ja varade suhe olema suurem kui 35% (välja arvatud TMK).

TMK omanik AS Pro Kapital Grupp on maha kandnud investeeringu ja nõuded TMK vastu, mille tulemusena langes omakapitali suhe 50%-lt 32,4%-ni. Finantskovenantidele mittevastavus on juhtkonna hinnangul ajutine ja Ettevõtte prognooside kohaselt saavutatakse finantskovenantidele vastavus aasta teisel poole. Ettevõtte on alustanud võlakirjaomanikega läbirääkimisi, et finantskovenantide nõuet ajutiselt mitte rakendada ja on saanud enamikult võlakirjaomanikelt, kelle omanduses on 75,44% võlakirjade kogu nominaalsummast, kinnituskirja, millega kinnitatakse kavatsus hääletada finantskovenantide täitmise nõudest loobumise poolt ajutiselt kuni 31. detsember 2021 (lisa 34).

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 31. detsember 2020 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,6 miljonit eurot ehk nominaalväärtus miinus 0,9 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasusid, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

Võlakirjade arv	2020	2019
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi algul	0	0
Lunastatud tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv	3 113 143	0
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	3 113 143	0

tuhandetes eurodes	2020	2019
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi algul	0	0
Lunastatud tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade nominaalväärtus	8 717	0
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade väärtus perioodi lõpus	8 717	0
<b>Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>8 717</b>	<b>0</b>

Võlakirjade arv	2020	2019
Tagatud võlakirjade arv perioodi algul	293	293
Emiteeritud tagatud võlakirjade arv	285	0
Lunastatud tagatud võlakirjade arv*	-293	0
Tagatud võlakirjade arv perioodi lõpus	285	293

tuhandetes eurodes	2020	2019
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi algul	29 300	29 300
Emiteeritud tagatud võlakirjade nominaalväärtus	28 500	0
Lunastatud tagatud võlakirjade nominaalväärtus*	-29 300	0
Tagatud võlakirjade väärtus perioodi lõpus	28 500	29 300
<b>Lühiajaliste kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>28 500</b>	<b>29 300</b>
<b>Pikaajalise kohustuse osa perioodi lõpus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\*Lunastamise hetkel oli Ettevõtte valduses 14 võlakirja väärtusega 1,4 miljonit eurot. Seetõttu tegelik lunastatav väärtus oli 27 900 tuhat eurot.

## Lisa 19. Tagatised ja panditud varad

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 17 ja 18 avalikustatud osade võlgade tagatiseks panditud varad bilansilises väärtuses on alljärgnevad:

Saaja	Tagatise selgitus	tuhandetes eurodes		
		31.12.2020	31.12.2019 (korrigeeritud)	31.12.2019
<b>Arvelduskontod</b>				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	25	37	37
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	Swedbank AS	0	3	3
<b>Varud (lisa 10)</b>				
AS LHV Pank (EE)	Kalaranna 8, 22, Tallinn	33 663	16 398	16 398
AS Swedbank (LV)	Trijadibas 5, Riia	23 489	23 527	23 527
Coop Pank AS (EE)*	Talli 5, Tallinn	3 310	N/A	N/A
<b>Materiaalne põhivara (lisa 12)</b>				
Luminor Bank AS (EE)	Sõjakooli 11, Tallinn	730	730	730
Colosseum Finance OÜ (EE)	AS Tallinna Moekombinaat põhivara ja kaubamärk	67	N/A	N/A
<b>Kinnisvarainvesteeringud (lisa 13)</b>				
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	Peterburi tee 2, Tallinn	62 789	108 638	110 900

\*Laen on aruandeperioodi järgselt tagastatud

AS Pro Kapital Grupp on pantinud Nordic Trustee & Agency AB kasuks kõikide Grupi tütarettevõtete aktsiad ja osad peale AS-i Tallinna Moekombinaat. 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 56 miljonit eurot. Lisaks panditud osalustele, on panditud Emaettevõtte pangakontod Nordea Bank AB Rootsi filiaalis. Tagatiseks antud rahakonto seis Nordea pangas oli 31. detsembri 2020 seisuga 25 tuhat eurot.

AS Tallinna Moekombinaat on pantinud General ja Deposit arvelduskontod Swedbankis Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L. kasuks. Tagatiseks antud rahakontode seis Swedbankis oli 31. detsember 2020 seisuga 91 eurot.

Ettevõtte on väljastanud garantiikirja LHV Pank AS-ile, et tagada AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtte OÜ Kalaranna Kvartal potentsiaalset kohustust summas 4 miljonit eurot tähtajaga 21. veebruar 2023.

## Lisa 20. Pikaajalised kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Ehitusgarantiid	1 585	147
Muud pikaajalised nõuded	710	866
<i>sh üürnike tagatisdeposiidid</i>	682	866
<b>Kokku</b>	<b>2 295</b>	<b>1 013</b>

## Lisa 21. 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 2020 ja 31. detsember 2019 on AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurus 11,3 miljonit eurot, mida esindavad 56 687 954 aktsiat nimiväärtuses 0,20 eurot. Kõikide aktsiate eest on täielikult tasutud. Lisaks nominaalväärtuses aktsiakapitalile on emaettevõtte kogunud ka ülekursi summas 5,7 miljonit eurot.

31. detsember 2020 seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6,0 miljonit eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24,0 miljonit eurot.

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

### Reservid

Kohustuslik reservkapital on kajastatud vastavalt Eesti Äriseadustiku § 336 järgi ja koosneb puhaskasumist tehtud eraldistest. Kohustuslik reservkapital seisuga 31. detsember 2020 on 1,1 miljonit eurot (2019: sama).

Ümberhindluste reserv tulenes materiaalse põhivara (st maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest IAS 16 „Materiaalne põhivara“ põhjal 2011. aastal (lisa 12). Kooskõlas IAS 8.17 kajastatakse ümberhindluse reserv edasiulatuvalt ning saadav tulu on kajastatud koondkasumiaruandes. 31. detsember 2020 seisuga oli ümberhindluse reserv 3,0 miljonit eurot (2019: 3,3 miljonit eurot).

## Lisa 22. Mittekontrolliv osalus

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019 (korrigeeritud)	31.12.2019
Pro Kapital Eesti tütarüks	-3 515	263	427
<b>Kokku</b>	<b>-3 515</b>	<b>263</b>	<b>427</b>

2020. aasta lõpus ja 2019. aastal oli Grupil üks tütarüks mittekontrolliva osalusega - AS Tallinna Moekombinaat Eestis. 26. aprillil 2021, peale aruandekuupäeva, otsustas Riigikohus jätta AS Tallinna Moekombinaat kaebuse menetlusse võtmata ning jõustus Harju Maakohtu saneerimismenetluse lõpetamise määrus. Ilma saneerimismenetluseta ei ole AS Tallinna Moekombinaat suuteline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. Ettevõtte juhtkond jätkab igapäevast majandustegevust koostöös ajutise halduriga. Ettevõtte säilitas kontrolli tütarüksile üle maksejõuetuse väljakuulutamiseni ja pankrotihalduri määramiseni 2. juunil 2021. Pärast kontrolli kaotamist lõpetab Ettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat konsolideerimise kontserni finantsaruannetes. AS Pro Kapital Eesti on maha kandnud tütarüksile investeeritud 13,4 miljonit eurot ning nõudeid kokku 26 miljoni euro ulatuses 31. detsember 2020 seisuga. Konsolideerimise lõpetamisel on Ettevõtte finantstulemustele positiivne mõju. TMK pankrot ei mõjuta Ettevõtte likviidsust ega lühiajalisi rahavoogusid. Pikaajalisi rahavooge mõjutavad Ettevõttele laekumata nõuded. Lisainformatsioon on leitav lisades 17 ja 31.

	AS Tallinna Moekombinaat
Tegevuse asukoht	Eesti
Mittekontrolliv osalus 31.12.2018	6,65%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2019	6,65%
Mittekontrolliv osalus 31.12.2020	6,65%

## Finantsinformatsiooni kokkuvõte

## AS Tallinna Moekombinaat\*

tuhandetes eurodes	31.12.2019		
	31.12.2020	(korrigeeritud)	31.12.2019
Käibevara	827	606	606
Põhivara	66 343	111 006	113 267
Lühiajalised kohustused	94 967	82 731	82 731
Pikaajalised kohustused	24 838	23 980	23 980
Ettevõtte omanikele kuuluv kapital	-52 635	5 066	7 163
<i>sh mittekontrolliv osalus</i>	-3 515	263	427
tuhandetes eurodes	2019		
	2020	(korrigeeritud)	2019
Ärikasum/ -kahjum	-45 216	-21 643	-19 382
Kasum/ kahjum enne maksustamist	-46 007	-25 307	-30 221
	-57 538	-32 482	
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum			-30 221
Jaotatav:	-57 538	-32 482	
Emaettevõtte aktsionäridele			-28 030
Mittekontrollivale osalusele	-53 760	-30 127	-2 191
	-3 778	-2 355	
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	0	-30 221
Jaotatav:	-57 538	-32 482	
Emaettevõtte aktsionäridele			-28 030
Mittekontrollivale osalusele	-53 760	-30 127	-2 191
tuhandetes eurodes	2020		
			2019
Põhitegevuse rahavood		-134	1 259
Investeermistegevuse rahavood		-167	-4 800
Finantseerimistegevuse rahavood		375	1 417
Raha ja raha ekvivalentide muutus		74	-2 124

\* AS Tallinna Moekombinaat majandustulemusi ei ole auditeeritud. Rohkem teavet on toodud lisa 5

## Lisa 23. Müügitulu

### Segmendi müügitulu (lisa 6)

tuhandetes eurodes	2020	2019
<b>Müügitulu lepingutest klientidega</b>		
Kinnisvara müügitulu	11 479	41 419
Hotellide opereerimise tulu	1 672	3 944
Haldusteenused ja muud teenused	394	326
<b>Müügitulu kokku lepingutest klientidega</b>	<b>13 545</b>	<b>45 689</b>
Renditulu	5 689	9 587
<b>Kokku</b>	<b>19 234</b>	<b>55 276</b>

### Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2020	2019
<b>Toimingukohustuse täitmise hetkel</b>		
Kinnisvara müügitulu	11 479	41 419
Hotellide opereerimise tulu	1 672	3 944
Muud teenused	108	106
<b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel</b>	<b>13 259</b>	<b>45 469</b>

### Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul

Haldusteenused	286	220
<b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul</b>	<b>286</b>	<b>220</b>
Renditulu	5 689	9 587
<b>Kokku</b>	<b>19 234</b>	<b>55 276</b>

Kinnisvara müügitulu on langenud 72%, mis tuleneb võrdlusperioodil valminud Kristina Majade ja Šaltinių Namai | Attico arendusprojektide kortermajas korterite üleandmisest ostjatele. 2020. aastal ei valminud ühetegi arendusprojekti ning jätkus müügitegevus juba valminud Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai | Attico arenduses Vilniuses.

Käive hotellide opereerimist vähenes 2019. aastaga võrreldes 58%. Seoses COVID-19-ga oli hotell suletud 21. märtsist 2020 kuni 1. juulini 2020 ning suleti taas alates 2. novembrist 2020 (eeldatav taasavamine on 11. juunil 2021). Renditulude vähenemine 41% võrra on samuti mõjutatud COVID 19-st, kuna enamus poed kaubanduskeskustes olid suletud märtsi lõpust 11. maini 2020 ning seati meelelahutus- ja toitlustussektorile täiendavaid tegutsemispiiranguid aasta teises pooles. Renditulud sisaldavad ka tuleviku renditulude provisjone lähtuvalt IFRS arvestuspõhimõtetest.



Klientide 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. Klientide ettemaksete jääk on eelmise aastaga võrreldes tõusnud 3,9 miljoni euro võrra ja ulatus aruandeperioodi lõpuks 7,9 miljoni euroni. Valdav osa klientide ettemaksete 7,9 miljonit eurost 2020. aasta lõpus kajastatakse tuluna kinnisvara müügist 2021. aasta jooksul (lisa 11).

## Lisa 24. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

### Jaotatud tegevuste järgi

tuhandetes eurodes	2020	2019
Kinnisvara müügi otsekulu	7 385	31 857
Kinnisvara rendi otsekulu	3 011	4 522
Hotellide opereerimise otsekulu	1 852	2 937
Haldusteenuste ja muude teenuste otsekulu	211	151
<b>Kokku</b>	<b>12 459</b>	<b>39 467</b>

### Jaotatud kululiigi järgi

tuhandetes eurodes	2020	2019
Personalikulud	985	1 067
Põhivara kulum	250	242
Varude allahindlus	0	40
Muud	11 224	38 118
<i>sh müüdnud kinnisvara kulu</i>	7 118	31 355
<i>sh sisse ostetud hooldusteenused</i>	3 223	4 937
<i>sh tarvikute kulu</i>	641	1 421
<i>sh vahendus- ja teenustasud</i>	195	391
<i>sh muud</i>	47	14
<b>Kokku</b>	<b>12 459</b>	<b>39 467</b>

Müüdnud kinnisvara on vähenenud proportsionaalselt kinnisvara müügist saadud tuluga (lisa 24).

## Lisa 25. Turustus- ja üldhalduskulud

<b>Turustuskulud</b>		
tuhandetes eurodes	2020	2019
Personalikulud	326	334
Muud	295	394
<b>Kokku</b>	<b>621</b>	<b>728</b>

<b>Üldhalduskulud</b>		
tuhandetes eurodes	2020	2019
Personalikulud	2 953	2 869
Materiaalse põhivara kulum	128	137
Ebatõenäoliselt laekuvate arvete kulu	794	619
Lootusetute nõuete kulu	204	30
Maa ja kinnisvara maksud	391	404
Muud	1 684	1 954
<b>Kokku</b>	<b>6 154</b>	<b>6 013</b>

2020. aastal oli Grupi keskmine töötajate arv 84 (2019: 89) ja tööjõukulud (sealhulgas otsekulud, turustus- ja üldhalduskulud) moodustasid 2020. ja 2019. aastal 4,26 miljonit eurot. T1 Mall of Tallinn'aga seotud ebatõenäoliselt laekuvate arvete ja lootusetute nõuete kulu oli 2020. aastal 1 miljon eurot.

## Lisa 26. Muud äritulud ja -kulud

<b>Muud äritulud</b>		
tuhandetes eurodes	2020	2019
Viivised ja trahvid	63	37
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist (lisa 13)	0	3
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	16	15
<i>põhivarad</i> (lisa 12)	16	15
Muud	399	40
<b>Kokku</b>	<b>478</b>	<b>95</b>

<b>Muud ärikulud</b>			
tuhandetes eurodes	2020	2019 (korrigeeritud)	2019
Viivised ja trahvid	445	36	36
Põhivara maha kandmisest tekkinud kahju (lisa 12)	9	6	6
Kahjum õiglase väärtuse korrigeerimisest	43 128	26 497	24 236
<i>kinnisvarainvesteeringud</i> (lisa 13)	43 128	26 497	24 236
Muud	4	63	63
<b>Kokku</b>	<b>43 586</b>	<b>26 602</b>	<b>24 341</b>

2020. aasta kahjum õiglase väärtuse muutusest tuli peamiselt T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse, aga ka Läti kinnisvara arendusprojektide hindamisel kasutatud sisendite muutuste tõttu.

Muud äritulud sisaldavad mh COVID-19 pandeemia piirangutega saadud tagastamatut riigiabi summas 351 tuhat eurot, millest suurim oli Saksamaa hotelli opereerimisega seonduv toetus.

## Lisa 27. Finantstulud ja -kulud

### Finantstulud

tuhandetes eurodes	2020	2019
Intressitulud	4	4
<b>Kokku</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

### Finantskulud

tuhandetes eurodes	2020	2019 (korrigeeritud)	2019
Intressikulud:	15 965	14 003	13 590
<i>võlakirjade intressikulu</i>	3 804	3 169	3 169
<i>laenude ja arvelduskrediitide intressikulu</i>	12 161	10 834	10 421
Kahjum valuutakursi muutusest	1	0	0
Muud finantskulud	32	16	429
<b>Kokku</b>	<b>15 998</b>	<b>14 019</b>	<b>14 019</b>

Võlakirjade tingimused on kirjeldatud lisas 18 ja laenud lisas 17. Intressikuludid ja muid finantskuludid on 2019. aasta kohta korrigeeritud seoses laenulepingute sõlmimise ja kohustistasude reklassifitseerimisega summas 413 tuhat eurot.

## Lisa 28. Tulumaks

Kohalik ettevõtete tulumaksumäär	2020	2019
Eesti	20%	20%
Läti	20%	20%
Leedu	15%	15%
Saksamaa	15%	15%

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

## Tulumaksu kulu konsolideerimata aruannetes

tuhandetes eurodes 2019	Eesti (korrigeeritud)		Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
	Eesti					
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-31 401	-33 662	-138	6 489	-31	-27 342
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	0	973	0	973
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	0	7	0	7
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	0	-45	0	-45
Kasutatud maksukahjumid	0	0	0	-330	0	-330
Tagastused	0	0	0	0	0	0
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>605</b>	<b>0</b>	<b>605</b>
<b>Efektiivne tulumaksu määr</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>9%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>

tuhandetes eurodes 2020	Eesti		Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
	Eesti					
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist (konsolideerimata)	-61 028	-627	2 896	-341	-59 100	
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	434	0	434	
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud	0	0	25	0	25	
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-25	0	-25	
Kasutatud maksukahjumid	0	0	-54	0	-54	
Tagastused	0	0	0	0	0	
<b>Tulumaksukulu kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>381</b>	<b>0</b>	<b>381</b>	
<b>Efektiivne tulumaksu määr</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>13%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>	

## Tulumaksu kulu konsolideeritud aruannetes

tuhandetes eurodes	2020	2019	
		(korrigeeritud)	2019
Kasum/ kahjum enne tulumaksustamist	-59 102	-31 454	-29 193
Arvestuslik tulumaks vastavalt kehtestatud maksumääradele	-178	-656	-656
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:			
Tulumaks, kohalik maksumäär	434	973	973
Maksustatavast tulust mitte-maha arvatud kulud (+)	25	7	7
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	-25	-45	-45
Kasutatud maksukahjumid	-54	-330	-330
<b>Tulumaksukulu</b>	<b>203</b>	<b>-51</b>	<b>-51</b>
<i>Sisaldab jätkuvate tegevusvaldkondade maksukulu</i>	<b>203</b>	<b>-51</b>	<b>-51</b>
Efektiivne maksumäär	N/A	N/A	N/A
Tulumaksu kulu	532	635	635
Edasilükkunud tulumaksu kulu	-178	-656	-656
<b>Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele</b>	<b>354</b>	<b>-21</b>	<b>-21</b>
Tasutud tulumaks	815	3	3

## Edasilükkunud tulumaksu vara ja kohustused (neto) liikumised

tuhandetes eurodes	Kiirendatud		Materiaalse		Kokku
	tulumaksu amortisatsioon	Edasilükkunud arenduskulud	põhivara ümberrhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	
<b>01.01.2019</b>	0	1 574	430	0	2 004
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:					
Tulumaksu tagastused aruandeperioodil	0	-656	0	0	-656
<b>31.12.2019</b>	0	918	430	0	1 348
Mõju kasumi- ja muu koondkasumiaruandele:					
Tulumaksu kulu/ tagastus aruandeperioodil	0	-178	0	0	-178
<b>31.12.2020</b>	0	740	430	0	1 170

## Edasilükkunud tulumaksu saldod

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Edasilükkunud tulumaksu kohustus (+)	1 170	1 348
<b>Kokku, neto</b>	<b>1 170</b>	<b>1 348</b>

## Tingimuslik tulumaksu kohustus

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019 (korrigeeritud)	31.12.2019
Grupi jaotamata kasum	-8 031	47 647	49 744
Eesti tulumaksumäär	20%	20%	20%
<b>Tingimuslik tulumaksu kohustus</b>	<b>0</b>	<b>9 529</b>	<b>9 949</b>
<b>Maksimaalne võimalik dividendi väljamakse</b>	<b>0</b>	<b>38 118</b>	<b>39 795</b>

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 2020 ja 31. detsember 2019.

## Lisa 29. Puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta

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

### Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	(56 687 954 x 366/366)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2019-31.12.2019	(56 687 954 x 365/365)	=56 687 954

### Indikatiivne kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

2020	-55 678 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,98 eurot
2019 (korrigeeritud)	-29 078 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,51 eurot
2019	-26 981 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,48 eurot

Emiteeritud vahetusvälakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2020. ja 2019. aasta tulemile, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ -kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta.

## Lisa 30. Tehingud seotud osapooltega

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

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

**Tehingud seotud osapooltega**

tuhandetes eurodes	2020	2019
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kaupade/ teenuste müük	14	194
Kaupade/ teenuste soetamine	0	1
Dividendide väljamaksud	100	0
Arvestatud intressikulud	4	0
Vähemososanikud		
Arvestatud intressikulud	37	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Arvestatud intressikulud	754	733
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	100	500
Tasutud intresse	789	755
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	915	988
Kaupade/ teenuste soetamine	19	13

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

Nõudeid seotud osapoolte vastu ei ole aruandeperioodil ega võrdlusperioodil maha kantud.

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

**Võlad seotud osapooltele**

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajalised võlad		
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud	0	100
Pikaajalised võlad		
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	104	0
Vähemososanikele	547	510
<b>Kokku</b>	<b>651</b>	<b>610</b>

31. detsember 2020 seisuga koosnes pikaajaline kohustus vähemososanikele laenukohustustest summas 408 tuhat eurot ja akumulieeritud intressidest summas 243 tuhat eurot. Pikaajalised kohustused sisaldavad laenukohustusi ja intressivõlgasid AS Tallinna Moekombinaat vähemososanikele. Laen summas 100 eurot ja koos selleks ajaks kogunenud intressiga tuleb tagastada 2022. aasta lõpus ning ülejäänud laenude ja intresside tasumise tähtaeg on aastal 2029.

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

Osalused emaettevõttes	31.12.2020	31.12.2019
Olulised omanikud ja omanikega seotud ettevõtted *	45,99%	39,69%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0,08%	0,05%
Juhatusel liikmed ja nende sugulased	0,50%	0,50%

\* Oluline omanik oli ühtlasi ka nõukogu liige kuni 22. mai 2020. Selguse mõttes kajastatakse tema osalust ainult siinsel real.

## Lisa 31. Bilansipäevajärgsed sündmused

**19.jaanuaril 2021** teavitas Ettevõtte ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavate võlakirjade EUR 8.00 PRO KAPITAL GRUPP VÕLAKIRI 20-2024 noteerimisprospekti avaldamisest ning võlakirjade Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas kauplemisele lubamise taotluse esitamisest. Eesti Finantsinspeksioon kiitis noteerimisprospekti heaks jaanuaris 2021. Võlakirjade esimene kauplemispäev oli **27.jaanuaril 2021**.

**3.veebruaril 2021** teavitas Ettevõtte tüdarettevõtte OÜ Marsi Elu ja Oma Ehitaja AS vahel sõlmitud lepingust Tondil asuvasse Kristiine City'sse, kolme viiekordse hoonekompleksi (Kindrali Majad) ehitamiseks kahes etapis kogumaksumusega 20 miljonit eurot (koos käibemaksuga). Esimeses ehitusetapis valmib 129 korterit, järgnevas 66 korterit koos majaanuste ja maapealsete parkimiskohtadega. Kahe esimese hoonekompleksi valmimine on plaanitud hiljemalt 2022 aasta suvel.

**8.märtsil 2021** teatas ettevõtte 24 572 PKG6 vahetusvõlakirja lunastamisest nimiväärtusega 15 726,08 eurot ja emiteeritud väärtusega 68 801,60 eurot.

**25.mail 2021** teatas ettevõtte 5 400 PKG7 vahetusvõlakirja lunastamisest nimiväärtusega 3 456 eurot ja emiteeritud väärtusega 15 120 eurot.

**2. juunil 2021** otsustas Nasdaq Tallinn peatada kauplemise Pro Kapital Grupp aktsiate ja tagamata konverteeritava võlakirjadega. Vastavalt börsi relemendile ja nõuetele emitentidele peab emitent avaldama auditeeritud aastaaruande 4 kuu jooksul peale aruandeperioodi lõppu. Ettevõtte on auditeeritud aastaaruande avaldamist edasi lükanud.

**8.juunil 2021** rakendas Finantsinspeksioon sunniraha seoses 2020. majandusaasta aruande tähtjaks esitamata jätmise eest. Tasuda tuleb sunniraha summas 15 000 eurot.



**10.juunil 2021** teatas ettevõtte, et võlakirjaomanikud kavatsevad loobuda finantskovenantide täitmise nõudest ja on allkirjastanud vastava kinnituse (lisa 34).

**29.jaanuaril 2021** teavitas Ettevõtte Tallinna Ringkonnakohtu 29. jaanuari 2021 otsusest jätta rahuldamata AS-i Tallinna Moekombinaat (TMK) ja ettevõtte kolme võlausaldaja - Elkorall OÜ, OÜ Kristiine KVH ja AS-i Merko Ehitus Eesti – määruskaebused, milles vaidlustati Harju Maakohtu määrus lõpetada saneerimismenetlus. **15. veebruaril 2021** teavitas Ettevõtte oma tütaretevõtte TMK otsusest nimetatud määrus vaidlustada ning esitada määruskaebus Eesti Vabariigi Riigikohtule menetlemiseks. **26. aprillil 2021** teatas ettevõtte Riigikohtu otsusest jätta TMK kaebus menetlusse võtmata. Ilma saneerimismenetlusteta ei ole TMK võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. **7. mail 2021** teatas ettevõtte Harju Maakohtu otsusest nimetada Kristo Teder TMK ajutiseks pankrotihalduriks. TMK juhtkond jätkas T1 Mall of Tallinn opereerimist koostöös ajutise pankrotihalduriga. Ajutine pankrotihaldur esitas kohtule kirjaliku aruande ja arvamuse 27. mail 2021. Harju Maakohus kuulutas välja pankroti 2. juunil 2021. Pankrotihalduriteks määrati Kristo Teder ja Indrek Lepsoo.

Bilansipäevajärgsete sündmuste tagajärjena kaotas grupp kontrolli tütaretevõtte üle. Juhtkond loeb tütaretevõttes kontrolli kaotamise hetkeks momenti, mil kuulutati välja TMK pankrot ja määrati pankrotihaldurid, so 2. juuni 2021. Tütaretevõtte viimase majandusaasta aruandeperiood pikeneb hetkeni, mil pankrotiseaduse § 128 kohaselt algab uus majandusaasta seoses pankrotihalduri määramisega.

AS Pro Kapital Eesti (TMK aktsiaid omav tütaretevõtte) on maha kandnud investeeringu summas 13,4 miljonit eurot ja nõuded kogusummas 26 miljonit eurot seisuga 31. detsember 2020, mis on viinud võlakirjade tingimuste rikkumiseni (täpsem informatsioon on lisa 34). AS Pro Kapital Eesti oli aruandeaasta lõpu seisuga juba tütaretevõttesse maha kandnud 13,4 miljonit eurot. Lisaks kajastas ettevõtte 2020. aasta konsolideeritud aastaaruandes viitvõlgadena 382 540 eurot viiviseid, mis olid saneerimismenetluse käigus kajastatud bilansiväliselt. Ehkki asjaolud, et TMK tegevuse mitte jätkumine on avaldanud konsolideeritud majandustulemustele negatiivset mõju ja põhjustanud finantsseisundi aruandes võlakirjade kajastamise lühiajalisena, omab kontrolli kaotamisel konsolideerimise lõpetamine positiivset mõju grupi finantstulemustele, mis on tingitud tütaretevõtte negatiivse omakapitali kajastamise lõpetamisest. Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31. detsember 2020 sisaldab TMK finantsnäitajaid, sealhulgas 67 170 tuhande euro väärtuses varasid, 119 806 tuhande euro väärtuses kohustusi ja 3 514 tuhande euro väärtuses mittekontrollivat osalust. Kontrolli kaotamise kuupäeval, so 2. juunil 2021, lõpetab grupp TMK varade ja kohustuste kajastamist nende bilansilises väärtuses (vt allpool toodud tabelit, mis näitab finantsmõju hinnangut). Samuti lõpetatakse endises tütaretevõttes mittekontrolliva osaluse kajastamine bilansilises väärtuses. TMK majandustulemused ja rahavood 1. jaanuarist 2021 kuni 2. juunini 2021, kajastatakse konsolideeritud finantsaruannetes.

Tütarettevõtte omakapital oli 31. mai seisuga negatiivne summas 57 miljonit eurot, sisaldades kontserniseseid kohustusi, mis on hinnangulise finantsmõju arvestuses välja jäetud. Võttes arvesse mittekontrollivat osalust, prognoosib juhtkond kogu finantsmõju ettevõtte kontserni konsolideeritud finantsaruannetele kontserni omakapitali suurenemiseks ligikaudu 35 miljoni euro võrra. Hinnang põhineb allpool esitatud TMK eraldiseisvatel andmetel. Täpne mõju selgub pärast 2021. aasta juuniku aruannete valmimist, kui saab kindlaks määrata 2021. aasta juuni finantstulemused.

Tütarettevõtte kajastamise lõpetamise mõju:

#### TMK eraldiseisva konsolideerimise hinnanguline finantsmõju (auditeerimata)

Tuhandetes eurodes	31.05.2021
Saadud tasu õiglase väärtus	0
Maha arvestatud: varad	67 382
Maha arvestatud: kohustused*	-98 124
Maha arvestatud: vähemusosalus	-3 810
<b>Tulu</b>	<b>34 552</b>

\* Kohustustest on maha arvatud AS-le Pro Kapital Eesti makstavad kontserniseseid kohustused summas 26 542 tuhat eurot.

AS Pro Kapital Eesti on maha kandnud tütaretevõttesse investeeritud 13,4 miljonit eurot ning bilansipäevajärgse korrigeeriva sündmuse tulemusel ka nõudeid kokku 26 miljoni euro ulatuses 31. detsember 2020 seisuga.

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

Märtsis 2020 muutus koroonaviiruse SARS-CoV-2 ja COVID-19 üleilmne puhang pandeemiaks. Grupi ettevõtetele on kohaldatud erinevaid piiranguid erinevatel ajaperioodidel ning need on mõjutanud peamiselt meie hotelli- ja renditeenuseid. Ehkki eelmisel kevadel toimus ka kinnisvara müükides lühiajaline aeglustumine, näeme uute kinnisvaraprojektide vastu suurt huvi.

Tallinnas arendame Kalaranna elukvartalit mere äärde jäävas kesklinna osas ja Kristiine City't, mis asub südalinna serval. Käimasolevate projektide finantseerimine on tagatud ehituse kogumahus pangalaenudega, mille väljastamise eeldusteks vajalik kogus eelmüügi lepinguid on ostjatega sõlmitud. Uued korterid valmivad 2021. aastal ja hetkel toimub korterite eelmüük. Kalaranna Kvartali ja Kristiine City Ratsuri Majade ehitus on kulgenud plaanipäraselt ja Ratsuri Majad on tänaseks müüdud, korterid valminud ja omanikele üle antud. Oleme alustanud ka Kristiine City Kindrali Majade uue projektiga, kus juba enne ehituse algust on broneeritud üle poole korteritest.

Riias käimasolevaid ehitusi hetkel ei ole ja tegeleme Kliversala eluarenduse järgneva ehitusetapi ettevalmistustöödega. Jätkame kahe arenduse, Tallinase ja Brivibase tänavatel asuvate kinnistute projekteerimistöödega. Müügis on korterid River Breeze Residence'is, mis on üks linna eksklusiivsemaid elumaju. Kuna hinnad on vastavuses luksustandardi kõrge kvaliteediga, edenes selle projektiga seonduv müük aeglasemalt kui Tallinnas ka juba enne pandeemia algust. Vaatamata maailmas valitsevale majanduslikule olukorrale, on projekti vastu huvi ostjatel olemas. Tänapäevaks on River Breeze Residence'i arendusega seotud laenujääk 0,5 miljonit eurot.

Vilniuses valmisid 2019. aastal viis uut eluhoonet. Enam kui 90% korteritest on müüdnud ja ostuhuvi on üles näidatud ka paari viimase nädala jooksul. Selle arendusega seotud laen on täielikult tasutud.

2020. aastal avaldas COVID-19 pandeemia tugevat mõju meie Saksamaal, Bad Kreuznachis, asuva hotelli PK Parkhotel Kurhaus tegevusele. Tulenevalt COVID-19 poolt põhjustatud piirangutest oli hotell suletud märtsist juuni lõpuni ning suleti uute piirangute tõttu taas novembrist ja peaks taasavatama 11. juunil 2021. COVID-19 poolt põhjustatud mõju majandustulemustele on olnud suur: käive on aastaga vähenenud 2,2 miljoni euro võrra ning puhaskasum 0,6 miljoni võrra. Saksa valitsus on toetanud PK Parkhotel Kurhaus'i opereerivat ettevõtet pikaajalise tagatiseta laenuga summas 500 000 eurot ning tagastamatu tegevustoetusega 134 tuhat eurot. Valitsusepoolne abi on aidanud toetada ettevõtet sel ebakindlal ajal. Hotell pole seni pidanud töötajad koondama ning on ühtlasi saanud riigilt palgatoetust. Kohandame oma kavandatavaid tegevusi lähtuvalt muutustest tegevuskeskkonnas ja Saksa riigi poolt kehtestatavatest piirangutest.

Uute arenduste alustamist planeerides jälgib AS Pro Kapital Grupp tähelepanelikult nii Baltimaade kui kogu maailma majanduses toimuvaid muutuseid ning vajadusel lükkab edasi arendusplaanid kuni olukorra stabiliseerumiseni. Ettevõtte töötajate, klientide ja koostööpartnerite tervise ja heaolu huvides töötab meie meeskond vajadusel kodukontorites ning on endiselt kättesaadav meilide ja telefoni teel. Oleme üle vaadanud ja vähendanud oma püsi- ja muutuvkulusid ja plaanime ka tulevikus teha muudatusi seal, kus vajalik. Kuigi maailma majandus on jätkuvalt COVID-19 pandeemiast tugevalt mõjutatud, on AS-i Pro Kapital Grupp tegutsemismudel orienteeritud pikaajalisusele. Hindame oma riske jooksvalt ja meie eesmärk on minimeerida väliseid mõjusid selliselt, et AS Pro Kapital Grupp suudab saavutada oma eesmärged.

## Lisa 32. 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	31.12.2020	31.12.2019
Raha ja pangakontod	9 393	10 616
Lühiajalised nõuded	1 797	1 475
Pikaajalised nõuded	3 517	2 297
<b>Kokku</b>	<b>14 707</b>	<b>14 388</b>

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

Finantskohustused tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Lühiajalised võlakohustused	107 581	111 759
Lühiajalised võlad tarnijatele	22 211	8 741
Pikaajalised võlakohustused	27 255	10 871
Pikaajalised võlad tarnijatele	2 295	1 013
<b>Kokku</b>	<b>159 342</b>	<b>132 384</b>

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

### Intressirisk

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

Intressi kandvate finantskohustuste jaotus on alljärgnev:

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
Fikseeritud intressimääraga kohustused	114 346	114 574
Muutuva intressimääraga kohustused (1-12 kuud)	3 102	2 369
Muutuva intressimääraga kohustused (12+ kuud)	17 388	5 687

Kuna intressimäärad on olnud stabiilsed ja madalad, siis juhtkond ei eelda baasintressi määra suurt muutust. Eeldatav Euribori tõus 100 baaspunkti võrra ei tooks kaasa muutust kohustuste positsioonis, kuid intressikulud kasvaksid 96 tuhande euro (2019: 81 tuhande euro) võrra ja puhaskahjum väheneks 96 tuhande euro (2019: 81 tuhande euro) võrra.

Raha pangakontodel kannab samuti intressiriski, seda eelkõige negatiivsete intressimäärade ja nende võimaliku rakendamise tõttu. Seisuga 31. detsember 2020 oli Grupil 9,4 miljonit eurot arvelduskontodel pankades (31. detsember 2019: 10,6miljonit eurot).

### **Valuutarisk**

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

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

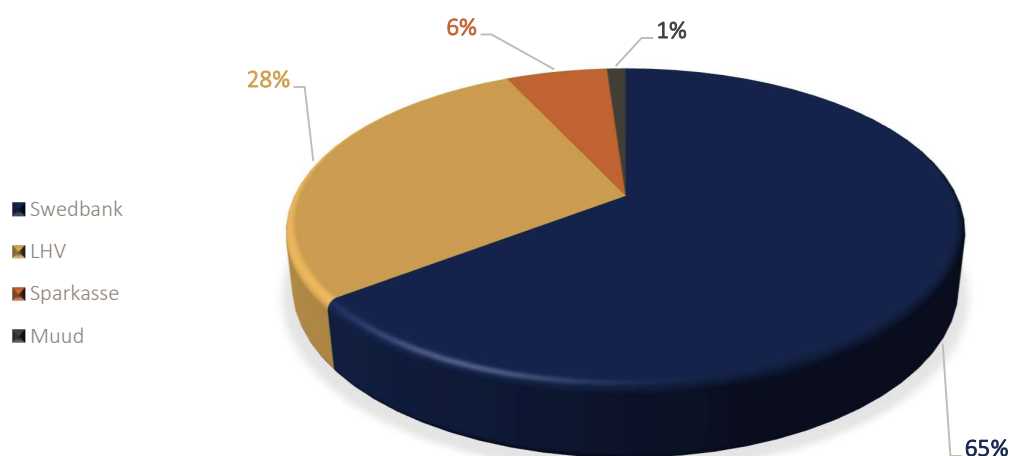
### **Krediidirisk**

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

Üldjuhul on kinnisvara müük finantseeritud ostjate ettemaksetest. Kinnisvara müügil järelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitkõlbulikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub Gruppi kuuluvatele ettevõtetele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Siiski esineb harva juhuseid, et omandiõigus antakse kliendile üle enne kogu maksumuse laekumist. Sellistel juhtudel seatakse hüpoteek Grupi ettevõtte kasuks. 2020. aastal selliseid olukordasid ei esinenud.

Rendi-, hotelli- ja haldusäris jälgitakse klientide maksedistsipliini ning tegeldakse võlgnevustega järjepidevalt, et vähendada seonduvat krediidiriski. Vajadusel teostatakse krediidikõlblikkuse hinnanguid ning nõutakse ettemaksude tasumist. Kõrgeimat krediidiriski kannab T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse renditegevus, mis algas 2018 aasta lõpus. Renditegevusega seonduvalt oli ostjatelt laekumata arvete kogusumma 31. detsembri 2020 seisuga 1,0 miljonit eurot, millest 0,5 miljonit eurot kajastati nõuete allahindlusena (lisa 9). Krediidiriski vähendamiseks nõutakse üürnikelt deposiidimakseid ja/ või pangagarantiisid. Aasta lõpus oli üürnike poolt deponeeritud kokku 0,7 miljonit eurot, mida kajastatakse muude pikaajaliste kohustuste real.

Ka pangakontode saldod kannavad endas krediidiriski. Grupp vähendab riske hoides oma varasid erinevates kõrge reitinguga pankades. Hetkel on Grupi arveldusarved järgnevates pankades: LHV, Coop, Swedbank, Luminor, Nordea, Kölner Banken ja Sparkasse. 31. detsember 2020 seisuga on jagunemine pankade vahel järgmine:



### Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp hoiab likviidsusrisiki kontrolli all säilitades piisavalt reserve, pangainstrumente ja laenuvahendeid, jälgides pidevalt rahavoogude prognoose ja tegelikku seisut ning tasakaalustades finantsvarade ja – kohustuste tähtaegade tingimusi. Seisuga 31. detsember 2020 on Grupi käibekapital negatiivne ja käibevarade suhe lühiajalistesse kohustustesse oli 0,6 korda (31.12.2019: 1,1 korda). Lühiajaliste kohustuste summa sisaldab ka aruandeperioodi järgselt püsivalt maksejõuetuks muutunud tüdarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat laenu summas 75,4 miljonit eurot ja intressikulused laenu maksetähtajani summas 22,5 miljonit eurot.

Grupi finantskohustused maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2020	Kohustuste tasumine			31.12.2019	Kohustuste tasumine		
		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta		Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Laenud	121 882	101 915	19 399	568	94 795	88 746	6 049	0
Kapitalirendid	417	185	232	0	658	212	446	0
Muud laenud	977	0	114	863	1 066	0	0	1 066
Konverteeritavad võlakirjad	1 606	1 394	212	0	10 952	6 469	4 483	0
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	11 627	697	10 929	0	0	0	0	0
Tagatud võlakirjad	30 780	30 780	0	0	28 934	28 934	0	0
Võlad tarnijatele	7 069	7 069	0	0	5 262	5 262	0	0
Muud võlad	12 432	8 785	3 647	0	9 005	6 517	2 488	0
<b>Kokku</b>	<b>186 789</b>	<b>150 826</b>	<b>34 533</b>	<b>1 430</b>	<b>150 672</b>	<b>136 140</b>	<b>13 466</b>	<b>1 066</b>

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumuleeritud intressisummat kuni see on tasutud. Seoses tagatud võlakirjade kajastamisega lühiajaliste kohustuste all tulenevalt võlakirjade tingimustes seatud finantskovenantide rikkumisega (lisa 18), ei ole kohustuste all näidatud intressikohustuse pikaajalist osa lunastustähtajani veebruaris 2024 summas 5,2 miljon eurot.

Grupi lühiajalised kohustused (laenud ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes:

tuhandetes eurodes	31.12.2020	Kohustuste tasumine			31.12.2019	Kohustuste tasumine		
		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4-12 kuu jooksul
Laenud	101 915	0	0	101 915	88 746	937	1 812	85 997
Kapitalirendid	185	15	31	139	212	18	35	159
Konverteeritavad võlakirjad	1 394	44	69	1 281	6 469	1 063	0	5 406
Mitte-konverteeritavad võlakirjad	697	349	0	349	0	0	0	0
Tagatud võlakirjad	30 780	28 500	1 140	1 140	28 934	100	0	28 834
<b>Kokku</b>	<b>134 971</b>	<b>28 908</b>	<b>1 240</b>	<b>104 824</b>	<b>124 361</b>	<b>2 118</b>	<b>1 847</b>	<b>120 396</b>

Intressikandvad finantskohustused sisaldavad akumuleeritud intressisummat kuni see on tasutud. Lühiajaliste kohustuste hulka kuulub pärast aruandekuupäeva püsivalt maksejõuetuks muutunud AS-i Tallinna Moekombinaat laen summas 75,4 miljonit eurot ja intressikuludid laenu maksetähtajani 22,5 miljonit eurot - kohustused kokku 97,9 miljonit eurot.

## Õiglane väärtus

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

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

## Tegevusrisk

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

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

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

Järgmised instrumendid on avatud tururiskile seisuga 31. detsember 2020:

tuhandetes eurodes	Jaotus maksetähtaja järgi			
	Jääk- maksumus	Alla 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 13)	98 512	0	0	98 512
Materiaalne põhivara (lisa 12)	7 102	0	0	7 102
Varud (müügiootel varad) (lisa 10)	58 352	11 534	46 818	0
Lühiajalised võlakohustused (lisa 14)	107 581	107 581	0	0
Finantsvõlad (lisa 16)	27 255	0	25 825	1 430

2020. aastal oli kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse netomõju -43,1 miljonit eurot (2019: -24,2 miljonit eurot ja korrigeerituna -26,5 miljonit eurot). Intressikulu finantskohustustelt oli 16,0 miljonit eurot (2019: 14,0 miljonit eurot).



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

## Kapitaliriski juhtimine

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

	31.12.2020	31.12.2019 (korrigeeritud)	31.12.2019
Omakapitali suhe koguvaradesse	5,3%	33,2%	33,9%
Kohustuste suhe koguvaradesse	94,7%	66,8%	66,1%
Pikaajalise võla tase	17,3%	6,4%	6,3%

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

Pikaajalised finantseerimised on planeeritud ja omandatud projektide kaupa. Enne välisfinantseerimise taotlust koostab Grupp projektile eelarve, kasutades sensitiivsusanalüüsi. Enne välisfinantseerimise taotlemist kaalub Grupp hoolikalt selle mõju võla-omakapitali suhtele, finantsvõimendusele ja projekti nüüdisväärtusele, võttes arvesse kõiki laenukovenante ja intressiriske. Kui finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimisi (renditulu, hõivatuse määr, jne), siis Grupp püüab neid 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 Ettevõttele kõige soodsamad. Pikaajalised laenud kiidetakse heaks Grupi nõukogu poolt enne laenukohustuse võtmist. Lühiajalisi laene kasutatakse Ettevõtte äritegevuse hooajalisuse pehmendamiseks ning rahavoogude hoidmiseks. Lühiajaliste laenude partnerid on üldjuhul need, läbi kelle teostatakse igapäevaseid pangaoperatsioone.

Vastavalt Eesti Äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhtele: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui ½ registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab grupi 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 35 välja toodud informatsioonile on Emaettevõtte omakapital 31. detsember 2020 ja 31. detsember 2019 seisuga nimetatud regulatsiooniga vastavuses.

## Lisa 33. Kohtuvaidlused

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

Seisuga 31. detsember 2020 oli AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel liidetud halduskohtumenetluse kohtuvaidlust. Esimeses kohtuvaidluses taotleb ettevõtte Maa-ameti otsuse tühistamist, millega jäeti maakatastrisse kandmata katastriüksus aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa. Tallinna Ringkonnakohus otsustas 27. märtsil 2020 AS-i Pro Kapital Eesti kasuks ja kohustas Maa-ametit kas tegema uue otsuse või maa erastamise 30. aprill 1999 otsus kehtetuks tunnistada. 27. aprillil 2020 pöördus Maa-amet Riigikohtusse, kes otsustas kaebuse menetlusse võtta ning andis AS Pro Kapital Eestile õiguse omapoolne seisukoht esitada, mida ettevõtte ka 6. oktoobril 2020 tegi. 24. märtsil 2021 tegi Riigikohus oma otsuse, toetades Maa-ameti seisukohta ja lükates tagasi AS-i Pro Kapital Eesti nõude. Riigikohus jõudis järeldusele, et AS Pro Kapital Eesti pole kunagi olnud veekatastriüksuse omanik. See juhtum on nüüd lõpetatud ja AS Pro Kapital Eesti saab taotleda riigilt hüvitist ainult ebaseadusliku veeala eraldamise eest, mis ei oleks tohtinud kunagi ettevõttele kuuluda.

Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine oli peatatud kuni 23. märtsini 2021 mil esimeses kohtuasjas jõustus lõplik kohtuotsus. Kuna eelmises asjas on Riigikohus otsustanud maa-ameti kasuks, siis on AS Pro Kapital Eesti maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Pärast Riigikohtu otsust otsustas halduskohus, et AS-l Pro Kapital Eesti tuleb esitada muudetud kaebus 15. aprilliks 2021. Täiendavate tõendite kogumiseks taotles AS Pro Kapital Eesti tähtaja pikendamist kuni 30. aprill 2021 ja esitas nõutavad dokumendid õigeaegselt. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 01.01.2004-31.12.2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maaosa eest ettevõtte poolt enamakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), hüvitise nõue summas 874 152 eurot

põhisummana pluss 1 176 261,55 eurot viivist. Kohus on andnud Maa-ametile korralduse vastata ettevõtte muudetud kaebusele 3. juuniks 2021. 3. juunil 2021 Maa-Amet esitas kohtule vastuse ettevõtte kompensatsiooninõudele, vaidles sellele vastu, st sisuliselt väitis, et riik ettevõttele kahju tekitamise eest ei vastuta. Kohus peab nüüd otsustama, kas ettevõtte kompensatsiooninõue on esitatud tähtaegselt või esineb aluseid kaebetähtaja ennistamiseks.

## Lisa 34. Tegevuse jätkuvus

Kontserni tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat saneerimismenetlus lõpetati 26. aprillil 2021 ja on alustatud pankrotimenetlus (lisa 17, 22, 31). Seega ei ole tütarettevõtte jätkuvalt tegutsev ettevõtte ja selle kajastamine konsolideeritud aruannetes lõpetatakse alates kontrolli kaotamise hetkest 2. juunil 2021. Sellegipoolest mõjutab sündmus Grupi finantstulemusi positiivselt (lisa 31).

Ettevõtte juhtkond tunneb teatavat ebakindlust seoses finantskovenantide mittetäitmisega ja lisa 18 kirjeldatud tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimuste rikkumisega. Vastavalt tagatud võlakirjade tingimustele peab ettevõtte täitma teatud finantskovenantide tingimusi (*Maintenance Test*), mis nõuavad, et omakapitali ja varade suhe on suurem kui 35% (kontserni finantsnäitajad ilma TMK'ta). TMK emasettevõtte on maha kandnud investeeringu ja nõuded TMK vastu ning omakapitali suhtarv on langenud selle tagajärjel 50% -lt 32,4% -le. Antud olukord on ajutine ja tuleneb grupi äritegevuse eripärast - varade väärtus kasvab ehituse ajal ja on eriti kõrge vahetult enne valmimist, kuid omakapitalile ei avaldu mõju enne lõplike müükide vormistamist. Eeldame, et omakapitali suhtarv vastab taas nõuetele pärast Kalaranna projekti lõplike müükidega alustamist, kui valmivad kaks esimest hoonet ja hakkame sõlmima notariaalseid müügitehinguid augustis-septembris. Esimese kahe hoone korterite müügitulu on hinnanguliselt üle 14 miljoni euro. Lisaks oleme müünud kõik äripinnad ning kajastame müügist saadud kasumit vastavalt valmimisele ja pindade üleandmisele. Müügist saadavaid vahendeid kasutatakse pangalaenu tagasimakseteks, varad vähenevad märkimisväärselt ja müügitulu kajastatakse omakapitalis, mis tagab nõutud suhtarvu väärtuse saavutamiseks vajaliku mõju.

Ettevõtte on alustanud võlakirjaomanikega läbirääkimisi, et saada ajutist vabastust finantskovenantidele vastamise nõudest. Enamik võlakirjaomanikke, kes moodustavad 75,44% võlakirjade kogu nominaalsummast, on allkirjastanud kinnituskirja, millega nad kohustuvad hääletama vabastuse andmise poolt. Kirjaga kinnitatakse, et võlakirjaomanikud ei anna agendile juhiseid ja nad ei hääleta ise võlakirjade tagasikutsumise poolt ehk annavad ooteperioodi kuni 31. august 2021 või kuni hääletamine on toimunud läbi kirjaliku menetluse. Võlakirjaomanikud on võtnud kohustuse hääletada ajutise vabastuse poolt kirjalikus menetluses, mis algatatakse hiljemalt 10. juulil 2021. Tingimusel, et kuni 31. detsembrini 2021 taotletav

finantskovenantide täitmise nõudest loobumine rahuldatakse nõutava hääle-enamusega (st 2/3 võlakirjaomanikest), suurendatakse makstavat aastaintressi saja (100,00) baaspunkti võrra ajavahemikul, mis algab 1. jaanuaril 2021 ja lõpeb siis, kui finantskovenantide nõuetele vastavus on taas täidetud ja on esitatud nõuetekohaselt täidetud vastavussertifikaat võlakirjade tingimustele kohaselt. Vastavussertifikaadile on vaja audiitori täiendavat heakskiitu.

Ettevõtte juhtkond peab võlakirjaomanikelt vabastuse saamist väga tõenäoliseks ja loodab selles protsessis saavutada positiivse tulemuse, kuna enamike võlakirjaomanike esitatud kinnituskirja ei saa tagasi kutsuda. Siiski on olemas võimalus, et võlakirjaomanike hääletus luhtub ja võlakirjad kutsutakse tagasi, mis võib omakorda põhjustada ajutist likviidsuse puudujääki suvekuudel. Juhtkond on analüüsinud finantskovenantide nõuete rikkumise võimalikke tagajärgesid ja on kaalunud erinevaid abinõusid olukorra lahendamiseks:

- Ettevõtte peab pangaga läbirääkimisi täiendava finantseerimise üle ja on saanud indikatiivse pakkumise täiendava finantseerimise osas kuni 17,5 miljoni euro ulatuses;
- Ettevõttel on likviidseid kinnisvaraobjekte, mida on arvestatud olemasolevate varude hulka. Laenukohustuste täitmise järel ja arvestades kiirmüügi allahindlustega, on lühiajalise likviidsuse puudujäägi katmiseks piisavalt varusid;
- Samuti on Ettevõttel kinnisvarainvesteeringuid, mis praegust kinnisvaraturu olukorda arvestades on likviidne vara. Kui kaaluda kiirmüügi allahindlust, on lühiajalise likviidsuse puudujäägi katmiseks piisavalt kinnisvarainvesteeringuid.

Kõiki ülal nimetatud abinõusid saab kasutada olukorra lahendamiseks kas eraldi või koos. Grupp jätkab kinnisvaraarendusega ja tal on piisavalt varasid oma lühi- ja pikaajaliste kohustuste tasumiseks.

Võttes arvesse tüdarettevõtte pankrotti ja võlakirjade võimalikku tagasi kutsumist, hindab juhtkond, et kontsern on jätkuvalt tegutsev.

## 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 tütarettevõtted, mida kajastatakse Emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

### Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2020	31.12.2019
<b>VARAD</b>		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	182	392
Lühiajalised nõuded	5 972	6 202
<b>Käibevara kokku</b>	<b>6 154</b>	<b>6 594</b>
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	29 165	29 165
Pikaajalised nõuded	16 128	20 186
Immateriaalne põhivara	10	16
<b>Põhivara kokku</b>	<b>45 303</b>	<b>49 367</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>51 457</b>	<b>55 961</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>		
Lühiajalised kohustused		
Lühiajalised laenud	62 452	64 716
Lühiajalised võlad	1 711	920
Maksuvõlad	52	50
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>64 215</b>	<b>65 686</b>
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenud	8 484	4 250
Pikaajalised võlad	51 489	51 508
Muud pikaajalised võlad	48	10
<b>Pikaajalised kohustused</b>	<b>60 021</b>	<b>55 768</b>
<b>Kohustused kokku</b>	<b>124 236</b>	<b>121 454</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	11 338
Ülekurss	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	1 134	1 134
Akumuleerunud kahjum	-90 912	-83 626
<b>Omakapital kokku</b>	<b>-72 779</b>	<b>-65 493</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>51 457</b>	<b>55 961</b>

## Kasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2020	2019
Äritulu		
Müügitulu	736	760
<b>Brutokasum</b>	<b>736</b>	<b>760</b>
Turustuskulud	-8	-7
Üldhalduskulud	-2 120	-2 105
Muud äritulud	22	0
Muud ärikulud	0	-3
<b>Ärikahjum</b>	<b>-1 370</b>	<b>-1 355</b>
Finantstulud- ja kulud		
Intressitulud	559	695
Intressikulud	-6 445	-5 723
Muud finantskulud	-30	-13
<b>Aruandeperioodi puhaskahjum</b>	<b>-7 286</b>	<b>-6 396</b>

## Omakapitali muutuste aruanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Ülekurss	Reservid	Eelmiste perioodide akumulee- runud kahjum	Aruande- perioodi kahjum	Kokku
<b>01.01.2019</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 082</b>	<b>-73 845</b>	<b>-3 333</b>	<b>-59 097</b>
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-3 333	3 333	0
Muutused kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	-52	0	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-6 396	-6 396
<b>31.12.2019</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>-77 230</b>	<b>-6 396</b>	<b>-65 493</b>
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-29 165
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	166 224
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>71 566</b>
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-6 396	6 396	0
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-7 286	-7 286
<b>31.12.2020</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>-83 626</b>	<b>-7 286</b>	<b>-72 779</b>
Tütarettevõtete aktsiate või osade soetusmaksumus	X	X	X	X	X	-29 165
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	111 515
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>9 571</b>

## Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes	2020	2019
<b>Põhitegevuse rahavood</b>		
Aruandeperioodi kahjum	-7 286	-6 396
Korrigeerimised:		
Immateriaalse põhivara kulum	5	5
Intressitulud ja –kulud (neto)	5 916	5 042
Valuutakursi muutus	1	0
Nõuete ja ettemaksete muutus	371	-486
Kohustuste ja ettemaksete muutus	196	31
Provisjonide muutus	38	-59
<b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>	<b>-759</b>	<b>-1 863</b>
<b>Investeeringustegevuse rahavood</b>		
Immateriaalse põhivara soetamine	0	-1
Antud laenud	-654	-803
Antud laenude tagasimaksed	1 658	3 300
Saadud intressid	3 473	103
<b>Investeeringustegevuse rahavood kokku</b>	<b>4 477</b>	<b>2 599</b>
<b>Finantseeringustegevuse rahavood</b>		
Võlakirjade emiteerimine	28 500	0
Lunastatud vahetusvõlakirjad	-33	0
Lunastatud mitte-konverteeritavad võlakirjad	-28 000	-500
Saadud laenud	481	3 037
Laenude tagasimaksed	-501	-462
Makstud intressid	-4 375	-3 109
<b>Finantseeringustegevuse rahavood kokku</b>	<b>-3 928</b>	<b>-1 034</b>
<b>Rahavood kokku</b>	<b>-210</b>	<b>-298</b>
Raha aruandeperioodi alguses	392	690
Raha aruandeperioodi lõpus	182	392

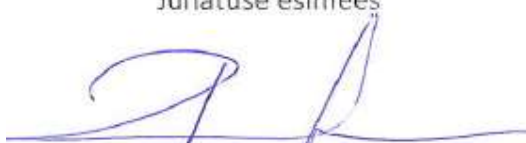
# Juhatus ja nõukogu allkirjad 2020 konsolideeritud majandusaasta aruandele

AS Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2020. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.



Paolo Michelozzi  
Ettevõtte juht  
Juhatusesimees

11. juuni 2021



Allan Remmelkoor  
Tegevjuht  
Juhatuseliige

11. juuni 2021



Edoardo Preatoni  
Juhatuseliige

11. juuni 2021

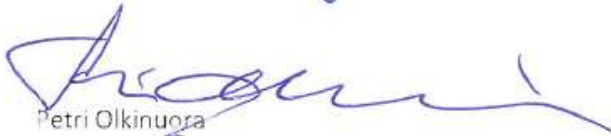


Nõukogu on juhatuse poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Emanuele Bozzone  
Nõukogu esimees



11. juuni 2021



Petri Olkinuora  
Nõukogu liige

11. juuni 2021

Oscar Crameri  
Nõukogu liige



11. juuni 2021



AS Deloitte Audit Eesti  
Tornimäe 5  
10145 Tallinn  
Eesti

Tel: +372 640 6500  
www.deloitte.ee

Reg.nr. 10687819

[Tõlge inglisekeelsest originaalst]

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele

### Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta

#### Märkusega arvamused

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2020, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruandes „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasven konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võtnud Euroopa Komisjon.

#### Märkusega arvamuse alus

Nagu on kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 31 *Bilansipäevajärgsed sündmused*, kaotas kontsern 2. juunil 2021 kontrolli tütarettevõtja AS Tallinna Moekombinaat üle. Selle tulemusena on kontsern kohustatud lõpetama AS-i Tallinna Moekombinaat varade, kohustiste ja mittekontrollitava osaluse bilansilise väärtuse kajastamise seisuga 2. juuni 2021 ning avalikustama selle hinnangulise finantsmõju, kui sellist hinnangut on võimalik anda. Tulenevalt sündmuse toimumise ajastusest, ei ole meie seisuga 2. juuni 2021 esitatud piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali AS-i Tallinna Moekombinaat varade bilansilise väärtuse (sh kinnisvarainvesteeringu hindamise), kohustiste ja mittekontrollitava osaluse kohta. Sellest tulenevalt ei ole meil võimalik hinnata lisas 31 avalikustatud ülalkirjeldatud sündmuse hinnangulise finantsmõju asjakohasust.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

#### Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust. Lisaks asjaoludele, mida on kirjeldatud jaotises „Märkusega arvamuse alus“, oleme kindlaks teinud, et allpool kirjeldatud asjaolud on peamised auditi asjaolud, millest tuleb meie aruandes teatada.

Deloitte tähistab ühte või mitut Deloitte Touche Tohmatsu't, mis on UK piiratud vastutusega ariühing ja selle liikmesfirmade võrgustikku, kus iga liikmesfirma on juriidiliselt eraldiseisev ja sõltumatu ettevõtte. Deloitte Touche Tohmatsu ja tema liikmesfirmade juriidilise struktuuri detaile kirjeldatakse veebisaidil [www.deloitte.ee](http://www.deloitte.ee).

Deloitte Touche Tohmatsu Limited liige

© 2021 Deloitte Eesti

<b>Peamine auditi asjaolu</b> Bilansipäevajärgsete sündmuste hindamine seoses investeringutega AS-i Tallinna Moekombinaat	Kuidas me tegelesime peamise auditi asjaoluga oma auditis
<p>Nagu on kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 31 <i>Bilansipäevajärgsed sündmused</i>, sisaldab kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31. detsember 2020 tütarettevõtja AS-i Tallinna Moekombinaat (edaspidi TMK) finantsandmeid, millest 67 170 tuhat eurot on varad, 119 806 tuhat eurot on kohustised ja 3 514 tuhat eurot on mittekontrolliv osalus. 2020. aasta augustis otsustas Harju Maakohus lõpetada TMK saneerimismenetluse. Nagu on avaldatud lisa 31 <i>Bilansipäevajärgsed sündmused</i>, otsustas Riigikohus TMK määruskaebust menetluse mitte võtta, mis kinnitas 2020. aasta augustis kehtinud tingimusi, s.t ilma saneerimismenetlusest ei ole TMK suuteline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. 2. juunil 2021 kuulutas Harju Maakohus välja TMK pankroti.</p> <p>TMK on kontserni jaoks oluline tütarettevõtja, sellest tulenevalt nõudis bilansipäevajärgsete sündmuste hindamine juhtkonnalt keeruliste otsustuste tegemist, seoses (1) TMK tegevuse jätkuvuse printsiibi mittekohaldumisega seotud kajastamise, mõõtmise, esitamise ja avalikustamisega, ning 2) TMK kontrolli kaotamise ajastusega ja vastava avalikustamisega selle hinnangulise finantsmõju kohta kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.</p> <p>Sellest tulenevalt on TMK-ga seotud varade väärtuse hindamine, kohustiste täielikkus ja bilansipäevajärgsete sündmuste avalikustamine peamiseks auditi asjaoluks, kuna see sündmus omab märkimisväärset mõju kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ning on nõudnud keerulisi otsustusi.</p>	<p>Auditi protseduuride käigus me muu hulgas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutvusime juhtkonna ja õigusnõustajate koostatud õigusliku analüüsiga ning lugesime kohtuotsuseid ja arutasime nende järeldusi kontserni juhtkonna ja õigusnõustajatega.</li> <li>- Analüüsisime enda õigusnõustajate ja IFRS ekspertide kaasabil juhtkonna hinnanguid seoses kohtumenetluse mõjuga kolmele kontrollielemendile, s.o (1) mõjuvõimule investeerimisobjekti üle; (2) õigustele investeerimisobjekti osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja (3) võimekuusele kasutada oma mõjuvõimu investeerimisobjekti üle, et mõjutada oma kasumi suurust, 31. detsembril 2020. aasta seisuga ja seejärel kuni meie otsuse kuupäevani.</li> <li>- Analüüsisime enda IFRS ekspertide kaasabil bilansipäevajärgse sündmuse võimalikku mõju kontserni 31. detsember 2020 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.</li> </ul>
<b>Tegevuse jätkuvus</b>	
<p>Nagu on kirjeldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisa 34 <i>Tegevuse jätkuvus</i>, ei vasta kontserni finantskovenantide nõuetele ja on rikkunud tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimusi. Kovenantide rikkumine koosmõjus TMK pankroti ja bilansipäevajärgse kontrolli kaotusega, nagu kirjeldatud eelnevas peamise auditi asjaolude lõigus, tõstatab küsimuse, kas esineb oluline ebakindlus, mis võib seada kahtluse alla kontserni tegevuse jätkuvuse või mitte.</p> <p>Nagu on kirjeldatud lisa 34, usub kontserni juhtkond, et kontserni tegevuse jätkuvuse osas ei esine olulist ebakindlust.</p>	<p>Auditi protseduuride käigus me muu hulgas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arutasime asjaolu kontserni õigusnõustajatega ja konsulteerisime enda õigusnõustajatega.</li> <li>- Hindasime kontsernile enamikult võlakirjaomanikelt, kelle omanduses on 75,44% võlakirjade kogu nominaalsummast, esitatud kinnituskirja.</li> <li>- Tutvusime kontserni likviidsusanalüüsiga, mis hõlmab vähemalt järgmised 12 kuud ja võtab arvesse bilansipäevajärgsest kontrolli kaotust TMK üle ja konsolideerimise lõpetamise mõju.</li> <li>- Analüüsisime rahavoogude prognoose ja juhtkonna tegevusplaani.</li> </ul>



<p>Hinnang tegevuse jätkuvuse printsiibil koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande põhjendatusele ja võimaliku olulise ebakindluse esinemine on hinnatud peamiseks auditi asjaoluks, kuna see nõuab kontserni juhtkonna poolt märkimisväärsete otsustuste tegemist. Märkimisväärsed otsustused sisaldavad võimalikraomanike eelduslike tegevuste kaalutlust, olukorra lahendamiseks kasutusele võetavaid abinõusid ja hinnangut nende tegevuste eduka tulemuse tõenäosusele, mis sõltuvad erinevatest teguritest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hindasime juhtkonna plaani põhjendatust ning rahavoogude prognoosides kasutatud oluliste eelduste asjakohasust.</li> <li>- Hindasime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avalikustatava informatsiooni piisavust.</li> </ul>
<p>Kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamine</p>	
<p>Seisuga 31. detsember 2020 on kinnisvarainvesteeringute jääkväärtus 98 512 tuhat eurot ja kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest, mis on kajastatud aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumiaruandes, on 43 128 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel on vaja juhtkonna märkimisväärset hinnangut.</p> <p>Kontserni kinnisvarainvesteeringud koosnevad väärtuse suurendamiseks hoitavast kinnisvarainvesteeringust (sh kinnistud tulevaste arenduste jaoks) ja rendi eesmärgil hoitavatest kinnistutest (T1 Mall of Tallinn). Kontsern kasutab sõltumatut hindajat kõikides nendes kategooriates esitatud kinnistute õiglase väärtuse määramiseks. T1 Mall of Tallinn puhul on hindamise läbi viinud juhtkond.</p> <p>Hindamise ebakindlust võib pidada kõrgeks õiglase väärtuse raamatupidamisarvestuse hinnangute osas, mille puhul ei ole jälgitavaid sisendeid. Sisendid ja eeldused, mis on seotud kõige märkimisväärsemate hinnangutega on välja toodud lisas 13, sh ajastus ja arenduste kulutused, tulevased rendi- ja müügihinnad, müügitulu ajastus ja samuti juhtkonna võimekus realiseerida neid eelduseid kontserni tegevuses.</p> <p>Tulenevalt kinnisvarainvesteeringute saldo märkimisväärsusest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele tervikuna, koosmõjus õiglase väärtuse kindlaksmääramisega seotud otsustustega, on kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamine peamine auditi asjaolu.</p>	<p>Auditi protseduuride käigus me muu hulgas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tutvusime hindamisaruannetega, mille koostasid sõltumatud hindajad või juhtkond. Objektide puhul, mida hindasid sõltumatud hindajad, hindasime juhtkonna sõltumatu hindaja pädevust, võimekust ja objektiivsust.</li> <li>- Hindasime enda ekspertide abil (1) hindamismetoodika põhjendatust, 2) saadaolevaid turuandmeid ja 3) diskonteeritud rahavoogude prognoosides kasutatud eeldusi, sealhulgas arvutuse matemaatilise täpsuse testimist, erinevate sõltumatute hinnangute väljatöötamist ja meie hinnangute võrdlemist juhtkonna ja sõltumatute hindajate kasutatavate hinnangutega.</li> <li>- Kasutusrendiks hoitava kinnisvara puhul hindasime juhtkonna renditulu prognooside põhjendatust, võrreldes prognoosides kasutatud eeldusi välisturu allikatega, kehtivate rendilepingutega, varasemate andmetega ja muude auditivaldkondade tulemustega.</li> <li>- Me viisime läbi tundlikkuse analüüsi märkimisväärsete eelduste suhtes hindamaks nende mõju õiglasele väärtusele ja kontserni avalikustatud asjaolude tundlikkuse asjakohasust.</li> <li>- Hindasime ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud oluliste kinnisvarainvesteeringutesse puutuvate juhtkonna eelduste asjakohasust.</li> <li>- Analüüsisime, ega kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse määramisel õiglase väärtuse mudeli alusel ei ole kontsernil kahekordselt arvestatud varasid, mida kajastatakse eraldiseisva varana, s.t ega kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus ei sisalda arvestuslikku kasutusrendi nõuet, kuivõrd kontsern kajastab seda eraldiseisva varana.</li> </ul>

### Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab ettevõtte kirjeldust, 2020. aasta kokkuvõtet, juhatuse esimehe pöördumist ja 2020. aasta tegevuse ja jätkusuutlikkuse aruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võtnud Euroopa Komisjon ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

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

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

### Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

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



modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus kontserni konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Samuti esitame me nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, ka avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust, ja seotud kaitsemehhanismide kohta, kui see on rakendatav.

Me määrame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast kindlaks asjaolud, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad ja on seega peamised auditi asjaolud. Me kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud avalikustada asjaolu kohta infot või kui me äärmisel erandlikel juhtudel otsustame, et asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes infot esitada, sest põhjendatult võib eeldada, et selle kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles sellise info esitamise kasu avalikes huvides.

#### **Muu aruandlus vastavalt muudele õiguslikele ja regulatiivsetele nõuetele**

##### ***Muud nõuded vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu poolt vastu võetud määruse (EL) nr 537/2014 erinõuetele***

###### ***Audiitori määramine***

Oleme kontserni audiitoriks määratud aktsionäride üldkoosoleku poolt 23. mail 2019. Meie töövõtu katkestamatu pikkus kontsernile kui avaliku huvi üksusele, mis hõlmab ka varasemaid pikendamisi ning taas määramisi, on üheksa aastat.

###### ***Vastavus aruandega auditi komiteele***

Meie käesolevas aruandes esitatud auditi arvamus on kooskõlas auditi komiteele 11. juuni 2021 koostatud lisanduva aruandega.

###### ***Sõltumatus***

Kinnitame, et oleme auditi läbiviimise jooksul säilitanud sõltumatuse kontserni suhtes vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 nõuetele ning audiitoritegevuse seaduses kehtestatud eetikanormidele.

Kinnitame, et meie parima teadmise ja arusaama alusel, et keelatud mitte-auditi teenuseid, nagu need on erinõuetena avaliku huvi üksuse auditi kohta loetletud Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artiklis 5, me osutanud ei ole. Me ei ole kontsernile osutanud muid teenuseid kui raamatupidamise aastaaruande audit ning neid, mis on tegevusaruandes või konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

11. juuni 2021

Mariel Akkermann  
Vandeaudiitor nr 574  
AS Deloitte Audit Eesti  
Tegevusluba nr 27

## Kasumi jaotamise ettepanek

AS Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta puhaskahjum 55 678 tuhat eurot jaotamata kasumi, ümberhindluse reservi, kohustusliku reservkapitali ja osaliselt ülekursi hulka.