

AS Pro Kapital Grupp

2022 A. III KVARTALI JA 9 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused	5
Tegevjuhi ülevaade	7
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	16
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	18
Aktsiad ja aktsionärid	18
Õigusküsimused	21
Töötajad	22
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	24
Konsolideeritud finantsaruanded	25
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	25
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne	26
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	28
Konsolideeritud vahearuande lisad	29
Lisa 1. Üldine informatsioon	29
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamiselused	29
Lisa 3. Segmentide ülevaade	30
Lisa 4. Varud	31
Lisa 5. Pikaajalised nõuded	32
Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	32
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	34
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	34
Lisa 9. Ostjate ettemaksed	37
Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele	38
Lisa 11. Käive	38
Lisa 12. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	39
Lisa 13. Brutokasum	39
Lisa 14. Üldhalduskulud	40
Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud	40
Lisa 16. Finantstulud ja -kulud	41
Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad	42
Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta	42
Lisa 19. Aktsionäride koosolekud	43
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	44
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	45

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõtte“ ja/või „Pro Kapital“) on juhtiv kinnisvaraettevõtte Balti riikides, mis on pühendunud kõrge kvaliteediga ja unikaalse disainiga elamu- ja ärikinnisvara arendamisele. Pro Kapital on asutatud 1994. aastal, mis teeb Ettevõttest esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on üle 25 aastane kogemus. Ettevõtte põhifookuses on arendada suuremahulisi projekte kõrgelt hinnatud piirkondades Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses, ning pakkuda seeläbi kõrgeimat lisandväärtust sidusgruppidele. Pro Kapital on ainus kinnisvaraettevõtte piirkonnas, mille portfellis on kuus suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud ligi 300 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara ning vähemalt sama suures mahus on veel arendamistegevuse ootel. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakkumisele. Selleks rakendatakse tulevikku vaatavat äristrateegiat kõigis arendusprotsessides läbi kogu väärtusahela, kasutades ettevõttesisest kompetentsi. Seeläbi saab Ettevõtte kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



Address: Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Estonia
Telefon: +372 614 4920
E-post: prokapital@prokapital.ee
Koduleht: www.prokapital.com

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** 2022. aasta üheksa kuu jooksul oli 61,6 miljonit eurot, mis on üle kolme korra rohkem kui võrdlusperioodil (2021 9 kuud: 19,4 miljonit eurot). 2022. aasta kolmanda kvartali kogukäive oli 30,4 miljonit eurot (2021 kolmandas kvartalis 12,1 miljonit eurot).

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Kinnisvarast saadav tulu aruandeperioodil on seotud majade valmimise ja korterite klientidele üle andmisega Kalaranna Kvartalis ja Kindrali Majades.

Üheksa kuu **brutokasum** suurenes enam kui kolm korda ja moodustas 16,2 miljonit eurot võrrelduna 5,3 miljoni euroga 2021. aastal. Kolmanda kvartali brutokasum oli 6,8 miljonit eurot võrrelduna 3,4 miljoni euroga võrdlusperioodil.

2022. aasta üheksa kuu **ärikasum** moodustas 12 miljonit eurot võrrelduna 31,2 miljoni euro ärikasumiga 2021 aasta üheksa kuu jooksul. Kolmanda kvartali ärikasumi moodustas 5,6 miljonit eurot võrreldes 2,8 miljoni euroga võrdlusperioodil. 2021. aasta ärikasumit mõjutasid ühekordne kinnisvara investeeringu müük ja sellest saadud tulu ning tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat kajastamise lõpetamine seoses tütarettevõtte üle kontrolli kaotamisega 2. juunil 2021.

2022. aasta üheksa kuu **puhaskasum** oli 8,7 miljonit eurot võrrelduna 22,5 miljoni euroga (26,5 miljonit eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest) võrdlusperioodil. Kolmanda kvartali kasumi moodustas 4,5 miljonit eurot võrreldes 1,1 miljoni euroga 2021. aastal.

Rahavood põhitegevusest olid üheksal kuul positiivsed 25,8 miljonit eurot võrreldes 1,4 miljoni euroga samal perioodil 2021. aastal. Kolmandas kvartalis olid rahavood positiivsed summas 14,6 miljonit eurot ning 2021. aasta kolmandas kvartalis vastavalt 5,2 miljonit eurot.

Aktsia puhasväärtus oli 30. septembri 2022 seisuga 0,91 eurot võrreldes 0,63 euroga 30. septembril 2021.

Peamised finantsnäitajad

	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	61 628	19 373	30 434	12 066	43 095
Brutokasum (tuhat eurot)	16 211	5 255	6 849	3 442	10 576
Brutokasum, %	26%	27%	23%	29%	25%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	11 990	31 152	5 577	2 836	39 820
Ärikasum / -kahjum, %	19%	161%	18%	24%	92%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	8 651	22 463	4 546	1 123	29 757
Puhaskasum / -kahjum, %	14%	116%	15%	9%	69%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	0,15	0,40	0,08	0,02	0,52

	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Varad kokku (tuhat eurot)	99 731	125 042	116 026
Kohustused kokku (tuhat eurot)	48 237	89 493	73 183
Omakapital kokku (tuhat eurot)	51 494	35 549	42 843
Võla / omakapitali suhe *	0,94	2,52	1,71
Varade tootlus, % **	6,2%	14,8%	23,7%
Omakapitali tootlus, % ***	28,3%	99,5%	113,5%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,91	0,63	0,76

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

**varade tootlus = puhaskasum/kahjum / varad kokku (keskmise)

*** omakapitali tootlus = puhaskasum/kahjum / omakapital kokku (keskmise)

**** aktsia puhasväärtus = omakapital kokku / aktsiate arv

Olulised sündmused

20. jaanuaril 2022 teavitas Ettevõtte 10 666 EEK 7.00 PRO KAPITAL GRUPP VAHETUSVÕLAKIRI PKG2 10-2022 (ISIN EE3300106574) nimiväärtusega kokku 106 660 Eesti krooni ja lunastamisväärtuses 29 864,80 eurot lunastamisest. Lunastamismakse tehti 3. veebruaril 2022.

3. veebruaril 2022 teavitas Ettevõtte muudatusest tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti nõukogu koosseisus. Seoses nõukogu liikme Paolo Michelozzi volituste lõppemisega valiti tütarettevõtte uueks nõukogu liikmeks AS Pro Kapital Grupp nõukogu liige Petri Olkinuora. Uue nõukogu liikme volitused kehtivad viis aastat.

18. veebruaril 2022 teatas Ettevõtte AS Pro Kapital Grupp et suuraktsionär Ernesto Achille Preatoni on andnud teada plaanist osaleda oma varade portfoolioga NYSE EURONEXT-il Pariisis noteeritud SPAC-is (ingl.keeles *special purpose aquisition company*). Suuraktsionäriiga seotud ettevõtted on allkirjastanud kavatsuste protokollid oma varade üleandmise kohta, kuid tegemist ei ole siduva kokkuleppega.

27. aprillil 2022 teatas Ettevõtte, et allkirjastas eellepingu, millega avaldab soovi osta ettevõtte P.K. Sicily S.P.A. (registreeritud Milaanos, Itaalias), mis omab ja opereerib hotelli Domina Zagarella Sicily, 100% osaluse. Antud lepingu sõlmimisega reserveerib AS Pro Kapital Grupp oma õigused soetada ettevõtte osalus 12 miljoni euro eest ning alustab juriidilist ja finantsilist *due diligence'i*. AS-l Pro Kapital Grupp on aega 31. jaanuarini 2023, et otsustada ostu lõpule viimise või ostust loobumise üle. Domina Zagarella on 340 hotellituba ja erinevate teenustega hotell, mis asub Santa Flavias, mere ääres, Palermo vahetus läheduses.

28. aprillil 2022 teatas Ettevõtte muudatustest AS Pro Kapital Grupp tütarettevõtete juhatustes ja nõukogudes kuna Ettevõtte tütarettevõtete juhatuse ja nõukogu liikme Paolo Michelozzi ning AS Pro Kapital Latvia juhatuse liikme Olga Rudzika volitused olid lõppemas. Andrus Laurits võttis üle AS Pro Kapital Eesti tegevdirektori ja juhatuse liikme kohustused Ettevõtte tütarettevõtetes. Hr Laurits vastutab ka Baltikumi-ülese tegevjuhtimise eest ning astus Eesti ja Saksamaa tütarettevõtete juhatuse liikmeks. Pro Kapital Latvia kontserni ettevõtetes liitus juhatusega ettevõtte tehniline projektijuht Mārtiņš Kusiņš. Toimusid muudatused AS Tondi Kvartali nõukogus, kus Paolo Michelozzi asemele astus ametisse Petri Olkinuora ja Pro Kapital Latvija JSC nõukogus, kus Edoardo Axel Preatoni asemele astus ametisse Andrus Laurits.

29. aprillil 2022 teatas Ettevõtte 2021. majandusaasta aastaaruande avaldamise hiline misest ja muudatustest investorkalendris – 2021. aasta majandusaasta auditeeritud aruanne plaaniti avaldada hiljemalt 31. mail 2022 seoses kahe AS Pro Kapital Grupp tütarettevõtte 2020. aasta majandusaasta aruande auditi viibimisega. Ettevõtte auditeeritud majandusaasta aruanne avaldati 21. mail 2022.

1. juunil 2022 teatas Ettevõtte muudatustest AS Pro Kapital Grupp juhatuses. Seoses finantsjuhi Angelika Annus'e tagasiastumisega juhatuse liikme positsioonilt jätkab alates 1. juunist 2022 AS Pro Kapital Grupp juhatuse ainsa liikmena Edoardo Axel Preatoni.

21. juunil 2022 kiitsid aktsionärid heaks AS Pro Kapital Grupp 2021. aasta auditeeritud majandusaasta aruande ning valisid 2022 majandusaasta audiitoriks Ernst&Young Baltic AS'i.

10. augustil 2022 teavitas Ettevõtte 6 900 PKG3 10-2020 (ISINEE3300108711) vahetusvõlakirja lunastamisest, nimiväärtusega kokku 69 000 Eesti krooni ja lunastamisväärtusega 19 320 eurot (2,80 eurot vahetusvõlakirja kohta). Lunastamismakse tehti 24. augustil 2022.

30. augustil 2022 teatas Ettevõtte ajaloolise Vilniuse kolledzi hoone soetamisest Vilniuse keskuses Naugarduko tänaval. Kinnistu osteti enampakkumise teel väärtusega 6,25 miljonit eurot.

19. septembril 2022 teavitas Ettevõtte 27 999 PKG4 10-2020 (ISIN EE3300109248) vahetusvõlakirja lunastamisest, nimiväärtusega kokku 279 990 Eesti krooni ning lunastamisväärtusega 78 397,20 eurot (2,80 eurot vahetusvõlakirja kohta). Lunastamismakse tehti 30. Septembril 2022.

Tegevjuhi ülevaade

2022. aasta kolmas kvartal jätkus samal Balti riikide kinnisvara kõrge nõudluse trendil, mida nägime ka teises kvartalis, seda eriti Eestis ja Leedus.

Olenemata intressimäärade tõusmise negatiivsetest meeleoludest ning globaalse majanduse üldisest langusest tundub turg endiselt tugev.

Kohalikel ning rahvusvahelistel investoritel on endiselt suur huvi Balti regiooni vastu, eriti luksuskinnisvara segmendis.

Peale mõnda kuud kestnud väljakutseid sõlmida ehitusettevõtetega fikseeritud hinnaga kokkuleppeid materjalide ning varustuse turu volatiilsuse tõttu, näeme kohalike töövõtjate poolt suurenevat huvi tööle naasmise vastu ning valmidust materjalide hinnakõikumistest tingitud riske osaliselt absorbeerida.

Kinnisvaraarendus

Tallinnas oleme jätkanud Kindrali Majade ja Kalaranna Kvartali ehitusega.

2022. aasta kolmandas kvartalis viisime lõpuni korterite üleandmise Kalaranna Kvartali arenduses, kus on valminud kaheksa maja kokku 240 korteriga.

Kalaranna Kvartali arenduse esimene etapp on olnud väga edukas ning praegu tegutseme koos kohalike ehitusettevõtjatega, kes tutvuvad ehitushanke paketiga. Kavatsime alustada objekti ehituse ettevalmistamisega Kalaranna Kvartali arenduse järgmise etapi jaoks 2023. aasta esimeses või teises kvartalis. Kavandatud on neli hoonet kokku 146 korteriga.

Kindrali Majade arenduses oleme alustanud korterite üleandmist esimeses kahes majas (must ja valge maja). Kolmas maja (punane maja) peaks valmima 2022. aasta lõpuks. Kolmes majas on kokku 195 korterit ning 1 äripind, mis on kõik müüdud.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis ning oleme algatanud ehitushanke Kliversala kvartali järgmise etapi – Blue Marine ehitamiseks. Oleme saanud ehitusettevõtetelt mitmeid pakkumisi ning oleme parima pakkumise välja selgitamise protsessis. Ehitushanke protsess on kujunenud oodatust pikemaks, kuna oleme otsustanud uurida erinevaid väärtust kasvatavaid võimalusi projektis, et maandada suurenevate ehituskulude riske.

Vilniuses on meil müümata ainult neli korterit Šaltiniu Namai Attico arenduses (nende hulgas üks näidiskorter). Kinnisvaraturg oli 2021. aastal väga aktiivne ning oli näha suurt huvi luksuslike korterite vastu ning meie korterite ruutmeetri hind oli sealsel turul üks kõrgemaid. Ehitushanke protsess järgmise etapi linnavillade ning äripindade ehitamiseks on jõudnud lõppfaasi ning loodame sõlmida lepingu parima pakkujaga selle aasta novembris - detsembris ja alustada ehitustöödega 2023. aasta esimeses kvartalis.

Hotellindus

Oleme renoveerimas teist poolt hotellitubadest (esimene pool tubadest renoveeriti viis aastat tagasi), mis lõpetatakse aasta lõpuks. Renoveerimistööde tulemusena muudetakse ka seni kasutamata ala 7 standardtoaks ning luuakse luksuslik sviit privaatse sauna ning terrassiga, mis parandab oluliselt hotelli mainet.

Käimas oleva ehitustegevuse tõttu on hotell suurema osa aastast töötanud ainult poole mahuga. Sellest hoolimata on esimesed üheksa kuud jõudnud tasuvuspunktini a) tänu äriturismi taastumisele peale pandeemiast tulenenud pikemat pausi ning b) kõrgemale keskmisele toa hinnale, mis on praegu 89,12 eurot (septembri andmetel), olles märkimisväärselt kõrgem kui 2021. aasta septembris (81,07 eurot).

Kokkuvõttes oleme kindlad, et tänu oma kogemusele ning Baltikumi turgude stabiilsusele tuleme toime ka muutlikel aegadel. Meie eesmärgiks on laiendada oma praegust portfelli, tehes arukaid otsuseid vastavalt meie nägemusele turu kujunemisest ning jätkame oma strateegia elluviimist aktsionäridele pikaajalise väärtuse loomisel ning kogukondadele jätkusuutlike, mugavate ning esteetiliselt kaunite piirkondade arendamisel.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
18. november 2022

Kontserni struktuur

30. septembri 2022 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

Kristiine City Tallinnas

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

Kindrali Majad Kristiine Citys

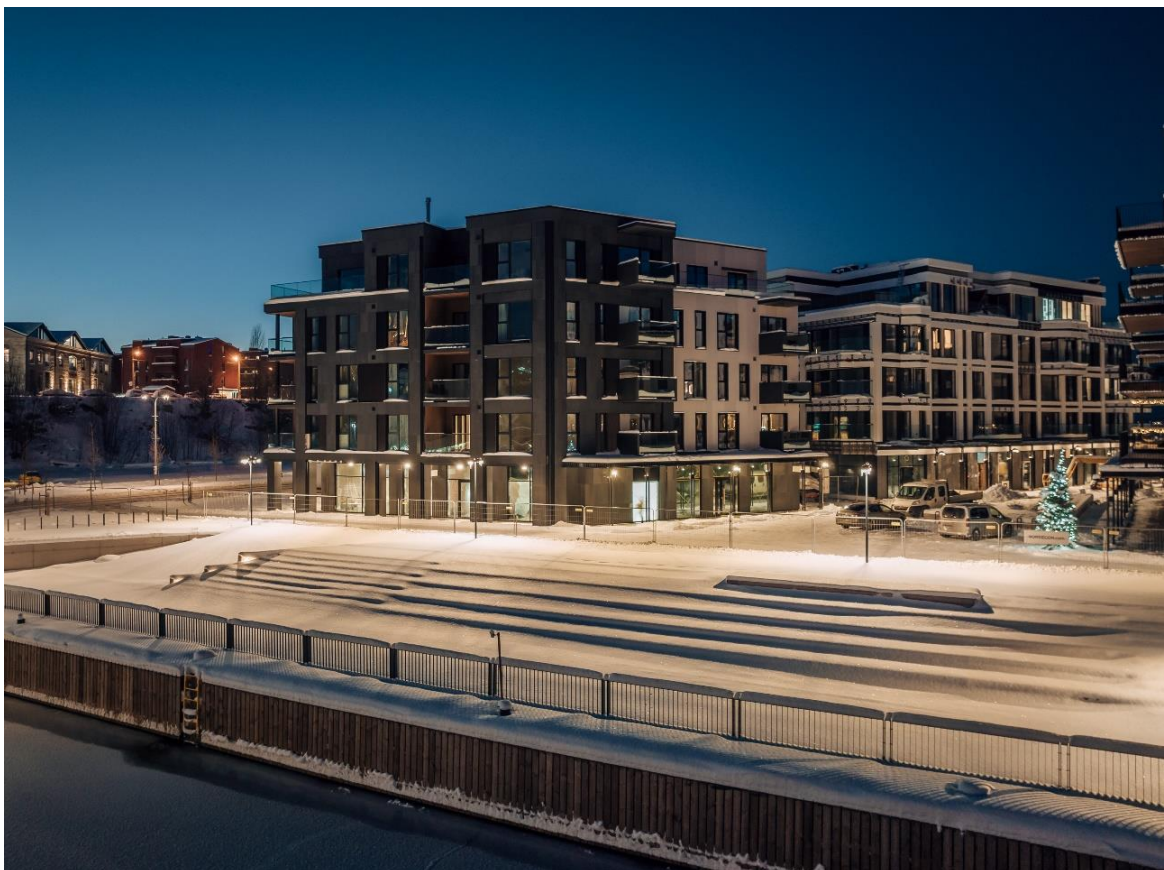
Kristiine City aedlinnaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgseid võimalusi igas vanuses elanikele. Kerkimas on uued viiekordsed kortermajad. 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, lisaks valmib pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Kaks esimest hoonekompleksi on valminud ja kolmanda valmimist ootame



hiljemalt 2023. aasta esimeses kvartalis. Täna on kõik korterid müüdud või broneeritud.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna 8 aadressil ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus on valminud kaheksa hoonet 240 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Täna on müüdud 100% valminud elupindadest. Kalaranna Kvartalit tunnustati 2022. aastal Tallinna Ettevõtlusauhindade nominentide hulgas „Arendusprojekt 2022“ kategoorias.

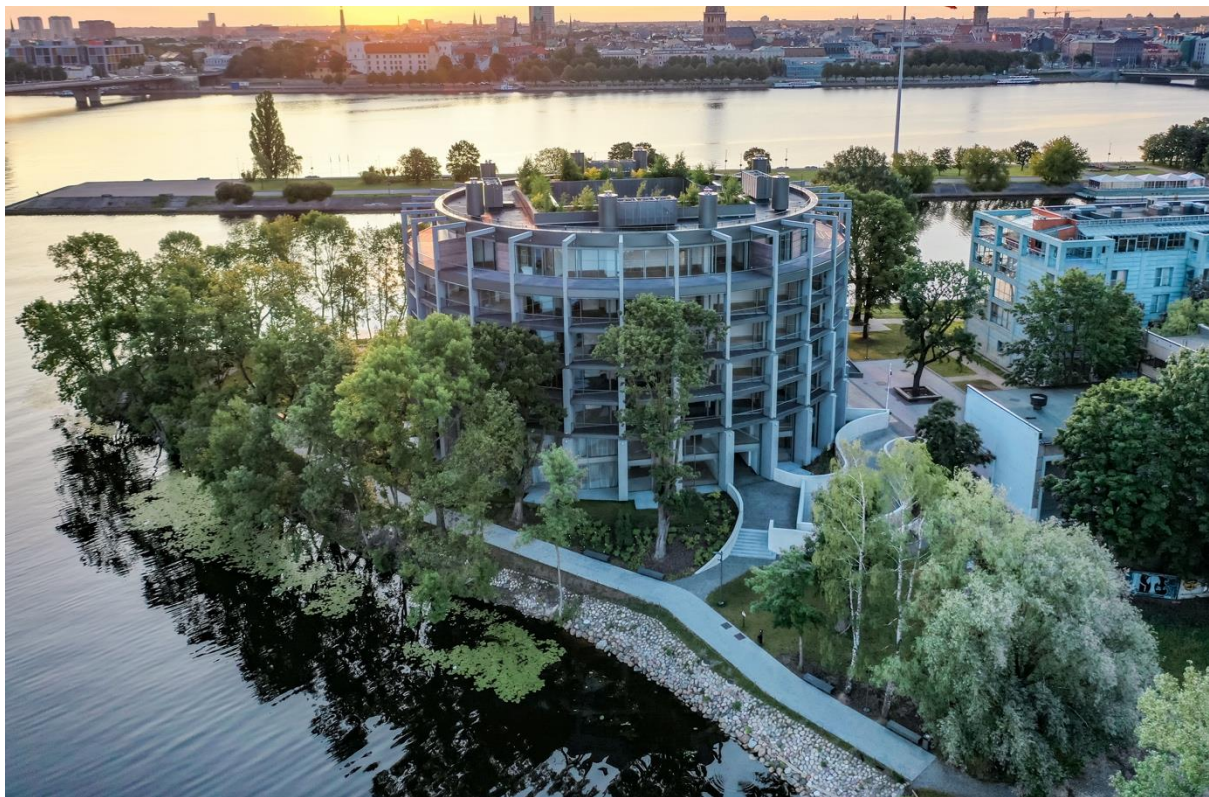


Ülemiste 5, Tallinn

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

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. Ettevõtte on alustanud ehitushanke protsessi järgmise etapi osas. Selleks on Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi.

Brīvības ärikvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone Brīvības tänava ääres, muutes selle atraktiivseks äripiirkonnaks. Projekti kohaselt renoveeritakse



esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. Täna 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 *loft*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud, tehnilise projekteerimise tööd on lõpetatud. Ehitus algab, kui turutingimused muutuvad soodsamaks.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai | Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai | Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna 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 lahutamatuks osaks on unikaalne Itaalia aia stiilis siseõu, mis sündis koostöös Itaalia ideearhitekti Gianmarco Cavagninoga. 2019. aastal jõudis lõpule Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, milles valmis viis hoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



Naugarduko Vilniuses

Suure potentsiaaliga kinnistu, mis asub Vilniuse kesklinnas, lummapaneva panoraamvaadetega Vilniuse vanalinnale Naugarduko tänava mäelt täiendab meie kõrgema hinnaklassi elamuarenduste portfelli. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitise ühte läheduses asuva Šaltinių Namai | Attico elamukvartaliga. Kinnistu asukoht kultuuriväärtuste, haridus- ning meelelahutusasutuste läheduses muudab selle atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele.



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

Ettevõtte tegevus on jaotunud nelja geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine ja muu tegevus.

Üheksa kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Kinnisvara	56 860	15 630	1 673	971	340	1 277	0	0	58 873	17 878
Rent	1	3	105	58	18	14	0	0	124	75
Hotell	0	0	0	0	0	0	2 305	1 107	2 305	1 107
Haldus	84	52	0	0	222	203	0	0	306	255
Muu	7	38	8	10	4	10	0	0	20	58
KOKKU	56 952	15 723	1 786	1 039	584	1 504	2 305	1 107	61 628	19 373

Kolmanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Kinnisvara	28 437	10 645	891	244	0	74	0	0	29 328	10 963
Rent	1	-599	58	19	8	5	0	0	67	-575
Hotell	0	0	0	0	0	0	927	978	927	978
Haldus	32	619	0	0	72	69	0	0	104	688
Muu	3	3	3	2	1	7	0	0	7	12
KOKKU	28 473	10 668	952	265	81	155	927	9 787	30 433	12 066

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, äripindade rendiga ning elamu- ja äripindade haldamisega.

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest 2022. aasta üheksa kuu jooksul oli 92,4%, võrreldes 81,2%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 226 korterit, 238 parkimiskohta ja 170 panipaika (2021 9 kuud: 82 korterit, 84 parkimiskohta ja 39 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 19 korterit, 108 parkimiskohta ning 44 panipaika. Kõikidele korteritele (välja arvatud näidiskorterid) on sõlmitud eelmüügi lepingud.

Lätis tegeleb Ettevõtte korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest esimese üheksa kuu jooksul oli 2,9% võrreldes 5,4%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 6 korterit, 6 panipaika ja 7 parkimiskohta (2021: 3 korterit, 4 parkimiskohta ja 2 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 18 luksuskorterit, 57 parkimiskohta ning 29 panipaika.

Leedus tegeleb Ettevõtte põhiliselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli üheksa kuu jooksul 0,9% võrreldes 7,8%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 korter, 2 panipaika ja 4 parkimiskohta (2021 9 kuud: 5 korterit, 9 panipaika ja 10 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 4 korterit, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

Saksamaal tegeleb Ettevõtte hotelli PK Parkhotel Kurhaus arendamise ja juhtimisega Bad Kreuznachis.

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte käibest oli üheksa kuu jooksul 3,7% võrreldes 5,7%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 47,7%, mis on 10,3% võrra väiksem võrreldes 58%-lise täituvusega samal perioodil 2021. aastal. Hotelli üheksa kuu müügitulu oli 2,3 miljonit eurot võrrelduna 1,1 miljoni euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse esimese poolaasta kahjum oli 392 tuhat eurot võrreldes 446 tuhande eurosse kasumiga 2021. aasta võrdlusperioodil. Võrdlusperioodi tulemusi mõjutasid Saksamaa valitsuse poolt seoses Covid-19 pandeemiaga antud toetused. 2022. aastal on hotellis toimunud renoveerimistööd, mistõttu on hotell opereerinud ainult pooles mahus. Renoveerimistööd on planeeritud lõpetada 2022. aasta lõpuks.

Kolmanda kvartali ja üheksa kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Müüdnud m ² *	14 669	4 993	529	360	53	344	15 251	5 696
Keskmine hind, m ² /EUR*	2 940	2 906	2 827	2 389	4 905	3 013	2 936	2 769
Hallatavaid m ²	63 077	42 121	0	0	26 768	26 549	89 845	68 670

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikasid, hinnad on arvestatud käibemaksuta

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Müüdnud m ² *	7 643	2 883	210	110	0	0	7 853	2 992
Keskmine hind, m ² /EUR*	2 293	3 411	3 040	2 000	0	0	2 313	2 996
Hallatavaid m ²	63 077	42 121	0	0	26 768	26 549	89 845	68 670

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikasid, hinnad on arvestatud käibemaksuta

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapitali eesmärgiks on järgida konservatiivset rahastamispoliitikat. Ettevõtte eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, mis võimaldab vältida intressiriski majanduse madalseisus ning saavutada soodsate ärivõimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 13,9 miljonit eurot LHV Pank AS-ilt ja maksis tagasi 25,9 miljoni euro väärtuses pangalaenusid ning 128 tuhat eurot konverteeritavate võlakirjade eest. 30. septembri 2022 seisuga oli kohustus pankade ees summas 691 tuhat eurot (lisa 9).

Laenud on peamiselt kesk-pika tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikuid esineb nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga, mis omakorda sõltub müügiimahtudest.

30. septembri 2022 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 165 tuhande euro väärtuses vahetusvõlakirju, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 9).

Aktsiad ja aktsionärid

30. septembri 2022 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

30. septembri 2022 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 928 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. september 2022 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	30 134 778	53,16%
Clearstream Banking AG	12 559 165	22,15%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%

Six Sis Ltd

3 914 931

6,91%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 30. septembri 2022 seisuga 49,61% 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:

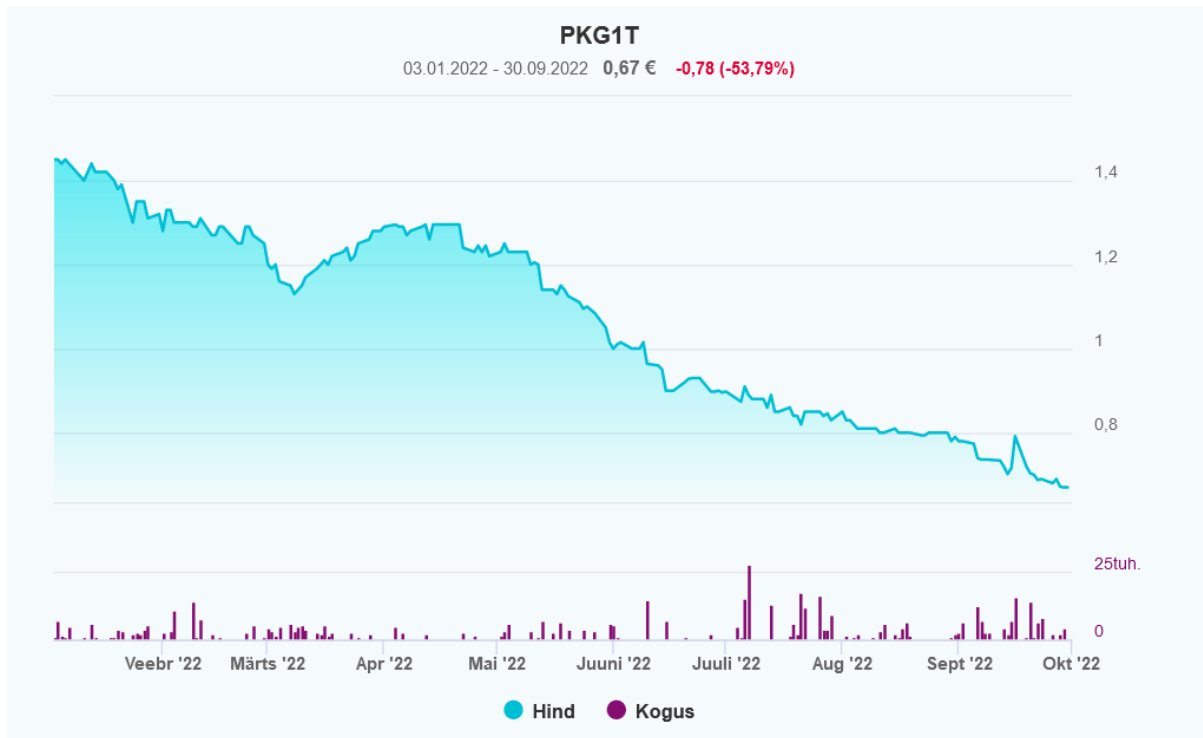
- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 19 803 439 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 34,93% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 2 719 623 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 4,80% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 12 220 aktsiat Nordea Bank esindajakonto kaudu, mis on 0,02% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. september 2022 seisuga olid järgmised:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Edoardo Axel 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	0	0,00%

2022. aasta üheksa kuu kasum aktsia kohta oli 0,15 eurot (2021. aasta 9 kuud: 0.40 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,
1. jaanuar – 30. september 2022, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 30. september 2022 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,67-1,45 eurot ning 30. septembri 2022 kauplemspäeva sulgemishind oli 0,67 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 546 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 545 tuhande euron.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 30. september 2022 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,60-1,41 eurot ning 30. septembri 2022 kauplemspäeva aktsia sulgemishind oli 0,66 eurot.

Õigusküsimused

Ettevõtte on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta jooksul) on vähemalt 100 000 eurot.

Seisuga 31. detsember 2020 oli AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel liidetud halduskohtumenetluse kohtuvaidlust. Esimeses kohtuvaidluses taotles 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 väites, et ühing ei ole vastust esitanud. 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 vee ala 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-i 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. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enammakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), 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. Maa-Amet on asunud seisukohale, et kuna ühing oleks pidanud vaidlustama varem ja ei teinud seda 10-aastase aegumistähtaja jooksul, siis kohus peaks haldusasja menetluse lõpetama; ning kuna ühing ei ole kunagi olnud veeala omanik, siis selle alaga seonduvate kulude (müügihind, notaritasu, riigilõiv, maamaks) kandmine ei riku ühingu subjektiivseid

õigusi. 05. juuli 2021 Tallinna Halduskohtu määrusega kohtuasi lõpetati kaebetähtaja ületamise tõttu ning kohus kaebetähtaega ei ennistanud. 22. juulil 2021 ühing esitas määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, taotledes kaebetähtaja ennistamist, kuivõrd esmakordselt sai ühing oma õiguste rikkumisest (ja sellega kaasnevast kahjust) teada alles Maa-Ameti 27. juuni 2018 otsusega, millega keelduti kinnistu jagamisel osa maa-alast katastrisse registreerimast. Maa-Amet vastas kohtule 10. augustil 2021, jättes oma seisukohtade juurde ning Tallinna Ringkonnakohtu jättis määruskaebuse rahuldamata. 22. septembril 2021 esitas AS Pro Kapital Eesti Tallinna Ringkonnakohtu 07. septembri 2021 kohtumääruse peale määruskaebuse Riigikohtule. Jaanuaris 2022 otsustas Riigikohus määruskaebuse menetlusse võtta. 14. veebruaril 2022 esitas AS Pro Kapital Eesti täiendavad seisukohad Riigikohtule.

Riigikohus oma 11. oktoobri 2022 kohtulahendiga ennistas AS Pro Kapital Eesti kaebuse esitamise tähtaja ja saatis asja uueks arutamiseks Tallinna Halduskohtule. Riigikohtu lahend tähendab seda, et pooled ei vaidle enam kaebetähtaja üle ning edasine vaidlus tuleb eeskätt kahju suuruse ja tõendatuse üle. Eelistung on määratud toimuma 16. jaanuaril 2023.

Töötajad

30. Septembril 2022 oli Ettevõttes hõivatud 76 inimest (69 inimest seisuga 30. september 2021). Neist 39 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (31 inimest seisuga 30. september 2021). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimiskiski.

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades. Ettevõtte kinnisvaraportfelli mitmekesisus ja suurus võimaldab aegsasti reageerida turu vajadustele.

Likviidsusriski juhitakse jooksvalt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas jooksev rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk võib pikendada Ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu. Hetkel on suuremaks riskiks kohalikul pangandusturul toimuvad sündmused, kus Ettevõtte näeb potentsiaalset riski kinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning intressimäärade kiires kasvus.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist, renditegevusest ning kinnisvarahaldusest saadavaid tulusid. Ettevõtte juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks ettevõtte jätkusuutlikku arengut.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest, äritegevuse arengust ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust. Vahearuanne sisaldab teavet seotud osapooltega tehtud oluliste tehingute kohta.

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht
Juhatus liige

18. november 2022

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		11 088	13 283	9 626
Lühiajalised nõuded		1 648	1 458	802
Varud	4	35 228	67 811	57 533
Käibevara kokku		47 964	82 552	67 961
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	5	2 017	23	21
Materiaalne põhivara	6	7 901	6 677	6 754
Kasutusõigusega vara	6	229	233	202
Kinnisvarainvesteeringud	7	41 270	35 202	40 734
Immateriaalne põhivara		350	354	354
Põhivara kokku		51 767	42 490	48 065
VARAD KOKKU	3	99 731	125 042	116 026
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	8	368	530	3 955
Ostjate ettemaksed	9	2 614	13 516	12 419
Lühiajalised võlad tarnijatele	10	4 308	5 233	7 297
Maksukohustused		958	656	1 143
Lühiajalised eraldised		662	534	713
Lühiajalised kohustused kokku		8 910	20 469	25 527
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	8	38 153	64 708	46 455
Muud pikaajalised kohustused		0	3 139	20
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 138	1 133	1 133
Pikaajalised eraldised		36	44	48
Pikaajalised kohustused kokku		39 327	69 024	47 656
KOHUSTUSED KOKKU	3	48 237	89 493	73 183
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	1 748
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	0
Ümberhindluse reserv		2 984	2 984	2 984
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		21 726	-8 031	0
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		8 651	22 463	26 773
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		51 494	35 549	42 843
OMAKAPITAL KOKKU		51 494	35 549	42 843
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		99 731	125 042	116 026

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	11	61 628	19 373	30 434	12 066	43 095
Müüdud toodete ja teenuste kulu	12	-45 417	-14 118	-23 585	-8 624	-32 519
Brutokasum	13	16 211	5 255	6 849	3 442	10 576
Turustuskulud		-345	-358	-108	-119	-502
Üldhalduskulud	14	-3 743	-3 549	-1 085	-1 086	-5 592
Muud äritulud	15	9	29 860	1	605	35 615
Muud ärikulud	15	-142	-56	-80	-6	-277
Ärikasum		11 190	31 152	5 577	2 836	39 820
Finantstulud	16	2	5	1	2	6
Finantskulud	16	-3 336	-4 556	-1 032	-1 722	-5 964
Kasum enne tulumaksu		8 656	26 601	4 546	1 116	33 862
Tulumaks		-5	-23	0	6	10
Jätkuvate tegevuste puhaskasum		8 651	26 578	4 546	1 122	33 872
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest	17	0	-4 115	0	0	-4 115
Perioodi puhaskasum		8 651	22 463	4 546	1 122	29 757
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		8 651	22 463	4 546	1 122	29 757
Aruandeperioodi koondkasum kokku		8 651	22 463	4 546	1 122	29 757
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		8 651	22 465	4 546	1 122	29 757
Kasum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (euro)	18	0,15	0,47	0,08	0,02	0,60
Perioodi kasum aktsia kohta (koos lõpetatud tegevusvaldkondadega) (euro)	18	0,15	0,40	0,08	0,02	0,52

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum		8 651	22 463	4 546	1 122	29 757
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		270	282	93	88	374
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	-1 092	0	0	-1 092
Põhivara väärtuse muutus		0	0	0	0	-56
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	0	0	-5 484
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest		0	-27 748	0	26 060	-27 748
Finantstulud ja -kulud	16	3 334	8 973	1 032	-24 341	10 380
Edasilükkunud tulumaksu muutus		5	-37	2	0	-37
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest		0	0	0	0	0
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		3	1 546	1	2	1 537
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-2 843	3 806	-1 048	-513	4 492
Varudes		22 306	-9 460	20 644	156	818
Kohustustes ja ettemaksetes		-9 205	2 800	-10 636	2 736	477
Eraldistes		-2 937	-138	2	-38	-127
Põhitegevuse rahavood kokku		19 584	1 387	14 635	5 263	13 291
Rahavood investeermistegevusest						
Materiaalse põhivara soetamine	7	-1 303	-102	-460	-68	-178
Immateriaalse põhivara soetamine		-16	-13	-6	-8	-20
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-536	-411	-6 306	-165	-459
Laekumised materiaalse põhivara müügist		8	0	0	0	0
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	2 000	0	0	2 000
Rahajäägi muutus (tütarettevõtte kajastamise lõpetamine)		0	-182	0	0	-182
Saadud intressid	16	0	2	0	1	3
Rahavood investeermistegevusest kokku		-1 847	1 294	6 772	-240	1 164
Rahavood finantseerimistegevusest						
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-128	-337	-98	-253	-337
Saadud laenud		13 881	18 497	2 352	6 086	22 340
Tagastatud laenud		-25 939	-11 855	-12 485	-8 990	-30 581
Kapitalirendi tagasimaksed		-112	-129	-35	-42	-163
Makstud intressid ja muud finantskulud		-3 977	-4 966	-1 717	-2 382	-5 481
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-16 275	1 210	-11 983	-5 581	-14 222
Raha ja raha ekvivalentide muutus		1 462	3 891	-4 120	-558	233
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 626	9 393	15 208	13 842	9 393
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		11 088	13 283	11 088	13 283	9 626

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aktisia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamat a kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikel e kuuluv omakapit al	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2020	11 338	5 661	1 134	3 262	47 647	69 042	263	69 305
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-278	-55 678	-55 956	-3 778	-59 734
31. detsember 2020	11 338	5 661	1 134	2 984	-8 031	13 086	-3 515	9 571
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	22 463	22 463	0	22 463
30. september 2021	11 338	5 661	1 134	2 984	14 432	35 549	0	35 549
Eelnevate perioodide kahjumi katmine	0	-3 913	-1 134	0	5 047	0	0	0
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	7 294	7 294	0	7 294
31. detsember 2021	11 338	1 748	0	2 984	26 773	42 843	0	42 843
Eelnevate perioodide kasumi jaotamine	0	3 913	1 134	0	-5 047	0	0	0
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	8 651	8 651	0	8 651
30. september 2022	11 338	5 661	1 134	2 984	30 377	51 494	0	51 494

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaude lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Emaettevõtja suuraksionärid on järgmised:

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus	Osalus	Osalus
		30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Raiffeisen Bank International AG	Austria	53,16%	51,42%	51,42%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	22,15%	21,74%	22,01%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	6,91%	N/A	8,68%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 30. septembri 2022 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka grupp) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaanne sisaldab 2021. aasta üheksa kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamised

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruaanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2022 9 kuud							
Käive	0	56 952	1 791	584	2 671	-370	61 628
sh kinnisvara müük	0	56 860	1 673	340	0	0	58 873
sh renditulu	0	1	105	18	327	-327	124
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	2 305	0	2 305
sh haldusteenused	0	84	0	222	0	0	306
sh muud tulud	0	7	13	4	39	-43	20
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	-127	-4	0	0	0	-133
Segmendi ärikasum / -kahjum	-2 084	14 268	152	-104	-255	13	11 990
Finantstulud ja -kulud (neto)	-4 612	1 693	-315	26	-121	-5	-3 334
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-6 696	15 961	-163	-78	-376	8	8 656
Tulumaks	0	0	0	1	-6	0	-5
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-6 696	15 961	-163	-77	-382	0	8 651

30.09.2022

Varad	59 340	153 225	26 708	15 769	7 830	-163 141	99 731
Kohustused	144 423	7 061	19 155	3 519	5 683	-131 604	48 237
Põhivara soetamine	3	19	24	67	1 271		1 384
Põhivara vähenemine	0	0	-14	0	-30		-44
Põhivara kulum	-4	-34	-31	-25	-175		-269

JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2021 9 kuud							
Käive	0	15 723	1 044	1 504	1 467	-365	19 373
sh kinnisvara müük	0	15 630	971	1 277	0	0	17 878
sh renditulu	0	3	58	14	327	-327	75
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 107	0	1 107
sh haldusteenused	0	52	0	203	0	0	255
sh muud tulud	0	38	15	10	33	-38	58
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-18	28 807	9	5	1 002	0	29 805
Segmendi ärikasum / -kahjum	-942	32 039	-179	111	595	11	31 635
Finantstulud ja -kulud (neto)	-2 796	322	-341	37	-117	-8	-2 903
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-3 738	32 361	-520	148	478	3	28 732
Tulumaks	0	0	0	-19	-4	0	-23
Lõpetatud tegevusvaldkonnad	0	-4 115	0	0	0	0	-4 115
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-3 738	28 246	-520	129	474	4	24 594

30.09.2021

Varad	54 826	168 035	27 854	14 019	8 106	-147 798	125 042
Kohustused	131 100	47 180	20 456	1 495	5 514	-116 252	89 493
Põhivara soetamine	0	3	-1	4	95		101
Põhivara maha kandmine	0	-121	-22	-2	0		-145
Põhivara kulum	0	-37	-35	-21	-167		-260

JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2021 12 kuud							
Käive	749	37 101	2 411	1 639	1 998	-803	43 095
<i>sh kinnisvara müük</i>	<i>0</i>	<i>36 971</i>	<i>2 314</i>	<i>1 331</i>	<i>0</i>		<i>40 616</i>
<i>sh renditulu</i>	<i>0</i>	<i>3</i>	<i>78</i>	<i>18</i>	<i>0</i>		<i>99</i>
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 951</i>		<i>1 951</i>
<i>sh haldusteenused</i>	<i>0</i>	<i>73</i>	<i>0</i>	<i>278</i>	<i>0</i>		<i>351</i>
<i>sh muud tulud</i>	<i>749</i>	<i>54</i>	<i>19</i>	<i>12</i>	<i>47</i>	<i>-803</i>	<i>78</i>
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-21	33 953	272	5	1 002	2	35 213
Segmendi ärikasum / -kahjum	-2 020	41 443	252	-135	571	16	40 127
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 964	-3 849	-454	52	-156	-9	-10 380
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-7 984	37 594	-202	-83	415	7	29 747
Tulumaks	0	0	-1	16	-5		10
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-7 984	37 594	-203	-67	410		29 757
31.12.2021							
Varad	55 494	158 914	27 969	13 815	7 220	-147 385	116 026
Kohustused	133 882	28 712	20 254	1 488	4 692	-115 844	73 183
Põhivara soetamine	0	5	8	6	166		185
Põhivara vähenemine	0	-129	-22	-19	0		-170
Põhivara kulum	0	46	-23	-8	-231		-216

Lisa 4. Varud

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Kinnisvara müügiks	11 588	14 418	20 635
<i>sh Kristina ja Kindrali Majad, Tallinn</i>	<i>2 504</i>	<i>22</i>	<i>19</i>
<i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i>	<i>1 212</i>	<i>4 465</i>	<i>11 548</i>
<i>sh River Breeze, Riia</i>	<i>6 171</i>	<i>8 034</i>	<i>7 213</i>
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	<i>1 610</i>	<i>1 789</i>	<i>1 747</i>
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	<i>91</i>	<i>108</i>	<i>108</i>
Lõpetamata kinnisvara	23 531	53 280	36 731
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	<i>5 867</i>	<i>7 830</i>	<i>11 361</i>
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	<i>5 191</i>	<i>39 440</i>	<i>19 352</i>
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	<i>6 223</i>	<i>6 010</i>	<i>6 018</i>
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	<i>6 250</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ostetud kaubad müügiks	64	62	52
Ettemaksed varude eest	45	51	115
Kokku	35 228	67 811	57 533

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

Kõik valminud varud klassifitseeritakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“.

Lõpetamata kinnisvara sisaldab kahte varases ehitusjärgus olevat arendusprojekti Tallinnas - Kindrali Majad Kristiine Citys ja Kalaranna Kvartal. Kindrali Majade kolmanda hoonekompleksi ehitus Kristiine Citys peaks lõppema hiljemalt 2023. aasta esimeses kvartalis. Kalaranna Kvartali nelja viimase hoone ehitamisega alustame nii pea kui võimalik. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel. Vilniuses soetati uus arendusprojekt Naugarduko tänaval, mida kavatsetakse hakata renoveerima 2023. aastal.

Lisa 5. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Ettemaksed	2 000	0	0
Kapitalirendid	17	22	21
Muud pikaajalised nõuded	0	1	0
Kokku	2 017	23	21

Pikaajalised nõuded sisaldavad 2 miljonit eurot ettemaksu seoses uue tütaretevõtte PK Sicily potentsiaalse soetamisega.

Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval. 30. septembril 2022 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	11 559	10 192	10 299
Akumuleeritud kulum	-3 658	-3 515	-3 545
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 901	6 677	6 754

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	701	590	574
Akumuleeritud kulum	-472	-357	-372
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	229	233	202

1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte esmakordselt rendilepingutest tulenevaid kasutusõigusega varasid summas 674 tuhat eurot, rakendades tagasisivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtet vastavalt IFRS 16-s „Rendid“ sätestatule. Kasutusõigusega varad sisaldavad maad Saksamaal (renditav kuni päritava ehitusõiguse lepingu lõpuni) ja Leedus (renditav kuni kinnisvara müügini), kontoriruumid Lätis ja Leedus ning Ettevõtte masinaid ja seadmeid.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maks	Kokku	Kasutus-õigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2020	8 846	986	322	0	10 154	664
Soetamine	0	32	17	63	112	0
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-70	0	-70	-52
Maha kandmine	0	0	-3	-1	-3	-22
Soetusmaksumus 30.09.2021	8 846	1 009	256	62	10 192	590
Soetamine	125	8	5	0	138	0
Õiglase väärtuse muutus	40	0	0	0	40	0
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	0	0	0	-14
Maha kandmine	0	0	-9	-62	-71	-2
Soetusmaksumus 31.12.2021	9 011	1 026	262	0	10 299	574
Soetamine	1 234	37	33	0	1 304	127
Mahakandmine	0	-30	-14	0	-44	0
Soetusmaksumus 30.09.2022	10 245	1 033	281	0	11 559	701

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maks	Kokku	Kasutus-õigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	2 251	909	249	0	3 409	307
Materiaalse põhivara kulum	110	17	28	0	155	106
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-46	0	-46	-34
Mahakandmine	0	0	-2	0	-2	-23
Akumuleeritud kulum 30.09.2021	2 361	926	229	0	3 516	356
Materiaalse põhivara kulum	39	9	5	0	53	32
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	-15	0
Mahakandmine	0	0	-9	0	-9	-16
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	2 385	935	225	0	3 545	372
Materiaalse põhivara kulum	113	21	15	0	149	100
Mahakandmine	0	-30	-6	0	-36	0
Akumuleeritud kulum 30.09.2022	2 498	926	234	0	3 658	472

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad	Renditulu teenivad varad	Kokku
Väärtus 31.12.2020	35 723	62 789	98 512
Lisandumine:			
Investeeringud	387	23	410
Vähennemine:			
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-908	0	-908
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	-62 812	-62 812
Väärtus 30.09.2021	35 202	0	35 202
Lisandumine:			
Investeeringud	48	0	48
Õiglase väärtuse muutus:			
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	5 484	0	5 484
Väärtus 31.12.2021	40 734	0	40 734
Lisandumine:			
Investeeringud	536	0	536
Väärtus 30.09.2022	41 270	0	41 270

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2021. aasta lõpu seisuga Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutas võrreldavuse põhimõtet.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	207	281	3 638
Konverteeritavad võlakirjad	68	126	194
Kapitalirendid	93	123	123
Kokku	368	530	3 955

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	484	27 350	9 110
Konverteeritavad võlakirjad	0	68	0
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	28 089	27 825	27 888
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	9 438	9 335	9 360
Kapitalirendid	142	130	97
Kokku	38 153	64 108	46 455

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
AS LHV Pank (Eesti)	207	26 850	12 248
AS Swedbank (Läti)	0	281	0
Sparkasse (DE)	484	500	500
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	68	194	194
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	28 089	27 825	27 888
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	9 438	9 335	9 360
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	235	253	220
Kokku	38 521	65 238	50 410

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 16) oli aruandeperioodil 3,2 miljonit eurot (2021 9 kuud: 4,1 miljonit eurot).

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud konverteeritavaid võlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot. Iga konverteeritav võlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetusmääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS-i Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Konverteeritavate võlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas.

20. jaanuaril 2022 teatas ettevõtte 10 666 PKG2 konverteeritava võlakirja lunastamisest nominaalväärtusega 106 660 Eesti krooni ning lunastusväärtusega 29 864,80 eurot. Vahetusvõlakirjade väljalaskehind oli 2,80 eurot ning lunastusmakse tehti 3. veebruaril 2022.

20. augustil 2022 teatas ettevõtte 6 900 PKG3 vahetusvõlakirja lunastamisest nominaalväärtusega 69 000 Eesti krooni ning lunastusväärtusega 19 320 eurot. Vahetusvõlakirjade väljalaskehind oli 2,80 eurot ning lunastusmakse tehti 24. augustil 2022.

19.septembril 2022 teatas ettevõtte 27 999 PKG4 vahetusvõlakirja lunastamisest nominaalväärtusega 279 990 Eesti krooni ning lunastusväärtusega 78 397.20 eurot. Vahetusvõlakirjade väljalaskehind oli 2,80 eurot ning lunastusmakse tehti 30. septembril 2022.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade kolmes osas toimunud 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. 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 koguväärtusega 9 685 426,80 emiteeriti 15. jaanuaril 2021. Võlakirjad noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021. Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 9,3 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 9,7 miljonit on lahutatud 0,4 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 kogusummas 28,5 miljonit eurot. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 30. septembri 2022 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,9 miljonit eurot ehk nominaalväärtus 28,5 miljonit eurot miinus 0,6 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 51,63%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	23	22	23
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8, 22, Tallinn	6 387	46 194	30 901
LHV Pank AS	Rivi6, Sammu 5, Sõjakooli 14/16, Tallinn	18 380	0	11 361
AS Swedbanka (Läti)*	Trijadibas St. 5, Riga	N/A	21 672	N/A
Materiaalne ja immateriaalne põhivara				
Luminor Bank AS*	Sõjakooli 11, Tallinn	N/A	730	N/A

* Pangalaen on aruandeperioodi lõpuks tasutud.

Võlakirjade tagamiseks Nordic Trustee & Agency AB (NTA) kasuks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:

		30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	11	11
NTA	Pro Kapital Germany GmbH	25	25	25
NTA	PK Hotel Management Services GmbH	116	116	116
NTA	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880	16 880
NTA	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3	3
NTA	Pro Halduse OÜ	26	26	26
NTA	AS Tondi Kvartal	160	160	160
NTA	OÜ Marsi Elu	20	20	20
NTA	Kalaranna Kvartal OÜ	3	3	3
NTA	Dunte Arendus OÜ	3	3	3
NTA	Pro Kapital Latvia SIA	9 960	9 960	9 960
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	10 300	10 300
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100	6 100
NTA	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823	823
Kokku		60 299	60 299	60 299

Lisa 9. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	2 578	13 472	12 382
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	36	44	37
Kokku	2 614	13 516	12 419

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksed on seotud arendustega Kristiine Citys ja Kalaranna Kvartalis ning ettemaksete vähenemine on tingitud korterite valmimisest ja nende ostjatele üleandmisest.

Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Võlad tarnijatele	3 161	3 824	4 416
Viitvõlad	678	844	1 522
Intressivõlad	452	550	1 359
Võlad töötajatele	15	15	0
Muud	1	0	0
Kokku	4 308	5 233	7 297

Lisa 11. Käive

Segmendi müügitulu (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega					
Kinnisvara müügitulu	58 873	17 877	29 328	10 962	40 616
Hotellide opereerimise tulu	2 305	1 107	927	978	1 951
Haldusteenused ja muud teenused	326	315	113	102	429
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	61 504	19 299	30 368	12 042	42 996
Renditeenusega seotud tulu	124	74	66	24	99
Kokku	61 628	19 373	30 434	12 066	43 095

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	58 873	17 877	29 328	10 962	40 616
Hotellide opereerimise tulu	2 305	1 107	927	978	1 951
Muud teenused	20	59	9	14	78
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	61 198	19 043	30 264	11 954	42 645
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul					
Renditeenusega seotud tulu	124	74	66	24	99
Haldusteenused	306	256	104	88	351
Kokku	61 628	19 373	30 434	12 066	43 095

Andmed lõpetatud tegevusvaldkondade käibe kohta on toodud lisas 17.

Kinnisvara müügitulu on kasvanud 229% võrra, mis tuleneb Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majade müügitehingute lõplikust vormistamisest. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas tunduvalt võrreldes võrdlusperioodiga, mil seoses COVID-19-ga oli hotell 2021. aasta algusest suletud kuni 2021. aasta juuni keskpaigani.

Klientide ettemaksed vähenevad kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ning varad antakse klientidele üle ning siis kajastatakse need ka kinnisvara müügituluna.

Lisa 12. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Müüdud kinnisvara	43 185	12 818	22 758	7 908	30 469
Renditeenused	48	22	20	13	36
Hotelliteenused	2 017	1 126	755	652	1 807
Haldusteenused	164	147	52	49	201
Muud teenused	3	5	0	2	6
Kokku	45 417	14 118	23 585	8 624	32 519

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

Lisa 13. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Müüdud kinnisvara	15 688	5 059	6 570	3 054	10 147
Renditeenused	76	542	46	12	63
Hotelliteenused	288	-19	172	326	144
Haldusteenused	142	109	52	38	150
Muud teenused	17	54	9	12	72
Kokku	16 211	5 255	6 849	3 442	10 576

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Personalikulud	2 501	1 951	699	646	3 563
Maa- ja kinnisvara maksud	210	251	51	79	334
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	1	503	0	2	505
Materiaalse põhivara kulum	95	94	34	31	126
Muu	936	751	301	328	1 064
Kokku	3 743	3 549	1 085	1 086	5 592

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Viivised ja trahvid	0	5	0	1	6
Kasum materiaalse põhivara müügist	8	0	0	0	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	1 092	0	0	1 092
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	5 540
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest	0	27 747	0	0	27 747
Muud äritulud	1	1 016	1	604	1 230
Kokku	9	29 860	1	605	35 615

Muud ärikulud tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Viivised ja trahvid	2	20	0	0	21
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	8	0	0	0	0
Muud ärikulud	132	36	80	6	256
Kokku	142	56	80	6	277

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

Lisa 16. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Intressitulud	2	4	0	1	6
Muud finantstulud	0	1	1	1	0
Kokku	2	5	1	2	6

Finantskulud tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2022 III kvartal	2021 III kvartal	2021 12 kuud
Intressikulu	3 244	4 137	1 018	1 592	5 945
Kahjum valuutakursi muutusest	1	0	0	0	0
Muud finantskulud	91	418	14	130	19
Kokku	3 336	4 556	1 032	1 722	5 964

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle. Ettevõtte lõpetas tütarettevõtte konsolideerimise finantsaruannetes 2. juunist 2021 alates ja T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusega seonduv tegevusvaldkond on Ettevõtte aruannetes lõpetatud.

tuhandetes eurodes	2021 9 kuud	2021 III kvartal	2021 12 kuud
LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	1 735	0	1 735
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-887	0	-887
Brutokasum	848	0	848
Turustuskulud	-1	0	-1
Üldhalduskulud	-415	0	-415
Muud äritulud	60	0	60
Muud ärikulud	-185	0	-185
Ärikasum	307	0	307
Finantstulud	0	0	0
Finantskulud	-4 422	0	-4 422
Kasum enne tulumaksu	-4 115	0	-4 115
Tulumaks			0
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	-4 115	0	-4 115
Kasum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondadest (euro)	-0,07	0	-0,07

Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta

Kasum/ kahjum aktsia kohta leitakse, jagades ettevõtte aktsionäridele kuuluva perioodi puhaskasumi/ -kahjumi perioodi aktsiate kaalutud keskmise arvuga.

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2022-30.09.2022	(56 687 954x273/273)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2021-30.09.2021	(56 687 954x273/273)	= 56 687 954
Perioodil	01.07.2022-30.09.2022	(56 687 954x 92/92)	=56 687 954
Perioodil	01.07.2021-30.09.2021	(56 687 954x 92/92)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	(56 687 954x 365/365)	= 56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2022-30.09.2022	8 651 tuhat eurot/56 687 954=0,15 eurot
Perioodil	01.01.2021-30.09.2021	26 578 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,47 eurot
Perioodil	01.07.2022-30.09.2022	4 546 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,08 eurot
Perioodil	01.07.2021-30.09.2021	1 122 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,02 eurot
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	33 872 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,60 eurot

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta koos lõpetatud tegevusvaldkondadega:

Perioodil	01.01.2022-30.09.2022	8 651 tuhat eurot/ 56 687 954=0,15 eurot
Perioodil	01.01.2021-30.06.2021	22 463 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,40 eurot
Perioodil	01.04.2022-30.06.2022	4 546 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,08 eurot
Perioodil	01.04.2021-30.06.2021	1 122 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,41 eurot
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	29 757 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,52 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2022. ega 2021. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ -kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/kahjum aktsia kohta.

Lisa 19. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 21. juunil 2022. Koosolekul oli esindatud 43 516 226 häält, mis moodustas 76,76% aktsiatega määratud häälest. Koosolekul vastu võetud olulisimad otsused olid järgmised:

1. Kinnitati Ettevõtte 2021. aasta majandusaasta auditeeritud aruanne.
2. Otsustati suunata 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kasumist 3 913 201 eurot ülekursi taastamiseks, 1 133 759 eurot kohustusliku reservkapitali taastamiseks ja ülejäänud 24 709 696 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.
3. Otsustati valida Ernst&Young Baltic AS Ettevõtte audiitoriks 2022. aasta majandusaasta aruande auditeerimiseks.
4. Otsustati kinnitada Ettevõtte juhtkonna tasustamise põhimõtted.

Korralise üldkoosoleku protokoll on avalikustatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega on tehingud konsolideeritud grupi üksuste, aktsionäride, nõukogu ja juhatuse liikmete ning nende pereliikmete ja ettevõtete vahel, milles neil on oluline osalus või valitsev mõju.

Tehingud seotud osapooltega tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2021 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Müügitulu	6	12	13
Arvestatud intressikulud	0	8	8
Vähemusosanikud			
Arvestatud intressikulud	0	10	10
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	669	689	912
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine	128	1 306	337
Tasutud intressid	791	746	746
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	497	547	1 733
Üldhalduskulud	0	8	11
Müügitulu	0	150	150
Nõuded seotud osapoolte vastu tuhandetes eurodes	2022 9 kuud	2021 9 kuud	2021 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Ettemaksed	2 000	0	0

Nõuded seotud osapoolte vastu moodustab 2 miljonit eurot ettemaksu seoses uue tütaretevõtte PK Sicily potentsiaalse soetamisega.

Osalused Ettevõttes %	30.09.2022	30.09.2021	31.12.2021
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,61%	49,45%	49,59%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,05%	0,05%	0,08%

Laekumata ja tasumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse rahas. Ei ole antud ega saadud garantiisid.

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2022. aasta üheksa kuu ja kolmanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuanade koostamise õigsust ja täielikkust.

Vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid. AS Pro Kapital Grupp on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Edoardo Preatoni

Juhatuse liige

18. november 2022