

Ettevõtte AS Pro Kapital Grupp
Tüüp Korraldatud teave
Kategooria Poolaastaruanne
Avaldamise aeg 30 juuli 2020 18:00:00 +0300

Manused:
- ProKapital-10004000911-en.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4770>)
- ProKapital-10004000913-et.pdf (<http://oam.fi.ee/et/download?id=4771>)

Valuuta

Pealkiri Pro Kapitali nõukogu kinnitas 2020. a II kvartali ja 6 kuu konsolideeritud vahearuande

TEGEVUSARUANNE

Tegevjuhi ülevaade

2020. aasta esimene poolaasta kujunes meile väga kiireks perioodiks, hoolimata sellest, et SARS-CoV-2 viiruse ja COVID-19 ülemaailmse leviku tõttu on paljudes sektorites ettevõtlustegevus aeglustunud.

Esimeses kvartalis refinantseerisime tagatud võlakirjad 2015/2020 uute võlakirjadega 2020/2024 - igaüks nominaalväärtusega 100 000 eurot, fikseeritud intressimääraga 8,00% ja lunastustähtajaga 2024. aasta veebruaris. Uued võlakirjad on noteeritud Nasdaq Stockholm börsi kauplemissüsteemis alates 9. juulist 2020.

Aruandekuupäeva järgselt alustati juulis esimese etapi PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade refinantseerimise protsessiga, mille raames kanti AS-ile Pro Kapital Grupp tagasi 2 925 641 konverteerivatavat võlakirja koguväärtusega 8 191 794,80 eurot. 3. augustil tühistatakse eelnimetatud võlakirjad ning nende asemele emiteeritakse ja jaotatakse investoritele uued mitte-konverteeritavad võlakirjad. Uued tagamata ja mittekonverteeritavad võlakirjad lastakse välja fikseeritud 8% intressimääraga ja lunastustähtajaga 31. oktoober 2024.

COVID-19 tõttu muutunud turuolukorrast hoolimata, on meie käimasolevad ehitustööd jätkunud plaanipäraselt. Veebruaris sõlmiti Tallinnas, Kristiine City elamupiirkonda kerkiva Ratsuri Majade projekti ehitusleping. Ehituse käigus rekonstrueeritakse endine tallihoone ning teostatakse kaasaegne Uus-Hollandi stiilis elumaja koos hoonealuse parkimisega. Järgmise aasta kevadel valmib kokku 39 korterit. Tallinnas jätkub jõudsalt ka Kalaranna Kvartali ehitus - ootame hoonete valmimist 2021. aastal. Võttes arvesse eriolukorrast tingitud



ebamäärasust, otsustasime esialgu teised arendusprojektid mõneks ajaks edasi lükata. Samas näeme, et kinnisvaraturg on taastumas, mistõttu oleme alustanud Kristiine City's uue arendusprojekti Kindrali Majad turundamise ning huviliste registreerimisega.

Riias hetkel aktiivset ehitustegevust ei toimu. Kinnisvaraturg oli jähnenenud juba enne COVID-19 pandeemia algust. Olgugi, et näeme turul klientide huvi suurenemist, on nad lõplike otsuste tegemisel ettevaatlikud. Kahtlemata mõjutab seda ka pankade jäigad finantseerimistingimused. Eelnevast hoolimata jätkame korterite müüki River Breeze Residence'is, mis on alates hoone valmimisest olnud luksusesegmentis õigustatult turuliider. Samuti tegeleme aktiivselt Kliversala Kvartali järgmiste etappide planeerimisega ning jätkame Tallinas elamukvartali ja Brivibase tänava ärikvartali tehnilise projekteerimisprotsessiga. Planeerime oma tegevust nii, et olla turuolukorra paranedes valmis aktiivselt edasi liikuma järgmiste projektide elluviimisega.

Vilniuses on müüdud juba enam kui 84% eelmisel aastal valminud Shaltiniu Namai Attico projekti viiest majast ja kliendid on aktiivsed ka praegustes majandusoludes. COVID-19 eriolukorra esmase mõju järgselt on müügid taastunud ning Shaltiniu Namai Attico on luksuskinnisvara segmentis konkurentidega võrreldes olnud edukas. Lähitulevikus otsustame, millal saame alustada Shaltiniu Namai projekti järgmise etapi ehitust.

Piirangud mõjutasid ka meie tegevust Saksamaal, kus suleti märtsi lõpus Bad Kreuznachis asuv PK Parkhotel Kurhaus. Seetõttu hotellil teises kvartalis käive puudus ning kulud viidi selleks perioodiks miinimumini. Esimese poolaasta käibe mõjus hotelli sulgemine negatiivselt vähendades käivet üle ühe miljoni euro ning puhastulemit üle poole miljoni euro. Saksa riigi poolt eriolukorra tõttu seatud piirangute leevenedes alustas hotell taas oma tööd 1. juulil. PK Parkhotel Kurhaus operaatorettevõtte taotles Saksa riigilt COVID-19 mõjude vähendamiseks võimaldatud pikaajalist tagatiseta laenu summas 500 000 eurot, intressimääraga 3% aastas. Nimetatud laenu kasutatakse hotelli taaskäivitamise toetamiseks.

Eriolukorra seisund (mis oli välja kuulutatud kõigis meie tegevuspiirkonna riikides) on avaldanud märkimisväärset mõju jaekaubandusele ja sellest tulenevalt ka T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusele. Eesti kaubanduskeskused olid alates märtsi lõpust suletud ja taasavati 11. mail. Vahepeal lubati tegevust jätkata ainult toidupoodidel ja apteekidel. T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskust omav ja haldav tütarettevõtte, AS Tallinna Moekombinaat (TMK), esitas Harju maakohutule avalduse saneerimismenetluse alustamiseks eesmärgiga lahendada ajutised likviidsusprobleemid, mõistlikult ümber korraldada kohustused ja suurendada kasumlikkust. 3. aprillil 2020 algatas Harju maakohus saneerimismenetluse. Saneerimisnõustajaga koostöös valmistati kreditoridele ette realistlik ja õiglane saneerimiskava. Kuigi valdav osa kreditoridest oli kava kinnitamise poolt, ei piisanud sellest otsuse vastu võtmiseks, kuna suurim kreditor hääletas kava kinnitamise vastu. Seejärel taotles TMK kohtult ekspertide kaasamist saneerimiskava hindamiseks. Kohus määras kaks eksperti kava hindama ja andis aega hinnangute esitamiseks 22. juulini 2020, ekspertide



hinnangud on üldiselt saneerimiskava toetavad. Ringkonnakohtu juhiste kohaselt peab kohus ekspertide määramise küsimust täiendavalt analüüsima. Kohus peaks lähiajal tegema otsustused selles küsimuses ning saneerimiskava heaks kiitmise osas. Saneerimismenetluse algatamine ei mõjuta T1 Mall of Tallinn, tema üürnike ja koostööpartnerite igapäevast majandustegevust - see tähendab, et T1 Mall of Tallinn jätkab tegevust. Saneerimismenetluse eesmärk on tagada normaalse igapäevase majandustegevuse jätkumine, kaitstes investorite, töötajate, võlausaldajate ja kõigi koostööpartnerite õigusi ja huve. Saneerimisprotsess hõlmab ainult AS-i Tallinna Moekombinaat ja sellel puudub otsene mõju ühelegi teisele AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluvale ettevõttele. Ükski grupi ettevõtte ei ole taganud AS-i Tallinna Moekombinaat kohustusi. Kui peaks realiseeruma saneerimisprotsessi negatiivne stsenaarium ning TMK läheb pankrotti, kannab kontsern (AS Pro Kapital Eesti) kahju maksimaalselt 27 miljonit eurot, sh laen summas 22,2 miljonit, intressid summas 2,6 miljonit, tasumata arved summas 0,3 miljonit ning TMK omakapital väärtuses 2,2 miljonit eurot 30. juuni 2020 seisuga. Negatiivne stsenaarium ei avalda mõju grupi likviidsusele ega lühiajalistele rahavoogudele. Selline olukord avaldaks mõju kontserni pikaajalistele rahavoogudele eelkõige laenude ning intressimaksetega seoses.

Meie tulud kinnisvara müügist sõltuvad elamuarendusprojektide valmimisest, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalsed müügitehingud. 2019. aasta tulemust mõjutas ühe uue hoone valmimine Kristina Majade projektis ning viie uue hoone valmimine Shaltiniu Namai projektis. 2020. aastal jätkame oma kinnisvara laovaruga müügiga. 2020. aasta esimese poolaasta tulemused on olnud oodatust paremad. 2020. aasta esimese kuue kuu müügitulu oli 9,1 miljonit eurot, mis on 60% vähem kui eelmise aasta sama perioodi 22,5 miljonit eurot. 2020. aasta esimese poolaasta ärikasum oli 0,3 miljonit eurot, võrreldes 5,1 miljoni euroga samal perioodil 2019. aastal. Puhastulemit mõjutasid T1 projektiga seotud 5,9 miljoni euro suurused intressikulud. Seetõttu oli 2020. aasta esimese poolaasta puhastulem 7,9 miljonit eurot kahjumit, võrreldes 2019. aasta sama perioodi 0,3 miljoni eurose kahjumiga.

Aastal 2020 ei ole ette näha käimasolevate kinnisvaraprojektide valmimist, seega keskendume käimasolevate projektide eelmüükidele ja edasiarendamisele, müüme varudes olevat kinnisvara, teeme ettevalmistusi uute projektide alustamiseks ja panustame tavapärase majandustegevuse taastamisele renditegevuses ja hotellinduses. Uute arendusprojektide eelmüügid lähevad edukalt, kuid neil puudub mõju ettevõtte finantstulemustele kuni projektide lõpliku valmimiseni ja notariaalsete müügilepingute sõlmimiseni. COVID-19 on avaldanud nii üldist globaalset mõju kui ka mõjutanud otseselt kinnisvaraturgu. Seetõttu jätkame olukorra jälgimist ning kaalume oma tulevikku vaatavaid otsuseid hoolikalt, et leida õige tasakaal ootuste ja võimaluste vahel ka COVID-19-järgses ühiskonnas.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht

Peamised finantsnäitajad



Ettevõtte kogukäive oli 2020. aasta esimesel poolaastal 9,1 miljonit eurot, mis on 60% väiksem kui võrdlusperioodil (2019 6 kuud: 22,5 miljonit eurot). Teise kvartali kogukäive ulatus 3,2 miljoni euroni vähenedes võrdlusperioodi 12,1 miljoni euro kogukäibe suhtes 74%. Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2019. aasta esimese poolaasta suuremat müügikäivet mõjutas eluhoonete valmimine Kristina Majade ning Shaltini? Namai Attico arendustes. 2020. aastal jätkab Ettevõtte River Breeze Residence ja Shaltini? Namai Attico arenduste korterite müügiga.

2020. aasta esimese poolaasta brutokasum vähenes 57% võrra ja moodustas 3,5 miljonit eurot võrrelduna 8,2 miljoni euroga samal perioodil 2019. aastal. Teise kvartali brutokasum oli 1,4 miljonit eurot võrrelduna 4,0 miljoni euroga võrdlus-perioodil. Brutokasumimäär kasvas 6% võrra.

2020. aasta esimese poolaasta ärikasum moodustas 0,3 miljonit eurot võrrelduna 5,1 miljoni euro ärikasumiga võrdlusperioodil. Teise kvartali ärikahjum oli 0,1 miljonit eurot. Möödunud aasta samal perioodil oli ärikasum 2,5 miljonit eurot. Ärikasumi langust on mõjutanud vähenenud müügitulud ja mõningane üldhalduskulude suurenemine.

2020. aasta esimese poolaasta puhaskahjum oli 7,9 miljonit eurot ning teises kvartalis oli 3,9 miljonit eurot. Võrdlusperioodil olid vastavalt puhaskahjum 0,3 miljonit eurot ja 0,2 miljonit eurot. Puhaskahjumit mõjutas negatiivselt AS-i Tallinna Moekombinaat kõrge intressikulu.

Rahavood põhitegevusest olid 2020. esimesel poolaastal negatiivsed 2,6 miljonit eurot võrreldes positiivse 0,5 miljoni euroga samal perioodil 2019. aastal. Teises kvartalis olid rahavood põhitegevusest negatiivsed 4,6 miljonit eurot ning võrdlusperioodil positiivsed 0,8 miljonit eurot.

Aktsia puhasväärtus oli 30. juuni 2020 seisuga 1,12 eurot võrreldes 1,77 euroga 30. juunil 2019 a.

Peamised tulemusnäitajad

	2020 6 kuud	2019 6 kuud	2020 II kvartal	2019 II kvartal	2019 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	9 053	22 512	3 180	12 140	55 276
Brutokasum (tuhat eurot)	3 491	8 179	1 354	4 037	15 809
Brutokasum, %	39%	36%	43%	33%	29%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	250	5 121	-96	2 477	-15 178
Ärikasum / -kahjum, %	3%	23%	-3%	20%	-27%



Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-7 903	-276	-3 937	-163	-29 172
Puhaskasum / -kahjum, %	-87%	-1%	-124%	-1%	-53%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,13	0,00	-0,07	0,00	-0,48

	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
Varad kokku (tuhat eurot)	212 836	248 972	210 821
Kohustused kokku (tuhat eurot)	149 173	148 510	139 255
Omakapital kokku (tuhat eurot)	63 663	100 462	71 566
Võla / omakapitali suhe *	2,34	1,48	1,94
Varade tootlus, % **	-3,7%	-0,1%	-12,8%
Omakapitali tootlus, % ***	-12,1%	-0,3%	-34,4%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,12	1,77	1,26

*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

KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANDED

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	30.06.2020	30.06.2019	31.12.2019
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid	7 061	4 102	10 616
Lühiajalised nõuded	1 077	2 856	1 475
Varud	45 381	57 935	41 031



Käibevara kokku	53 519	64 893	53 122
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	3 716	3 199	2 297
Materiaalne põhivara	7 047	7 186	7 146
Kasutusõigusega vara	438	597	519
Kinnisvarainvesteeringud	147 762	172 757	147 365
Immateriaalne põhivara	354	340	372
Põhivara kokku	159 317	184 079	157 699
VARAD KOKKU	212 836	248 972	210 821
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	83 162	39 788	111 759
Ostjate ettemaksed	6 059	4 932	3 974
Lühiajalised võlad tarnijatele	15 430	6 975	8 741
Maksukohustused	167	298	1 155
Lühiajalised eraldised	325	1101	267
Lühiajalised kohustused kokku	105 143	53 094	125 896
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	41 179	92 360	10 871
Muud pikaajalised kohustused	1 416	1 118	1 013
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 289	1 827	1 348
Pikaajalised eraldised	146	111	127
Pikaajalised kohustused kokku	44 030	95 416	13 359
KOHUSTUSED KOKKU	149 173	148 510	139 255



Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital

Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	11 338	11 338
Ülekurss	5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	1 216	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv	3 262	3 262	3 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	49 661	76 663	76 725
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	-7 554	-129	-26 981
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	63 584	97 929	71 139
Mittekontrolliv osalus	79	2 533	427
OMAKAPITAL KOKKU	63 663	100 462	71 566
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	212 836	248 972	210 821

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	2020 6 kuud	2019 6 kuud	2020 II kvartal	2019 II kvartal	2019 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Äritulud					
Müügitulu	9 053	22 512	3 180	12 140	55 276
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-5 562	-14 333	-1 826	-8 103	-39 467
Brutokasum	3 491	8 179	1 354	4 037	15 809
Turustuskulud	-287	-294	-126	-152	-728
Üldhalduskulud	-2 950	-2 775	-1 388	-1 422	-6 013
Muud äritulud	70	50	67	23	95
Muud ärikulud	-74	-39	-3	-9	-24 341
Ärikasum /-kahjum	250	5 121	-96	2 477	-15 178



Finantstulud	2	2	1	1	4
Finantskulud	-8 076	-5 572	-3 832	-2 815	-14 019
Kahjum enne tulumaksu	-7 824	-449	-3 927	-337	-29 193
Tulumaks	-79	173	-10	174	21
Perioodi puhaskahjum	-7 903	-276	-3 937	-163	-29 172

Aruandeperioodi puhastulemi
jaotus:

Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-7 554	-129	-3 768	-86	-26 981
Mittekontrolliv osalus	-349	-147	-169	-77	-2 191

Aruandeperioodi koondkahjum kokku	-7 903	-276	-3 937	-163	-29 172
-----------------------------------	--------	------	--------	------	---------

Aruandeperioodi puhastulemi
jaotus:

Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-7 554	-129	-3 768	-86	-26 981
Mittekontrolliv osalus	-349	-147	-169	-77	-2 191

Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	-0,13	0,00	-0,07	0,00	-0,48
--	-------	------	-------	------	-------

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

	2020	2019	2020	2019	
tuhandetes eurodes	6 kuud	6 kuud	II kvartal	II kvartal	2019 12 kuud

Põhitegevuse rahavood

Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum	-7 903	-276	-3 937	-163	-29 172
--------------------------------------	--------	------	--------	------	---------

Korrigeerimised:

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	208	194	104	100	399
---	-----	-----	-----	-----	-----

Kasum
kinnisvarainvesteeringu



müügist	0	0	0	0	-3
Kahjum põhivara ja immateriaalse põhivara maha kandmisest	0	0	0	0	6
Põhivara väärtuse muutus	0	0	0	0	-15
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	0	0	0	0	24 236
Finantstulud ja -kulud	8 074	5 570	3 831	2 814	14 016
Edasilükkunud tulumaksu muutus	-59	-177	-32	-177	-656
Muud mitterahalised muutused (netosumma)	1	50	1	20	419
Muutused käibevahendites:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes	-980	-959	-570	-2 531	-630
Varudes	-4 350	1 411	-5 053	1 993	18 276
Kohustustes ja ettemaksetes	2 348	-5 368	1 012	-1 223	-6 412
Eraldistes	19	24	10	14	-51
Põhitegevuse rahavood kokku	-2 642	469	-4 634	847	20 413
Rahavood investeermistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	-12	-166	-3	-135	-226
Immateriaalse põhivara soetamine	-2	-25	0	-24	-74
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-397	-4 637	-95	-1 104	-6 019
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist	0	0	0	0	2 170



Saadud intressid	2	2	0	1	4
Rahavood investeermistegevusest kokku	-409	-4 826	-98	-1 262	-4 145
Rahavood finantseerimistegevusest					
Laekumised mitte- konverteeritavatest võlakirjadest	28 500	0	0	0	0
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine	-28 000	-300	0	-300	-500
Saadud laenud	2 857	13 388	2 757	5 818	16 461
Tagastatud laenud	-656	-7 576	-8	-3 733	-21 551
Kapitalirendi tagasimaksed	-84	-85	-36	-49	-192
Makstud intressid ja muud finantskulud	-3 121	-2 008	-379	-1 384	-6 910
Deponeeritud summa laenu tagamiseks	0	-2 000	0	-2 000	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-504	1 419	2 334	-1 648	-12 692
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 555	-2 938	-2 398	-2 063	3 576
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 616	7 040	9 459	6 165	7 040
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 061	4 102	7 061	4 102	10 616

Aruande täisversiooni leiate juuresolevas failis.

Allan Remmelkoor
Juhatus liige
+372 614 4920
prokapital@prokapital.ee



