

# AS Pro Kapital Grupp

2020 A. I KVARTALI JA 3 KUU  
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)

## Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus .....	2
Tegevusaruanne .....	3
Peamised finantsnäitajad .....	3
Tegevjuhi ülevaade .....	6
Kontserni struktuur .....	8
Arendusprojektide ülevaade .....	9
Segmendid ja muud tulemusnäitajad .....	15
Rahastamisallikad ja -põhimõtted .....	17
Aktsiad ja aktsionärid .....	18
Õigusküsimused .....	20
Töötajad .....	20
Riskid .....	20
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele .....	22
Konsolideeritud finantsaruanded .....	23
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne .....	23
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne .....	24
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne .....	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne .....	26
Konsolideeritud vahearuande lisad .....	27
Lisa 1. Üldine informatsioon .....	27
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused .....	27
Lisa 3. Segmentide ülevaade .....	28
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas .....	29
Lisa 5. Varud .....	30
Lisa 6. Pikaajalised nõuded .....	30
Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara .....	31
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud .....	32
Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused .....	33
Lisa 10. Käive .....	36
Lisa 11. Müüdud kaupade ja teenuste omahind .....	37
Lisa 12. Brutokasum .....	37
Lisa 13. Üldhalduskulud .....	38
Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud .....	38
Lisa 15. Finantstulud ja -kulud .....	39
Lisa 16. Kasum/kahjum aktsia kohta .....	39
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega .....	40
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele .....	41

## 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 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 kaheksa suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud üle 250 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara ning vähemalt sama suures mahus on veel arendamistegevuse ootel. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakumisele. 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.



Aadress: Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Estonia  
Telefon: +372 614 4920  
E-post: [prokapital@prokapital.ee](mailto:prokapital@prokapital.ee)  
Koduleht: [www.prokapital.com](http://www.prokapital.com)

## Tegevusaruanne

### Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** 2020. aasta esimeses kvartalis oli 5,9 miljonit eurot, mis on 43% väiksem kui võrdlusperioodil (2019 3 kuud: 10,4 miljonit eurot). Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2019. aasta esimese kvartali suuremat müügikäivet mõjutas eluhoone valmimine Kristina Majade arenduses. 2020. aastal jätkab Ettevõtte River Breeze Residence ja Šaltinių Namai Attico arenduste korterite müügiga.

2020. aasta esimese kvartali **brutokasum** vähenes 48% võrra ja moodustas 2,1 miljonit eurot võrrelduna 4,1 miljoni euroga samal perioodil 2019. aastal.

2020. aasta esimese kvartali **ärikasumi** moodustas 0,3 miljonit eurot võrrelduna 2,6 miljoni euro ärikasumiga võrdlusperioodil. Ärikasumi langust on mõjutanud vähenenud müügitulud ja üldhalduskulude suurenemine.

2020. aasta esimese kvartali **puhaskahjum** oli vastavalt 4,0 miljonit eurot. Võrdlusperioodil oli kolme kuu puhaskahjum 0,1 miljonit eurot. Puhaskahjumit mõjutas negatiivselt AS-i Tallinna Moekombinaat kõrgem intressikulu.

**Rahavood põhitegevusest** moodustasid 2020. esimeses kvartalis positiivsed 2,0 miljonit eurot võrreldes negatiivse 0,4 miljoni euroga samal perioodil 2019. aastal.

**Aktsia puhasväärtus** oli 31. märts 2020 seisuga 1,19 eurot võrreldes 1,78 euroga 31. märtsil 2019.

## Peamised finantsnäitajad

	2020 3 kuud	2019 3 kuud	2019 12 kuud
Käive (tuhat EUR)	5 873	10 372	55 276
Brutokasum (tuhat EUR)	2 137	4 142	15 809
Brutokasum, %	36%	40%	29%
Ärikasum/ -kahjum (tuhat EUR)	346	2 644	-15 193
Ärikasum/ -kahjum %	6%	25%	-27%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-3 966	-113	-29 121
Puhaskasum / -kahjum, %	-68%	-1%	-53%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	-0.07	0.00	-0.48

	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Varad kokku (tuhat eurot)	209 622	247 386	210 805
Kohustused kokku (tuhat eurot)	142 022	146 761	139 187
Omakapital kokku (tuhat eurot)	67 600	100 625	71 566
Võla / omakapitali suhe *	2.10	1.46	1.94
Varade tootlus, % **	-1.7%	-0.1%	-12.8%
Omakapitali tootlus, % ***	-4.7%	-0.1%	-34.4%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1.19	1.78	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

## Olulised sündmused

**17. jaanuaril 2020** pikendas Ettevõtte 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2022.

**12. veebruaril 2020** teavitas Ettevõtte lepingu sõlmimisest OÜ-ga Vanalinna Ehitus, mille järgi rekonstrueeritakse vana tallihoone ja ehitatakse juurdeehitus ning poolmaa-alune parkla Marsi tänavale, Kristiine Citys. Ratsuri Majad arendusprojekti ehitustööde käigus valmib 39 korterit, mille kogumaksumuseks on ligikaudu 3,5 miljonit eurot (koos käibemaksuga). Planeeritav valmimistähtaeg on 2021. aasta kevadel.

**19. veebruaril 2020** teavitas Ettevõtte edukast tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade (uued võlakirjad) emiteerimisest kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued võlakirjad lastakse välja fikseeritud 8% intressimääraga ja lunastustähtajaga veebruaris 2024. aastal.

**20. veebruaril 2020** teavitas Ettevõtte tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade (olemasolevad võlakirjad) ennetähtaegsest lunastamisest. Pro Kapital saatis tagasi võetamatu teatise olemasolevate võlakirjade ennetähtaegsest lunastamisest kõikidele Euroclear Swedeni registris 19. veebruari 2020. aasta seisuga registreeritud võlakirjade omanikele ja volitatud esindajate kaudu registreeritud võlakirjade omanikele. Olemasolevate Võlakirjad lunastati 17. märtsil 2020. Vastavalt Olemasolevate Võlakirjade ennetähtaegse lunastamise tingimustele lunastati 279 võlakirja summas, mis vastab 101% võlakirja nominaalväärtusest, so 101 000 eurot iga Olemasoleva Võlakirja kohta. Täielik lunastussumma iga Olemasoleva Võlakirja kohta (koos ja kaasaarvatud lunastuspäevani arvutatud akumuleerunud ja tasumata intressidega) oli 103 355,56 eurot.

**31. märtsil 2020** esitas T1 Mall of Tallinn keskust omav ja haldav AS Tallinna Moekombinaat (TMK) Harju Maakohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks, et läbi saneerimismenetluse ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldada võlakoorem ja parandada TMK kasumlikkust. **3. aprillil 2020** algatas Harju Maakohus saneerimismenetluse. Koostöös saneerimisnõustajaga on TMK koostanud ja esitanud võlausaldajatele tutvumiseks ning seisukoha edastamiseks saneerimiskava. AS Tallinna Moekombinaat peab **2. juuniks 2020** esitama kohtule kinnitamiseks saneerimiskava, millega määratletakse rakendatavad saneerimisabinõud, muuhulgas saneerimise mõju võlausaldajatele.

## Tegevjuhi ülevaade

2020. aasta esimene kvartal on olnud meie jaoks väga kiire periood, hoolimata sellest, et SARS-CoV-2 viiruse ja COVID-19 ülemaailmse leviku tõttu paljudes sektorites on ettevõtlustegevus aeglustunud.

Aruandeperioodil on refinantseeritud tagatud võlakirjad 2015/2020 uute võlakirjadega 2020/2024 – igaüks nominaalväärtusega 100 000 eurot, fikseeritud intressimääraga 8,00% ja lunastustähtajaga 2024. aasta veebruaris. Pro Kapital kavatseb taotleda uute võlakirjade noteerimist 12 kuu jooksul alates väljaandmise kuupäevast.

Meie kinnisvaraarendused on jätkunud plaanipäraselt. Veebruaris sõlmisime Ratsuri Majade projekti renoveerimis- ja ehituslepingu. Tallinnas, Kristiine linnaosas asuv endine tallihoone renoveeritakse, mahutamaks ainulaadseid kõrgete lagedega kortereid ning renoveeritud maja kõrvale ehitatakse moodne Uus-Hollandi stiilis elumaja koos pool-maa-aluse parkimisega. Järgmise aasta kevadel valmib kokku 39 korterit. Tallinnas jätkub jõudsalt ka Kalaranna Kvartali ehitus - ootame hoonete valmimist juba 2021. aastal. Valmimise ajakavas ei ole viivitusi ette näha ning mõlemale arendusele on tagatud väline rahastamine.

Hetkel ei ole meil Riias käimasolevaid ehitusi. Jätkame luksuskorterite müüki River Breeze Residence'is ja valmistame ette Kliversala kvartali edasiste etappide arendamist. Tallinase elamukvartali ja Brivibase tänava ärikvartali tehniline projekteerimisprotsess jätkub.

Vilniuses on juba müüdud enam kui 70% eelmisel aastal valminud Šaltiniu Namai Attico projekti viiest majast ja kliendid on aktiivsed ka praegustes majandusoludes.

Piirangute tõttu Saksamaal suleti märtsi lõpus Bad Kreuznachis asuv PK Parkhotel Kurhaus, mille kavatseme uuesti avada juuni keskel.

Eriolukorra seisund (välja kuulutatud kõigis meie tegevuspiirkonna riikides) on avaldanud märkimisväärset mõju jaekaubandusele ja sellest tulenevalt ka meie 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, esitas Harju maakohutule avalduse saneerimismenetluse alustamiseks eesmärgiga lahendada ajutised likviidsusprobleemid, mõistlikult ümber korraldada kohustused ja suurendada kasumlikkust. 03. aprillil 2020 algatas Harju maakohus saneerimismenetluse ja AS Tallinna Moekombinaat peab hiljemalt 02. juunil 2020 esitama kohtule saneerimismeetmeid, sh saneerimise mõju võlausaldajatele käsitleva saneerimiskava. Saneerimiskava kinnitamiseks peavad võlausaldajad selle poolt hääletama ning lõpliku otsuse plaani kinnitamise kohta teeb kohus. Saneerimismenetluse algatamine ei mõjuta T1 Mall of Tallinn, tema üürnike ja koostöö partnerite 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.

Oleme 2020. aastat alustanud oodatavate müügitulude ja brutokasumi tulemustega. 2020. aasta esimese kvartali müügitulu oli 5,9 miljonit eurot, mis on 43% vähem kui eelmise aasta sama perioodi 10,4 miljonit eurot. 2019. aasta tulemust mõjutas uue hoone valmimine Kristina Majade projektis. Meie müügitulud kinnisvara müügist sõltuvad elamuarendusprojektide valmimisest, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalsed müügitehingud. 2020. aasta esimese kvartali ärikasum oli 0,3 miljonit eurot, võrreldes 2,6 miljoni euroga samal perioodil 2019. aastal. Puhastulemit mõjutasid T1 projektiga seotud 2,6 miljoni euro suurused intressikulud,. Seetõttu oli 2020. aasta esimese kvartali puhastulem 3 966 tuhat eurot kahjumit, võrreldes 2019. aasta sama perioodi kahjumiga 113 tuhat eurot.

Aastal 2020 ei näe me ette ühegi käimasoleva kinnisvaraprojekti lõpule viimist, vaid keskendume käimasolevate projektide edasiarendamisele, teeme ettevalmistusi uute projektide alustamiseks ja panustame tavapärase majandustegevuse taastamisele renditegevuses ja hotellinduses.



Paolo Michelozzi  
Ettevõtte juht  
AS Pro Kapital Grupp  
21. mai 2020

# Kontserni struktuur

31. märts 2020 seisuga



## Arendusprojektide ülevaade

### 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 asetuselt. 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.



## Ülemiste 5, Tallinn

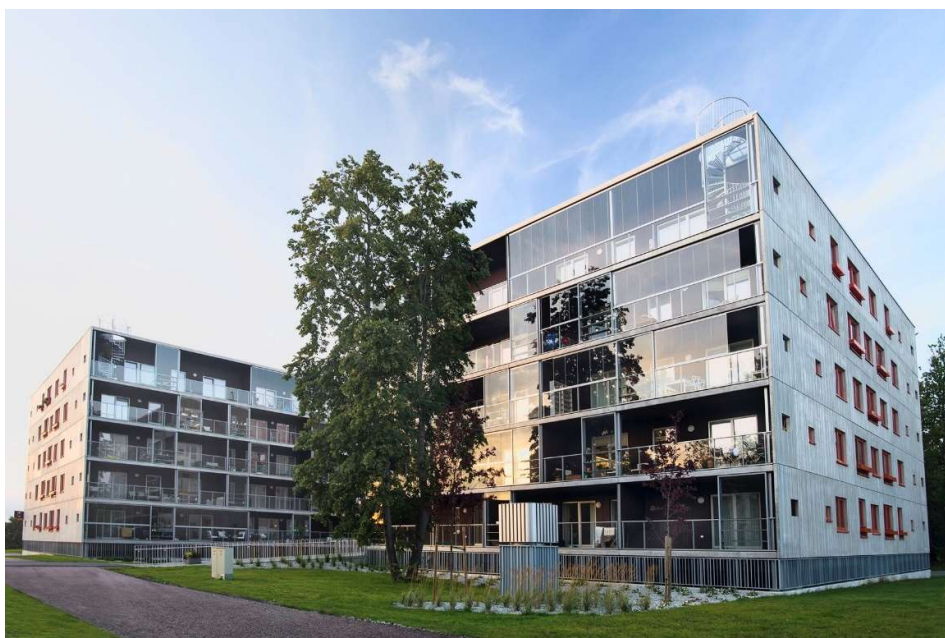
Ülemiste 5 kinnistu on tihedalt seotud Peterburi mnt 2 asuva T1 Mall of Tallinn kinnistuga. Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. See arendusprojekt hakkab mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel. Ettevõttel on käimas uue detailplaneeringu väljatöötamine tihedas koostöös Tallinna linnavalitsusega seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.

## Kristiine City Tallinnas

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

### *Kristina Majad Kristiine Citys*

Kristina Majade arenduses on valminud kümme uut korterelamut Kristiine Citys. Kokku on ehitatud 22 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda. 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 see on ühendatud Uus-Hollandi stiilis hoonega. Ratsuri Majad projekti ehitab OÜ Vanalinna



Ehitus. Ehituse käigus rekonstrueeritakse Marsi 5 kinnistul asuv 20. sajandist pärinev tallihoone ning teostatakse juurdeehitus ja osaliselt maa all asuva parkla ehitus. Hoone valmimine on planeeritud 2021. aasta kevadel ning ehitusmaksumuseks on ligi 3,5 miljonit eurot koos käibemaksuga. Ratsuri majades valmib ühtekokku 39 korterit – 17 neist endises tallihoones ning 22 kaasaegses uus-hollandi stiilis uusehitises. Tänapäevaks on broneeritud üle 70% korteritest.

### Kalaranna 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 viiekorruselistena. 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 hiljemalt 2021. aasta septembris.

### Kliversala Riias

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



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

River Breeze Residence on värskelt valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. River Breeze Residence on esimese hoone Kliversala kvartalis. 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.

### Brīvības ārikvartal Riias

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



esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ārihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. 2017. aastal algas renoveeritava hoone projekteerimine, käimas on tehniline projekteerimine.

### Tallinase kvartal Riias



Tallinas 5/7 on omanāoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *loft*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanāolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka āripinnad. Ehitusluba on väljastatud, jätkuvad tehnilise projekteerimise tööd.

## 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 barokkstiilist 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, millega valmis viis hoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade- ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



## 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.

### Esimese kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti		Läti		Leedu		Saksa		Kokku	
	2020 I kv.	2019 I kv.	2020 I kv.	2019 I kv.	2020 I kv.	2019 I kv.	2020 I kv.	2019 I kv.	2020 I kv.	2019 I kv.
Kinnisvara	343	4 465	920	2 375	1 774	58	0	0	3 037	6 898
Rent	2 004	2 502	20	17	11	20	0	0	2 035	2 539
Hotell	0	0	0	0	0	0	724	864	724	864
Haldus	15	10	0	0	52	36	0	0	67	46
Muu	0	15	5	5	5	5	0	0	10	25
<b>KOKKU</b>	<b>2 362</b>	<b>6 992</b>	<b>945</b>	<b>2 397</b>	<b>1 842</b>	<b>119</b>	<b>724</b>	<b>864</b>	<b>5 873</b>	<b>10 372</b>

**Eestis** tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, äripindade rendiga ning elamu- ja äripindade haldamisega. T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse äripindade rendi- ja haldusteenuste tulud on kajastatud renditulude all.

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2020. aasta esimeses kvartalis 40,2%, võrreldes 67,4% samal perioodil eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 2 korterit, 4 parkimiskohta ja 3 panipaika (2019 3 kuud: 32 korterit, 38 parkimiskohta ja 22 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 1 korter ja lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2020. aasta esimeses kvartalis 16,1% võrreldes 23,1% võrdlusperioodil. Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 32 luksuskorterit ning lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2020. aasta esimeses kvartalis 31,4% võrreldes 1,1% eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 2 korterit, 1 eramu tüüpi korter, 2 parkimiskohta ja 2 panipaika (2019 3 kuud: 7 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 29 korterit, 12 eramu tüüpi korter, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2020. aasta esimeses kvartalis 12,3% võrreldes 8,3% aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 53% on langenud 5% võrreldes täituvusega samal perioodil 2019. aastal. Hotelli kolme kuu müügitulu oli 724 tuhat eurot võrrelduna 864 tuhande euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse esimese kvartali kasum on kahanenud 57% ja moodustas 30 tuhat eurot võrreldes 69 tuhande euroga 2019. aastal. Kolme kuu netokahjum oli 125 tuhat eurot (2019 3M: 96 tuhat eurot kahjumit). Hetkel on hotell eriolukorra ja Saksamaa Valitsuse poolt seatud piirangutega seoses suletud. Hotelli taasavamine on plaanis juuni keskpaigas-

#### Esimese kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	I kv.	I kv.	I kv.	I kv.	I kv.	I kv.	I kv.	I kv.
Müüdnud m2*	152	2 289	286	689	668	0	1 106	2 978
Keskmine hind,m2/EUR*	1 978	1 801	3 018	3 131	2 472	0	2 545	2 109
Hallatavaid m2	26 307	21 048	0	0	24 127	17 844	50 434	38 892

\*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikaid, 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 100 tuhat eurot ettevõttelt Colosseum Finance OÜ. Ettevõtte tasus 2020. aasta esimese kvartali jooksul 0,6 miljoni euro väärtuses pangalaenusid, 0,1 miljoni euro väärtuses 2019. aastal lunastatud, kuid veel välja maksmata mitte-konverteeritavate võlakirjade eest ja refinantseeris mitte-konverteeritavaid võlakirju nominaalväärtusega 27,9 miljonit eurot. 31. märts 2020 seisuga oli kogu laenuvõlgnevus pankade ees 82,9 miljonit eurot (lisa 9).

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

31. märts 2020 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 10,25 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ning 28,5 mln euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 (lisa 9).

## Aktsiad ja aktsionärid

31. märts 2020 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli 11 337 590,80 eurot.

31. märts 2020 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 297 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. märts 2020 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	29 370 274	51,81%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	11 429 593	20,16%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	4 799 696	8,47%
Svalbork Invest OÜ	3 633 387	6,41%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. märts 2020 seisuga 39,69% 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 3 633 418 aktsiat mis on 6,41% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 13 557 726 aktsiat, mis on 23,91% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 5 310 985 aktsiat, mis on 9,36% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. märts 2020 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Edoardo Axel Preatoni	Juhatus liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Ernesto Achille Preatoni	Nõukogu liige	22 502 129	39,69%

2020. aasta kolme kuu kahjum aktsia kohta oli -0,07 eurot (2019. aasta kolm kuud: 0,00 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,  
01. jaanuar – 31. märts 2020, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: [nasdaqbaltic.com](https://nasdaqbaltic.com)

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2020 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,65 – 1,39 eurot ning 31. märts 2020 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,68 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 392 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 416 tuhande euron.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2020 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,59 – 1,35 eurot ning 31. märts 2020 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,68 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 230 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 256 tuhande euron.

## 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 perioodis) on vähemalt 100 000 eurot.

Seisuga 31. detsember 2019 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 ei ole aruande avaldamise kuupäeva seisuga veel menetlusluba andnud. Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine on peatatud kuni esimese vaidluse lõpliku lahenduseni. Juhul, kui Riigikohus võtab asja menetlusse ja otsustab Maa-ameti kasuks või kui Maa-amet peaks erastamisaegse otsuse kehtetuks tunnistama, siis on AS-i Pro Kapital Eesti asjatult tasunud sellelt kinnistu osalt maamaksu ja sellega tekib ettevõttel õigus nõuda Eesti Vabariigilt perioodil 2004-2018 enammakstud maamaksu hüvitamist summas 192 336 eurot ja katastriüksuse ostuhinna kompenseerimist summas 733 450 eurot, kokku on nõue 925 788 eurot.

## Töötajad

31. märtsil 2020 oli Ettevõttes hõivatud 92 inimest (91 inimest seisuga 31. märts 2019). Neist 43 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (42 inimest seisuga 31. märts 2019). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

## Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimiskriisi.

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.

## Juhatuse 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.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht	21. mai 2020
	Juhatuse esimees	
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	21. mai 2020
	Juhatuse liige	
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	21. mai 2020

## Konsolideeritud finantsaruanded

## Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
<b>VARAD</b>				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		9 459	6 166	10 616
Lühiajalised nõuded		1 281	845	1 475
Varud	5	40 329	59 962	41 031
<b>Käibevara kokku</b>		<b>51 069</b>	<b>66 973</b>	<b>53 122</b>
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	6	2 942	677	2 297
Materiaalne põhivara	7	7 100	7 108	7 146
Kasutusõigusega vara	7	480	635	519
Kinnisvarainvesteeringud	8	147 667	171 672	147 365
Immateriaalne põhivara		364	321	372
<b>Põhivara kokku</b>		<b>158 553</b>	<b>180 413</b>	<b>157 699</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	3	<b>209 622</b>	<b>247 386</b>	<b>210 821</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	9	83 153	14 540	111 759
Ostjate ettemaksed		5 935	5 510	3 974
Lühiajalised võlad tarnijatele		10 837	8 188	8 741
Maksukohustused		849	395	1 155
Lühiajalised eraldised		329	903	267
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>101 103</b>	<b>29 536</b>	<b>125 896</b>
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	9	38 398	113 937	10 871
Muud pikaajalised kohustused		1 064	1 140	1 013
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 320	2 004	1 348
Pikaajalised eraldised		137	144	127
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>40 919</b>	<b>117 225</b>	<b>13 359</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	3	<b>142 022</b>	<b>146 761</b>	<b>139 255</b>
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 082	1 134
Ümberhindluse reserv		3 262	3 262	3 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		49 744	76 771	76 725
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		-3 788	-43	-26 981
<b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>67 351</b>	<b>98 071</b>	<b>71 139</b>
Mittekontrolliv osalus	4	249	2 554	427
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>67 600</b>	<b>100 625</b>	<b>71 566</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>209 622</b>	<b>247 386</b>	<b>210 821</b>

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2020 3 kuud	2019 3 kuud	2019 12 kuud
<b>JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD</b>				
<b>Äritulud</b>				
Müügitulu	10	5 873	10 372	55 276
Müüdud toodete ja teenuste kulu	11	-3 736	-6 230	-39 467
<b>Brutokasum</b>	12	<b>2 137</b>	<b>4 142</b>	<b>15 809</b>
 Turustuskulud		-161	-142	-728
Üldhalduskulud	13	-1 562	-1 353	-6 013
Muud äritulud	14	3	27	95
Muud ärikulud	14	-71	-30	-24 341
<b>Ärikasum/-kahjum</b>		<b>346</b>	<b>2 644</b>	<b>-15 178</b>
 Finantstulud	15	1	1	4
Finantskulud	15	-4 244	-2 757	-14 019
<b>Kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-3 897</b>	<b>-112</b>	<b>-29 193</b>
Tulumaks		-69	-1	21
<b>Perioodi puhaskahjum</b>		<b>-3 966</b>	<b>-113</b>	<b>-29 172</b>
 Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:				
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-3 788	-43	-26 981
Mittekontrolliv osalus	4	-178	-70	-2 191
<b>Aruandeperioodi koondkahjum kokku</b>		<b>-3 966</b>	<b>-113</b>	<b>-29 172</b>
 Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:				
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-3 788	-43	-26 981
Mittekontrolliv osalus		-178	-70	-2 191
 Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	16	-0.07	0.00	-0.48

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2020 3 kuud	2019 3 kuud	2019 12 kuud
<b>Põhitegevuse rahavood</b>				
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		-3 966	-113	-29 172
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		105	94	399
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	-3
Kahjum põhivara ja immateriaalse põhivara maha kandmisest		0	0	6
Põhivara väärtuse muutus		0	0	-15
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	24 236
Finantstulud ja -kulud	15	4 243	2 756	14 016
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-27	0	-656
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		-1	31	419
Muutused käibevahendites:				
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-409	1 572	-630
Varudes		703	-582	18 276
Kohustustes ja ettemaksetes		1 336	-4 145	-6 412
Eraldistes		10	10	-51
<b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>		<b>1 994</b>	<b>-377</b>	<b>20 413</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>				
Materiaalse põhivara soetamine	7	-10	-31	-226
Immateriaalse põhivara soetamine		-2	-1	-74
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-302	-3 533	-6 019
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	2 170
Saadud intressid	15	1	1	4
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-313</b>	<b>-3 564</b>	<b>-4 145</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>				
Laekumised mitte-konverteeritavatest võlakirjadest		28 500	0	0
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-28 000	0	-500
Saadud laenud		100	7 570	16 461
Tagastatud laenud		-648	-3 843	-21 551
Kapitalirendi tagasimaksed		-48	-36	-192
Makstud intressid ja muud finantskulud		-2 742	-624	-6 910
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-2 838</b>	<b>3 067</b>	<b>-12 692</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-1 157</b>	<b>-874</b>	<b>3 576</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 616	7 040	7 040
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		9 459	6 166	10 616

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aktsia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
<b>1. jaanuar 2018</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 082</b>	<b>3 256</b>	<b>59 950</b>	<b>81 287</b>	<b>1 395</b>	<b>82 682</b>
Ümberhindluse reserve	0	0	0	6	-6	0	0	0
realiseerumine								
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	16 827	16 827	1 229	18 056
<b>31. detsember 2018</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>
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-43	-43	-70	-113
<b>31. märts 2019</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 082</b>	<b>3 262</b>	<b>76 728</b>	<b>98 071</b>	<b>2 554</b>	<b>100 625</b>
Muutused kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	0	-52	0	0	0
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	6	6	-6	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-26 938	-26 938	-2 121	-29 059
<b>31. detsember 2019</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>3 262</b>	<b>49 744</b>	<b>71 139</b>	<b>427</b>	<b>71 566</b>
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-3 788	-3 788	-178	-3 966
<b>31. märts 2020</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>3 262</b>	<b>45 956</b>	<b>67 351</b>	<b>249</b>	<b>67 600</b>

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 4.

## Konsolideeritud vahearuaruande 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
		31.03.2020	31.03.2019
Raiffeisen Bank International AG	Austria	51,81%	49,31%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	20,16%	19,13%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	8,47%	10,87%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	6,41%	7,15%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaruande 31. märts 2020 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 vahearuaruande sisaldab 2019. aasta kolme kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

### Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaruande koostamisel

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaruande on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaruande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

## Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
<b>2020 3 kuud</b>							
<b>Käive</b>	<b>0</b>	<b>2 363</b>	<b>945</b>	<b>1 842</b>	<b>851</b>	<b>-128</b>	<b>5 873</b>
<i>sh kinnisvara müük</i>	<i>0</i>	<i>343</i>	<i>920</i>	<i>1 774</i>	<i>0</i>		<i>3 037</i>
<i>sh renditulu</i>	<i>0</i>	<i>2 004</i>	<i>20</i>	<i>11</i>	<i>0</i>		<i>2 035</i>
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>851</i>	<i>-127</i>	<i>724</i>
<i>sh haldusteenused</i>	<i>0</i>	<i>15</i>	<i>0</i>	<i>52</i>	<i>0</i>		<i>67</i>
<i>sh muud tulud</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	<i>5</i>	<i>0</i>	<i>-1</i>	<i>10</i>
Muud äritulud ja -kulud (neto)	0	-62	0	0	-6		-68
Segmendi ärikasum / -kahjum	-491	222	243	457	-87	2	346
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 773	-2 305	-113	-14	-35	-3	-4 243
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-2 264</b>	<b>-2 083</b>	<b>130</b>	<b>443</b>	<b>-122</b>	<b>-1</b>	<b>-3 897</b>
Tulumaks	0	0	0	-68	-1		-69
Mittekontrolliv osalus	0	-178	0	0	0		-178
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum</b>	<b>-2 264</b>	<b>-1 905</b>	<b>130</b>	<b>375</b>	<b>-123</b>	<b>-7</b>	<b>-3 788</b>

### 31.03.2020

Varad	56 570	240 437	29 573	15 771	6 932	-139 661	209 622
Kohustused	121 951	98 223	20 435	5 425	4 103	-108 115	142 022
Põhivara soetamine	0	5	1	0	7		13
Põhivara kulum	-1	-26	-13	-8	-57		-105

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
<b>2019 3 kuud</b>							
<b>Käive</b>	<b>0</b>	<b>6 992</b>	<b>2 399</b>	<b>119</b>	<b>990</b>	<b>-128</b>	<b>10 372</b>
<i>sh kinnisvara müük</i>	<i>0</i>	<i>4 465</i>	<i>2 375</i>	<i>58</i>	<i>0</i>		<i>6 898</i>
<i>sh renditulu</i>	<i>0</i>	<i>2 502</i>	<i>17</i>	<i>20</i>	<i>0</i>		<i>2 539</i>
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>990</i>	<i>-397</i>	<i>593</i>
<i>sh haldusteenused</i>	<i>0</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>36</i>	<i>0</i>	<i>-1</i>	<i>45</i>
<i>sh muud tulud</i>	<i>0</i>	<i>15</i>	<i>7</i>	<i>5</i>	<i>0</i>	<i>-4</i>	<i>23</i>
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	-6	9	-2	-3		-3
Segmendi ärikasum / -kahjum	-491	2 382	854	-55	-48	2	2 644
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 253	-1 293	-116	-55	-34	-5	-2 756
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-1 744</b>	<b>1 089</b>	<b>738</b>	<b>-110</b>	<b>-82</b>	<b>-3</b>	<b>-112</b>
Tulumaks	0	0	0	-1			-1
Mittekontrolliv osalus	0	-70	0	0	0		-70
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum</b>	<b>-1 744</b>	<b>1 159</b>	<b>738</b>	<b>-111</b>	<b>-82</b>	<b>-3</b>	<b>-43</b>

### 31.03.2019

Varad	59 195	258 098	32 528	27 307	6 924	-136 666	247 386
Kohustused	117 661	87 930	22 639	19 631	4 025	-105 125	146 761
Põhivara soetamine	1	2	2	1	26		32
Põhivara kulum	-2	-15	-13	-8	-56		-94

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
<b>2019 12 kuud</b>							
<b>Käive</b>	<b>760</b>	<b>28 911</b>	<b>4 739</b>	<b>17 688</b>	<b>4 451</b>	<b>-1 273</b>	<b>55 276</b>
sh kinnisvara müük	0	19 367	4 640	17 412	0		41 419
sh renditulu	0	9 467	71	49	0		9 587
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	4 451	-507	3 944
sh haldusteenused	0	48	0	172	0		220
sh muud tulud	760	29	28	55	0	-766	106
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-3	-23 537	-696	-26	16		-24 246
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 354	-16 660	381	2336	110	9	-15 178
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 042	-8 123	-495	-200	-140	-16	-14 015
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-6 396</b>	<b>-24 781</b>	<b>-114</b>	<b>2136</b>	<b>-30</b>	<b>-7</b>	<b>-29 192</b>
Tulumaks	0	0	-30	50	1		21
Mittekontrolliv osalus	0	-2 191	0	0	0		-2 191
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum</b>	<b>-6 396</b>	<b>-22 591</b>	<b>-144</b>	<b>2 186</b>	<b>-29</b>	<b>-7</b>	<b>-26 981</b>
<b>31.12.2019</b>							
Varad	31 976	138 250	19 623	14 844	6 128		210 821
Kohustused	39 127	93 812	2 819	2 189	1 308		139 255
Põhivara soetamine	1	133	2	2	162		300
Põhivara maha kandmine	0	-14	0	-1	0		-15
Põhivara kulum	-5	-78	-54	-32	-230		-399

## Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas

### AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2019	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2019	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2020	6,65%

tuhandetes eurodes

<b>Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2019</b>	<b>2 624</b>
Aruandeperioodi kahjum	-70
<b>Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2019</b>	<b>2 554</b>
Aruandeperioodi kahjum	-2 121
Muutused kohustuslikus reservkapitalis mittekontrollivas osaluses	-6
<b>Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2019</b>	<b>427</b>
Aruandeperioodi kahjum	-178
<b>Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2020</b>	<b>249</b>

## Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Kinnisvara müügiks	15 889	15 140	17 782
<i>sh. Kristina Majad, Tallinn</i>	279	1 161	459
<i>sh. River Breeze, Riia</i>	9 382	11 160	9 890
<i>sh. Šaltinių Namai, Vilnius</i>	6 115	2 100	7 209
<i>sh. muud kinnisvaraobjektid</i>	113	719	224
Lõpetamata kinnisvara	24 319	44 718	23 091
<i>sh. Kristiine City, Tallinn</i>	734	5 843	722
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	17 614	15 825	16 399
<i>sh. Šaltinių Namai, Vilnius</i>	5 971	23 050	5 970
Ostetud kaubad müügiks	119	55	119
Ettemaksed varude eest	2	49	39
<b>Kokku</b>	<b>40 329</b>	<b>59 962</b>	<b>41 031</b>

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 ehitusjärgus arendusprojekti – Ratsuri Majad ja Kalaranna Kvartal. Mõlema projekti planeeritav valmimisaeg on 2021. aastal.

## Lisa 6. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Viitlaekumised (renditulud)	2 913	644	2 265
Kapitalirendid	29	33	30
Muud pikaajalised nõuded	0	0	2
<b>Kokku</b>	<b>2 942</b>	<b>677</b>	<b>2 297</b>

2020. aasta esimeses kvartalis on viitlaekumised suurenenud 0,6 miljoni võrra seoses T1 Mall of Tallinn renditulude arvestusega vastavalt IFRS 15.

## Lisa 7. 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. 31. märts 2020 moodustasid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	10 382	10 185	10 372
Akumuleeritud kulum	-3 282	-3 077	-3 226
<b>Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus</b>	<b>7 100</b>	<b>7 108</b>	<b>7 146</b>
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	674	674	674
Akumuleeritud kulum	-194	-39	-155
<b>Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus</b>	<b>480</b>	<b>635</b>	<b>519</b>

1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte esmakordselt rendilepingutes tulenevaid kasutusõigusega varasid summas 674 tuhat eurot, rakendades tagasisivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtet vastavalt IFRS 16 „Rendid“ sätestatule.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku	Kasutusõigusega vara
<b>Soetusmaksumus 31.12.2018</b>	<b>8 956</b>	<b>918</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>10 154</b>	<b>0</b>
Esmane IFRS 16 rakendamine	0	0	0	0		674
<b>Korrigeeritud soetusmaksumus 01.01.2019</b>	<b>8 956</b>	<b>918</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>10 154</b>	<b>674</b>
Lisandumine:						
Soetamine	0	3	5	23	31	0
<b>Soetusmaksumus 31.03.2019</b>	<b>8 956</b>	<b>921</b>	<b>285</b>	<b>23</b>	<b>10 185</b>	<b>674</b>
Lisandumine:						
Soetamine	121	38	59	-23	195	0
Müügid ja maha kandmised:						
Maha kantud	0	0	-8	0	-8	0
<b>Soetusmaksumus 31.12.2019</b>	<b>9 077</b>	<b>959</b>	<b>336</b>	<b>0</b>	<b>10 372</b>	<b>674</b>
Lisandumine:						
Soetamine	3	3	0	4	10	0
<b>Soetusmaksumus 31.03.2020</b>	<b>9 080</b>	<b>962</b>	<b>336</b>	<b>4</b>	<b>10 382</b>	<b>674</b>

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	Kokku	Kasutus- õigusega vara
<b>Akumuleeritud kulum 01.01.2018</b>	<b>1 982</b>	<b>864</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>3 026</b>	<b>0</b>
<b>Lisandumine:</b>						
Materiaalse põhivara kulum	37	5	9	0	51	39
<b>Akumuleeritud kulum 31.03.2019</b>	<b>2 019</b>	<b>869</b>	<b>189</b>	<b>0</b>	<b>3 077</b>	<b>39</b>
<b>Lisandumine:</b>						
Materiaalse põhivara kulum	111	20	40	0	171	116
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	-15	0
<b>Müügid ja maha kandmised:</b>						
Maha kantud	0	0	-7	0	-7	0
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2019</b>	<b>2 115</b>	<b>889</b>	<b>222</b>	<b>0</b>	<b>3 226</b>	<b>155</b>
<b>Lisandumine:</b>						
Materiaalse põhivara kulum	38	5	13	0	56	39
<b>Akumuleeritud kulum 31.03.2020</b>	<b>2 153</b>	<b>894</b>	<b>235</b>	<b>0</b>	<b>3 282</b>	<b>194</b>

## Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad	Renditulu teenivad varad	Kokku
<b>Soetusmaksumus 01.01.2019</b>	<b>38 945</b>	<b>129 200</b>	<b>168 145</b>
<b>Lisandumine:</b>			
Investeeringud	293	3 234	3 527
<b>Soetusmaksumus 31.03.2019</b>	<b>39 238</b>	<b>132 434</b>	<b>171 672</b>
<b>Lisandumine:</b>			
Investeeringud	980	1 512	2 492
<b>Õiglase väärtuse muutus:</b>			
Kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 14)	-1 190	-23 046	-24 236
Ümber klassifitseeritud varudeks	-396	0	-396
<b>Müügid:</b>			
Müüdnud	-2 167	0	-2 167
<b>Soetusmaksumus 31.12.2019</b>	<b>36 465</b>	<b>110 900</b>	<b>147 365</b>
<b>Lisandumine:</b>			
Investeeringud	292	10	302
<b>Soetusmaksumus 31.03.2020</b>	<b>36 757</b>	<b>110 910</b>	<b>147 667</b>

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 2019. aasta lõpu seisuga hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kuigi renditurg on viimase hindamise ajaga võrreldes oluliselt muutunud, lähtub Ettevõtte põhimõttest hinnata varasid kord aastas, finantsaasta lõppedes.

## Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	77 084	9 486	77 726
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	5 893	4 306	5 875
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad	0	600	27 967
Kapitalirendid	176	148	191
<b>Kokku</b>	<b>83 153</b>	<b>14 540</b>	<b>111 759</b>

### Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	5 779	79 333	5 687
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	4 238	5 819	4 250
Mittekonverteeritavad võlakirjad	27 470	27 789	0
Laenuid mittekontrollivald osaluselt	520	483	510
Kapitalirendid	391	513	424
<b>Kokku</b>	<b>38 398</b>	<b>113 937</b>	<b>10 871</b>

### Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
Luminor Bank AS (Eesti)	409	438	416
LHV Bank AS (Eesti)	5 300	7 074	5 300
AS Swedbank (Läti)	1 698	3 276	2 339
Lintgen Adjacent Investments (Agent) koos kapitaliseeritud intressidega	75 356	71 947	75 356
Colosseum Finance OÜ	100	0	0
Fiducaria Emiliana S.r.l koos tasumata intressidega	335	312	330
Anndare Limited koos tasumata intressidega	185	171	181
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	10 131	10 125	10 125
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	0	600	100
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	27 470	27 789	27 867
Kapitalirendid	567	661	615
Swedbank (Eesti), krediitkaardid	0	3	1
<b>Kokku</b>	<b>121 551</b>	<b>128 477</b>	<b>122 630</b>

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 15) aruandeperioodil oli 4,2 miljonit eurot (2019 3 kuud: 2,8 miljonit eurot).

Ettevõtte suurim võlausaldaja on finantseerinud AS -i Tallinna Moekombinaat (TMK) T1 Mall of Tallinn ehituseks. Finantseerimislepingu alusel on antud laenu kokku summas 65 miljonit eurot, millele on kuni intressimaksete kohustuse rakendumiseni (september

2019) lisandunud akumuleerunud intressid. TMK 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 ajalises mõõdus). Siiski on TMK äritulem (enne mitte-rahalist ümberhindamist 2019. aasta lõpus ja intressikuludid) olnud positiivne st kasumlik. TMK-l on ka finantsvõlgnevus seoses ülal kirjeldatud laenukohustusega. Tütarettevõtte tasus esimese tavapärase intressimakse tähtaegselt 2019. aasta septembris, kuid seoses käimas olnud läbirääkimistega ei ole TMK edasisi intressimakseid ega rikkumisega seonduvaid lisaintressimakseid teinud. Nimetatud finantsvõlgnevus ja finantskovenantidele mittevastavus võimaldab laenuandjal nõuda ennetähtaegset laenu tagastamist. Aru saades, et pikalt kestnud läbirääkimised ei kanna vilja ja COVID-19 mõjuga kaasneva ebakindluse kasvades (kaubanduskeskustele seati piirangud), esitas TMK 31. märtsil 2020 Harju Maakohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks, et läbi saneerimismenetluse ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldada võlakoorem ja parandada TMK kasumlikkust. 3. aprillil 2020 algatas Harju Maakohus saneerimismenetluse. TMK on koostöös saneerimisnõustajaga koostanud ja esitanud võlausaldajatele tutvumiseks ning seisukoha edastamiseks konservatiivse, kuid õiglase saneerimiskava. Võlausaldajatel on aega hääletada kuni 26. mai 2020. TMK peab 2. juuniks 2020 esitama kohtule saneerimiskava, millega määratletakse rakendatavad saneerimisabinõud, muuhulgas saneerimise mõju võlausaldajatele.

### Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetumääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas. Lunastamata võlakirjade nominaal väärtus on 10,25 miljonit eurot. Bilansiline väärtus on 10,1 miljonit eurot - 121 tuhat euro väärtuses võlakirjade pikendamisega seotud tasusid diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. 17. jaanuaril 2020 pikendas AS Pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2022. Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimusi ei ole muudetud.

## Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

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

## Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

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. Uue võlakirjad on sarnased Vanade võlakirjadega väikeste erisustega. Kõik Pro Kapitali tütarettevõtete aktsiad ja osad, välja arvatud AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiad, on panditud. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024. aastal. Vanad võlakirjad lunastati 17. märtsil 2020. 31. märts 2020 seisuga on lunastamata võlakirjade jääk 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus on 27,5 miljonit eurot - 1,0 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasusid diskonteeritakse Uute võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt Uute võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 30%. Vastav kalkulatsioon tehakse ilma AS-i Tallinna Moekombinaat (TMK) finantsnäitajateta. Aruande perioodi lõpus oli vastav omakapitali ja varade suhe 57,3%.

tuhandetes eurodes	PKG konsolideeritud	PKG konsolideeritud ilma TMK'ta	Vahe
Müügitulu	5 873	3 037	-48%
Brutokasum	2 137	1 103	-48%
Puhaskahjum	-3 966	-1 498	62%
<b>Varad kokku</b>	<b>209 622</b>	<b>133 009</b>	<b>-37%</b>
Käibevara	51 069	52 103	2%
Põhivara	158 553	80 906	-49%
<b>Kohustused kokku</b>	<b>142 022</b>	<b>56 729</b>	<b>-60%</b>
Lühiajalised kohustused	101 103	17 410	-83%
Pikaajalised kohustused	40 919	39 319	-4%
<b>Omakapital</b>	<b>67 600</b>	<b>76 280</b>	<b>13%</b>
<b>Omakapitali osakaal</b>	<b>32,2%</b>	<b>57,3%</b>	<b>77,8%</b>

## Tagatud varad bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatise selgitus	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
<b>Arvelduskontod</b>				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	322	35	37
Lintgen Adjacent Investments	AS Swedbank	3	245	3
<b>Varud</b>				
LHV Pank AS	Kalaranna 5, 7, 8, 22, Tallinn	17 614	15 825	16 398
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St.5, Riia	23 489	24 578	23 527
<b>Materiaalne põhivara</b>				
Nordea Bank Finland Estonian branch	Sõjakooli 11, Tallinn	730	730	730
<b>Kinnisvarainvesteeringud</b>				
Lintgen Adjacent Investments	AS Tallinna Moekombinaat	110 910	132 434	110 900

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

NTA Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	11	10
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 JSC	9 960	9 960	9 960
NTA Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	7 500	4 000	4 000
NTA Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	4 300	2 500	2 500
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
NTA Pro Kapital Bonum UAB	800	800	800

## Lisa 10. Käive

### Segmendi müügitulu

	2020	2019	2019
tuhandetes eurodes	3 kuud	3 kuud	12 kuud
<b>Müügitulu lepingutest klientidega</b>			
Kinnisvara müügitulu	3 037	6 898	41 419
Hotellide opereerimise tulu	724	864	3 944
Haldusteenused ja muud teenused	77	71	326
<b>Müügitulu kokku lepingutest klientidega</b>	<b>3 838</b>	<b>7 833</b>	<b>45 689</b>
Renditeenusega seotud tulu	2 035	2 539	9 587
<b>Kokku</b>	<b>5 873</b>	<b>10 372</b>	<b>55 276</b>

## Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

	2020	2019	2019
tuhandetes eurodes	3 kuud	3 kuud	12 kuud
<b>Toimingukohustuse täitmise hetkel</b>			
Kinnisvara müügitulu	3 037	6 898	41 419
Hotellide opereerimise tulu	724	864	3 944
Muud teenused	10	25	106
<b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel</b>	<b>3 771</b>	<b>7 787</b>	<b>45 469</b>
<b>Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul</b>			
Renditeenusega seotud tulu	2 035	2 539	9 587
Haldusteenused	67	46	220
<b>Kokku</b>	<b>5 873</b>	<b>10 372</b>	<b>55 276</b>

Kinnisvara müügitulu on langenud 66%, mis tuleneb võrdlusperioodil valminud kortermajas korterite üleandmisest ostjatele Kristina Majade arendusprojektis. Jätkub müügitegevus Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses.

Klientide ettemaksete saldo väheneb kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdud kinnisvara antakse kliendile üle, mis on samal ajal ka toimingukohustuse täitmise aeg, kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest. Ettemaksed klientidelt on suurenenud 2,0 miljoni euro võrra võrreldes 2019. aasta lõpu seisuga.

## Lisa 11. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

	2020	2019	2019
tuhandetes eurodes	3 kuud	3 kuud	12 kuud
Müüdud kinnisvara	2 079	4 238	31 857
Renditeenused	976	1 235	4 522
Hotelliteenused	640	732	2 937
Haldusteenused	40	24	135
Muud teenused	1	1	16
<b>Kokku</b>	<b>3 736</b>	<b>6 230</b>	<b>39 467</b>

## Lisa 12. Brutokasum

	2020	2019	2019
tuhandetes eurodes	3 kuud	3 kuud	12 kuud
Müüdud kinnisvara	958	2 659	9 562
Renditeenused	1 059	1 304	5 067
Hotelliteenused	84	132	1 006
Haldusteenused	27	22	85
Muud teenused	9	25	89
<b>Kokku</b>	<b>2 137</b>	<b>4 142</b>	<b>15 809</b>

## Lisa 13. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2020 3 kuud	2019 3 kuud	2019 12 kuud
Personalikulud	700	695	2 869
Maa- ja kinnisvara maksud	92	88	404
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	184	160	649
Materiaalse põhivara kulum	33	33	137
Muu	553	377	1 954
<b>Kokku</b>	<b>1 562</b>	<b>1 353</b>	<b>6 013</b>

## Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud

### Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2020 3 kuud	2019 3 kuud	2019 12 kuud
Viivised ja trahvid	2	7	37
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	0	3
Kasum materiaalse põhivara õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	15
Muud	1	20	40
<b>Kokku</b>	<b>3</b>	<b>27</b>	<b>95</b>

### Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2020 3 kuud	2019 3 kuud	2019 12 kuud
Viivised ja trahvid	61	3	36
Kahjum maha kantud põhivaradelt	0	0	6
Kahjum kinnisvara investeeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest (lisa 8)	0	0	24 236
Muu	10	27	63
<b>Kokku</b>	<b>71</b>	<b>30</b>	<b>24 341</b>

## Lisa 15. Finantstulud ja –kulud

### Finantstulud

tuhandetes eurodes	2020 3 kuud	2019 3 kuud	2019 12 kuud
Intressitulu	1	1	4
<b>Kokku</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>

### Finantskulud

tuhandetes eurodes	2020 3 kuud	2019 3 kuud	2019 12 kuud
Intressikulu	4 021	2 676	13 590
Muud finantskulud	223	0	429
<b>Kokku</b>	<b>4 244</b>	<b>2 757</b>	<b>14 019</b>

## Lisa 16. 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	01.01.2020-31.03.2020	$(56\,687\,954 \times 91/91)$	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2019-31.03.2019	$(56\,687\,954 \times 90/90)$	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2019-31.12.2019	$(56\,687\,954 \times 365/365)$	= 56 687 954

### Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

Perioodil	01.01.2020-31.03.2020	$-3\,788 \text{ tuhat eurot} / 56\,687\,954 = -0,07 \text{ eurot}$
Perioodil	01.01.2019-31.03.2019	$-43 \text{ tuhat eurot} / 56\,687\,954 = 0,00 \text{ eurot}$
Perioodil	01.01.2019-31.12.2019	$-26\,981 \text{ tuhat eurot} / 56\,687\,954 = -0,48 \text{ eurot}$

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2019. ega 2020. 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 17. 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	2020 3 kuud	2019 3 kuud	2019 12 kuud
<b>Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted</b>			
Kaupade/ teenuste müük	6	11	194
Kaupade/ teenuste soetamine	0	0	1
<b>Vähemusosanikud</b>			
Arvestatud intressikulud	9	9	37
<b>Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud</b>			
Arvestatud intressikulud	179	177	733
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	100	0	500
Tasutud intresse	362	362	755
<b>Juhatuse ja nõukogu liikmed</b>			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	322	289	988
Kaupade/ teenuste soetamine	5	6	13

### Kohustused seotud osapoolte ees

tuhandetes eurodes	31.03.2020	31.03.2019	31.12.2019
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Vähemusosaluse omanikele	520	483	510
<b>Kokku</b>	<b>10 872</b>	<b>10 735</b>	<b>10 862</b>
<b>Osalused Ettevõttes %</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>	<b>31.12.2019</b>
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	39,69%	0,10%	39,69%
Juhatuse liikmed ja nendega seotud isikud	0,50%	0,50%	0,50%

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 2020. aasta kolme kuu ja esimese kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande 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.

Paolo Michelozzi	Juhatuse esimees	21. mai 2020
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	21. mai 2020
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	21. mai 2020