

# AS Pro Kapital Grupp

2023 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 .....	6
Kontserni struktuur .....	10
Arendusprojektide ülevaade .....	11
Segmendid ja muud tulemusnäitajad .....	17
Rahastamisallikad ja -põhimõtted .....	19
Aktsiad ja aktsionärid .....	20
Õigusküsimused .....	22
Töötajad .....	23
Riskid .....	23
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 koostamisalused .....	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 ettemaksud .....	37
Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele .....	37
Lisa 11. Käive .....	37
Lisa 12. Müüdud kaupade ja teenuste omahind .....	38
Lisa 13. Brutokasum .....	39
Lisa 14. Üldhalduskulud .....	39
Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud .....	39
Lisa 16. Finantstulud ja -kulud .....	40
Lisa 17. Kasum/kahjum aktsia kohta .....	40
Lisa 18. Aktsionäride koosolekud .....	41
Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega .....	41
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele .....	42

## AS-i Pro Kapital Grupp lühituvustus

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 ligi 30 aastat kogemusi. 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 seitse suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud enam kui 300 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara. 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.



Adress: 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** 2023. aasta üheksa kuu jooksul oli 20 miljonit eurot, võrdlusperioodil oli kogukäive 61,6 miljonit eurot. 2023. aasta kolmanda kvartali kogukäive oli 3,9 miljonit eurot võrrelduna 30,4 miljoni euroga 2022. aastal.

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Üheksa kuu tulemused sisaldavad kinnisvara müüki Kindrali Majade projektis Tallinnas ja River Breeze residentsis Riias. Võrdlusperioodi suuremat müügitulu on mõjutanud korterite valmimine ja üleandmine ostjatele Kalaranna kvartalis.

2023. aasta üheksa kuu **brutokasum** vähenes 63% võrra ja moodustas 6 miljonit eurot võrrelduna 16,2 miljoni euroga 2022. aastal. Kolmanda kvartali brutokasum oli 1,5 miljonit eurot võrrelduna 6,8 miljoni euro kasumiga võrdlusperioodil.

2023. aasta üheksa kuu **ärikasum** moodustas 1,7 miljonit eurot võrrelduna 12 miljoni euro ärikasumiga 2022. aasta üheksa kuu jooksul. Kolmanda kvartali ärikasum moodustas 167 tuhat eurot võrreldes 5,6 miljoni euro kasumiga võrdlusperioodil.

2023. aasta üheksa kuu **puhaskahjum** oli 1 miljon eurot võrrelduna 8,7 miljoni euro puhaskasumiga võrdlusperioodil. Kolmanda kvartali puhaskahjum oli 732 tuhat eurot võrreldes 4,5 miljoni euro puhaskasumiga 2022. aastal.

**Rahavood põhitegevusest** olid üheksa kuu jooksul positiivsed 9,5 miljonit eurot võrreldes 19,6 miljoni euroga samal perioodil 2022. aastal. Kolmandas kvartalis moodustasid 59 tuhat eurot positiivse rahavoo ning 2022. aasta kolmandas kvartalis positiivse rahavoo summas 14,6 miljonit eurot.

**Aktsia puhaskasum** oli 30. septembri 2023 seisuga 0,96 eurot võrreldes 0,91 euroga 30. septembril 2022.

## Peamised finantsnäitajad

	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	19 969	61 628	3 857	30 434	65 654
Brutokasum (tuhat eurot)	6 000	16 211	1 544	6 849	16 965
Brutokasum, %	30%	26%	40%	23%	26%
Ärikasum (tuhat eurot)	1 667	11 990	167	5 577	17 657
Ärikasum, %	8%	19%	4%	18%	27%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-1 025	8 651	-732	4 546	13 452
Puhaskasum / -kahjum, %	-5%	14%	-19%	15%	20%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,02	0,15	-0,01	0,08	0,24

	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Varad kokku (tuhat eurot)	100 674	99 731	101 256
Kohustused kokku (tuhat eurot)	46 376	48 237	45 933
Omakapital kokku (tuhat eurot)	54 298	51 494	55 323
Võla / omakapitali suhe *	0,85	0,94	0,83
Varade tootlus, % **	-1%	6,2%	12,4%
Omakapitali tootlus, % ***	-1,9%	28,3%	27,4%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,96	0,91	0,75

\*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

**24. jaanuaril 2023** teavitas Ettevõtte otsusest loobuda Itaalia hotelliettevõtte PK Sicily osaluse omandamisest.

**18. aprillil 2023** teavitas Ettevõtte Kalaranna Kvartali järgmise etapi ehituse alustamisest. Kalaranna 8 asuvale kinnistule valmib käimasoleva ehitusetapi käigus veel 4 maja, kus on kokku 146 eluruumi ja 4 äripinda.

**19. juunil 2023** kinnitasid Ettevõtte aktsionärid korralisel üldkoosolekul Ettevõtte 2022. aasta auditeeritud majandusaasta aruande ning valisid Ernst&Young Baltic AS'i Ettevõtte audiitoriks 2023. majandusaastal. Aktsionärid pikendasid nõukogu liikme Oscar Crameri volitusi kuni 5. juuli 2026 ning valisid Patrick Werner'i ja Giovanni Bozzetti nõukogu liikmeteks kuni 5. juuli 2026.

**20. juunil 2023** teatas Ettevõtte kavatsusest teha kooskõlas võlakirjatingimustega võlakirjaomanikele ettepaneku pikendada võlakirjade lunastamistähtaega 2+2 aastaks.

**24. juulil 2023** teatas Ettevõtte eellepingu allkirjastamisest, millega avaldab soovi 67,5% osaluse soetamiseks ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milanos, Itaalias). Antud lepinguga reserveerib Ettevõtte oma õigused soetada ettevõtte osalus ning viia läbi *due diligence'i*.

**20. augustil 2023** teatas Ettevõtte, et tegi investoritele ettepaneku pikendada tagamata võlakirjade ISIN EE3300001676, lunastamistähtajaga 31. Oktoober 2024, koguväärtuses 9 685 426,80 eurot lunastamistähtaega 2+2 aasta võrra.

**30. augustil 2023** teatas ettevõtte, et taotleb Nasdaq Stockholm börsil noteeritud tagatud võlakirjade ISIN SE0013801172 omanikelt nõusolekut Nasdaq Tallinn börsil noteeritud tagamata võlakirjade ISIN EE3300001676 osaliseks ennetähtaegseks lunastamiseks.

**18. septembril 2023** teatas Ettevõtte tagatud võlakirjade ISIN SE0013801172 omanikelt nõusoleku saamisest tagamata võlakirjade ISIN EE3300001676 osaliseks ennetähtaegseks lunastamiseks summas, mis on võrdne maksimaalselt 15 protsendiga tagamata võlakirjade kogusummast, s.o ligikaudu 1,45 miljonit eurot.

**22. septembril 2023** teatas Ettevõtte tagamata võlakirjade ISIN EE3300001676 lunastamistähtaja muutmisest 2+2 aastaks, st 31. Oktoobrini 2026 tingimusega, et Ettevõtte saab lunastamistähtaega ühepoolselt edasi lükata kuni 31. Oktoobrini 2028, avaldades vastava teate Nasdaq Tallinna Börsi kaudu hiljemalt 30. Septembril 2026. Alates 1. novembrist 2024 kehtib võlakirjadele uus intressimäär 9%. Ettevõtte lunastab 15% võlakirjade nimiväärtusest 31. oktoobril 2024.

## Tegevjuhi ülevaade

2023. aasta kolmas kvartal on loomulik jätk AS-i Pro Kapital Grupp uute arenduste algusperioodile.

### Kinnisvaraarendus

Tallinnas on otsus alustada Kalaranna 8 arenduse viimase etapi ehitamisega osutunud õigeks. Meenutuseks - etapp koosneb 146 korteri ja 4 äripinnaga neljast hoonest. Veelgi enam, otsus asuda maja siseselt tegelema ehitusjuhtimisega ning jätkata ehitust ilma peatöövõtjata on samuti osutunud õigeks sammuks. Praegused peatöövõtjad tunduvad kannatavat pandeemia ja sõja tagajärgede all ning nende hinnakujundus ei ole konkurentsivõimeline võrreldes väiksemate töövõtjatega, keda saame otse kaasata. Tänaoleks oleme sõlminud lepingud kaeve-/tugimüüride, maa-aluste monoliitbetoonitööde ning veel mõnede väiksemate tööde teostamiseks, mille tulemusena on saavutatud juba märkimisväärne kulude kokkuhoid. Praeguseks on lõpetatud maa- aluste kaeve- ja tugimüüride tööd ning alustasime maa-aluste betoonitöödega, millega plaanitakse jätkata kuni käesoleva aasta neljanda kvartalini. Kolmandas kvartalis sõlmiti ka leping betoonpaneelide paigaldamiseks ning esimesed neist paigaldati ka juba kvartali lõpus. Oleme alustanud ka Kalaranna Kvartali viimase etapi eelmüügiga ning kvartali lõpuks oli võlaõiguslike lepingutega kaetud kokku 44 pinda (40 korterit ja 4 äripinda).

Kristiine City's jätkame Tondi 53 ehk Dunte arenduse projekteerimise ning ehitusloa taotlemise protsessi. Väärrib mainimist, et meil õnnestus saada Muinsuskaitse olulisi mööndusi fassaadi tagakülje esimese korruse akende suurendamiseks maast laeni avadeni, mis võimaldab meil kujundada palju sobivamaid eluruume, kus on rohkem päikesevalgust ning, mis avanevad privaatsetele terrassidele.

Jälgime tähelepanelikult ka turu aktiivsust et alustada Uus-Kindrali arendusega, millel on ehitusloa olemas ning on stardi valmiduses. Oleme saatnud varase tellija pakkumised välja enam kui viiesajale potentsiaalsele ostjale, kes on projekti vastu varasemalt huvi tundnud ning tagasiside on olnud positiivne ning laekuma on hakanud ka 2 000 euro suurused broneerimistasud, et tagada eelistatud korterite valik. Arvestades turu positiivset tagasisidet näeme suurt võimalust alustada ehitust 2024 aasta alguses. Paralleelselt eelmüügiga tegeleme ka aktiivselt ehitusjuhtimisega, et olla valmis vajaliku meeskonnaga.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis, mis on saanud Baltics Prestige Awards auhinna oma väljapaistva arhitektuurilise lahenduse eest. Lisaks

esimesel poolaastal müüdnud 6 korterile müüsiime 2023. aasta kolmandas kvartalis kolm korterit. Üldjoontes näeme Riia kinnisvara segmendis tõusvat trendi, mis puudutab antud projekti.

Oleme saanud ehitusloa City Oasis elamukvartali ehitamiseks, mis on ligi 330 korteriga 32 500 ruutmeetrise üldpinnaga projekt asukohaga Tallinase tänaval, rahulikus ja rohelises keskkonnas, Riia kesklinnas. Oleme valmis alustama ehitustegevusega niipea, kui turuolukord on selliseks suureks ja ambitsioonikaks projektiks sobiv.

Kolmest Balti riikide pealinnast on Riia turuolukord kõige rohkem väljakutseid pakkuv. Sellegipoolest vaatame pikaajalises perspektiivis Läti turule positiivselt.

Vilniuses valmisid 2019. aastal viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses, kus on müümata ainult neli korterit (nende hulgas näidiskorter). Teises kvartalis lõpetasime ettevalmistavad tööd viimase etapi ehituse alustamiseks linnavillade (43 pinda) ning elamu/ärihoonega. Sõlmitud leping ehitusprojekti juhtimisteenust pakkuva ettevõttega võimaldas kolmandas kvartalis alustada kaeve- ja vaiamistöodega.

Hoolimata geopoliitilisest olukorrast on Vilniuse turg väga aktiivne kallimas segmendis ning ootame põnevusega meie järgmist kõrgetasemelise arenduse valmimist.

Ettevõtte laiendas oma portfelli Vilniuses, ostes Naugarduko tänaval asuva ajaloolise Vilniuse Kolledži hoone 6.25 miljoni euro eest. Hoone projekteeritakse ümber tipptasemel eluhooneks umbes 50 luksusliku korteriga. Arhitektuurikonkursi abil valiti parim võimalik arhitektuurne lahendus ning mille võitja projekteerimise ning linnalt ehitusloa taotlemise prosessis.

## Hotellindus

Peale kahte rasket aastat, mis on tänu pandeemiale kahtlemata mõjutanud kogu ülemaailmset turismisektorit, liigub hotellindus nõudluse kasvamise suunas.

Bad Kreutznachis oleme saavutanud tegevuse tasuvuspunkti, olenemata asjaolust, et suur osa tubadest ei olnud renoveerimistöde tõttu saadaval. Mõned aastad tagasi renoveerisime pooled tubadest ning osa üldkasutatavatest aladest. Hotelli ülejäänud osa renoveerimistööd lõpetati 2023. aasta esimeses kvartalis ning nüüd on kõik 116 tuba broneerimiseks avatud ning näeme tõusvat trendi ka toa keskmise hinna osas, võrreldes sellega, mida oleme varasemalt prognoosinud.

Kolmandas kvartalis näeme igakuistes tulemustes tõusvat trendi, mis ületab esialgset eelarvet. Juulis omistati hotellile 4-tärni, mis loodetavasti võimaldab meil tulemusi täiendavalt tõsta.



## Muud teemad

20. septembril 2023 pikendasime 9,7 miljoni väärtuses tagamata võlakirjade lunastamise tähtaega, mille esialgne lunastamise tähtaeg oli 31. oktoober 2024. Et motiveerida võlakirjade omanikke lunastamise tähtaega pikendama, uuendati võlakirjade tingimusi ning tõsteti intressimäära 9%-le esialgselt 8% intressimääralt. Hoolimata finants- ja võlakirjaturgude viimastel aastatel muutunud maastikule näitab see minimaalne tõus turu kindlustunnet meie Ettevõtte suhtes. Võlakirjatingimuste muudatus kehtib 85%-le võlakirjade nominaalväärtusest, samal ajal kui 15% kuulub lunastamisele esialgsel lunastamistähtajal 31. Oktoobril 2024. Võlakirjade tähtaja pikendamine on struktureeritud kaheks aastaks võimalusega pikendada seda veel kahe aasta võrra, kui Ettevõtte peab seda vajalikuks.

Baltikumi kinnisvarasektor on näidanud läbi pandeemia ning turbulentsse geopoliitilise perioodi stabiilsust ja oleme kindlad, et meil õnnestub järjekorras olevad projektid teostada vastavalt turu ootustele, jätkates kõrge kvaliteediga kinnisvara pakkumist kohalikele elanikele. Oleme väljakutsetest teadlikud ja meil on vaja pidevalt kohanduda muutuva maailmaga (eriti seoses ehitusturu ja sellega seotud tarneahela ning toormaterjali hindadega), kuid näeme siiski Baltikumi regiooni positiivsena ning seni on turg seda arvamust toetanud.

Baltikumi regiooni majanduslikud väljavaated on üldjoontes positiivsed. Balti riigid Eesti, Läti ja Leedu on näinud viimastel aastatel stabiilset majanduskasvu, lähtudes välisinvesteeringute suurenemisest, kasvavast teenindussektorist ja ekspordile suunatud tootmisest. Regioon on saanud kasu ka lähedusest Põhja-Euroopaga ning Euroopa Liidu liikmelisusest, mis on aidanud suurendada kaubandust ja investeeringuid. Olgugi et kõrge inflatsioonikeskkonna ning kõrgeenenud laenuintresside tõttu on märgata müügiaktiivsuse langust, kolmas kvartal on näidanud stabiliseerimist. Palga juurdekasv hakkab tasahilju inflatsioonile järgi jõudma, mis omakorda toetab turu taastumist.

Kõik ülaltoodud positiivsed näitajad ei kao vaatamata väljakutsetele, mida kinnisvarasektorile seavad globaalsed makromajanduslikud väljavaated ja Ukraina sõjast tingitud geopoliitiline olukord. Üldjoontes on kinnisvarasektori tulevik põnev ja dünaamiline ning otsime pidevalt innovatiivseid võimalusi, et käia ajast ees ning vastata klientide arenevatele nõudmistele.

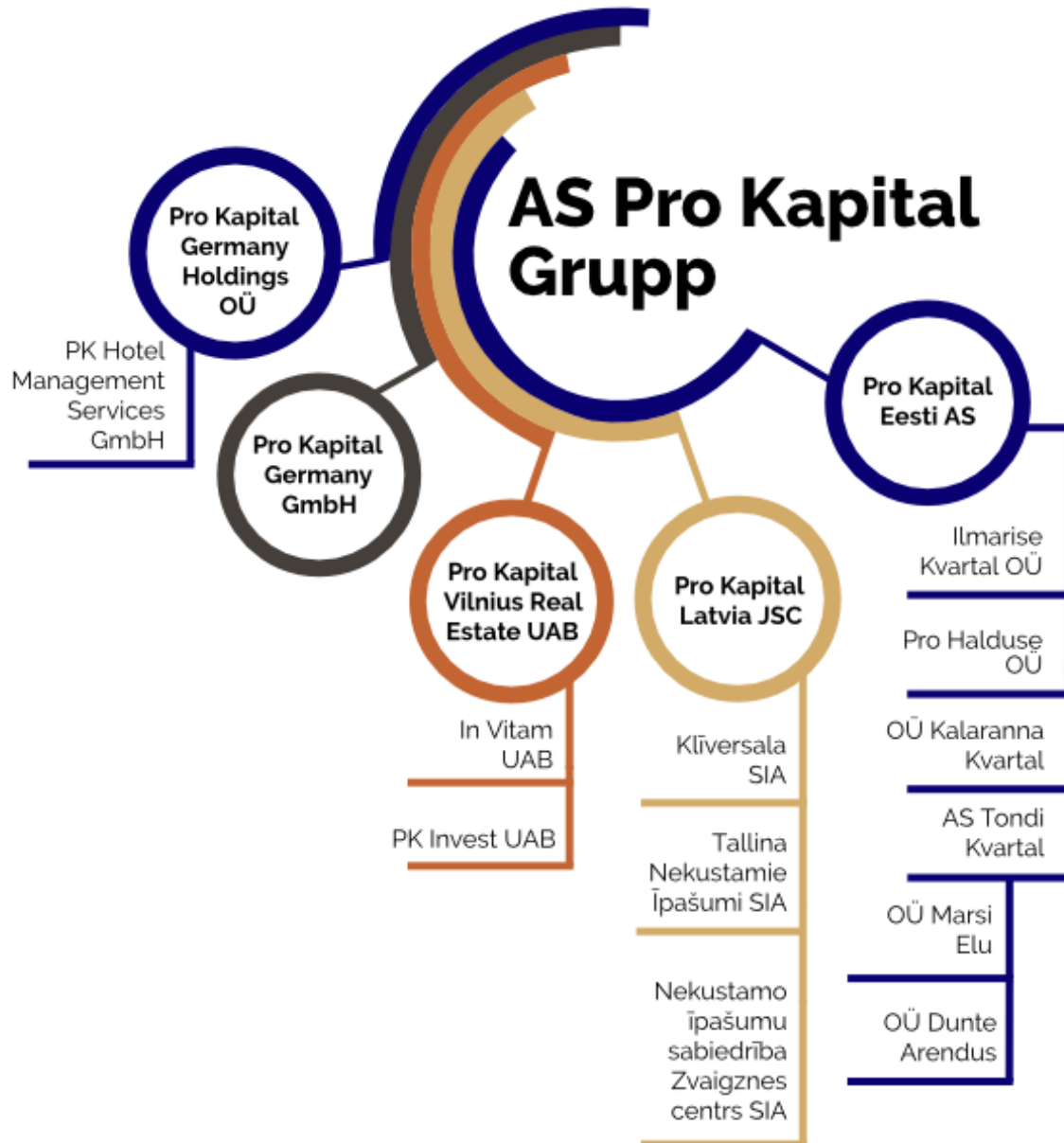
Muutusi arvestava hoiaku ning piire ületava visiooniga suundume edasi, olles täielikult teadlikud arenevast globaalsest maastikust ning valmis igast võimalusest kinni haarama.



Edoardo Preatoni  
Ettevõtte juht  
AS Pro Kapital Grupp  
7. november 2023

# Kontserni struktuur

30. septembri 2023 seisuga



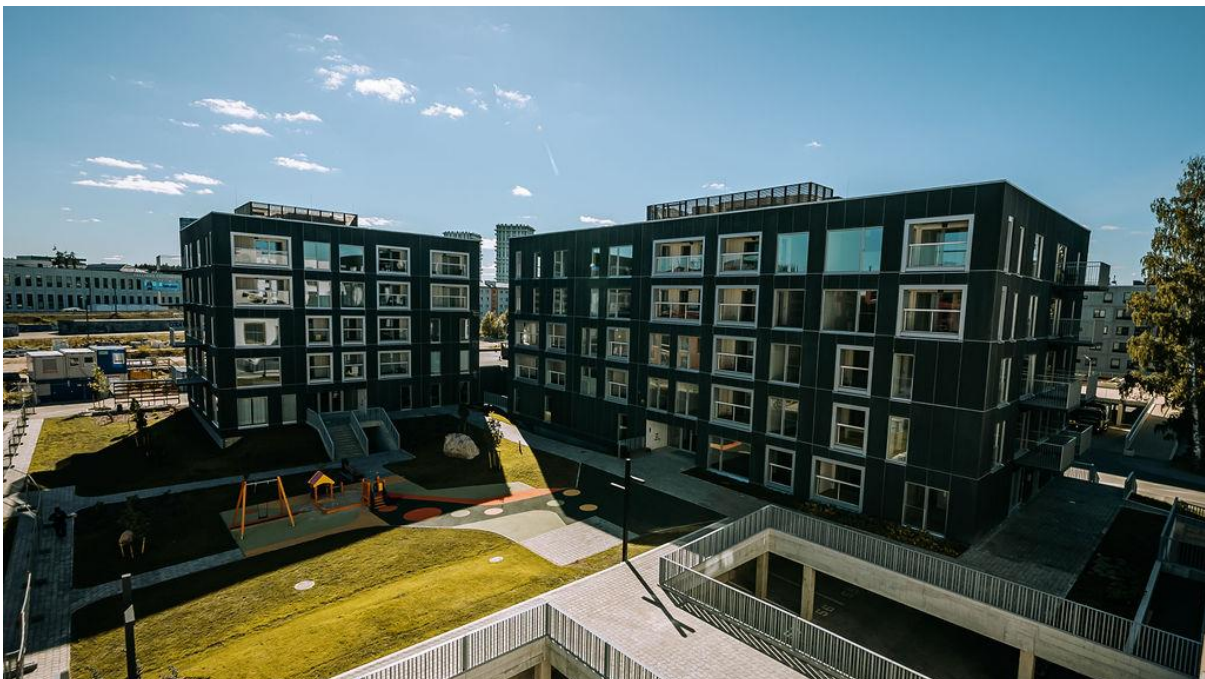
# Arendusprojektide ülevaade

## 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 aedlinnaaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgeid võimalusi igas vanuses elanikele. 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. Hoonetes on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmis pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Kindrali Majade projekt on nüüd valminud ja aruandeperioodil toimus



viimaste korterite üleandmine koduostjatele. Tänapäevaks ei ole ühtegi korterit müügiks saadaval.

### 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 239 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimese etapi korterid on kõik müüdud ning järgmise etapi korterite eelmüük on jätkumas. 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. Asudes Rail Baltica Ülemiste Terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

## Kliversala Riias

Kliversala piirkond asub Riia kesklinna kõige kaunimas ja maalilisemas kohas. Pääaegu 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 Kliversala kvartalis valminud esimene elumaja. Järgmises etapis valmiv Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, ootab ehitamise alustamist.

## 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. Tänapäevaks on saadud ehitusluba ning Ettevõtte on ehitamisega valmis alustama sobiva turuolukorra ilmnemisel.

## City Oasis kvartal Riias



City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *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 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 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 5, Vilniuses

Suure potentsiaaliga kinnistu, mis asub Vilniuse kesklinnas, lummvate panoraamvaadetega Vilniuse vanalinnale Naugarduko tänava mäelt täiendab meie kõrgema hinnaklassi elamuarenduste portfelli. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitis 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
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Kinnisvara	9 726	56 860	5 644	1 673	25	340	0	0	15 395	58 873
Rent	0	1	174	105	78	18	0	0	252	124
Hotell	0	0	0	0	0	0	3 932	2 305	3 932	2 305
Haldus	86	84	13	0	263	222	0	0	362	306
Muu	5	7	11	8	12	4	0	0	28	20
<b>KOKKU</b>	<b>9 817</b>	<b>56 952</b>	<b>5 842</b>	<b>1 786</b>	<b>378</b>	<b>584</b>	<b>3 932</b>	<b>2 305</b>	<b>19 969</b>	<b>61 628</b>

### Kolmanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Kinnisvara	32	28 437	2 104	891	0	0	0	0	2 136	29 328
Rent	0	1	56	58	28	8	0	0	84	67
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 480	927	1 480	927
Haldus	29	32	2	0	119	72	0	0	150	104
Muu	2	3	4	3	1	1	0	0	7	7
<b>KOKKU</b>	<b>63</b>	<b>28 473</b>	<b>2 166</b>	<b>952</b>	<b>148</b>	<b>81</b>	<b>1 480</b>	<b>927</b>	<b>3 857</b>	<b>30 433</b>

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest 2023. aasta üheksa kuu jooksul oli 49%, võrreldes 92%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 66 korterit, 87 parkimiskohta ja 76 panipaika (2022 9 kuud: 226 korterit, 238 parkimiskohta ja 170 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 2 korterit, 77 parkimiskohta ning 28 panipaika. Kaks varudena kajastatud korterit on näidiskorterid Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majade arendustes ning ei ole praegu müügis.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest üheksa kuu jooksul oli 29% võrreldes 3%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 9 korterit, 12 panipaika ja 17 parkimiskohta (2022 9 kuud: 6 korterit ja 7 parkimiskohta ja 6 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 9 luksuskorterit, 40 parkimiskohta ning 17 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli üheksa kuu jooksul 2% võrreldes 1%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 3 panipaika (2022 9 kuud: 1 korter, 2 panipaika ja 4 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 20% võrreldes 4%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 53%, mis on 6% võrra suurem võrreldes 48%-lise täituvusega samal perioodil 2022. aastal. Tänu suurenenud täituvusele ja kõrgemale toahinnale oli hotelli kuue kuu müügitulu 3,9 miljonit eurot võrrelduna 2,3 miljoni euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse üheksa kuu kasum oli 250 tuhat eurot võrreldes 392 tuhande eurosse kahjumiga 2022. aasta võrdlusperioodil. 2022. aastal toimusid hotellis renoveerimistööd, mistõttu hotell opereeris ainult pooles mahus. Renoveerimistööd on lõpetatud.

### Kolmanda kvartali ja üheksa kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Müüdnud m2*	4 011	14 669	1 560	529	0	53	5 571	15 251
Keskmine hind,m2/EUR*	2 271	2 940	3 243	2 827	0	4 905	2 543	2 936
Hallatavaid m2	48 276	63 077	0	0	26 768	26 768	75 044	89 845

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal
Müüdüd m2*	0	7 643	597	210	0	0	597	7 853
Keskmine hind,m2/EUR*	0	2 293	3 210	3 040	0	0	3 210	2 313
Hallatavaid m2	48 276	63 077	0	0	26 768	26 768	75 044	89 845

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

Eesti keskmine ruutmeetri hind on 2023. aastal langenud, kuna müüdi rohkem keskklassi toodet – see sisaldab notariaalseid müügitehinguid Kristiine Citys, samas kui 2022. aastal müüdi kõrgema hinnaklassiga Kalaranna Kvartali arenduse kortereid.

## 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 maksis Ettevõtte tagasi 47 tuhande euro väärtuses pangalaenusid. 30. septembri 2023 seisuga oli kohustus pankade ees summas 422 tuhat eurot (lisa 8).

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

30. septembri 2023 seisuga oli Ettevõttel lunastamata, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2026 (lisa 8).

## Aktsiad ja aktsionärid

30. septembri 2023 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 2023 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 1 097 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. septembri 2023 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	30 192 978	53,26%
Caceis Bank SA	7 099 499	12,52%
Clearstream Banking AG	5 980 450	10,55%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%
Six Sis Ltd	3 904 931	6,89%

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 2023 seisuga 49,31% 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:

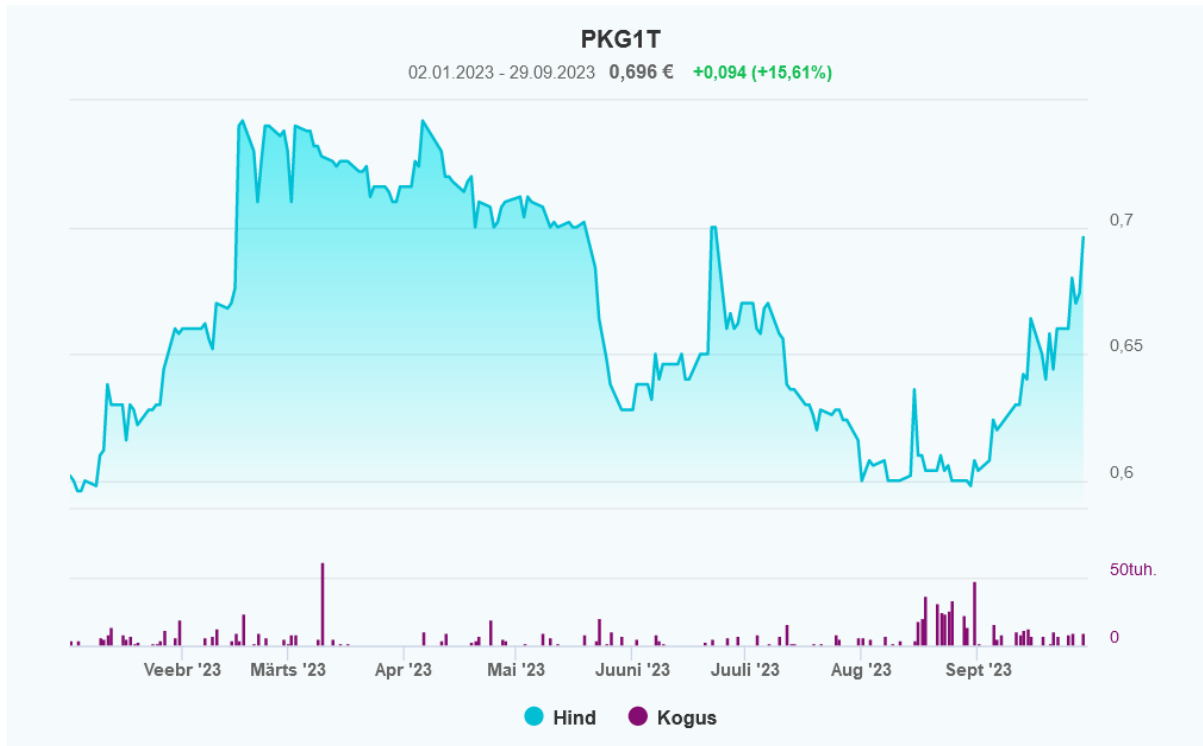
- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 19 853 439 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 35,02% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 2 498 765 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 4,41% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 12 220 aktsiat Nordea Bank esindajakonto kaudu, mis on 0,02% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Suuraktsionär on teada andnud, et ta teeb mitterahalise sissemakse talle kuuluva osalusega Prantsusmaal asuvasse ettevõttesse jäädes ise lõplikuks kasusaajaks, kuna omab prantsuse ettevõtte osalust. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, kavatseb ettevõtte konsolideerida aruandvat kontserni ja peab end AS-i Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtteks.

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Ettevõtte aktsiaid.

2023. aasta üheksa kuu kahjum aktsia kohta oli 0,02 eurot (2022. aasta 9 kuud: kasum 0,15 eurot).

### Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahe ja kogused, 1. jaanuar – 30. septembri 2023, 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 1. jaanuar – 30. september 2023 kaubeldi aktsiatega hinnavahe vahemikus 0,6-0,74 eurot ning 30. septembri 2023 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,67 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 1,1 miljoni aktsiaga, mille käive ulatus 697 tuhande euroni.

## 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.

AS-il Pro Kapital Eesti on jätkuvalt pooleli kohtuvaidlus Maa-ametiga, mis puudutab katastriüksust aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa ning kohtuvaidlus on seotud kahju hüvitamise kaebusega. AS Pro Kapital Eesti on seisukohal, et on maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 1. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enamakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), hüvitise nõue summas 874 152 eurot põhisummana pluss 1 176 261,55 eurot viivist.

AS Pro Kapital Eesti tegi ettepaneku lõpetada vaidlus kokkuleppega, mida teine pool ei aktsepteerinud, mistõttu kohtuvaidlus jätkub.

Ühe Pro Kapitali arenduse peatöövõtja on alustanud kohtuvaidlust Pro Kapitali tütaretevõtte suhtes. Töövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et Pro Kapitali tütaretevõttel ei ole leppetrahvinõudeid töövõtja vastu, alternatiivselt palub töövõtja kohtul vähendada leppetrahvi summat ning nõuab arvete jäägi tasumist (põhisummas 587 932 eurot, lisaks viivis). Pro Kapital tütaretevõtte on seisukohal, et töövõtja nõue on alusetu, leppetrahvid on kooskõlas lepinguga, leppetrahvid on põhjendatud arvestades olulist viivitust ehitustööde valmimisel, leppetrahve on juba vähendatud ning arvete jääk on tasutud läbi leppetrahviga tasaarvelduse. Kohtuvaidlus on pooleli. Pro Kapital on seisukohal, et kohtuvaidlusel ei ole olulist negatiivset mõju Pro Kapitali finantstulemustele. Kõnealused ehitusarved on juba ehituskuludena arvele võetud ehituse ajal, mistõttu kohtuvaidluse võimalik negatiivne tulemus kulusid ei suurenda (v.a viivis ja kohtukulud). Kohtuasja positiivse tulemuse korral saab Pro Kapital täiendavat tulu, mis moodustub trahvinõuetest summas umbes 2 miljonit eurot.

## Töötajad

30. septembril 2023 oli Ettevõttes hõivatud 80 inimest (76 inimest seisuga 30. september 2022). Neist 44 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (39 inimest seisuga 30. september 2022). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

## Riskid

Ettevõtte peab peamisteks 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.

Finantseerimiskisk 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, kinnisvaralaenu 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

7. november 2023

## Konsolideeritud finantsaruanded

### Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>VARAD</b>				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		13 781	11 088	10 589
Lühiajalised nõuded		4 965	1 648	955
Ettemakstud kulud		0	0	64
Varud	4	27 665	35 228	34 224
<b>Käibevara kokku</b>		<b>46 411</b>	<b>47 964</b>	<b>45 832</b>
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	5	12	2 017	2 016
Materiaalne põhivara	6	7 819	7 901	7 294
Kasutusõigusega vara	6	198	229	195
Kinnisvarainvesteeringud	7	45 874	41 270	45 575
Firmaväärtus		262	262	262
Immateriaalne põhivara		98	88	82
<b>Põhivara kokku</b>		<b>54 263</b>	<b>51 767</b>	<b>55 424</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	3	<b>100 674</b>	<b>99 731</b>	<b>101 256</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	8	28 581	368	173
Ostjate ettemaksud	9	3 048	2 614	1 659
Lühiajalised võlad tarnijatele	10	3 236	4 308	4 626
Maksudkohustused		253	958	111
Lühiajalised eraldised		5	662	5
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>35 123</b>	<b>8 910</b>	<b>6 574</b>
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	8	10 027	38 153	38 184
Edasilükkunud tulumaksudkohustus		1 136	1 138	1 130
Pikaajalised eraldised		90	36	45
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>11 253</b>	<b>39 327</b>	<b>39 359</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	3	<b>46 376</b>	<b>48 237</b>	<b>45 933</b>
Omakapital				
Aktiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		2 012	2 984	2 012
Jaotamata kasum		34 153	30 377	35 178
<b>Omakapital kokku</b>		<b>54 298</b>	<b>51 494</b>	<b>55 323</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>100 674</b>	<b>99 731</b>	<b>101 256</b>

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
<b>JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD</b>						
<b>Äritulud</b>						
Müügitulu	11	19 969	61 628	3 857	30 434	65 654
Müüdud toodete ja teenuste kulu	12	-13 969	-45 417	-2 313	-23 585	-48 689
<b>Brutokasum</b>	13	<b>6 000</b>	<b>16 211</b>	<b>1 544</b>	<b>6 849</b>	<b>16 965</b>
Turustuskulud		-486	-345	-187	-108	-498
Üldhalduskulud	14	-3 860	-3 743	-1 204	-1 085	-4 946
Muud äritulud	15	16	9	16	1	6 278
Muud ärikulud	15	-3	-142	-2	-80	-142
<b>Ärikasum</b>		<b>1 667</b>	<b>11 190</b>	<b>167</b>	<b>5 577</b>	<b>17 657</b>
Finantstulud	16	174	2	86	1	3
Finantskulud	16	-2 858	-3 336	-982	-1 032	-4 211
<b>Kasum/ kahjum enne tulumaksu</b>		<b>-1 017</b>	<b>8 656</b>	<b>-729</b>	<b>4 546</b>	<b>13 449</b>
Tulumaks		-8	-5	-3	0	3
<b>Perioodi puhaskasum/ -kahjum</b>		<b>-1 025</b>	<b>8 651</b>	<b>-732</b>	<b>4 546</b>	<b>13 452</b>
<b>Muu koondkasum</b>						
Muudatused ümberhindluse reservis		0	0	0	0	-972
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>-1 025</b>	<b>8 651</b>	<b>-732</b>	<b>4 546</b>	<b>12 480</b>
Kasum aktsia kohta (euro)	18	-0,02	0,15	-0,01	0,08	0,24

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
<b>Põhitegevuse rahavood</b>						
Aruandeperioodi puhaskasum		-1 025	8 651	-733	4 546	13 452
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		309	270	105	93	406
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	0	0	-2 329
Põhivara väärtuse muutus		0	0	0	0	13
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	0	0	-3 841
Finantstulud ja -kulud	16	2 684	3 334	896	1 032	4 207
Edasilükkunud tulumaksu muutus		6	5	2	2	-3
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		55	3	20	1	1
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		59	-2 843	-80	-1 048	-2 212
Varudes		6 558	22 306	-1 067	20 644	23 310
Kohustustes ja ettemaksetes		837	-9 205	901	-10 636	-12 106
Eraldistes		44	-2 937	15	2	-2 927
<b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>		<b>9 527</b>	<b>19 584</b>	<b>59</b>	<b>14 635</b>	<b>17 971</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>						
Materiaalse põhivara soetamine	6	-713	-1 303	-133	-460	-1 777
Immateriaalse põhivara soetamine		-32	-16	-1	-6	-16
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	7	-299	-536	-22	-6 306	-1 000
Laekumised materiaalse põhivara müügist		0	8	0	0	8
Makstud tütarettevõtete osaluse eest		-2 000	0	-2 000	0	0
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	0	0	2 329
Saadud intressid		120	0	66	0	1
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-2 924</b>	<b>-1 847</b>	<b>-2 090</b>	<b>-6 772</b>	<b>-455</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>						
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	-128	0	-98	-196
Saadud laenud		0	13 881	0	2 352	14 427
Tagastatud laenud		-47	-25 939	-10	-12 485	-26 641
Kapitalirendi tagasimaksud		-114	-112	-45	-35	-147
Makstud intressid ja muud finantskulud		-3 236	-3 977	-1 594	-1 717	-3 996
Makstud deposiidid		-14	0	-14	0	0
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-3 411</b>	<b>-16 275</b>	<b>-1 663</b>	<b>-11 983</b>	<b>-16 553</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>3 192</b>	<b>1 462</b>	<b>-3 694</b>	<b>-4 120</b>	<b>963</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 589	9 626	17 474	15 208	9 626
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 781	11 088	13 781	11 088	10 589

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
<b>1. jaanuar 2021</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>2 984</b>	<b>-8 031</b>	<b>13 086</b>	<b>-3 515</b>	<b>9 571</b>
Eelnevate perioodide kahjumi katmine	0	-3 913	-1 134	0	5 047	0	0	0
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	29 757	29 757	0	29 757
<b>31. detsember 2021</b>	<b>11 338</b>	<b>1 748</b>	<b>0</b>	<b>2 984</b>	<b>26 773</b>	<b>42 843</b>	<b>0</b>	<b>42 843</b>
Eelmiste 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
<b>30. september 2022</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>2 984</b>	<b>30 377</b>	<b>51 494</b>	<b>0</b>	<b>51 494</b>
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	4 801	4 801	0	4 801
Muu koondkahjum	0	0	0	-972	0	-972	0	-972
<b>31. detsember 2022</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>2 012</b>	<b>35 178</b>	<b>55 323</b>	<b>0</b>	<b>55 323</b>
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-1 025	-1 025	0	-1 025
<b>30. september 2023</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>2 012</b>	<b>34 153</b>	<b>54 298</b>	<b>0</b>	<b>54 298</b>

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
		30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Raiffeisen Bank International AG	Austria	53,26%	53,16%	53,16%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	12,52%	0%	0%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	10,55%	22,15%	22,38%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	6,89%	6,91%	6,91%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 30. septembri 2023 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 2022. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

### Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

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 2022 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

## Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
<b>2023 9 kuud</b>							
<b>Käive</b>	<b>0</b>	<b>9 818</b>	<b>5 846</b>	<b>378</b>	<b>4 342</b>	<b>-415</b>	<b>19 969</b>
sh kinnisvara müük	0	9 726	5 644	25	0		15 395
sh renditulu	0	0	174	78	360	-360	252
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	3 932		3 932
sh haldusteenused	0	86	13	263	0		362
sh muud tulud	0	6	15	12	50	-55	28
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	0	13	1	0		13
Segmenti ärikasum / -kahjum	-2 168	1 540	2 149	-282	399	29	1 667
Finantstulud ja -kulud (neto)	-4 968	2 648	-93	-96	-173	-2	-2 684
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-7 136</b>	<b>4 188</b>	<b>2 056</b>	<b>-378</b>	<b>226</b>	<b>27</b>	<b>-1 017</b>
Tulumaks	0	0	0	-1	-7	0	-8
<b>Puhaskasum / -kahjum</b>	<b>-7 136</b>	<b>4 188</b>	<b>2 056</b>	<b>-379</b>	<b>219</b>	<b>27</b>	<b>-1 025</b>
<b>30.09.2023</b>							
Varad	65 425	162 217	25 724	15 411	9 231	-177 334	100 674
Kohustused	158 946	4 494	13 918	3 820	6 716	-141 518	46 376
Põhivara soetamine	0	66	108	3	676		853
Põhivara vähenemine	0	-15	0	0	0		-15
Põhivara kulum	0	-20	-35	-28	-210		-293
<b>2022 9 kuud</b>							
<b>Käive</b>	<b>0</b>	<b>56 952</b>	<b>1 791</b>	<b>584</b>	<b>2 671</b>	<b>-370</b>	<b>61 628</b>
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
Segmenti 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
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-6 696</b>	<b>15 961</b>	<b>-163</b>	<b>-78</b>	<b>-376</b>	<b>8</b>	<b>8 656</b>
Tulumaks	0	0	0	1	-6	0	-5
<b>Puhaskasum / -kahjum</b>	<b>-6 696</b>	<b>15 961</b>	<b>-163</b>	<b>-77</b>	<b>-382</b>	<b>0</b>	<b>8 651</b>
<b>30.09.2022</b>							
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

tuhandetes eurodes	Em- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
<b>2022 12 kuud</b>							
<b>Käive</b>	<b>805</b>	<b>59 819</b>	<b>1 873</b>	<b>698</b>	<b>3 326</b>	<b>-867</b>	<b>65 654</b>
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	59 676	1 673	359	0		61 708
<i>sh renditulu</i>	0	1	177	39	0	0	217
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	3 270		3 270
<i>sh haldusteenused</i>	0	120	5	295	0		420
<i>sh muud tulud</i>	805	22	18	5	56	-867	39
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	6 549	-523	0	112		6 136
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 818	20 771	-547	-352	-412	15	17 657
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 178	2 561	-407	-6	-172	-6	-4 208
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-7 996</b>	<b>23 332</b>	<b>-954</b>	<b>-358</b>	<b>-584</b>	<b>9</b>	<b>13 449</b>
Tulumaks	0	0	0	1	2		3
<b>Puhaskasum / -kahjum</b>	<b>-7 996</b>	<b>23 332</b>	<b>-954</b>	<b>-357</b>	<b>-582</b>	<b>9</b>	<b>13 452</b>
<b>31.12.2022</b>							
Varad	57 567	157 409	25 954	15 537	8 420	-163 631	101 256
Kohustused	143 951	3 874	16 204	3 568	6 124	-127 788	45 933
Põhivara soetamine	3	20	24	129	1 744		1 920
Põhivara vähenemine	0	-10	-14	0	-30		-54
Põhivara kulum	-5	-45	-43	-35	-277		-405

## Lisa 4. Varud

tuhandetes eurodes	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>Kinnisvara müügiks</b>	<b>6 259</b>	<b>11 588</b>	<b>9 313</b>
<i>sh Kristina ja Kindrali Majad, Tallinn</i>	271	2 504	237
<i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i>	1 201	1 212	1 215
<i>sh River Breeze, Riia</i>	3 182	6 171	6 171
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	1 599	1 610	1 601
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	6	91	86
<b>Lõpetamata kinnisvara</b>	<b>21 215</b>	<b>23 531</b>	<b>24 854</b>
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	0	5 867	7 182
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	8 599	5 191	5 192
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	6 339	6 223	6 223
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	0	6 250	6 257
Ostetud kaubad müügiks	84	64	57
Ettemaksed varude eest	107	45	0
<b>Kokku</b>	<b>27 665</b>	<b>35 228</b>	<b>34 224</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 ehitusjärgus olevat kinnisvara Tallinnas Kalaranna Kvartali arenduses. 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	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Kapitalirendid	12	17	16
Muud pikaajalised nõuded	0	2 000	2 000
<b>Kokku</b>	<b>12</b>	<b>2 017</b>	<b>2 016</b>

31. detsember 2022 seisuga oli pikaajaliste nõuetena kajastatud 2 miljonit eurot ettemaksu, mis tehti seoses kavatsusega soetada uus tütaretevõtte PK Sicily. Seoses otsusega loobuda tütaretevõtte soetamisest on ettemaks kajastatud lühiajalisena. Aruandeperioodil on osa ettemaksust tagastatud.

## 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. 31. märtsil 2023 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	11 735	11 559	11 038
Akumuleeritud kulum	-3 916	-3 658	-3 744
<b>Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus</b>	<b>7 819</b>	<b>7 901</b>	<b>7 294</b>

tuhandetes eurodes	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	809	701	701
Akumuleeritud kulum	-611	-472	-506
<b>Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus</b>	<b>198</b>	<b>229</b>	<b>195</b>

1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte esmakordselt rendilepingutest tulenevaid kasutusõigusega varasid summas 674 tuhat eurot, rakendades tagasivaatavat 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), kontoriruumed Lätis ja Leedus ning Ettevõtte masinaid ja seadmeid.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
<b>Soetusmaksumus 31.12.2021</b>	<b>9 011</b>	<b>1 026</b>	<b>262</b>	<b>0</b>	<b>10 299</b>	<b>574</b>
Soetamine	1 234	37	33	0	1 304	127
Müük	0	0	-14	0	-14	0
Mahakandmine	0	-30	0	0	-30	0
<b>Soetusmaksumus 30.09.2022</b>	<b>10 245</b>	<b>1 033</b>	<b>281</b>	<b>0</b>	<b>11 559</b>	<b>701</b>
Soetamine	350	123	0	0	473	0
Õiglase väärtuse muutus	-984	0	0	0	-984	0
Maha kandmine	0	0	-10	0	-10	0
<b>Soetusmaksumus 31.12.2022</b>	<b>9 611</b>	<b>1 156</b>	<b>271</b>	<b>0</b>	<b>11 038</b>	<b>701</b>
Soetamine	566	110	31	5	712	108
Mahakandmine	0	0	-15	0	-15	0
<b>Soetusmaksumus 30.09.2023</b>	<b>10 177</b>	<b>1 266</b>	<b>287</b>	<b>5</b>	<b>11 735</b>	<b>809</b>

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2021</b>	<b>2 385</b>	<b>935</b>	<b>225</b>	<b>3 545</b>	<b>372</b>
Materiaalse põhivara kulum	113	21	15	149	100
Müük	0	-30	0	-30	0
Maha kandmine	0	0	-6	-6	0
<b>Akumuleeritud kulum 30.09.2022</b>	<b>2 498</b>	<b>926</b>	<b>234</b>	<b>3 658</b>	<b>472</b>
Materiaalse põhivara kulum	73	16	7	96	34
Müük	0	0	-10	-10	0
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2022</b>	<b>2 571</b>	<b>942</b>	<b>230</b>	<b>3 744</b>	<b>506</b>
Materiaalse põhivara kulum	122	47	16	185	96
Mahakandmine	0	0	-13	-13	9
<b>Akumuleeritud kulum 30.09.2023</b>	<b>2 693</b>	<b>989</b>	<b>234</b>	<b>3 916</b>	<b>611</b>

## Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
<b>Väärtus 31.12.2021</b>	<b>40 734</b>
Lisandumine:	
Investeeringud	536
<b>Väärtus 30.09.2022</b>	<b>41 270</b>
Lisandumine:	
Investeeringud	464
Õiglase väärtuse muutus	6 170
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-2 329
<b>Väärtus 31.12.2022</b>	<b>45 575</b>
Lisandumine:	
Investeeringud	299
<b>Väärtus 30.09.2023</b>	<b>45 874</b>

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2022. 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	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	63	207	63
Konverteeritavad võlakirjad	0	68	0
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	28 376	0	0
Kapitalirendid	142	93	110
<b>Kokku</b>	<b>28 581</b>	<b>368</b>	<b>173</b>

### Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	359	484	406
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	28 089	28 157
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	9 551	9 438	9 466
Kapitalirendid	117	142	155
<b>Kokku</b>	<b>10 027</b>	<b>38 153</b>	<b>38 184</b>

## Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
AS LHV Pank (Eesti)	0	207	0
Sparkasse (Saksa)	422	484	469
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	0	68	0
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	28 376	28 089	28 157
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	9 551	9 438	9 466
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	259	235	265
<b>Kokku</b>	<b>38 608</b>	<b>38 521</b>	<b>38 357</b>

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 16) oli aruandeperioodil 2,6 miljonit eurot (2022 9 kuud: 3,2 miljonit eurot).

### Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

3 459 081 võlakirja koguväärtusega 9 685 426,80 eurot emiteeriti kolmes osas 2020. aastal, et asendada konverteeritavaid võlakirju. Võlakirjad kannavad fikseeritud intressimäära 8% aastas, need noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021 ja nende esialgne lunastustähtpäev pidi saabuma 2024. aasta oktoobris. Võlakirjaomanike nõusolekul pikendati võlakirjade lunastustähtaega 2+2 aastaks ja uus lunastamistähtpäev on 31. oktoober 2026, tingimusega, et Ettevõtte võib ühepoolset tähtaega pikendada veel kahe aasta võrra, st kui sellest teavitatakse Nasdaq Tallinn kaudu hiljemalt 30. septembril 2026. Alates 1. novembrist 2024 on intressimääraks 9%. Ettevõtte lunastab võlakirjad osaliselt - 15% ulatuses nominaalväärtusest 31. oktoobril 2024.

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. september 2023 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 54,4%. 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	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
<b>Arvelduskontod</b>				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	23	23	23
<b>Varud</b>				
LHV Pank AS*	Kalaranna 8, 22, Tallinn	N/A	6 387	N/A
LHV Pank AS*	Rivi6, Sammu 5, Sõjakooli 14/16, Tallinn	N/A	18 380	N/A

\* Pangalaen on tasutud.

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

		30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	12	11	12
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	12 948	9 960	13 948
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
<b>Kokku</b>		<b>63 288</b>	<b>60 299</b>	<b>63 288</b>

## Lisa 9. Ostjate ettemaksed

### Lühiajalised kohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	3 022	2 578	1 630
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	26	36	30
<b>Kokku</b>	<b>3 048</b>	<b>2 614</b>	<b>1 659</b>

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksed on suurenenud seoses Kalaranna Kvartali uue ehitusetapi alustamisega..

## Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	30.09.2023	30.09.2022	31.12.2022
Võlad tarnijatele	1 914	3 161	2 134
Viitvõlad	857	678	766
Intressivõlad	447	452	1 211
Võlad töötajatele	16	15	8
Muud	2	1	1
<b>Kokku</b>	<b>3 236</b>	<b>4 308</b>	<b>4 626</b>

## Lisa 11. Käive

### Segmendi müügitulu (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

tuhandetes eurodes	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
<b>Müügitulu lepingutest klientidega</b>					
Kinnisvara müügitulu	15 395	58 873	2 135	29 328	61 708
Hotellide opereerimise tulu	3 932	2 305	1 480	927	3 270
Haldusteenused ja muud teenused	390	326	159	113	460
<b>Müügitulu kokku lepingutest klientidega</b>	<b>19 717</b>	<b>61 504</b>	<b>3 774</b>	<b>30 368</b>	<b>65 438</b>
Renditeenusega seotud tulu	252	124	83	66	216
<b>Kokku</b>	<b>19 969</b>	<b>61 628</b>	<b>3 857</b>	<b>30 434</b>	<b>65 654</b>

## Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
<b>Toimingukohustuse täitmise hetkel</b>					
Kinnisvara müügitulu	15 395	58 873	2 135	29 328	61 708
Hotellide opereerimise tulu	3 932	2 305	1 480	927	3 270
Muud teenused	27	20	8	9	40
<b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel</b>	<b>19 354</b>	<b>61 198</b>	<b>3 623</b>	<b>30 264</b>	<b>65 018</b>
<b>Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul</b>					
Renditeenusega seotud tulu	253	124	83	66	216
Haldusteenused	362	306	151	104	420
<b>Kokku</b>	<b>19 969</b>	<b>61 628</b>	<b>3 857</b>	<b>30 434</b>	<b>65 654</b>

Kinnisvara müügitulu on langenud 74% võrra, mis tuleneb Kindrali Majade müügitehingute lõplikust vormistamisest. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas tunduvalt võrreldes võrdlusperioodiga, kuna 2022. aasta käibeid mõjutanud renoveerimistööd on jõudnud lõpule ja uuenenud ruumid on suurendanud hotelli külastatavust.

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

## Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	10 852	43 185	1 217	22 758	45 420
Renditeenused	69	48	25	20	66
Hotelliteenused	2 826	2 017	970	755	2 977
Haldusteenused	211	164	100	52	221
Muud teenused	11	3	1	0	5
<b>Kokku</b>	<b>13 969</b>	<b>45 417</b>	<b>2 313</b>	<b>23 585</b>	<b>48 689</b>

## Lisa 13. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	4 543	15 688	918	6 570	16 288
Renditeenused	183	76	58	46	150
Hotelliteenused	1 106	288	510	172	293
Haldusteenused	151	142	51	52	199
Muud teenused	17	17	7	9	35
<b>Kokku</b>	<b>6 000</b>	<b>16 211</b>	<b>1 544</b>	<b>6 849</b>	<b>16 965</b>

## Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
Personalikulud	2 146	2 501	680	699	3 189
Maa- ja kinnisvara maksud	192	210	48	51	306
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	123	95	42	34	0
Materiaalse põhivara kulum	2	1	1	0	138
Muu	1 397	936	433	301	1 313
<b>Kokku</b>	<b>3 860</b>	<b>3 743</b>	<b>1 204</b>	<b>1 085</b>	<b>4 946</b>

## Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
Viivised ja trahvid	1	0	1	0	0
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	6 157
Tulud põhivara müügist	0	8	0	0	0
Muud äritulud	15	1	15	1	121
<b>Kokku</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>6 278</b>

Muud ärikulud tuhandetes eurodes	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
Viivised ja trahvid	2	2	1	0	2
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	8	0	0	0
Muud ärikulud	1	132	1	80	140
<b>Kokku</b>	<b>3</b>	<b>142</b>	<b>2</b>	<b>80</b>	<b>142</b>



## Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

<b>Finantstulud</b> tuhandetes eurodes	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
Intrssiitulud	174	2	86	0	3
Muud finantstulud	0	0	0	1	0
<b>Kokku</b>	<b>174</b>	<b>2</b>	<b>86</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

<b>Finantskulud</b> tuhandetes eurodes	2023 9 kuud	2022 9 kuud	2023 III kvartal	2022 III kvartal	2022 12 kuud
Intrssikulu	2 616	3 244	874	1 018	4 192
Kahjum valuutakursi muutusest	0	1	0	0	0
Muud finantskulud	242	91	108	14	19
<b>Kokku</b>	<b>2 858</b>	<b>3 336</b>	<b>982</b>	<b>1 032</b>	<b>4 211</b>

## Lisa 17. 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	01.01.2023-30.09.2023	(56 687 954x273/273)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2022-30.09.2022	(56 687 954x273/273)	=56 687 954
Perioodil	01.07.2023-30.09.2023	(56 687 954x92/92)	= 56 687 954
Perioodil	01.07.2022-30.09.2022	(56 687 954x92/92)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	(56 687 954x365/365)	=56 687 954

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

Perioodil	01.01.2023-30.09.2023	-1 025 tuhat eurot/56 687 954=-0,02 eurot
Perioodil	01.01.2022-30.09.2022	8 651 tuhat eurot/56 687 954=0,15
Perioodil	01.07.2023-30.09.2023	-732 tuhat eurot/56 687 954=-0,01
Perioodil	01.07.2022-30.09.2022	4 546 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,08 eurot
Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	13 452 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,24 eurot

## Lisa 18. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 19. juunil 2023. Korralise üldkoosoleku protokoll avalikustatakse AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel [www.prokapital.com](http://www.prokapital.com).

## Lisa 19. 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.

<b>Tehingud seotud osapooltega</b> tuhandetes eurodes	<b>2023</b> <b>9 kuud</b>	<b>2022</b> <b>9 kuud</b>	<b>2022</b> <b>12 kuud</b>
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Müügitulu	7	6	8
Üldhalduskulud	408	0	0
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	666	669	892
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine	0	128	196
Tasutud intressid	775	791	794
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	424	497	650
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b> tuhandetes eurodes	<b>2023</b> <b>9 kuud</b>	<b>2022</b> <b>9 kuud</b>	<b>2022</b> <b>12 kuud</b>
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Ettemaksed	3 553	2 000	2 000

2022. aastal tegi Ettevõtte ettemaksu, et soetada seotud osapoolelt PK Sicily SpA aktsiaid 12 miljoni euro eest. Kontsern teostas põhjaliku *due diligence'i*, et hinnata võimalikku kasu laienemisest ning otsustas hotelliettevõtte aktsiaid siiski mitte osta. Müüja peab ettemaksu tagastama hiljemalt kolme aasta jooksul alates ettemaksu tasumisest. Kontsernil on õigus seada oma nõude tagamiseks varale II järjekoha pant. 0,5 miljonit eurot laekus aruandeperioodil.

Juulis 2023 allkirjastas Ettevõtte eellepingu 67,5% Itaalia kinnisvaraettevõtte Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (reg Milaanos, Itaalias) ja tegi müüjale sellekohase ettemaksu. Eellepinguga kindlustas Ettevõtte õigused aktsiate ostuks ning algatas *due diligence'i*.

<b>Osalused Ettevõttes %</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>31.12.2022</b>
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,31%	49,61%	49,63%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,00%	0,08%	0,05%

## Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2023. aasta üheksa kuu ja kolmanda 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.

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

7. november 2023