

AS Pro Kapital Grupp

2024 A. I KVARTALI JA 3 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	16
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	18
Aktsiad ja aktsionärid.....	19
Õigusküsimused.....	21
Töötajad.....	22
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele.....	24
Konsolideeritud finantsaruanded	25
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne.....	25
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne	26
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne.....	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne.....	28
Konsolideeritud vahearuande lisad	29
Lisa 1. Üldine informatsioon	29
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused.....	30
Lisa 3. Segmentide ülevaade.....	30
Lisa 4. Varud	32
Lisa 5. Pikaajalised nõuded	32
Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	33
Lisa 7. Immateriaalne põhivara.....	34
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud.....	35
Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	36
Lisa 10. Ostjate ettemaksed.....	39
Lisa 11. Lühiajalised võlad tarnijatele	39
Lisa 12. Käive	39
Lisa 13. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind.....	40
Lisa 14. Brutokasum.....	41
Lisa 15. Üldhalduskulud	41
Lisa 16. Muud äritulud ja ärikulud	41
Lisa 17. Finantstulud ja –kulud.....	42
Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta	42
Lisa 19. Aktsionäride koosolekud.....	42
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega.....	43
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	44

AS-i Pro Kapital Grupp lühituvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Grupp“ 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 Grupist esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on ligi 30 aastat kogemusi. Pro Kapitali põhifookuses on arendada suuremahulisi projekte kõrgelt hinnatud piirkondades Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses ning pakkuda seeläbi kõrgeimat lisandväärtust sidusgruppidele.

Alates asutamisest on Grupp edukalt arendanud enam kui 300 tuhande ruutmeetrit elamu- ja ärikinnisvara, keskendudes kõrgeima kvaliteedi pakumisele. Selleks rakendatakse tulevikku vaatavat äristrateegiat kõigis arendusprotsessides läbi kogu väärtusahela, kasutades grupisest kompetentsi. Seeläbi saab Pro Kapital kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Grupi **kogukäive** 2024. aasta esimeses kvartalis oli 3,1 miljonit eurot võrrelduna 13,4 miljoni euroga 2023. aasta esimeses kvartalis.

Grupi käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Seetõttu sõltub kinnisvara müügist saadav müügitulu ehitustsüklist ning elamuarenduste valmimise ajast.

2024. aasta esimeses kvartalis vähenes kinnisvaratulu võrreldes eelneva aastaga, kuna Kindrali Majade esimese etapi ehitus lõpetati ja viimased korterid müüdi ning anti klientidele üle 2023. aasta alguses. 2023. aasta lõpuks oli enamik meie valminud kinnisvaraobjektide korteritest müüdud. 2024. aasta esimeses kvartalis jätkasime Kalaranna Kvartali viimase etapi ehitust, planeerides kahe esimese maja valmimist ning korterite klientidele üle andmist 2024. aasta lõpus ning viimase kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis.

2024. aasta esimese kolme kuu **brutokasum** vähenes 76% võrra ja moodustas 0,9 miljonit eurot võrrelduna 3,7 miljoni euroga 2023. aastal.

2024. aasta esimese kvartali **ärikahjum** moodustas 0,7 miljonit eurot võrrelduna 2,2 miljoni euro ärikasumiga 2023. aastal.

2024. aasta esimese kvartali **puhaskahjum** oli 1,7 miljonit eurot võrrelduna 1,3 miljoni euro puhaskasumiga võrdlusperioodil.

Rahavood põhitegevusest olid 2024. aasta esimesel kolmel kuul negatiivsed 1,7 miljonit eurot võrreldes positiivse 10,3 miljoni euroga samal perioodil 2023. aastal.

Aksia puhasväärtus oli 31. märtsi 2024 seisuga 0,95 eurot võrreldes 1 euroga 31. märtsil 2023.

Peamised finantsnäitajad

	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	3 054	13 415	23 021
Brutokasum (tuhat eurot)	888	3 666	7 028
Brutokasum, %	29%	27%	31%
Ärikasum (tuhat eurot)	-659	2 160	2 963
Ärikasum, %	-22%	16%	13%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-1 700	1 303	-900
Puhaskasum / -kahjum, %	-56%	10%	-4%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,03	0.02	-0.02

	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Varad kokku (tuhat eurot)	105 855	101 587	107 237
Kohustused kokku (tuhat eurot)	52 027	44 961	52 814
Omakapital kokku (tuhat eurot)	53 828	56 626	54 423
Võla / omakapitali suhe *	0,97	0,79	0,97
Varade tootlus, % **	-1,6%	1,2%	-0,08%
Omakapitali tootlus, % ***	-3,1%	2,6%	-1,5%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,95	1,00	0,96

*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

15. jaanuaril 2024 teavitas Grupp tagatud, fikseeritud intressiga võlakirjade ISIN SE0013801172 omanikelt nõusoleku saamisest võlakirjade tähtaja pikendamiseks ning muudatusteks võlakirjade tingimustes, sealhulgas osaliseks lunastamiseks.

17. jaanuaril 2024 teavitas Grupp tagatud, fikseeritud intressimääraga võlakirjade ISIN SE0013801172, kogumahuga 28 500 000, kohustuslikust osalisest lunastamisest summas 8 550 000 mitte hiljem kui 20. veebruaril 2024, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest, koos kogunenud, kuid tasumata intressiga ettemakstud summalt. Kohustusliku osalise lunastamise makse toimus 5. veebruaril 2024.

22. märtsil 2024 teavitas Grupp otsusest omandada 67,5% osalus Itaalia ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.R.L, mille soetamise eellepingu sõlmimisest teavitati 24. juulil 2023.

Tegevjuhi ülevaade

Kinnisvaraarendus

2024. aastal jätkame Kalaranna 8 arenduse viimase etapi ehituse ja müügiga. Viimane etapp koosneb 4-st kortermajast 146 korteri ja 4 äripinnaga, mille lõpetamisel on Kalaranna Kvartali arenduses kokku 12 maja. Esimeses kvartalis jõudsid kõik neli maja täiskõrguseni ning ehitustegevus jätkub plaanipäraselt. Esimese kahe maja korterite valmimist planeerime 2024. aasta lõpuks ning järelejäänud kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on eelmüügi lepingutega kaetud 40% korteritest. Peame seda väga heaks tulemuseks tänapäeva väljakutseid pakkual turul, eriti arvestades meie asukohast tulenevat keskmisest kõrgemat hinnataset.



Kalaranna Kvartal aprillis 2024

Kristiine City's jätkame oma uue projekti, Uus-Kindrali müügitegevust, mille ehituse ettevalmistavate töödega alustasime 2024. aasta märtsis. Esimese kvartali lõpuks oleme müünud veidi üle 30% korteritest ning ootame jätkuvat müügi kasvu ehituse edenedes. 2024. aasta aprillis sõlmisime ehitustegevuse rahastamiseks laenulepingu AS-ga LHV Pank.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze Residentsis, mis on saanud Baltics Prestige Awards auhinna oma väljapaistva arhitektuurilise lahenduse eest. 2023. aasta oli River Breeze Residentsi müügi osas seni parim ning prognoosime viimased korterid müüa ja klientidele üleanda hiljemalt 2024. aasta lõpuks. 2024. aasta esimeses kvartalis müüsimise 2 korterit ning müügioteel on veel 6 korterit.

Vilniuses valmisid 2019. aastal viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses. 2024. aasta aprilli lõpuks on müümata ainult kaks korterit, millest üks on näidiskorter. 2023. aasta septembris alustasime Šaltiniu Namai Attico viimase etapi linnavillade (43 villat) ja ärihoone (15 ühikut) ehitusega. 2024. aasta aprilli lõpuks on valminud ligikaudu 15% ehitusest, mis hõlmab ärihoone teise korruse konstruktsioonide lõpetamist ning villade esimese korruse betoonitöid. 2024. aasta mai alguses sõlmiti laenuleping Šiauliu pangaga. 2024. aasta esimese kvartali lõpuks oleme ületanud 25% müügilävendi, saavutades samal ajal turul rekordilise hinnataseme.

Samuti jätkame ehitusloa taotlemise protsessi oma kõige hiljutisemale investeeringule Naugarduko tänaval. Mäe serval asuv ajalooline endine koolihoone, projekteeritakse ümber tippasemel eluhooneks, kus valmib ligikaudu 50 luksuslikku korterit vaadetega Vilniuse vanalinnale.



Planeerime ehitusloa saamist suveks ning alustada renoveerimistöödega 2024. aasta neljandas kvartalis.

Hotellindus

Peale kahte rasket aastat, mis on tänu pandeemiale kahtlemata mõjutanud kogu ülemaailmset turismisektorit, liigub hotellindus nõudluse kasvamise suunas. 2023. aastal olid hotelli tulemused suurepäraseks ning sama positiivne trend on jätkunud ka 2024. aasta esimeses kvartalis, mil nii hotelli täituvus kui keskmine toa hind on jätkanud stabiilset tõusu.

2024. aastal pööratakse suuremat tähelepanu MICE tegevustele (*Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions*), eesmärgiga suurendada müüki ettevõtete segmendis. Esimese kvartali head tulemused tõestavad meie strateegia efektiivsust, kuna igakuised tegelikud tulemused on ületanud 2024. aasta igakuiseid eelarveid.

Muud teemad

2024. aasta jaanuaris pikendas Grupp 28,5 miljoni euro tagatud võlakirjaemissiooni tähtaega. Grupp lunastas 8,6 miljoni euro ulatuses võlakirju 5. veebruaril 2024 ning pikendades järelejäänud 19,9 miljoni euro väärtuses võlakirjade tähtaega kuni 20. veebruarini 2028. Võlakirjade uus intressimäär on 11% ning Grupil on õigus ilma trahvideta võlakirjad ennetähtaegselt, kas osaliselt või täies mahus, lunastada.

22. märtsil 2024 omandas Grupp 67,5% Preatoni Nuda Proprieta S.r.l. aktsiatest (registreeritud Milanos, Itaalias) 2,5 miljoni euro eest.

Vastavalt olulisuse printsiibile ei olnud Preatoni Nuda Proprieta S.r.l finantsaruannetes omandamise kuupäeval, 22. märtsil 2024 ja lähimal bilansipäeval, 31. märtsil 2024, olulisi erinevusi ning seetõttu kasutas Grupp Preatoni Nuda Proprieta S.r.l finantsaruandeid konsolideeritud finantsaruannete tulemuste kajastamiseks seisuga 31. märts 2024.

Kuna AS Pro Kapital Grupp otsib pidevalt uusi võimalusi, võimaldas Preatoni Nuda Proprieta S.r.l omandamine tutvuda kinnisvara omandiõiguse vormiga, mis on hästi arenenud just Lõuna-Euroopa riikides ning eriti just Itaalias. Saame omandatud ettevõttele pakkuda struktuurset tuge ning samal ajal leida võimalusi seda ka Baltikumis rakendada. Tegemist on kinnisvara kasutusõiguse vormiga, kus kinnisasja omandaval omanikul puudub vara üle täielik kontroll ja õigus saada sellest tulenevat tulu või kasu senikaua, kuni kasutusõiguse müüja (ehk eluaegne kasutaja või kasusaaja) säilitab kasutusõiguse.

Selliste tehingute korral omandab ostja kinnisvara, jättes selle müüjale õiguse seda kasutada, mille tulemuseks on müüja vanusele vastav diskonteeritud hindamine. See strateegia pakub ostjale erinevaid võimalusi: nad võivad otsustada kinnisvara säilitada, eeldades kapitali kallinemist, mis tuleneb esialgsest diskonteeritud hindamisest, või teise võimalusena otsustada, et nad loovutavad omandiõiguse uuele investorile.

Usume, et arvestades vananevat elanikkonda ning uute põlvkondade muutuvaid hoiakuid kinnisvara omamise suhtes, võib selline lähenemine pakkuda kinnisvara müügile värsket vaatenurka. Näeme seda mudelit nii intrigeeriva kui ka uuenduslikuna, mis pakub märkimisväärset kasvupotentsiaali, vähendades samal ajal sellega seotud riske.

See tehing ilmestab meie tegvuskava uute lähenemisviiside väljatöötamisel kinnisvara valdkonnas ning rõhutab meie pühendumust uute võimaluste ärakasutamisele.

Kokkuvõttes on mul hea meel teatada Grupi olulistest edusammudest ning saavutustest meie kinnisvaraprojektides ja hotellitegevuses. 2024. aastal oleme näidanud tipptasemel pühendumust, mille tulemusena püsivad meie projektid Tallinnas, Riias ja Vilniuses graafikus ning on toonud kaasa märkimisväärseid müügitulemusi.

Lisaks sellele on ka taastuv nõudlus hotellinduses meie jaoks hea märk, kuna keskendumine MICE tegevustele on näidanud häid tulemusi, ületades meie ootusi.

Tunnistades pidevalt muutuvaid globaalseid väljakutseid, oleme pühendunud mõistlikule finantsjuhtimisele ja tegevuse kvaliteedile. Oleme kindlad, et meie mitmekesine portfelli koos vankumatu pühendumusega väärtuse pakkumisele loob hea baasi jätkusuutlikule kasvule ning tugevdab meie positsiooni kinnisvarasektori liidrina.

Täname oma aktsionäre, töötajaid ja koostööpartnereid jätkuva toetuse ja pühendumise eest ning vaatame koos eduka tuleviku poole.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
28. mai 2024

Kontserni struktuur

31. märts 2024 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. 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 projekti esimene etapp on nüüd valminud ning kõik korterid on üleantud, välja arvatud üks, mis on kasutusel näidiskorterina. Märtsis 2024 alustasime Kindrali Majade uue etapi – Uus-Kindrali, ehituse ettevalmistavate töödega.

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.

Viimase, neljast majast kokku 146 korteriga, koosneva, etapi ehitus algas 2023. aasta märtsis. Viimase etapi esimese kahe maja korterite valmimist prognoosime 2024. aasta lõpuks ning järelejäänud kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga ca 18,5 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. 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 Kliversala kvartaliks 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. Täna on saadud ehitusluba.

Grupp on otsustanud selle kinnisvaraobjekti müüa kuna soovime keskenduda pigem meie põhi arengusuunale, milleks on elamukinnisvara arendamine. Alustasime müügitegevusega 2023 aastal ning eesmärgiks on müük 2024. aasta jooksul lõpule viia.

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 Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai | Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokkstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus.

Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, milles valmis viis hoonet on valminud ning müüdud, välja arvatud kaks korterit, millest üks on kasutusel näidiskorterina.



2023. aasta septembris alustasime viimase etapi linnavillade ja elamu/ärihoone ehitusega.

Naugarduko 5, Vilniuses

Märkimisväärse potentsiaaliga kinnistu, mis rikastab meie eksklusiivset elamuarenduste portfelli asub Vilniuse kesklinnas Naugarduko tänava mäe serval, pakkudes võrratuid panoraamvaateid Vilniuse vanalinnale.



Peale rekonstrueerimist sulandub ehitis ühte läheduses asuva Šaltinių Namai | Attico elamukvartaliga. Kinnistu suurepärase asukoht, kultuuriväärtuste, haridus- ning meelelahutusasutuste vahetus läheduses, muudab selle eriti atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele.

Parkhotel Kurhaus

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



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

31. märtsi 2024 seisuga oli Grupi tegevus jaotunud nelja geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa. Lisaks jälgib Grupp oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine ja kinnisvara haldamine.

Esimese kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv
Kinnisvara	7	9 151	1 561	3 026	0	6	0	0	1 568	12 183
Rent	0	0	36	64	31	23	0	0	67	87
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 289	1 026	1 289	1 026
Haldus	32	27	1	8	92	72	0	0	125	107
Muu	1	0	2	3	2	9	0	0	5	12
KOKKU	40	9 178	1 600	3 101	125	110	1 289	1 026	3 054	13 415

Eestis tegeleb Grupp peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga ja elamu- ja äripindade haldamisega.

Eesti segmendiosa Grupi käibest 2024. aasta esimese kolme kuu jooksul oli 2%, võrreldes 68%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 1 parkimiskoht (2023 3 kuud: 63 korterit, 69 parkimiskohta ja 54 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Grupil Tallinnas varudena kajastatud 1 korter, 73 parkimiskohta ning 22 panipaika. Varudena kajastatud korter on kasutusel näidiskorterina Kindrali Majade arenduses ning ei ole hetkel müügis.

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

Läti segmendiosa Grupi käibest kolme kuu jooksul oli 52% võrreldes 23%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 2 korterit, 1 panipaik ja 3 parkimiskohta (2023 3 kuud: 4 korterit ja 9 parkimiskohta ja 6 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 6 luksuskorterit, 25 parkimiskohta ning 6 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Grupi käibest oli kolme kuu jooksul 4% võrreldes 1%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil ei müüdnud Leedus ühtegi korterit. (2023 3 kuud: 1 panipaik). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 3 korterit, 1 äripind ja mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Grupi käibest oli kolme kuu jooksul 42% võrreldes 8%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 60%, mis on 13% võrra suurem võrreldes 53%-lise täituvusega samal perioodil 2023. aastal. Hotellitegevuse kolme kuu kahjum oli 69 tuhat eurot võrreldes 141 tuhande eurosse kahjumiga 2023. aasta esimesel kolmel kuul.

Esimese kvartali ja kolme kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	I kvartal	I kvartal	I kvartal	I kvartal	I kvartal	I kvartal	I kvartal	I kvartal
Müüdnud m2*	0	3 719	452	820	0	0	452	4 539
Keskmine hind,m2/EUR*	0	2 271	3 254	3 288	0	0	3 254	2 454
Hallatavaid m2	48 276	43 255	0	0	26 768	26 768	75 044	70 022

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

Aruandeperioodil võttis Pro Kapital 3,4 miljonit eurot ning maksis tagasi 16 tuhande euro väärtuses pangalaenusid ning 31. märtsi 2024 seisuga oli kohustus pankade ees summas 7,7 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 omakorda sõltub müügimahtudest.

Jaanuaris 2024 pikendas Pro Kapital 28,5 miljoni euro tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimusi. Grupp lunastas 8,6 miljoni euro ulatuses võlakirju, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad nimiväärtusega 19,9 miljonit eurot intressimäära 11% (lisa 9).

31. märtsi 2024 seisuga oli Grupil lunastamata 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju algse lunastamistähtajaga oktoobris 2024. Septembris 2023 kinnitasid võlakirjade omanikud tagamata võlakirjade pikendamise 2+2 aastaks kuni 31. oktoobrini 2026 õigusega lükata lunastamistähtaega edasi veel kahe aasta võrra kuni 31. oktoobrini 2028. Grupp lunastab osaliselt võlakirju 1,5 miljoni euro ulatuses, mis moodustab 15% iga võlakirja nimiväärtusest 31. oktoobril 2024. Alates 1. novembrist 2024 kannavad võlakirjad nimiväärtusega 8,2 miljonit eurot intressi 9%.

Aktsiad ja aktsionärid

31. märtsi 2024 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Grupi registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

31. märtsi 2024 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 1 025 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. märtsi 2024 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	21 490 780	37,91%
Caceis Bank SA	7 335 775	12,94%
Clearstream Banking AG	16 917 584	29,84%
Svalbork Invest OÜ	5 590 584	9,86%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Grupi käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. märtsi 2024 seisuga 49,32% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Grupi juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

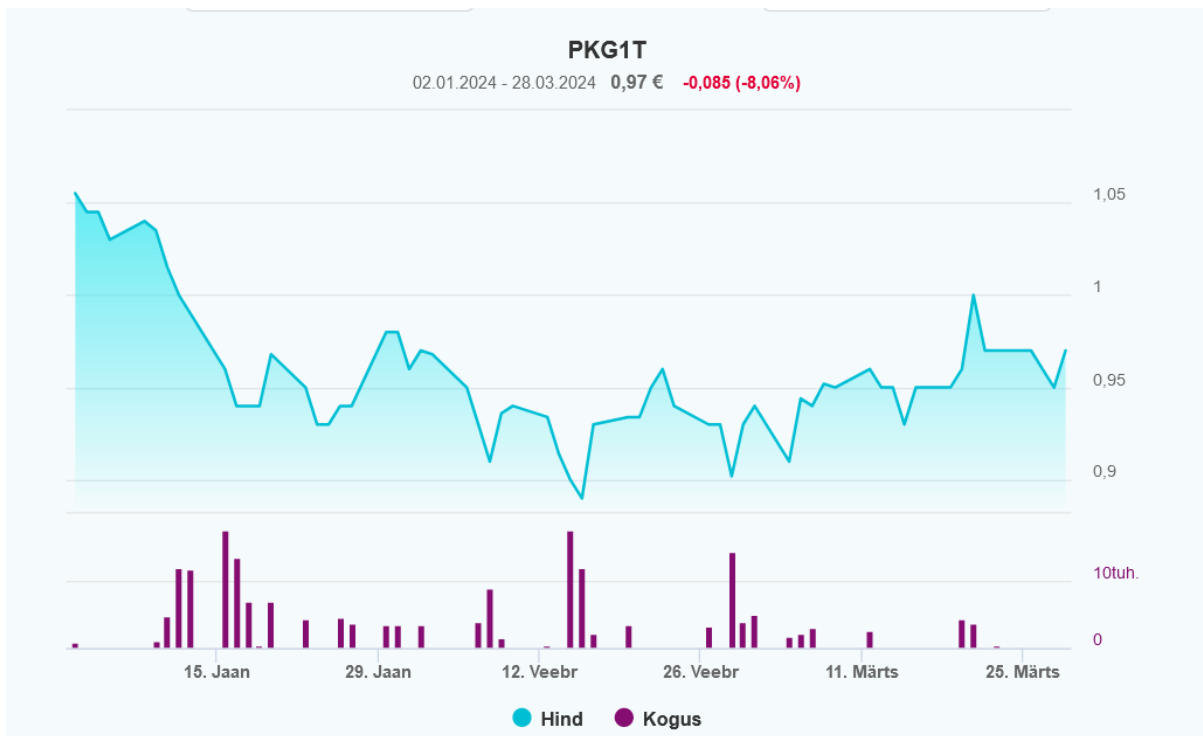
- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Grupi kõigist aktsiatest;
- 11 151 241 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 19,67% Grupi kõigist aktsiatest;
- 10 700 000 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 18,88% Grupi kõigist aktsiatest;
- 513 183 aktsiat Nordea panga esindajakonto kaudu, mis on 0,91% Grupi kõigist aktsiatest.

Suuraktsionär on Grupile teatanud, et tema ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad on 30. detsembri 2023 seisuga SA Preatoni Group'ile üle antud. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb ta siiski ise nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, konsolideerib Preatoni Grupp Grupi aruandvasse kontserni ning peab end AS Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtjaks.

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Grupi aktsiaid.

2024. aasta esimese kolme kuu kahjum aktsia kohta oli -0,03 eurot (2023. aasta 3 kuud: kasum 0,02 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahe ja kogused, 1. jaanuar – 31. märts 2024, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Grupp aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Grupi aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2024 kaubeldi aktsiatega hinna-vahele 0,89-1,06 eurot ning 28. märtsi 2024 kauplemisspäeva sulgemishind oli 0,95 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 196 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 185 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 on Grupi aktsiad kaubeldavad Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Open Market kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Ajavahemikul märts-juuli 2023 oli Grupi aktsiatega kauplemine kauplemisplatvormi tehniliste muudatuste tõttu peatatud. Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2024 kaubeldi aktsiatega hinnavahele 0,74-0,91 eurot ning 28. märtsi 2024 kauplemisspäeva aktsia sulgemishind oli 0,82 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 27 aktsiaga, mille käive ulatus 21 euroni.

Õigusküsimused

Pro Kapital on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Grupile 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), seega hüvitise nõue kokku on summas 874 154 eurot ning sellelt summalt arvestatudviivise summas 1 176 261,55 eurot.

AS Pro Kapital Eesti tegi ettepaneku lõpetada vaidlus kokkuleppega, mida teine pool ei aktsepteerinud, mistõttu kohtuvaidlus jätkub. Kohus määras antud vaidluses ka ekspertiisi, et teha kindlaks kinnistu omandamisega seotud kahju.

01.04.2024 toimunud kohtuistungil andis kohus pooltele võimaluse esitada enda lõplikud seisukohad, sh oma järeldused kohtuistungil üle kuulatud eksperdi vastuste kohta. Halduskohus on teatanud, et kohtuotsus tehakse teatavaks 27.05.2024.

Ühe Pro Kapitali arenduse peatöövõtja, AS Oma Ehitaja, on alustanud kohtuvaidlust Grupi tütarettevõtte OÜ Marsi Elu suhtes. Töövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et Pro Kapitali tütarettevõttel ei ole leppetrahvinõudeid töövõtja vastu, alternatiivselt palub töövõtja kohtul vähendada leppetrahvi summat ning nõuab arvete jäägi tasumist (põhisummas 587 932 eurot, lisaks viivis). Grupi tütarettevõtte 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 jätkuvalt pooleli. Pro Kapital on seisukohal, et kohtuvaidlusel ei ole olulist negatiivset mõju Grupi finantstulemustele. Kõnealused ehitusarved on juba ehituskuludena arvele võetud ehituse ajal, mistõttu kohtuvaidluse võimalik negatiivne tulemus kulusid ei suurenda (v.a viivis ja kohtukulud).

AS-le Pro Kapital Eesti kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 hindades kokkuleppele, on Tallinna linn teinud Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 omandamiseks sundvõõrandamise otsuse. AS Pro Kapital Eesti on sundvõõrandamise otsuse (eelkõige sellega määratud õiglase hüvitise põhjendatuse) vaidlustanud halduskohtus, leides et õiglane hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. AS Pro Kapital Eesti kaebus on menetlusse võetud.

AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja), tema Leedu tütarettevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku vastu on esitatud Rooma kohtusse nõue kahe Itaalia eraisiku poolt. Hagiavalduse esitajate sõnul on väidetav rahaline nõue neile üle läinud pärimise teel. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte väitel puudub neil igasugune seos väidetava nõudega, kuna neil ei ole kunagi olnud mingeid lepingulisi või lepinguväliseid suhteid isikuga, kelle nõuded väidetavalt päritud on. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte on esitanud sellekohased vastuväited Rooma kohtule. 11.04.2024 toimus Roomas esimene kohtuistung, kuid kohus leidis, et nõue on esitatud valesse osakonda ning istung tuleb edasi lükata. Kohus on määranud uueks kohtuistungiks ajaks 12.09.2024.

Töötajad

31. märtsil 2024 oli Grupis hõivatud 86 inimest (76 inimest seisuga 31. märts 2023), kellest 45 töötasid hotellis (38 inimest seisuga 31. märts 2023). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Pro Kapital peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimiskriisi.

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Grupil leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Grupi pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades. Grupi 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 Grupi 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 Grupp näeb potentsiaalset riski kinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning kõrgetes intressimäärades.

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 Grupi äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist ja muudest teenustest saadavaid tulusid. Pro Kapitali juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks Grupi 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

28. mai 2024

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		8 897	18 773	17 065
Lühiajalised nõuded		1 688	2 331	1 411
Ettemakstud kulud		434	395	268
Varud	4	39 980	26 113	35 563
Käibevara kokku		50 999	47 612	54 307
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	5	22	15	2 010
Materiaalne põhivara	6	7 710	7 733	7 763
Kasutusõigusega vara	6	553	268	365
Kinnisvarainvesteeringud	8	40 378	45 615	40 361
Firmaväärtus		204	262	0
Immateriaalne põhivara	7	3 654	82	96
Põhivara kokku		52 521	53 975	50 595
Müügiootel varad		2 335	0	2 335
Kokku müügiootel varad		2 335	0	2 335
VARAD KOKKU		105 855	101 587	107 237
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	9	1 733	28 422	30 141
Ostjate ettemaksed	10	5 602	1 270	3 657
Lühiajalised võlad tarnijatele	11	6 303	3 156	4 911
Maksukohustused		208	816	161
Lühiajalised eraldised		8	19	11
Lühiajalised kohustused kokku		13 854	33 683	38 881
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	9	36 903	10 086	12 695
Muud pikaajalised võlakohustused		2	0	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 140	1 132	1 130
Pikaajalised eraldised		128	60	108
Pikaajalised kohustused kokku		38 173	11 278	13 933
KOHUSTUSED KOKKU		52 027	44 961	52 814
Omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		2 092	2 012	2 092
Jaotamata kasum		32 498	36 481	34 198
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		52 723	56 626	54 423
Mittekontrolliv osalus		1 105	0	0
OMAKAPITAL KOKKU		53 828	56 626	54 423
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		105 855	101 587	107 237

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD				
Äritulud				
Müügitulu	12	3 054	13 415	23 021
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	13	-2 166	-9 749	-15 993
Brutokasum	14	888	3 666	7 028
Turustuskulud		-222	-133	-705
Üldhalduskulud	15	-1 325	-1 374	-5 440
Muud äritulud	16	2	1	2 099
Muud ärikulud	16	-2	0	-19
Ärikasum		-659	2 160	2 963
Finantstulud	17	42	20	254
Finantskulud	17	-1 073	-874	-4 115
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		-1 690	1 306	-898
Tulumaks		-10	-3	-2
Perioodi puhaskasum/ -kahjum		-1 700	1 303	-900
Muu koondkasum				
Muudatused ümberhindluse reservis		0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-1 700	1 303	-900
Kasum aktsia kohta (euro)	18	-0,03	0,02	-0,02

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Põhitegevuse rahavood				
Aruandeperioodi puhaskasum		-1 700	1 303	-900
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		127	100	441
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	-111
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	-1 972
Finantstulud ja -kulud	17	1 030	853	3 861
Edasilükkunud tulumaksu muutus		10	2	0
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		0	15	6
Muutused käibevahendites:				
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-75	294	1 414
Varudes		-4 256	8 111	3 984
Kohustustes ja ettemaksetes		3 137	-376	2 300
Eraldistes		20	15	64
Põhitegevuse rahavood kokku		-1 707	10 317	9 087
Rahavood investeerimistegevusest				
Soetatud tütarettevõtete rahalised jäägid		247	0	0
Materiaalse põhivara soetamine	6	-11	-500	-746
Immateriaalse põhivara soetamine		-18	-5	-38
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-17	-40	-473
Makstud tütarettevõtete osaluse eest		-500	0	-2 000
Laekumised materiaalse põhivara müügist		1	0	0
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	111
Saadud intressid		43	5	182
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-255	-540	-2 964
Rahavood finantseerimistegevusest				
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine		-8 550	0	0
Saadud laenud		3 355	0	3 974
Tagastatud laenud		-16	-16	-63
Kapitalirendi tagasimaksed		-43	-38	-152
Makstud intressid ja muud finantskulud		-952	-1 539	-3 406
Makstud deposiidid		0	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-6 206	-1 593	353
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-8 168	8 184	6 476
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		17 065	10 589	10 589
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 897	18 773	17 065

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
1. jaanuar 2022	11 338	1 748	0	2 984	26 773	42 843	0	42 843
Eelnevate perioodide kahjumi katmine	0	3 913	1 134	0	-5 047	0	0	0
Perioodi koondkasum	0	0	0	-972	13 452	12 480	0	12 480
31. detsember 2022	11 338	5 661	1 134	2 012	35 178	55 323	0	55 323
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	1 303	1 303	0	1 303
31. märts 2023	11 338	5 661	1 134	2 012	36 481	56 626	0	56 626
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	-2 203	-2 203	0	-2 203
Muud muutused	0	0	0	80	-80	0	0	0
31. detsember 2023	11 338	5 661	1 134	2 092	34 198	54 423	0	54 423
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	-1 700	-1 700	0	-1 700
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	1 105	1 105
31. märts 2024	11 338	5 661	1 134	2 092	32 498	52 723	1 105	53 828

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 31.12.2024	Osalus 31.12.2023
Raiffeisen Bank International AG	Austria	37,91%	54,66%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	12,94%	12,78%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	29,84%	10,99%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	3,36%	5,46%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. märtsi 2024 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp emaettevõtja, millele kuuluvad 100% osalusega tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB), Saksamaal (Pro Kapital Germany Holdings OÜ) ja 67,5% osalusega tütarettevõtja Itaalias (Preatoni Nuda Proprieta S.r.l.) 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 2023. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

IFRS 10 kohaselt kajastab emaettevõtja tütarettevõtja tulusid ja kulusid konsolideeritud finantsaruannetes alates kuupäevast, mil ta saab kontrolli tütarettevõtja üle kuni kontrolli kaotamiseni. Lähtuvalt olulisuse printsiibist ei olnud Preatoni Nuda Proprieta S.r.l raamatupidamise aruannetes olulisi erinevusi soetamise kuupäeva 22. märts 2024 ning lähima bilansipäeva 31. märts 2024 andmetes, mistõttu kasutas AS Pro Kapital Grupp esimese kvartali konsolideeritud raamatupidamise aruannete koostamisel Preatoni Nuda Proprieta S.r.l aruandeid seisuga 31. märts 2024.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne 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 Pro Kapitali 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Grupp on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Itaalia	Elimineerimised	Kokku
2024 3 kuud								
Käive	0	40	1 603	125	1 425	0	-139	3 054
<i>sh kinnisvara müük</i>	<i>0</i>	<i>7</i>	<i>1 561</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>1 568</i>
<i>sh renditulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>36</i>	<i>31</i>	<i>120</i>	<i>0</i>	<i>-120</i>	<i>67</i>
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 289</i>	<i>0</i>		<i>1 289</i>
<i>sh haldusteenused</i>	<i>0</i>	<i>32</i>	<i>1</i>	<i>92</i>	<i>0</i>	<i>0</i>		<i>125</i>
<i>sh muud tulud</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	<i>16</i>	<i>0</i>	<i>-16</i>	<i>5</i>
Muud äritulud ja -kulud (neto)	0	2	-2	1	0	0		0
Segmendi ärikasum / -kahjum	-640	-222	388	-138	-56	0	9	-659
Finantstulud ja -kulud (neto)	-2 264	1 323	3	-36	-57	0		-1 031
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-2 904	1 101	391	-174	-113	0	9	-1 690
Tulumaks	0	0	0	0	-10	0		-10
Puhaskasum / -kahjum	-2 904	1 101	391	-174	-103	0	-1	-1 700
31.12.2023								
Varad	56 748	175 388	22 299	17 387	6 268	1 079	-173 314	105 855
Kohustused	154 569	14 244	10 373	6 465	6 317	1 175	-141 116	52 027
Põhivara soetamine	0	22	0	5	7	563	3 497	4 094
Põhivara vähenemine	0	-2	-137	-1	0	0		-140
Põhivara kulum	0	-12	-11	-10	-91	0		-124

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2023 3 kuud							
Käive	0	9 178	3 103	110	1 159	-135	13 415
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	9 151	3 026	6	0		12 183
<i>sh renditulu</i>	0	0	64	23	120	-120	87
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	1 026		1 026
<i>sh haldusteenused</i>	0	27	8	72	0		107
<i>sh muud tulud</i>	0	0	5	9	13	-15	12
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	2	0	0	0		1
Segmendi ärikasum / -kahjum	-753	1 882	1 249	-137	-92	11	2 160
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 580	861	-48	-32	54	-1	-854
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-2 333	2 743	1 201	-169	-146	10	1 306
Tulumaks	0	0	0	-1	-2		-3
Puhaskasum / -kahjum	-2 333	2 743	1 201	-170	-148		1 303
31.03.2023							
Varad	57 708	159 504	24 810	15 358	8 681	-164 474	101 587
Kohustused	146 425	3 226	13 859	3 558	6 533	-128 640	44 961
Põhivara soetamine	0	20	108	1	484		613
Põhivara vähenemine	0	0	0	0	0		0
Põhivara kulum	0	-10	-12	-9	-86		-99

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2023 12 kuud							
Käive	1 322	10 322	6 344	911	6 003	-1 881	23 021
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	10 199	6 099	424	0		16 722
<i>sh renditulu</i>	0	0	210	111	480	-480	321
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	5 452		5 452
<i>sh haldusteenused</i>	0	117	14	362	0		493
<i>sh muud tulud</i>	1 322	6	21	14	71	-1 400	34
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	2 169	-89	1	0	-1	2 080
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 740	2 847	1 885	-485	431	25	2 963
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 792	3 658	-101	-393	-232	-1	-3 861
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-8 532	6 505	1 784	-878	199	24	-898
Tulumaks	0	0	0	5	-7		-2
Puhaskasum / -kahjum	-8 532	6 505	1 784	-873	192	24	-900
31.12.2023							
Varad	57 634	169 305	23 507	16 168	9 149	-168 526	107 237
Kohustused	152 550	9 264	11 973	5 071	6 661	-132 705	52 814
Põhivara soetamine	0	86	108	7	894		1 095
Põhivara vähenemine	0	-22	0	-6	-358		-386
Põhivara kulum	-1	-49	-35	-38	-295		-418

Lisa 4. Varud

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Kinnisvara müügiks	4 595	8 108	5 474
<i>sh Kindrali Majad, Tallinn</i>	243	666	165
<i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i>	958	1 201	958
<i>sh River Breeze, Riia</i>	1 940	4 563	2 897
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	1 454	1 603	1 454
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	0	75	0
Lõpetamata kinnisvara	34 876	17 886	29 885
<i>sh Uus-Kindrali, Tallinn</i>	5 340	0	5 324
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	15 072	5 401	11 048
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	8 117	6 228	7 211
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	6 347	6 257	6 302
Ostetud kaubad müügiks	131	56	126
Ettemaksed varude eest	378	63	78
Kokku	39 980	26 113	35 563

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 hulka kuulub ehitusjärgus olev kinnisvara Tallinnas Kalaranna Kvartalis ja Uus-Kindrali arenduses ning Šaltinių Namai uue etapi arenduses Vilniuses.

Naugarduko projektiga oleme arenduse ehitusloa taotlemise protsessis ning plaanime renoveerimistöödega alustada 2024. aasta sügisel.

Lisa 5. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Kapitalirendid	9	15	10
Muud pikaajalised nõuded	13	0	2 000
Kokku	22	15	2 010

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 2024 moodustusiid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	9 230	8 967	9 185
Akumuleeritud kulum	-1 520	-1 234	-1 422
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 710	7 733	7 763

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	748	809	654
Akumuleeritud kulum	-195	-541	-289
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	553	268	365

Kasutusõigusega varad sisaldavad maad Saksamaal (renditav kuni päritava ehitusõiguse lepingu lõpuni) ja Leedus (renditav kuni kinnisvara müügini), kontorirume Lätis, Leedus ja Itaalias ning masinaid ja seadmeid Leedus.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2022	7 040	1 156	271	0	8 467	701
Soetamine	415	69	15	1	500	108
Soetusmaksumus 31.03.2023	7 455	1 225	286	1	8 967	809
Soetamine	163	44	33	5	246	203
Maha kandmine	0	0	-28	0	-28	-358
Soetusmaksumus 31.12.2023	7 618	1 269	291	6	9 185	654
Soetamine	0	6	6	0	12	4
Soetatud uue tüarettevõtte kaudu	0	36	0	0	36	226
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	-1	-1	0
Mahakandmine	0	0	-2	0	-2	-136
Soetusmaksumus 31.03.2024	7 618	1 311	296	5	9 230	748

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	942	231	3 744	506
Materiaalse põhivara kulum	40	14	7	61	35
Akumuleeritud kulum 31.03.2023	40	956	238	1 234	541
Materiaalse põhivara kulum	150	49	16	215	97
Mahakandmine	0	0	-26	-26	-349
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	190	1 005	228	1 423	289
Materiaalse põhivara kulum	54	16	4	74	43
Soetatud uue tütaretevõtte kaudu	0	20	0	20	0
Mahakandmine	0	0	3	3	137
Akumuleeritud kulum 31.04.2024	244	1 041	235	1 520	195

Lisa 7. Immateriaalne põhivara

Finantsaruannetes kajastatud immateriaalsed varad koosnevad kliendiandmebaasist, veebilehtedes, tarkvarast ning muudest visuaalsetest materjalidest.

Grupp viis läbi ostuanalüüsi soetatud tütaretevõtte osas ning hindas AI-l põhineva otsingutarkvara ning kliendiandmebaasi õiglast väärtust. AI tarkvara hinnati 180 tuhandele eurole ning potentsiaalne tulu kliendikontaktidest hinnati 3,3 miljonile eurole.

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Immateriaalse vara soetusmaksumus	4 097	249	281
Akumuleeritud kulum	-443	-167	-185
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	3 654	82	96

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2022	0	16	207	1	20	244
Soetamine	0	0	0	0	5	5
Soetusmaksumus 31.03.2023	0	16	207	1	25	249
Soetamine	0	0	3	0	29	32
Ümberklassifitseerimine	0	0	33	0	-33	0
Soetusmaksumus 31.12.2023	0	16	243	1	21	281
Soetamine	0	0	21	0	0	21
Soetatud uue tütarettevõtte kaudu	3 317	0	482	0	0	3 799
Mahakandmine	0	0	-3	-1	0	-4
Soetusmaksumus 31.03.2024	3 317	16	743	0	21	4 097

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Kokku
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	9	153	1	163
Immateriaalse vara kulum	0	0	4	0	4
Akumuleeritud kulum 31.03.2023	0	9	157	1	167
Immateriaalse vara kulum	0	1	17	0	18
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	0	10	174	1	185
Immateriaalse vara kulum	0	0	3	3	6
Soetatud uue tütarettevõtte kaudu	0	0	252	0	252
Akumuleeritud kulum 31.03.2024	0	10	429	4	443

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
Väärtus 31.12.2022	45 575
Investeeringud	40
Väärtus 31.03.2023	45 615
Investeeringud	433
Õiglase väärtuse muutus	1 972
Ümberklassifitseerimine müügiotel varaks	-2 335
Ümberklassifitseerimine varudesse	-5 324
Väärtus 31.12.2023	40 361
Investeeringud	17
Väärtus 31.03.2024	40 378

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2023. aasta lõpu seisuga Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas käesolevat turuinformatsiooni.

Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	63	63	63
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	28 227	29 903
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	1 453	0	0
Kapitalirendid	217	132	175
Kokku	1 733	28 422	30 141

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	7 657	391	4 317
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	19 950	0	0
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	8 159	9 494	8 130
Kapitalirendid	392	201	248
Muud pikaajalised laenu	745	0	0
Kokku	36 903	10 086	12 695

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
AS LHV Pank (Eesti)	7 330	0	3 975
Sparkasse (Saksa)	390	453	406
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	19 950	28 227	28 450
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	9 612	9 494	9 582
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	609	335	423
Muud laenuandjad	745	0	0
Kokku	38 636	38 509	42 836

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 17) oli aruandeperioodil 968 tuhat eurot (2023 3 kuud: 869 tuhat 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 Grupp 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%. Grupp lunastab osaliselt võlakirju 1,5 miljonit euro, 15% ulatuses nominaalväärtusest 31. oktoobril 2024 ning alates 1. novembrist 2024 on võlakirjade nominaalväärtuseks 2,38 eurot võlakirja kohta.

Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 9,6 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 9,7 miljonit on lahutatud 74 tuhat eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

Veebruaris 2020 tagas Grupp 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 esialgne lunastamise tähtaeg oli veebruaris 2024.

Jaanuaris 2024 pikendasid võlakirjade omanikud tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade lunastustähtaega kuni 20. veebruarini 2028. 20. veebruaril 2024 lunastas Grupp osaliselt võlakirju 8,6 miljoni euro ulatuses, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad nimiväärtusega 19,9 miljonit eurot intressimäära 11%.

Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Grupi omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 50,9%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 31. märts 2024 seisuga 19,9 miljonit eurot.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	0	23	18
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	LHV Pank AS	14	0	0
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8, 22, Tallinn	15 072	N/A	12 005

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

		31.03.2024	31.12.2023	31.12.2022
NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	12	12	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 PKE Treasury	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	12 948	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
Kokku		63 288	63 288	63 288

Uue soetatud tütarettevõtte Preatoni Nuda Proprieta S.r.l osade pantimise protsess on pooleli.

Lisa 10. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	5 562	1 241	3 623
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	40	29	34
Kokku	5 602	1 270	3 657

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksed on suurenenud seoses Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali ja Šaltinių Namai viimaste etappide alustamisega.

Lisa 11. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Võlad tarnijatele	4 003	1 810	2 731
Viitvõlad	1 001	883	961
Intressivõlad	1 262	447	1 214
Võlad töötajatele	25	15	4
Muud	12	1	1
Kokku	6 303	3 156	4 911

Lisa 12. Käive

Segmendi müügitulu (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

tuhandetes eurodes	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega			
Kinnisvara müügitulu	1 568	12 183	16 722
Hotellide opereerimise tulu	1 289	1 026	5 452
Haldusteenused ja muud teenused	130	119	526
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	2 987	13 328	22 700
Renditeenusega seotud tulu	67	87	321
Kokku	3 054	13 415	23 021

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel			
Kinnisvara müügitulu	1 568	12 183	16 722
Muud teenused	5	12	34
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	1 573	12 195	16 756
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul			
Hotellide opereerimise tulu	1 289	1 026	5 452
Haldusteenused	125	107	492
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	1 414	1 133	5 944
Renditeenusega seotud tulu	67	87	321
Kokku	3 054	13 415	23 021

Kinnisvara müügitulu on langenud 87% võrra, kuna 2023. aasta lõpuks oli enamik meie valminud kinnisvaraobjektide korteritest müüdud. Jätkunud on järelejäänud varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas 26% võrra võrreldes 2023. aasta esimese kvartaliga, kuna suuremat tähelepanu on pööratud ettevõtete segmendile ja uuenenud ruumid on suurendanud hotelli külalastatavust.

2024. aasta esimeses kvartalis jätkasime Kalaranna Kvartali viimase etapi ehitust, planeerides kahe esimese maja valmimist ning korterite klientidele üle andmist 2024. aasta lõpus ning viimase kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis.

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

Lisa 13. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Müüdud kinnisvara	1 040	8 763	11 703
Renditeenused	12	25	86
Hotelliteenused	1 041	896	3 906
Haldusteenused	72	57	286
Muud teenused	1	8	12
Kokku	2 166	9 749	15 993

Lisa 14. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	528	3 420	5 019
Renditeenused	55	62	235
Hotelliteenused	248	130	1 546
Haldusteenused	53	50	206
Muud teenused	4	4	22
Kokku	888	3 666	7 028

Lisa 15. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Personalikulud	733	731	2 994
Konsultatsioonikulud	276	335	1 275
Maa- ja kinnisvara maksud	93	78	279
Materiaalse põhivara kulum	43	41	165
Panga- ja CSD teenused	30	15	87
Muu	149	174	640
Kokku	1 325	1 374	5 440

Lisa 16. Muud äritulud ja äriikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Viivised ja trahvid	0	0	1
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	1 972
Tulud põhivara müügist	0	0	111
Muud äritulud	2	1	15
Kokku	2	1	2 099

Muud äriikulud tuhandetes eurodes	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Viivised ja trahvid	2	0	5
Muud äriikulud	0	0	14
Kokku	2	0	19

Lisa 17. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud tuhandetes eurodes	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Intressitulud	42	20	254
Kokku	42	20	254
Finantskulud tuhandetes eurodes	2024 3 kuud	2023 3 kuud	2023 12 kuud
Intressikulu	968	869	3829
Muud finantskulud	105	5	286
Kokku	1 073	874	4 115

Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2024-31.03.2024	(56 687 954x365/365)	=56 687 954
Perioodil	01.10.2023-31.03.2023	(56 687 954x92/92)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2023-31.12.2023	(56 687 954x365/365)	=56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2024-31.03.2024	-1 700 tuhat eurot/56 687 954=-0,03
Perioodil	01.01.2023-31.03.2023	1 303 tuhat eurot/56 687 954=0,02
Perioodil	01.01.2023-31.12.2023	-900 tuhat eurot/56 687 954=-0,02 eurot

Lisa 19. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimub 28. mail 2024. Korralise üldkoosoleku protokoll avalikustatakse AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega	2024	2023	2023
tuhandetes eurodes	3 kuud	3 kuud	12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Müügitulu	2	2	9
Üldhalduskulud	0	0	513
Maksud tütaretevõtete eest	500	0	0
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	130	150	580
Nõuded seotud osapoolte vastu	2024	2023	2023
tuhandetes eurodes	3 kuud	3 kuud	3 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Ettemaksud	0	1 514	2 000
Muud nõuded	68	0	68

22. märtsil 2024 soetas Grupp 67,5% osaluse ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.r.l (registreeritud Milanos, Itaalias) hinnaga 2,5 miljonit eurot, millest 2 miljonit eurot oli makstud 2023. aastal.

Võlad seotud osapooltele	2024	2023	2023
Tuhandetes eurodes	3 kuud	3 kuud	12 kuud
Olulised omanikud ning nendega seotud ettevõtted			
Võlad hankijatele	0	0	105
Laenud	745	0	0
Osalused Ettevõttes %	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,32%	49,62%	49,31%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,00%	0,00%	0,00%

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2024. 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 Grupi finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid. AS Pro Kapital Grupp on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

28. mai 2024