

AS Pro Kapital Grupp

2024 A. IV KVARTALI JA 12 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.....	9
Arendusprojektide ülevaade.....	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	15
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	17
Aksiad ja aktsionärid.....	18
Õigusküsimused.....	20
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	29
Lisa 3. Segmentide ülevaade.....	30
Lisa 4. Äriühendus.....	31
Lisa 5. Osaliselt omatavad ettevõtted.....	33
Lisa 6. Varud	34
Lisa 7. Pikaajalised nõuded	35
Lisa 8. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	35
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	37
Lisa 10. Immateriaalne põhivara.....	37
Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	38
Lisa 12. Ostjate ettemaksud.....	41
Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele	42
Lisa 14. Käive	42
Lisa 15. Müüdüd kaupade ja teenuste omahind.....	43
Lisa 16. Brutokasum.....	43
Lisa 17. Üldhalduskulud	44
Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud	44
Lisa 19. Finantstulud ja –kulud.....	45
Lisa 20. Kasum/kahjum aktsia kohta	45
Lisa 21. Aktsionäride koosolekud.....	45
Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega.....	46
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	47

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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 Ettevõttest esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on 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.

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



Aadress: 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 jooksul oli 18,2 miljonit eurot võrrelduna 23,0 miljoni euroga 2023. aastal. 2024. aasta neljanda kvartali kogukäive oli 7,6 miljonit eurot võrrelduna 3,1 miljoni euroga 2023. aasta neljandas 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.

Tulu kinnisvara müügist on võrreldes eelmise aastaga vähenenud, kuna enamik meie valminud kinnisvaraprojektide korteritest oli 2023. aasta lõpuks müüdud. 2024. aastal jätkus allesjäänud varade müük Kliversalas, Riias ja Šaltinių Namai elamukvartalis, Vilniuses. 2024. aasta detsembris alustasime Tallinnas Kalaranna Kvartali viimase etapi esimeste korterite üleandmist, samal ajal kui suurem osa kortereid valmib ja antakse klientidele üle 2025. aasta esimeses kvartalis.

2024. aasta kaheteistkümne kuu **brutokasum** vähenes 23% võrra ja moodustas 5,4 miljonit eurot võrrelduna 7,0 miljoni euroga 2023. aastal. Neljanda kvartali brutokasum oli 2,6 miljonit eurot võrrelduna 1,0 miljoni euroga 2023. aastal.

2024. aasta kaheteistkümne kuu **ärikasum** moodustas 123 tuhat eurot, võrrelduna 2023. aasta kaheteistkümne kuu 3,0 miljoni euro suuruse ärikasumiga. Neljanda kvartali ärikasum oli 1,9 miljonit eurot võrrelduna 1,3 miljoni euro ärikasumiga 2023. aastal.

2024. aasta kaheteistkümne kuu **puhaskahjum** oli 2,8 miljonit eurot võrrelduna 0,9 miljoni euro puhaskahjumiga võrdlusperioodil. Neljanda kvartali puhaskasum oli 1,3 miljonit eurot võrrelduna 125 tuhande euro puhaskasumiga 2023. aastal.

Rahavood põhitegevusest olid 2024. aastal negatiivsed 10,2 miljonit eurot võrreldes 9,1 miljoni euroga, mis teeniti samal perioodil 2023. aastal. Neljandas kvartalis olid rahavood negatiivsed 219 tuhat eurot võrreldes 440 tuhande euroga, mis kasutati 2023. aasta neljandas kvartalis.

Aktsia puhaväärtus oli 31. detsembri 2024 seisuga 0,92 eurot võrreldes 0,96 euroga 31. detsembril 2023.

Peamised finantsnäitajad

	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Käive (tuhat eurot)	18 158	23 021	7 554	3 052
Brutokasum (tuhat eurot)	5 423	7 028	2 567	1 028
Brutokasum, %	30%	31%	34%	34%
Ärikasum (tuhat eurot)	123	2 963	1 853	1 296
Ärikasum, %	1%	13%	25%	42%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-2 804	-900	1 257	125
Puhaskasum/ - kahjum, %	-15%	-4%	17%	4%

	31.12.2024	31.12.2023
Varad kokku (tuhat eurot)	118 758	107 237
Kohustused kokku (tuhat eurot)	66 466	52 814
Omakapital kokku (tuhat eurot)	52 292	54 423
Võla / omakapitali suhe *	1,27	0,97
Varade tootlus, % **	-2,5%	-0,9%
Omakapitali tootlus, % ***	-5,3%	-1,6%
Aksia puhasväärtus, eurot ****	0,92	0,96

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

**** aksia 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.

17. mail 2024 teavitas Grupp kontserni kuuluva tütarettevõtte, AS Pro Kapital Eesti, poolt uue tütarettevõtte, OÜ Pro Kapital Engineering, asutamisest. Uue tütarettevõtte kandvaks majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitustegevuse juhtimine.

20. mail 2024 teavitas Grupp Kindrali Majade projekti järgmise etapi Uus-Kindrali ehituse algusest Tallinnas Kristiine linnaosas. Talli 3/Sammu 8 aadressil asuv hoone sisaldab 90 korterit ja ühte äriüksust.

28. mail 2024 kinnitasid aktsionärid Grupi auditeeritud 2023. aasta majandusaasta aruande.

28. mail 2024 teavitas Grupp otsusest valida alates 01.06.2024 AS Pro Kapital Grupp teiseks juhatuse liikmeks Grupi Leedu tütarettevõtte tegevjuhi Neringa Rasimavičienė.

11. oktoobril teavitas Grupp 3 459 081 tagamata võlakirja ISINEE3300001676 kohustuslikust ennetähtaegsest lunastamisest vastavalt võlakirjade tingimuste punktile 7.2, lunastades 15% võlakirjade nimiväärtusest ning makstes igale investorile 0,42 eurot võlakirja kohta. Kohustusliku osalise lunastamise makse tehti 31. oktoobril 2024.

15. novembril 2024 teavitas Grupp nõukogu otsusest pikendada AS Pro Kapital Grupp juhatuse esimehe, Edoardo Axel Preatoni, volitusi kuni 31. detsembrini 2029.

Tegevjuhi ülevaade

Kinnisvaraarendus

2024. aastal jätkasime Kalaranna Kvartali arenduse viimase etapi ehitust ja müüki. See etapp hõlmab nelja kortermaja, kus on kokku 146 korterit ja neli äripinda, millest 55% on kaetud ostu-müügi eellepingutega.

Ehituseelarves õnnestus saavutada märkimisväärne kokkuhoid, mis näitab, et otsus tegeleda ehituse juhtimisega majasiseselt, on osutunud õigeks sammuks.



2024. aastal toimus ehitusturu stabiliseerumine, eelkõige ehitusmaterjalide maksumuse osas, kuid peatöövõtjate turg püsib endiselt ebastabiilsena.

Kristiine Citys tegeleme aktiivselt kolme erineva projekti projekteerimise ning ehituslubade taotlemisega Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt:

- „Dunte“ – ootame ehitusloa väljastamist
- Sammu 2/4 / Sõjakooli 15 – esitasime ehitusloa taotluse 2024. aasta detsembris
- Marsi 1 / Sõjakooli 13 – esitasime ehitusloa taotluse 2025. aasta veebruaris.

Ülaltoodud projektid lisavad Kristiine City väljakujunenud elupiirkonda ca 33 000 ruutmeetrit ehitusalust pinda, millele on planeeritud ligikaudu 320 korterit, neist 95% elamupinnad ja 5% äripinnad.

2024. aastal jätkame Kristiine City's oma uue projekti, Uus-Kindrali (valge maja) ehitustegevust, kus on 91 korterit. 2024. aasta lõpuks oleme saavutanud hoone täiskõrguse ning 50% korteritest on kaetud ostu-müügi eellepingutega. Hoone lõplik valmimine on planeeritud 2025. aasta novembrisse.

Lisaks on juhtkond otsustanud alustada Kristiine Citys järgmise 7-korruselise, 90 korteriga hoone ehitust, mis asub valge maja kõrval. Kaevetöödega plaanime alustada 2025. aasta märtsis-aprillis, eelmüük algas 2025. aasta veebruaris.

Riias on River Breeze Residence'i müük lõppenud. 2024. aasta jooksul müüdi edukalt viimased saadaval olnud korterid ning müümata on veel vaid kaks parkimiskohta. 2024. aasta lõpus andis Grupi juhtkond Pro Kapital Latviale ülesande uurida võimalusi Kliversala arenduse järgmise etapi, Blue Marine, käivitamiseks. Tegemist on 101 korteriga elamuarendusega. Sobivate tingimuste korral on ehituse algus planeeritud 2025. aasta esimesse poolaastasse. Projektil on olemas ehitusluba.

Vilniuses on valminud viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses. Käesoleva aruande koostamise hetkeks on müümata vaid üks korter, millele on sõlmitud eelleping ning mille müük peaks realiseeruma 2025. aasta aprillis. 2024. aastal jätkasime Šaltiniu Namai Attico viimase etapi – 43 linnavilla ja ärihoone – ehitusega.

Meie kõige hiljutisem investeering Naugarduko tänaval hõlmab ajaloolise, mäe serval asuva endise koolihoone ümberprojekteerimist tippklassi eluhooneks, kuhu on planeeritud ligikaudu 50 luksuslikku korterit vaadetega Vilniuse vanalinnale. Selleks viidi läbi arhitektuurikonkurss, mille võitnud arhitektuuribüroo on linnaga ehitusloa taotlemise protsessis. Vastavalt loa väljastamisele plaanime renoveerimistöodega alustada 2025. aastal.



Hotellindus

Hotellisektor on taas hoo sisse saanud ning nõudlus on endiselt märgatavas tõusus. 2024. aastal saavutas hotell, sarnaselt 2023. aastale, suurepärase tulemused ja ületas eelarves seatud ootusi.

Muud projektid

Grupil on enamusosalus ettevõttes Preatoni Nuda Proprietà ning selle tütarettevõttes, Preatoni Intermediazioni Immobiliari, mis jätkavad oma positsiooni tugevdamist Itaalia kinnisvaraturul. Ettevõtted on spetsialiseerunud kinnisvara omandamisele, müügile ja vahendamisele, kus ostja saab omandiõiguse, kuid müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse, mille tõttu vara müügihind on diskonteeritud.

2024. aastal mõjutas intressimäärade tõus investorite huvi kinnisvara vastu, aeglustades turgu veebruarist septembrini. Finantsinstrumendid muutusid eelistatud investeerimisvahendiks, mis ajutiselt pärssis nõudlust kinnisvaraturul. Oktoobriks, kui intressimäärad hakkasid langema, hakkas taastuma ka kindlustunne seelses kinnisvarasektoris. Turu täielikku normaliseerumist oodatakse 2025. aasta lõpuks.

Vaatamata 2024. aasta väljakutsetele suundub Preatoni Nuda Proprietà 2025. aastasse kindlalt positsioonilt.

Kokkuvõte

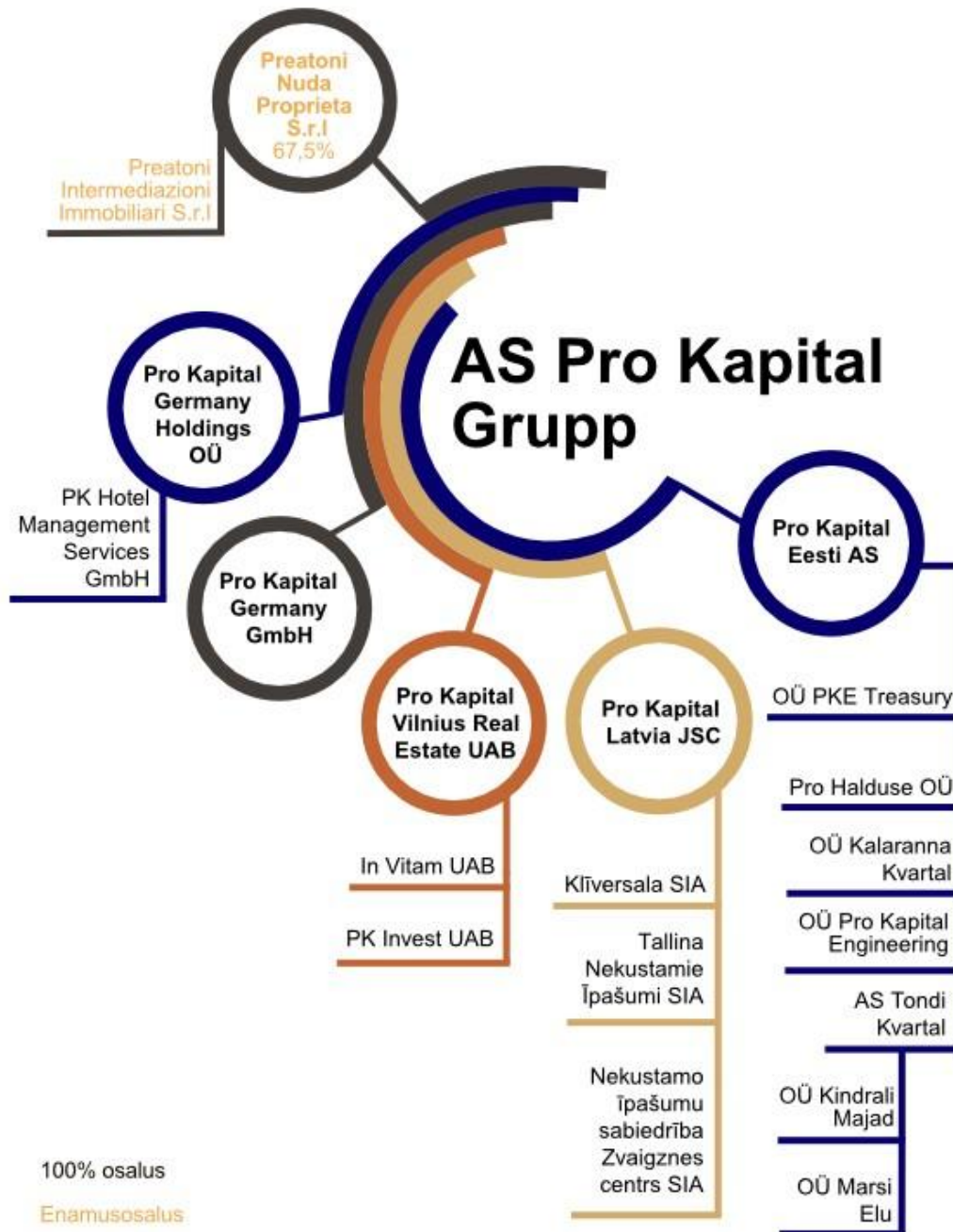
Pandeemiast ning sõja algusest tingitud tormilised aastad muutsid kindlasti kõigi Balti riikide majandusmaastikku. Suurenenud avaliku sektori kulutused (eriti kaitsekulutused) on toonud kaasa muudatusi maksusüsteemis, mis on sundinud erinevaid majandussektoreid kohanema, tõhustama oma tegevust ja otsima uusi turge. Siiski on vastupidavus rasketele aegadele loonud uue stabiilse kasvuplatvormi. Kinnisvarasektoris täheldati 2024. aasta neljandas kvartalis aktiivsuse kasvu ning turul valitseb üldine arvamus, et halvim on nüüd möödas. 2025. aasta plaanide koostamisel valdab meid mõõdukas optimism. Laenuturul toimuvad arengud toetavad ka meie ostjaid ning tunneme, et nende kindlustunne ostuotsuste tegemisel on tõusuteel.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
28. veebruar 2025

Kontserni struktuur

31. detsember 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 ehitusega, mille valmimine on planeeritud 2025. aasta lõppu.

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 müüdnud.



Viimase, neljast majast kokku 146 korteriga, koosneva etapi ehitus algas 2023. aasta märtsis ning selle valmimist prognoosime 2025. aasta esimeses kvartalist. Esimesed korterid anti klientidele üle 2024. aasta lõpus.

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 kvartali esimene valminud elamuhoone, kus kõik korterid on müüdud. Järgmises etapis valmiv Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, ootab ehituse algust.

Brīvības ärikvartal Riias

Endise tehase krundile kerkib kaasaegne kontorihoonete kompleks, millele on ehitusluba juba väljastatud.

Grupp on otsustanud selle kinnisvaraobjekti müüa kuna soovitakse keskenduda rohkem põhi arengusuunale, milleks on elamukinnisvara arendamine. Müügitegevusega alustati 2024. aastal, kuid ebasoodsate turutingimuste tõttu Riias sellist tüüpi investeerimiskinnisvara jaoks otsustas Grupp müügi peatada. Kinnistu on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna ning müügitegevusega plaanitakse jätkata, kui turutingimused paranevad.

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. Ehitusega plaanime alustada, kui turutingimused muutuvad soodsamaks.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus.

Šaltinių Namai Attico esimene ehitusetapp, viie hoonega, on valminud ning müüdud. Käesoleva aruande avaldamise hetkel on saadaval ainult üks korter.

2023. aasta septembris alustasime viimase etapi linnavillade ja elamu/ärihoone ehitusega, mille valmimine on planeeritud 2025. aasta lõppu.



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. detsembri 2024 seisuga oli Grupi tegevus jaotunud viie geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu, Saksamaa ja Itaalia. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Grupp oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine, elamispindade müügist teenitud komisjonitasud.

Kaheteistkümne kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	12k	12k	12k	12k	12k	12k	12k	12k	12k	12k	12k	12k
Kinnisvara	4 780	10 199	4 467	6 099	1 432	424	0	0	0	0	10 679	16 722
Rent	0	0	106	210	109	110	0	0	0	0	215	320
Hotell	0	0	0	0	0	0	6 046	5 452	0	0	6 046	5 452
Haldus	137	117	1	14	354	362	0	0	0	0	492	493
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	704	0	704	0
Muu	2	6	14	13	6	14	0	1	0	0	22	34
KOKKU	4 919	10 322	4 588	6 336	1 901	910	6 046	5 453	704	0	18 158	23 021

Neljanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv
Kinnisvara	4 759	473	32	455	702	399	0	0	0	0	5 493	1 327
Rent	0	0	22	36	19	32	0	0	0	0	41	68
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 549	1 520	0	0	1 549	1 520
Haldus	36	31	0	1	77	99	0	0	0	0	113	131
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	351	0	351	0
Muu	1	1	5	2	1	2	0	1	0	0	7	6
KOKKU	4 796	505	59	494	799	532	1 549	1 521	351	0	7 554	3 052

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

Eesti segmendiosa Grupi käibest 2024. aasta kaheteistkümne kuu jooksul oli 27%, võrreldes 45%-ga eelmisel aastal. Detsembris 2024 alustati Kalaranna Kvartali viimase etapi esimeste korterite üle andmist, samal ajal kui enamused kortereid valmib ja antakse klientidele üle 2025. aasta esimeses kvartalis.

Aruandeperioodil müüdi 14 korterit, 15 parkimiskohta ja 10 panipaika (2023 12 kuud: 68 korterit, 90 parkimiskohta ja 82 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Grupil

Tallinnas varudena kajastatud 1 korter, 65 parkimiskohta ning 14 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 kaheteistkümne kuu jooksul oli 25% võrreldes 27%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 8 korterit, 8 panipaika ja 25 parkimiskohta (2023 12 kuud: 10 korterit ja 19 parkimiskohta ja 15 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 2 parkimiskohta.

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

Leedu segmendiosa Grupi käibest oli kaheteistkümne kuu jooksul 11% võrreldes 4%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 2 korterit ja 3 parkimiskohta (2023 12 kuud: 1 korter, 1 parkimiskoht ja 5 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses varudena kajastatud 1 korter, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Grupi käibest oli kaheteistkümne kuu jooksul 33% võrreldes 24%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhaus saavutas 67% täituvuse, mis jäi eelmise aastaga võrreldes samale tasemele. Hotellitegevuse kaheteistkümne kuu kasum oli 486 tuhat eurot võrreldes 356 tuhande eurosse kasumiga 2023. aastal.

Itaalias tegutseb Grupi tütarettevõtte kinnisvarabüroona, teenides tulu komisjonitasudest ja kinnisvara ostu-müügi tehingutest.

Itaalia segmendiosa Grupi käibest esimesel poolaastal moodustas 4%. Kuna Grupp sisenes sellele turule alles 2024. aasta esimese kvartali lõpus, puuduvad varasemad võrdlusandmed.

Neljanda kvartali ja kaheteistkümne kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	12 k	12 k	12 k	12 k	12 kl	12 k	12 k	12 k
Müüdnud m2*	806	4 087	1 303	1 709	168	61	2 276	5 857
Keskmine hind,m2/EUR*	5 542	2 325	2 885	3 197	8 136	5 796	4 212	2 616
Hallatavaid m2	48 276	48 276	0	0	26 906	26 768	75 182	75 044

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	IV kvartal	IV kvartal	IV kvartal	IV kvartal	IV kvartal	IV kvartal	IV kvartal	IV kvartal
Müüdnud m2*	806	76	0	149	74	61	880	286
Keskmine hind,m2/EUR*	5 542	5 217	0	2 711	8 780	5 796	5 814	4 033
Hallatavaid m2	48 276	48 276	0	0	26 906	26 768	75 182	75 044

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikasad, 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 äriühingute tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Grupp püüab oma krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil võttis Pro Kapital 17,6 miljonit eurot ning maksis tagasi 4,2 miljoni euro väärtuses pangalaenusid ning 31. detsembri 2024 seisuga oli kohustus pankade ees summas 17,8 miljonit eurot (lisa 11).

Laenud on peamiselt keskmise tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikud võivad olla kas fikseeritud tähtaegadega või sõltuda 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 11).

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. 31. oktoobril 2024 lunastas Grupp osaliselt võlakirju 1,5 miljoni euro ulatuses, mis moodustab 15% iga võlakirja nimiväärtusest. Alates 1. novembrist 2024 kannavad võlakirjad nimiväärtusega 8,1 miljonit eurot intressi 9% (lisa11).

Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2024 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.

31. detsember 2024 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 971 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

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

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	21 870 780	38,58%
Caceis Bank SA	7 143 268	12,60%
Clearstream Banking AG	17 006 274	30,00%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsembri 2024 seisuga 49,62% 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% Grupi kõigist aktsiatest;
- 11 322 099 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 19,97% Grupi kõigist aktsiatest;
- 10 700 000 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 18,88% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 513 183 aktsiat Nordea panga esindajakonto kaudu, mis on 0,91% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

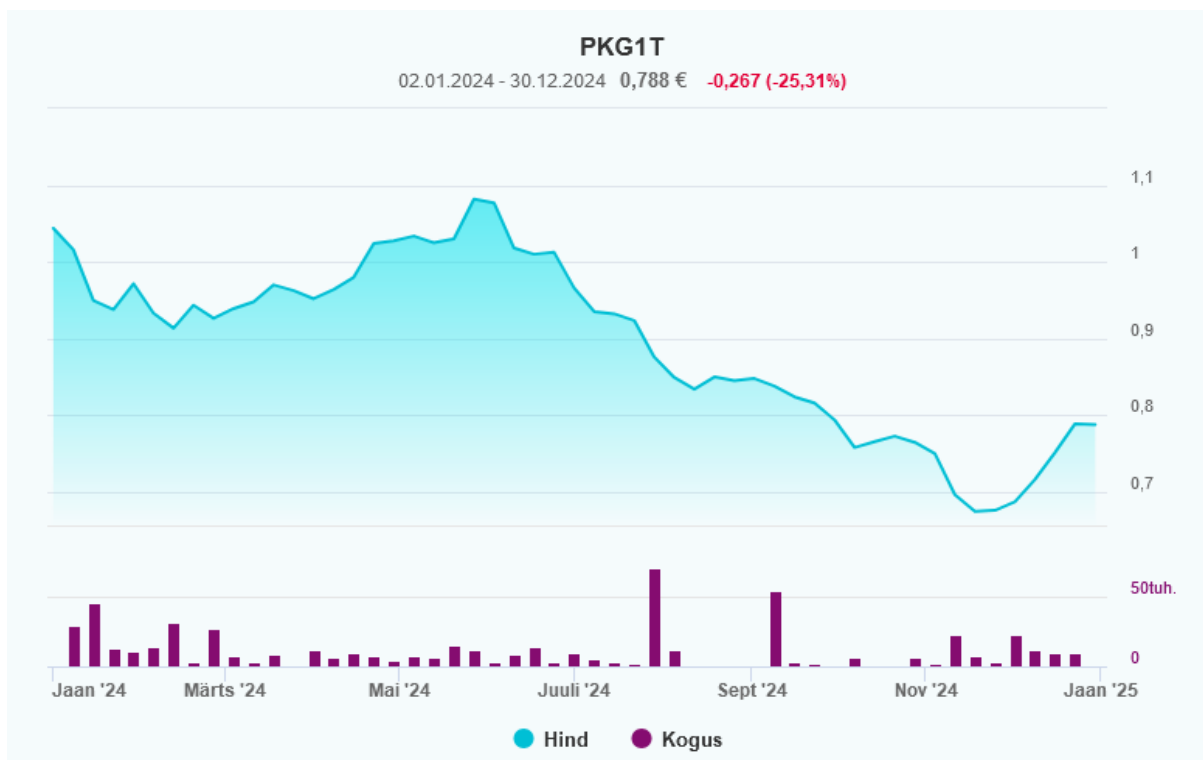
Suuraksionär on Grupile teatanud, et tema ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad on 30. detsembri 2023 seisuga SA Preatoni Group'ile üle antud. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaksionäriks, jääb ta siiski ise nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi prantsuse 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.

Aruande avaldamise hetkeks on SA PREATONI Group, kellele kuulub 49,62% Pro Kapitali aktsiatest, teatanud oma aktsiate noteerimisest Pariisi börsil, Euronext Access+ segmentis. SA PREATONI Groupi aktsiate (ISIN: FR001400WXE7) esimene kauplempäev oli 12. veebruaril 2025.

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Grupi aktsiaid.

2024. aasta kaheteistkümne kuu kahjum aktsia kohta oli -0,05 eurot (2023. aasta 12 kuud: kahjum -0,02 eurot).

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



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Grupi aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2024 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,65-1,11 eurot ning 30. detsember 2024 kauplemspäeva sulgemishind oli 0,78 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 579 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 516 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. detsember 2024 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,5-0,95 eurot ning 30. detsember 2024 kauplemspäeva aktsia sulgemishind oli 0,65 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 60 aktsiaga, mille käive ulatus 46 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 (edaspidi ka Ettevõtte) 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 arvestatud viivis 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.

Halduskohus rahuldab oma 27.05.2024 otsusega AS Pro Kapital Eesti kaebuse osaliselt, st mõistis Maa-ametilt AS-i Pro Kapital Eesti kasuks välja enamtasutud maamaksu eest

kahjuhüvitise 353 236 eurot, millest põhinõue on 191 973 eurot ja viivis 161 263 eurot ja jättis kaebuse rahuldamata kinnistu omandamisega seotud kahjunõude osas.

Maa-amet esitas 26.06.2024 apellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27.05.2024 kohtuotsusele, kaebuses vaidlustab halduskohtu otsust osas, millega kaebus rahuldati, st maamaksu osas ning palub teha uue otsuse, millega jätta AS Pro Kapital Eesti kaebus tervikuna rahuldamata. AS Pro Kapital Eesti esitas 11.07.2024 omakorda Tallinna Ringkonnakohtule vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27.05.2024 kohtuotsusele, millega vaidlustatakse kohtuotsust osas, milles jäeti AS Pro Kapital Eesti kahju hüvitamise kaebus rahuldamata, st kinnistu omandamisega seotud kulude hüvitamise osas.

Tallinna Ringkonnakohus oma 13.08.2024 määrusega võttis menetlusse nii Maa-ameti apellatsioonkaebuse kui ka AS Pro Kapital Eesti vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024. a otsusele. Maa-amet ja AS Pro Kapital Eesti on esitanud ringkonnakohtule omapoolsed seisukohad ning osapooled on edasise ootel.

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 õiglase 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. Menetlus on veel pooleli.

Töötajad

31. detsembril 2024 oli Grupis hõivatud 96 inimest (85 inimest seisuga 31. detsember 2023), kellest 48 töötasid hotellis (45 inimest seisuga 31. detsember 2023). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Pro Kapital peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski.

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.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime väheneb, samuti võivad kõrged kinnisvaralaenu intressimäärad ja muud kaasnevad tegurid 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. veebruar 2025

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2024	31.12.2023
VARAD			
Käibevara			
Raha		4 344	17 065
Lühiajalised nõuded		822	1 411
Ettemakstud kulud		422	268
Varud	6	56 951	35 563
Käibevara kokku		62 539	54 307
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	7	317	2 010
Materiaalne põhivara	8	7 595	7 763
Kasutusõigusega varad	8	513	365
Kinnisvarainvesteeringud	9	44 210	40 361
Firmaväärtus		863	0
Immateriaalne põhivara	10	2 721	96
Põhivara kokku		56 219	50 595
Müügiootel varad		0	2 335
Müügiootel varad kokku		0	2 335
VARAD KOKKU		118 758	107 237
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	11	15 427	30 141
Ostjate ettemaksed	12	9 618	3 657
Lühiajalised võlad tarnijatele	13	6 685	4 911
Maksukohustused		833	161
Lühiajalised eraldised		24	11
Lühiajalised kohustused kokku		32 587	38 881
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	11	31 660	12 695
Muud pikaajalised kohustused		6	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus		2 031	1 130
Pikaajalised eraldised		182	108
Pikaajalised kohustused kokku		33 879	13 933
KOHUSTUSED KOKKU		66 466	52 814
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		1 977	2 092
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		31 594	34 198
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		51 704	54 423
Mittekontrolliv osalus		588	0
OMAKAPITAL KOKKU		52 292	54 423
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		118 758	107 237

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Äritulud					
Müügitulu	14	18 158	23 021	7 554	3 052
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	15	-12 735	-15 993	-4 987	-2 024
Brutokasum	16	5 423	7 028	2 567	1 028
Turustuskulud		-1 136	-705	-363	-219
Üldhalduskulud	17	-5 293	-5 440	-1 474	-1 580
Muud äritulud	18	1 186	2 099	1 152	2 103
Muud ärikulud	18	-57	-19	-29	-36
Ärikasum		123	2 963	1 853	1 296
Finantstulud	19	123	254	25	80
Finantskulud	19	-3 205	-4 115	-794	-1 257
Kasum / -kahjum enne tulumaksu		-2 959	-898	1 084	119
Tulumaks		155	-2	173	6
Perioodi puhaskasum / -kahjum		-2 804	-900	1 257	125
Perioodi puhaskasumi/kahjumi jaotus:					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-2 604	-900	1 406	125
Mittekontrolliv osalus	5	-200	0	-149	0
Muu koondkasum					
Muudatused ümberhindluse reservis		-115	0	-115	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-2 919	-900	1 142	125
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-2 719	-900	1 291	125
Mittekontrolliv osalus		-200	0	-149	0
Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	20	-0,05	-0,02	0,02	0,00

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Põhitegevuse rahavood					
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		-2 804	-900	1 257	125
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		1 489	441	461	132
Kasum põhivara müügist		16	0	0	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	-111	0	-111
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		-1 130	-1 972	-1 130	-1 972
Finantstulud ja –kulud	19	3 082	3 861	769	1 176
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-190	0	-191	-6
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		-111	5 330	1	5 276
Muutused käibevahendites:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		948	1 414	456	1 355
Varudes		-19 805	-1 340	-3 772	-7 898
Kohustustes ja ettemaksetes		8 052	2 300	1 736	1 463
Eraldistes		92	64	44	20
Põhitegevuse rahavood kokku		-10 361	9 087	-369	-440
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	8	-137	-746	-38	-33
Immateriaalse põhivara soetamine	10	-40	-38	-8	-6
Laekumised põhivara müügist		1	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9	-384	-473	-219	-175
Maksed müügijootel vara eest		0	0	0	0
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	111	0	111
Maksed tütarettevõtete eest	4	-253	-2 000	0	0
Saadud intressid		118	182	20	63
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-695	-2 964	-245	-40
Rahavood finantseerimistegevusest					
Muutused mittekontrollivas osaluses		0	0	0	0
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-10 003	0	-1 453	0
Saadud laenud		17 614	3 974	6 279	3 974
Tagastatud laenud		-4 223	-63	-4 176	-16
Kapitalirendi tagasimaksed		-222	-152	-64	-38
Makstud intressid		-4 531	-3 406	-1 441	-170
Deponeeritud summa laenu tagamiseks		-300	0	-300	14
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 665	353	-1 155	3 764
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-12 721	6 476	-1 769	3 284
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		17 065	10 589	6 112	13 781
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 344	17 065	4 344	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	42 813	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 koondkahjum	0	0	0	0	-900	-900	0	-900
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	-2 604	-2 604	-200	-2 804
Muud muutused	0	0	0	-115	0	-115	0	-115
Muutused mittekontrollivas osaluses (lisa 5)	0	0	0	0	0	0	788	788
31. detsember 2024	11 338	5 661	1 134	1 977	31 145	51 704	588	52 292

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 suuraktsionärid on järgmised:

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus 31.12.2024	Osalus 31.12.2023
Raiffeisen Bank International AG	Austria	38,58%	54,66%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	12,60%	12,78%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	30,00%	10,99%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	3,01%	5,46%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. detsembri 2024 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), Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) 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.

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 Grupi 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Grupp on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtj a	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Itaalia	Eliminee- rimised	Kokku
2024 12 kuud								
Käive	1 109	4 919	4 596	1 901	6 595	856	-1 818	18 158
sh kinnisvara müük	0	4 780	4 467	1 432	0	0	0	10 679
sh renditulu	0	0	106	109	480	0	-480	215
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	6 046	0	0	6 046
sh haldusteenused	0	137	1	354	0	0	0	492
sh komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	0	0	0	0	856	-152	704
sh muud tulud	1 109	2	22	6	69	0	-1 186	22
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	1 128	-10	1	1	9	0	1 128
Segmenti ärikasum / -kahjum	-1 315	930	810	112	511	65	-990	123
Finantstulud ja -kulud (neto)	-8 957	6 312	14	-174	-226	-43	-8	-3 082
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-10 272	7 242	824	-62	285	22	-998	-2 959
Tulumaks	0	0	0	-51	0	235	-29	155
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-200	0	-200
Puhaskasum / -kahjum	-10 272	7 242	824	-113	285	457	-1 027	-2 604
31.12.2024								
Varad	53 630	195 176	20 084	21 844	6 304	1 761	-180 041	118 758
Kohustused	158 821	27 893	7 726	10 860	5 954	1 903	-146 691	66 466
Põhivara soetamine	0	57	2	157	112	290	3 497	4 115
Põhivara vähenemine	0	-88	-138	-2	0	0	0	-228
Põhivara kulum	0	-58	-45	-49	-372	-970	0	-1 494

tuhandetes eurodes	Em- 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	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	0	5 452
<i>sh haldusteenused</i>	0	117	14	362	0	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	0	-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	0	1 095
Põhivara vähenemine	0	-22	0	-6	-358	0	-386
Põhivara kulum	-1	-49	-35	-38	-295	0	-418

Lisa 4. Äriühendus

Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. omandamine

AS Pro Kapital Grupp omandas 22. märtsil 2024 67,5% osaluse Milanos, Itaalias asuvas ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. ("PNP S.R.L.") kogusummas 2,5 miljonit eurot.

See omandamine võimaldab Grupil siseneda kinnisvaraturule, kus omandiõigus ja kasutusõigus on lahutatud – ostja saab omandiõiguse, kuid müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse, mistõttu on vara müügihind diskonteeritud. Selline praktika on hästi levinud Lõuna-Euroopa riikides, eriti Itaalias. AS Pro Kapital Grupp kavatseb pakkuda PNP S.R.L.-ile struktuurset tuge, kasutades oma kogemusi, ning võimalusel rakendada seda mudelit ka Balti riikides. Vananeva rahvastiku ja muutuvate põlvkondlike hoiakute taustal pakub see lähenemine kinnisvara müügile alternatiivset perspektiivi.

Omandamise kuupäeval olid Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. omandatud varade ja kohustuste õiglased väärtused järgmised:

tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus soetamisel
Raha	247
Lühiajalised nõuded ja varud	528
Pikaajalised nõuded	13
Materiaalne põhivara	15
Immateriaalsed varad	3 547
Varad kokku	4 350
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	-976
Lühiajalised kohustused	-202
Pikaajalised kohustused	-747
Kohustused kokku	-1 925
Kokku eristatavad netovard õiglases väärtuses	2 425
Mittekontrolliv osalus (32,5% netovaradest)	-788
Soetamisel tekkiv firmaväärtus	863
Ostutasu üle kantud	2 500

tuhandetes eurodes	Soetamise netorahavood
Tütarettevõttega soetatud netoraha	247
Ettemaks makstud 2023	-2 000
Makstud soetamisel 2024	-500
Soetamise netorahavood	-2 253

Omandamise kuupäeval oli omandatud ettevõtte netovara väärtus -96 tuhat eurot. Vastavalt IFRS 13 ja IAS 38 standarditele läbi viidud õiglase väärtuse ümberhindluse tulemusena suurenes netovara väärtus 3 497 tuhande euroni, mis kajastab peamiselt oluliste immateriaalsete varade arvelevõtmist:

- Tehisintellekti tarkvara (180 tuhat eurot) – parandab automatiseerimist ja operatiivset efektiivsust
- Kliendibaasid (3 317 tuhat eurot) – sisaldab investorite, PNP klubi ja müüjate andmebaase, mille väärtus põhineb tulupotentsiaalil

Nende immateriaalsete varade aastane amortisatsioon kajastatakse kolme aasta jooksul alates omandamise kuupäevast.

Edasilükkunud maksukohustus hõlmab peamiselt immateriaalsete varade maksuarvestuses kiirendatud amortisatsiooni maksuefekti.

Ümberhindluse tulemusena oli Grupi 67,5% osaluse õiglane väärtus 1 637 tuhat eurot, võrreldes ostuhinnaga 2 500 tuhat eurot, mis tõi kaasa 863 tuhande euro suuruse firmaväärtuse kajastamise.

Kuna kliendibaasi strateegiline tähtsus ja ettevõtte turupositsioon on otseselt seotud Grupi tegevuse ja üldise kasvustrateegiaga, on firmaväärtus omistatud emaettevõttele Eestis.

Aruandekuupäeva seisuga ei ole tuvastatud väärtuse languse märke, kuna firmaväärtus toetab jätkuvalt Grupi strateegilisi eesmärgi ja turu laienemist.

Lisa 5. Vähemusosalusega tütaretevõtte

tuhandetes eurodes	Preatoni Nuda Proprieta S.R.L
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2023	N/A
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2024	32.5%

Alljärgnevalt on esitatud Preatoni Nuda Proprieta S.R.L kokkuvõtlik finantsinformatsioon. Andmed põhinevad summadel enne ettevõttevaheliste tehingute elimineerimist.

Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	2024 märts-detsember	2023
Müügitulu	856	N/A
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-1 196	N/A
Turunduskulud	-208	N/A
Üldhalduskulud	-270	N/A
Muud äritulud (+) ja - kulud (-)	9	N/A
Finantstulud (+) ja -kulud (-)	-43	N/A
Kasum enne tulumaksu	-852	N/A
Tulumaks	235	N/A
Perioodi kasum	-617	N/A
Mittekontrolliv osalus (32,5% netovaradest)	-200	N/A
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-417	N/A

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.03.2024
Raha	349	247
Lühiajalised nõuded ja varud	527	528
Pikaajalised nõuded	13	13
Materiaalne põhivara	196	15
Immateriaalsed varad	2 626	3 547
Varad kokku	3 711	4 350
Edasilükkunud tulumaksukohustus	732	976
Lühiajalised kohustused kokku	287	202
Pikaajalised kohustused kokku	884	747
Kohustused kokku	1 903	1 925
Omakapital kokku	1 808	2 425
Mittekontrolliv osalus (32,5% of netovaradest)	588	788
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	1 220	1 637

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Kinnisvara müügiks	2 198	5 474
<i>sh. Kindrali Majad, Tallinn</i>	193	165
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	899	958
<i>sh. River Breeze, Riia</i>	42	2 897
<i>sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius</i>	1 064	1 454
Lõpetamata kinnisvara	53 724	29 885
<i>sh. Uus-Kindrali, Tallinn</i>	8 948	5 324
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	24 908	11 048
<i>sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius</i>	13 406	7 211
<i>sh. Naugarduko, Vilnius</i>	6 462	6 302
Ostetud kaubad müügiks	95	126
Ettemaksed varude eest	934	78
Kokku	56 951	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 kinnisvaraprojektide hulka kuuluvad Tallinnas Kalaranna Kvartali ja Uus-Kindrali arendused ning Vilniuses linnavillade ja elu-ärihoone viimase etapi ehitustööd. Naugarduko projektiga oleme ehitusloa taotlemise protsessis ning plaanime renoveerimistöödega alustada 2025. aastal.

Lisa 7. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Kapitalirendid	4	10
Muud pikaajalised nõuded	313	2 000
	317	2 010

Lisa 8. 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. detsembril 2024 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	9 335	9 185
Akumulieeritud kulum	-1 740	-1 422
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 595	7 763

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	887	654
Akumulieeritud kulum	-374	-289
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	513	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	Ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2022	7 040	1 156	271	0	8 467	701
Soetamine	578	113	48	6	746	311
Mahakandmine	0	0	-28	0	-28	-358
Soetusmaksumus 31.12.2023	7 618	1 269	291	6	9 185	654
Soetamine	16	95	32	-6	137	145
Tütarettevõtte soetamine	0	17	0	0	17	225
Müük	0	0	-1	0	-1	0
Mahakandmine	0	0	-3	0	-3	-137
Soetusmaksumus 31.12.2024	7 634	1 381	319	0	9 335	887

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	942	231	1 173	506
Materiaalse põhivara kulum	189	63	23	275	132
Mahakandmine	0	0	-26	-26	-349
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	189	1 005	227	1 422	289
Materiaalse põhivara kulum	216	74	29	319	222
Müük	0	0	-1	-1	0
Mahakandmine	0	0	0	0	-137
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	405	1 079	255	1 740	374

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
Väärtus 31.12.2022	45 575
Investeeringud	473
Õiglase väärtuse muutus	1 972
Ümberklassifitseerimine müügiootel varaks	-2 335
Ümberklassifitseerimine varudesse	-5 324
Väärtus 31.12.2023	40 361
Investeeringud	384
Õiglase väärtuse muutus	1 130
Ümberklassifitseerimine müügiootel varast	2 335
Väärtus 31.12.2024	44 210

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2024. aasta lõpu seisuga Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas käesolevat turuinformatsiooni.

Lisa 10. Immateriaalne põhivara

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

Grupp viis läbi ostuanalüüsi soetatud tüdrettevõtte osas ning hindas AI-l põhineva otsingutarkvara ning kliendiandmebaasi õiglast väärtust. AI tarkvara hinnati 180 tuhandele eurole ning kliendikontaktide potentsiaalne tulu 3,3 miljonile eurole, amortisatsiooniperioodiga kolm aastat (lisa 4).

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Immateriaalse vara soetusmaksumus	3 783	281
Akumuleeritud kulum	-1 062	-185
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	2 721	96

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2022	0	43	180	1	20	244
Soetamine	0	0	36	0	5	42
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	0	-5	-5
Soetusmaksumus 31.12.2023	0	43	216	1	21	281
Soetamine	0	26	14	0	0	40
Tütarettevõtte soetamine	3 317	0	234	0	0	3 551
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	0	-1	-1
Mahakandmine	0	0	-87	-1	0	-88
Soetusmaksumus 31.12.2024	3 317	69	377	0	20	3 783

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi-lehed ja tarkvara	Muud	Kokku
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	36	126	1	163
Immateriaalse vara kulum	0	1	21	0	22
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	0	37	147	1	185
Immateriaalse vara kulum	829	2	122	0	953
Mahakandmine	0	0	-75	-1	-76
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	829	39	194	0	1 062

Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	15 166	63
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	29 903
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	0	0
Kapitalirendid	261	175
Kokku	15 427	30 141

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	2 605	4 318
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	19 870	0
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	8 129	8 129
Kapitalirendid	311	248
Muud laenuandjad	745	0
Kokku	31 660	12 695

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
LHV Pank (Eesti)	16 928	3 975
Sparkasse (Saksa)	343	406
Siauliu Bankas (LT)	500	0
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	19 870	28 450
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	8 129	9 582
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	572	423
Muud laenuandjad	745	0
Kokku	47 087	42 836

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu ja muud finantskulud (lisa 19) aruandeperioodil oli 3,2 miljonit eurot (2023 12 kuud: 4,1 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 kandsid 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 lunastas 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 aruandekuupäeva seisuga on 8,2 miljonit eurot, pärast 104 tuhande euro diskonteeritud refinantseerimiskulude mahaarvamist.

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, kandsid 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 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 44,03%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 19,9 miljonit eurot, pärast 80 tuhande euro diskonteeritud refinantseerimiskulude mahaarvamist.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod			
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	0	18
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	LHV Pank AS	14	0
Varud			
LHV Bank AS	Kalaranna 8, Tallinn	26 437	12 005
LHV Bank AS	Talli3/Sammu 8, Tallinn	9 430	0
Šiauliu Bankas UAB	Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B,10C	9 828	0

* Väärtused põhinevad summadel enne grupisiseste tehingute elimineerimist

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

		31.12.2024	31.12.2023
NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	12	12
NTA	Pro Kapital Germany GmbH	25	25
NTA	PK Hotel Management Services GmbH	116	116
NTA	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880
NTA	OÜ PKE Treasury	3	3
NTA	Pro Halduse OÜ	26	26
NTA	AS Tondi Kvartal	160	160
NTA	OÜ Marsi Elu	20	20
NTA	Kalaranna Kvartal OÜ	3	3
NTA	Kindrali Majad OÜ	3	3
NTA	Pro Kapital Latvia JSC	12 948	12 948
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	10 300
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100
NTA	Pro Kapital Vilnius Real estate UAB share pledge	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823
NTA	Preatoni Nuda Proprieta S.r.l	10	0
NTA	Preatoni Intermediazioni Immobiliari S.r.l.	10	0
Kokku		63 307	63 287

Lisa 12. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	9 594	3 623
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	24	34
Kokku	9 618	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 arendusprojektide edenemisega.

Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Võlad tarnijatele	4 405	2 731
Viitvõlad	1 173	961
Intressivõlad	1 102	1 214
Võlad töötajatele	4	4
Muud	1	1
Kokku	6 685	4 911

Lisa 14. Käive

tuhandetes eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Müügitulu lepingutest klientidega				
Kinnisvara müügitulu	10 679	16 722	5 493	1 327
Hotellide opereerimise tulu	6 046	5 452	1 549	1 520
Haldusteenused ja muud teenused	514	526	120	136
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	704	0	351	0
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	17 943	22 700	7 513	2 983
Renditeenusega seotud tulu	215	321	41	69
Kokku	18 158	23 021	7 554	3 052

tuhandetes eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Toimingukohustuse täitmise hetkel				
Kinnisvara müügitulu	10 679	16 722	5 493	1 327
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	704	0	351	0
Muud teenused	22	34	7	6
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	11 405	16 756	5 851	1 333
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul				
Hotellide opereerimise tulu	6 046	5 452	1 549	1 520
Haldusteenused	492	492	113	130
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	6 538	5 944	1 662	1 650
Renditeenusega seotud tulu	215	321	41	69
Kokku	18 158	23 021	7 554	3 052

Kinnisvara müügitulu on langenud 36% võrra, kuna 2023. aasta lõpuks oli enamik meie valminud kinnisvaraobjektide korteritest müüdud. 2024. aastal jätkus allesjäänud varade müük Kliversalas, Riias ja Šaltinių Namai elamukvartalis, Vilniuses.

2024. aasta detsembris alustasime Tallinnas Kalaranna Kvartali viimase etapi esimeste korterite üleandmist, samal ajal kui suurem osa kortereid valmib ja antakse klientidele üle 2025. aasta esimeses kvartalis.

Käive hotellide opereerimisest kasvas 11% võrra võrreldes 2023. aastaga, kuna suuremat tähelepanu on pööratud ettevõtete segmendile ja uuenenud ruumid on suurendanud hotelli külalastatavust.

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

Lisa 15. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Müüdud kinnisvara	7 879	11 703	3 682	851
Komisjonitasud kinnisvara müügit	322	0	146	0
Renditeenused	14	86	3	17
Hotelliteenused	4 252	3 906	1 114	1 080
Haldusteenused	250	286	32	75
Muud teenused	18	12	10	1
Kokku	12 735	15 993	4 987	2 024

Lisa 16. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Müüdud kinnisvara	2 800	5 019	1 811	476
Komisjonitasud kinnisvara müügit	382	0	205	0
Renditeenused	201	235	38	52
Hotelliteenused	1 794	1 546	435	440
Haldusteenused	242	206	81	55
Muud teenused	4	22	-3	5
Kokku	5 423	7 028	2 567	1 028

Lisa 17. Üldhalduskulud

tuhandetest eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Personalikulud	2 919	2 994	798	848
Konsultatsioonikulud	1 111	1 323	302	436
Panga ja CSD teenused	109	87	16	18
Maa- ja kinnisvara maksud	285	279	88	87
Materiaalse põhivara kulum	221	165	62	42
Muud	648	592	208	149
Kokku	5 293	5 440	1 474	1 580

Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Viivised ja trahvid	0	1	0	0
Tulud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	111	0	111
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	1 152	1 972	1 152	1 992
Muud äritulud	34	15	0	0
Kokku	1 186	2 099	1 152	2 103

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Viivised ja trahvid	10	5	4	3
Kahjum põhivara mahakandmisest	16	0	0	0
Kahjum õiglase väärtuse muutustest	22	0	22	20
Muud ärikulud	9	14	3	13
Kokku	57	19	29	36

Lisa 19. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Intressitulud	123	254	25	80
Kokku	123	254	25	80

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud	2024 IV kvartal	2023 IV kvartal
Intressikulud	3 158	3 494	791	878
Muud finantskulud	47	621	3	379
Kokku	3 205	4 115	794	1 257

Lisa 20. 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	01.10.2024-31.12.2024	(56 687 954x92/92)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2024-31.12.2024	(56 687 954x365/365)	=56 687 954
Perioodil	01.10.2023-31.12.2023	(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	01.10.2024-31.12.2024	1 406 000 eurot/56 687 954=0,02 eurot
Perioodil	01.01.2024-31.12.2024	- 2 604 000 eurot/56 687 954=-0,05 eurot
Perioodil	01.10.2023-31.12.2023	125 000 eurot/56 687 954 = 0,00 eurot
Perioodil	01.01.2023-31.12.2023	-900 000 eurot/56 687 954=-0,02 eurot

Lisa 21. Aktsionäride koosolekud

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

Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2024 12 kuud	2023 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:		
Müügitulu	9	9
Üldhalduskulud	456	513
Maksud tütarettevõtete eest	500	2 000
Juhatus ja nõukogu liikmed		
Juhatkonnale makstud tasud ja preemiad	615	580

Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:		
Ettemaksud	0	2 000

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 (lisa 4).

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.12.2024	31.12.2023
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:		
Võlad hankijatele	0	105
Laenud	745	0
Osalused Grupis %	31.12.2024	31.12.2023
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,62%	49,31%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,00%	0,00%

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2024. aasta kaheteistkümne kuu ja neljanda 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

28. veebruar 2025