

AS Pro Kapital Grupp

2021 A. I KVARTALI JA 3 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühituvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Tegevjuhi ülevaade	6
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	16
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	17
Aksiad ja aktsionärid	18
Õigusküsimused	20
Töötajad	21
Riskid	21
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	23
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	24
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne	25
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	27
Konsolideeritud vahearuande lisad	28
Lisa 1. Üldine informatsioon	28
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	28
Lisa 3. Segmentide ülevaade	33
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	34
Lisa 5. Varud	35
Lisa 6. Pikaajalised nõuded	35
Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	36
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud	37
Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	38
Lisa 10. Käive	43
Lisa 11. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	44
Lisa 12. Brutokasum	44
Lisa 13. Üldhalduskulud	44
Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud	44
Lisa 15. Finantstulud ja -kulud	45
Lisa 16. Kasum/kahjum aktsia kohta	45
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	46
Lisa 18. Bilansipäevajärgsed sündmused	47
Lisa 19. Tegevuse jätkuvus	48
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	50

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõtte“ ja/või „Pro Kapital“) on juhtiv kinnisvaraettevõtte Balti riikides, mis on pühendunud kõrge kvaliteediga ja unikaalse disainiga elamu- ja ärikinnisvara arendamisele. Pro Kapital on asutatud 1994. aastal, mis teeb Ettevõttest esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on üle 25 aastane kogemus. Ettevõtte põhifookuses on arendada suuremahulisi projekte kõrgelt hinnatud piirkondades Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses, ning pakkuda seeläbi kõrgeimat lisandväärtust sidusgruppidele. Pro Kapital on ainus kinnisvaraettevõtte piirkonnas, mille portfellis on kaheksa suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud üle 250 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara ning vähemalt sama suures mahus on veel arendamistegevuse ootel. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakkumisele. Selleks rakendatakse tulevikku vaatavat äristrateegiat kõigis arendusprotsessides läbi kogu väärtusahela, kasutades ettevõttesisest kompetentsi. Seeläbi saab Ettevõtte kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** oli 2021. aasta esimeses kvartalis 6,6 miljonit eurot, mis on 12% suurem kui võrdlusperioodil (2020 3 kuud: 5,9 miljonit eurot). Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Kinnisvarast saadav tulu 2021. aastal oli seotud Ratsuri Majade projekti valmimisega, milles korterid anti klientidele üle märts-aprill 2021. 2021. aastal jätkab Ettevõtte käimas olevate arendusprojektide eelmüükidega: Kalaranna Kvartali ning Kindrali Majade arenduste esimestes etappides.

2021. aasta esimese kvartali **brutokasum** vähenes 8% võrra ja moodustas 2,0 miljonit eurot võrrelduna 2,1 miljoni euroga samal perioodil 2020. aastal.

2021. aasta esimese kvartali **ärikasum** moodustas 1,9 miljonit eurot võrrelduna 0,3 miljoni euro ärikasumiga võrdlusperioodil. Esimese kvartali ärikasumit mõjutas enim kinnisvara müük.

2021. aasta esimese kvartali **puhaskahjum** oli 2,1 miljonit eurot võrrelduna 4,0 miljoni euroga võrdlusperioodil. Puhaskahjumi vähenemist mõjutas enim kinnisvaramüük, aga ka vähenenud halduskulud (langus 27% võrreldes 2020. aasta esimese kvartaliga) ning finantskulud (langus 6% võrreldes 2020. aasta esimese kvartaliga).

Rahavood põhitegevusest moodustasid 2021. aasta esimeses kvartalis 1,3 miljonit eurot võrreldes 2,0 miljoni euroga samal perioodil 2020. aastal.

Aksia puhasväärtus oli 31. märts 2021 seisuga 0,20 eurot võrreldes 1,19 euroga 31. märtsil 2020.

Peamised finantsnäitajad

	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata*)
Käive (tuhat eurot)	6 563	5 873	19 234
Brutokasum (tuhat eurot)	1 974	2 137	6 775
Brutokasum, %	30%	36%	35%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	1 897	346	-43 108
Ärikasum / -kahjum, %	29%	6%	-224%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-2 113	-3 966	-59 456
Puhaskasum / -kahjum, %	-32%	-68%	-309%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,03	-0,07	-0,98

	31.03.2021	31.03.2020 (korrigeeritud*)	31.12.2020 (auditeerimata*)
Varad kokku (tuhat eurot)	185 287	207 361	179 048
Kohustused kokku (tuhat eurot)	177 829	142 022	169 477
Omakapital kokku (tuhat eurot)	7 458	65 339	9 571
Võla / omakapitali suhe **	18,44	2,10	14,15
Varade tootlus, % ***	-1,2%	-1,9%	-30,7%
Omakapitali tootlus, % ****	-24,8%	-5,9%	-141,2%
Aktsia puhasväärtus, eurot *****	0,20	1,15	0,23

* Lisas 2 on toodud teave auditeerimata tulemustest ja vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest 2019. aasta tulemustesse

** 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

19. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavate võlakirjade EUR 8.00 PRO KAPITAL GRUPP VÕLAKIRI 20-2024 noteerimisprospekti avaldamisest ning võlakirjade Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas kauplemisele lubamise taotluse esitamisest. Eesti Finantsinspeksioon kiitis noteerimisprospekti heaks jaanuaris 2021. Võlakirjade esimene kauplemispäev oli **27. jaanuaril 2021**.

3. veebruaril 2021 teavitas Ettevõtte tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ja Oma Ehitaja AS vahel sõlmitud lepingust Tondil asuvasse Kristiine City'sse, kolme viiekordse hoonekompleksi (Kindrali Majad) ehitamiseks kahes etapis kogumaksumusega 20 miljonit eurot (koos käibemaksuga). Esimeses ehitusetapis valmib 129 korterit, järgnevas 66 korterit koos majaanuste ja maapealsete parkimiskohtadega. Kahe esimese hoonekompleksi valmimine on plaanitud hiljemalt 2022 aasta suvel.

8. märtsil 2021 teatas ettevõtte 24 572 PKG6 vahetusvõlakirja lunastamisest nimiväärtusega 15 726,08 eurot ja emiteeritud väärtusega 68 801,60 eurot.

29. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte Tallinna Ringkonnakohtu 29. jaanuaril 2021 otsusest jätta rahuldamata AS-i Tallinna Moekombinaat ja ettevõtte kolme võlausaldaja - Elkorall OÜ, OÜ Kristiine KVH ja AS-i Merko Ehitus Eesti – määruskaebused, milles vaidlustati Harju Maakohtu määrus lõpetada saneerimismenetlus. **15. veebruaril 2021** teavitas Ettevõtte oma tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat otsusest nimetatud määrus vaidlustada ning esitada määruskaebus Eesti Vabariigi Riigikohtule menetlemiseks. **26. aprillil 2021** teatas ettevõtte Riigikohtu otsusest jätta AS-i Tallinna Moekombinaat kaebus menetlusse võtmata. Ilma saneerimismenetlusteta ei ole AS Tallinna Moekombinaat võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. **7. mail 2021** teatas ettevõtte Harju Maakohtu otsusest nimetada Kristo Teder AS-i Tallinna Moekombinaat ajutiseks pankrotihalduriks. TMK juhtkond jätkab T1 Mall of Tallinn opereerimist koostöös ajutise pankrotihalduriga. Ajutine pankrotihaldur esitas kohtule kirjaliku aruande ja arvamuse 27. mail 2021. Aruande põhjal teeb kohus otsuse järgmiste sammude osas menetluses.

25. mail 2021 teatas ettevõtte 5 400 PKG7 vahetusvõlakirja lunastamisest nimiväärtusega 3 456 eurot ja emiteeritud väärtusega 15 120 eurot.

Tegevjuhi ülevaade

2021. aasta algus on olnud töörohke periood. Oleme jätkanud oma kinnisvaraarendustega, kus näeme märkimisväärseid tulemusi, kuid pidime silmitsi seisma ka tagasilöögiga, kuna peale aruandekuupäeva lõpetati riigikohtu otsusega meie tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat saneerimismenetlus, mis viis tütarettevõtte püsiva maksejõuetuseni.

Kinnisvaraarendus

Oleme aktiivselt arendanud Ratsuri Majade ja Kalaranna Kvartali projekte ning valmistanud ette projektdokumentatsiooni järgnevateks arendusprojektide etappideks **Tallinnas**. Märtsis valmisid Ratsuri Majade korterid Kristiine Citys, kus juba enne valmimist olid kõik 39 kodu broneeritud või müüdud. Kõik korterid müüdi ja anti üle märtsis ja aprillis. Peagi alustame korterite üleandmist Kalaranna projekti kahes esimeses hoones, kus järk-järgult ehitatakse välja kaheksa hoonet, milles on kokku 240 korterit. Täna on müüdud või broneeritud 85% pindadest. Peale aruandekuupäeva sõlmisime Kalaranna projekti kõigi äriruumide müügilepingu 16,16 miljoni euro väärtuses (koos käibemaksuga) koos optsiooniga müüa ka viimase etapi äriruumid, mida plaanime lähitulevikus ehitama hakata. Sel aastal alustasime uue projekti Kindrali Majade ehitamisega Kristiine Citysse, kus järgmiseks suveks kerkib kaks 129 korteriga hoonekompleksi. Enne ehituslepingu allkirjastamist oli broneerinud või müüdud üle poole korteritest. Täna on üle 90% korteritest müüdud või broneeritud.

Riias oleme peaaesjalikult keskendunud luksuskorterite müügile River Breeze Residence'is. Oleme täna saanud ehitusloa City Oasis 326 korteriga elamukvartalile, mida iseloomustab rahulik ja roheline elukeskkond keset kesklinna. Plaanime ehitusprotsessiga alustada niipea, kui kinnisvaraturu olukord on meie hinnangul selleks sobiv. Kahjuks ei ole Läti kinnisvarasektor olnud sama aktiivne kui naaberriikides Eestis ja Leedus. Oleme seda tendentsi tõdenud ka varasematel aastatel ning kindlasti mõjutavad olukorda tugevalt ka pankade jäigad finantseerimistingimused. Siiski oleme viimastel kuudel täheldanud kinnisvara turu elavnemist.

2019. aastal valmis meil **Vilniuses** viie elamu ja 115 korteriga arendusprojekt Šaltiniu Namai Attico. Täna on meil müümata veel vaid 5 korterit. Oleme hetkel kavandamas projekti järgmist faasi, milles saavad olema linnavillad ning ärihoone. Ehitusega on kavas alustada veel sellel aastal.

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping. Käesoleval aastal oleme juba lõpetanud 39 korteriga Ratsuri Majade projekti ja peagi hakkame üle andma eksklusiivseid kodusid suurepärasel asukohal Kalaranna kvartalis.

T1 Mall of Tallinn

3. aprillil algatas Harju Maakohus Grupi tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat (TMK) saneerimismenetluse. Riigikohtu 26. aprilli 2021 otsus lõpetas saneerimismenetluse, kuna Riigikohus ei võtnud TMK kaebust menetlusse. Ilma saneerimismenetluseta ei ole AS Tallinna Moekombinaat võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. 7. mail 2021 teatas ettevõtte Harju Maakohu otsusest nimetada Kristo Teder AS-i Tallinna Moekombinaat ajutiseks pankrotihalduriks. TMK juhtkond jätkab T1 Mall of Tallinn opereerimist koostöös ajutise pankrotihalduriga. Ajutine pankrotihaldur esitas kohtule kirjaliku aruande ja arvamuse 27. mail 2021. Aruande põhjal teeb kohus otsuse järgmiste sammude osas menetluses. TMK juhtkond jätkab koostöös ajutise halduriga oma igapäevast tegevust T1 Mall of Tallinna opereerimist.

Riigikohtu 26. aprilli 2021. aasta otsust peetakse bilansipäeva järgseks korrigeerivaks sündmuseks, mille tulemusena tuleb maha kanda investeering tütarettevõttesse. AS Pro Kapital Eesti on maha kandnud tütarettevõttesse investeeritud 13,4 miljonit eurot ning bilansipäevajärgse korrigeeriva sündmuse tulemusel ka nõudeid kokku 26 miljoni euro ulatuses 31. detsember 2020 seisuga. TMK konsolideerimine Ettevõtte kontserni lõpetatakse, kui kuulutatakse välja TMK pankrot ja määratakse pankrotihaldur. Kuigi TMK pankrot mõjutab Ettevõtte tulemusi 26 miljoni euro ulatuses negatiivselt, on konsolideerimise lõpetamisel kokkuvõttes Ettevõtte finantstulemustele positiivne mõju, kuna lõpetatakse tütarettevõtte negatiivse omakapitali kajastamine (lisa 19). TMK pankrot ei mõjuta Ettevõtte likviidsust ega lühiajalisi rahavoogusid. Pikaajalisi rahavooge mõjutavad Ettevõttele laekumata nõuded.

Eespool kirjeldatud korrigeeriv sündmus ja tütarettevõtte nõuete alla hindamine emaettevõtte tasandil on põhjustanud finantskovenantidele mitte vastamise ning tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimuste rikkumise (lisad 9 ja 19).

Hotellindus

Eelmine kevad ja aasta lõpp avaldasid tugevat mõju meie Saksamaal, Bad Kreuznachis, asuva hotelli PK Parkhotel Kurhaus tegevusele. Tulenevalt COVID-19 poolt põhjustatud piirangutest oli hotell suletud märtsist juuni lõpuni ning suleti uute piirangute tõttu taas novembrist 2020. COVID-19 poolt põhjustatud mõju tõttu on hotelli esimese kvartali käive vähenenud aastaga 0,7 miljoni eurot võrrelduna võrdlusperioodiga eelneval aastal. Valitsusepoolne abi on aidanud toetada ettevõtet sel ebakindlal ajal ning esimese kvartali puhastulem oli 30 tuhande võrra parem kui võrdlusperioodil. Loodame hotelli taasavada käesoleva aasta juuni keskel.

Jätkame põhifookuse hoidmist töös olevatel arendusprojektidel ja plaanime alustada järgmiste etappidega. Vaatamata T1 Mall of Tallinn kaubandusekeskusega seonduvatele raskustele, läheb meie kinnisvaraarendusel hästi. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ja oleme tuleviku suhtes optimistlikud.



Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
31. mai 2021

Kontserni struktuur

31. märts 2021 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.

Ratsuri Majad Kristiine Citys

Ratsuri Majade näol on tegemist ajaloolise hobusetalliga, millest saime ainest ka nime valikul. Vana tallihoone saab uue ilme ning saab olema ühendatud Uus-Hollandi stiilis uue hoonega. Ratsuri Majad projekti renoveeris ja ehitas OÜ Vanalinna Ehitus. Ehituse käigus rekonstrueeriti Talli 5 (eelmine aadress – Marsi 5) kinnistul asuv 20. sajandist pärinev tallihoone ning teostati juurdeehitus ja osaliselt maa all asuva parkla. Hoone valmis selle aasta kevadel. Ratsuri majades on ühtekokku 39 korterit – 17 neist endises tallihoones ning 22 kaasaegses uus-hollandi stiilis uusehitises. Enne ehituse valmimist olid kõikidele korteritele broneerimis- või eelmüügilepingud sõlmitud. Kortrite üleandmine algas märtsis ja lõppes 2021. aasta aprillis.



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 mitmekülgseid võimalusi igas vanuses elanikele. Uued 5-korruselised kortermajad kerkivad aadressile Sõjakooli 6. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Valikus on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid ning pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Kahe esimese hoonekompleksi valmimine on plaanitud 2022. aasta suvel. Täna on müüdud või broneeritud 90% korteritest.



Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartal kerkib aadressile Kalaranna 8, kuhu ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist hoonet. Rajatavad hooned on planeeritud nelja- ja viiekorruselistena. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus valmib kaheksa hoonet 240 korteri-, äripindade- ning maa-aluse parklaga. Samuti rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimesed

hooned valmivad hiljemalt Septembriks. Täna on müüdud või broneeritud 85% müügipindadest.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga ca 14 tuhat ruutmeetrit. See arendusprojekt hakkab mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

T1 Mall of Tallinn

T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse keskseks ideeks on tuua tasakaal tavapärasele ostukogemusele, luues keskkonna, kus inimesed saaksid aega veeta ning kogeda midagi uut ja põnevat. Lisaks avarale, valgusküllasele sisearhitektuurile, kaubandusele ja kunstile on T1-s, Eesti mõistes unikaalne söögikohtade kogum, „Taste of Tallinn“ ehk „TOT“ – seda nii oma ulatuselt kui asetusest. Enamus söögikohti asuvad neljandal korrusel, kõrgemal kaubandusmelust, võimalusega imetleda vaateid pealinnale. Keskuses asuvad tiptasemel Cinamon kino, regiooni suurim siseruumides asuv kogupere meelelahutuskeskus Super Skypark ning keskuse katusel vaateratas Skywheel of Tallinn, mille sarnast mujal Euroopas ei leia.

2020. aasta aprillis algatati T1 Mall of Tallinna omaniku ja operaatorettevõtte saneerimise protsess. Riigikohus otsustas 26. aprillil 2021 jätta AS Tallinna Moekombinaat (T1 Mall of Tallinn operaator) kaebuse menetlusse võtmata ning jõustus

Harju Maakohtu saneerimismenetluse lõpetamise määrus. Ilma saneerimismenetlusteta ei ole AS Tallinna Moekombinaat võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. Sellegipoolest jätkab T1 Mall of Tallinn oma igapäevast tegevust. Alates 15. märtsist 2021 oli enamik keskustest suletud COVID-19 leviku ja Eesti valitsuse kehtestatud piirangute tõttu. Keskus taasavati avalikkusele 3. mail 2021.

Kliversala Riias

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

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

River Breeze Residence on värskelt valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. River Breeze Residence on esimese hoone Kliversala kvartalis. Hoone valmis 2018. a kevadel ja Ettevõtte on alustanud järgmise etapi projekteerimistöödega. Järgnev etapp on Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi.



Brīvības ärikvartal Riias

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



esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. Tänapäevaks on saadud ehitusluba ning Ettevõtte on ehitamisega valmis alustama sobiva turuolukorra ilmnemisel.

City Oasis kvartal Riias



City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *loft*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna.

Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud ning jätkuvad tehnilise projekteerimise tööd.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai | Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai | Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokkstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus. Koduostjad saavad valida nutikalt planeeritud ning erakordsete vaadetega korterite ning tõeliselt avarate, kõrgete lagede ning panoraamvaatega kodude vahel. Villade katusekorrustel on suured terrassid võrratute vaadetega. Kvartali maastiku- arhitektuuri lahutamatuks osaks on unikaalne Itaalia aia stiilis siseõu, mis sündis koostöös Itaalia ideearhitekti Gianmarco Cavagninoga. 2019. aastal jõudis lõpule Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, kus valmis viis eluhoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

Ettevõtte tegevus on jaotunud nelja geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine ja muu tegevus.

Esimese kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa- maa	Saksa- maa	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv
Kinnisvara	4 070	343	727	920	641	1 774	0	0	5 438	3 037
Rent	978	2 004	19	20	4	11	0	0	1 001	2 035
Hotell	0	0	0	0	0	0	33	724	33	724
Haldus	16	15	0	0	63	52	0	0	79	67
Muu	7	0	4	5	1	5	0	0	12	10
KOKKU	5 071	2 362	750	945	709	1 842	33	724	6 563	5 873

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta esimesel kvartalil 77,3%, võrreldes 40,2% samal perioodil eelmisel aastal.

Esimesel kvartalil müüdi 33 korterit, 33 parkimiskohta ja 8 panipaika (2020 3 kuud: 2 korterit, 4 parkimiskohta ja 3 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis mitmed parkimiskohad ning panipaigad. Ühtegi valmis olevat korterit käesoleval hetkel müügis ei ole – varudes olevad kuus korterit on juba müüdnud ning anti klientidele üle 2021. aasta aprillis.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta esimesel kvartalil 11,4% võrreldes 16,1% võrdlusperioodil. Esimesel kvartalil müüdi 2 korterit, 2 panipaika ja 3 parkimiskohta (2020 3 kuud: 2 korterit, 1 panipaik ja 2 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 28 luksuskorterit ning lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta esimesel kvartalil 10,8% võrreldes 31,4% eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 3 korterit, 6 panipaika ja 5 parkimiskohta (2021 3 kuud: 2 korterit, 1 linna villa, 2 panipaika ning 2 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 7 korterit, 1 äripind ja mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta esimesel kvartalil 0,5% võrreldes 12,3% aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 20%, mis on 62% võrra väiksem võrreldes 53% täituvusega samal perioodil 2020. aastal. Hotelli 2021. aasta esimese kvartali müügitulu oli 33 tuhat eurot võrrelduna 724 tuhande euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse 2021. aasta esimese kvartali puhaskahjum oli 94 tuhat eurot võrreldes 125 tuhande euro kahjumiga 2020. aasta võrdlusperioodil. Hotell oli Saksamaa Valitsuse poolt seatud piirangutest seoses COVID-19 põhjustatud eriolukorrast suletud perioodil 21. märts – 30. juuni 2020. Tegevus taastati 1. juulil 2020, kuid suleti taas teadmata ajaks alates 2. novembrist (eeldatav taasavamise aeg on 11. juunil 2021).

Esimese kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv	I kv
Müüdnud m ² *	1 704	152	250	286	166	668	2 120	1 106
Keskmine hind, m ² /EUR*	2 246	1 978	2 559	3 018	3 149	2 472	2 354	2 545
Hallatavaid m ²	26 307	26 307	0	0	26 203	24 127	52 510	50 434

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 5,2 miljonit eurot LHV Pank AS-ilt ja 0,6 miljonit eurot Coop Pank AS-ilt. Ettevõtte tasus 2021. aasta esimese kvartali jooksul 2,9 miljoni euro väärtuses pangalaenusid, 69 tuhat eurot konverteeritavate võlakirjade eest ja refinantseeris mitte-konverteeritavaid võlakirju nominaalväärtusega 1,0 miljonit eurot. 31. märts 2021 seisuga oli kogu kohustus pankade ees summas 99,7 miljonit eurot, millest AS-i Tallinna Moekombinaat kohustused moodustavad 75,8 miljonit eurot (lisa 9).

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

31. märts 2021. a seisuga oli Ettevõttel lunastamata 0,5 miljoni euro väärtuses konverteeritavaid võlakirju, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavaid võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ning 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavaid võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 9).

Aktsiad ja aktsionärid

31. märts 2021 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. märts 2021 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 515 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. märts 2021 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	29 174 698	51,47%
Clearstream Banking AG	13 888 036	24,50%
Nordea Bank ABP/Non-Treaty Clients	4 787 996	8,45%
Svalbork Invest OÜ	3 759 620	6,63%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. märts 2021 seisuga 45,99% 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, Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 3 759 620 aktsiat mis on 6,63% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 18 803 439 aktsiat, mis on 33,17% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 3 510 985 aktsiat, mis on 6,19% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. märts 2021 seisuga olid järgmised:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Allan Rimmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Edoardo Axel Preatoni	Juhatuseliige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Oscar Crameri	Nõukogu liige	15 000	0,03%

2021. aasta kolme kuu kahjum aktsia kohta oli -0,03 eurot (2020. aasta kolm kuud: -0,07 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahe ja kogused, 1. jaanuar – 31. märts 2021, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018. a kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2021 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,68-0,76 eurot ning 31. märts 2021. a kauplemispäeva sulgemishind oli 0,71 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 500 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 359 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2021 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,65-0,745 eurot ning 31. märts 2021 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,70 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 75 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 52 tuhande euroni.

Õigusküsimused

Ettevõtte on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta jooksul) on vähemalt 100 000 eurot.

Seisuga 31. detsember 2020 oli AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel liidetud halduskohtumenetluse kohtuvaidlust. Esimeses kohtuvaidluses taotleb ettevõtte Maa-ameti otsuse tühistamist, millega jäeti maakatastrisse kandmata katastriüksus aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa. Tallinna Ringkonnakohus otsustas 27. märtsil 2020 AS-i Pro Kapital Eesti kasuks ja kohustas Maa-ametit kas tegema uue otsuse või maa erastamise 30. aprill 1999 otsus kehtetuks tunnistada. 27. aprillil 2020 pöördus Maa-amet Riigikohtusse, kes otsustas kaebuse menetlusse võtta ning andis AS Pro Kapital Eestile õiguse omapoolne seisukoht esitada, mida ettevõtte ka 6. oktoobril 2020 tegi. 24. märtsil 2021 tegi Riigikohus oma otsuse, toetades Maa-ameti seisukohta ja lükates tagasi AS-i Pro Kapital Eesti nõude. Riigikohus jõudis järeldusele, et AS Pro Kapital Eesti pole kunagi olnud veekatastriüksuse omanik. See juhtum on nüüd lõpetatud ja AS Pro Kapital Eesti saab taotleda riigilt hüvitist ainult ebaseadusliku vee ala eraldamise eest, mis ei oleks tohtinud kunagi ettevõttele kuuluda.

Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine oli peatatud kuni 23. märtsini 2021 mil esimeses kohtuasjas jõustus lõplik kohtuotsus. Kuna eelmises asjas on Riigikohus otsustanud maa-ameti kasuks, siis on AS Pro Kapital Eesti maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Pärast Riigikohtu otsust otsustas halduskohus, et AS-l Pro Kapital Eesti tuleb esitada

muudetud kaebus 15. aprilliks 2021. Täiendavate tõendite kogumiseks taotles AS Pro Kapital Eesti tähtaja pikendamist kuni 30. aprill 2021 ja esitas nõutavad dokumendid õigeaegselt. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 01.01.2004-31.12.2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enammakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), hüvitise nõue summas 874 152 eurot põhisummana pluss 1 176 261,55 eurot viivist. Kohus on andnud Maa-ametile korralduse vastata ettevõtte muudetud kaebusele 3. juuniks 2021.

Töötajad

31. märts 2021 oli Ettevõttes hõivatud 78 inimest (92 inimest võrdlusperioodil 31. märts 2020). Neist 31 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (43 inimest seisuga 31. märts 2020). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimiskriisi.

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades. Ettevõtte kinnisvaraportfelli mitmekesisus ja suurus võimaldab aegsasti reageerida turu vajadustele.

Likviidsusriski juhitakse jooksvalt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas jooksev rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimiskriis võib pikendada Ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu. Hetkel on suuremaks riskiks kohalikul pangandusturul toimuvad sündmused, kus Ettevõtte näeb potentsiaalset riski kinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning intressimäärade kiires kasvus.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist, renditegevusest ning kinnisvarahaldusest saadavaid tulusid. Ettevõtte juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks ettevõtte jätkusuutlikku arengut.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

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.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht Juhatusesimees	31. mai 2021
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuseliige	31. mai 2021
Edoardo Preatoni	Juhatuseliige	31. mai 2021

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.03.2021	31.03.2020 (korrigeeritud*)	31.12.2020 (auditeerimata*)
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		13 331	9 459	9 393
Lühiajalised nõuded		1 542	1 281	1 797
Varud	5	61 481	40 329	58 352
Käibevara kokku		76 354	51 069	69 542
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	6	3 715	2 942	3 517
Materiaalne põhivara	7	6 717	7 100	6 745
Kasutusõigusega vara	7	318	480	357
Kinnisvarainvesteeringud	8	97 814	145 406	98 512
Immateriaalne põhivara		369	364	375
Põhivara kokku		108 933	156 292	109 506
VARAD KOKKU	3	185 287	207 361	179 048
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	9	104 373	83 153	107 581
Ostjate ettemaksud		10 284	5 935	7 866
Lühiajalised võlad tarnijatele		24 011	10 837	22 211
Maksudkohustused		1 280	849	458
Lühiajalised eraldised		471	329	459
Lühiajalised kohustused kokku		140 419	101 103	138 575
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	9	33 425	38 398	27 255
Muud pikaajalised kohustused		2 638	1 064	2 295
Edasilükkunud tulumaksudkohustus		1 151	1 320	1 170
Pikaajalised eraldised		196	137	182
Pikaajalised kohustused kokku		37 410	40 919	30 902
KOHUSTUSED KOKKU	3	177 829	142 022	169 477
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktiivkapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		2 984	3 262	2 984
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-8 031	47 647	47 647
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		-1 951	-3 788	-55 678
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		11 135	65 254	13 086
Mittekontrolliv osalus	4	-3 677	85	-3 515
OMAKAPITAL KOKKU		7 458	65 339	9 571
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		185 287	207 361	179 048

* Lisas 2 on toodud teave auditeerimata tulemustest ja vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata*)
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD				
Äritulud				
Müügitulu	3, 10	6 563	5 873	19 234
Müüdud toodete ja teenuste kulu	11	-4 589	-3 736	-12 459
Brutokasum	12	1 974	2 137	6 775
Turustuskulud		-126	-161	-621
Üldhalduskulud	13	-1 143	-1 562	-6 154
Muud äritulud	14	1 351	3	478
Muud ärikulud	14	-159	-71	-43 586
Ärikasum /-kahjum		1 897	346	-43 108
Finantstulud	15	1	1	4
Finantskulud	15	-3 994	-4 244	-15 998
Kahjum enne tulumaksu		-2 096	-3 897	-59 102
Tulumaks		-17	-69	-354
Perioodi puhaskahjum		-2 113	-3 966	-59 456
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:				
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-1 951	-3 788	-55 678
Mittekontrolliv osalus	4	-162	-178	-3 778
Tulumaksujärgne muu koondkasum				
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes				
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		0	0	-278
Aruandeperioodi koondkahjum kokku		-2 113	-3 966	-59 734
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:				
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-1 951	-3 788	-55 956
Mittekontrolliv osalus		-162	-178	-3 778
Perioodi kasum / kahjum aktsia kohta (euro)	16	-0,03	-0,07	-0,98

* Lisas 2 on toodud teave auditeerimata tulemustest

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata*)
Põhitegevuse rahavood				
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		-2 113	-3 966	-59 456
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		100	105	416
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		-1 092	0	0
Kahjum põhivara ja immateriaalse põhivara maha kandmisest		0	0	8
Põhivara väärtuse muutus		0	0	-16
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	43 128
Finantstulud ja -kulud	15	3 993	4 243	15 994
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-19	-27	-178
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		2	-1	-3 111
Muutused käibevahendites:				
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		53	-409	-1 514
Varudes		-3 129	703	-13 011
Kohustustes ja ettemaksetes		3 506	1 336	10 025
Eraldistes		13	10	59
Põhitegevuse rahavood kokku		1 314	1 994	-7 656
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	7	-28	-10	-94
Immateriaalse põhivara soetamine		-2	-2	-43
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-210	-302	-844
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		2 000	0	0
Saadud intressid	15	0	1	1
Rahavood investeerimistegevusest kokku		1 760	-313	-980
Rahavood finantseerimistegevusest				
Laekumised mitte-konverteeritavatest võlakirjadest		0	28 500	28 500
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-69	0	-33
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	-28 000	-28 000
Saadud laenud		5 838	100	14 410
Tagastatud laenud		-2 857	-648	-1 376
Kapitalirendi tagasimaksed		-46	-48	-135
Makstud intressid ja muud finantskulud		-2 002	-2 742	-5 953
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		864	-2 838	7 413
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 938	-1 157	-1 223
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 393	10 616	10 616
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		13 331	9 459	9 393

* Lisas 2 on toodud teave auditeerimata tulemustest

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum / kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2019	11 338	5 661	1 082	3 262	76 771	98 114	2 624	100 738
Muutused								
kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	0	-52	0	0	0
Muutused								
kohustuslikus reservkapitalis mittekontrollivas osaluses (Korrigeeritud)	0	0	0	0	6	6	-6	0
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	-29 078	-29 078	-2 355	-31 433
(Korrigeeritud*)	11 338	5 661	1 134	3 262	47 647	69 042	263	69 305
31. detsember 2019								
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-3 788	-3 788	-178	-3 966
31. märts 2020	11 338	5 661	1 134	3 262	43 859	65 254	85	65 339
Muutused								
ümberrhindluse reservis	0	0	-82	0	82	0	0	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	-278	-51 808	-52 168	-3 600	-55 768
(Auditeerimata*)	11 338	5 661	1 134	2 984	-8 031	13 086	-3 515	9 571
31. detsember 2020								
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-1 951	-1 951	-162	-2 113
31. märts 2021	11 338	5 661	1 134	2 984	-9 982	11 135	-3 677	7 458

* Lisas 2 on toodud teave auditeerimata tulemustest ja vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 4.

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	Osalus
		31.03.2021	31.03.2020
Raiffeisen Bank International AG	Austria	51,47%	51,81%
Clearstream Banking AG	Luksemburg	24,50%	20,16%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	Soome	8,45%	8,47%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	6,63%	6,41%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. märts 2021 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka grupp) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaanne sisaldab 2020. aasta kolme kuu 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. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega, kuna Ettevõtte 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ei ole veel avaldatud.

Käesoleva vahearuaude koostamise alustes pole toimunud olulisi muutusi. Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2019 lõppenud

majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Ettevõtte on rakendanud järgmisi 2020. aastal muutunud uusi standardeid ja standardite muudatused ning nende tõlgendused, millel oli Ettevõttele mõju:

- **Muudatused IFRS 16 „Rendiarvestus“ COVID-19 tingitud rendisoodustuste kajastamine** – muudatus andis rentnikele vabatahtliku erandi, mis lubab neid rendilepingute muudatusi, mis on otseselt põhjustatud COVID-19-st, mitte kajastada kui rendilepingute muudatusi, nagu seda nõuab IFRS 16. See tähendab, et rendikohustist ja kasutusõigusvara ei pea ümber arvutama ning selle asemel võib rendimaksete muutuse kajastada otse kasumiaruandes samal real, kus kajastatakse muutuvaid rendimakseid (rakendatakse alates 1. juunist 2020).

Ettevõtte on kasutanud IFRS 16 „Rendiarvestus“ muudatusega võimaldatud erandit ning kajastanud 2020. aasta jooksul 10 tuhande euro väärtuses COVID-19-st tingitud rendilepingute allahindlusi kasumiaruandes.

Muude muudatuste rakendamine kehtinud standarditele ei ole toonud kaasa olulisi muudatusi Ettevõtte raamatupidamise arvestuspõhimõtetes.

Eelneva perioodi vead

Hinnates kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, tuleb vältida nende kinnisvarainvesteeringutega seotud bilansis kajastatud varade ja kohustuste topelt arvestamist. Korrigeerides kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtus 31. detsember 2019 seisuga, ei võetud arvesse asjaolu, et osa bilansis kajastatud nõuetest moodustavad ka osa tulevastest rahavoogudest, mida kasutati õiglase väärtuse leidmisel. Seega on T1 Mall of Tallinn kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 31. detsember 2019 seisuga 108,6 miljonit eurot peale parandust, mille moodustas 2,3 miljonit eurot topelt kajastatud pikaajalisi nõudeid.

Järgnev tabel kajastab eelneva perioodi korrigeerimise mõju kontserni finantsaruannetele.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2019 (korrigeeritud)	2019
Muud ärikulud	-26 602	-24 341
sh kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise muutusest	-26 497	-24 236
Ärikasum/ -kahjum	-17 439	-15 178
Kasum/ kahjum enne maksustamist	-31 454	-29 193
Aruandeperioodi kasum/ kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	-31 433	-29 172
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	-31 433	-29 172
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:		
Emaettevõtte aktsionärid	-29 078	-26 981
Mittekontrolliv osalus	-2 355	-2 191
 Kasum/ -kahjum aktsia kohta		
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,51	-0,48
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,51	-0,48

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2019 (korrigeeritud)	31.12.2019
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	145 104	147 365
Põhivara kokku	155 438	157 699
VARAD KOKKU	208 560	210 821
 Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	-29 078	-26 981
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	69 042	71 139
Mittekontrolliv osalus	263	427
OMAKAPITAL KOKKU	69 305	71 566
 KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	208 560	210 821

Selgitus 31. detsembril 2020 lõppenud aasta auditeerimata finantstulemuste kohta

Tulenevalt asjaolust, et Ettevõttel ei ole olnud võimalik avaldada 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, on 2020. aasta majandustulemused esialgsed ja auditeerimata. Ettevõtte loodab auditeeritud 2020. aasta majandusaasta aruande avaldada niipea kui võimalik.

Lisas 18 on toodud täiendav informatsioon Riigikohtu 26. aprilli 2021 otsuse ja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrotimenetluse mõju kohta Ettevõttele.

Erinevused käesolevas aruandes võrdlusandmetena kajastatud 31. detsembril 2020 lõppenud auditeerimata finantstulemuste ja 26. veebruaril 2021 avaldatud 2020. aasta vahearuaude finantstulemuste vahel

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2020 12 kuud (auditeerimata)	2020 12 kuud
Üldhalduskulud	13	-6 154	-5 587
Muud ärikulud	14	-43 586	-41 978
<i>sh kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise muutusest</i>		-43 128	-41 902
Ärikasum /-kahjum		-43 108	-40 933
Kahjum enne tulumaksu		-59 102	-56 927
Perioodi puhaskahjum		-59 456	-57 281
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:			
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-55 678	-53 648
Mittekontrolliv osalus	4	-3 778	-3 633
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes			
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		-278	0
Aruandeperioodi koondkahjum kokku		-59 734	-57 281
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:			
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-55 956	-53 648
Mittekontrolliv osalus		-3 778	-3 633
Perioodi kasum / kahjum aktsia kohta (euro)	16	-0,98	-0,95

Auditeerimise käigus on parandatud üldhalduskulusid ja muid ärikulusid, mis seonduvad AS-ga Tallinna Moekombinaat. Üldhalduskulud kasvasid 567 tuhande euro võrra seoses pikaajaliste rendinõuete lisaallahindluse kajastamisega. Muud ärikulud kasvasid kinnisvara investeeingu õiglase väärtuse muutuse tõttu summas 1 226 tuhat eurot (lisa 8) ja lisaks kajastati 382 tuhande euro väärtuses viiviseid, mis olid saneerimismenetluse käigus arvestatud bilansivälisena, kuid võeti bilansis üles korrigeeriva sündmuse tagajärjel (lisa18). Vastavalt ülal mainitud muutustele on muutunud ka mittekontrolliv osalus. Kinnisvara ümberhindluse reserv on vähenenud seoses saksa hotelliga, mille õiglase väärtus kahanes 278 tuhande euro võrra (lisa 7). Kogu muudatuste mõju perioodi koondkasumiaruandele on 2 453 tuhat eurot täiendavat kahjumit.

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2020 (auditeerimata)	31.12.2020
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	6	3 517	4 085
Materiaalne põhivara	7	6 745	7 023
Kinnisvarainvesteeringud	8	98 512	101 998
Põhivara kokku		109 506	113 838
VARAD KOKKU		179 048	183 380
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	9	107 581	79 939
Lühiajalised võlad tarnijatele		22 211	21 829
Lühiajalised kohustused kokku		138 575	110 551
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	9	27 255	54 897
Pikaajalised kohustused kokku		30 902	58 544
KOHUSTUSED KOKKU		169 477	169 095
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Ümberhindluse reserv		2 984	3 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		47 647	49 744
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		-55 678	-53 648
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		13 086	17 491
Mittekontrolliv osalus	4	-3 515	-3 206
OMAKAPITAL KOKKU		9 571	14 285
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		179 048	183 380

Auditeerimise käigus on parandatud põhivara, kohustuste ja omakapitali kirjeid. Pikaajalised nõuded vähenesid 567 tuhande euro võrra, kuna kajastati arvestatud rendinõuete lisaallahindlus. Põhivarad ja ümberhindlusereserv on vähenenud saksa hotelli õiglase väärtuse muutuse tõttu summas 278 tuhat eurot (lisa 7). Kinnisvarainvesteeringute väärtus kahanes kokku 3 486 tuhande euro võrra, mille hulgas on ülal kirjeldatud korrigeerimine 2019. aastasse summas 2 261 tuhat eurot ja ülejäänud osa kajastab 2020. aasta sarnase korrigeerimise mõju (lisa 8). Lühiajalised võlad tarnijatele kasvasid 382 tuhande euro võrra seoses viitvõlgadena kajastatud viivistega, mida varasemalt oli saneerimismenetluse käigus arvestatud bilansiväliselt (lisa 18). Pikaajalised võlakohustused vähenesid ja lühiajalised võlakohustused suurenesid tagatud võlakirjade bilansilise jääkväärtuse võrra seoses ümberklassifitseerimisega, kuna korrigeeriva sündmuse tulemusena ei vasta finantskovenandid võlakirjade tingimustes sätestatud nõuetele (lisad 9 ja 19). Netomuutuste koguväärtus bilansimahule on 4 332 tuhande euro võrra vähenemine, mille hulgas 2 261 tuhat eurot on seotud vea parandamisega 2019. aasta finantstulemustes.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Emettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Elimineerimised	Kokku
2021 3 kuud							
Käive	0	5 071	751	709	33	-1	6 563
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	4 070	727	641	0		5 438
<i>sh renditulu</i>	0	978	19	4	0		1 001
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	33		33
<i>sh haldusteenused</i>	0	16	0	63	0		79
<i>sh muud tulud</i>	0	7	5	1	0	-1	12
Muud äritulud ja -kulud (neto)	0	955	0	5	232		1 192
Segmendi ärikasum / -kahjum	-449	2 199	99	96	-49	1	1 897
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 386	-2 463	-110	7	-38	-3	-3 993
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-1 835	-264	-11	103	-87	-2	-2 096
Tulumaks	0	0	0	-16	-1		-17
Mittekontrolliv osalus	0	-162	0	0	0		-162
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-1 835	-102	-11	87	-88	-1	-1 951
31.03.2021							
Varad	54 411	224 417	28 022	14 204	7 092	-142 859	185 287
Kohustused	126 650	135 587	20 114	1 722	5 064	-111 308	177 829
Põhivara soetamine	0	2	0	1	29		32
Korrigeerimine	0	0	-2	0	0		-2
Põhivara kulum	-1	-22	-12	-7	-58		-100

tuhandetes eurodes	Emettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Elimineerimised	Kokku
2020 3 kuud							
Käive	0	2 363	945	1 842	851	-128	5 873
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	343	920	1 774	0		3 037
<i>sh renditulu</i>	0	2 004	20	11	0		2 035
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	851	-127	724
<i>sh haldusteenused</i>	0	15	0	52	0		67
<i>sh muud tulud</i>	0	1	5	5	0	-1	10
Muud äritulud ja -kulud (neto)	0	-62	0	0	-6		-68
Segmendi ärikasum / -kahjum	-491	222	243	457	-87	2	346
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 773	-2 305	-113	-14	-35	-3	-4 243
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-2 264	-2 083	130	443	-122	-1	-3 897
Tulumaks	0	0	0	-68	-1		-69
Mittekontrolliv osalus	0	-178	0	0	0		-178
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-2 264	-1 905	130	375	-123	-7	-3 788
31.03.2020							
(Korrigeeritud) Varad	56 570	238 176	29 573	15 771	6 932	-139 661	207 361
Kohustused	121 951	98 223	20 435	5 425	4 103	-108 115	142 022
Põhivara soetamine	0	5	1	0	7		13
Põhivara maha kandmine	0	0	0	0	0		0
Põhivara kulum	-1	-26	-13	-8	-57		-105

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Eliminee- rimised	Kokku
(Auditeerimata) 2020 12 kuud							
Käive	736	6 687	2 007	8 874	1 684	-754	19 234
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	1 002	1 903	8 574	0		11 479
<i>sh renditulu</i>	0	5 588	78	23	0		5 689
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	1 684	-12	1 672
<i>sh haldusteenused</i>	0	62	0	224	0		286
<i>sh muud tulud</i>	736	35	26	53	0	-742	108
Muud äritulud ja -kulud (neto)	22	-42 874	-602	0	346		-43 108
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 369	-43 517	-613	2 786	-404	9	-43 108
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 917	-9 425	-475	-15	-148	-14	-15 994
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-7 286	-52 942	-1 088	2 771	-552	-5	-59 102
Tulumaks	0	0	-2	-348	-4		-354
Mittekontrolliv osalus	0	-3 778	0	0	0		-3 778
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-7 286	-49 164	-1 090	2 423	-556	-5	-55 678
(Auditeerimata) 31.12.2020							
Varad	53 832	214 948	28 224	13 518	7 492	-138 966	179 048
Kohustused	124 237	125 854	20 306	1 401	5 096	-107 417	169 477
Põhivara soetamine	0	60	1	3	73		137
Korrigeerimine	0	-33	-11	0	0		-44
Põhivara kulum	-5	-62	-49	-29	-227		-372

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2019	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2020	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2020	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2021	6,65%

tuhandetes eurodes

(Korrigeeritud) Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2019	263
Aruandeperioodi kahjum	-178
Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2020	85
(Auditeerimata) Aruandeperioodi kahjum	-3 600
(Auditeerimata) Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2020	-3 515
Aruandeperioodi kahjum	-162
Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2021	-3 677

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
Kinnisvara müügiks	11 248	15 889	11 534
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	654	279	58
<i>sh River Breeze, Riia</i>	8 254	9 382	8 705
<i>sh Šaltinių Namai Attico, Vilnius</i>	2 232	6 115	2 663
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	108	113	108
Lõpetamata kinnisvara	50 117	24 319	46 694
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	4 505	734	7 059
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	39 640	17 614	33 663
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	5 972	5 971	5 972
Ostetud kaubad müügiks	114	119	124
Ettemaksed varude eest	2	2	0
Kokku	61 481	40 329	58 352

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses.

Kõik valminud varud klassifitseeritakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“.

Lõpetamata kinnisvara sisaldab kahte ehitusjärgus olevat arendusprojekti Tallinnas: Kindrali Majad Kristiine City's ja Kalaranna Kvartal. Kalaranna projekti planeeritav valmimisaeg on etapiline 2021.- 2022. aastal. Kindrali Majade ehitus Kristiine City's algas märtsis 2021. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel.

Lisa 6. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
Viitlaekumised (renditulud)	3 689	2 913	3 490
Kapitalirendid	25	29	26
Muud pikaajalised nõuded	1	0	1
Kokku	3 715	2 942	3 517

2021. aasta esimese kvartali viitlaekumised on suurenenud 0,2 miljoni euro võrra ning koosnevad T1 Mall of Tallinn tulevastest rendituludest vastavalt IFRS 16-le, mida on korrigeeritud eeldatavate krediidikahjumitega. Üürnikele antud rendisoodustused arvestatakse üürimuudatustena lühiajaliselt.

Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval. 31. märtsil 2021 moodustasid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	10 182	10 382	10 154
Akumuleeritud kulum	-3 465	-3 282	-3 409
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	6 717	7 100	6 745
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	662	674	664
Akumuleeritud kulum	-344	-194	-307
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	318	480	357

Ettevõtte kajastas 1. jaanuaril 2019 esmakordselt kasutusõigusega varad kogusummas 674 tuhat eurot, rakendades tagasiulatuvat modifitseerimise põhimõtet (IFRS 16 esmakordne rakendus). Kasutusõigusega varad sisaldavad maad Saksamaal (renditav kuni päritava ehitusõiguse lepingu lõpuni) ja Leedus (renditav kuni kinnisvara müügini), kontoriruumid Lätis ning masinaid ja seadmeid.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku	Kasutus- õigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2019	9 077	959	336	0	10 372	674
Lisandumine:						
Soetamine	3	3	0	4	10	0
Soetusmaksumus 31.03.2020	9 080	962	336	4	10 382	674
Lisandumine:						
Soetamine	37	24	20	3	84	0
Reklassifitseerimine	7	0	0	-7	0	0
Õiglase väärtuse muutused	-278	0	0	0	-278	0
Müügid ja maha kandmised:						
Korrigeerimine	0	0	0	0	0	-10
Maha kantud	0	0	-34	0	-34	0
(Auditeerimata)	8 846	986	322	0	10 154	664
Lisandumine:						
Soetamine	0	23	2	3	28	0
Müügid ja maha kandmised:						
Korrigeerimine	0	0	0	0	0	-2
Soetusmaksumus 31.03.2021	8 846	1 009	324	3	10 182	662

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	Kokku	Kasutus- õigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	2 115	889	222	0	3 226	155
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	38	5	13	0	56	39
Akumuleeritud kulum 31.03.2020	2 153	894	235	0	3 282	194
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	114	15	39	0	168	113
Õiglase väärtuse muutus	-16	0	0	0	-16	0
Müügid ja maha kandmised:						
Maha kantud	0	0	-25	0	-25	0
(Auditeerimata)						
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	2 251	909	249	0	3 409	307
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	38	6	12	0	56	37
Akumuleeritud kulum 31.03.2021	2 289	915	261	0	3 465	344

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad	Renditulu teenivad varad	Kokku
(Korrigeeritud) Soetusmaksumus 31.12.2019	36 465	108 639	145 104
Lisandumine:			
Investeeringud	292	10	302
Soetusmaksumus 31.03.2020	36 757	108 649	145 406
Lisandumine:			
Investeeringud	395	147	542
Õiglase väärtuse muutus:			
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 880	-42 520	-39 640
Topelt arvestatu korrigeerimine – varade all kajastatud nõuded	0	-3 487	-3 487
Ümber klassifitseeritud varudeks	-4 309	0	-4 309
(Auditeerimata) Soetusmaksumus 31.12.2020	35 723	62 789	98 512
Lisandumine:			
Investeeringud	210	0	210
Müüdid kinnisvarainvesteeringud	-908	0	-908
Soetusmaksumus 31.03.2021	35 025	62 789	97 814

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2020. aasta lõpu seisuga Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International, v.a AS-ile Tallinna Moekombinaat kuuluv T1 Mall of Tallinn kinnistu, mille osas andis hinnangu ettevõtte juhatus. Hindaja arvesta

viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutas võrreldavuse põhimõtet. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
Pangalaenuid ja arvelduskrediidid	76 212	77 084	78 458
Konverteeritavad võlakirjad	292	5 893	1 296
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	27 701	0	27 542
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	0	0	100
Kapitalirendid	168	176	185
Kokku	104 373	83 153	107 581

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
Pangalaenuid ja arvelduskrediidid	23 115	5 779	17 888
Konverteeritavad võlakirjad	163	4 238	191
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	27 470	8 293
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	9 285	0	0
Laenuid mittekontrollivalt osaluselt	662	520	651
Kapitalirendid	200	391	232
Kokku	33 425	38 398	27 255

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
Luminor Bank AS (Eesti)	379	409	387
AS LHV Pank (Eesti)	22 615	5 300	17 388
AS Swedbank (Läti)	477	1 698	993
Coop Pank AS (Eesti)	0	0	1 722
Sparkasse (DE)	500	0	500
Lintgen Adjacent Investments (Agent) koos kapitaliseeritud intressidega	75 356	75 356	75 356
Colosseum Finance OÜ koos tasumata intressidega	105	100	104
Fiducaria Emiliana S.r.l koos tasumata intressidega	359	335	353
Ernesto Achille Preatoni koos tasumata intressidega	198	185	194
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	455	10 131	1 487
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	27 701	27 470	27 642
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	9 285	0	8 293
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	368	567	417
Kokku	137 798	121 551	134 836

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 15) oli aruandeperioodil 3,8 miljonit eurot (2020 3 kuud: 4,2 miljonit eurot).

Ettevõtte suurim võlausaldaja on finantseerinud AS-i Tallinna Moekombinaat, et valmiks T1 Mall of Tallinn. Finantseerimislepingu alusel on antud laenu kokku summas 65 miljonit eurot, millele on kuni intressimaksete kohustuse rakendumiseni (september 2019) lisandunud akumulatsioonid intressid. AS-i Tallinna Moekombinaat oodatust madalam tulusus on tekitanud olukorra, kus tütarettevõtte ei ole suutnud täita põhikreditoriga sõlmitud laenulepingus kokku lepitud kahe finantskovenandi tingimusi (DSCR ehk Debt Service Coverage Ratio, mis näitab lühiajalist rahavoo võimet võlga teenindada ja NLR ehk Net Leverage Ratio ehk suhtarv, mis arvestab laenu teenindamise võimet ajalises mõõdus). Siiski on AS Tallinna Moekombinaat äritulem enne mitte-rahalist ümberhindamise mõju ja intressikuluid olnud positiivne st kasumlik. AS-il Tallinna Moekombinaat on ka finantsvõlgnevus seoses ülal kirjeldatud laenukohustusega. Tütarettevõtte tasus esimese tavapärase intressimakse tähtaegselt 2019. aasta septembris, kuid seoses käimas olnud läbirääkimistega ja sellele järgnenud saneerimismenetlusega ei ole AS Tallinna Moekombinaat edasisi intressimakseid ega rikkumisega seonduvaid lisaintressimakseid teinud. Laenuandja on intressikulude katteks kandnud endale 2 miljonit eurot laenuandja kasuks tagatud kontolt. Nimetatud finantsvõlgnevus ja finantskovenantidele mittevastavus võimaldab laenuandjal nõuda ennetähtaegset laenu tagastamist. 3. aprillil 2020 alustas Harju maakohus saneerimismenetlusega vastavalt AS Tallinna Moekombinaat esitatud avaldusele. 14. augustil 2020 otsustas maakohus lõpetada saneerimismenetluse, sest tuvastas, et AS Tallinna Moekombinaat olevat püsivalt maksevõimetu. AS Tallinna Moekombinaat ei jaganud maakohtu määruse seisukohti ning vaidlustas määruse, samuti tegid seda ka kolm kreditori. 29. jaanuaril 2021, pärast aruandeperioodi lõppu, otsustas Tallinna Ringkonnakohus jätta määruskaebused rahuldamata ning 15. veebruaril 2021 vaidlustas AS Tallinna Moekombinaat kohtumääruse ning esitas määruskaebuse Eesti Vabariigi Riigikohtule menetlemiseks. Riigikohus otsustas 26. aprillil 2021 jätta AS Tallinna Moekombinaat kaebus menetlusse võtmata ning seega jõustus Harju Maakohtu saneerimismenetluse lõpetamise määrus. Ilma saneerimismenetlusest ei ole AS Tallinna Moekombinaat võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. 7. mail 2021 määras kohus ajutise pankrotihalduri. T1 Mall of Tallinn juhtkond jätkab koostöös ajutise halduriga oma igapäevast tegevust. Alates 15. märtsist 2021 oli enamus keskustest suletud COVID-19 leviku ja Eesti valitsuse kehtestatud piirangute tõttu. Keskus taasavati küllastajatele 3. mail 2021.

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud konverteeritavaid võlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot. Iga konverteeritav võlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetumääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS-i Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Konverteeritavate võlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas.

30. novembril 2020 teavitas Ettevõtte kolmanda märkimisperioodi algusest, mille käigus pakuti piiratud investorite ringile mittekonverteeritavaid võlakirju nominaalväärtuses kokku kuni 1 502 015,20 eurot. Uusi mittekonverteeritavaid võlakirju sai märkida vaid seniste konverteeritavate võlakirjade PKG1-PKG7 vastu. Märkimisperiood kestis 1. detsembrist 13. detsembrini 2020. Kolmanda märkimisperioodi jooksul märgiti 345 938 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja väljalaskehinnas 968 626,40. Kolmandal märkimisperioodil märgitud võlakirjad emiteeriti **15. jaanuaril 2021**.

8. märtsil 2021 teatas ettevõtte 24 572 PKG6 vahetusvõlakirja lunastamisest väljalaskehinnas kokku 15 726,08 eurot ja lunastusväärtuses 68 801,60 eurot.

25. mail 2021 teatas ettevõtte 5 400 PKG7 vahetusvõlakirja lunastamisest väljalaskehinnas kokku 3 456 eurot ja lunastusväärtuses 15 120 eurot

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

Peatükis „Konverteeritavad võlakirjad“ kajastatud PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade refinantseerimisprotsessist tulenevalt emiteeriti 3. augustil 2020 2 925 641 uut mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 8 191 794,80 eurot. Teise etapi refinantseerimisprotsessi jooksul emiteeriti lisaks 187 502 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 525 005,60 eurot. Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 8,3 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 8,7 miljonit on lahutatud 0,4 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Kolmanda etapi refinantseerimisprotsessi jooksul emiteeriti lisaks 345 938 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 968 626,40 eurot. Kolmanda märkimisperioodi tulemused avalikustati 14. detsembril 2020 ning uued mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad emiteeriti 15. jaanuaril 2021. Võlakirjad noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021.

19. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavate võlakirjade EUR 8.00 PRO KAPITAL GRUPP VÕLAKIRI 20-2024 noteerimisprospekti avaldamisest ning võlakirjade Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas kauplemisele lubamise taotluse esitamisest. Eesti

Finantsinspeksioon kiitis noteerimisprospekti heaks jaanuaris 2021. Võlakirjade esimene kauplemispäev oli **27. jaanuaril 2021**.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 (Vanad võlakirjad) refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 (Uued võlakirjad) kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued võlakirjad on sarnased Vanade võlakirjadega väikeste erisustega. Kõik Pro Kapitali tütarettevõtete aktsiad ja osad, välja arvatud AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiad, on panditud. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 31. märts 2021 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,7 miljonit eurot ehk nominaalväärtus 28,5 miljonit miinus 0,8 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 35%. Vastav kalkulatsioon tehakse ilma AS-i Tallinna Moekombinaat (TMK) finantsnäitajateta. Seoses TMK maksejõuetuse saabumisega ehk bilansipäevajärgse korrigeeriva sündmusega on Ettevõtte kandnud maha nõuded TMK-le ning omakapitali suhe varadesse langes 50%-lt 32,4%-le 2020. aasta lõpu seisuga ning 48,4%-lt 31,0%-le märtsi lõpuks 2021. Seoses ajutiselt finantskovenantidele mitte vastamisega ning tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimuste rikkumisega tulenevalt bilansipäevajärgsest korrigeerivast sündmusest on Ettevõtte klassifitseerinud võlakirjad 2020. aasta lõpu seisuga lühiajaliseks kohustuseks (lisa 19).

tuhandetes eurodes, seisuga 31.03.2021	PKG		Vahe
	PKG konsolideeritud	konsolideeritud, ilma TMK-ta	
Müügitulu	6 563	5 580	-15%
Brutokasum	1 974	1 592	-19%
Puhaskahjum	-2 113	713	134%
Varad kokku	185 288	118 047	-36%
Käibevara	76 354	75 663	-1%
Põhivara	108 934	42 384	-61%
Kohustused kokku	177 829	81 413	-54%
Lühiajalised kohustused	140 419	18 720	-87%
Pikaajalised kohustused	37 410	62 693	68%
Omakapital	7 458	36 634	391%
Omakapitali osakaal	4,0%	31,0%	671%

Tagatud varad bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatise selgitus	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	25	322	25
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	Swedbank AS	0	3	0
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8, 22, Tallinn	39 640	17 614	33 663
AS Swedbank (Läti)	Trijadibas St. 5, Riga	21 672	23 489	23 489
Coop Pank AS	Marsi 5, Tallinn	N/A	N/A	3 310
Materiaalne põhivara				
Luminor Bank AS	Sõjakooli 11, Tallinn	730	730	730
Colosseum Finance OÜ	AS Tallinna Moekombinaat põhivara	59	N/A	67
Kinnisvarainvesteeringud				
Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L.	Peterburi tee 2, Tallinn	62 789	108 649*	62 789

* Lisas 2 on toodud teave vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest

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

	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
NTA Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	11	11
NTA Pro Kapital Germany GmbH	25	25	25
NTA PK Hotel Management Services GmbH	116	116	116
NTA Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880	16 880
NTA OÜ Ilmarise Kvartal	3	3	3
NTA Pro Halduse OÜ	26	26	26
NTA AS Tondi Kvartal	160	160	160
NTA OÜ Marsi Elu	20	20	20
NTA Kalaranna Kvartal OÜ	3	3	3
NTA Dunte Arendus OÜ	3	3	3
NTA Pro Kapital Latvia SIA	9 960	9 960	9 960
NTA Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	7 500	10 300
NTA Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	4 300	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
NTA Pro Kapital Bonum UAB*	N/A	800	N/A

* Pro Kapital Bonum UAB ühendati oma emaettevõttega PK Invest UAB 25. septembril 2020

Lisa 10. Käive

Segmendi müügitulu

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Müügitulu lepingutest klientidega			
Kinnisvara müügitulu	5 438	3 037	11 479
Hotellide opereerimise tulu	33	724	1 672
Haldusteenused ja muud teenused	91	77	394
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	5 562	3 838	13 545
Renditeenusega seotud tulu	1 001	2 035	5 689
Kokku	6 563	5 873	19 234

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Toimingukohustuse täitmise hetkel			
Kinnisvara müügitulu	5 438	3 037	11 479
Hotellide opereerimise tulu	33	724	1 672
Muud teenused	12	10	108
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	5 483	3 771	13 259
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul			
Renditeenusega seotud tulu	1 001	2 035	5 689
Haldusteenused	79	67	286
Kokku	6 563	5 873	19 234

Kinnisvara müügitulu on aastaga kasvanud 79% seoses märtsis 2021 valminud Ratsuri Majade arendusprojektis korterite üleandmisega ostjatele, mis viidi lõpule aprillis 2021. Jätkame müügitgevusega juba valminud Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimist vähenes 2020. aasta esimese kvartaliga võrreldes 95%. Seoses COVID-19-ga oli hotell suletud terve esimene kvartal 2021. aastal ning võrdlusperioodil alates 21. märtsist 2020. Renditulude vähenemine 51% võrra on samuti mõjutatud COVID 19-st, kuna enamus poed kaubanduskeskustes olid suletud märtsi keskpaigast nii 2021. kui ka 2020. aastal ning lisaks oli meelelahutus- ja toitlustussektorile seatud täiendavaid tegutsemispiiranguid. Renditulud sisaldavad ka tuleviku renditulude provisjone lähtuvalt IFRS arvestuspõhimõtetest.

Klientide ettemaksete saldo bilansis väheneb kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdnud kinnisvara antakse kliendile üle, mis on samal ajal ka toimingukohustuse täitmise aeg, kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest.

Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Müüdnud kinnisvara	3 720	2 079	7 385
Renditeenused	603	976	3 011
Hotelliteenused	220	640	1 852
Haldusteenused	45	40	163
Muud teenused	1	1	48
Kokku	4 589	3 736	12 459

Lisa 12. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Müüdnud kinnisvara	1 718	958	4 094
Renditeenused	398	1 059	2 678
Hotelliteenused	-187	84	-180
Haldusteenused	34	27	123
Muud teenused	11	9	60
Kokku	1 974	2 137	6 775

Lisa 13. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Personalikulud	702	700	2 953
Maa- ja kinnisvara maksud	85	92	391
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	61	184	998
Materiaalse põhivara kulum	31	33	128
Muu	264	553	1 684
Kokku	1 143	1 562	6 154

Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Viivised ja trahvid	20	2	63
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	1 092	0	0
Kasum materiaalse põhivara õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	16
Muud	239	1	399
Kokku	1 351	3	478

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Viivised ja trahvid	139	61	445
Kahjum maha kantud põhivaradelt	0	0	9
Kahjum kinnisvara investeeingu õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	43 128
Muu	20	10	4
Kokku	159	71	43 586

Muud äritulud sisaldavad mh COVID-19 pandeemia piirangutega saadud tagastamatut riigiabi summas 232 tuhat eurot.

Lisa 15. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Intressitulud	1	1	4
Kokku	1	1	4

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Intressikulud	3 839	4 021	15 965
Valuutakursi erinevused	0	0	1
Muud finantskulud	155	223	32
Kokku	3 994	4 244	15 998

Lisa 16. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2021-31.03.2021	(56 687 954 x 90/90)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2020-31.03.2020	(56 687 954 x 91/91)	= 56 687 954
(Auditeerimata) Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	(56 687 954 x 366/366)	= 56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

Perioodil	01.01.2021-31.03.2021	-1 951 tuhat eurot / 56 687 954 = -0,03 eurot
Perioodil	01.01.2020-31.03.2020	-3 788 tuhat eurot / 56 687 954 = -0,07 eurot
(Auditeerimata) Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	-55 678 tuhat eurot / 56 687 954 = -0,98 eurot

Emiteeritud konverteeritavatel võlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2021. ega 2020. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ -kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/kahjum aktsia kohta.

Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2021 3 kuud	2020 3 kuud	2020 12 kuud (auditeerimata)
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Kaupade / teenuste müük	2	6	14
Saadud laenud	0	0	100
Arvestatud intressikulud	8	0	4
Vähemusosanikud			
Arvestatud intressikulud	6	9	37
Muud aktsionärid / võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	202	179	754
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	0	100	100
Tasutud intresse	343	362	789
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	480	322	915
Kaupade/ teenuste soetamine	5	5	19
Kaupade / teenuste müük	150	0	0

Kohustused seotud osapoolte ees

tuhandetes eurodes	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
Pikaajalised kohustused			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	303	0	104
Vähemusosaluse omanikele	359	520	547
Kokku	662	520	651

Laekumata ja tasumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse rahas. Ei ole antud ega saadud garantiisid.

Osalused Ettevõttes %	31.03.2021	31.03.2020	31.12.2020 (auditeerimata)
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted*	45,99%	39,69%	45,99%
Juhatus liikmed ja nendega seotud isikud	0,50%	0,50%	0,50%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,08%	0,08%	0,08%

*Oluline omanik oli ühtlasi ka nõukogu liige kuni 22. mai 2020. Selguse mõttes kajastatakse tema osalust ainult siinsel real.

Lisa 18. Bilansipäevajärgsed sündmused

25. mail 2021 teatas ettevõtte 5 400 PKG7 vahetusvõlakirja lunastamisest nimiväärtusega 3 456 eurot ja emiteeritud väärtusega 15 120 eurot.

29. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte Tallinna Ringkonnakohtu 29. jaanuaril 2021 otsusest jätta rahuldamata AS-i Tallinna Moekombinaat ja ettevõtte kolme võlausaldaja - Elkoral OÜ, OÜ Kristiine KVH ja AS-i Merko Ehitus Eesti – määruskaebused, milles vaidlustati Harju Maakohtu määrus lõpetada saneerimismenetlus. **15. veebruaril 2021** teavitas Ettevõtte oma tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat otsusest nimetatud määrus vaidlustada ning esitada määruskaebus Eesti Vabariigi Riigikohtule menetlemiseks. **26. aprillil 2021** teatas ettevõtte Riigikohtu otsusest jätta AS-i Tallinna Moekombinaat kaebus menetlusse võtmata. Ilma saneerimismenetluseta ei ole AS Tallinna Moekombinaat võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. **7. mail 2021** teatas ettevõtte Harju Maakohtu otsusest nimetada Kristo Teder AS-i Tallinna Moekombinaat ajutiseks pankrotihalduriks. TMK juhtkond jätkab T1 Mall of Tallinn opereerimist koostöös ajutise pankrotihalduriga. Ajutine pankrotihaldur esitas kohtule kirjaliku aruande ja arvamuse 27. mail 2021. Aruande põhjal teeb kohus otsuse järgmiste sammude osas menetluses.

Riigikohtu **26. aprilli 2021** otsust peetakse korrigeerivaks sündmuseks ning Ettevõtte kajastas seetõttu 2020. aasta konsolideeritud aastaaruandes viitvõlgadena 382 540 euro väärtuses viiviseid, mis olid saneerimismenetluse käigus arvestatud bilansivälisena. Juhtkond loeb tütarettevõttes kontrolli kaotamise hetkeks momenti, mil kuulutatakse välja TMK pankrot ja määratakse pankrotihaldur. Tõenäoliselt juhtub see juunis. Tütarettevõtte viimase majandusaasta aruandeperiood pikeneb hetkeni, mil pankrotiseaduse § 128 kohaselt algab uus majandusaasta seoses pankrotihalduri määramisega.

AS Pro Kapital Eesti on maha kandnud tütarettevõttesse investeeritud 13,4 miljonit eurot ning bilansipäevajärgse korrigeeriva sündmuse tulemusel ka nõudeid kokku

26 miljoni euro ulatuses 31. detsember 2020 seisuga. Kuigi tütarettevõtte konsolideerimise lõpetamisel kajastub nõuete allahindlus 26 miljoni väärtuses kontserni finantstulemustes negatiivselt, on lõpptulemus siiski positiivne, kuna lõpetatakse tütarettevõtte negatiivse omakapitali kajastamine. TMK pankrot ei mõjuta Ettevõtte likviidsust ega lühiajalisi rahavoogusid. Pikaajalisi rahavoogusid mõjutavad laekumata nõuded Ettevõtte vastu.

Tütarettevõtte kajastamise lõpetamise mõju:

TMK eraldiseisvad finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	31.12.2020 (auditeerimata)	31.03.2021	30.04.2021
Varad	67 170	67 242	67 294
Kohustused	119 806	122 703	123 617
Omakapital	-52 636	-55 461	-56 323
<i>sh vähemusosalus</i>	<i>-3 515</i>	<i>-3 676</i>	<i>-3 746</i>
Mõju Ettevõtte aktsionäridele	49 121	51 785	52 577

Lisa 19. Tegevuse jätkuvus

Kontserni tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat saneerimismenetlus lõpetati 26. aprillil 2021 ja on alustatud pankrotimenetlusega. Seega ei tegutse tütarettevõtte tegevuse jätkuvuse põhimõttel ning tütarettevõtte kajastamine kontsernis lõpetatakse kontrolli kaotamise hetkest. Siiski mõjutab see sündmus Ettevõtte finantstulemusi positiivselt.

Ettevõtte juhtkond on hinnanud teatavat ebakindlust seoses võlakirjade lisas 18 kirjeldatud finantskovenantidele mittevastamise ja tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimuste rikkumisega. Tagatud võlakirjade tingimuste kohaselt peab ettevõtte täitma finantskovenantide tingimusi (*Maintenance Test*), mis sätestavad, et omakapitali ja varade suhe on suurem kui 35% (ilma TMK-ta). Seoses TMK maksejõuetuse saabumisega ehk bilansipäevajärgse korrigeeriva sündmusega on Ettevõtte kandnud maha nõuded TMK-le ning omakapitali suhe varadesse langes 50%-lt 32,4%-le 2020. aasta lõpu seisuga ning 48,4%-lt 31,0%-le märtsi lõpuks 2021. See olukord on ajutine Ettevõtte tegevusvaldkonna eripära tõttu – varade maht kasvab hoonete ehituse ajal, saavutades lae vahetult enne valmimist, kuid omakapitalile avaldub arendustegevuse mõju alles kinnisvara lõplikute müükide vormistamisel. Eeldame, et omakapitali suhtarv vastab nõuetele pärast Kalaranna projekti müügitehingute alustamist, kui valmivad kaks esimest hoonet ning sõlmime augustis-

septembris notariaalseid müügilepinguid. Esimese kahe hoone korterite müügitulu on hinnanguliselt üle 14 miljoni euro. Lisaks oleme müünud kõik äripinnad ning kajastame müügist saadud kasumit vastavalt pindade valmimisele ja üleandmisele. Müügist saadud raha kasutatakse pangalaenu tagasimaksmiseks, varad vähenevad märkimisväärselt ja müügitulu kajastatakse omakapitalis, mis tagab tingimustes nõutud suhtarvu saavutamiseks vajaliku efekti.

Ettevõtte on alustanud võlakirjaomanikega läbirääkimisi finantskovenantide nõude ajutiseks leevendamiseks.

Võttes arvesse võlakirjade võimalikku tagasikutsumist ja tütaretevõtte pankrotti, hindab juhtkond, et Ettevõtte on siiski jätkuvalt tegutsev. Ettevõttel on oma kohustuste täitmiseks piisavalt varasid.

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2021. aasta kolme kuu ja esimese kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

Vahearuanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustegevuse tulemust ning rahavoogusid. AS Pro Kapital Grupp on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees	31. mai 2021
Allan Remmelkoor	Juhatusliige	31. mai 2021
Edoardo Preatoni	Juhatusliige	31. mai 2021