

AS Pro Kapital Grupp

2022 A. II KVARTALI JA 6 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused	5
Tegevjuhi ülevaade	7
Kontserni struktuur	10
Arendusprojektide ülevaade	11
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	16
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	18
Aktsiad ja aktsionärid	18
Õigusküsimused	21
Töötajad	22
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	24
Konsolideeritud finantsaruanded	25
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	25
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne	26
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	28
Konsolideeritud vahearuande lisad	29
Lisa 1. Üldine informatsioon	29
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamiselused	29
Lisa 3. Segmentide ülevaade	30
Lisa 4. Varud	31
Lisa 5. Pikaajalised nõuded	32
Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	32
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	34
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	34
Lisa 9. Ostjate ettemaksed	38
Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele	38
Lisa 11. Käive	39
Lisa 12. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	40
Lisa 13. Brutokasum	40
Lisa 14. Üldhalduskulud	40
Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud	41
Lisa 16. Finantstulud ja -kulud	41
Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad	42
Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta	42
Lisa 19. Aktsionäride koosolekud	43
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	44
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	45

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 kuus suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud ligi 300 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, Estonia
Telefon: +372 614 4920
E-post: prokapital@prokapital.ee
Koduleht: www.prokapital.com

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** 2022. aasta esimesel poolaastal oli 31,2 miljonit eurot, mis on üle nelja korra rohkem kui võrdlusperioodil (2021: 7,3 miljonit eurot). 2022. aasta teise kvartali kogukäive oli 23,3 miljonit eurot (2021: 1.7 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 aruandeperioodil on seotud Kalaranna Kvartali majade valmisega ja korterite klientidele üle andmisega.

Esimese poolaasta **brutokasum** suurenes üle viie korra ja moodustas 9,3 miljonit eurot võrrelduna 1,8 miljoni euroga 2021. aastal. Teise kvartali brutokasum oli 6,8 miljonit eurot võrrelduna 222 tuhande euroga võrdlusperioodil.

2022. aasta esimese kuue kuu **ärikasum** moodustas 6,4 miljonit eurot võrrelduna 28,3 miljoni euro ärikasumiga esimesel poolaastal 2021. Teise kvartali ärikasumi moodustas 5,4 miljont eurot võrreldes 26,5 miljoni euroga võrdlusperioodil. 2021. aasta ärikasumit mõjutas ühekordne kinnisvara investeeringu müük ja sellest saadud tulu ning tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat kajastamise lõpetamine seoses tütarettevõtte üle kontrolli kaotamisega 2. juunil 2021.

2022. aasta esimese kuue kuu **puhaskasum** oli 4,1 miljonit eurot võrrelduna 25,5 miljoni euroga (jätkuvatest tegevusvaldkondadest) võrdlusperioodil. Teise kvartali kasumi moodustas 4,3 miljonit eurot võrreldes 25,1 miljoni euroga 2021. aastal.

Rahavood põhitegevusest olid esimesel poolaastal 11,2 miljonit eurot võrreldes negatiivse 3,38 miljoni euroga samal perioodil 2021. aastal. Teises kvartalis olid rahavood positiivsed summas 14,4 miljonit eurot ning 2021. aasta teises kvartalis vastavalt 5,2 miljonit eurot negatiivsed.

Aktsia puhasväärtus oli 30. juuni 2022 seisuga 0,83 eurot võrreldes 0,61 euroga 30. juunil 2021.

Peamised finantsnäitajad

	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	31 194	7 307	23 278	1 727	43 095
Brutokasum (tuhat eurot)	9 362	1 813	6 804	222	10 576
Brutokasum, %	30%	25%	30%	25%	25%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	6 413	28 318	5 424	26 532	39 820
Ärikasum / -kahjum, %	21%	388%	23%	1 536%	92%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	4 106	21 342	4 346	23 454	29 757
Puhaskasum / -kahjum, %	13%	292%	19%	1 452%	69%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	0,07	0,38	0,08	0,44	0,52

	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Varad kokku (tuhat eurot)	116 701	125 105	116 026
Kohustused kokku (tuhat eurot)	69 752	90 677	73 183
Omakapital kokku (tuhat eurot)	46 949	34 428	42 843
Võla / omakapitali suhe *	1,49	2,63	1,71
Varade tootlus, % **	2,8%	12,8%	23,7%
Omakapitali tootlus, % ***	14,5%	41,1%	113,5%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,83	0,61	0,76

*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

20. jaanuaril 2022 teavitas Ettevõtte 10 666 EEK 7.00 PRO KAPITAL GRUPP VAHETUSVÕLAKIRI PKG2 10-2022 (ISIN EE3300106574) nimiväärtusega kokku 106 660 Eesti krooni ja lunastamisväärtuses 29 864,80 eurot lunastamisest. Lunastamismakse tehti 3. veebruaril 2022.

3. veebruaril 2022 teavitas Ettevõtte muudatusest tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti nõukogu koosseisus. Seoses nõukogu liikme Paolo Michelozzi volituste lõppemisega valiti tütarettevõtte uueks nõukogu liikmeks AS Pro Kapital Grupp nõukogu liige Petri Olkinuora. Uue nõukogu liikme volitused kehtivad viis aastat.

18. veebruaril 2022 teatas Ettevõtte AS Pro Kapital Grupp et suuraktsionär Ernesto Achille Preatoni on andnud teada plaanist osaleda oma varade portfoolioga NYSE EURONEXT-il Pariisis noteeritud SPAC-is (ingl.keeles *special purpose aquisition company*). Suuraktsionäriiga seotud ettevõtted on allkirjastanud kavatsuste protokollid oma varade üleandmise kohta, kuid tegemist ei ole siduva kokkuleppega.

27. aprillil 2022 teatas Ettevõtte, et allkirjastas eellepingu, millega avaldab soovi osta ettevõtte P.K. Sicily S.P.A. (registreeritud Milaanos, Itaalias), mis omab ja opereerib hotelli Domina Zagarella Sicily, 100% osaluse. Antud lepingu sõlmimisega reserveerib AS Pro Kapital Grupp oma õigused soetada ettevõtte osalus 12 miljoni euro eest ning alustab juriidilist ja finantsilist *due diligence'i*. AS-i Pro Kapital Grupp on aega 30. septembrini 2022, et otsustada ostu lõpule viimise või ostust loobumise üle. Domina Zagarella on 340 hotellituba ja erinevate teenustega hotell, mis asub Santa Flavias, mere ääres, Palermo vahetus läheduses.

28. aprillil 2022 teatas Ettevõtte muudatustest AS Pro Kapital Grupp tütarettevõtete juhatustes ja nõukogudes kuna Ettevõtte tütarettevõtete juhatuse ja nõukogu liikme Paolo Michelozzi ning AS Pro Kapital Latvia juhatuse liikme Olga Rudzika volitused lõppevad. Andrus Laurits võtab üle AS Pro Kapital Eesti tegevdirektori ja juhatuse liikme kohustused ettevõtte tütarettevõtetes. Hr Laurits hakkab vastutama ka Baltikumi-ülese tegevjuhtimise eest ning astub Eesti ja Saksamaa tütarettevõtete juhatuse liikmeks. Pro Kapital Latvia kontserni ettevõtetes liitub juhatusega ettevõtte tehniline projektijuht Mārtiņš Kusiņš. Toimuvad muudatused AS Tondi Kvartali nõukogus, kus Paolo Michelozzi asemele astub ametisse Petri Olkinuora ja Pro Kapital Latvija JSC nõukogus, kus Edoardo Axel Preatoni asemele astub ametisse Andrus Laurits.

29. aprillil 2022 teatas Ettevõtte 2021. majandusaasta aastaaruande avaldamise hiline misest ja muudatustest investorkalendris – 2021. aasta majandusaasta auditeeritud aruanne plaaniti avaldada hiljemalt 31. mail 2022 seoses kahe AS Pro Kapital Grupp tütarettevõtte 2020. aasta majandusaasta aruande auditi viibimisega. Ettevõtte auditeeritud majandusaasta aruanne avaldati 21. mail 2022.

1. juunil 2022 teatas Ettevõtte muudatustest AS Pro Kapital Grupp juhatuses. Seoses finantsjuhi Angelika Annus'e tagasiastumisega juhatuse liikme positsioonilt jätkab alates 1. juunist 2022 AS Pro Kapital Grupp juhatuse ainsa liikmena Edoardo Axel Preatoni.

21. juunil 2022 kiitsid aktsionärid heaks AS Pro Kapital Grupp 2021. aasta auditeeritud majandusaasta aruande ning valisid 2022 majandusaasta audiitoriks Ernst&Young Baltic AS'i.

Tegevjuhi ülevaade

2022. aasta teine kvartal jätkus samal Balti riikide kinnisvara kõrge nõudluse trendil, mida nägime ka esimeses kvartalis, seda eriti Eestis ja Leedus.

Meie käimasolevad arendused on suures osas müüdud, kuid lähtudes potentsiaalsete ostjate jätkuvast huvist uute projektide vastu ning konkurentide tegevusest, võime öelda, et tehingute arv ning hinnad ei ole üldise geopoliitilise olukorra poolt liigselt mõjutatud.

Sellegipoolest on turuanalüütikud võtnud tänu Euroopas toimuvale inflatsioonile ning sellega kaasnevale intressimäärade tõusule konservatiivsema lähenemise.

Kohalik kinnisvarasektor on olnud kaks aastat kiire hinatõusu tingimustes ning oleme teadlikud turu tsüklilisusest, kuid sellest hoolimata näitavad meie olulisimad indikaatorid (huvi uute arenduste vastu ning meie varasemate arenduste objektide järelturu tehingute hinnad) siiski stabiilset turgu.

Ehitusturg maadleb veel väljakutsetega, mis on tingitud materjalide hinnatõusust tänu Covid-19 pandeemiast tulenenud raskustele ning tarneahelate probleemidele sõjast haarantud piirkondades. Osaliselt on turg leidnud uue tasakaalu ning oleme lootusrikkad, et aja jooksul leiab ka ehitusturg uue stabiilsuse.

Kinnisvaraarendus

Tallinnas oleme jätkanud Kindrali Majade ja Kalaranna Kvartali ehitusega.

2022. aasta teises kvartalis oleme jätkanud korterite üle andmisega Kalaranna Kvartali arenduses, kus on valmimas kaheksa maja kokku 240 korteriga. Kõik äripinnad ja 99% korteritest on selles ehitusjärgus leidnud ostja ja tänasel päeval on kõik selle etapi pinnad peale viimase nelja, üle antud.

Omaavalitsus on väljastanud promenaadi kasutusloa ning vastavalt sõlmitud lepingule üle võtnud promenaadi ala hoolduse <https://www.err.ee/1608664381/kalaranna-promenaad-tehti-lopuks-lahti> ning meil on hea meel näha, et sellel on kogukonnale ergastav mõju. Avatud promenaadi hindavad ka kõik linnaelanikud, kes armastavad mere ääres jalutada ning nautida avanevaid vaateid ja arhitektuuri.

Kindrali Majade arenduses oleme alustanud korterite üleandmist esimeses kahes majas (must ja valge maja), mis jätkub 2022. aasta sügiseni. Kolmas maja (punane maja) peaks valmima 2022. aasta lõpuks. Kõigis kolmes majas kokku on 195 korterit ning 1 äripind, mis kõik on müüdud.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis ning oleme algatanud ehitushanke Kliversala kvartali järgmise etapi – Blue Marine ehitamiseks. Oleme saanud ehitusettevõtetelt mitmeid pakkumisi ning oleme parima pakkumise välja selgitamise protsessis.

Vilniuses on meil müümata ainult neli korterit Šaltiniu Namai Attico arenduses (nende hulgas üks nädiskorter). Kinnisvaraturg oli 2021. aastal väga aktiivne ning oli näha suurt huvi luksuslike korterite vastu ning meie korterite ruutmeetri hind oli seasel turul üks kõrgemaid. Oleme saanud ehitusettevõtetelt pakkumisi uue etapi linnavillade ning äripindade ehitamiseks ning planeerime sellel sügisel ehitust alustada.

Hotellindus

Oleme renoveerimas teist poolt hotellitubadest (esimene pool tubadest renoveeriti viis aastat tagasi), mis lõpetatakse oktoobrikuus. Renoveerimistööde tulemusena muudetakse ka seni kasutamata ala 7 standardtoaks ning luuakse luksuslik sviit privaatse sauna ning terrassiga, mis parandab oluliselt hotelli mainet.

Mais ühines meiega uus hotelli tegevjuht, Hr. Klaus Brandstetter, kellel on enam kui kakskümmend aastat töökogemust Starwood Hotellides. Soovime talle edu ja usume, et oleme leidnud õige inimese sellele ametikohale.

Käimas oleva ehitustegevuse tõttu töötab hotell ainult poole mahuga. Sellest hoolimata on esimesed kuus kuud jõudnud tasuvuspunkti a) tänu äriturismi taastumisele peale pandeemiast tulenenud pikemat pausi ning b) kõrgemale keskmisele toa hinnale, mis on praegu 99,83 eurot (juuni andmetel), olles märkimisväärselt kõrgem kui 2021. aasta juunis (81,68 eurot) .

Kokkuvõttes oleme kindlad, et tänu oma kogemusele ning Baltikumi turgude stabiilsusele tuleme toime ka muutlikel aegadel. Meie eesmärgiks on laiendada oma praegust portfelli, tehes arukaid otsuseid vastavalt meie nägemusele turu kujunemisest ning jätkame oma strateegia elluviimist aktsionäridele pikaajalise väärtuse loomisel

ning kogukondadele jätkusuutlike, mugavate ning esteetiliselt kaunite piirkondade arendamisel.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
17. august 2022

Kontserni struktuur

30. juuni 2022 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

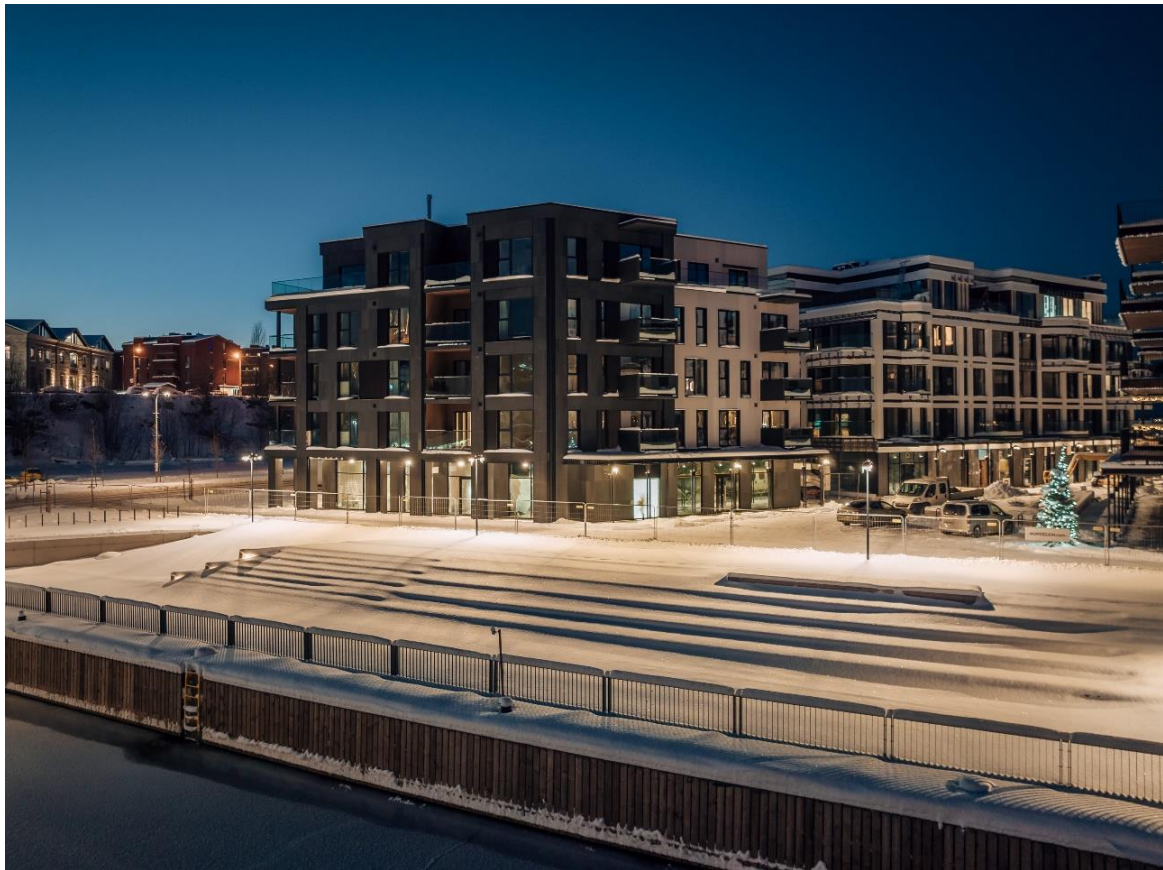
Kristiine City aedlinnaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgseid võimalusi igas vanuses elanikele. Kerkimas on uued viiekordsed kortermajad. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Valikus on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmib pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Kaks esimest hoonekompleksi valmivad käesoleval suvel ja kolmanda



valmimist ootame hiljemalt 2023. aasta esimeses kvartalis. Täna on kõik korterid müüdud või broneeritud.

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 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. Majad on valmimas ja anname ostjatele kortereid üle. Täna on müüdud või broneeritud 99% elupindadest.

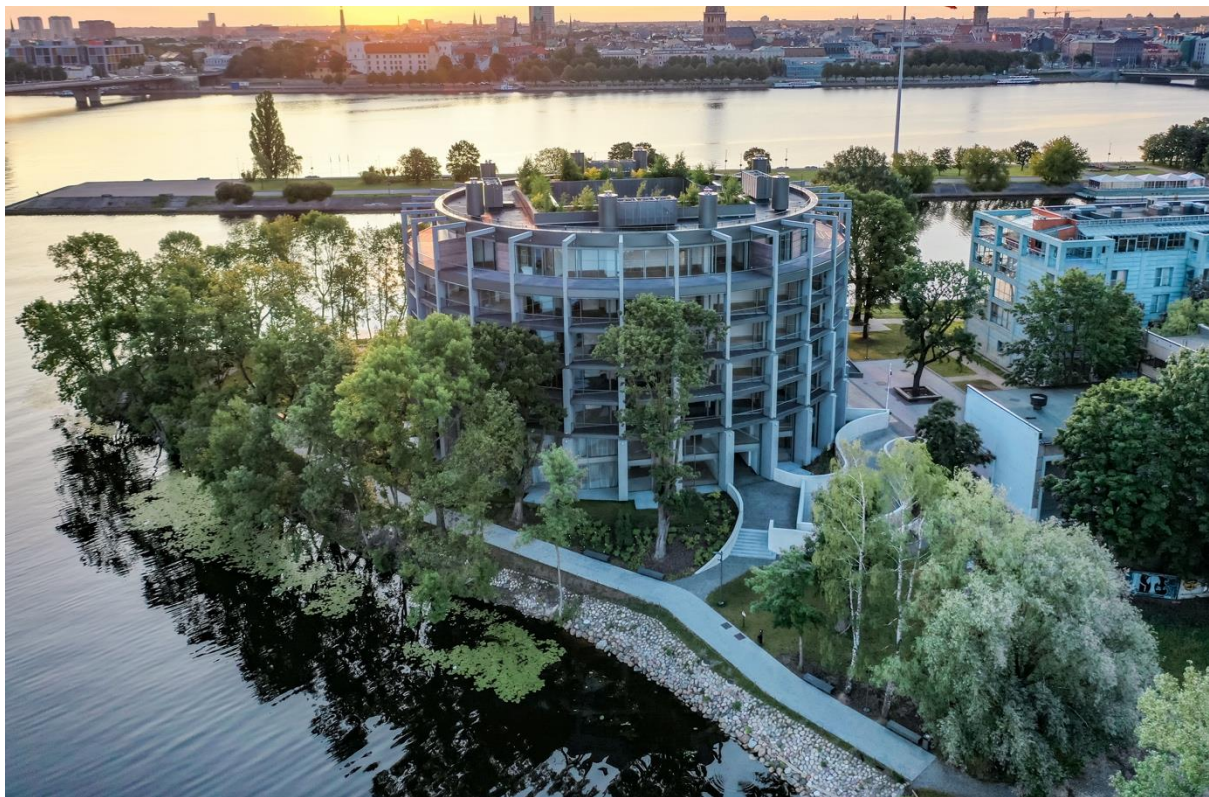


Ülemiste 5, Tallinn

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

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. Ettevõtte on alustanud ehitushanke protsessi järgmise etapi osas. 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. Täna on saadud ehitusluba ning Ettevõtte on ehitamisega valmis alustama sobiva turuolukorra ilmnemisel.

City Oasis kvartal Riias



City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *loft*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud, tehnilise projekteerimise tööd on lõpetatud. Ehitus algab, kui turutingimused muutuvad soodsamaks.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai | Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai | Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokstiilist 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, milles valmis viis hoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

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

Kuu kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
Kinnisvara	28 423	4 985	782	727	340	1 203	0	0	29 545	6 915
Rent	0	2	47	39	10	9	0	0	57	50
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 378	129	1 378	129
Haldus	52	33	0	0	150	134	0	0	202	167
Muu	4	35	5	8	3	3	0	0	12	46
KOKKU	28 479	5 055	834	774	503	1 349	1 378	129	31 194	7 307

Teise kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv
Kinnisvara	21 733	915	557	0	54	562	0	0	22 344	1 477
Rent	0	1	25	20	5	5	0	0	30	26
Hotell	0	0	0	0	0	0	790	96	790	96
Haldus	26	17	0	0	77	71	0	0	103	88
Muu	4	34	5	4	2	2	0	0	11	40
KOKKU	21 763	967	587	24	138	640	790	96	23 278	1 727

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest 2022. aasta esimesel poolaastal oli 91,3%, võrreldes 69,2%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 104 korterit, 117 parkimiskohta ja 72 panipaika (2021 6 kuud: 39 korterit, 45 parkimiskohta ja 11 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 12 korterit, 20 äripinda, 94 parkimiskohta ning 25 panipaika. Enamusele pindadest on sõlmitud eelmüügi lepingud.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest esimese kuue kuu jooksul oli 2,7% võrreldes 10,6%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 3 korterit, 2 panipaika ja 5 parkimiskohta (2021: 2 korterit, 3 parkimiskohta ja 2 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 21 luksuskorterit, 59 parkimiskohta ning 33 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli kuue kuu jooksul 1,6% võrreldes 18,5%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 korter, 2 panipaika ja 4 parkimiskohta (2021 6 kuud: 5 korterit, 8 panipaika ja 7 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 4 korterit, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte käibest oli kuue kuu jooksul 4,4% võrreldes 1,8%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 45%, mis on 17% võrra suurem võrreldes 28%-lise täituvusega samal perioodil 2021. aastal. Hotelli kuue kuu müügitulu oli 1,3 miljonit eurot võrrelduna 129 tuhande euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse esimese poolaasta kahjum oli 305 tuhat eurot võrreldes 247 tuhande eurosse kahjumiga 2021. aasta võrdlusperioodil.

Teise kvartali ja kuue kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
Müüdnud m ² *	6 941	2 110	258	250	53	344	7 252	2 704
Keskmine hind, m ² /EUR*	3 667	2 216	2 642	2 559	4 905	3 013	3 631	2 349
Hallatavaid m ²	47 771	33 927	0	0	26 768	26 549	74 539	60 476

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv
Müüdnud m ² *	5 288	406	202	0	0	178	5 491	584
Keskmine hind, m ² /EUR*	3 652	2 091	2 573	0	0	2 886	3 612	2 333
Hallatavaid m ²	47 771	33 927	0	0	26 768	26 549	74 539	60 476

*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 krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 11,5 miljonit eurot LHV Pank AS-ilt ja maksis tagasi 13,5 miljoni euro väärtuses pangalaenusid ning 30 tuhat eurot konverteeritavate võlakirjade eest. 30. juuni 2022 seisuga oli kohustus pankade ees summas 10,8 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 omakorda sõltub müügimahtudest.

30. juuni 2022 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 165 tuhande euro väärtuses vahetusvõlakirju, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 9).

Aktsiad ja aktsionärid

30. juuni 2022 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

30. juuni 2022 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 866 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. juuni 2022 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	30 145 778	53,18%
Clearstream Banking AG	12 472 065	22,00%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%
Six Sis Ltd	3 914 931	6,91%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 30. juuni 2022 seisuga 49,61% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad

arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

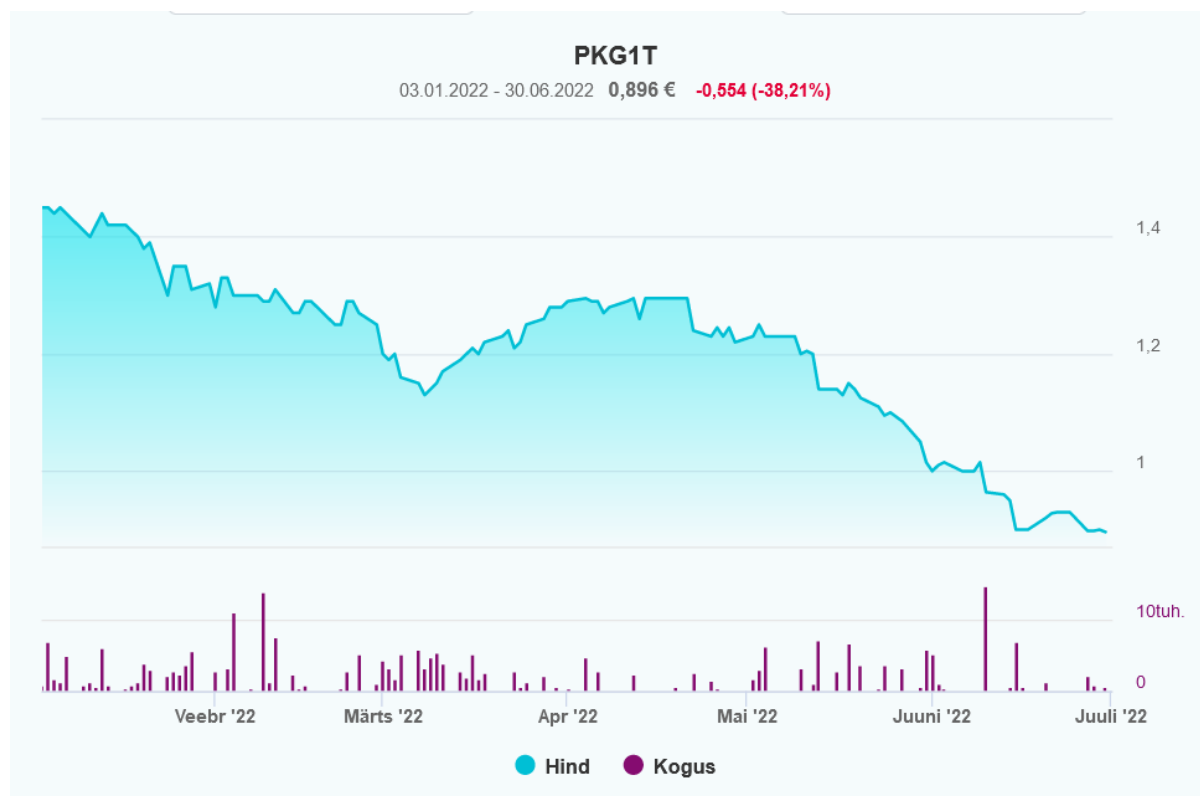
- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 19 803 439 aktsiat, mis on 34,93% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 2 719 623 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 4,80% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 12 220 aktsiat, mis on 0,02% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. juuni 2022 seisuga olid järgmised:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Edoardo Axel Preatoni	Juhatuse liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Oscar Crameri	Nõukogu liige	0	0,00%

2022. aasta kuue kuu kasum aktsia kohta oli 0,07 eurot (2021. aasta 6 kuud: 0.38 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,
1. jaanuar – 30. juuni 2022, 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 – 30. juuni 2022 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,90-1,45 eurot ning 30. juuni 2022 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,90 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 269 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 323 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmenti kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 30. juuni 2022 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,90-1,41 eurot ning 30. juuni 2022 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,90 eurot.

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 taotles 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 väites, et ühing ei ole vastust esitanud. 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-i 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. jaanuar 2004 - 31. detsember 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. Maa-Amet on asunud seisukohale, et kuna ühing oleks pidanud vaidlustama varem ja ei teinud seda 10-aastase aegumistähtaja jooksul, siis kohus peaks haldusasja menetluse lõpetama; ning kuna ühing ei ole kunagi olnud veeala omanik, siis selle alaga seonduvate kulude (müügihind, notaritasu, riigilõiv, maamaks) kandmine ei riku ühingu subjektiivseid

õigusi. 05. juuli 2021 Tallinna Halduskohtu määrusega kohtuasi lõpetati kaebetähtaja ületamise tõttu ning kohus kaebetähtaega ei ennistanud. 22. juulil 2021 ühing esitas määruskaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, taotledes kaebetähtaja ennistamist, kuivõrd esmakordselt sai ühing oma õiguste rikkumisest (ja sellega kaasnevast kahjust) teada alles Maa-Ameti 27. juuni 2018 otsusega, millega keelduti kinnistu jagamisel osa maa-alast katastrisse registreerimast. Maa-Amet vastas kohtule 10. augustil 2021, jäädes oma seisukohtade juurde ning Tallinna Ringkonnakohus jättis määruskaebuse rahuldamata. 22. septembril 2021 esitas AS Pro Kapital Eesti Tallinna Ringkonnakohtu 07. septembri 2021 kohtumääruse peale määruskaebuse Riigikohtule. Jaanuaris 2022 otsustas Riigikohus määruskaebuse menetlusse võtta. 14. veebruaril 2022 esitas AS Pro Kapital Eesti täiendavad seisukohad Riigikohtule.

Töötajad

30. juunil 2022 oli Ettevõttes hõivatud 72 inimest (70 inimest seisuga 30. juuni 2021). Neist 36 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (31 inimest seisuga 30. juuni 2021). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski.

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

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

Finantseerimisrisk võib pikendada Ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu. Hetkel on

suuremaks riskiks kohalikul pangandusturul toimuvad sündmused, kus Ettevõtte näeb potentsiaalset riski kinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning intressimäärade kiires kasvus.

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

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest, äritegevuse arengust ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust. Vahearuanne sisaldab teavet seotud osapooltega tehtud oluliste tehingute kohta.

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht
Juhatuse liige

17. august 2022

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		15 208	13 842	9 626
Lühiajalised nõuded		1 099	967	802
Varud	4	49 621	67 967	57 533
Käibevara kokku		65 928	82 776	67 961
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	5	1 519	23	21
Materiaalne põhivara	6	7 491	6 648	6 754
Kasutusõigusega vara	6	198	266	202
Kinnisvarainvesteeringud	7	41 214	35 038	40 734
Immateriaalne põhivara		351	354	354
Põhivara kokku		50 773	42 329	48 065
VARAD KOKKU	3	116 701	125 105	116 026
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	8	10 596	1 262	3 955
Ostjate ettemaksed	9	11 330	13 070	12 419
Lühiajalised võlad tarnijatele	10	7 924	4 882	7 297
Maksukohustused		110	111	1 143
Lühiajalised eraldised		585	475	713
Lühiajalised kohustused kokku		30 545	19 800	25 527
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	8	38 028	67 085	46 455
Muud pikaajalised kohustused		9	2 577	20
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 136	1 133	1 133
Pikaajalised eraldised		34	82	48
Pikaajalised kohustused kokku		39 207	70 877	47 656
KOHUSTUSED KOKKU	3	69 752	90 677	73 183
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	1 748
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	0
Ümberhindluse reserv		2 984	2 984	2 984
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		21 726	-8 031	0
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		4 106	21 342	26 773
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		46 949	34 428	42 843
OMAKAPITAL KOKKU		46 949	34 428	42 843
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		116 701	125 105	116 026

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	11	31 194	7 307	23 278	1 727	43 095
Müüdud toodete ja teenuste kulu	12	-21 832	-5 494	-16 474	-1 505	-32 519
Brutokasum	13	9 362	1 813	6 804	222	10 576
Turustuskulud		-237	-239	-123	-114	-502
Üldhalduskulud	14	-2 658	-2 463	-1 209	-1 471	-5 592
Muud äritulud	15	8	29 255	8	27 923	35 616
Muud ärikulud	15	-62	-48	-56	-28	-278
Ärikasum		6 413	28 318	5 424	26 532	39 820
Finantstulud	16	2	3	0	1	6
Finantskulud	16	-2 304	-2 835	-1 078	-1 442	-5 964
Kasum enne tulumaksu		4 111	25 486	4 346	25 092	33 862
Tulumaks		-5	-29	11	-12	10
Jätkuvate tegevuste puhaskasum		4 106	25 457	4 357	25 080	33 872
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest	17	0	-4 115	0	-1 626	-4 115
Perioodi puhaskasum		4 106	21 342	4 357	23 454	29 757
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		4 106	21 342	4 357	23 454	29 757
Aruandeperioodi koondkasum kokku		4 106	21 342	4 357	23 454	29 757
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		4 106	21 342	4 357	23 454	29 757
Kasum aksia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (euro)		0,07	0,45	0,08	0,44	0,60
Perioodi kasum aksia kohta (koos lõpetatud tegevusvaldkondadega) (euro)		0,07	0,38	0,08	0,41	0,52

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum		4 106	21 342	4 357	23 455	29 757
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		177	194	90	94	374
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	-1 092	0	0	-1 092
Põhivara väärtuse muutus		0	0	0	0	-56
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	0	0	-5 484
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest		0	-27 748	0	-27 748	-27 748
Finantstulud ja -kulud	16	2 302	7 254	1 077	3 261	10 380
Edasilükkunud tulumaksu muutus		3	-37	1	-19	-37
Kasum/kahjum valuutakursi muutustest		-1	0	-1	0	0
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		4	1 545	1	1 543	1 537
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-1 795	4 319	-527	4 266	4 492
Varudes		7 912	-9 616	9 739	-6 487	818
Kohustustes ja ettemaksetes		1 431	64	50	-3 442	477
Eraldistes		-2 940	-101	-402	-113	-127
Põhitegevuse rahavood kokku		11 199	-3 876	14 385	-5 190	13 291
Rahavood investeeringustegevusest						
Materiaalse põhivara soetamine	7	-843	-34	-682	-6	-178
Immateriaalse põhivara soetamine		-10	-5	2	-3	-20
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-480	-246	-343	-36	-459
Laekumised materiaalse põhivara müügist		8	0	8	0	0
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	2 000	0	0	2 000
Rahajäägi muutus (tütarettevõtte kajastamise lõpetamine)		0	-182	0	-182	-182
Saadud intressid	16	0	1	0	1	3
Rahavood investeeringustegevusest kokku		-1 325	1 534	-1 015	-226	1 164
Rahavood finantseerimistegevusest						
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-30	-84	0	-15	-337
Saadud laenud		11 529	12 411	3 225	6 573	22 340
Tagastatud laenud		-13 454	-2 865	-8 750	-8	-30 581
Kapitalirendi tagasimaksed		-77	-87	-44	-41	-163
Makstud intressid ja muud finantskulud		-2 260	-2 584	-243	-582	-5 481
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-4 292	6 791	-5 812	5 927	-14 222
Raha ja raha ekvivalentide muutus		5 582	4 449	7 558	511	233
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 626	9 393	7 650	13 331	9 393
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		15 208	13 842	15 208	13 842	9 626

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aktsia- kapital- nimi- väärtuses	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamat a kasum/ kahjum	Em- ettevõtte omanikel e kuuluv omakapit al	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2020	11 338	5 661	1 134	3 262	47 647	69 042	263	69 305
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-278	-55 678	-55 956	-3 778	-59 734
31. detsember 2020	11 338	5 661	1 134	2 984	-8 031	13 086	-3 515	9 571
Muutused mittekontrollivas osaluses seoses kontrolli kaotamisega tütarettevõttes	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	21 342	21 342	0	21 342
30. juuni 2021	11 338	5 661	1 134	2 984	13 311	34 428	0	34 428
Eelnevate perioodide kahjumi katmine	0	-3 913	-1 134	0	5 047	0	0	0
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	8 415	8 415	0	8 415
31. detsember 2021	11 338	1 748	0	2 984	26 773	42 843	0	42 843
Eelnevate perioodide kasumi jaotamine	0	3 913	1 134	0	-5 047	0	0	0
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	4 106	4 106	0	4 106
30. juuni 2022	11 338	1 748	1 134	2 984	25 832	46 949	0	46 949

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:

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus	Osalus	Osalus
		30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Raiffeisen Bank International AG	Austria	53,18%	51,47%	51,42%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	22,00%	21,49%	22,01%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	6,91%	8,80%	8,68%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 30. juuni 2022 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 vahearuanne sisaldab 2021. aasta kaheteistkümneme kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2022 6 kuud							
Käive	0	28 479	837	503	1 621	-246	31 194
sh kinnisvara müük	0	28 423	782	340	0		29 545
sh renditulu	0	0	47	10	218	-218	57
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 378		1 378
sh haldusteenused	0	52	0	150	0		202
sh muud tulud	0	4	8	3	25	-28	12
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	-48	-4	0	0		54
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 553	8 296	-122	-5	-212	9	6 413
Finantstulud ja -kulud (neto)	-2 996	956	-214	30	-75	-3	-2 302
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-4 549	9 252	-336	25	-287	6	4 111
Tulumaks	0	0	0	-1	-4		-5
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-4 549	9 252	-336	24	-291		4 106

31.03.2022

Varad	56 245	165 927	27 723	13 908	7 493	-154 595	116 701
Kohustused	139 182	26 472	20 343	1 556	5 255	-123 036	69 752
Põhivara soetamine	0	6	1	63	835		905
Põhivara vähenemine	0	0	-14	1	0		-13
Põhivara kulum	0	-12	-21	-16	-118	3	-164

JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2021 6 kuud							
Käive	0	5 055	777	1 349	366	-240	7 307
sh kinnisvara müük	0	4 985	727	1 203	0		6 915
sh renditulu	0	2	39	9	218	-218	50
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	129		129
sh haldusteenused	0	33	0	134	0		167
sh muud tulud	0	35	11	3	19	-22	46
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-18	28 813	0	5	406		29 206
Segmendi ärikasum / -kahjum	-942	29 275	-42	167	-150	10	28 318
Finantstulud ja -kulud (neto)	-2 796	249	-224	21	-77	-5	-2 832
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-3 738	29 524	-266	188	-227	5	25 486
Tulumaks	0	0	0	-26	-3		-29
Lõpetatud tegevusvaldkonnad	0	-4 115	0	0	0		-4 115
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-3 738	25 409	-266	162	-230	5	21 342

30.06.2021

Varad	54 347	166 303	27 930	13 564	7 187	-144 316	125 105
Kohustused	128 579	48 286	20 278	1 006	5 299	-112 771	90 677
Põhivara soetamine	0	7	0	4	28		39
Põhivara maha kandmine	0	0	-2	0	0		-2
Põhivara kulum	-3	-41	-24	-14	-112		-194

JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Elimineerimised	Kokku
2021 12 kuud							
Käive	749	37 101	2 411	1 639	1 998	-803	43 095
sh kinnisvara müük	0	36 971	2 314	1 331	0		40 616
sh renditulu	0	3	78	18	0		99
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 951		1 951
sh haldusteenused	0	73	0	278	0		351
sh muud tulud	749	54	19	12	47	-803	78
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-21	33 953	272	5	1 002	2	35 213
Segmendi ärikasum / -kahjum	-2 020	41 443	252	-135	571	16	40 127
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 964	-3 849	-454	52	-156	-9	-10 380
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-7 984	37 594	-202	-83	415	7	29 747
Tulumaks	0	0	-1	16	-5		10
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-7 984	37 594	-203	-67	410		29 757
31.12.2021							
Varad	55 494	158 914	27 969	13 815	7 220	-147 385	116 026
Kohustused	133 882	28 712	20 254	1 488	4 692	-115 844	73 183
Põhivara soetamine	0	5	8	6	166		185
Põhivara vähenemine	0	-129	-22	-19	0		-170
Põhivara kulum	0	46	-23	-8	-231		-216

Lisa 4. Varud

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Kinnisvara müügiks	19 699	10 212	20 635
sh Kristina Majad, Tallinn	11	24	19
sh Kalaranna Kvartal Tallinn	11 305	0	11 548
sh River Breeze, Riia	6 682	8 253	7 213
sh Šaltinių Namai, Vilnius	1 610	1 827	1 747
sh muud kinnisvaraobjektid	91	108	108
Lõpetamata kinnisvara	29 780	57 639	36 731
sh Kristiine City, Tallinn	18 368	5 465	11 361
sh Kalaranna Kvartal, Tallinn	5 189	46 183	19 352
sh Šaltinių Namai, Vilnius	6 223	5 991	6 018
Ostetud kaubad müügiks	51	55	52
Ettemaksed varude eest	91	61	115
Kokku	49 621	67 967	57 533

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 Citys ja Kalaranna Kvartal. Kalaranna projekti planeeritav valmimisaeg on etapiline 2022. aasta jooksul. Kindrali Majade ehitus Kristiine Citys algas märtsis 2021 ning esimesed hooned valmivad sellel aastal. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel.

Lisa 5. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Muud pikaajalised nõuded	1 501	0	0
Kapitalirendid	18	23	21
Kokku	1 519	23	21

Muud pikaajalised nõuded sisaldavad 1,5 miljonit eurot ettemaksu seoses uue tütaretevõtte PK Sicily potentsiaalse soetamisega.

Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval. 30. juunil 2022 moodustusiid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	11 128	10 116	10 299
Akumuleeritud kulum	-3 637	-3 468	-3 545
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 491	6 648	6 754

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	636	610	574
Akumuleeritud kulum	-438	-344	-372
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	198	266	202

1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte esmakordselt rendilepingutest tulenevaid kasutusõigusega varasid summas 674 tuhat eurot, rakendades tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtet vastavalt IFRS 16-s „Rendid“ sätestatule. Kasutusõigusega varad sisaldavad maad Saksamaal (renditav kuni päritava ehitusõiguse lepingu lõpuni) ja Leedus (renditav kuni kinnisvara müügini), kontoriruumid Lätis ning Ettevõtte masinaid ja seadmeid.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maks	Kokku	Kasutus- õigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2020	8 846	986	322	0	10 154	664
Soetamine	0	23	6	5	34	0
Tütarettevõtte kajastamise lõptamine	0	0	-70	0	-70	-52
Maha kandmine	0	0	-2	0	-2	-2
Soetusmaksumus 30.06.2021	8 846	1 009	256	5	10 116	610
Soetamine	125	17	16	0	158	0
Õiglase väärtuse muutus	40	0	0	0	40	0
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	0	0	0	-14
Maha kandmine	0	0	-10	-5	-15	-22
Soetusmaksumus 31.12.2021	9 011	1 026	262	0	10 299	574
Soetamine	825	9	9	0	843	62
Mahakandmine	0	0	-14	0	-14	0
Soetusmaksumus 30.06.2022	9 836	1 035	257	0	11 128	636

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maks	Kokku	Kasutus- õigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	2 251	909	249	0	3 409	307
Materiaalse põhivara kulum	72	12	21	0	106	73
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-46	0	-46	-34
Mahakandmine	0	0	-2	0	-2	0
Akumuleeritud kulum 30.06.2021	2 323	921	222	0	3 468	344
Materiaalse põhivara kulum	77	14	12	0	103	65
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	-15	0
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	0	0	0	-16
Mahakandmine	0	0	-9	0	-9	-23
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	2 385	935	225	0	3 545	372
Materiaalse põhivara kulum	75	13	10	0	98	66
Mahakandmine	0	0	-6	0	-6	0
Akumuleeritud kulum 30.06.2022	2 494	954	190	0	3 637	438

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad	Renditulu teenivad varad	Kokku
Väärtus 31.12.2020	35 723	62 789	98 512
Lisandumine:			
Investeeringud	223	23	246
Vähenemine:			
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-908	0	-908
Tütaretevõtte kajastamise lõpetamine	0	-62 812	-62 812
Väärtus 30.06.2021	35 038	0	35 038
Lisandumine:			
Investeeringud	212	0	212
Õiglase väärtuse muutus:			
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	5 484	0	5 484
Väärtus 31.12.2021	40 734	0	40 734
Lisandumine:			
Investeeringud	480	0	480
Väärtus 30.06.2022	41 214	0	41 214

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2021. aasta lõpu seisuga Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutas võrreldavuse põhimõtet.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	10 323	849	3 638
Konverteeritavad võlakirjad	166	280	194
Kapitalirendid	107	133	123
Kokku	10 596	1 262	3 955

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	500	29 687	9 110
Konverteeritavad võlakirjad	0	163	0
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	28 021	27 772	27 888
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	9 411	9 301	9 360
Kapitalirendid	96	162	97
Kokku	38 028	67 085	46 455

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Luminor Bank AS (Eesti)	0	371	0
AS LHV Pank (Eesti)	10 323	29 187	12 248
AS Swedbank (Läti)	0	477	0
Sparkasse (DE)	500	500	500
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	166	443	194
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	28 021	27 772	27 888
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	9 411	9 301	9 360
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	203	296	220
Kokku	48 624	68 347	50 410

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 16) oli aruandeperioodil 2,3 miljonit eurot (2021 6 kuud: 2,8 miljonit eurot).

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.

20. jaanuaril 2022 teatas ettevõtte 10 666 PKG2 konverteeritava võlakirja lunastamisest nominaalväärtusega 106 660 Eesti krooni ning lunastusväärtusega 29 864,80 eurot. Vahetusvõlakirjade väljalaskehind oli 2,80 eurot ning lunastusmakse tehti 3. veebruaril 2022.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade kolmes osas toimunud 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. 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 koguväärtusega 9 685 426,80 emiteeriti 15. jaanuaril 2021. Võlakirjad noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021. Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 9,3 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 9,7 miljonit on lahutatud 0,4 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 kogusummas 28,5 miljonit eurot. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 30. juuni 2022 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,9 miljonit eurot ehk nominaalväärtus 28,5 miljonit eurot miinus 0,6 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 40,23%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB	23	22	23
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8, 22, Tallinn	16 495	46 194	30 901
LHV Pank AS	Rivi6, Sammu 5, Sõjakooli 14/16, Tallinn	18 380	0	11 361
AS Swedbanka (Läti)*	Trijadibas St. 5, Riga	N/A	21 672	N/A
Materiaalne ja immateriaalne põhivara				
Luminor Bank AS*	Sõjakooli 11, Tallinn	N/A	730	N/A

* Pangalaen on aruandeperioodi lõpuks tasutud.

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

		30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
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	10 300	10 300
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100	6 100
NTA	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823	823
Kokku		60 299	60 299	60 299

Lisa 9. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	11 285	13 020	12 382
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	5	20	37
Kokku	11 330	13 070	12 419

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksed on seotud käimasolevate arendustega Kristiine Citys ja Kalaranna Kvartalis ning ettemaksete vähenemine on tingitud Kalaranna Kvartali korterite valmimisest ja ostjatele üleandmisest.

Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Võlad tarnijatele	5 697	2 846	1 498
Viitvõlad	984	726	1 522
Intressivõlad	1 232	1 293	1 359
Võlad töötajatele	10	17	0
Muud	1	0	0
Kokku	7 924	4 882	4 379

Lisa 11. Käive

Segmendi müügitulu (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega					
Kinnisvara müügitulu	29 545	6 915	22 344	1 477	40 616
Hotellide opereerimise tulu	1 378	129	790	96	1 951
Haldusteenused ja muud teenused	213	214	112	129	429
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	31 136	7 258	23 246	1 702	42 996
Renditeenusega seotud tulu	58	49	32	25	99
Kokku	31 194	7 307	23 278	1 727	43 095

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	29 545	6 915	22 344	1 477	40 616
Hotellide opereerimise tulu	1 378	129	790	96	1 951
Muud teenused	11	47	9	41	78
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	30 934	7 091	23 143	1 614	42 645
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul					
Renditeenusega seotud tulu	58	49	32	25	99
Haldusteenused	202	167	103	88	351
Kokku	31 194	7 307	23 278	1 727	43 095

Andmed lõpetatud tegevusvaldkondade käibe kohta on toodud lisa 17.

Kinnisvara müügitulu on kasvanud 327% võrra, mis tuleneb Kalaranna Kvartali müügi alustamisest eelmise aasta lõpus. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas tunduvalt võrreldes võrdlusperioodiga, mil seoses COVID-19-ga oli hotell 2021. aasta algusest suletud kuni 2021. aasta juuni keskpaigani.

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

Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	20 427	4 911	15 725	1 191	30 469
Renditeenused	28	9	14	6	36
Hotelliteenused	1 262	474	676	255	1 807
Haldusteenused	112	98	57	52	201
Muud teenused	3	2	2	1	6
Kokku	21 832	5 494	16 474	1 505	32 519

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisa 17.

Lisa 13. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	9 118	2 004	6 619	286	10 147
Renditeenused	30	40	18	19	63
Hotelliteenused	116	-345	114	-159	144
Haldusteenused	90	69	46	36	150
Muud teenused	8	45	7	40	72
Kokku	9 362	1 813	6 804	222	10 576

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisa 17.

Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Personalikulud	1 802	1 305	751	637	3 563
Maa- ja kinnisvara maksud	159	172	93	88	334
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	1	501	1	498	505
Materiaalse põhivara kulum	61	63	32	32	126
Muu	635	422	332	216	1 064
Kokku	2 658	2 463	1 209	1 471	5 592

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisa 17.

Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Viivised ja trahvid	0	5	0	0	6
Kasum materiaalse põhivara müügist	8	0	8	0	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	1 092	0	0	1 092
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	5 540
Kasum tütaretevõtte kajastamise lõpetamisest	0	27 747	0	27 747	27 747
Muud äritulud	0	411	0	176	1 230
Kokku	8	29 255	8	27 923	35 615

Muud ärikulud tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Viivised ja trahvid	2	20	2	20	21
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	8	0	8	0	0
Muud ärikulud	52	28	46	8	256
Kokku	62	48	56	28	277

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Intressitulud	1	3	0	1	6
Muud finantstulud	1	0	0	0	0
Kokku	2	3	0	1	6

Finantskulud tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2022 II kvartal	2021 II kvartal	2021 12 kuud
Intressikulu	2 226	2 545	1 055	1 307	5 945
Kahjum valuutakursi muutusest	1	0	0	0	0
Muud finantskulud	77	290	23	135	19
Kokku	2 304	2 835	1 078	1 442	5 964

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle. Ettevõtte lõpetas tütarettevõtte konsolideerimise finantsaruannetes 2. juunist 2021 alates ja T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusega seonduv tegevusvaldkond on Ettevõtte aruannetes lõpetatud.

tuhandetes eurodes	2021 6 kuud	2021 II kvartal	2021 12 kuud
LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	1 735	752	1 735
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-887	-287	-887
Brutokasum	848	465	848
Turustuskulud	-1	0	-1
Üldhalduskulud	-415	-265	-415
Muud äritulud	60	41	60
Muud ärikulud	-185	-47	-185
Ärikasum	307	195	307
Finantstulud	0	0	0
Finantskulud	-4 422	-1 821	-4 422
Kasum enne tulumaksu	-4 115	-1 625	-4 115
Tulumaks		0	0
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	-4 115	-1 626	-4 115
Kasum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondadest (euro)	-0,07	-0,04	-0,07

Lisa 18. 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	01.01.2022-30.06.2022	(56 687 954x181/181)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2021-30.06.2021	(56 687 954x181/181)	= 56 687 954
Perioodil	01.04.2022-30.06.2022	(56 687 954x 91/91)	=56 687 954
Perioodil	01.04.2021-30.06.2021	(56 687 954x 91/91)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	(56 687 954x 365/365)	= 56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2022-30.06.2022	4 106 tuhat eurot/56 687 954=0,07 eurot
Perioodil	01.01.2021-30.06.2021	25 457 thousand euros / 56 687 954 = 0,45 eurot
Perioodil	01.04.2022-30.06.2022	4 346 thousand euros / 56 687 954 = 0,08 eurot
Perioodil	01.04.2021-30.06.2021	25 080 thousand euros / 56 687 954 = 0,44 eurot
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	33 872 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,60 eurot

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta koos lõpetatud tegevusvaldkondadega:

Perioodil	01.01.2022-30.06.2022	4 106 tuhat eurot/ 56 687 954=0,07 eurot
Perioodil	01.01.2021-30.06.2021	21 342 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,45 eurot
Perioodil	01.04.2022-30.06.2022	4 346 thousand euros / 56 687 954 = 0,08 eurot
Perioodil	01.04.2021-30.06.2021	23 454 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,41 eurot
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	29 757 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,52 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2022. ega 2021. 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 19. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 21. juunil 2022. Koosolekul oli esindatud 43 516 226 häält, mis moodustas 76,76% aktsiatega määratud häälest. Koosolekul vastu võetud olulisimad otsused olid järgmised:

1. Kinnitati Ettevõtte 2021. aasta majandusaasta auditeeritud aruanne.
2. Otsustati suunata 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta kasumist 3 913 201 eurot ülekursi taastamiseks, 1 133 759 eurot kohustusliku reservkapitali taastamiseks ja ülejäänud 24 709 696 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.
3. Otsustati valida Ernst&Young Baltic AS Ettevõtte audiitoriks 2022. aasta majandusaasta aruande auditeerimiseks.
4. Otsustati kinnitada Ettevõtte juhtkonna tasustamise põhimõtted.

Korralise üldkoosoleku protokoll on avalikustatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2021 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Müügitulu	4	4	13
Arvestatud intressikulud	0	8	8
Vähemusosanikud			
Arvestatud intressikulud	0	10	10
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	445	461	912
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine	30	84	337
Tasutud intressid	398	344	746
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	347	511	1 733
Üldhalduskulud	0	8	11
Müügitulu	0	150	150
Nõuded seotud osapoolte vastu tuhandetes eurodes	2022 6 kuud	2021 6 kuud	2021 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Ettemaksed	1 500	0	0

Nõuded seotud osapoolte vastu sisaldavad 1,5 miljonit eurot ettemaksu seoses uue tütarettevõtte PK Sicily potentsiaalse soetamisega.

Osalused Ettevõttes %	30.06.2022	30.06.2021	31.12.2021
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,61%	49,22%	49,59%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,05%	0,05%	0,08%

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

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2022. aasta kuue kuu ja teise kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuanade 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

Juhatuse liige

17. august 2022