

AS Pro Kapital Grupp

2023 A. IV KVARTALI JA 12 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

| | |
|--|----|
| AS-i Pro Kapital Grupp lühituvustus | 2 |
| Tegevusaruanne | 3 |
| Peamised finantsnäitajad | 3 |
| Olulised sündmused | 5 |
| Tegevjuhi ülevaade | 7 |
| Kontserni struktuur | 12 |
| Arendusprojektide ülevaade | 13 |
| Segmendid ja muud tulemusnäitajad | 18 |
| Rahastamisallikad ja -põhimõtted | 20 |
| Aktsiad ja aktsionärid | 21 |
| Õigusküsimused | 24 |
| Töötajad | 25 |
| Riskid | 25 |
| Juhatuse kinnitus tegevusaruandele | 27 |
| Konsolideeritud finantsaruanded | 28 |
| Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne | 28 |
| Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne | 29 |
| Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne | 30 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne | 31 |
| Konsolideeritud vahearuanne lisad | 32 |
| Lisa 1. Üldine informatsioon | 32 |
| Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamisalused | 32 |
| Lisa 3. Segmentide ülevaade | 33 |
| Lisa 4. Varud | 34 |
| Lisa 5. Pikaajalised nõuded | 34 |
| Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara | 35 |
| Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud | 36 |
| Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused | 37 |
| Lisa 9. Ostjate ettemaksud | 39 |
| Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele | 40 |
| Lisa 11. Käive | 40 |
| Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind | 41 |
| Lisa 13. Brutokasum | 41 |
| Lisa 14. Üldhalduskulud | 41 |
| Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud | 42 |
| Lisa 16. Finantstulud ja -kulud | 42 |
| Lisa 17. Kasum/kahjum aktsia kohta | 43 |
| Lisa 18. Aktsionäride koosolekud | 43 |
| Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega | 44 |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele | 45 |

AS-i Pro Kapital Grupp lühituvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõtte“ ja/või „Pro Kapital“) on juhtiv kinnisvaraettevõtte Balti riikides, mis on pühendunud kõrge kvaliteediga ja unikaalse disainiga elamu- ja ärikinnisvara arendamisele. Pro Kapital on asutatud 1994. aastal, mis teeb Ettevõttest esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on ligi 30 aastat kogemusi. Ettevõtte põhifookuses on arendada suuremahulisi projekte kõrgelt hinnatud piirkondades Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses ning pakkuda seeläbi kõrgeimat lisandväärtust sidusgruppidele.

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



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** 2023. aasta jooksul oli 23 miljonit eurot, võrdlusperioodil oli kogukäive 66 miljonit eurot. 2023. aasta neljanda kvartali kogukäive oli 3 miljonit eurot võrrelduna 4 miljoni euroga 2022. aastal.

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Seetõttu sõltub kinnisvara müügist saadav müügitulu ehitustsüklist ning elamuarenduste valmimise ajast. Seoses Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majade arenduste valmimisega Tallinnas 2022. aastal anti üle enamus kortereid, mis tingis kinnisvara müügitulu languse 2023. aastal. Olles alustanud Kalaranna Kvartali viimase etapi ehitusega 2023. aastal antakse uued korterid klientidele üle kõige varasemalt 2024. aasta lõpul, mil kajastatakse ka müügitulu.

2023. aasta **brutokasum** vähenes 59% võrra ja moodustas 7 miljonit eurot võrrelduna 17 miljoni euroga 2022. aastal. Neljanda kvartali brutokasum oli 1 miljon eurot võrrelduna 754 tuhande euro kasumiga 2022.aastal.

2023. aasta **ärikasum** moodustas 3 miljonit eurot võrrelduna 18 miljoni euro ärikasumiga 2022. aastal. Neljanda kvartali ärikasum moodustas 1 miljon eurot võrreldes 6 miljoni euro kasumiga võrdlusperioodil.

2023. aasta **puhaskahjum** oli 900 tuhat eurot võrrelduna 13 miljoni euro puhaskasumiga võrdlusperioodil. Neljanda kvartali puhaskasum oli 125 tuhat eurot võrreldes 5 miljoni euro puhaskasumiga 2022. aastal.

Rahavood põhitegevusest olid 2023. aastal positiivsed 9 miljonit eurot võrreldes 18 miljoni euroga samal perioodil 2022. aastal. Neljandas kvartalis moodustasid 440 tuhat eurot negatiivse rahavoo ning 2022. aasta neljandas kvartalis negatiivse rahavoo summas 2 miljonit eurot.

Aksia puhaskasum oli 31. detsembri 2023 seisuga 0,96 eurot võrreldes 0,98 euroga 31. detsembril 2022.

Peamised finantsnäitajad

| | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Käive (tuhat eurot) | 23 021 | 65 654 | 3 052 | 4 026 |
| Brutokasum (tuhat eurot) | 7 028 | 16 965 | 1 028 | 754 |
| Brutokasum, % | 31% | 26% | 34% | 19% |
| Ärikasum (tuhat eurot) | 2 963 | 17 657 | 1 296 | 5 666 |
| Ärikasum, % | 13% | 27% | 42% | 141% |
| Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot) | -900 | 13 452 | 125 | 4 800 |
| Puhaskasum / -kahjum, % | -4% | 20% | 4% | 119% |
| Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot) | -0,02 | 0,24 | 0,00 | 0,08 |

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Varad kokku (tuhat eurot) | 107 237 | 101 256 |
| Kohustused kokku (tuhat eurot) | 52 814 | 45 933 |
| Omakapital kokku (tuhat eurot) | 54 423 | 55 323 |
| Võla / omakapitali suhe * | 0,97 | 0,83 |
| Varade tootlus, % ** | -0,08% | 12,4% |
| Omakapitali tootlus, % *** | -1,5% | 27,4% |
| Aktsia puhasväärtus, eurot **** | 0,96 | 0,98 |

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

**** aktsia puhasväärtus = omakapital kokku / aktsiate arv

Olulised sündmused

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. novembril 2023 teatas Ettevõtte eellepingu allkirjastamisest, millega avaldab soovi osta 67,5% ettevõttest Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. Lepingu sõlmimisega reserveerib Ettevõtte omaõigused soetada ettevõtte osalus ning viib läbi due diligence'i.

23. novembril 2023 teatas Ettevõtte kavatsusest teha tagatud võlakirjade omanikele ettepanek 285 tagatud võlakirja ISIN SE0012801172 lunastustähtaja pikendamiseks kuni 20. veebruarini 2028.

30. novembril 2023 teatas Ettevõtte Oscar Crameri ja Patrick Werneri valimisest As Pro Kapital Grupp auditikomitee liikmeteks.

22. detsembril 2023 teatas Ettevõtte kirjaliku menetluse algatamisest tagatud võlakirjade 2020/2024, ISIN SE0013801172, osas.

30. detsembril 2023 teatas Ettevõtte kontserni finantsjuhi Angelika Annus'e lahkumisest ning Ann-Kristin Kuusik'u nimetamisest kontserni finantsjuhiks alates 01. jaanuarist 2024.

Tegevjuhi ülevaade

Kinnisvaraarendus

Tallinnas on otsus alustada Kalaranna 8 arenduse viimase etapi ehitamisega osutunud õigeks. Meenutuseks, et viimane etapp koosneb 146 korteri ja 4 äripinnaga neljast hoonest. Veelgi enam, otsus asuda maja siseselt tegelema ehitusjuhtimisega ning jätkata ehitust ilma peatöövõtjata on samuti osutunud õigeks sammuks. Praegused peatöövõtjad tunduvad kannatavat pandeemia ja sõja tagajärgede all ning nende hinnakujundus ei ole konkurentsivõimeline võrreldes väiksemate töövõtjatega, keda saame otse kaasata. Tänapäevaseks oleme sõlminud lepingud kaeve-/tugimüüride, maa-aluste monoliitbetoonitööde ning veel mõnede väiksemate tööde teostamiseks, mille tulemusena on saavutatud juba märkimisväärne kulude kokkuhoid. Neljandas kvartalis jätkasime maapealsete betoonitöödega. Lisaks väiksematele ventilatsiooni- ja viimistluslepingutele sõlmisime ka kõik suuremad ehituslepingud ning võime kindlalt kinnitada, et meie majasisene projektijuhtimismudel toob kaasa märkimisväärse kulude kokkuhoiu.



Kalaranna Kvartal veebruaris 2024

2023. aastal alustasime ka Kalaranna Kvartali viimase etapi eelmüügiga ning neljanda kvartali lõpuks oli sõlmitud võlaõiguslikud lepingud kokku 52 korterile 146-st, mis moodustab 35,6% kogumahust. Lepingute sõlmimisel ei tehtud märkimisväärseid

allahindlusi, mis on muljetavaldav arvestades, et Kalaranna Kvartalis on keskmiselt Tallinna elamis-pindade turul pakutavast kõrgeim ruutmeetri hind.

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

Kristiine City's alustasime lisaks ka uue projekti, Uus-Kindrali broneerimislepingute sõlmimist, mille ehitust plaanime alustada 2024. aasta kevadel. Esialgne tagasiside potentsiaalsetelt ostjatelt on olnud positiivne ning broneeritud on 31 korterit 91-st. 2024. aasta esimeses kvartalis hakati broneeringuid ümber vormistama notariaalseteks võlaõiguslepinguteks.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis, mis on saanud Baltics Prestige Awards auhinna oma väljapaistva arhitektuurilise lahenduse eest. Lisaks esimesel üheksal kuul müüdüd 9 korterile müüsimise 2023. aasta neljandas kvartalis veel ühe korteri. 2023. aasta on olnud River Breeze residentsi müügi osas seni parim ning prognoosime kõikide korterit müüki hiljemalt 2024. aasta lõpuks. Üldiselt täheldame tõusvat trendi Riia kinnisvaraturu segmendis, just meie projektide vaatenurgast.

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

Vilniuses valmisid 2019. aastal viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses, kus on müümata ainult kolm korterit (nende hulgas üks näidiskorter). Teises kvartalis lõpetasime ettevalmistavad tööd viimase etapi ehituse alustamiseks linnavillade (43 villat) ning elamu/ärihoonega. Neljanda kvartali seisuga on meil pooleli kaevetööd ja tugimüüride paigaldamine ning meil on leping ehitusprojekti haldava ettevõttega, kes jälgib ehitusprotsessi. Üldehitus plaanitakse valmis saada 2025. aasta lõpuks. Neljandas kvartalis käivitasime ka müügikampaania, esitledes City Villas projekti kõrgetasemelisi villasid ja tagades broneeringud umbes 25% ulatuses, mis kinnitab nõudlust Vilniuse premium-klassi korterite järele.

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

2022. aastal laiendas Ettevõtte oma portfelli Vilniuses, ostes ajaloolise Vilniuse Kolledži hoone Naugarduko tänaval 6,25 miljoni euro eest. Hoone projekteeritakse ümber tipptasemel eluhooneks, kus on umbes 50 luksuslikku korterit.

Arhitektuurikonkursi abil valiti parim võimalik arhitektuurne lahendus ning võitjaga alustati projekteerimist ning ehitusloa taotlemise protsessi. Samal ajal planeeritakse renoveerimistöode alustamist, et muuta hoone tipptasemel elamuprojektiks hiljemalt 2025. aasta lõpuks.

Hotellindus

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

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

Kolmandas kvartalis nägime igakuistes tulemustes tõusvat trendi, mis ületab esialgset eelarvet. 2023. aasta juulis omistati hotellile 4-tärni.

Neljas kvartal jätkas seda positiivset suunda ja võime uhkusega öelda, et tänu renoveerimistöodele ja suurepärasele meeskonnale, kes hoolitseb meie hotelli ja klientide eest, on meie ootusi ületatud.

Muud teemad

Septembris 2023 kinnitasid võlakirjade omanikud tagamata võlakirjade pikendamise 2+2 aastaks kuni 31. oktoobrini 2026 õigusega lükata lunastamistähtaega edasi veel kahe aasta võrra kuni 31. oktoobrini 2028. Pikendamine kehtib 85% võlakirjade nominaalväärtusest, samas kui ülejäänud 15% (1,5 miljonit eurot), lunastatakse esialgsel tähtajal 31. oktoobril 2024. Alates 1. novembrist 2024 kannavad võlakirjad nimiväärtusega 8,2 miljonit eurot intressi 9%.

Käesoleva aruande avaldamise hetkeks oleme pikendanud ka 28,5 miljoni euro tagatud võlakirjade tähtaega. Ettevõtte tegi 2024. aasta veebruaris osalise tagasimakse 8,6

miljoni euro ulatuses ning pikendas ülejäänud 19,9 miljoni euro ulatuses võlakirjade tähtaega kuni 20. veebruarini 2028. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad võlakirjad 11% intressimäära ning Ettevõtte on õigus ilma trahvideta võlakirjad ennetähtaegselt kas osaliselt või täielikult lunastada.

2023. aasta lõpus restructureeriti PKE Treasury OÜ, varem kinnisvaraarenduseks loodud OÜ Ilmarise Kvartal, ümber rahahaldamise teenust osutavaks ettevõtteks, mille käigus nimetati varasema nimega OÜ Ilmarise Kvartal OÜ ümber OÜ PKE Treasury.

Restruktureerimise eesmärk tulenes AS-i Pro Kapital Grupp vajadusest juhtida efektiivsemalt oma rahavoogusid Eesti kontsernis. Kuna kontserni põhitegevuseks on kinnisvaraarendus, on hädavajalik juhtida võimalikult täpselt omakapitali investeeringuid erinevatesse projektidesse grupiüleselt ning OÜ PKE Treasury ülesandeks on jälgida kõikide Eesti projektide arendusgraafikuid ning korraldada ja tagada rahalised vahendid vastavalt iga projekti vajadusele. Alates veebruarist 2024 rendib OÜ PKE Treasury Ettevõtte peakontoris eraldi pinda ja ettevõtte palgal on eelpool mainitud ülesannete eest vastutavad varahaldur ja raamatupidaja.

Neljanda kvartali põhjal järeldame, et Baltikumi kinnisvarasektor on näidanud märkimisväärset stabiilsust, hoolimata ülemaailmsest makromajanduslikust kliimast ja geopoliitilistest rahutustest, eriti Ukraina konfliktist tulenevatest jätkuvatest väljakutsetest. Vaatamata nendele takistustele oleme mõõdukalt optimistlikud, eriti arvestades piirkonna soodsat majanduslikku seisundit.

Balti riigid Eesti, Läti ja Leedu on viimastel aastatel kogunud stabiilset majanduskasvu, mida toetavad välisinvesteeringute suurenemine, kasvav teenindussektor ning ekspordile suunatud tootmine. Regioon on kasu saanud ka oma lähedusest Põhja-Euroopaga ning Euroopa Liidu liikmelisusest, mis on soodustanud kaubanduse ja investeeringute suurenemist. Kuigi kolmas kvartal näitas müügiaktiivsuse aeglustumist kõrge inflatsiooni ja kõrgeenenud laenuintresside tõttu, on neljanda kvartali lõpus märgata stabiliseerumist.

Tunnistades pidevalt muutuva globaalse maastiku väljakutseid, oleme pühendunud proaktiivsele ja kohanemisvõimelisele lähenemisele. Meie kindlustunne projektide portfelli arendamisel peegeldab piirkonna positiivseid majandusnäitajaid. Hoolimata jätkuvatest tarneahelaga seotud väljakutsetest, materjalikulude tõusust ning ehitusega seotud ebakindlusest, püsime sihikindlalt stabiilsena, et täita turu ootusi ning pakkuda kohalikule kogukonnale kvaliteetset kinnisvara.

Balti regiooni majanduse põhialuste järgimine ja palgatõusude järkjärguline kohandamine inflatsioonimääradele aitavad kaasa turu taastumisele. Liikudes dünaamilises kinnisvarasektoris, jätkame uuenduslike strateegiate uurimist, et ennetada tulevasi vajadusi. Meie sihikindel tegevus peegeldab usaldust piirkonna potentsiaali vastu ning valmisolekut ära kasutada võimalusi, mis tekivad selles arenevas globaalses kontekstis.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
27. veebruar 2024

Kontserni struktuur

31. detsember 2023 seisuga



** OÜ Dunte arendus nimetati jaanuaris 2024 ümber Kindrali Majad OÜ'ks. 2024 aasta kevadel plaanitakse selle ettevõtte alt alustada Kindrali Majade uue etapi arendust.*

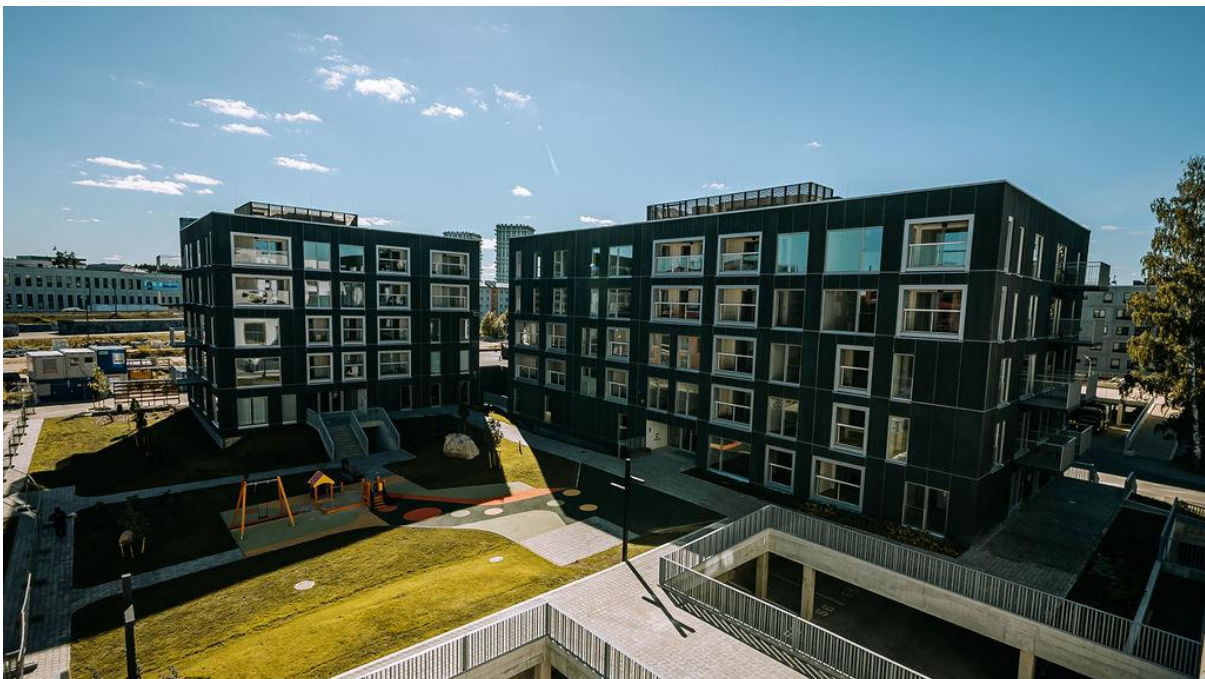
Arendusprojektide ülevaade

Kristiine City Tallinnas

Kristiine City on üks suurimaid elamukomplekse Balti riikides, asudes Kristiine linnaosas Tallinna kesklinna lähipiirkonnas. Unikaalne projekt näeb ette muljetavaldavate punastest tellistest hoonete sujuvat integreerumist moodsa arhitektuuriga, mis kerkib üle kõrgendiku arenduse südamesse. Kristiine City arendus toob endaga kaasa elava ja elegantse atmosfääri endiste ajalooliste kasarmute piirkonda. Elamukompleks on arendatud sooviga pakkuda rohelist elukeskkonda perekondadele ja inimestele, kes eelistavad elada südalinnast väljapool.

Kindrali Majad Kristiine Citys

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



Kindrali Majade projekt on nüüd valminud ning kõik korterid on üleantud, välja arvatud üks, mis on kasutusel näidiskorterina. Detsembris 2023 alustasime järgmise etapi, Uus-Kindrali korterite broneerimisega.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna 8 aadressil ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus on valminud kaheksa hoonet 239 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimese etapi korterid on kõik müüdud. Viimase etapi ehitus ja korterite eelmüük on jätkumas. Kalaranna Kvartalit tunnustati 2022. aastal Tallinna Ettevõtlusauhindade nominentide hulgas „Arendusprojekt 2022“ kategoorias.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga ca 14 tuhat ruutmeetrit. Asudes Rail Baltica Ülemiste Terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

Kliversala Riias

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



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

River Breeze Residence on Kliversala kvartalis valminud esimene elumaja. Järgmises etapis valmiv Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, ootab ehitamise alustamist.

Brīvības ärikvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Täna on saadud ehitusluba.

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

City Oasis kvartal Riias



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

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai | Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond 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. 2023. aasta septembris alustasime järgmise etapi linnavillade ja elamu/ärihoone ehitusega.



Naugarduko 5, Vilniuses

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

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

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.

Kaheteistkümne kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

| | Eesti | Eesti | Läti | Läti | Leedu | Leedu | Saksa | Saksa | Kokku | Kokku |
|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud |
| Kinnisvara | 10 199 | 59 676 | 6 099 | 1 673 | 424 | 359 | 0 | 0 | 16 722 | 61 708 |
| Rent | 0 | 1 | 210 | 177 | 111 | 39 | 0 | 0 | 320 | 217 |
| Hotell | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 452 | 3 270 | 5 452 | 3 270 |
| Haldus | 117 | 120 | 14 | 5 | 362 | 295 | 0 | 0 | 493 | 420 |
| Muu | 6 | 22 | 13 | 12 | 14 | 5 | 0 | 0 | 34 | 39 |
| KOKKU | 10 322 | 59 819 | 6 336 | 1 867 | 911 | 698 | 5 452 | 3 270 | 23 021 | 65 654 |

Neljanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

| | Eesti | Eesti | Läti | Läti | Leedu | Leedu | Saksa | Saksa | Kokku | Kokku |
|--------------|------------|--------------|------------|-----------|------------|------------|--------------|------------|--------------|--------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | IV kv | IV kv | IV kv | IV kv | IV kv | IV kv | IV kv | IV kv | IV kv | IV kv |
| Kinnisvara | 473 | 2 816 | 455 | 0 | 399 | 19 | 0 | 0 | 1 327 | 2 834 |
| Rent | 0 | 0 | 36 | 72 | 32 | 21 | 0 | 0 | 68 | 93 |
| Hotell | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 520 | 965 | 1 520 | 965 |
| Haldus | 31 | 36 | 1 | 5 | 99 | 73 | 0 | 0 | 131 | 114 |
| Muu | 1 | 14 | 2 | 4 | 2 | 2 | 1 | 0 | 6 | 20 |
| KOKKU | 505 | 2 866 | 494 | 81 | 532 | 115 | 1 521 | 965 | 3 052 | 4 026 |

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest 2023. aasta jooksul oli 45%, võrreldes 91%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 68 korterit, 90 parkimiskohta ja 82 panipaika (2022: 243 korterit, 262 parkimiskohta, 2 äripinda ja 188 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 1 korter, 74 parkimiskohta ning 22 panipaika. Varudena kajastatud korter on kasutusel näidiskorterina Kindrali Majade arenduses ning ei ole hetkel müügis.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest kaheteistkümne kuu jooksul oli 28% võrreldes 3%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 10 korterit, 15 panipaika ja 19 parkimiskohta (2022 12 kuud: 6 korterit ja 7 parkimiskohta ja 7 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 7 luksuskorterit, 38 parkimiskohta ning 13 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli kaheteistkümne kuu jooksul 4% võrreldes 1%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 korter, 5 panipaika ja 1 parkimiskoht. (2022 12 kuud: 1 korter, 5 panipaika ja 4 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 3 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 kaheteistkümne kuu jooksul 24% võrreldes 5%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 69%, mis on 21% võrra suurem võrreldes 48%-lise täituvusega samal perioodil 2022. aastal. Tänu suurenenud täituvusele ja kõrgemale keskmisele toahinnale oli hotelli kaheteistkümne kuu müügitulu 5,4 miljonit eurot võrrelduna 3,2 miljoni euroga 2022. aastal. Hotellitegevuse kaheteistkümne kuu kasum oli 356 tuhat eurot võrreldes 435 tuhande eurosse kahjumiga 2022. aasta võrdlusperioodil. 2022. aastal toimusid hotellis renoveerimistööd, mistõttu hotell opereeris ainult pooles mahus. Renoveerimistööd lõpetati 2023. aasta kevadel.

Neljanda kvartali ja üheksa kuu muud tulemusnäitajad

| | Eesti | | Läti | | Leedu | | Kokku | |
|-----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud | 12 kuud |
| Müüdnud m2* | 4 087 | 15 870 | 1 709 | 529 | 61 | 53 | 5 857 | 16 452 |
| Keskmine hind,m2/EUR* | 2 325 | 2 877 | 3 197 | 2 827 | 5 796 | 4 905 | 2 616 | 2 881 |
| Hallatavaid m2 | 48 276 | 43 255 | 0 | 0 | 26 768 | 26 768 | 75 044 | 70 022 |

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

| | Eesti | | Läti | | Leedu | | Kokku | |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| | IV kvartal | IV kvartal | IV kvartal | IV kvartal | IV kvartal | IV kvartal | IV kvartal | IV kvartal |
| Müüdnud m2* | 76 | 1 201 | 149 | 0 | 61 | 0 | 286 | 10 452 |
| Keskmine hind,m2/EUR* | 5 217 | 2 106 | 2 711 | 0 | 5 796 | 0 | 4 033 | 3 334 |
| Hallatavaid m2 | 48 276 | 43 255 | 0 | 0 | 26 768 | 26 768 | 75 044 | 68 836 |

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

Eesti keskmine ruutmeetrihind langes 2023. aastal, kuna müüdi rohkem keskklassi kinnisvara. See hõlmas notariaalseid müügitehinguid Kristiine Citys, samas kui 2022. aastal müüdi kõrgema hinnatasemega kortereid Kalaranna Kvartali arenduses

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

Aruandeperioodil võttis Ettevõtte 3,9 miljonit eurot ning maksis tagasi 61,5 tuhande euro väärtuses pangalaenusid ning 31. detsembri 2023 seisuga oli kohustus pankade ees summas 4,4 miljonit eurot (lisa 8).

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

31. detsembri 2023 seisuga oli Ettevõttel lunastamata, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju algse lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 8). Septembris 2023 kinnitasid võlakirjade omanikud tagamata võlakirjade pikendamise 2+2 aastaks kuni 31. oktoobrini 2026 õigusega lükata lunastamistähtaega edasi veel kahe aasta võrra kuni 31. oktoobrini 2028. Ettevõtte lunastab osaliselt võlakirju 1,5 miljoni euro ulatuses, mis moodustab 15% iga võlakirja nimiväärtusest 31. oktoobril 2024. Alates 1. novembrist 2024 kannavad võlakirjad nimiväärtusega 8,2 miljonit eurot intressi 9%.

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

Aktsiad ja aktsionärid

31. detsembri 2023 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

31. detsembri 2023 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 1 048 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. detsembri 2023 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

| Aktsionärid | Aktsiate arv | Osalus (%) |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Raiffeisen Bank International AG | 30 985 780 | 54,66% |
| Caceis Bank SA | 7 247 155 | 12,78% |
| Clearstream Banking AG | 6 228 435 | 10,99% |
| Svalbork Invest OÜ | 5 590 639 | 9,86% |
| Six Sis Ltd | 3 093 302 | 5,46% |

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsembri 2023 seisuga 49,31% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 20 646 241 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 36,42% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 1 718 183 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 3,03% Ettevõtte kõigist aktsiatest;

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

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Ettevõtte aktsiaid.

2023. aasta kahjum aktsia kohta oli -0,02 eurot (2022. aasta 12 kuud: kasum 0,2 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 1. jaanuar – 31. detsembri 2023, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nastdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimikirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2023 kaubeldi aktsiatega hinnavahevahemikus 0,6-1,12 eurot ning 31. detsembri 2023 kauplemspäeva sulgemishind oli 1,1 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 1,4 miljoni aktsiaga, mille käive ulatus 965 tuhande euroni.

Õigusküsimused

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

AS-il Pro Kapital Eesti on jätkuvalt pooleli kohtuvaidlus Maa-ametiga, mis puudutab katastriüksust aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa ning kohtuvaidlus on seotud kahju hüvitamise kaebusega. AS Pro Kapital Eesti on seisukohal, et on maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil

1. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt 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.

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

Ühe Pro Kapitali arenduse peatöövõtja, AS Oma Ehitaja, on alustanud kohtuvaidlust Pro Kapitali tütarettevõtte OÜ Marsi Elu suhtes. Töövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et Pro Kapitali tütarettevõttel ei ole leppetrahvinõudeid töövõtja vastu, alternatiivselt palub töövõtja kohtul vähendada leppetrahvi summat ning nõuab arvete jäägi tasumist (põhisummas 587 932 eurot, lisaks viivis). Pro Kapital tütarettevõtte on seisukohal, et töövõtja nõue on alusetu, leppetrahvid on kooskõlas lepinguga, leppetrahvid on põhjendatud arvestades olulist viivitust ehitustööde valmimisel, leppetrahve on juba vähendatud ning arvete jääk on tasutud läbi leppetrahviga tasaarvelduse. Kohtuvaidlus on pooleli. Pro Kapital on seisukohal, et kohtuvaidlusel ei ole olulist negatiivset mõju Pro Kapitali finantstulemustele. Kõnealused ehitusarved on juba ehituskuludena arvele võetud ehituse ajal, mistõttu kohtuvaidluse võimalik negatiivne tulemus kulusid ei suurenda (v.a viivis ja kohtukulud).

AS-le Pro Kapital Eesti kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 hindades kokkuleppele, on Tallinna linn teinud Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 omandamiseks sundvõõrandamise otsuse. AS Pro

Kapital Eesti on sundvõõrandamise otsuse (eelkõige sellega määratud õiglase hüvitise põhjendatuse) vaidlustanud halduskohtus, leides et õiglane hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. AS Pro Kapital Eesti kaebus on menetlusse võetud.

Pro Kapitali, tema Leedu tütarettevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku vastu on esitatud Rooma kohtusse nõue kahe Itaalia eraisiku poolt. Hagiavalduse esitajate sõnul on väidetav rahaline nõue neile üle läinud pärimise teel. Pro Kapitali ja tema Leedu tütarettevõtte väitel puudub neil igasugune seos väidetava nõudega, kuna neil ei ole kunagi olnud mingeid lepingulisi või lepinguväliseid suhteid isikuga, kelle nõuded väidetavalt päritud on. Pro Kapital ja tema Leedu tütarettevõtte on esitanud sellekohased vastuväited Rooma kohtule. Menetluse edasise seisu kohta ei ole hetkel täiendavat teavet.

Töötajad

31. detsembril 2023 oli Ettevõttes hõivatud 85 inimest (75 inimest seisuga 31. detsember 2022). Neist 48 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (39 inimest seisuga 31. detsember 2022). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimiseriski.

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.

Finantseerimiserisk 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 ja muudest teenustest saadavaid tulusid. Ettevõtte juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks ettevõtte jätkusuutlikku arengut.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

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

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht
Juhatus liige

27. veebruar 2024

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

| tuhandetes eurodes | Lisad | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| VARAD | | | |
| Käibevara | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid | | 17 065 | 10 589 |
| Lühiajalised nõuded | | 3 551 | 955 |
| Ettemakstud kulud | | 128 | 64 |
| Varud | 4 | 35 563 | 34 224 |
| Käibevara kokku | | 56 307 | 45 832 |
| Põhivara | | | |
| Pikaajalised nõuded | 5 | 10 | 2 016 |
| Materiaalne põhivara | 6 | 7 763 | 7 294 |
| Kasutusõigusega vara | 6 | 365 | 195 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 7 | 42 696 | 45 575 |
| Firmaväärtus | | 0 | 262 |
| Immateriaalne põhivara | | 96 | 82 |
| Põhivara kokku | | 50 930 | 55 424 |
| VARAD KOKKU | 3 | 107 237 | 101 256 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL | | | |
| Lühiajalised kohustused | | | |
| Lühiajalised võlakohustused | 8 | 30 141 | 173 |
| Ostjate ettemaksud | 9 | 3 657 | 1 659 |
| Lühiajalised võlad tarnijatele | 10 | 4 911 | 4 626 |
| Masukohustused | | 161 | 111 |
| Lühiajalised eraldised | | 11 | 5 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 38 881 | 6 574 |
| Pikaajalised kohustused | | | |
| Pikaajalised võlakohustused | 8 | 12 695 | 38 184 |
| Edasilükkunud tulumaksudkohustus | | 1 130 | 1 130 |
| Pikaajalised eraldised | | 108 | 45 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 13 933 | 39 359 |
| KOHUSTUSED KOKKU | | 52 814 | 45 933 |
| Omakapital | | | |
| Aksiakapital nimiväärtuses | | 11 338 | 11 338 |
| Ülekurss | | 5 661 | 5 661 |
| Kohustuslik reservkapital | | 1 134 | 1 134 |
| Ümberhindluse reserv | | 2 092 | 2 012 |
| Jaotamata kasum | | 34 198 | 35 178 |
| Omakapital kokku | | 54 423 | 55 323 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 107 237 | 101 256 |

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

| tuhandetes eurodes | Lisad | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|---|-------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD | | | | | |
| Äritulud | | | | | |
| Müügitulu | 11 | 23 021 | 65 654 | 3 052 | 4 026 |
| Müüdüd toodete ja teenuste kulu | 12 | -15 993 | -48 689 | -2 024 | -3 272 |
| Brutokasum | 13 | 7 028 | 16 965 | 1 028 | 754 |
| Turustuskulud | | -705 | -498 | -219 | -153 |
| Üldhalduskulud | 14 | -5 440 | -4 946 | -1 580 | -1 203 |
| Muud äritulud | 15 | 2 119 | 6 278 | 2 103 | 6 278 |
| Muud ärikulud | 15 | -39 | -142 | -36 | -10 |
| Ärikasum | | 2 963 | 17 657 | 1 296 | 5 666 |
| Finantstulud | 16 | 254 | 3 | 80 | 1 |
| Finantskulud | 16 | -4 115 | -4 211 | -1 257 | -875 |
| Kasum/ kahjum enne tulumaksu | | -898 | 13 449 | 119 | 4 792 |
| Tulumaks | | -2 | 3 | 6 | 8 |
| Perioodi puhaskasum/ -kahjum | | -900 | 13 452 | 125 | 4 800 |
| Muu koondkasum | | | | | |
| Muudatused ümberhindluse reservis | | 80 | -972 | 80 | -972 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | | -820 | 12 480 | 205 | 3 828 |
| Kasum aktsia kohta (euro) | 17 | -0,02 | 0,24 | 0,00 | 0,08 |

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

| tuhandetes eurodes | Lisad | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|--|-------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Põhitegevuse rahavood | | | | | |
| Aruandeperioodi puhaskasum | | -900 | 13 452 | 125 | 4 800 |
| Korrigeerimised: | | | | | |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum | | 441 | 406 | 132 | 406 |
| Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist | | -111 | -2 329 | -111 | -2 329 |
| Põhivara väärtuse muutus | | 0 | 13 | 0 | 13 |
| Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus | | -1 972 | -3 841 | -1 972 | -3 841 |
| Finantstulud ja -kulud | 16 | 3 861 | 4 207 | 1 176 | 873 |
| Edasilükkunud tulumaksu muutus | | 0 | -3 | -6 | -8 |
| Muud mitterahalised muutused (netosumma) | | 5 330 | 1 | 5 276 | -1 |
| Muutused käibevahendites: | | | | | |
| Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes | | 1 414 | -2 212 | 1 355 | 631 |
| Varudes | | -1 340 | 23 310 | -7 898 | 1 004 |
| Kohustustes ja ettemaksetes | | 2 300 | -12 106 | 1 463 | -2 901 |
| Eraldistes | | 64 | -2 927 | 20 | 10 |
| Põhitegevuse rahavood kokku | | 9 087 | 17 971 | -440 | -1 613 |
| Rahavood investeerimistegevusest | | | | | |
| Materiaalse põhivara soetamine | 6 | -746 | -1 777 | -33 | -474 |
| Immateriaalse põhivara soetamine | | -38 | -16 | -6 | 0 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine | 7 | -473 | -1 000 | -175 | -464 |
| Makstud tütarettevõtete osaluse eest | | -2 000 | 0 | 0 | 0 |
| Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist | | 111 | 2 329 | 111 | 2 329 |
| Saadud intressid | | 182 | 1 | 63 | 1 |
| Rahavood investeerimistegevusest kokku | | -2 964 | -455 | -40 | 1 392 |
| Rahavood finantseerimistegevusest | | | | | |
| Konverteeritavate võlakirjade lunastamine | | 0 | -196 | 0 | -68 |
| Saadud laenud | | 3 974 | 14 427 | 3 974 | 546 |
| Tagastatud laenud | | -63 | -26 641 | -16 | -702 |
| Kapitalirendi tagasimaksed | | -152 | -147 | -38 | -35 |
| Makstud intressid ja muud finantskulud | | -3 406 | -3 996 | -170 | -19 |
| Makstud deposiidid | | 0 | 0 | 14 | 0 |
| Rahavood finantseerimistegevusest kokku | | 353 | -16 553 | 3 764 | -278 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | | | | |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 6 476 | 963 | 3 284 | -499 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | | 10 589 | 9 626 | 13 781 | 11 088 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | | 17 065 | 10 589 | 17 065 | 10 589 |

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

| tuhandetes eurodes | Aksia- kapital nimi- väärtuses | Ülekurs | Kohus- tuslik reserv- kapital | Ümber- hindlus- reserv | Jaotamata kasum/ kahjum | Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital | Mitte- kontrolliv osalus | Oma- kapital kokku |
|---|---|--------------|--|------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------|--------------------------|
| 1. jaanuar 2021 | 11 338 | 5 661 | 1 134 | 2 984 | -8 031 | 13 086 | -3 515 | 9 571 |
| Eelnevate perioodide kahjumi katmine | 0 | -3 913 | -1 134 | 0 | 5 047 | 0 | 0 | 0 |
| Muutused mittekontrollivas osaluses | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 515 | 3 515 |
| Perioodi koondkasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 757 | 29 757 | 0 | 29 757 |
| 31. detsember 2021 | 11 338 | 1 748 | 0 | 2 984 | 26 773 | 42 843 | 0 | 42 843 |
| Eelmiste perioodide kasumi jaotamine | 0 | 3 913 | 1 134 | 0 | -5 047 | 0 | 0 | 0 |
| Perioodi koondkasum | 0 | 0 | 0 | -972 | 13 452 | 12 480 | 0 | 12 480 |
| 31. detsember 2022 | 11 338 | 5 661 | 1 134 | 2 012 | 35 178 | 55 323 | 0 | 55 323 |
| Perioodi koondkahjum | 0 | 0 | 0 | 80 | -980 | -900 | 0 | -900 |
| 31. detsember 2023 | 11 338 | 5 661 | 1 134 | 2 092 | 34 198 | 54 423 | 0 | 54 423 |

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaude lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Emaettevõtja suuraksionärid on järgmised:

| Aksionär | Registreerimisriik | Osalus 31.12.2023 | Osalus 31.12.2022 |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Raiffeisen Bank International AG | Austria | 54,66% | 53,16% |
| Caceis Bank SA | Prantsusmaa | 12,78% | 0% |
| Clearstream Banking AG | Saksamaa | 10,99% | 22,38% |
| Svalbork Invest OÜ | Eesti | 9,86% | 9,86% |
| Six Sis Ltd | Šveits | 5,46% | 6,91% |

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. detsembri 2023 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka grupp) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaanne sisaldab 2022. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

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

koostamisel. 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne avaldatakse 30. aprilliks 2024.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

| tuhandetes eurodes | Emettevõtja | Eesti | Läti | Leedu | Saksa | Elimineerimised | Kokku |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|--------------|-----------------|---------------|
| 2023 12 kuud | | | | | | | |
| Käive | 1 322 | 10 322 | 6 344 | 911 | 6 003 | -1 881 | 23 021 |
| sh kinnisvara müük | 0 | 10 199 | 6 099 | 424 | 0 | | 16 722 |
| sh renditulu | 0 | 0 | 210 | 111 | 480 | -480 | 321 |
| sh hotellide opereerimise tulu | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 452 | | 5 452 |
| sh haldusteenused | 0 | 117 | 14 | 362 | 0 | | 493 |
| sh muud tulud | 1 322 | 6 | 21 | 14 | 71 | -1 400 | 34 |
| Muud äritulud ja -kulud (neto) | -1 | 2 169 | -89 | 1 | 0 | -1 | 2 080 |
| Segmenti ärikasum / -kahjum | -1 740 | 2 847 | 1 885 | -485 | 431 | 25 | 2 963 |
| Finantstulud ja -kulud (neto) | -6 792 | 3 658 | -101 | -393 | -232 | -1 | -3 861 |
| Kasum / -kahjum enne tulumaksu | -8 532 | 6 505 | 1 784 | -878 | 199 | 24 | -898 |
| Tulumaks | 0 | 0 | 0 | 5 | -7 | | -2 |
| Puhaskasum / -kahjum | -8 532 | 6 505 | 1 784 | -873 | 192 | 24 | -900 |
| 31.12.2023 | | | | | | | |
| Varad | 57 634 | 169 305 | 23 507 | 16 168 | 9 149 | -168 526 | 107 237 |
| Kohustused | 152 550 | 9 264 | 11 973 | 5 071 | 6 661 | -132 705 | 52 814 |
| Põhivara soetamine | 0 | 86 | 108 | 7 | 894 | | 1 095 |
| Põhivara vähenemine | 0 | -22 | 0 | -6 | -358 | | -386 |
| Põhivara kulum | -1 | -49 | -35 | -38 | -295 | | -418 |
| 2022 12 kuud | | | | | | | |
| Käive | 805 | 59 819 | 1 873 | 698 | 3 326 | -867 | 65 654 |
| sh kinnisvara müük | 0 | 59 676 | 1 673 | 359 | 0 | | 61 708 |
| sh renditulu | 0 | 1 | 177 | 39 | 0 | 0 | 217 |
| sh hotellide opereerimise tulu | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 270 | | 3 270 |
| sh haldusteenused | 0 | 120 | 5 | 295 | 0 | | 420 |
| sh muud tulud | 805 | 22 | 18 | 5 | 56 | -867 | 39 |
| Muud äritulud ja -kulud (neto) | -2 | 6 549 | -523 | 0 | 112 | | 6 136 |
| Segmenti ärikasum / -kahjum | -1 818 | 20 771 | -547 | -352 | -412 | 15 | 17 657 |
| Finantstulud ja -kulud (neto) | -6 178 | 2 561 | -407 | -6 | -172 | -6 | -4 208 |
| Kasum / -kahjum enne tulumaksu | -7 996 | 23 332 | -954 | -358 | -584 | 9 | 13 449 |
| Tulumaks | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | | 3 |
| Puhaskasum / -kahjum | -7 996 | 23 332 | -954 | -357 | -582 | 9 | 13 452 |
| 31.12.2022 | | | | | | | |
| Varad | 57 567 | 157 409 | 25 954 | 15 537 | 8 420 | -163 631 | 101 256 |
| Kohustused | 143 951 | 3 874 | 16 204 | 3 568 | 6 124 | -127 788 | 45 933 |
| Põhivara soetamine | 3 | 20 | 24 | 129 | 1 744 | | 1 920 |
| Põhivara vähenemine | 0 | -10 | -14 | 0 | -30 | | -54 |
| Põhivara kulum | -5 | -45 | -43 | -35 | -277 | | -405 |

Lisa 4. Varud

| tuhandetes eurodes | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Kinnisvara müügiks | 5 474 | 9 313 |
| <i>sh Kindrali Majad, Tallinn</i> | 165 | 237 |
| <i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i> | 958 | 1 215 |
| <i>sh River Breeze, Riia</i> | 2 897 | 6 171 |
| <i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i> | 1 454 | 1 601 |
| <i>sh muud kinnisvaraobjektid</i> | 0 | 86 |
| Lõpetamata kinnisvara | 29 885 | 24 854 |
| <i>sh Uus-Kindrali, Tallinn</i> | 5 324 | 7 182 |
| <i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i> | 11 048 | 5 192 |
| <i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i> | 7 211 | 6 223 |
| <i>sh Naugarduko, Vilnius</i> | 6 302 | 6 257 |
| Ostetud kaubad müügiks | 126 | 57 |
| Ettemaksed varude eest | 78 | 0 |
| Kokku | 35 563 | 34 224 |

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

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

Lõpetamata kinnisvara hulka kuulub ehitusjärgus olev kinnisvara Tallinnas Kalaranna Kvartalis ning Šaltinių Namai uue etapi arenduses Vilniuses, lisaks Uus-Kindrali projekt Tallinnas, millega plaanime ehitustegevust alustada 2024. aasta kevadel.

Naugarduko projektiga oleme arenduse ehitusloa taotlemise protsessis ning plaanime renoveerimistöodega alustada 2024. aasta suvel.

Lisa 5. Pikaajalised nõuded

| tuhandetes eurodes | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------|------------|--------------|
| Kapitalirendid | 10 | 16 |
| Muud pikaajalised nõuded | 0 | 2 000 |
| Kokku | 10 | 2 016 |

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

Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval. 31. detsembril 2023 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

| tuhandetes eurodes | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|--------------|--------------|
| Materiaalse põhivara soetusmaksumus | 9 185 | 11 038 |
| Akumulieeritud kulum | -1 422 | -3 744 |
| Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus | 7 763 | 7 294 |

| tuhandetes eurodes | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|------------|------------|
| Kasutusõigusega vara soetusmaksumus | 654 | 701 |
| Akumulieeritud kulum | -289 | -506 |
| Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus | 365 | 195 |

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

| tuhandetes eurodes | Maa ja ehitised | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Ette-maksud | Materiaalne põhivara kokku | Kasutusõigusega vara |
|----------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|-------------|----------------------------|----------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2021 | 9 011 | 1 026 | 262 | 0 | 10 299 | 574 |
| Soetamine | 1 584 | 160 | 33 | 0 | 1 777 | 127 |
| Õiglase väärtuse muutus | -984 | 0 | 0 | 0 | -984 | 0 |
| Müük | 0 | 0 | -14 | 0 | -14 | 0 |
| Mahakandmine | 0 | -30 | -10 | 0 | -40 | 0 |
| Soetusmaksumus 31.12.2022 | 9 611 | 1 156 | 271 | 0 | 11 038 | 701 |
| Soetamine | 578 | 113 | 48 | 6 | 746 | 311 |
| Raamatupidamise meetodi muudatus | -2 571 | 0 | 0 | 0 | -2 571 | 0 |
| Maha kandmine | 0 | 0 | -28 | 0 | -28 | -358 |
| Soetusmaksumus 31.12.2023 | 7 618 | 1 269 | 291 | 6 | 9 185 | 654 |

| tuhandetes eurodes | Maa ja ehitised | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Materiaalne põhivara kokku | Kasutus-õigusega vara |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Akumuleeritud kulum 31.12.2021 | 2 385 | 935 | 225 | 3 545 | 372 |
| Materiaalse põhivara kulum | 186 | 37 | 22 | 245 | 134 |
| Maha kandmine | 0 | -30 | -16 | -46 | 0 |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2022 | 2 571 | 942 | 231 | 3 744 | 506 |
| Materiaalse põhivara kulum | 189 | 63 | 23 | 276 | 132 |
| Raamatupidamise meetodi muudatus | -2 571 | 0 | 0 | -2 571 | 0 |
| Mahakandmine | 0 | 0 | -26 | -26 | -349 |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2023 | 189 | 1 005 | 228 | 1 422 | 289 |

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

| tuhandetes eurodes | Väärtuse suurendamiseks hoitud varad |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Väärtus 31.12.2021 | 40 734 |
| Lisandumine: | |
| Investeeringud | 1 000 |
| Õiglase väärtuse muutus | 6 170 |
| Müüdud kinnisvarainvesteeringud | -2 329 |
| Väärtus 31.12.2022 | 45 575 |
| Lisandumine: | |
| Investeeringud | 473 |
| Õiglase väärtuse muutus | 1 972 |
| Ümberklassifitseerimine varudesse | -5 324 |
| Väärtus 31.12.2023 | 42 696 |

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

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

| tuhandetes eurodes | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|---------------|------------|
| Pangalaenu ja arvelduskrediidid | 63 | 63 |
| Konverteeritavad võlakirjad | 0 | 0 |
| Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad | 29 903 | 0 |
| Kapitalirendid | 175 | 110 |
| Kokku | 30 141 | 173 |

Pikaajalised laenukohustused

| tuhandetes eurodes | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| Pangalaenu ja arvelduskrediidid | 4 318 | 406 |
| Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad | 0 | 28 157 |
| Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad | 8 129 | 9 466 |
| Kapitalirendid | 248 | 155 |
| Kokku | 12 695 | 38 184 |

Laenuandjad

| tuhandetes eurodes | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|---------------|---------------|
| AS LHV Pank (Eesti) | 3 975 | 0 |
| Sparkasse (Saksa) | 406 | 469 |
| Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud | 28 450 | 28 157 |
| Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud | 9 582 | 9 466 |
| Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga) | 423 | 265 |
| Kokku | 42 836 | 38 357 |

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 16) oli aruandeperioodil 3 miljonit eurot (2022: 4 miljonit eurot).

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

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

Ettevõtte lunastab osaliselt võlakirju 1,5 miljonit euro, 15% ulatuses nominaalväärtusest 31. oktoobril 2024.

Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 9,6 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 9,7 miljonit on lahutatud 0,1 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 esialgne lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 31. detsember 2023 seisuga 28,5 miljonit eurot. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 50,8%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

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

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

| Kasusaaja | Tagatise selgitus | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------------|--------------------------|------------|------------|
| Arvelduskontod | | | |
| Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi) | Nordea Bank AB (Rootsi) | 18 | 23 |
| Varud | | | |
| LHV Pank AS | Kalaranna 8, 22, Tallinn | 12 005 | N/A |

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

| | | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------|---|---------------|---------------|
| NTA | Pro Kapital Germany Holdings OÜ | 12 | 12 |
| NTA | Pro Kapital Germany GmbH | 25 | 25 |
| NTA | PK Hotel Management Services GmbH | 116 | 116 |
| NTA | Pro Kapital Eesti AS | 16 880 | 16 880 |
| NTA | OÜ PKE Treasury | 3 | 3 |
| NTA | Pro Halduse OÜ | 26 | 26 |
| NTA | AS Tondi Kvartal | 160 | 160 |
| NTA | OÜ Marsi Elu | 20 | 20 |
| NTA | Kalaranna Kvartal OÜ | 3 | 3 |
| NTA | Dunte Arendus OÜ | 3 | 3 |
| NTA | Pro Kapital Latvia SIA | 12 948 | 13 948 |
| NTA | Kliversala SIA | 14 531 | 14 531 |
| NTA | Tallina Nekustamie Īpašumi SIA | 10 300 | 10 300 |
| NTA | Nekustamo ģpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA | 6 100 | 6 100 |
| NTA | Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB | 1 335 | 1 335 |
| NTA | In Vitam UAB | 3 | 3 |
| NTA | PK Invest UAB | 823 | 823 |
| Kokku | | 63 288 | 63 288 |

Lisa 9. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

| tuhandetes eurodes | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------------|--------------|
| Saadud ettemaksed kinnisvara eest | 3 623 | 1 630 |
| Saadud ettemaksed majutusteenuste eest | 34 | 30 |
| Kokku | 3 657 | 1 659 |

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksed on suurenenud seoses Kalaranna Kvartali viimase etapi alustamisega 2023. aastal.

Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele

| tuhandetes eurodes | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele | 2 731 | 2 134 |
| Viitvõlad | 961 | 766 |
| Intressivõlad | 1 214 | 1 211 |
| Võlad töötajatele | 4 | 8 |
| Muud | 1 | 507 |
| Kokku | 4 911 | 4 626 |

Lisa 11. Käive

Segmendi müügitulu (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

| tuhandetes eurodes | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|--|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Müügitulu lepingutest klientidega | | | | |
| Kinnisvara müügitulu | 16 722 | 61 708 | 1 327 | 2 835 |
| Hotellide opereerimise tulu | 5 452 | 3 270 | 1 520 | 965 |
| Haldusteenused ja muud teenused | 526 | 460 | 136 | 134 |
| Müügitulu kokku lepingutest klientidega | 22 700 | 65 438 | 2 983 | 3 934 |
| Renditeenusega seotud tulu | 321 | 216 | 69 | 92 |
| Kokku | 23 021 | 65 654 | 3 052 | 4 026 |

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

| tuhandetes eurodes | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|--|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Toimingukohustuse täitmise hetkel | | | | |
| Kinnisvara müügitulu | 16 722 | 61 708 | 1 327 | 2 835 |
| Hotellide opereerimise tulu | 5 452 | 3 270 | 1 520 | 965 |
| Muud teenused | 34 | 40 | 6 | 21 |
| Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel | 22 208 | 65 018 | 2 853 | 3 821 |
| Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul | | | | |
| Renditeenusega seotud tulu | 321 | 216 | 69 | 92 |
| Haldusteenused | 492 | 420 | 130 | 113 |
| Kokku | 23 021 | 65 654 | 3 052 | 4 026 |

Kinnisvara müügitulu on langenud 73% võrra kuna Kindrali Majades ja Kalaranna Kvartalis Tallinnas müüdi ja anti enamus kortereid üle 2022. aastal ning viimased ühikud 2023. aastal. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas tunduvalt võrreldes

võrdlusperioodiga, kuna 2022. aasta käibeid mõjutanud renoveerimistööd jõudsid 2023. aasta kevadel lõpule ja uuenenud ruumid on suurendanud hotelli külastatavust. Klientide ettemaksud vähenevad kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ning varad antakse klientidele üle ning siis kajastatakse need ka kinnisvara müügituluna.

Lisa 12. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

| tuhandetes eurodes | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Müüdud kinnisvara | 11 703 | 45 420 | 851 | 2 235 |
| Renditeenused | 86 | 66 | 17 | 18 |
| Hotelliteenused | 3 906 | 2 977 | 1 080 | 960 |
| Haldusteenused | 286 | 221 | 75 | 57 |
| Muud teenused | 12 | 5 | 1 | 2 |
| Kokku | 15 993 | 48 689 | 2 024 | 3 272 |

Lisa 13. Brutokasum

| tuhandetes eurodes | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|--------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Müüdud kinnisvara | 5 019 | 16 288 | 476 | 600 |
| Renditeenused | 235 | 150 | 52 | 74 |
| Hotelliteenused | 1 546 | 293 | 440 | 5 |
| Haldusteenused | 206 | 199 | 55 | 57 |
| Muud teenused | 22 | 35 | 5 | 18 |
| Kokku | 7 028 | 16 965 | 1 028 | 754 |

Lisa 14. Üldhalduskulud

| tuhandetes eurodes | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Personalikulud | 2 994 | 3 189 | 848 | 688 |
| Maa- ja kinnisvara maksud | 279 | 306 | 87 | 96 |
| Materiaalse põhivara kulum | 165 | 138 | 42 | 0 |
| Ebatõenäolised laekumised | 5 | 0 | 3 | 43 |
| Muu | 1 997 | 1 313 | 600 | 376 |
| Kokku | 5 440 | 4 946 | 1 580 | 1 203 |

Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud

| Muud äritulud tuhandetes eurodes | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|--|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Viivised ja trahvid | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest | 1 992 | 6 157 | 1 992 | 5 329 |
| Tulud põhivara müügist | 111 | 0 | 111 | 2 328 |
| Muud äritulud | 15 | 121 | 0 | 121 |
| Kokku | 2 119 | 6 278 | 2 103 | 6 278 |

| Muud ärikulud tuhandetes eurodes | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|---|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Viivised ja trahvid | 5 | 2 | 3 | 0 |
| Kahjum varude õiglase väärtuse korrigeerimisest | 20 | 0 | 20 | 0 |
| Muud ärikulud | 14 | 140 | 13 | 10 |
| Kokku | 39 | 142 | 36 | 10 |

Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

| Finantstulud tuhandetes eurodes | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|---|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Intressitulud | 254 | 3 | 80 | 1 |
| Muud finantstulud | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kokku | 254 | 3 | 80 | 1 |

| Finantskulud tuhandetes eurodes | 2023 12 kuud | 2022 12 kuud | 2023 IV kvartal | 2022 IV kvartal |
|---|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| Intressikulu | 3 494 | 4 192 | 878 | 868 |
| Kahjum valuutakursi muutusest | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Muud finantskulud | 621 | 19 | 379 | 7 |
| Kokku | 4 115 | 4 211 | 1 257 | 875 |

Lisa 17. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

| | | | |
|-----------|-----------------------|----------------------|--------------|
| Perioodil | 01.01.2023-31.12.2023 | (56 687 954x365/365) | =56 687 954 |
| Perioodil | 01.01.2022-31.12.2022 | (56 687 954x365/365) | =56 687 954 |
| Perioodil | 01.10.2023-31.12.2023 | (56 687 954x92/92) | = 56 687 954 |
| Perioodil | 01.10.2022-31.12.2022 | (56 687 954x92/92) | =56 687 954 |

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

| | | |
|-----------|-----------------------|---|
| Perioodil | 01.01.2023-31.12.2023 | -900 tuhat eurot/56 687 954=-0,02 eurot |
| Perioodil | 01.01.2022-31.12.2022 | 13 452 tuhat eurot/56 687 954=0,24 |
| Perioodil | 01.10.2023-31.12.2023 | 125 tuhat eurot/56 687 954=0,00 |
| Perioodil | 01.10.2022-31.12.2022 | 4 800 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,08 eurot |

Lisa 18. Aktsionäride koosolekud

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

Lisa 19. Tehingud seotud osapooltega

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

| Tehingud seotud osapooltega | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| tuhandetes eurodes | 12 kuud | 12 kuud |
| Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted | | |
| Müügitulu | 9 | 8 |
| Üldhalduskulud | 513 | 0 |
| Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud | | |
| Arvestatud intressikulud | 890 | 892 |
| Konverteeritavate võlakirjade lunastamine | 0 | 196 |
| Tasutud intressid | 775 | 794 |
| Juhatuse ja nõukogu liikmed | | |
| Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad | 580 | 650 |

| Nõuded seotud osapoolte vastu | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| tuhandetes eurodes | 12 kuud | 12 kuud |
| Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted | | |
| Ettemaksed | 2 000 | 2 000 |
| Muud nõuded | 68 | 0 |

2022. aastal tegi Ettevõtte ettemaksu, et soetada seotud osapoolelt PK Sicily SpA aktsiaid 12 miljoni euro eest. Kontsern teostas põhjaliku *due diligence'i*, et hinnata võimalikku kasu laienemisest ning otsustas hotelliettevõtte aktsiaid siiski mitte osta. Bilansipäeva seisuga on ettemaks täies mahus tagastatud.

Juulis 2023 allkirjastas Ettevõtte eellepingu 67,5% Itaalia kinnisvaraettevõtte Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (reg Milaanos, Itaalias) ja tegi müüjale sellekohase ettemaksu 2 miljoni euro ulatuses. Eellepinguga kindlustas Ettevõtte õigused aktsiate ostuks ning algatas *due diligence'i*.

| Võlad seotud osapooltele | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|
| Tuhandetes eurodes | 12kuud | 12 kuud |
| Olulised omanikud ning nendega seotud ettevõtted | | |
| Võlad hankijatele | 105 | 0 |

| Osalused Ettevõttes % | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted | 49,31% | 49,63% |
| Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud | 0,00% | 0,05% |

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2023. aasta kaheteistkümne kuu ja neljanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

27. veebruar 2024