

AS Pro Kapital Grupp

2020 A. III KVARTALI JA 9 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Tegevjuhi ülevaade	8
Kontserni struktuur	12
Arendusprojektide ülevaade	13
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	20
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	22
Aktsiad ja aktsionärid	23
Õigusküsimused	25
Töötajad	26
Riskid	26
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 vahearuande lisad	32
Lisa 1. Üldine informatsioon	32
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	32
Lisa 3. Segmentide ülevaade	33
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	34
Lisa 5. Varud	35
Lisa 6. Pikaajalised nõuded	35
Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	36
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud	37
Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	38
Lisa 10. Käive	44
Lisa 11. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	45
Lisa 12. Brutokasum	45
Lisa 13. Üldhalduskulud	45
Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud	45
Lisa 15. Finantstulud ja -kulud	46
Lisa 16. Kasum/kahjum aktsia kohta	46
Lisa 17. Aktsionäride koosolekud	47
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega	48
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	49

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud üle 250 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara ning vähemalt sama suures mahus on veel arendamistegevuse ootel. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakumisele. 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.



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** oli 2020. aasta üheksal kuul 13,6 miljonit eurot, mis on 63% väiksem kui võrdlusperioodil (2019 9 kuud: 37,3 miljonit eurot). Kolmanda kvartali kogukäive ulatus 4,6 miljoni euronii vähenedes võrdlusperioodi 14,8 miljoni euro kogukäibe suhtes 69%. Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2019. aasta üheksa kuu suuremat müügikäivet mõjutas eluhoonete valmimine Kristina Majade ning Šaltinių Namai Attico arendustes. 2020. aastal jätkab Ettevõtte River Breeze Residence ja Šaltinių Namai Attico arenduste korterite müügiga.

2020. aasta üheksa kuu **brutokasum** vähenes 54% võrra ja moodustas 5,4 miljonit eurot võrrelduna 11,7 miljoni euroga samal perioodil 2019. aastal. Kolmanda kvartali brutokasum oli 1,9 miljonit eurot võrrelduna 3,6 miljoni euroga võrdlusperioodil. Brutokasumimäär kasvas 25% võrra.

2020. aasta üheksa kuu **ärikasum** moodustas 1,1 miljonit eurot võrrelduna 6,9 miljoni euro ärikasumiga võrdlusperioodil. Kolmanda kvartali ärikasum oli 0,9 miljonit eurot. Möödunud aasta sama perioodi ärikasum oli 1,8 miljonit eurot. Ärikasumi langust on peamiselt mõjutanud vähenenud müügitulud.

2020. aasta üheksa kuu **puhaskahjum** oli 11,1 miljonit eurot ning kolmanda kvartali kahjum oli 3,2 miljonit eurot. Võrdlusperioodil oli puhaskahjum vastavalt 3,1 miljonit eurot ja 2,8 miljonit eurot. Puhaskahjumit mõjutas negatiivselt AS-i Tallinna Moekombinaat kõrge intressikulu.

Rahavood põhitegevusest olid 2020. aasta üheksal kuul negatiivsed 4,5 miljonit eurot võrreldes genereeritud 6,8 miljoni euroga samal perioodil 2019. Kolmandas kvartalis kasutati põhitegevuses 1,9 miljonit eurot, samas kui võrdlusperioodil tõi põhitegevus rahalisi vahendeid summas 6,3 miljonit eurot.

Aksia puhaväärtus oli 30. september 2020 seisuga 1,07 eurot võrreldes 1,72 euroga 30. septembril 2019 a.

Peamised finantsnäitajad

	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	13 615	37 283	4 562	14 771	55 276
Brutokasum (tuhat eurot)	5 371	11 740	1 880	3 561	15 809
Brutokasum, %	39%	31%	41%	24%	29%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	1 136	6 885	885	1 764	-15 178
Ärikasum / -kahjum, %	8%	18%	19%	12%	-27%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-11 085	-3 075	-3 183	-2 799	-29 172
Puhaskasum / -kahjum, %	-81%	-8%	-70%	-19%	-53%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,19	-0,05	-0,06	-0,05	-0,48

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Varad kokku (tuhat eurot)	218 026	243 213	210 821
Kohustused kokku (tuhat eurot)	157 545	145 549	139 255
Omakapital kokku (tuhat eurot)	60 481	97 664	71 566
Võla / omakapitali suhe *	2,60	1,49	1,94
Varade tootlus, % **	-5,2%	-1,4%	-12,8%
Omakapitali tootlus, % ***	-17,3%	-3,4%	-34,4%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,07	1,72	1,26

* 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

17. jaanuaril 2020 pikendas Ettevõtte 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2022.

12. veebruaril 2020 teavitas Ettevõtte lepingu sõlmimisest OÜ-ga Vanalinna Ehitus, mille järgi rekonstrueeritakse vana tallihoone ja ehitatakse juurdeehitus ning poolmaa-alune parkla Marsi tänavale, Kristiine Citys. Ratsuri Majad arendusprojekti ehitustööde käigus valmib 39 korterit, mille kogumaksumuseks on ligikaudu 3,5 miljonit eurot (koos käibemaksuga). Planeeritav valmimistähtaeg on 2021. aasta kevadel.

19. veebruaril 2020 teavitas Ettevõtte edukast tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade (Uued Võlakirjad) emiteerimisest kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued Võlakirjad emiteeriti fikseeritud 8% intressimääraga ja lunastustähtajaga veebruaris 2024. aastal.

20. veebruaril 2020 teavitas Ettevõtte tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade (Olemasolevad Võlakirjad) ennetähtaegsest lunastamisest. Pro Kapital saatis tagasi võetamatu teatise Olemasolevate Võlakirjade ennetähtaegsest lunastamisest kõikidele Euroclear Sweden registris 19. veebruari 2020. aasta seisuga registreeritud võlakirjade omanikele ja volitatud esindajate kaudu registreeritud võlakirjade omanikele. Olemasolevad Võlakirjad lunastati 17. märtsil 2020. Vastavalt Olemasolevate Võlakirjade ennetähtaegse lunastamise tingimustele lunastati 279 võlakirja summas, mis vastab 101% võlakirja nominaalväärtusele, so 101 000 eurot iga Olemasoleva Võlakirja kohta. Täielik lunastussumma iga Olemasoleva Võlakirja kohta (koos ja kaasaarvatud lunastuspäevani arvutatud akumuleerunud ja tasumata intressidega) oli 103 355,56 eurot.

31. märtsil 2020 esitas T1 Mall of Tallinn keskust omav ja haldav AS Tallinna Moekombinaat (TMK) Harju Maakohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks, et läbi saneerimismenetluse ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldada võlakoores ja parandada TMK kasumlikkust. **3. aprillil 2020** algatas Harju Maakohus saneerimismenetluse. **12. juunil 2020** määras Harju Maakohus kaks eksperti saneerimiskava hindama, kes ka esitasid kohtule oma arvamused tähtaegselt. Lähtuvalt ekspertide arvamusest pidi kohus tegema otsuse saneerimiskava heaks kiitmise osas.

22. mail 2020 teavitas Ettevõtte kavatsusest emiteerida mittekonverteeritavaid võlakirju, et refinantseerida oma PKG1-PKG7 konverteeritavad võlakirjad koguväärtusega kuni 10 252 258,80 eurot. Võlakirjad emiteeritakse mitmes jaos, kusjuures esimeses jaos peab refinantseeritavate võlakirjade koguväärtus moodustama vähemalt 5 miljonit eurot. **7. juulil 2020** lõppenud esimese märkimisperioodi tulemusel emiteeriti 2 925 641 uut võlakirja koguväärtusega 8 191 794,80 eurot. Uued

mittekonverteeritavad võlakirjad emiteeriti seniste konverteeritavate võlakirjade PKG1-PKG7 asemele **3. augustil 2020**. Uued tagamata ja mittekonverteeritavad võlakirjad on fikseeritud 8% intressimääraga ja nende lunastustähtaeg saabub 31. oktoobril 2024.

28. mail 2020 teavitas Ettevõtte üldkoosoleku otsusest nimetada Oscar Crameri uueks AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu liikmeks tähtajaga kuni 5. juuli 2023. a.

30. juunil 2020 kiitsid 2020/2024 tagatud võlakirjade omanikud heaks Ettevõtte tagatud võlakirjade tingimuste muutmise. Muudatuse tulemusena täiendati *Maintenance test* definitsiooni selles osas, mis on seotud Ettevõtte Saksamaal asuva hotelli tegevusega. Muudetud võlakirjade tingimused jõustusid 30. juunil 2020.

7. juulil 2020 teavitas Ettevõtte 2020/2024 tagatud võlakirjade prospekti avalikustamisest ning avalduse esitamisest võlakirjadega Nasdaq Stockholmi ettevõtete võlakirjade nimekirjas kauplemisele lubamiseks. Nii prospekt kui avaldus kiideti heaks Rootsi Finantsinspektsiooni poolt. Esimene kauplemispäev oli **9. juulil 2020**.

20. juulil 2020 teavitas Ettevõtte leedu tütarettevõtete ühinemisest – Pro Kapital Bonum UAB ühendati emaettevõttega PK Invest UAB. PK Invest UAB kuulus 100%-selt Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB-le. Ühinemise tulemusena jäi PK Invest UAB osakapital samaks. Kõik Pro Kapital Bonum UAB varad, õigused ja kohustused võttis üle PK Invest UAB. Ettevõtete ühendamine viidi lõpule **25. septembril 2020**.

30. juulil 2020 teavitas Ettevõtte Tallinna Ringkonnakohtu otsusest seoses AS Tallinna Moekombinaat saneerimisprotsessiga. Ringkonnakohus ei tuvastanud, et Harju Maakohus oleks eksperdid määranud ebaõigesti, kuid leidis, et maakohus oleks pidanud mõningaid ekspertmenetluse algatamise eeldusi rohkem analüüsima ja põhjendama. Seetõttu saatis ringkonnakohus asja maakohtule tagasi uueks otsustamiseks. **14. augustil 2020** tegi maakohus asjas uue määruse ning lõpetas AS-i Tallinna Moekombinaat saneerimismenetluse, sest tuvastas, et AS Tallinna Moekombinaat olevat püsivalt maksejõuetu. AS Tallinna Moekombinaat ei jaga maakohtu määruse seisukohti ja on saneerimismenetluse lõpetamise määruse vaidlustanud.

10. augustil 2020 teavitas Ettevõtte 37 423 PKG3 ning 50 504 PKG4 vahetusvõlakirja lunastustähtaja pikendamisest kahe aasta võrra. Uued tähtajad vahetusvõlakirjade lunastamiseks on vastavalt 10. august 2022 PKG3 puhul ning 16. september 2022 PKG4 puhul. Ühtlasi lunastati tähtaja saabumisel 1 100 vahetusvõlakirja PKG3 väljalaskehinnas 3 080 eurot.

30. septembril 2020 teavitas Ettevõtte, et on algatanud mittekonverteeritavate võlakirjade emissiooni teise märkimisperioodi. Teises etapis pakutakse võlakirju nominaalväärtuses kuni 2 057 384 eurot. Võlakirjade eest on võimalik tasuda vaid seniste PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjadega. Märkimisperiood algas

1. oktoobril 2020 ning kestab 28. oktoobrini 2020. **28. oktoobril 2020**, aruandeperioodi järgselt, teavitas Ettevõtte oma otsusest pikendada võlakirjade märkimisperioodi 6. novembrini 2020.

Tegevjuhi ülevaade

2020. aasta üheksa kuud on näidanud majanduse volatiilsust, mis kaasnes peamiselt COVID-19 ülemaailmse levikuga. Hoolimata kevadel alanud üldisest ebakindlusest majanduskeskkonnas ja eeldatud kinnisvaraturu languse saabumisest sügiseks, ei ole tänase seisuga kartused realiseerunud. Olen ka varem märkinud, et kinnisvara arendamine on pikaajaline protsess ning muutused majanduskeskkonnas jõuavad meie valdkonda viitega. Pro Kapitali müügitegevus on aasta jooksul olnud jätkuvalt aktiivne ning näeme klientide poolt üha suurenevat huvi üldise elukeskkonna ning ajas kestva kvaliteedi vastu. Usun, et Pro Kapitali väärtuspakkumine on tänasel kinnisvaraturul väga atraktiivne ning seda kinnitab ka meie eelmüükide tulemuslikkus. 2020. aasta üheksa kuuga vähenes Ettevõtte käive 23,7 miljoni euro võrra võrreldes 2019. aasta üheksa kuuga. Siinkohal peab aga arvestama, et käibe tekkimiseks loetakse hetke, mil sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdud kinnisvara antakse kliendile üle. Praegu on suurem osa meie arendusprojektidest kas ehituse või ehitamisega alustamise faasis. Seega, hoolimata aktiivsest kinnisvara müügitegevusest, kajastub müügitulu tehingutest hoonete valmimisel ning notariaalsete ostu-müügitehingute sõlmimisel.

Esimeses kvartalis refinantseerisime tagatud võlakirjad 2015/2020 uute võlakirjadega 2020/2024 – igaüks nominaalväärtusega 100 000 eurot, fikseeritud intressimääraga 8,00% ja lunastustähtajaga 2024. aasta veebruaris. 3. augustil 2020 viidi lõpule esimene etapp Pro Kapitali tagamata ja konverteeritavate võlakirjade refinantseerimise protsess, mille raames emiteeriti 2 925 641 tagamata mittekonverteeritavat võlakirja koguväärtusega 8 191 794,80 eurot. 30. septembril teavitas Pro Kapital tagamata ja konverteeritavate võlakirjade refinantseerimise protsessi teise etapi alustamisest. Suunatud pakkumisel on võimalik osaleda kuni 6. novembrini 2020. a. Kui teises faasis õnnestub refinantseerida kõik olemas olevad konverteeritavad võlakirjad, on kogu refinantseerimise raames emiteeritud uute tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade maht kokku 10 249 178,80 eurot (3 660 421 võlakirja, igaüks väärtusega 2,80 eurot).

Tallinnas on meie käimasolevad ehitustööd Kristiine City's ja Kalaranna Kvartalis jätkunud plaanipäraselt. Kristiine City's jätkub Ratsuri Majade projekti ehitus, mille raames rekonstrueeritakse endine tallihoone ning ehitatakse kaasaegne Uus-Hollandi stiilis elumaja koos hoonealuse parkimisega. 2021. aasta kevadel valmib kokku 39 korterit, millest tänaseks on 29 eelmüüdud ning 2 broneeritud. Lisaks oleme alustanud broneerimislepingute sõlmimist meie Kristiine City järgmises arendusprojektis nimega Kindrali Majad, mille ehitusloa saime septembris. Kindrali Majade unikaalne elukeskkonna arendusprojekt on mõeldud inimestele, kes väärtustavad ühelt poolt linnaarhitektuuri, aga samas ka rohelist elukeskkonda ning kvaliteedi taset, mis on võrreldav südalinna arendustega. Tänaseks on Kindrali Majade projekti 129 korterist broneeritud 33.

Lisaks jätkub Tallinnas jõudsalt ka mere ääres ja vanalinna piiril asuva Kalaranna Kvartali ehitus. Võttes arvesse Kalaranna piirkonna ajalugu ja asukohta, soovime Kalaranna Kvartali projektiga avada linna merele. Projekti käigus uuendatav kaldaäärne ja rannaala lisab olulist väärtust piirkonnale. Meie kliendid väärtustavad Kalaranna Kvartali projekti mitte pelgalt auskoha, vaid kogu väärtuspakkumise tõttu. Esimeses ehitusetapis valmib kaheksa maja, milles on kokku 240 korterit. Tänapäevaks on eelmüügilepingud sõlmitud 144 korteri kohta ning broneeritud on 2 korterit. Teises ehitusetapis valmib 146 korterit, millest 47 on tänapäevaks broneeritud. Kliendid on üles näidanud väga suurt huvi meie kõigis Tallinna arendusprojektides: Kalaranna Kvartalis ning Kristiine City projektides Ratsuri Majad ja Kindrali Majad.

Riias hetkel aktiivset ehitustegevust ei toimu ning oleme peaaesjalikult keskendunud korterite müügile River Breeze Residence'is, mis on alates hoone valmimisest olnud luksusesegmentis turuliider. Samuti tegeleme aktiivselt Kliversala Kvartali järgmiste etappide planeerimisega. Oleme tänapäevaks saanud ehitusloa City Oasis elamukvartalile, mis muudab selle Riia kesklinna piiril asuva ajaloolise piirkonna kaasaegseks elamurajooniks. City Oasis'e ainulaadne projekt on mõeldud inimesele, kes väärtustab kaasaegset arhitektuuri kombineerituna rahuliku ja rohelise keskkonnaga. Projekti raames peaks rohelises, turvalises ning samas urbanistlikus piirkonnas valmima 326 funktsionaalset linnakodu. Plaanime ehitusprotsessiga alustada niipea, kui kinnisvaraturu olukord on meie hinnangul selleks sobiv. Kahjuks ei ole Läti kinnisvarasektor olnud sama aktiivne kui Eestis ja Leedus. Oleme seda tendentsi tõdenud ka varasematel aastatel ning kindlasti mõjutavad olukorda tugevalt ka pankade jäigad finantseerimistingimused.

Meie erakordne arendusprojekt Vilniuses, Šaltiniu Namai Attico, asub mainekas looduskauis piirkonnas vanalinna kõige rahulikumas osas. Projekt on meie klientide poolt kõrgelt hinnatud nii kodu soetamiseks kui ka investeerimisprojektina. Hoolimata üldisest ebakindlusest majanduskeskkonnas, on korterite müük olnud aktiivne ning ületanud meie prognoose. Šaltiniu Namai Attico on luksuskinnisvara segmentis olnud üks turuliidritest ning positsioneerub Vilniuse kinnisvaraturu tipus. Kolmanda kvartali lõpuks oli müüdud 86% korteritest. Oleme hetkel kavandamas projekti järgmist faasi, milles saavad olema linnavillad ning ärihoone. Ehitusega on kavas alustada 2021. aastal.

Käesolev kevad avaldas tugevat mõju meie Saksamaal, Bad Kreuznachis, asuva hotelli PK Parkhotel Kurhaus tegevusele. Tulenevalt COVID-19 poolt põhjustatud piirangutest oli hotell suletud märtsist juuni lõpuni. Teises kvartalis hotellil käivet ei olnud ning viisime sel perioodil kulud miinimumini. COVID-19 poolt põhjustatud mõju üheksa kuu tulemustele on olnud suur: käive on vähenenud 1,5 miljoni euro võrra ning puhaskasum 0,5 miljoni võrra. Saksa valitsus on toetanud PK Parkhotel Kurhaus'i opereerivat ettevõtet pikaajalise tagatiseta laenuga summas 500 000 eurot ning ühekordse tagastamatu tegevustoetusega 83 581 eurot. Hotelli tegevus on olnud taastumas ning valitsusepoolne abi on aidanud toetada ettevõtet sel ebakindlal ajal. Arusaadavalt ei ole me suutnud eelmise aasta numbraid saavutada. COVID-19 viirusjuhtude aina kasvav arv pikendab ebakindlust ka järgmisteks kuudeks. Värskest teavitati, et Saksamaa valitsus

on seadnud uued piirangud majutusasutustele, mistõttu on hotell taas suletud 2. novembrist esialgu kuni novembrikuu lõpuni. Kohandame oma kavandatavaid tegevusi lähtuvalt muutustest tegevuskeskkonnas ja potentsiaalsetest Saksa riigi poolt kehtestatavatest piirangutest.

Eriolukorra seisund on avaldanud märkimisväärsed mõju meie tütaretevõttele AS Tallinna Moekombinaat. 3. aprillil teavitas AS Pro Kapital Grupp oma tüharetevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat saneerimismenetluse algatamisest. 15. juunil 2020 teavitas Pro Kapital kohtuotsusest, mis määras kaks eksperti saneerimiskava hindama ning kes pidid oma arvamuse kohtule esitama 22. juuliks 2020, mille alusel kohus pidi võtma vastu otsuse saneerimiskava kinnitamise osas hiljemalt 10. augustiks 2020. Ekspertidid esitasid oma hinnangud tähtaegselt ning nende üldine hinnang saneerimismenetlusele oli toetav. 30. juulil 2020 teavitas Pro Kapital, et Tallinna Ringkonnakohus tühistas Harju Maakohtu otsuse ekspertide määramises ning saatis selle tagasi maakohtusse täiendavaks hindamiseks. 14. augustil 2020 otsustas maakohus saneerimismenetluse protsessi tühistada põhjusel, et AS Tallinna Moekombinaat on väidetavalt püsivalt maksevõimetu. 31. augustil 2020 esitas AS Tallinna Moekombinaat maakohtu otsuse osas määruskaebuse. Lisaks on kolm võlausaldajat esitanud määruskaebuse kohtule saneerimise lõpetamine kohta. Ühtlasi on AS Tallinna Moekombinaat vaidlustanud Tallinna Ringkonnakohtu otsuse, millega saadeti ekspertide määramise otsus tagasi maakohtusse ülevaatamiseks. Saneerimismenetlus kestab ning saneerimismenetluse algatamise tagajärjed kehtivad jätkuvalt AS-i Tallinna Moekombinaat suhtes. T1 Mall of Tallinn on kõigile klientidele avatud ning jätkab tavapärase äritegevusega. Saneerimismenetluse eesmärk on tagada normaalse igapäevase majandustegevuse jätkumine, kaitstes investorite, töötajate, võlausaldajate ja kõigi koostööpartnerite õigusi ja huve. Saneerimisprotsess hõlmab ainult AS-i Tallinna Moekombinaat ja sellel puudub otsene mõju ühelegi teisele AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluvale ettevõttele. Ükski grupi ettevõtte ei ole taganud AS-i Tallinna Moekombinaat kohustusi. Kui peaks realiseeruma saneerimisprotsessi negatiivne stsenaarium ning AS-ile Tallinna Moekombinaat kuulutatakse välja pankrot, kannab AS Pro Kapital Eesti kahju maksimaalselt 26 miljonit eurot, sh on laen summas 22,2 miljonit, intressid summas 3,0 miljonit, tasumata arved summas 0,3 miljonit ning TMK omakapital väärtuses 0,2 miljonit eurot 30. septembri 2020 seisuga. Kogu võimalik negatiivne mõju kontsernile oleks 39 miljonit eurot (sisaldades esialgset investeeringut tüharetevõtte aktsiakapitali). Siiski ei avaldaks negatiivne stsenaarium mõju kontserni likviidsusele ega lühiajalistele rahavoogudele. Selline olukord avaldaks mõju kontserni pikaajalistele rahavoogudele eelkõige laenude ning intressimaksetega seoses.

Aasta 2020 on esitanud kõigile ootamatuid väljakutseid ning suure tõenäosusega võib olukord ka jätkuda. Teeme oma pikaajalisi otsuseid teadlikult ja konservatiivsusest lähtuvalt. Kindlasti avab uus olukord negatiivse kõrval võimalusi ka uuteks väljavaadeteks ja ootusteks. Tarbimine ning käitumuslikud hoiakud on muutumises, mis annab meile võimaluse kohaneda ning pakkuda välja uusi lahendusi ja väärtuseid. Jätkame põhifookuse hoidmist töös olevatel ning kavandatavatel projektidel, valminud

kinnisvara müügil ning panustame tavapärase tegevuse taastamisse oma rendi- ja majutusvaldkonnas.



Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
29. oktoober 2020

Kontserni struktuur

30. september 2020 seisuga



* 25. septembril 2020 jõustus Ettevõtte leedu tütaretevõtete ühinemine. Ühinemise tulemusena ühendati Pro Kapital Bonum UAB oma emaettevõtte PK Invest UAB-ga. Kõik Pro Kapital Bonum UAB varad, õigused ja kohustused võttis üle PK Invest UAB.

Arendusprojektide ülevaade

T1 Mall of Tallinn – uus tase kaubandus- ja meelelahutuskeskuste turul

T1 Mall of Tallinn kontseptsioon on ainulaadne kogu Baltikumis. Keskseks ideeks on tuua tasakaal tavapärasele ostukogemusele, luues keskkonna, kus inimesed saaksid aega veeta ning kogeda midagi uut ja põnevat. T1 soovib luua uusi kasutajakogemusi, tutvustades siinsele turule vähemtuntud rahvusvahelisi kaubamärke ning avab lisaks tavapärastele ostuvõimalustele külastajatele mitmekülgse meelelahutuse maailma.

Lisaks avarale, valgusküllasele sisearhitektuurile, kaubandusele ja kunstile on T1-s, Eesti mõistes unikaalne söögikohtade kogum, „Taste of Tallinn“ ehk „TOT“ – seda nii oma ulatuselt kui asetusest. Enamus söögikohti asuvad neljandal korrusel, kõrgemal kaubandusmelust, võimalusega imetleda vaateid pealinnale. Keskuses asuvad tipptasemel Cinamon kino, regiooni suurim siseruumides asuv kogupere meelelahutuskeskus Super Skypark ning keskuse katusel vaateratas Skywheel of Tallinn, mille sarnast mujal Euroopas ei leia.



Ülemiste 5, Tallinn

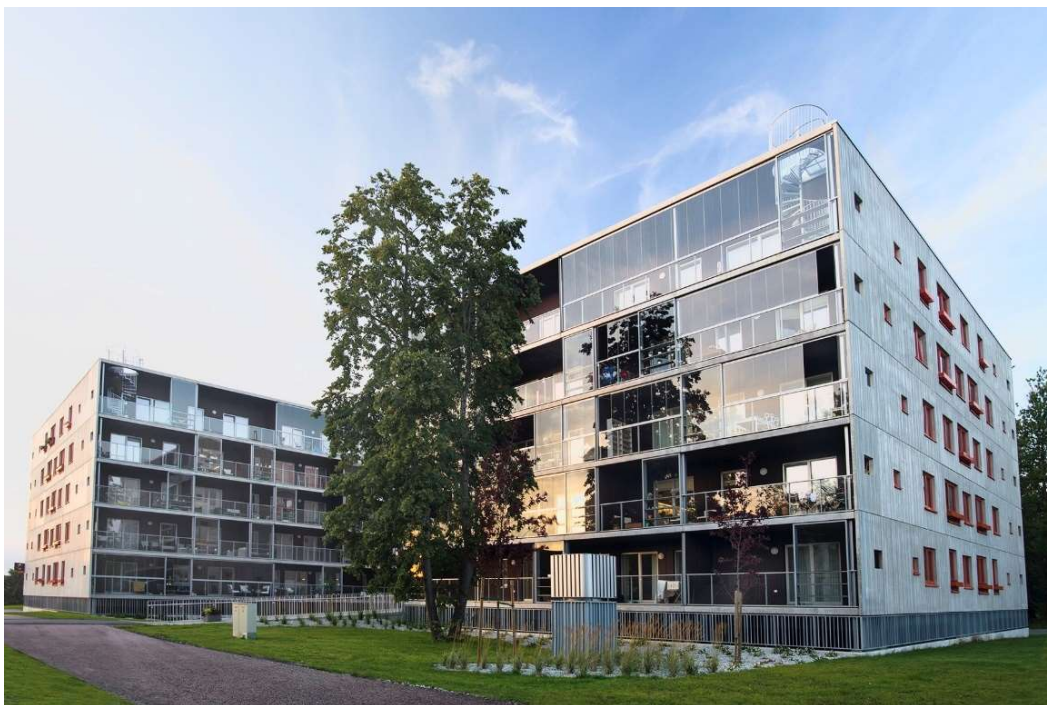
Ülemiste 5 kinnistu on seotud Peterburi mnt 2 asuva T1 Mall of Tallinn kinnistuga. Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. See arendusprojekt hakkab mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel. Ettevõttel on käimas uue detailplaneeringu väljatöötamine tihedas koostöös Tallinna linnavalitsusega seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.

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.

Kristina Majad Kristiine Citys

Kristina Majade arenduses on valminud kümme uut korterelamut Kristiine Citys. Kokku on ehitatud 22 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda. Viimased kolm maja valmisid 2019. aasta oktoobris. Kristina Majade arendus on ostjate poolt kõrgelt väärtustatud ja tänaseks on Kristina Majades kõik korterid müüdud.



Ratsuri Majad Kristiine Citys

Ratsuri Majade näol on tegemist ajaloolise hobusetalliga, millest saime ainet ka nime valikul. Vana tallihoone saab uue ilme ning see on ühendatud Uus-Hollandi stiilis hoonega. Ratsuri Majade projekti ehitab OÜ Vanalinna Ehitus. Ehituse



käigus rekonstrueeritakse Marsi 5 kinnistul asuv 20. sajandist pärinev tallihoone ning teostatakse juurdeehitus ja osaliselt maa all asuva parkla ehitus. Hoone valmimine on planeeritud 2021. aasta kevadesse ning ehitusmaksumuseks on ligi 3,5 miljonit eurot koos käibemaksuga. Ratsuri Majades valmib ühtekokku 39 korterit – 17 neist endises tallihoones ning 22 kaasaegses uus-hollandi stiilis uusehitises. Tänaseks on broneeritud või eelmüügilepingud sõlmitud ligi 80% korteritest.

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. Uued 5-korruselised kortermajad kerkivad aadressile Sõjakooli 6. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Valikus on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid ning pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Tänaseks on broneeritud 25% korteritest.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartal kerkib aadressile Kalaranna 8, kuhu ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist hoonet. Rajatavad hooned on planeeritud nelja- ja viiekorruselistena. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus valmib kaheksa hoonet 240 korteri-, äripindade- ning maa-aluse parklaga. Samuti rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimesed hooned valmivad hiljemalt 2021. aasta septembris. Tänapäevaks on broneeritud või eelmüügilepingud sõlmitud üle 60% korteritest.



Kliversala Riias

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

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

River Breeze Residence on värskelt valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. River Breeze Residence on esimese hoone Kliversala kvartalis.



Hoone valmis 2018. a kevadel ja Ettevõtte on alustanud järgmise etapi projekteerimistöödega. Järgnev etapp on Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi.

Brīvības ärikvartal Riias

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



äripiirkonnaks. Projekti kohaselt renoveeritakse esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja

ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. 2017. aastal algas renoveeritava hoone projekteerimine, käimas on tehniline projekteerimine.

City Oasis kvartal Riias

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



Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai | Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai | Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokkstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus. Koduostjad saavad valida nutikalt planeeritud ning erakordsete vaadetega korterite ning tõeliselt avarate, kõrgete lagede ning panoraamvaatega kodude vahel. Villade katusekorrustel on suured terrassid võrratute vaadetega. Kvartali maastiku-architektuuri 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.

Üheksa kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa- maa	Saksa- maa	Kokku	Kokku
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Kinnisvara	495	6 714	960	4 330	5 558	15 793	0	0	7 013	26 837
Rent	4 865	7 246	59	54	18	43	0	0	4 942	7 343
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 370	2 865	1 370	2 865
Haldus	46	34	0	0	165	115	0	0	211	149
Muu	15	27	14	14	50	48	0	0	79	89
KOKKU	5 421	14 021	1 033	4 398	5 791	15 999	1 370	2 865	13 615	37 283

Kolmanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa- maa	Saksa- maa	Kokku	Kokku
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Kinnisvara	6	743	29	427	2 334	10 184	0	0	2 370	11 355
Rent	1 410	2 309	20	19	4	8	0	0	1 434	2 336
Hotell	0	0	0	0	0	0	629	992	629	992
Haldus	16	12	0	0	58	43	0	0	74	55
Muu	7	0	6	3	42	31	0	0	55	33
KOKKU	1 439	3 064	55	449	2 440	10 266	629	992	4 562	14 771

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2020. aasta üheksal kuul oli 39,8%, võrreldes 37,6%-ga samal perioodil eelmisel aastal.

Aasta üheksa kuuga müüdi 3 korterit, 4 parkimiskohta ja 6 panipaika (2019 9 kuud: 45 korterit, 68 parkimiskohta ja 36 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis mitmed parkimiskohad ning panipaigad. Ühtegi valmis olevat korterit käesoleval hetkel müügis ei ole.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2020. aasta üheksal kuul 7,6% võrreldes 11,8%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 32 luksuskorterit ning lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2020. aasta üheksal kuul 42,5% võrreldes 42,9%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 14 korterit, 2 eramu tüüpi korterit, 2 äripinda, 9 panipaika ja 18 parkimiskohta (2019 9 kuud: 73 korterit, 1 eramu tüüpi korter, 72 panipaika ning 70 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 17 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 2020. aasta üheksal kuul 10,1% võrreldes 7,7%-ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 47%, mis on 28% võrra väiksem võrreldes 66%-lise täituvusega samal perioodil 2019. aastal. Kolmandas kvartalis oli täituvusnäitaja 42% (2019 9 kuud: 69%). Hotelli üheksa kuu müügitulu oli 1 370 tuhat eurot võrrelduna 2 865 tuhande euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse üheksa kuu puhaskahjum oli 522 tuhat eurot võrreldes 42 tuhande eurose kasumiga 2019. aasta võrdlusperioodil. Hotell oli Saksamaa Valitsuse poolt seatud piirangutest seoses COVID-19 põhjustatud eriolukorrast suletud perioodil 21. märts – 30. juuni. Tegevus taastati 1. juulil 2020, kuid vastavalt uuenenud teabele, suletakse taas alates 2. novembrist vähemalt kuuks ajaks novembri lõpuni.

Üheksa kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Müüdud m ² *	228	3 351	286	1 257	1 730	5 597	2 244	10 205
Keskmine hind, m ² /EUR*	1 958	1 822	3 018	3 128	2 996	2 489	2 893	2 349
Hallatavaid m ²	26 307	26 307	0	0	25 428	22 615	51 735	48 922

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

Kolmanda kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Müüdud m ² *	0	346	0	128	589	3 735	589	4 209
Keskmine hind, m ² /EUR*	0	1 872	0	2 910	3 705	2 479	3 705	2 442
Hallatavaid m ²	26 307	26 307	0	0	25 428	22 615	51 735	48 922

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikasad, 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 6,8 miljonit eurot LHV Pank AS-ilt, 836 tuhat eurot Coop Pank AS-ilt ning 100 tuhat eurot ettevõttelt Colosseum Finance OÜ. Ettevõtte tasus 2020. aasta üheksa kuu jooksul 0,7 miljoni euro väärtuses pangalaenusid, 0,1 miljoni euro väärtuses 2019. aastal lunastatud, kuid veel välja maksmata mittekonverteeritavate võlakirjade eest ja refinantseeris esimeses kvartalis mittekonverteeritavaid võlakirju nominaalväärtusega 27,9 miljonit eurot. 30. september 2020 seisuga oli kogu kohustus pankade ees summas 90,3 miljonit eurot (lisa 9).

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

30. september 2020. a seisuga oli Ettevõttel lunastamata 2,05 miljoni euro väärtuses konverteeritavaid võlakirju, 28,5 mln euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavaid võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ning 8,2 mln euro väärtuses tagamata,

ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mitte-konverteeritavaid võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 9).

Aktsiad ja aktsionärid

30. september 2020 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. september 2020 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 347 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. september 2020 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	29 415 717	51,89%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	11 395 754	20,10%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	4 787 996	8,45%
Svalbork Invest OÜ	3 759 620	6,63%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 30. september 2020 seisuga 43,14% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõte, omab 3 759 620 aktsiat mis on 6,63% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 17 188 439 aktsiat, mis on 30,32% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 3 510 985 aktsiat, mis on 6,19% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. september 2020 seisuga olid järgmised:

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

2020. aasta üheksa kuu kahjum aktsia kohta oli -0,19 eurot (2019. aasta 9 kuud: -0,05 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahe ja kogused,

1. jaanuar – 30. september 2020, 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. september 2020 kaubeldi aktsiatega hinnavahe vahemikus 0,675-1,39 eurot ning 30. september 2020. a kauplemispäeva sulgemishind

oli 0,795 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 654 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 634 tuhande euron.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmenti kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 30. september 2020 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0,65-1,35 eurot ning 30. september 2020 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,775 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 302 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 313 tuhande euron.

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 30. september 2020 oli AS-il Pro Kapital Eesti pooleli kaks omavahel liidetud halduskohtumenetluse kohtuvaidlust. Esimeses kohtuvaidluses taotleb ettevõtte Maa-ameti otsuse tühistamist, millega jäeti maakatastrisse kandmata katastriüksus aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa. Tallinna Ringkonnakohus otsustas 27. märtsil 2020 AS-i Pro Kapital Eesti kasuks ja kohustas Maa-ametit kas tegema uue otsuse või maa erastamise 30. aprill 1999 otsus kehtetuks tunnistada. 27. aprillil 2020 pöördus Maa-amet Riigikohtusse, kes otsustas kaebuse menetlusse võtta ning andis AS Pro Kapital Eestile õiguse omapoolne seisukoht esitada, mida ettevõtte ka 6. oktoobril 2020 tegi. Hetkel oodatakse Riigikohtu otsust.

Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine on peatatud kuni esimese vaidluse lõpliku lahenduseni. Juhul, kui Riigikohus võtab asja menetlusse ja otsustab Maa-ameti kasuks või kui Maa-amet peaks erastamisaegse otsuse kehtetuks tunnistama, siis on AS-i Pro Kapital Eesti asjatult tasunud sellelt kinnistu osalt maamaksu ja sellega tekib ettevõttel õigus nõuda Eesti Vabariigilt perioodil 2004-2018 enamakstud maamaksu hüvitamist summas 192 336 eurot ja katastriüksuse ostuhinna kompenseerimist summas 733 450 eurot, kokku on nõue 925 788 eurot.

Töötajad

30. september 2020 oli Ettevõttes hõivatud 87 inimest, mis oli sama ka võrdlusperioodil 30. september 2019. Neist 38 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (40 inimest seisuga 30. september 2019). 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, kinnisvaralaenu intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist, renditegevusest ning kinnisvarahaldusest saadavaid tulusid. Ettevõtte juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks ettevõtte jätkusuutlikku arengut.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

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

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht Juhatusesimees	29. oktoober 2020
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuseliige	29. oktoober 2020
Edoardo Preatoni	Juhatuseliige	29. oktoober 2020

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		7 316	5 270	10 616
Lühiajalised nõuded		1 422	1 219	1 475
Varud	5	53 405	51 717	41 031
Käibevara kokku		62 143	58 206	53 122
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	6	4 417	3 708	2 297
Materiaalne põhivara	7	7 011	7 165	7 146
Kasutusõigusega vara	7	400	558	519
Kinnisvarainvesteeringud	8	143 713	173 219	147 365
Immateriaalne põhivara		342	357	372
Põhivara kokku		155 883	185 007	157 699
VARAD KOKKU	3	218 026	243 213	210 821
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	9	78 032	43 621	111 759
Ostjate ettemaksed		7 124	2 059	3 974
Lühiajalised võlad tarnijatele		17 844	8 418	8 741
Maksukohustused		225	218	1 155
Lühiajalised eraldised		358	1 300	267
Lühiajalised kohustused kokku		103 583	55 616	125 896
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	9	50 793	87 359	10 871
Muud pikaajalised kohustused		1 783	1 043	1 013
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 230	1 414	1 348
Pikaajalised eraldised		156	117	127
Pikaajalised kohustused kokku		53 962	89 933	13 359
KOHUSTUSED KOKKU	3	157 545	145 549	139 255
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		3 262	3 262	3 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		49 743	76 725	76 725
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		-10 672	-2 734	-26 981
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		60 466	95 386	71 139
Mittekontrolliv osalus	4	15	2 278	427
OMAKAPITAL KOKKU		60 481	97 664	71 566
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		218 026	243 213	210 821

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes		2020	2019	2020	2019	2019
	Lisad	9 kuud	9 kuud	III kvartal	III kvartal	12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	3, 10	13 615	37 283	4 562	14 771	55 276
Müüdud toodete ja teenuste kulu	11	-8 244	-25 543	-2 682	-11 210	-39 467
Brutokasum	12	5 371	11 740	1 880	3 561	15 809
Turustuskulud		-428	-487	-141	-193	-728
Üldhalduskulud	13	-3 839	-4 338	-889	-1 563	-6 013
Muud äritulud	14	110	56	39	6	95
Muud ärikulud	14	-78	-86	-4	-47	-24 341
Ärikasum /-kahjum		1 136	6 885	885	1 764	-15 178
Finantstulud	15	3	3	1	1	4
Finantskulud	15	-12 013	-10 074	-3 937	-4 502	-14 019
Kahjum enne tulumaksu		-10 874	-3 186	-3 051	-2 737	-29 193
Tulumaks		-211	111	-132	-62	21
Perioodi puhaskahjum		-11 085	-3 075	-3 183	-2 799	-29 172
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-10 672	-2 734	-3 119	-2 605	-26 981
Mittekontrolliv osalus	4	-413	-341	-64	-194	-2 191
Aruandeperioodi koondkahjum kokku		-11 085	-3 075	-3 183	-2 799	-29 172
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-10 672	-2 734	-3 119	-2 605	-26 981
Mittekontrolliv osalus		-413	-341	-64	-194	-2 191
Perioodi kasum / kahjum aktsia kohta (euro)	16	-0,19	-0,05	-0,06	-0,05	-0,48

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		-11 085	-3 075	-3 183	-2 799	-29 172
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		311	294	102	100	399
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	0	0	-3
Kahjum põhivara ja immateriaalse põhivara maha kandmisest		0	0	0	0	6
Põhivara väärtuse muutus		0	0	0	0	-15
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	0	0	24 236
Finantstulud ja -kulud	15	12 010	10 071	3 936	4 501	14 016
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-118	-590	-59	-413	-656
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		-3 118	2 446	-3 114	2 396	419
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-2 049	-1 785	-1 069	-826	-630
Varudes		-12 373	7 591	-8 023	6 180	18 276
Kohustustes ja ettemaksetes		11 870	-8 154	9 522	-2 786	-6 412
Eraldistes		29	-15	10	-39	-51
Põhitegevuse rahavood kokku		-4 523	6 783	-1 878	6 314	20 413
Rahavood investeerimistegevusest						
Materiaalse põhivara soetamine	7	-29	-201	-18	-35	-226
Immateriaalse põhivara soetamine		0	-46	0	-21	-74
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-657	-5 496	-260	-859	-6 019
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	0	0	2 170
Saadud intressid	15	2	3	0	1	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-684	-5 740	-278	-914	-4 145
Rahavood finantseerimistegevusest						
Laekumised mitte-konverteeritavatest võlakirjadest		28 500	0	0	0	0
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-28 003	-600	-3	-300	-500
Saadud laenud		7 689	15 917	4 832	2 529	16 461
Tagastatud laenud		-684	-12 639	-28	-5 063	-21 551
Kapitalirendi tagasimaksed		-130	-129	-46	-44	-192
Makstud intressid ja muud finantskulud		-5 465	-3 362	-2 344	-1 354	-6 910
Deponeeritud summa laenu tagamiseks		0	-2 000	0	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 907	-2 813	2 411	-4 232	-12 692
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 300	-1 770	255	1 168	3 576
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 616	7 040	7 061	4 102	7 040
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 316	5 270	7 316	5 270	10 616

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum / kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2018	11 338	5 661	1 082	3 256	59 950	81 287	1 395	82 682
Ümberhindluse reserve realiseerumine	0	0	0	6	-6	0	0	0
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	16 827	16 827	1 229	18 056
31. detsember 2018	11 338	5 661	1 082	3 262	76 771	98 114	2 624	100 738
Muutused kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	0	-52	0	0	0
Muutused kohustuslikus reservkapitalis mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	6	6	-6	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-2 734	-2 734	-340	-3 074
30. september 2019	11 338	5 661	1 134	3 262	73 991	95 386	2 278	97 664
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-24 247	-24 247	-1 851	-26 098
31. detsember 2019	11 338	5 661	1 134	3 262	49 744	71 139	427	71 566
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-10 673	-10 673	-413	-11 085
30. september 2020	11 338	5 661	1 134	3 262	39 071	60 466	15	60 481

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 4.

Konsolideeritud vahearuaande 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 30.09.2020	Osalus 30.09.2019	Osalus 31.12.2019
Raiffeisen Bank International AG	Austria	51,89%	48,35%	48,68%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	20,10%	19,75%	20,80%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	Soome	8,45%	0,00%	0,00%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	6,63%	7,15%	6,41%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	0,00%	11,66%	11,13%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 30. septembri 2020 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 2019. aasta üheksa kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaande koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2019 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Eliminee- rimised	Kokku
2020 9 kuud							
Käive	0	5 421	1 037	5 791	1 379	-13	13 615
sh kinnisvara müük	0	495	960	5 558	0		7 013
sh renditulu	0	4 865	59	18	0		4 942
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 379	-9	1 370
sh haldusteenused	0	46	0	165	0		211
sh muud tulud	0	15	18	50	0	-4	79
Muud äritulud ja -kulud (neto)	17	21	-1	0	-5		32
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 495	1 254	-68	1 833	-395	7	1 136
Finantstulud ja -kulud (neto)	-4 530	-6 992	-354	-15	-108	-11	-12 010
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-6 025	-5 738	-422	1 818	-503	-4	-10 874
Tulumaks	0	0	0	-207	-4		-211
Mittekontrolliv osalus	0	-413	0	0	0		-413
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-6 025	-5 325	-422	1 611	-507	-4	-10 672

30.09.2020

Varad	53 877	252 228	29 400	13 533	7 430	-138 442	218 026
Kohustused	123 020	113 669	20 814	1 950	4 986	-106 894	157 545
Põhivara soetamine	0	8	0	3	23		34
Korrigeerimine	0	0	-6	0	0		-6
Põhivara kulum	-4	-77	-38	-22	-170		-311

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Eliminee- rimised	Kokku
2019 9 kuud							
Käive	0	14 021	4 402	15 999	3 242	-381	37 283
sh kinnisvara müük	0	6 714	4 330	15 793	0		26 837
sh renditulu	0	7 246	54	43	0		7 343
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	3 242	-377	2 865
sh haldusteenused	0	34	0	115	0		149
sh muud tulud	0	27	18	48	0	-4	89
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-3	6	10	-37	-6		-30
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 637	4 702	1 286	2 430	97	7	6 885
Finantstulud ja -kulud (neto)	-3 776	-5 649	-363	-165	-104	-14	-10 071
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-5 413	-947	923	2 265	-7	-7	-3 186
Tulumaks	0	0	0	113	-2		111
Mittekontrolliv osalus	0	-341	0	0	0		-341
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-5 413	-606	923	2 378	-9	-7	-2 734

30.09.2019

Varad	58 807	266 933	30 763	19 832	7 002	-140 124	243 213
Kohustused	120 942	98 801	20 689	9 667	4 030	-108 580	145 549
Põhivara soetamine	1	101	2	2	141		247
Põhivara kulum	-4	-55	-40	-24	-171		-294

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Eliminee- rimised	Kokku
2019 12 kuud							
Käive	760	28 911	4 739	17 688	4 451	-1 273	55 276
<i>sh kinnisvara müük</i>	<i>0</i>	<i>19 367</i>	<i>4 640</i>	<i>17 412</i>	<i>0</i>		<i>41 419</i>
<i>sh renditulu</i>	<i>0</i>	<i>9 467</i>	<i>71</i>	<i>49</i>	<i>0</i>		<i>9 587</i>
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4 451</i>	<i>-507</i>	<i>3 944</i>
<i>sh haldusteenused</i>	<i>0</i>	<i>48</i>	<i>0</i>	<i>172</i>	<i>0</i>		<i>220</i>
<i>sh muud tulud</i>	<i>760</i>	<i>29</i>	<i>28</i>	<i>55</i>	<i>0</i>	<i>-766</i>	<i>106</i>
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-3	-23 537	-696	-26	16		-24 246
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 354	-16 660	381	2336	110	9	-15 178
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 042	-8 123	-495	-200	-140	-16	-14 015
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-6 396	-24 781	-114	2136	-30	-7	-29 192
Tulumaks	0	0	-30	50	1		21
Mittekontrolliv osalus	0	-2 191	0	0	0		-2 191
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-6 396	-22 591	-144	2 186	-29	-7	-26 981
31.12.2019							
Varad	31 976	138 250	19 623	14 844	6 128		210 821
Kohustused	39 127	93 812	2 819	2 189	1 308		139 255
Põhivara soetamine	1	133	2	2	162		300
Põhivara maha kandmine	0	-14	0	-1	0		-15
Põhivara kulum	-5	-78	-54	-32	-230		-399

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 30. septembril 2019	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2019	6,65%
Vähemusosalus (%) 30. septembril 2020	6,65%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2018	2 624
Aruandeperioodi kahjum	-340
Muutused kohustuslikus reservkapitalis mittekontrollivas osaluses	-6
Vähemusosaluse väärtus 30. septembril 2019	2 278
Aruandeperioodi kahjum	-1 851
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2019	427
Aruandeperioodi kahjum	-413
Vähemusosaluse väärtus 30. septembril 2020	15

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Kinnisvara müügiks	13 749	18 921	17 782
sh Kristina Majad, Tallinn	63	14	459
sh River Breeze, Riia	9 331	10 106	9 890
sh Šaltinių Namai, Vilnius	4 247	8 564	7 209
sh muud kinnisvaraobjektid	108	237	224
Lõpetamata kinnisvara	39 504	32 655	23 091
sh Kristiine City, Tallinn	6 307	10 330	722
sh Kalaranna Kvartal, Tallinn	27 225	16 364	16 399
sh Šaltinių Namai, Vilnius	5 972	5 961	5 970
Ostetud kaubad müügiks	151	59	119
Ettemaksed varude eest	1	82	39
Kokku	53 405	51 717	41 031

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: Ratsuri Majad Kristiine City's ja Kalaranna Kvartal. Mõlema projekti planeeritav valmimisaeg on 2021. aastal. Kristiine City järgmine arendusprojekt nimega Kindrali Majad ning Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel.

Lisa 6. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Deponeeritud raha arvelduskontol	0	2 005	0
Viitlaekumised (renditulud)	4 390	1 670	2 265
Kapitalirendid	27	31	30
Muud pikaajalised nõuded	0	2	2
Kokku	4 417	3 708	2 297

2020. aasta üheksa kuu jooksul on viitlaekumised suurenenud 2,1 miljoni euro võrra seoses T1 Mall of Tallinn renditulude arvestusega vastavalt IFRS 15-le.

Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval. 30. septembril 2020 moodustusi maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	10 401	10 355	10 372
Akumuleeritud kulum	-3 390	-3 190	-3 226
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 011	7 165	7 146
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	668	674	674
Akumuleeritud kulum	-268	-116	-155
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	400	558	519

1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte esmakordselt rendilepingutest tulenevaid kasutusõigusega varasid summas 674 tuhat eurot, rakendades tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtet vastavalt IFRS 16-s „Rendid“ sätestatule.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2018	8 956	918	280	0	10 154	0
Esmene IFRS 16 rakendamine	0	0	0	0	0	674
Korrigeeritud soetusmaksumus 01.01.2019	8 956	918	280	0	10 154	674
Lisandumine:						
Soetamine	0	34	60	107	201	0
Soetusmaksumus 30.09.2019	8 956	952	340	107	10 355	674
Lisandumine:						
Soetamine	14	7	4	0	25	0
Reklassifitseerimine	107	0	0	-107	0	0
Müügid ja maha kandmised:						
Maha kantud	0	0	-8	0	-8	0
Soetusmaksumus 31.12.2019	9 077	959	336	0	10 372	674
Lisandumine:						
Soetamine	0	16	6	7	29	0
Korrigeerimine	0	0	0	0	0	-6
Soetusmaksumus 30.09.2020	9 077	975	342	7	10 401	668

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	Kokku	Kasutus- õigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	1 982	864	180	0	3 026	0
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	111	18	35	0	164	116
Akumuleeritud kulum 30.09.2019	2 093	882	215	0	3 190	116
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	37	7	14	0	58	39
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	-15	0
Müügid ja maha kandmised:						
Maha kantud	0	0	-7	0	-7	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	2 115	889	222	0	3 226	155
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	113	15	36	0	164	113
Akumuleeritud kulum 30.09.2020	2 228	904	258	0	3 390	268

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad	Renditulu teenivad varad	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2018	38 945	129 200	168 145
Lisandumine:			
Investeeringud	1 087	4 384	5 471
Õiglase väärtuse muutus:			
Ümber klassifitseeritud varudeks	-397	0	-397
Soetusmaksumus 30.09.2019	39 635	133 584	173 219
Lisandumine:			
Investeeringud	186	362	548
Õiglase väärtuse muutus:			
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	-1 190	-23 046	-24 236
Müügid:			
Müüdnud	-2 167	0	-2 167
Soetusmaksumus 31.12.2019	36 465	110 900	147 365
Lisandumine:			
Investeeringud	638	19	657
Õiglase väärtuse muutus:			
Ümber klassifitseeritud varudeks	-4 309	0	-4 309
Soetusmaksumus 30.09.2020	32 794	110 919	143 713

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2019. aasta lõpu seisuga Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Võrreldavate turutehingute vähesuse

tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kuigi renditurg on viimase hindamise ajaga võrreldes oluliselt muutunud, lähtub Ettevõtte põhimõttest hinnata varasid kord aastas, finantsaasta lõppedes.

Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	77 428	10 729	77 726
Konverteeritavad võlakirjad	451	4 803	5 875
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	27 841	27 867
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	0	100	100
Kapitalirendid	153	148	191
Kokku	78 032	43 621	111 759

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	12 888	81 050	5 687
Konverteeritavad võlakirjad	1 586	5 290	4 250
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	27 585	0	0
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	7 771	0	0
Laenuid mittekontrollivalt osaluselt	641	501	510
Kapitalirendid	322	518	424
Kokku	50 793	87 359	10 871

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Luminor Bank AS (Eesti)	394	424	416
AS LHV Pank (Eesti)	12 053	13 442	5 300
AS Swedbank (Läti)	1 678	2 556	2 339
Coop Pank AS (Eesti)	836	0	0
Lintgen Adjacent Investments (Agent) koos kapitaliseeritud intressidega	75 356	75 356	75 356
Colosseum Finance OÜ koos tasumata intressidega	102	0	0
Fiducaria Emiliana S.r.l koos tasumata intressidega	347	324	330
Anndare Limited koos tasumata intressidega	191	177	181
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	2 037	10 094	10 125
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	0	0	100
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	35 356	27 941	27 867
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	475	665	615
Swedbank AS (Eesti), krediitkaardid	0	1	1
Kokku	128 825	130 980	122 630

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 15) oli aruandeperioodil 12,0 miljonit eurot (2019 9 kuud: 10,1 miljonit eurot).

Ettevõtte suurim võlausaldaja on finantseerinud AS-i Tallinna Moekombinaat (TMK) T1 Mall of Tallinn ehituseks. Finantseerimislepingu alusel on antud laenu kokku summas 65 miljonit eurot, millele on kuni intressimaksete kohustuse rakendumiseni (kuni september 2019) lisandunud akumulbeerunud intressid. TMK oodatust madalam tulusus on tekitanud olukorra, kus tütarettevõtte ei ole suutnud täita põhikreeditoriga sõlmitud laenulepingus kokku lepitud kahe finantskovenandi tingimusi (DSCR ehk *Debt Service Coverage Ratio*, mis näitab lühiajalist rahavoo võimet võlga teenindada ja NLR ehk *Net Leverage Ratio* ehk suhtarv, mis arvestab laenu teenindamise võimet ajalises mõõdus). Siiski on TMK äritulem (enne mitte-rahalist ümberhindamist 2019. aasta lõpus ja intressikulusid) olnud jätkuvalt positiivne, st kasumlik. TMK-l on ka finantsvõlgnevus seoses ülal kirjeldatud laenukohustusega. Tütarettevõtte tasus esimese tavapärase intressimakse tähtaegselt 2019. aasta septembris, kuid seoses käimas olnud läbirääkimistega ja algatatud saneerimisprotsessiga ei ole TMK edasisi intressimakseid ega rikkumisega seonduvaid lisaintressimakseid teinud. Nimetatud finantsvõlgnevus ja finantskovenantidele mittevastavus võimaldab laenuandjal nõuda ennetähtaegset laenu tagastamist. Aru saades, et pikalt kestnud läbirääkimised ei kanna vilja ja COVID-19 mõjuga kaasneva ebakindluse kasvades (kaubanduskeskustele seati piirangud), esitas TMK 31. märtsil 2020 Harju Maakohtule avalduse saneerimismenetluse algatamiseks, et saneerimismenetluse kaudu ületada ajutised makseraskused, mõistlikult ümber korraldada võlakoorem ja parandada TMK kasumlikkust. 3. aprillil 2020 algatas Harju Maakohus saneerimismenetluse. TMK on koostöös saneerimisnõustajaga koostanud ja esitanud võlausaldajatele tutvumiseks ning seisukoha edastamiseks realistliku ja õiglase saneerimiskava. Kuigi enamus võlausaldajaid hääletas saneerimiskava kinnitamise poolt, ei olnud see piisav otsuse vastu võtmiseks, kuna peamine võlausaldaja oli otsuse vastu. Seetõttu taotles TMK kohtult ekspertide kaasamist saneerimiskava hindamiseks. Kohus määras kaks eksperti kava hindama ja andis aega hinnangute esitamiseks 22. juulini 2020. Ekspertide esitatud hinnangud olid üldiselt saneerimiskava toetavad. Ringkonnakohtu juuli lõpu määruse kohaselt tuli Harju Maakohul ekspertide määramise küsimust täiendavalt analüüsida. Ringkonnakohus ei tuvastanud, et maakohus oleks eksperdid määranud ebaõigesti, kuid leidis, et maakohus oleks pidanud mõningaid ekspertmenetluse algatamise eeldusi rohkem analüüsima ja põhjendama. Augusti keskel otsustas maakohus lõpetada saneerimismenetluse, sest tuvastas, et TMK olevat püsivalt maksevõimetu. TMK ei jaga maakohtu määruse seisukohti ning on määruse vaidlustanud. Kohtu poolt saneerimismenetluses määratud mõlemad eksperdid on

ettevõtte majanduslikku olukorda põhjalikult analüüsinud ning järeldanud, et ettevõtte ei ole alaliselt maksejõuetu ning probleeme on võimalik saneerimiskavaga ületada. Samuti on saneerimismenetluse ajal ettevõtte majandustulemused olnud saneerimiskavas esitatuga võrreldes paremad, kõik ettevõtte kohustused on täidetud ning ettevõtte jätkab uute kohustuste täitmist. TMK seisukoha kohaselt ei ole maakohus määruse tegemisel ka analüüsinud ega hinnanud piisavalt TMK esitatud väiteid ja tõendeid. TMK on esitanud kohtule seisukohad ja tõendid, et TMK makseraskused on ajutised. Siiski, kui peaks realiseeruma saneerimisprotsessi negatiivne stsenaarium ning TMK-le kuulutatakse välja pankrot, kannab AS Pro Kapital Eesti kahju maksimaalselt 26 miljonit eurot, sh on laen summas 22,2 miljonit, intressid summas 3,0 miljonit, tasumata arved summas 0,3 miljonit ning TMK omakapital väärtuses 0,2 miljonit eurot 30. septembri 2020 seisuga. Kogu võimalik negatiivne mõju kontsernile oleks 39 miljonit eurot (sisaldades esialgset investeeringut tütarettevõtte aktsiakapitali). Siiski ei avaldaks negatiivne stsenaarium mõju kontserni likviidsusele ega lühiajalistele rahavoogudele. Selline olukord avaldaks mõju kontserni pikaajalistele rahavoogudele eelkõige laenude ning intressimaksetega seoses.

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud konverteeritavaid võlakirjasid väljaskahinnaga 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.

17. jaanuaril 2020 pikendas Ettevõtte 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega kahe aasta võrra. Uus lunastustähtaeg on 20. jaanuar 2022.

22. mail 2020 teavitas Ettevõtte kavatsusest emiteerida mittekonverteeritavaid võlakirju, et refinantseerida oma PKG1-PKG7 konverteeritavad võlakirjad nominaalväärtuses kokku kuni 10 252 258,80 eurot. Võlakirjad emiteeritakse mitmes jaos. 7. juulil 2020 lõppenud esimese märkimisperioodi tulemusena emiteeriti 3. augustil 2020 2 925 641 uut võlakirja koguväärtusega 8 191 794,80 eurot. Uued mittekonverteeritavad võlakirjad emiteeriti samas mahus seniste konverteeritavate võlakirjade PKG1-PKG7 asemele. Uued tagamata ja mittekonverteeritavad võlakirjad lasti välja fikseeritud 8% intressimääraga ja lunastustähtajaga 31. oktoober 2024.

10. augustil 2020 pikendas Ettevõtte 37 423 PKG3 ja 50 504 PKG4 vahetusvõlakirjade lunastustähtaega kahe aasta võrra. Uued lunastustähtajad on vastavalt: PKG3 -

10. august 2022 ning PKG4 -16. september 2022. Ühtlasi lunastati tähtaja saabumisel 1 100 PKG3 vahetusvõlakirja 3 080 euro väärtuses.

Lunastamata võlakirjade koguväärtus on 2,05 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruande kuupäeva seisuga on 2,04 miljonit eurot ehk nominaalväärtus miinus 20 tuhande euro väärtuses võlakirjade pikendamisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

30. septembril 2020 teavitas Ettevõtte teise märkimisperioodi algusest, mille käigus pakutakse piiratud investorite ringile mittekonverteeritavaid võlakirju nominaalväärtuses kokku kuni 2 057 384 eurot. Uusi mittekonverteeritavaid võlakirju saab märkida vaid seniste konverteeritavate võlakirjade PKG1-PKG7 vastu. Märkimisperiood kestab 1. oktoobrist 6. novembrini 2020. a.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

Kõik 2014. aastal emiteeritud mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad kogusummas 600 tuhat eurot on aruandeperioodi lõpuga lunastatud. 31 detsember 2019. aasta seisuga sisaldab lühiajaliste kohustuste saldo 100 tuhat euro ulatuses lunastatud võlakirjade väärtust, mis tasuti hilinemisega 2020. aasta jaanuarikuus tulenevalt võlakirja omaniku tehniliste probleemide tõttu.

Tulenevalt peatükis „Konverteeritavad võlakirjad“ kajastatud PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade refinantseerimisprotsessist emiteeriti 3. augustil 2020. a 2 925 641 uut mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 8 191 794,80 eurot. Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 7,8 miljonit eurot ehk nominaalväärtus 8,2 miljonit miinus 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 (Vanad võlakirjad) refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 (Uued võlakirjad) kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued võlakirjad on sarnased Vanade võlakirjadega väikeste erisustega. Kõik Pro Kapitali tütarettevõtete aktsiad ja osad, välja arvatud AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiad, on panditud. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024. Vanad võlakirjad lunastati 17. märtsil 2020.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 30. september 2020 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,6 miljonit eurot ehk nominaalväärtus 28,5 miljonit miinus 0,9 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 30%. Vastav kalkulatsioon tehakse ilma AS-i Tallinna Moekombinaat (TMK) finantsnäitajateta. Aruande perioodi lõpus oli vastav omakapitali ja varade suhe 52,4%.

tuhandetes eurodes	PKG konsolideeritud	PKG konsolideeritud, ilma TMK-ta	Vahe
Müügitulu	13 615	8 743	-36%
Brutokasum	5 371	2 706	-50%
Puhaskahjum	-11 085	-4 154	63%
Varad kokku	218 026	140 553	-36%
Käibevara	62 143	63 459	2%
Põhivara	155 883	77 094	-51%
Kohustused kokku	157 545	66 930	-58%
Lühiajalised kohustused	103 583	14 496	-86%
Pikaajalised kohustused	53 962	52 434	-3%
Omakapital	60 481	73 623	22%
Omakapitali osakaal	27,7%	52,4%	89%

Tagatud varad bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatise selgitus	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	26	36	37
Lintgen Adjacent Investments	Swedbank AS	0	2 026	3
Varud				
Luminor Bank AS*	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	N/A	9 636	N/A
LHV Pank AS	Kalaranna 5, 7, 8, 22, Tallinn	27 218	16 364	16 398
AS Swedbank (Läti)	Trijadibas St. 5, Riga	23 489	23 544	23 527
Coop Pank AS	Marsi 5, Tallinn	1 876	N/A	N/A
Materiaalne põhivara				
Luminor Bank AS	Sõjakooli 11, Tallinn	730	730	730
Colosseum Finance OÜ	AS Tallinna Moekombinaat põhivara ja kaubamärk	75	N/A	N/A
Kinnisvarainvesteeringud				
Lintgen Adjacent Investments	AS Tallinna Moekombinaat	110 910	133 584	110 900

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

	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
NTA Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	11	10
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 AS Tallinna Moekombinaat**	N/A	11 795	11 795
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	7 500	4 700	4 000
NTA Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	4 300	2 500	2 500
NTA Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335	1 335
NTA In Vitam UAB	3	3	3
NTA PK Invest UAB	823	823	823
NTA Pro Kapital Bonum UAB***	N/A	800	800

* Laen on tagasi makstud

** Tulenevalt uute võlakirjade tingimustest on AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiad pandi alt vabastatud

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

Lisa 10. Käive

Segmendi müügitulu

	2020	2019	2020	2019	2019
tuhandetes eurodes	9 kuud	9 kuud	III kvartal	III kvartal	12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega					
Kinnisvara müügitulu	7 013	26 837	2 370	11 356	41 419
Hotellide opereerimise tulu	1 370	2 866	629	993	3 944
Haldusteenused ja muud teenused	290	238	129	89	326
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	8 673	29 941	3 128	12 437	45 689
Renditeenusega seotud tulu	4 942	7 342	1 434	2 334	9 587
Kokku	13 615	37 283	4 562	14 771	55 276

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

	2020	2019	2020	2019	2019
tuhandetes eurodes	9 kuud	9 kuud	III kvartal	III kvartal	12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	7 013	26 837	2 370	11 356	41 419
Hotellide opereerimise tulu	1 370	2 865	629	993	3 944
Muud teenused	79	89	55	34	106
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	8 462	29 791	3 054	12 382	45 469
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul					
Renditeenusega seotud tulu	4 942	7 343	1 434	2 334	9 587
Haldusteenused	211	149	74	55	220
Kokku	13 615	37 283	4 562	14 771	55 276

Kinnisvara müügitulu on langenud 74%, mis tuleneb võrdlusperioodil valminud Kristina Majade ja Šaltinių Namai arendusprojektide kortermajas korterite üleandmisest ostjatele. 2020. aastal jätkub müügitegevus juba valminud Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimist vähenes 2019. a üheksa kuuga võrreldes 52%. Seoses COVID-19-ga oli hotell suletud 21. märtsist 2020 ning taasavati 1. juulil 2020. Renditulude vähenemine 33% võrra on samuti mõjutatud COVID 19-st, kuna enamus poed kaubanduskeskustes olid suletud märtsist mai keskpaigani. Renditulud sisaldavad ka tuleviku renditulude provisjone lähtuvalt IFRS 15 arvestuspõhimõtetest.

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

Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	4 521	19 862	1 383	9 512	31 857
Renditeenused	2 213	3 448	705	964	4 522
Hotelliteenused	1 348	2 133	517	699	2 937
Haldusteenused	122	86	42	35	136
Muud teenused	40	14	35	1	15
Kokku	8 244	25 543	2 682	11 210	39 467

Lisa 12. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	2 492	6 975	987	1 845	9 562
Renditeenused	2 729	3 894	729	1 371	5 065
Hotelliteenused	22	733	112	294	1 007
Haldusteenused	89	63	32	20	84
Muud teenused	39	75	20	32	91
Kokku	5 371	11 740	1 880	3 561	15 809

Lisa 13. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Personalikulud	1 986	2 162	632	765	2 869
Maa- ja kinnisvara maksud	297	315	126	119	404
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	71	0	-329	0	649
Materiaalse põhivara kulum	95	101	30	34	137
Muu	1 390	1 760	430	645	1 954
Kokku	3 839	4 338	889	1 563	6 013

Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Viivised ja trahvid	55	31	13	6	37
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	0	0	0	3
Kasum materiaalse põhivara õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	15
Muud	55	25	26	0	40
Kokku	110	56	39	6	95

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Viivised ja trahvid	63	5	1	2	36
Kahjum maha kantud põhivaradelt	0	0	0	0	6
Kahjum kinnisvara investeeingu õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	24 236
Muu	15	81	3	45	63
Kokku	78	86	4	47	24 341

Lisa 15. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Intressitulu	3	3	1	1	4
Kokku	3	3	1	1	4

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2020 III kvartal	2019 III kvartal	2019 12 kuud
Intressikulu	11 378	9 929	3 742	4 481	13 590
Valuutakursi erinevused	1	0	1	0	0
Muud finantskulud	634	145	194	21	429
Kokku	12 013	10 074	3 937	4 502	14 019

Lisa 16. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2020-30.09.2020	(56 687 954 x 274/274)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2019-30.09.2019	(56 687 954 x 273/273)	= 56 687 954
Perioodil	01.07.2020-30.09.2020	(56 687 954 x 122/122)	= 56 687 954
Perioodil	01.07.2019-30.09.2019	(56 687 954 x 122/122)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2019-31.12.2019	(56 687 954 x 365/365)	= 56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

Perioodil	01.01.2020-30.09.2020	-10 672 tuhat eurot / 56 687 954 = -0,19 eurot
Perioodil	01.01.2019-30.09.2019	-2 734 tuhat eurot / 56 687 954 = -0,05 eurot
Perioodil	01.07.2020-30.09.2020	-3 119 tuhat eurot / 56 687 954 = -0,06 eurot
Perioodil	01.07.2019-30.09.2019	-2 605 tuhat eurot / 56 687 954 = -0,05 eurot
Perioodil	01.01.2019-31.12.2019	-26 981 tuhat eurot / 56 687 954 = -0,48 eurot

Emiteeritud konverteeritavatel võlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2019. ega 2020. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ -kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/kahjum aktsia kohta.

Lisa 17. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 27. mail 2020. a. Koosolekul osales seitse aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 62,15% häälest.

Koosolekul vastuvõetud olulisemad otsused on järgnevad:

1. Kinnitati Ühingu auditeeritud 2019. a majandusaasta aruanne.
2. Otsustati kanda 31. detsembril 2019. a lõppenud majandusaasta kahjum summas 26 981 682 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.
3. Ühingu nõukogu liikme hr Ernesto Achille Preatoni volitused aegusid 22. mail 2020. a ning ta teatas Ühingut soovist nõukogu liikmena uueks perioodiks mitte jätkata. Tema asemel nimetati Ühingu uueks nõukogu liikmeks hr Oscar Crameri volituste tähtajaga 27. mai 2020-05. juuli 2023. Ühtlasi pikendati nõukogu liikmete hr Petri Altti Sakari Olkinuora ja hr Emanuele Bozzone volitusi nõukogus samuti 5. juulini 2023. a.
4. Otsustati valida AS Deloitte Audit Eesti Ühingu audiitoriks 2020. a majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.

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

Lisa 18. 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	2020 9 kuud	2019 9 kuud	2019 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Kaupade / teenuste müük	12	185	194
Kaupade / teenuste soetamine	0	1	1
Saadud laenud	100	0	0
Arvestatud intressikulud	3	0	0
Vähemusesosanikud			
Arvestatud intressikulud	28	28	37
Muud aktsionärid / võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	551	552	733
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	100	500	500
Tasutud intresse	773	755	755
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	649	736	988
Kaupade / teenuste soetamine	14	16	13

Nõuded seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Lühiajalised nõuded			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	0	2	0
Kokku	0	2	0

Kohustused seotud osapoolte ees

tuhandetes eurodes	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Lühiajalised kohustused			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	0	2	100
Pikaajalised kohustused			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	103	0	0
Vähemusesosaluse omanikele	538	492	510
Kokku	641	492	610

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

Osalused Ettevõttes %	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted*	43,14%	41,22%	39,69%
Juhatus liikmed ja nendega seotud isikud	0,50%	0,50%	0,50%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,08%	0,05%	0,05%

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

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2020. aasta üheksa kuu ja kolmanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees	29. oktoober 2020
Allan Remmelkoor	Juhatuseliige	29. oktoober 2020
Edoardo Preatoni	Juhatuseliige	29. oktoober 2020