

# AS Pro Kapital Grupp

2022 A. IV KVARTALI JA 12 KUU  
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)

## Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus .....	2
Tegevusaruanne .....	3
Peamised finantsnäitajad .....	3
Olulised sündmused .....	5
Tegevjuhi ülevaade .....	7
Kontserni struktuur .....	10
Arendusprojektide ülevaade .....	11
Segmendid ja muud tulemusnäitajad .....	17
Rahastamisallikad ja -põhimõtted .....	19
Aktsiad ja aktsionärid .....	20
Õigusküsimused .....	22
Töötajad .....	23
Riskid .....	24
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele .....	25
Konsolideeritud finantsaruanded .....	26
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne .....	26
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne .....	27
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne .....	28
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne .....	29
Konsolideeritud vahearuande lisad .....	30
Lisa 1. Üldine informatsioon .....	30
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused .....	30
Lisa 3. Segmentide ülevaade .....	31
Lisa 4. Varud .....	32
Lisa 5. Pikaajalised nõuded .....	33
Lisa 6. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara .....	33
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud .....	35
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused .....	35
Lisa 9. Ostjate ettemaksud .....	39
Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele .....	39
Lisa 11. Käive .....	39
Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind .....	40
Lisa 13. Brutokasum .....	41
Lisa 14. Üldhalduskulud .....	41
Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud .....	41
Lisa 16. Finantstulud ja –kulud .....	42
Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad .....	42
Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta .....	43
Lisa 19. Aktsionäride koosolekud .....	44
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega .....	45
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele .....	46

## AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud ligi 300 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara ning vähemalt sama suures mahus on veel arendamistegevuse ootel. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakkumisele. Selleks rakendatakse tulevikku vaatavat äristrateegiat kõigis arendusprotsessides läbi kogu väärtusahela, kasutades ettevõttesisest kompetentsi. Seeläbi saab Ettevõtte kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



Address: Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Estonia  
Telefon: +372 614 4920  
E-post: [prokapital@prokapital.ee](mailto:prokapital@prokapital.ee)  
Koduleht: [www.prokapital.com](http://www.prokapital.com)

## Tegevusaruanne

### Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** 2022. aasta kaheteistkümne kuu jooksul oli 65,7 miljonit eurot, võrdlusperioodil oli kogukäive 43,1 miljonit eurot. 2022. aasta neljanda kvartali kogukäive oli 4 miljonit eurot (2021 neljandas kvartalis 23,7 miljonit eurot).

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Kinnisvarast saadav tulu aruandeperioodil on seotud majade valmimise ja korterite klientidele üle andmisega Kalaranna Kvartalis ja Kindrali Majades.

Kaheteistkümne kuu **brutokasum** suurenes 60% ja moodustas 17 miljonit eurot võrrelduna 10,6 miljoni euroga 2021. aastal. Neljanda kvartali brutokasum oli 754 tuhat miljonit eurot võrrelduna 5,3 miljoni euroga võrdlusperioodil.

2022. aasta kaheteistkümne kuu **ärikasum** moodustas 17,7 miljonit eurot võrrelduna 39,8 miljoni euro ärikasumiga 2021 aasta kaheteistkümne kuu jooksul. 2021. aasta ärikasumit mõjutasid: ühekordne kinnisvara investeringu müük ja sellest saadud tulu ning tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat kajastamise lõpetamine seoses tütarettevõtte üle kontrolli kaotamisega 2. juunil 2021. Neljanda kvartali ärikasum moodustas 5,7 miljonit eurot võrrelduna 8,7 miljoni euroga 2021. aastal.

2022. aasta kaheteistkümne kuu **puhaskasum** oli 13,4 miljonit eurot võrrelduna 29,8 miljoni euroga (33,9 miljonit eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest) võrdlusperioodil. Neljanda kvartali kasumi moodustas 4,8 miljonit eurot võrreldes 7,3 miljoni euroga 2021. aastal.

**Rahavood põhitegevusest** olid kaheteistkümnel kuul positiivsed 17,9 miljonit eurot võrreldes 13,3 miljoni euroga samal perioodil 2021. aastal. Neljandas kvartalis olid rahavood negatiivsed summas 1,7 miljonit eurot ning 2021. aasta neljandas kvartalis vastavalt 11,9 miljonit eurot positiivsed.

**Aksia puhasväärtus** oli 31. detsembri 2022 seisuga 0,98 eurot võrreldes 0,76 euroga 31. detsembril 2021.

## Peamised finantsnäitajad

	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
Käive (tuhat eurot)	65 654	43 095	4 026	23 722
Brutokasum (tuhat eurot)	16 965	10 576	754	5 321
Brutokasum, %	26%	25%	19%	22%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	17 657	39 820	5 666	8 666
Ärikasum / -kahjum, %	27%	92%	141%	37%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	13 452	29 757	4 800	7 292
Puhaskasum / -kahjum, %	20%	69%	119%	31%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	0,24	0,52	0,08	0,13

	31.12.2022	31.12.2021
Varad kokku (tuhat eurot)	101 256	116 026
Kohustused kokku (tuhat eurot)	45 933	73 183
Omakapital kokku (tuhat eurot)	55 323	42 843
Võla / omakapitali suhe *	0,83	1,71
Varade tootlus, % **	12,4%	23,7%
Omakapitali tootlus, % ***	27,4%	113,5%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,98	0,76

\*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

## Olulised sündmused

**20. jaanuaril 2022** teavitas Ettevõtte 10 666 EEK 7.00 Pro Kapital Grupp vahetusvõlakiri PKG2 10-2022 (ISIN EE3300106574) nimiväärtusega kokku 106 660 Eesti krooni ja lunastamisväärtuses 29 864,80 eurot lunastamisest. Lunastamismakse tehti 3. veebruaril 2022.

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

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

**27. aprillil 2022** teatas Ettevõtte, et allkirjastas eellepingu, millega avaldab soovi osta ettevõtte P.K. Sicily S.P.A. (registreeritud Milanos, Itaalias), mis omab ja opereerib hotelli Domina Zagarella Sicily, 100% osaluse. Antud lepingu sõlmimisega reserveerib AS Pro Kapital Grupp oma õigused soetada ettevõtte osalus 12 miljoni euro eest ning alustab juriidilist ja finantsilist *due diligence'i*. AS-l Pro Kapital Grupp on aega 31. jaanuarini 2023, et otsustada ostu lõpule viimise või ostust loobumise üle. Domina Zagarella on 340 hotellituba ja erinevate teenustega hotell, mis asub Santa Flavia, mere ääres, Palermo vahetus läheduses.

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

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

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

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

**10. augustil 2022** teavitas Ettevõtte 6 900 PKG3 10-2020 (ISINEE3300108711) vahetusvõlakirja lunastamisest, nimiväärtusega kokku 69 000 Eesti krooni ja lunastamisväärtusega 19 320 eurot (2,80 eurot vahetusvõlakirja kohta). Lunastamismakse tehti 24. augustil 2022.

**30. augustil 2022** teatas Ettevõtte ajaloolise Vilniuse kolledži hoone soetamisest Vilniuse keskuses Naugarduko tänaval. Kinnistu osteti enampakkumise teel väärtusega 6,25 miljonit eurot.

**19. septembril 2022** teavitas Ettevõtte 27 999 PKG4 10-2020 (ISIN EE3300109248) vahetusvõlakirja lunastamisest, nimiväärtusega kokku 279 990 Eesti krooni ning lunastamisväärtusega 78 397,20 eurot (2,80 eurot vahetusvõlakirja kohta). Lunastamismakse tehti 30. septembril 2022.

**7. oktoobril 2022** teavitas Ettevõtte P.K. Sicily S.P.A. võimaliku ostu eellepingu tähtja pikendamisest 31. jaanuarini 2023, et otsustada ostu lõpule viimise või ostust loobumise üle.

**2. detsembril 2022** teavitas Ettevõtte 24 500 PKG5 10-2020 (ISIN EE3300109917) vahetusvõlakirja lunastamisest, nimiväärtusega kokku 245 000 Eesti krooni ning lunastamisväärtusega 68 600 eurot (2,80 eurot vahetusvõlakirja kohta). Lunastamismakse teostati 13. detsembril 2022.

## Tegevjuhi ülevaade

2022. aasta on olnud AS Pro Kapital Grupp jaoks mälestusväärne. Eesti Kaubandus-Tööstuskoda autasustas meid „Kõige konkurentsivõimelisem Kinnisvaraettevõtte 2022“ auhinnaga.

Konkurentsivõime edetabel on osa suuremast ettevõtluse konkursist Eestis, mida korraldavad omavahelises koostöös kolm organisatsiooni: Eesti Kaubandus-Tööstuskoda, EAS ning Eesti Tööandjate Keskliit. Konkurentsivõime edetabeli tulemused arvutatakse kandidaatide majanduslike näitajate alusel.

Oleme selle saavutuse üle väga uhked ning see motiveerib meid tulevikus veel paremaid tulemusi saavutama.

Vastavalt ettevõtte varasematele suundadele keskendume peamiselt kinnisvaraarendusele kolme Balti riigi pealinnades (Tallinnas, Riias ja Vilniuses) ning hotellindustele Saksamaal, Bad Kreutznach'is.

### Kinnisvaraarendus

Tallinnas viisime 2022. aastal lõpuni korterite üleandmise Kalaranna Kvartali arenduses, kus on valminud kaheksa maja kokku 240 korteriga.

20. Oktoobril 2022 toimus Kalaranna Kvartali pidulik avamine, kuhu olid kutsutud nii peamised projektiga seotud huvirühmad kui kohalik meedia.

See arendusprojekt on olnud väga edukas, nii müügi (see on täielikult välja müüdnud) poolest kui ka kõigi Tallinlaste jaoks elava kogukonna loomisel.

Oleme tänulikud kohalikele võimukandjatele, kes on olnud kogu arendusprotsessi jooksul väga abivalmid ning oleme uhked, teades, et aitame kujundada selle ilusa linna maastikku.

Kindrali Majade arenduses Kristiine City's ehitame kolme maja kokku 195 korteriga. Ka see arendus on täielikult välja müüdnud (kõik korterid on broneeritud või kaetud eellepingutega) ning viimase maja üleandmine on planeeritud 2023. aasta esimeses kvartalis.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis, mis on saanud Baltics Prestige Awards auhinna oma väljapaistva arhitektuurilise lahenduse eest.



Oleme saanud ehitusloa City Oasis elamukvartali ehitamiseks, mis on 326 korteriga projekt asukohaga rahulikus ja rohelises keskkonnas Riia kesklinnas. Oleme valmis alustama ehitustegevusega niipea, kui turuolukord on selleks sobiv.

Kolmest Balti riikide pealinnast on Riia turuolukord kõige rohkem väljakutseid pakkuv. Sellegipoolest vaatame pikaajalises perspektiivis Läti turule positiivselt.

Vilniuses on meil müümata ainult neli korterit Šaltiniu Namai Attico arenduses (nende hulgas üks näidiskorter), kus on kokku 115 korterit. Valmistume praegu järgmise etapi ehitamiseks linnavillade (41 omandit) ja äripindadega ning planeerime selle alustamist 2023 aastal. Vilniuse turg on väga aktiivne ning ootame põnevusega meie järgmist kõrgetasemelist arendust.

Ettevõtte laiendas oma portfelli Vilniuses, ostes Naugarduko tänaval asuva ajaloolise Vilniuse Kolledži hoone 6.25 miljoni euro eest. Hoone projekteeritakse ümber kõrgetasemeliseks eluhooneks umbes 50 luksusliku korteriga. Arhitektuurikonkurss on käimas, et valida välja parim võimalik lahendus.

## Hotellindus

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

Bad Kreutznachis oleme saavutanud tegevuse tasuvuspunkti, olenemata asjaolust, et suur osa tubadest ei olnud renoveerimistöode tõttu saadaval. Mõned aastad tagasi renoveerisime pooled tubadest ning osaliselt üldkasutatavad alad. Ülejäänud osa renoveerimistööd saavad lõpetatud 2023 aasta esimeses kvartalis, peale mida saame suunduda kõrgema hinnaklassiga hotelliturule.

Baltikumi kinnisvarasektor on näidanud läbi pandeemia ning turbulentsse geopoliitilise perioodi stabiilsust ja oleme kindlad, et meil õnnestub järjekorras olevad projektid lõpetada vastavalt turu ootustele, jätkates kõrge kvaliteediga kinnisvara pakkumist kohalikele elanikele. Oleme väljakutsetest teadlikud ja meil on vaja pidevalt kohanduda muutuva maailmaga (eriti seoses ehitusturu ja sellega seotud tarneahela ning toormaterjali hindadega), kuid näeme siiski Baltikumi regiooni positiivsena ning seni on turg seda arvamust toetanud.

Baltikumi regiooni majanduslikud väljavaated on üldjoontes positiivsed. Balti riigid Eesti, Läti ja Leedu on näinud viimastel aastatel stabiilset majanduskasvu, lähtudes välisinvesteeringute suurenemisest, kasvavast teenindussektorist ja ekspordile suunatud tootmisest. Regioon on saanud kasu ka lähedusest Põhja-Euroopaga ning Euroopa Liidu liikmelisusest, mis on aidanud suurendada kaubandust ja investeeringuid.

Hoolimata kinnisvarasektori ees seisvatest väljakutsetest ning Ukraina sõja tõttu toimuvad geopoliitilistest tormidest ei kao kõik makromajanduslikud positiivsed näitajad.

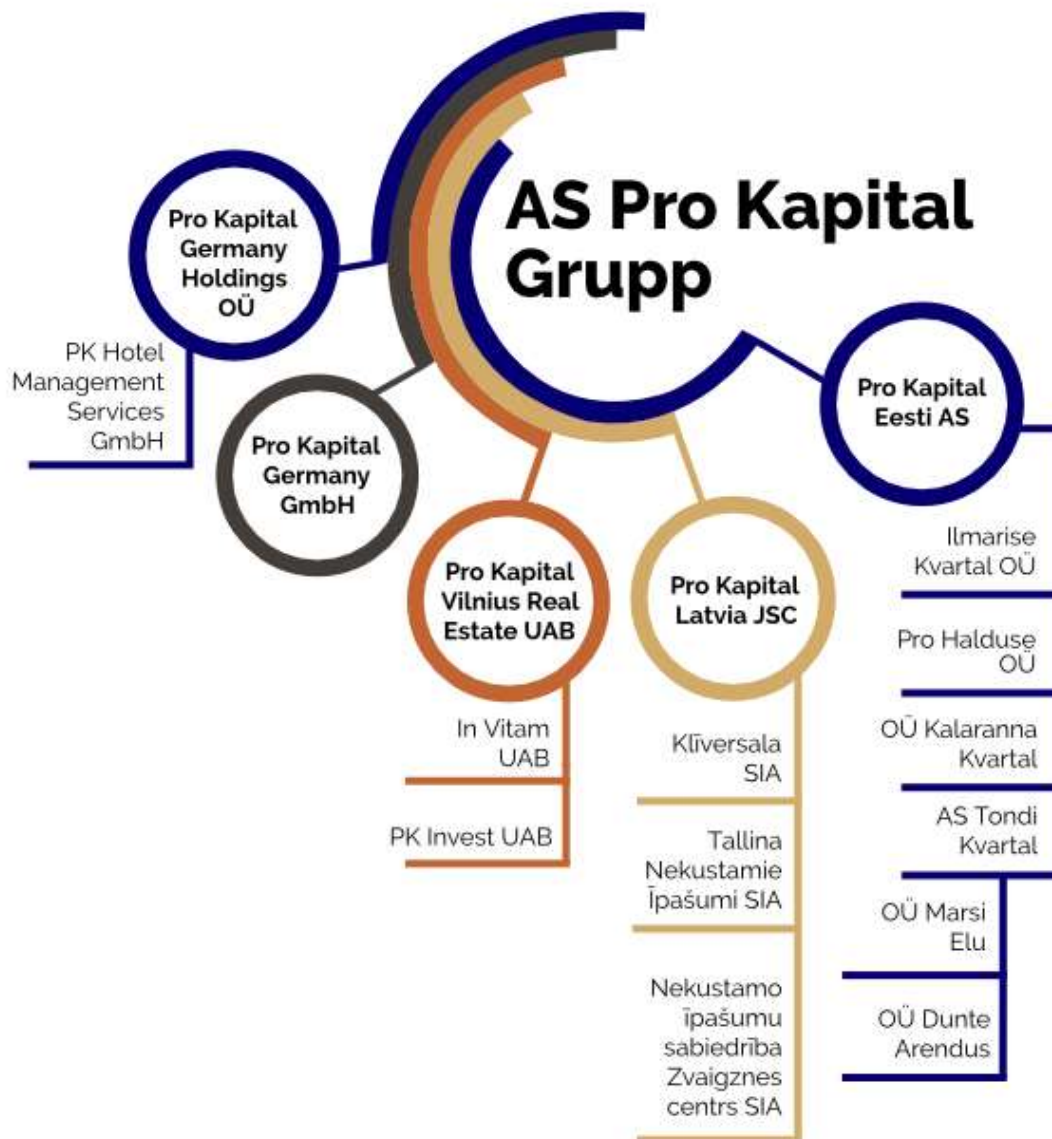
Eduka kinnisvaraarenduse ettevõtte juhatuse esimehena näen kinnisvaraarenduse tulevikku mõjutatuna tehnoloogiast ning muutuvatest kliendieelistustest. Targa kodu lahendused, virtuaalne ja liitreaalsus, *online* müük on muutumas väga populaarseks ning mõjutavad seda, kuidas me ostame, müüme ja tunnetame kinnisvara. Lisaks on kasvav nõudlus jätkusuutlike ja energiaefektiivsete kodude vastu, nagu ka paindlike eluruumide vastu, mis võimaldavad kaasas käia elanike elus toimuvate muutustega. Kokkuvõttes on kinnisvara tulevik huvitav ja dünaamiline ning otsime pidevalt innovatiivseid võimalusi et käia ajast ees ning vastata klientide arenevatele nõudmistele.



Edoardo Preatoni  
Ettevõtte juht  
AS Pro Kapital Grupp  
28. veebruar 2023

# Kontserni struktuur

31. detsember 2022 seisuga



## Arendusprojektide ülevaade

### Kristiine City Tallinnas

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

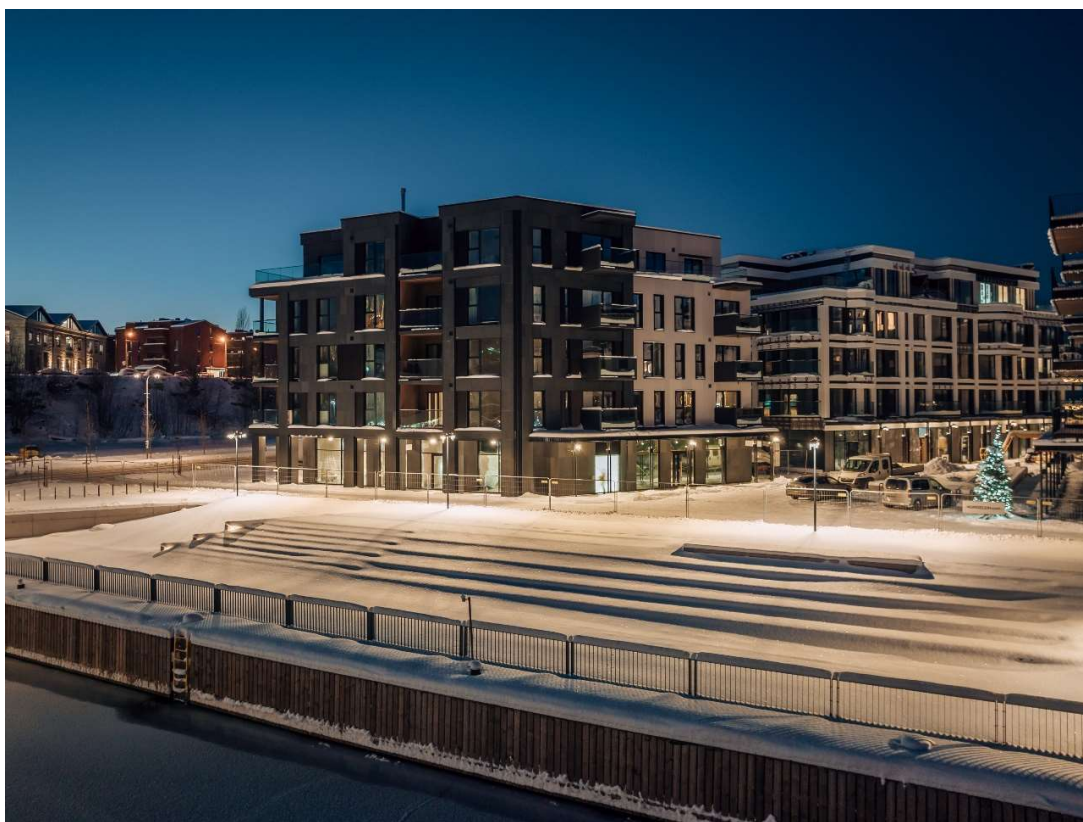
### *Kindrali Majad Kristiine Citys*

Kristiine City aedlinnaaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgseid võimalusi igas vanuses elanikele. 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. Kaks esimest hoonekompleksi on valminud ja oleme alustanud kolmanda maja korterite üleandmist. Täna ei ole ühtegi korterit müügiks saadaval.



## 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 240 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgsed võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Täna ei ole müügis ühtegi korterit seoses suure nõudlusega. Kalaranna Kvartalit tunnustati 2022. aastal Tallinna Ettevõtlusuhindade nominentide hulgas „Arendusprojekt 2022“ kategoorias.

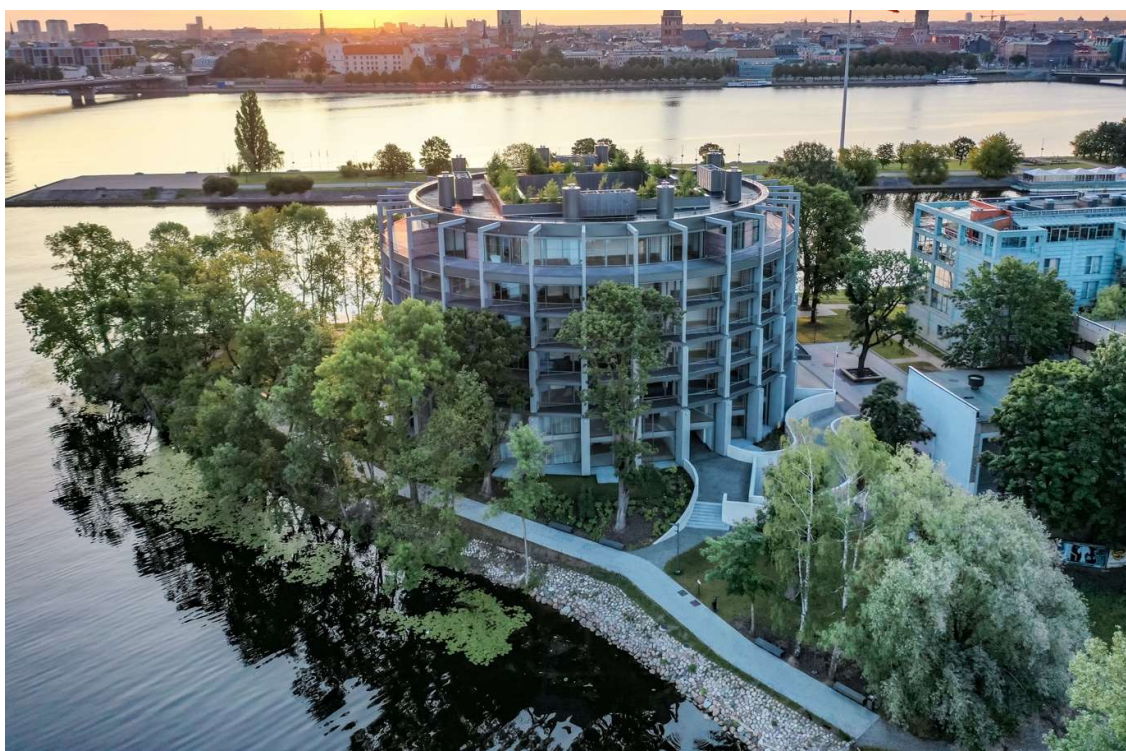


## Ülemiste 5, Tallinn

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

## Kliversala Riias

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



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

River Breeze Residence on värskelt valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. Järgmises etapis valmib Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi. Alustame ehitamisega esimesel võimalusel.

## Brīvības ärikvartal Riias

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



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

## City Oasis kvartal Riias



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

## Šaltinių Namai Vilniuses

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





## Naugarduko Vilniuses

Suure potentsiaaliga kinnistu, mis asub Vilniuse kesklinnas, lummvate panoraamvaadetega Vilniuse vanalinnale Naugarduko tänava mäelt täiendab meie kõrgema hinnaklassi elamuarenduste portfelli. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitis ühte läheduses asuva Šaltinių Namai | Attico elamukvartaliga. Kinnistu asukoht kultuuriväärtuste, haridus- ning meelelahutusasutuste läheduses muudab selle atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele. Arendus on planeerimisel ning loodame selle ehitusega alustada enne käesoleva aasta lõppu.



## 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 2022 12 kuud	Eesti 2021 12 kuud	Läti 2022 12 kuud	Läti 2021 12 kuud	Leedu 2022 12 kuud	Leedu 2021 12 kuud	Saksa 2022 12 kuud	Saksa 2021 12 kuud	Kokku 2022 12 kuud	Kokku 2021 12 kuud
Kinnisvara	59 676	36 971	1 673	2 314	359	1 331	0	0	61 708	40 616
Rent	1	3	177	78	39	18	0	0	217	99
Hotell	0	0	0	0	0	0	3 270	1 951	3 270	1 951
Haldus	120	73	5	0	295	278	0	0	420	351
Muu	22	54	12	12	5	12	0	0	39	78
<b>KOKKU</b>	<b>59 818</b>	<b>37 101</b>	<b>1 867</b>	<b>2 404</b>	<b>698</b>	<b>1 639</b>	<b>3 270</b>	<b>1 951</b>	<b>65 654</b>	<b>43 095</b>

### Neljanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti 2022 IV kv	Eesti 2021 IV kv	Läti 2022 IV kv	Läti 2021 IV kv	Leedu 2022 IV kv	Leedu 2021 IV kv	Saksa 2022 IV kv	Saksa 2021 IV kv	Kokku 2022 IV kv	Kokku 2021 IV kv
Kinnisvara	3	21 341	0	1 343	19	54	0	0	22	22 738
Rent	0	0	72	20	21	4	0	0	93	24
Hotell	0	0	0	0	0	0	965	844	965	844
Haldus	36	21	5	0	73	75	0	0	114	96
Muu	14	16	4	2	2	2	0	0	20	20
<b>KOKKU</b>	<b>53</b>	<b>21 378</b>	<b>81</b>	<b>1 365</b>	<b>115</b>	<b>135</b>	<b>965</b>	<b>844</b>	<b>1 214</b>	<b>23 722</b>

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest 2022. aasta jooksul oli 91,1%, võrreldes 86,1%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 243 korterit, 262 parkimiskohta, 20 äripinda ja 188 panipaika (2021 12 kuud: 164 korterit, 4 parkimiskohta ja 8 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud kaks korterit, 84 parkimiskohta ning 29 panipaika. Kaks varudena kajastatud korterit on näidiskorterid Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majade arendustes ning ei ole praegu müügis.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest esimese üheksa kuu jooksul oli 2,8% võrreldes 5,6%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 6 korterit, 6 panipaika ja 7 parkimiskohta (2021 12 kuud: 6 korterit, 6 parkimiskohta ja 4 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 18 luksuskorterit, 57 parkimiskohta ning 29 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli üheksa kuu jooksul 1,1% võrreldes 3,8%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 korter, 5 panipaika ja 4 parkimiskohta (2021 12 kuud: 5 korterit, 9 panipaika ja 10 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 4 korterit, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte käibest oli üheksa kuu jooksul 5% võrreldes 4,5%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 48,4%, mis on 7,6% võrra väiksem võrreldes 56%-lise täituvusega samal perioodil 2021. aastal. Siiski tänu kõrgemale toa hinnale oli hotelli kaheteistkümneme kuu müügitulu 3,2 miljonit eurot võrrelduna 1,9 miljoni euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse esimese poolaasta kahjum oli 435 tuhat eurot võrreldes 430 tuhande eurosse kasumiga 2021. aasta võrdlusperioodil. Võrdlusperioodi tulemusi mõjutasid Saksamaa valitsuse poolt seoses Covid-19 pandeemiaga antud toetused. 2022. aastal on hotellis toimunud renoveerimistööd, mistõttu on hotell opereerinud ainult pooles mahus. Renoveerimistööd on lõppfaasis.

## Neljanda kvartali ja kaheteistkümne kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud
Müüdnud m <sup>2</sup> *	15 870	9 938	529	812	53	344	16 452	11 093
Keskmine hind,m <sup>2</sup> /EUR*	2 877	3 166	2 827	2 563	4 905	3 013	2 881	2 914
Hallatavaid m <sup>2</sup>	43 255	42 121	0	0	26 768	26 715	70 022	68 836

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv
Müüdnud m <sup>2</sup> *	1 201	5 000	0	452	0	0	1 201	10 452
Keskmine hind,m <sup>2</sup> /EUR*	2 106	3 391	0	2 701	0	0	2 106	3 334
Hallatavaid m <sup>2</sup>	43 255	42 121	0	0	26 768	26 715	70 022	68 836

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

Eesti keskmine ruutmeetri hind on 2022. aastal langenud, kuna müüdi rohkem keskklassi toodet – see sisaldab Kristiine City müüki, samas kui 2021. aastal müüdi kõrgema hinnaklassiga Kalaranna Kvartali arenduse kortereid.

## 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 14,4 miljonit eurot LHV Pank AS-ilt ja maksis tagasi 26,6 miljoni euro väärtuses pangalaenusid ning lunastas 196 tuhat euro eest konverteeritavaid võlakirjasid. 31. detsembri 2022 seisuga oli kohustus pankade ees summas 469 tuhat 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 müügiimahutudest.

31. detsembri 2022 seisuga oli Ettevõttel lunastamata, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 8).

## Aktsiad ja aktsionärid

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

31. detsembri 2022 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 976 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. detsember 2022 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	30 134 778	53,16%
Clearstream Banking AG	12 687 054	22,38%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%
Six Sis Ltd	3 914 931	6,91%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsembri 2022 seisuga 49,63% 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:

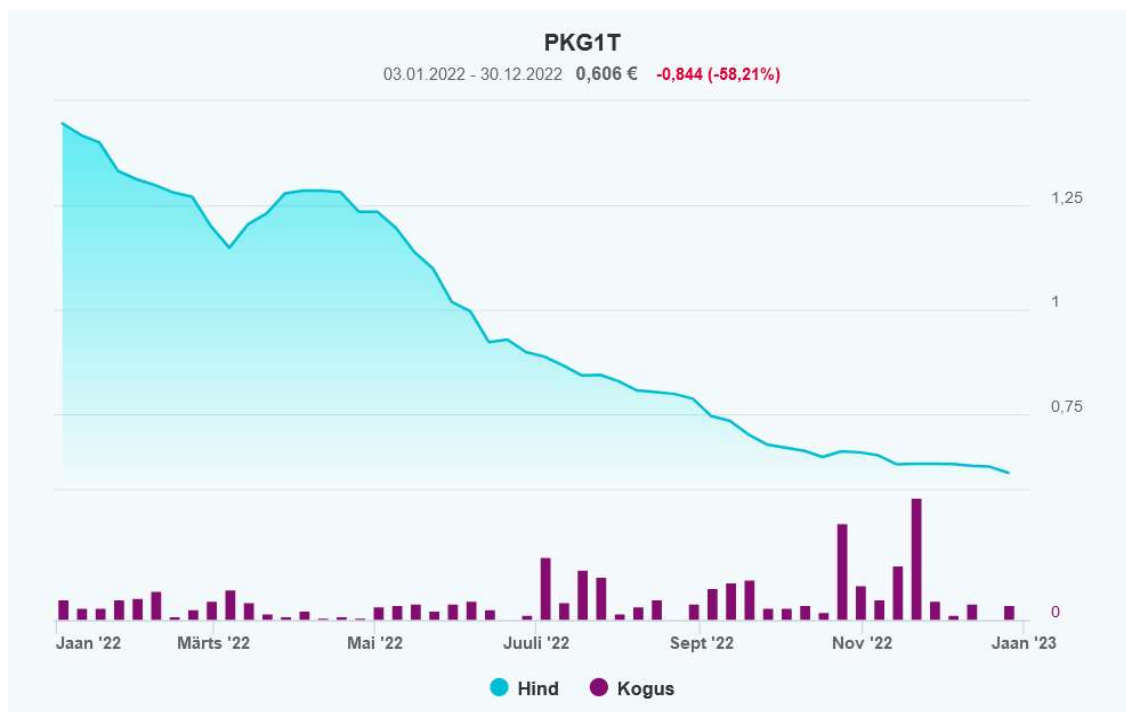
- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 19 788 439 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 34,93% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 2 364 623 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 4,82% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 12 220 aktsiat Nordea Bank esindajakonto kaudu, mis on 0,02% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. detsember 2022 seisuga olid järgmised:

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

2022. aasta kaheteistkümne kuu kasum aktsia kohta oli 0,20 eurot (2021. aasta 12 kuud: 0.52 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,  
1. jaanuar – 31. detsember 2022, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: [nasdaqbaltic.com](https://www.nasdaqbaltic.com)

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2022 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,61-1,45 eurot ning 31. detsembri 2022 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,61 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 876 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 757 tuhande euron.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2022 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,54-1,41 eurot ning 31. detsembri 2022 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,61 eurot.

## Õigusküsimused

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

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

Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine oli peatatud kuni 23. märtsini 2021 mil esimeses kohtuasjas jõustus lõplik kohtuotsus. Kuna eelmises asjas on Riigikohus otsustanud maa-ameti kasuks, siis on AS Pro Kapital Eesti maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Pärast Riigikohtu otsust otsustas halduskohus, et AS-l Pro Kapital Eesti tuleb esitada muudetud kaebus 15. aprilliks 2021. Täiendavate tõendite kogumiseks taotles AS Pro Kapital Eesti tähtaja pikendamist kuni 30. aprill 2021 ja esitas nõutavad dokumendid õigeaegselt. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 01. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enamakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), hüvitise nõue summas 874 152 eurot põhisummana pluss 1 176 261,55 eurot viivist. Kohus on andnud Maa-ametile korralduse vastata ettevõtte muudetud kaebusele 3. juuniks 2021. Maa-amet on asunud seisukohale, et kuna ühing oleks pidanud vaidlustama varem ja ei teinud seda 10-aastase aegumistähtaja jooksul, siis kohus peaks haldusasja menetluse lõpetama; ning kuna ühing ei ole kunagi olnud vee ala omanik, siis selle alaga seonduvate kulude (müügihind, notaritasu, riigilõiv, maamaks) kandmine ei riku ühingu subjektiivseid

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

Riigikohus oma 11. oktoobri 2022 kohtulahendiga ennistas AS Pro Kapital Eesti kaebuse esitamise tähtaja ja saatis asja uueks arutamiseks Tallinna Halduskohtule. Riigikohtu lahend tähendab seda, et pooled ei vaidle enam kaebetähtaja üle ning edasine vaidlus tuleb eeskätt kahju suuruse ja tõendatuse üle.

16. jaanuaril 2023 toimus Tallinna Halduskohtus eelistung Pro Kapital Eesti AS-i kahjunõudes Eesti Vabariigi (Maa-ameti kaudu) vastu. Kohus andis pooltele aega esitada omapoolseid täiendavaid seisukohti hiljemalt 28 veebruariks 2023. Kui pooled asuvad kompromisslääbirääkimisi pidama, siis on kohus valmis viidatud tähtaega pikendama.

## Töötajad

31. detsembril 2022 oli Ettevõttes hõivatud 75 inimest (67 inimest seisuga 31. detsember 2021). Neist 39 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (31 inimest seisuga 31. detsember 2021). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.



## Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski.

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

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

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

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, 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.

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht  
Juhatuses liige

28. veebruar 2023

## Konsolideeritud finantsaruanded

### Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARAD</b>			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		10 589	9 626
Lühiajalised nõuded		955	680
Ettemakstud kulud		64	122
Varud	4	34 224	57 533
<b>Käibevara kokku</b>		<b>45 832</b>	<b>67 961</b>
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	5	2 016	21
Materiaalne põhivara	6	7 294	6 754
Kasutusõigusega vara	6	195	202
Kinnisvarainvesteeringud	7	45 575	40 734
Firmaväärtus		262	262
Immateriaalne põhivara		82	92
<b>Põhivara kokku</b>		<b>55 424</b>	<b>48 065</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>3</b>	<b>101 256</b>	<b>116 026</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	8	173	3 955
Ostjate ettemaksud	9	1 659	12 419
Lühiajalised võlad tarnijatele	10	4 120	7 297
Maksudkohustused		111	1 143
Lühiajalised eraldised		511	713
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>6 574</b>	<b>25 527</b>
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	8	38 184	46 455
Muud pikaajalised kohustused		0	20
Edasilükkunud tulumaksudkohustus		1 130	1 133
Pikaajalised eraldised		45	48
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>39 359</b>	<b>47 656</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>3</b>	<b>45 933</b>	<b>73 183</b>
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338
Ülekurs		5 661	1 748
Kohustuslik reservkapital		1 134	0
Ümberhindluse reserv		2 012	2 984
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		35 178	26 773
<b>Omakapital kokku</b>		<b>55 323</b>	<b>42 843</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>101 256</b>	<b>116 026</b>

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
<b>JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD</b>					
<b>Äritulud</b>					
Müügitulu	11	65 654	43 095	4 026	23 722
Müüdud toodete ja teenuste kulu	12	-48 689	-32 519	-3 272	-18 401
<b>Brutokasum</b>	13	<b>16 965</b>	<b>10 576</b>	<b>754</b>	<b>5 321</b>
Turustuskulud		-498	-502	-153	-144
Üldhalduskulud	14	-4 946	-5 592	-1 203	-2 043
Muud äritulud	15	6 278	35 615	6 278	5 541
Muud ärikulud	15	-142	-277	-10	-9
<b>Äri kasum</b>		<b>17 657</b>	<b>39 820</b>	<b>5 666</b>	<b>8 666</b>
Finantstulud	16	3	6	1	1
Finantskulud	16	-4 211	-5 964	-875	-1 408
<b>Kasum enne tulumaksu</b>		<b>13 449</b>	<b>33 862</b>	<b>4 792</b>	<b>7 259</b>
Tulumaks		3	10	8	33
<b>Jätkuvate tegevuste puhaskasum</b>		<b>13 452</b>	<b>33 872</b>	<b>4 800</b>	<b>7 292</b>
<b>Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest</b>	17	<b>0</b>	<b>-4 115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Perioodi puhaskasum</b>		<b>13 452</b>	<b>29 757</b>	<b>4 800</b>	<b>7 292</b>
<b>Muu koondkasum</b>					
Muudatused ümberhindluse reservis		-972	0	-972	0
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>		<b>12 480</b>	<b>29 757</b>	<b>3 828</b>	<b>7 292</b>
<b>Kasum aktsia kohta</b>					
jätkuvatest tegevusvaldkondadest (euro)	18	0,24	0,60	0,08	0,13
Perioodi kasum aktsia kohta (koos lõpetatud tegevusvaldkondadega) (euro)	18	0,24	0,52	0,08	0,13

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
<b>Põhitegevuse rahavood</b>					
Aruandeperioodi puhaskasum		13 452	29 757	4 800	7 302
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		406	374	136	92
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		-2 329	-1 092	-2 329	0
Põhivara väärtuse muutus		13	-56	13	-56
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		-3 841	-5 484	-3 841	-5 484
Kasum tütaretevõtte kajastamise lõpetamisest		0	-27 748	0	0
Finantstulud ja -kulud	16	4 207	10 380	873	1 407
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-3	-37	-8	0
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		1	1 537	-1	-7
Muutused käibevahendites:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-2 212	4 492	631	686
Varudes		23 310	818	1 004	10 278
Kohustustes ja ettemaksetes		-12 106	477	-2 901	-2 323
Eraldistes		-2 927	-127	2 010	12
<b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>		<b>17 971</b>	<b>13 291</b>	<b>-1 613</b>	<b>11 907</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>					
Materiaalse põhivara soetamine	7	-1 777	-178	-474	-71
Immateriaalse põhivara soetamine		-16	-20	0	-45
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-1 000	-459	-464	-187
Laekumised materiaalse põhivara müügist		8	0	0	0
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		-1 000	2 000	2 329	0
Rahajäägi muutus (tütaretevõtte kajastamise lõpetamine)		2 329	-182	0	0
Saadud intressid	16	1	3	1	0
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-455</b>	<b>1 164</b>	<b>1 392</b>	<b>-132</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>					
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-196	-337	-68	0
Saadud laenud		14 427	22 340	546	3 843
Tagastatud laenud		-26 641	-30 581	-702	-18 726
Kapitalirendi tagasimaksud		-147	-163	-35	-34
Makstud intressid ja muud finantskulud		-3 996	-5 481	-19	-515
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>-16 553</b>	<b>-14 222</b>	<b>-278</b>	<b>-15 432</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>963</b>	<b>233</b>	<b>-499</b>	<b>-3 657</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 626	9 393	11 088	13 283
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		10 589	9 626	10 589	9 626

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
<b>1. jaanuar 2020</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>3 262</b>	<b>47 647</b>	<b>69 042</b>	<b>263</b>	<b>69 305</b>
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-278	-55 678	-55 956	-3 778	-59 734
<b>31. detsember 2020</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>2 984</b>	<b>-8 031</b>	<b>13 086</b>	<b>-3 515</b>	<b>9 571</b>
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
Eelnevate perioodide kahjumi katmine	0	-3 913	-1 134	0	5 047	0	0	0
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	29 757	29 757	0	29 757
<b>31. detsember 2021</b>	<b>11 338</b>	<b>1 748</b>	<b>0</b>	<b>2 984</b>	<b>26 773</b>	<b>42 843</b>	<b>0</b>	<b>42 843</b>
Eelnevate 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
<b>31. detsember 2022</b>	<b>11 338</b>	<b>5 661</b>	<b>1 134</b>	<b>2 012</b>	<b>35 178</b>	<b>55 323</b>	<b>0</b>	<b>55 323</b>

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud vahearuaude lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus	Osalus
		31.12.2022	31.12.2021
Raiffeisen Bank International AG	Austria	53,16%	51,42%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	22,38%	22,01%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	6,91%	8,68%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. detsembri 2022 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka grupp) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude sisaldab 2021. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

### Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

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

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

## Lisa 3. Segmentide ülevaade

JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD tuhandetes eurodes	Em- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
<b>2022 12 kuud</b>							
<b>Käive</b>	<b>805</b>	<b>59 819</b>	<b>1 873</b>	<b>698</b>	<b>3 762</b>	<b>-1 303</b>	<b>65 654</b>
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	59 676	1 673	359	0		61 708
<i>sh renditulu</i>	0	1	177	39	436	-436	217
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	3 270		3 270
<i>sh haldusteenused</i>	0	120	5	295	0		420
<i>sh muud tulud</i>	805	22	187	5	56	-867	39
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	6 549	-523	0	112		6 136
Segmendi 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
<b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>	<b>-9 996</b>	<b>23 332</b>	<b>-954</b>	<b>-358</b>	<b>-584</b>	<b>9</b>	<b>13 449</b>
Tulumaks	0	0	0	1	2		3
<b>Puhaskasum / -kahjum</b>	<b>-9 996</b>	<b>23 332</b>	<b>-954</b>	<b>-357</b>	<b>-582</b>		<b>13 452</b>
<b>31.12.2022</b>							
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

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



## Lisa 4. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
<b>Kinnisvara müügiks</b>	<b>9 313</b>	<b>20 635</b>
<i>sh Kristina ja Kindrali Majad, Tallinn</i>	237	19
<i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i>	1 215	11 548
<i>sh River Breeze, Riia</i>	6 171	7 213
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	1 604	1 747
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	86	108
<b>Lõpetamata kinnisvara</b>	<b>24 854</b>	<b>36 731</b>
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	7 182	11 361
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	5 192	19 352
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	5 859	6 018
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	6 621	0
Ostetud kaubad müügiks	57	52
Ettemaksed varude eest	0	115
<b>Kokku</b>	<b>34 224</b>	<b>57 533</b>

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 Tallinna kahe arendusprojekti - Kindrali Majade Kristiine Citys ja Kalaranna Kvartali – ehitusjärgus olevat kinnisvara. Kindrali Majade kolmanda hoonekompleksi ehitus Kristiine Citys peaks lõppema hiljemalt 2023. aasta esimeses kvartalis. Kalaranna Kvartali nelja viimase hoone ehitamisega alustame nii pea kui võimalik. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel. Vilniuses soetati uus arendusprojekt Naugarduko tänaval, mida kavatsetakse hakata renoveerima 2023. aastal.

## Lisa 5. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Kapitalirendid	16	21
Muud pikaajalised nõuded	2 000	0
<b>Kokku</b>	<b>2 016</b>	<b>21</b>

Pikaajalised nõuded sisaldavad 2 miljonit eurot ettemaksu, mis tehti seoses kavatsusega soetada uus tütarettevõtte PK Sicily. Bilansikuupäevajärgselt otsustati soetamisest loobuda ja ettemaks peaks tagastatama lähikuude jooksul.

## 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 2022 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	11 038	10 299
Akumulieeritud kulum	-3 744	-3 545
<b>Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus</b>	<b>7 294</b>	<b>6 754</b>

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	701	574
Akumulieeritud kulum	-506	-372
<b>Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus</b>	<b>195</b>	<b>202</b>

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

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus-õigusega vara
<b>Soetusmaksumus 31.12.2020</b>	<b>8 846</b>	<b>986</b>	<b>322</b>	<b>10 154</b>	<b>664</b>
Soetamine	125	40	22	112	0
Õiglase väärtuse muutus	40	0	0	40	0
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-70	-70	-66
Maha kandmine	0	0	-12	-71	-24
<b>Soetusmaksumus 31.12.2021</b>	<b>9 011</b>	<b>1 026</b>	<b>262</b>	<b>10 299</b>	<b>574</b>
Soetamine	1 584	160	33	1 777	127
Müük	0	0	-14	-14	0
Maha kandmine	0	-30	-10	-40	0
<b>Soetusmaksumus 31.12.2022</b>	<b>9 611</b>	<b>1 156</b>	<b>271</b>	<b>11 038</b>	<b>701</b>

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus-õigusega vara
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2020</b>	<b>2 251</b>	<b>909</b>	<b>249</b>	<b>3 409</b>	<b>307</b>
Materiaalse põhivara kulum	149	26	33	208	138
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-46	-46	-50
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	-15	0
Maha kandmine	0	0	-11	-11	-23
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2021</b>	<b>2 385</b>	<b>935</b>	<b>225</b>	<b>3 545</b>	<b>372</b>
Materiaalse põhivara kulum	186	37	22	245	134
Maha kandmine	0	-30	-16	-46	0
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2022</b>	<b>2 571</b>	<b>942</b>	<b>231</b>	<b>3 744</b>	<b>506</b>

## Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad	Renditulu teenivad varad	Kokku
<b>Väärtus 31.12.2020</b>	<b>35 723</b>	<b>62 789</b>	<b>98 512</b>
Lisandumine:			
Investeeringud	435	23	458
Õiglase väärtuse muutus	5 484	0	5 484
Väheneamine:			
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-908	0	-908
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	-62 812	-62 812
<b>Väärtus 31.12.2021</b>	<b>40 734</b>	<b>0</b>	<b>40 734</b>
Lisandumine:			
Investeeringud	1 000	0	1 000
Õiglase väärtuse muutus	6 170	0	6 170
Müüdud kinnisvarainvesteeringud	-2 329	0	-2 329
<b>Väärtus 31.12.2022</b>	<b>45 575</b>	<b>0</b>	<b>45 575</b>

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2022. aasta lõpu seisuga Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutas võrreldavuse põhimõtet.

## Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	63	3 638
Konverteeritavad võlakirjad	0	194
Kapitalirendid	110	123
<b>Kokku</b>	<b>173</b>	<b>3 955</b>

### Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	406	9 110
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	28 157	27 888
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	9 466	9 360
Kapitalirendid	155	97
<b>Kokku</b>	<b>38 184</b>	<b>46 455</b>

## Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
AS LHV Pank (Eesti)	0	12 248
Sparkasse (Saksa)	469	500
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	0	194
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	28 157	27 888
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	9 466	9 360
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	265	220
<b>Kokku</b>	<b>38 292</b>	<b>50 410</b>

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 16) oli aruandeperioodil 4,2 miljonit eurot (2021 12 kuud: 5,9 miljonit eurot).

### Konverteeritavad võlakirjad

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

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

**20. augustil 2022** teatas ettevõtte 6 900 PKG3 vahetusvõlakirja lunastamisest nominaalväärtusega 69 000 Eesti krooni ning lunastusväärtusega 19 320 eurot. Vahetusvõlakirjade väljalaskehind oli 2,80 eurot ning lunastusmakse tehti 24. augustil 2022.

**19.septembril 2022** teatas ettevõtte 27 999 PKG4 vahetusvõlakirja lunastamisest nominaalväärtusega 279 990 Eesti krooni ning lunastusväärtusega 78 397.20 eurot. Vahetusvõlakirjade väljalaskehind oli 2,80 eurot ning lunastusmakse tehti 30. septembril 2022.

**2. detsembril 2022** teavitas Ettevõtte 24 500 PKG5 10-2020 vahetusvõlakirja lunastamisest, nimiväärtusega kokku 245 000 Eesti krooni ning lunastamisväärtusega 68 600 eurot (2,80 eurot vahetusvõlakirja kohta). Lunastusmakse tehti 13. detsembril 2022.

## Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

PKG1-PKG7 konverteeritavate võlakirjade kolmes osas toimunud refinantseerimisprotsessist tulenevalt emiteeriti 3. augustil 2020 2 925 641 uut mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 8 191 794,80 eurot. Teise etapi refinantseerimisprotsessi jooksul emiteeriti lisaks 187 502 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 525 005,60 eurot. Kolmanda etapi refinantseerimisprotsessi jooksul emiteeriti lisaks 345 938 mittekonverteeritavat ja tagamata võlakirja nominaalväärtuses 968 626,40 eurot. Kolmanda märkimisperioodi tulemused avalikustati 14. detsembril 2020 ning uued mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad koguväärtusega 9 685 426,80 emiteeriti 15. jaanuaril 2021. Võlakirjad noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021. Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 9,3 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 9,7 miljonit on lahutatud 0,4 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

## Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

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

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 30. septembri 2022 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,9 miljonit eurot ehk nominaalväärtus 28,5 miljonit eurot miinus 0,6 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 54,6%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

## Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	31.12.2022	31.12.2021
<b>Arvelduskontod</b>			
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	23	23
<b>Varud</b>			
LHV Pank AS*	Kalaranna 8, 22, Tallinn	N/A	30 901
LHV Pank AS*	Rivi6, Sammu 5, Sõjakooli 14/16, Tallinn	N/A	11 361

\* Pangalaen on aruandeperioodi lõpuks tasutud.

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

		31.12.2022	31.12.2021
NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	12	11
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 Ilmarise Kvartal	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	9 960
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	10 300
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100
NTA	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823
<b>Kokku</b>		<b>63 288</b>	<b>60 299</b>

## Lisa 9. Ostjate ettemaksed

### Lühiajalised kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	1 629	12 382
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	30	37
<b>Kokku</b>	<b>1 659</b>	<b>12 419</b>

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksed vähenesid oluliselt seoses arenduste valmimisega Kristiine Citys ja Kalaranna Kvartalis. Ettemaksete saldo aruande kuupäeval on peamiselt seotud arendusega Kristiine Citys ja väheneb korterite valmimisel ja nende ostjatele üleandmisel.

## Lisa 10. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	2 134	4 416
Viitvõlad	766	1 522
Intressivõlad	1 211	1 359
Võlad töötajatele	8	0
Muud	1	0
<b>Kokku</b>	<b>4 120</b>	<b>7 297</b>

## Lisa 11. Käive

### Segmendi müügitulu (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

tuhandetes eurodes	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
<b>Müügitulu lepingutest klientidega</b>				
Kinnisvara müügitulu	61 708	40 616	2 835	22 738
Hotellide opereerimise tulu	3 270	1 951	965	844
Haldusteenused ja muud teenused	460	429	134	115
<b>Müügitulu kokku lepingutest klientidega</b>	<b>65 438</b>	<b>42 996</b>	<b>3 934</b>	<b>23 697</b>
Renditeenusega seotud tulu	216	99	92	25
<b>Kokku</b>	<b>65 654</b>	<b>43 095</b>	<b>4 026</b>	<b>23 722</b>



## Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
<b>Toimingukohustuse täitmise hetkel</b>				
Kinnisvara müügitulu	61 708	40 616	2 835	22 738
Hotellide opereerimise tulu	3 270	1 951	965	844
Muud teenused	40	78	20	19
<b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel</b>	<b>65 018</b>	<b>42 645</b>	<b>3 820</b>	<b>23 601</b>
<b>Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul</b>				
Renditeenusega seotud tulu	216	99	92	25
Haldusteenused	420	351	114	96
<b>Kokku</b>	<b>65 654</b>	<b>43 095</b>	<b>4 026</b>	<b>23 722</b>

Andmed lõpetatud tegevusvaldkondade käibe kohta on toodud lisas 17.

Kinnisvara müügitulu on kasvanud 52% võrra, mis tuleneb Kalaranna Kvartali ja Kindrali Majade müügitehingute lõplikust vormistamisest. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas tunduvalt võrreldes võrdlusperioodiga, mil seoses COVID-19-ga oli hotell 2021. aasta algusest suletud kuni 2021. aasta juuni keskpaigani.

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

## Lisa 12. Müüdid kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
Müüdid kinnisvara	45 420	30 469	2 235	17 652
Renditeenused	66	36	18	14
Hotelliteenused	2 977	1 807	960	680
Haldusteenused	221	201	57	54
Muud teenused	5	6	2	1
<b>Kokku</b>	<b>46 689</b>	<b>32 519</b>	<b>3 272</b>	<b>18 401</b>

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

## Lisa 13. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
Müüdnud kinnisvara	16 288	10 147	600	5 086
Renditeenused	150	63	74	11
Hotelliteenused	293	144	5	164
Haldusteenused	199	150	57	42
Muud teenused	35	72	18	18
<b>Kokku</b>	<b>16 965</b>	<b>10 576</b>	<b>754</b>	<b>5 321</b>

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

## Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
Personalikulud	3 189	3 563	688	1 612
Maa- ja kinnisvara maksud	306	334	96	83
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	0	505	0	1
Materiaalse põhivara kulum	138	126	43	32
Muu	1 313	1 064	376	315
<b>Kokku</b>	<b>4 946</b>	<b>5 592</b>	<b>1 203</b>	<b>2 043</b>

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

## Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
Viivised ja trahvid	0	6	0	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	2 329	1 092	2 329	0
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	3 828	5 540	3 828	5 539
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest	0	27 747	0	0
Muud äritulud	121	1 230	121	2
<b>Kokku</b>	<b>6 278</b>	<b>35 615</b>	<b>6 278</b>	<b>5 541</b>

Muud ärikulud tuhandetes eurodes	2022 12 kuud	2021 12 kuud	2022 IV kvartal	2021 IV kvartal
Viivised ja trahvid	2	21	0	0
Muud ärikulud	140	256	10	9
<b>Kokku</b>	<b>142</b>	<b>277</b>	<b>10</b>	<b>9</b>

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

## Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

<b>Finantstulud</b>	2022	2021	2022	2021
tuhandetes eurodes	12 kuud	12 kuud	IV kvartal	IV kvartal
Intressitulud	3	6	1	1
<b>Kokku</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Finantskulud</b>	2022	2021	2022	2021
tuhandetes eurodes	12 kuud	12 kuud	IV kvartal	IV kvartal
Intressikulu	4 112	5 945	868	1 327
Kahjum valuutakursi muutusest	1	0	0	1
Muud finantskulud	98	19	7	80
<b>Kokku</b>	<b>4 211</b>	<b>5 964</b>	<b>875</b>	<b>3 985</b>

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

## Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

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

tuhandetes eurodes	2021	2021
	12 kuud	IV kvartal
<b>LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD</b>		
<b>Äritulud</b>		
Müügitulu	1 735	0
Müüdüd toodete ja teenuste kulu	-887	0
<b>Brutokasum</b>	<b>848</b>	<b>0</b>
Turustuskulud	-1	0
Üldhalduskulud	-415	0
Muud äritulud	60	0
Muud ärikulud	-185	0
<b>Ärikasum</b>	<b>307</b>	<b>0</b>
Finantstulud	0	0
Finantskulud	-4 422	0
<b>Kasum enne tulumaksu</b>	<b>-4 115</b>	<b>0</b>
Tulumaks		
<b>Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest</b>	<b>-4 115</b>	<b>0</b>
Kasum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondadest (euro)	-0,07	0

## Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

### Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	(56 687 954x365/365)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	(56 687 954x365/365)	= 56 687 954
Perioodil	01.10.2022-31.12.2022	(56 687 954x 92/92)	=56 687 954
Perioodil	01.10.2021-31.12.2021	(56 687 954x 92/92)	= 56 687 954

### Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	13 452 tuhat eurot/56 687 954=0,24 eurot
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	33 872 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,60 eurot
Perioodil	01.10.2022-31.10.2022	4 800 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,08 eurot
Perioodil	01.10.2021-31.12.2021	7 292 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,13 eurot

### Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta koos lõpetatud tegevusvaldkondadega:

Perioodil	01.01.2022-31.12.2022	13 452 tuhat eurot/56 687 954=0,24 eurot
Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	29 757 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,52 eurot
Perioodil	01.10.2022-31.12.2022	4 800 tuhat eurot / 56 687 954 = 0,08 eurot
Perioodil	01.10.2021-31.12.2021	7 292 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,13 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2022. ega 2021. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ -kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/kahjum aktsia kohta.

## Lisa 19. Aktsionäride koosolekud

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

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

Korralise üldkoosoleku protokoll on avalikustatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel [www.prokapital.com](http://www.prokapital.com).

## Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

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

<b>Tehingud seotud osapooltega</b> tuhandetes eurodes	<b>2022</b> <b>12 kuud</b>	<b>2021</b> <b>12 kuud</b>
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Müügitulu	8	13
Arvestatud intressikulud	0	8
Vähemusosanikud		
Arvestatud intressikulud	0	10
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Arvestatud intressikulud	892	912
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine	196	337
Tasutud intressid	794	746
Juhatus ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	650	1 733
Müügitulu	0	161
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu</b> tuhandetes eurodes	<b>2022</b> <b>12 kuud</b>	<b>2021</b> <b>12 kuud</b>
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Ettemaksed	2 000	0

2022. aastal uuris kontsern võimalust osta seotud osapoolelt PK Sicily SpA aktsiaid 12 miljoni euro eest. Tehingu tagamiseks ja aktsiate reserveerimiseks tasus Kontsern müüjale ettemaksu summas 2 miljonit eurot. Kontsern on teostanud põhjaliku *due diligence'i*, et hinnata võimalikku kasu laienemisest ning otsustas 2023. aastal hotelliettevõtte aktsiaid siiski mitte osta. Müüja peab ettemaksu tagastama hiljemalt kolme aasta jooksul alates ettemaksu tasumisest. Kontsernil on õigus seada oma nõude tagamiseks varale II järjekoha pant.

<b>Osalused Ettevõttes %</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,63%	49,59%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,05%	0,05%

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

## Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2022. aasta kaheteistkümne kuu ja neljanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearunde koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

28. veebruar 2023