

AS Pro Kapital Grupp

2024 A. II KVARTALI JA 6 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused	5
Tegevjuhi ülevaade.....	6
Kontserni struktuur.....	9
Arendusprojektide ülevaade.....	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	15
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	17
Aktsiad ja aktsionärid.....	18
Õigusküsimused.....	20
Töötajad.....	22
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele.....	23
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne.....	24
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne	25
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne.....	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne.....	27
Konsolideeritud vahearuande lisad	28
Lisa 1. Üldine informatsioon	28
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused.....	28
Lisa 3. Segmentide ülevaade.....	29
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	31
Lisa 5. Varud	31
Lisa 6. Pikaajalised nõuded	32
Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	32
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud.....	34
Lisa 9. Immateriaalne põhivara.....	34
Lisa 10. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	35
Lisa 11. Ostjate ettemaksed.....	38
Lisa 12. Lühiajalised võlad tarnijatele	39
Lisa 12. Käive	39
Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste omahind.....	40
Lisa 15. Brutokasum.....	40
Lisa 16. Üldhalduskulud	41
Lisa 17. Muud äritulud ja ärikulud	41
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud.....	41
Lisa 19. Kasum/kahjum aktsia kohta	42
Lisa 20. Aktsionäride koosolekud.....	42
Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega.....	43
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	44

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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

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



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Grupi **kogukäive** 2024. aasta esimesel poolaastal oli 6,9 miljonit eurot võrrelduna 16,1 miljoni euroga 2023. aastal. 2024. aasta teise kvartali kogukäive oli 3,9 miljonit eurot võrrelduna 2,7 miljoni euroga 2023. aasta teises kvartalis.

Grupi käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Seetõttu sõltub kinnisvara müügist saadav müügitulu ehitustsüklist ning elamuarenduste valmimise ajast.

2024. aastal vähenes kinnisvaratulu võrreldes eelneva aastaga, kuna Kindrali Majade esimese etapi ehitus lõpetati ja viimased korterid müüdi ning anti klientidele üle 2023. aasta alguses. 2023. aasta lõpuks oli enamik meie valminud kinnisvaraobjektide korteritest müüdud. 2024. aastal jätkasime Kalaranna Kvartali viimase etapi ehitust, planeerides kahe esimese maja valmimist ning korterite klientidele üle andmist 2024. aasta lõpus ning viimase kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis.

2024. aasta esimese kuue kuu **brutokasum** vähenes 46% võrra ja moodustas 2,4 miljonit eurot võrrelduna 4,5 miljoni euroga 2023. aastal. Teise kvartali brutokasum oli 1,5 miljonit eurot võrrelduna 790 tuhande euroga 2023. aastal.

2024. aasta esimese poolaasta **ärikahjum** moodustas 860 tuhat eurot võrrelduna 1,5 miljoni euro ärikasumiga 2023. aasta esimesel poolaastal. Teise kvartali ärikahjum oli 201 tuhat eurot võrrelduna 658 tuhande euro ärikahjumiga 2023. aastal.

2024. aasta esimese poolaasta **puhaskahjum** oli 3 miljonit eurot võrrelduna 292 tuhande euro puhaskahjumiga võrdlusperioodil. Teise kvartali puhaskahjum oli 1,3 miljonit eurot võrrelduna 1,6 miljoni euro puhaskahjumiga 2023. aastal.

Rahavood põhitegevusest olid 2024. aasta esimesel kuuel kuul negatiivsed 4,5 miljonit eurot võrreldes 9,5 miljoni euroga, mis teeniti samal perioodil 2023. aastal. Teises kvartalis olid rahavood negatiivsed 2,8 miljonit eurot võrreldes 850 tuhande euroga, mis kasutati 2023. aasta teises kvartalis.

Aktsia puhaskahjum oli 30. juuni 2024 seisuga 0,93 eurot võrreldes 0,97 euroga 30. juunil 2023.

Peamised finantsnäitajad

	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	6 907	16 112	3 853	2 697	23 021
Brutokasum (tuhat eurot)	2 423	4 456	1 535	790	7 028
Brutokasum, %	35%	28%	40%	29%	31%
Ärikasum (tuhat eurot)	-860	1 501	-201	-658	2 963
Ärikasum, %	-12%	9%	-5%	-24%	13%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-3 040	-292	-1 340	-1 595	-900
Puhaskasum / -kahjum, %	-44%	-2%	-35%	-59%	-4%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,05	-0,01	-0,02	-0,03	-0,02

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Varad kokku (tuhat eurot)	109 695	101 166	107 237
Kohustused kokku (tuhat eurot)	57 207	46 135	52 814
Omakapital kokku (tuhat eurot)	52 488	55 031	54 423
Võla / omakapitali suhe *	1,09	0,84	0,97
Varade tootlus, % **	-2,9%	-0,3%	-0,08%
Omakapitali tootlus, % ***	-5,7%	-0,6%	-1,5%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,93	0,97	0,96

*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

15. jaanuaril 2024 teavitas Grupp tagatud, fikseeritud intressiga võlakirjade ISIN SE0013801172 omanikelt nõusoleku saamisest võlakirjade tähtaja pikendamiseks ning muudatusteks võlakirjade tingimustes, sealhulgas osaliseks lunastamiseks.

17. jaanuaril 2024 teavitas Grupp tagatud, fikseeritud intressimääraga võlakirjade ISIN SE0013801172, kogumahuga 28 500 000, kohustuslikust osalisest lunastamisest summas 8 550 000 mitte hiljem kui 20. veebruaril 2024, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest, koos kogunenud, kuid tasumata intressiga ettemakstud summalt. Kohustusliku osalise lunastamise makse toimus 5. veebruaril 2024.

22. märtsil 2024 teavitas Grupp otsusest omandada 67,5% osalus Itaalia ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.R.L, mille soetamise eellepingu sõlmimisest teavitati 24. juulil 2023.

17. mail 2024 teavitas Grupp kontserni kuuluva tütarettevõtte, AS Pro Kapital Eesti, poolt uue tütarettevõtte, OÜ Pro Kapital Engineering, asutamisest. Uue tütarettevõtte kandvaks majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitustegevuse juhtimine.

20. mail 2024 teavitas Grupp Kindrali Majade projekti järgmise etapi Uus-Kindrali ehituse algusest Tallinnas Kristiine linnaosas. Talli 3/Sammu 8 aadressil asuv hoone sisaldab 90 korterit ja ühte äriüksust.

28. mail 2024 kinnitasid aktsionärid Grupi auditeeritud 2023. aasta majandusaasta aruande.

28. mail 2024 teavitas Grupp otsusest valida alates 01.06.2024 AS Pro Kapital Grupp teiseks juhatuse liikmeks Grupi Leedu tütarettevõtte tegevjuhi Neringa Rasimavičienė.

Tegevjuhi ülevaade

Kinnisvaraarendus

2024. aastal jätkame Kalaranna 8 arenduse viimase etapi ehituse ja müügiga. Viimane etapp koosneb 4-st kortermajast 146 korteri ja 4 äripinnaga, mille lõpetamisel on Kalaranna Kvartali arenduses kokku 12 maja. Teises kvartalis jätkasime hoonete siseviimistlustöödega ning praeguste tingimuste järgselt on ehitusprotsess plaanipärane. Esimese kahe maja korterite valmimist planeerime 2024. aasta lõpuks ning järelejäänud kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis. Käesoleva aruande valmimise ajaks on eellepingutega kaetud 46% korteritest. Peame seda väga heaks tulemuseks tänapäeva väljakutseid pakkuval turul, eriti arvestades meie asukohast tulenevat keskmisest kõrgemat hinnataset.



Kalaranna Kvartal aprillis 2024

Kristiine City's jätkame oma uue projekti, Uus-Kindrali, müügi- ja ehitustegevust. 2024. aasta teise kvartali lõpuks oleme lõpetamas vundamentitöödega ning alustamas monoliitbetoonitöödega (karkassid ning konstruktsioonseinte/ elementide valamistööd -1 korrusel). Käesoleva aruande valmimise ajaks on eellepingutega kaetud 34% korteritest. Ehitustegevuse rahastamiseks on sõlmitud laenuleping AS-iga LHV Pank.

Riias on käesoleva aruande avaldamise ajaks müümata ainult üks luksuskorter River Breeze residentsis, mis on saanud Baltics Prestige Awards auhinna oma väljapaistva arhitektuurilise lahenduse eest.

Vilniuses valmisid 2019. aastal viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses. 2024. aasta juuni lõpuks on müümata ainult 2 korterit, millest üks on näidiskorter. 2023. aasta septembris alustasime Šaltiniu Namai Attico viimase etapi linnavillade (43 villat) ja ärihoone (15 ühikut) ehitusega. Käesoleva aruande valmimise ajaks viimistletakse villade esimest korrust. Ärihoone, mille põhistruktuurid on lõpetatud, valmimine on planeeritud 2025. aasta teises kvartalis. 2024. aasta mai alguses sõlmisime ehituse rahastamiseks lepingu Šiauliu pangaga. 2024. aasta teise kvartali lõpuks oleme ületanud 25% müügilävendi, saavutades samal ajal turul rekordilise hinnataseme.

Samuti jätkame ehitusloa taotlemise protsessi oma kõige hiljutisemale investeeringule Naugarduko tänaval. Mäe serval asuv ajalooline endine koolihoone, projekteeritakse ümber tipp-tasemel eluhooneks, kus valmib ligikaudu 50 luksuslikku korterit vaadetega Vilniuse vanalinnale.



Praeguse ajakava alusel loodame ehitusloa saamist suve lõpuks ning plaanime renoveerimistöodega alustada 2025. aasta esimeses kvartalis.

Hotellindus

Peale kahte rasket aastat, mis on tänu pandeemiale kahtlemata mõjutanud kogu ülemaailmset turismisektorit, liigub hotellindus nõudluse kasvamise suunas. 2023. aastal saavutas hotell suurepäraseid tulemusi ning meil on hea meel teatada, et ka 2024. aasta teises kvartalis ületavad tulemused eelarvestatud prognoose.

2024. aastal pööratakse suuremat tähelepanu MICE tegevustele (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions), eesmärgiga suurendada müüki ettevõtete segmendis. 2024. aasta esimesel kuuel kuul saavutatud edusammud tõestavad meie strateegia efektiivsust, kuna igakuised tegelikud tulemused on ületanud 2024. aasta igakuiseid eelarveid.

Kokkuvõte

Kokkuvõttes on mul hea meel teatada Grupi olulistest edusammudest ning saavutustest meie kinnisvaraprojektides ja hotellitegevuses. 2024. aastal oleme näidanud tiptasemel pühendumust, mille tulemusena püsivad meie projektid Tallinnas, Riias ja Vilniuses graafikus ning on toonud kaasa märkimisväärsed müügitulemused.

Taastuv nõudlus hotellinduses on samuti meie jaoks hea märk, kuna keskendumine MICE tegevustele on näidanud häid tulemusi, ületades ootusi ning tugevdades meie positsiooni hotellinduse sektoris.

Tunnistades pidevalt muutuvaid globaalseid väljakutseid, oleme pühendunud mõistlikule finantsjuhtimisele ja tegevuse kvaliteedile. Oleme kindlad, et meie mitmekesine portfelli koos vankumatu pühendumusega väärtuse pakkumisele loob hea baasi jätkusuutlikule kasvule ning tugevdab meie positsiooni kinnisvarasektori liidrina.

Täname oma aktsionäre, töötajaid ja koostööpartnereid jätkuva toetuse ja pühendumise eest ning vaatame koos eduka tuleviku poole.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
16. august 2024

Kontserni struktuur

30. juuni 2024 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 mitmekülgeid võimalusi igas vanuses elanikele. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Hoonetes on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmis pesuruum neljajalgsetele sõpradele.



Kindrali Majade projekti esimene etapp on nüüd valminud ning kõik korterid on üleantud, välja arvatud üks, mis on kasutusel näidiskorterina. Märtsis 2024 alustasime Kindrali Majade uue etapi – Uus-Kindrali, ehitusega.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna 8 aadressil ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruselist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus on valminud kaheksa hoonet 239 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak.

Esimese etapi korterid on kõik müüdud. Viimase, neljast majast kokku 146 korteriga, koosneva etapi ehitus algas 2023. aasta märtsis. Viimase etapi esimese kahe maja korterite valmimist prognoosime 2024. aasta lõpuks ning järelejäänud kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga ca 18,5 tuhat ruutmeetrit. Asudes Rail Baltica Ülemiste Terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

Kliversala Riias

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



River Breeze Residence'il ja selle lähiümbrusel oluline osa Riia linna pikaajalises arendusstrateegias, mida rakendatakse perioodil kuni 2030. Seda eelkõige seetõttu, et kõrge lisandväärtusega territooriumina asub Kliversala piirkond UNESCO kultuuripärandi kaitsealal. River Breeze Residence on Kliversala kvartaliks valminud esimene elumaja. Järgmises etapis valmiv Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, ootab ehitamise alustamist.

Brīvības ärikvartal Riias

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

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

City Oasis kvartal Riias



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

Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud, tehnilise projekteerimise tööd on lõpetatud. Ehitus algab, kui turutingimused muutuvad soodsamaks.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai | Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai | Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus.

Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, milles valmis viis hoonet, on valminud ning müüdüd, välja arvatud kaks korterit, millest üks on kasutusel näidiskorterina.

2023. aasta septembris alustasime viimase etapi linnavillade ja elamu/ärihoone ehitusega.



Naugarduko 5, Vilniuses

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



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

Parkhotel Kurhaus

Lisaks arendus- ja haldustegevusele Baltikumis, omame ja opereerime hotelli Saksamaa väikeses kuurortlinnas Bad Kreuznach, mis asub Frankfurdi lähipiirkonnas.



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

30. juuni 2024 seisuga oli Grupi tegevus jaotunud viie geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu, Saksamaa ja Itaalia. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Grupp oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine, elamispindade müügist teenitud komisjonitasud.

Esimese kuue kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k	6k
Kinnisvara	10	9 694	2 616	3 540	730	25	0	0	0	N/A	3 356	13 259
Rent	0	0	61	118	62	50	0	0	0	N/A	123	168
Hotell	0	0	0	0	0	0	2 902	2 452	0	N/A	2 902	2 452
Haldus	66	57	1	11	203	144	0	0	0	N/A	270	212
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	246	N/A	246	N/A
Muu	1	3	6	7	3	11	0	0	0	N/A	10	21
KOKKU	77	9 754	2 684	3 676	998	230	2 902	2 452	246	N/A	6 907	16 112

Teise kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv
Kinnisvara	3	543	1 055	514	730	19	0	0	0	N/A	1 788	1 076
Rent	0	0	25	54	31	27	0	0	0	N/A	56	81
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 613	1 426	0	N/A	1 613	1 426
Haldus	34	30	0	3	111	72	0	0	0	N/A	145	105
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	246	N/A	246	N/A
Muu	0	3	4	4	1	2	0	0	0	N/A	5	9
KOKKU	37	576	1 084	575	873	120	1 613	1 426	246	N/A	3 853	2 697

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

Eesti segmendiosa Grupi käibest 2024. aasta esimese kuue kuu jooksul oli 1%, võrreldes 61%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 1 parkimiskoht ja 1 panipaik (2023 6 kuud: 66 korterit, 54 parkimiskohta ja 69 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 1 korter, 73 parkimiskohta ning 21 panipaika. Varudena kajastatud korter on kasutusel näidiskorterina Kindrali Majade arenduses ning ei ole hetkel müügis.

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

Läti segmendiosa Grupi käibest kuue kuu jooksul oli 39% võrreldes 23%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 4 korterit, 4 panipaika ja 10 parkimiskohta (2023 6 kuud: 8 korterit ja 8 parkimiskohta ja 11 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 4 luksuskorterit, 18 parkimiskohta ning 4 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Grupi käibest oli kolme kuu jooksul 14% võrreldes 1%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 korter ja 2 parkimiskohta (2023 6 kuud: 3 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 2 korterit, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Grupi käibest oli kuue kuu jooksul 42% võrreldes 15%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 67%, mis on 6% võrra suurem võrreldes 61%-lise täituvusega samal perioodil 2023. aastal. Hotellitegevuse kuue kuu kasum oli 138 tuhat eurot võrreldes 27 tuhande eurosse kasumiga 2023. aasta esimesel kuuel kuul.

Itaalias tegutseb Grupi tütarettevõtte kinnisvarabüroona, teenides tulu komisjonitasudest ja kinnisvara ostu-müügi tehingutest.

Itaalia segmendiosa Grupi käibest esimesel poolaastal moodustas 4%. Kuna Grupp sisenes selle segmendi turule alles 2024. aasta esimese kvartali lõpus, puuduvad võrdlusandmed.

Teise kvartali ja kuue kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	6 k	6 k	6 k	6 k	6 kl	6 k	6 k	6 k
Müüdnud m2*	0	3 942	729	962	94	0	822	4 904
Keskmine hind,m2/EUR*	0	2 243	3 185	3 264	7 160	0	3 637	2 443
Hallatavaid m2	48 276	48 276	0	0	26 768	26 768	75 044	75 044

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal	II kvartal
Müüdnud m2*	0	223	277	143	94	0	371	4 904
Keskmine hind,m2/EUR*	0	1 780	3 065	3 127	7 160	0	4 098	2 443
Hallatavaid m2	48 276	48 276	0	0	26 768	26 768	75 044	75 044

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

Aruandeperioodil võttis Pro Kapital 7,2 miljonit eurot ning maksis tagasi 31 tuhande euro väärtuses pangalaenusid ning 30. juuni 2024 seisuga oli kohustus pankade ees summas 11,5 miljonit eurot (lisa 10).

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

Jaanuaris 2024 pikendas Pro Kapital 28,5 miljoni euro tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade tingimusi. Grupp lunastas 8,6 miljoni euro ulatuses võlakirju, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad nimiväärtusega 19,9 miljonit eurot intressimäära 11% (lisa 10).

30. juuni 2024 seisuga on Grupil lunastamata 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju algse lunastamistähtajaga oktoobris 2024. Septembris 2023 kinnitasid võlakirjade omanikud tagamata võlakirjade pikendamise 2+2 aastaks kuni 31. oktoobrini 2026 õigusega lükata lunastamistähtaega edasi veel kahe aasta võrra kuni 31. oktoobrini 2028. Grupp lunastab osaliselt võlakirju 1,5 miljoni euro ulatuses, mis moodustab 15% iga võlakirja nimiväärtusest 31. oktoobril 2024. Alates 1. novembrist 2024 kannavad võlakirjad nimiväärtusega 8,2 miljonit intressi 9%.

Aktsiad ja aktsionärid

30. juuni 2024 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

30. juuni 2024 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 998 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. juuni 2024 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	21 870 780	38,58%
Caceis Bank SA	7 088 559	12,50%
Clearstream Banking AG	17 008 774	30,00%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 30. juuni 2024 seisuga 49,62% 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:

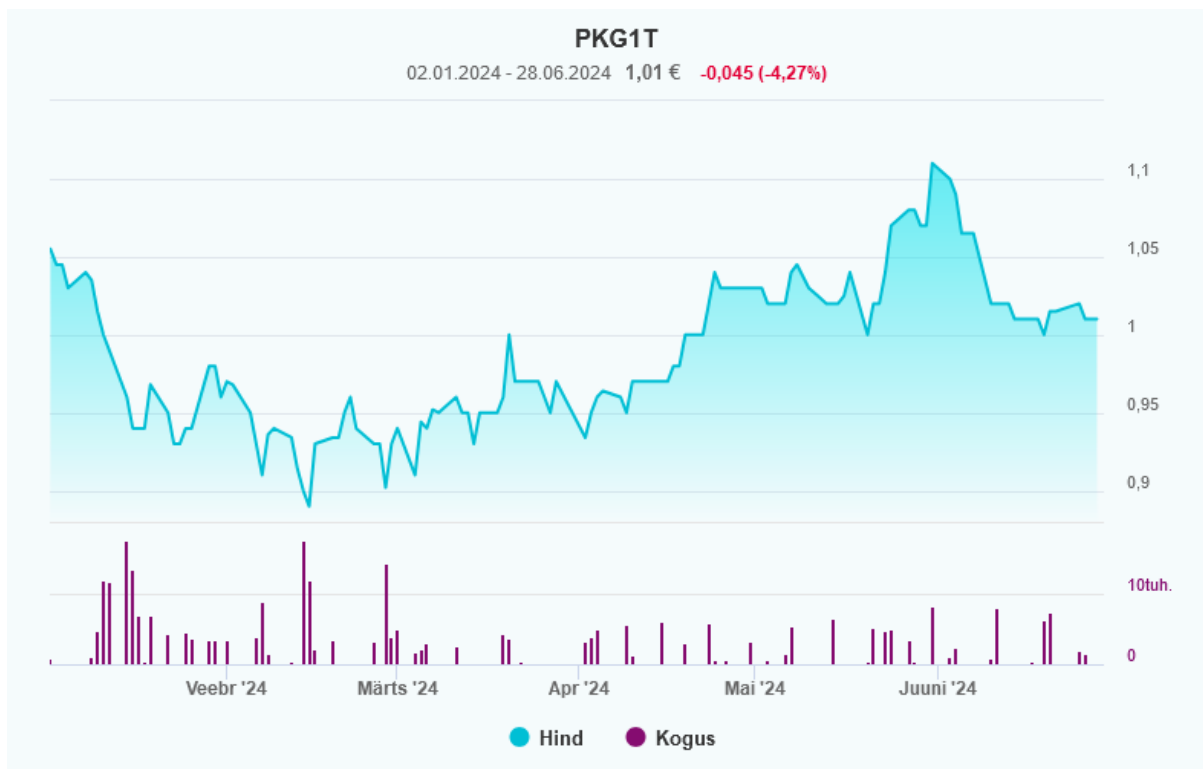
- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Grupi kõigist aktsiatest;
- 11 322 099 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 19,67% Grupi kõigist aktsiatest;
- 10 700 000 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 18,88% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 513 183 aktsiat Nordea panga esindajakonto kaudu, mis on 0,91% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

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

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Ettevõtte aktsiaid.

2024. aasta esimese kuue kuu kahjum aktsia kohta oli -0,05 eurot (2023. aasta 6 kuud: kahjum -0,01 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogused, 1. jaanuar – 30. juuni 2024, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Grupi aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 30. juuni 2024 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0,89-1,11 eurot ning 28. juuni 2024 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,01 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 308 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 299 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 on Ettevõtte aktsiad kaubeldavad Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Open Market kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Ajavahemikul märts-juuli 2023 oli Grupi aktsiatega kauplemine kauplemisplatvormi tehniliste muudatuste tõttu peatatud. Perioodil 1. jaanuar – 30. juuni 2024 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,74-0,95 eurot ning 28. juuni 2024 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,86 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 38 aktsiaga, mille käive ulatus 30 euron.

Õigusküsimused

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

AS-il Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) on jätkuvalt pooleli kohtuvaidlus Maa-ametiga, mis puudutab katastriüksust aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa ning kohtuvaidlus on seotud kahju hüvitamise kaebusega. AS Pro Kapital Eesti on seisukohal, et on maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 1. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enamakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), seega hüvitise nõue kokku on summas 874 154 eurot ning sellelt summalt arvestatudviivise summas 1 176 261,55 eurot.

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

Halduskohus rahuldab oma 27.05.2024 otsusega AS Pro Kapital Eesti kaebuse osaliselt, st mõistis Maa-ametilt AS-i Pro Kapital Eesti kasuks välja enamtasutud maamaksu eest kahjuhüvitise 353 236 eurot, millest põhinõue on 191 973 eurot ja viivis 161 263 eurot ja jättis kaebuse rahuldamata kinnistu omandamisega seotud kahjunõude osas.

Maa-amet esitas 26.06.2024 apellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27.05.2024 kohtuotsusele, kaebuses vaidlustab halduskohtu otsust osas, millega kaebus rahuldati, st maamaksu osas ning palub teha uue otsuse, millega jätta AS Pro Kapital Eesti kaebus

tervikuna rahuldamata. AS Pro Kapital Eesti esitas 11.07.2024 omakorda Tallinna Ringkonnakohtule vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27.05.2024 kohtuotsusele, millega vaidlustatakse kohtuotsust osas, milles jäeti AS Pro Kapital Eesti kahju hüvitamise kaebus rahuldamata, st kinnistu omandamisega seotud kulude hüvitamise osas.

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

AS-le Pro Kapital Eesti kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 hindades kokkuleppele, on Tallinna linn teinud Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 omandamiseks sundvõõrandamise otsuse. AS Pro Kapital Eesti on sundvõõrandamise otsuse (eelkõige sellega määratud õiglase hüvitise põhjendatuse) vaidlustanud halduskohtus, leides et õiglane hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. AS Pro Kapital Eesti kaebus on menetlusse võetud.

AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja), tema Leedu tütarettevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku vastu on esitatud Rooma kohtusse nõue kahe Itaalia eraisiku poolt. Hagiavalduse esitajate sõnul on väidetav rahaline nõue neile üle läinud pärimise teel. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte väitel puudub neil igasugune seos väidetava nõudega, kuna neil ei ole kunagi olnud mingeid lepingulisi või lepinguväliseid suhteid isikuga, kelle nõuded väidetavalt päritud on. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte on esitanud sellekohased vastuväited Rooma kohtule. 11.04.2024 toimus Roomas esimene kohtuistung, kuid kohus leidis, et nõue on esitatud valesse osakonda ning istung tuleb edasi lükata. Kohus on määranud uueks kohtuistungiks ajaks 12.09.2024.

Töötajad

30. juunil 2024 oli Grupis hõivatud 85 inimest (79 inimest seisuga 30. juuni 2023), kellest 43 töötasid hotellis (41 inimest seisuga 30. juuni 2023). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Pro Kapital peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisrisiki.

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Grupil leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Grupi pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades. Grupi 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 Grupi 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 Grupp näeb potentsiaalset riski kinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning kõrgetes intressimäärades.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime väheneb, samuti võivad kõrged kinnisvaralaenu intressimäärad ja muud kaasnevad tegurid vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Grupi äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist ja muudest teenustest saadavaid tulusid. Pro Kapitali juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks Grupi jätkusuutlikku arengut.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

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

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht
Juhatus liige

16. august 2024

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
VARAD				
Käibevara				
Raha		8 576	17 474	17 065
Lühiajalised nõuded		1 481	2 544	1 411
Ettemakstud kulud		359	338	268
Varud	5	44 550	26 598	35 563
Käibevara kokku		54 966	46 954	54 307
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	6	20	13	2 010
Materiaalne põhivara	7	7 655	7 749	7 763
Kasutusõigusega vara	7	495	233	365
Kinnisvarainvesteeringud	8	40 405	45 851	40 361
Firmaväärtus		204	262	0
Immateriaalne põhivara	9	3 615	104	96
Põhivara kokku		52 394	54 212	50 595
Müügiootel varad		2 335	0	2 335
Kokku müügiootel varad		2 335	0	2 335
VARAD KOKKU		109 695	101 166	107 237
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	10	1 749	28 493	30 141
Ostjate ettemaksed	11	7 083	2 322	3 657
Lühiajalised võlad tarnijatele	12	6 235	3 909	4 911
Maksukohustused		175	118	161
Lühiajalised eraldised		8	20	11
Lühiajalised kohustused kokku		15 250	34 862	38 881
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	10	40 676	10 064	12 695
Muud pikaajalised kohustused		2	0	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 130	1 134	1 130
Pikaajalised eraldised		149	75	108
Pikaajalised kohustused kokku		41 957	11 273	13 933
KOHUSTUSED KOKKU		57 207	46 135	52 814
Omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		2 092	2 012	2 092
Jaotamata kasum		31 175	34 886	34 198
Maettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		51 400	55 031	54 423
Mittekontrolliv osalus		1 088	0	0
OMAKAPITAL KOKKU		52 488	55 031	54 423
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		109 695	101 166	107 237

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	13	6 907	16 112	3 853	2 697	23 021
Müüdud toodete ja teenuste kulu	14	-4 484	-11 656	-2 318	-1 907	-15 993
Brutokasum	15	2 423	4 456	1 535	790	7 028
Turustuskulud		-485	-299	-263	-166	-705
Üldhalduskulud	16	-2 790	-2 656	-1 465	-1 282	-5 440
Muud äritulud	17	19	0	17	0	2 099
Muud ärikulud	17	-27	0	-25	0	-19
Ärikasum		-860	1 501	-201	-658	2 963
Finantstulud	18	67	88	25	68	254
Finantskulud	18	-2 245	-1 876	-1 172	-1 002	-4 115
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		-3 038	-287	-1 348	-1 592	-898
Tulumaks		-2	-5	8	-3	-2
Perioodi puhaskasum/ -kahjum		-3 040	-292	-1 340	-1 595	-900
Muu koondkasum						
Muudatused ümberhindluse reservis		0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-3 040	-292	-1 340	-1 595	-900
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte osanikele kuuluv osa		-3 023	0	-1 323	-1 595	-900
Mittekontrolliv osalus		-17	0	-17	0	0
Kasum aktsia kohta (euro)	19	-0,05	-0,01	-0,02	-0,03	-0,02

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum		-3 023	-292	-1 323	-1 595	-900
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		301	204	174	104	441
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	0	0	-111
Kasum põhivara mahakandmiselt		16	0	16	0	0
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	0	0	-1 972
Finantstulud ja -kulud	18	2 178	1 788	1 148	935	3 861
Edasilükkunud tulumaksu muutus		0	4	-10	2	0
Valuutakursi muutused		1	0	1	0	0
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		1	34	0	19	6
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		208	139	283	-155	1 414
Varudes		-8 826	7 625	-4 570	-486	3 984
Kohustustes ja ettemaksetes		4 592	-64	1 454	312	2 300
Eraldistes		30	29	10	14	64
Põhitegevuse rahavood kokku		-4 522	9 467	-2 817	-850	9 087
Rahavood investeerimistegevusest						
Soetatud tütarettevõtete rahalised jäägid		247	0	0	0	0
Materiaalse põhivara soetamine	7	-33	-581	-22	-80	-746
Immateriaalse põhivara soetamine	9	-35	-31	-14	-26	-38
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-44	-276	-27	-237	-473
Makstud tütarettevõtete osaluse eest		-500	0	0	0	-2 000
Laekumised põhivara müügist		1	0	0	0	0
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	0	0	111
Saadud intressid		67	54	24	49	182
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-297	-834	-39	-294	-2 964
Rahavood finantseerimistegevusest						
Tulu vähemusosalusest		-17	0	-18	0	0
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-8 550	0	0	0	0
Saadud laenud		7 186	0	3 831	0	3 974
Tagastatud laenud		-31	-31	-19	-15	-63
Kapitalirendi tagasimaksed		-101	-75	-54	-37	-152
Makstud intressid ja muud finantskulud		-2 157	-1 642	-1 205	-103	-3 406
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 670	-1 748	2 535	-155	353
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-8 489	6 885	-321	-1 299	6 476
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		17 065	10 589	8 897	18 773	10 589
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 576	17 474	8 576	17 474	17 065

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2022	11 338	1 748	0	2 984	26 773	42 813	0	42 843
Eelnevate perioodide kahjumi katmine	0	3 913	1 134	0	-5 047	0	0	0
Perioodi koondkasum	0	0	0	-972	13 452	12 480	0	12 480
31. detsember 2022	11 338	5 661	1 134	2 012	35 178	55 323	0	55 323
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	-292	-292	0	-292
30. juuni 2023	11 338	5 661	1 134	2 012	34 886	55 031	0	55 031
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	-608	-608	0	-608
Muud muutused	0	0	0	80	-80	0	0	0
31. detsember 2023	11 338	5 661	1 134	2 092	34 198	54 423	0	54 423
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	-3 023	-3 023	-17	-3 040
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	1 105	1 105
30. juuni 2024	11 338	5 661	1 134	2 092	31 175	51 400	1 088	52 488

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaude lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus 30.06.2024	Osalus 30.06.2023	Osalus 31.12.2023
Raiffeisen Bank International AG	Austria	38,58%	53,15%	54,66%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	12,50%	0%	12,78%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	30,00%	22,37%	10,99%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	3,01%	6,89%	5,46%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 30. Juuni 2024 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), Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) ja 67,5% osalusega tütarettevõtja Itaalias (Preatoni Nuda Proprieta S.r.l) 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 2023. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Grupi 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Grupp on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Itaalia	Eliminee- rimised	Kokku
2024 6 kuud								
Käive	0	77	2 688	998	3 179	246	-281	6 907
sh kinnisvara müük	0	10	2 616	730	0	0	0	3 356
sh renditulu	0	0	61	62	240	0	-240	123
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	2 902	0	0	2 902
sh haldusteenused	0	66	1	203	0	0	0	270
sh komisjonitasud kinnisvara müügil	0	0	0	0	0	246	0	246
sh muud tulud	0	1	10	3	37	0	-41	10
Muud äritulud ja -kulud (neto)	0	-2	-6	0	0	0	0	-8
Segmenti ärikasum / -kahjum	-1 376	-531	646	167	185	-33	3	-860
Finantstulud ja -kulud (neto)	-4 502	2 532	7	-79	-113	-21	-2	-2 178
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-5 878	2 001	653	167	72	-54	1	-3 038
Tulumaks	0	0	0	9	0	0	-11	-2
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-17	0	-17
Puhaskasum / -kahjum	-5 878	2 001	653	176	72	-37	-10	-3 023
30.06.2024								
Varad	55 764	180 954	21 531	18 515	6 426	2 195	-175 690	109 695
Kohustused	156 558	18 910	9 345	7 242	6 290	1 159	-142 297	57 207
Põhivara soetamine	0	52	1	5	16	568	3 497	4 139
Põhivara vähenemine	0	-50	-138	-1	0	0	0	-189
Põhivara kulum	0	-27	-23	-21	-183	-45	0	-299

tuhandetes eurodes	Em- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2023 6 kuud							
Käive	0	9 754	3 679	230	2 727	-278	16 112
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	9 695	3 540	25	0	0	13 260
<i>sh renditulu</i>	0	0	119	0	240	-240	169
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	2 452	0	2 452
<i>sh haldusteenused</i>	0	57	11	144	0	0	212
<i>sh muud tulud</i>	0	2	9	11	35	-38	19
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	2	0	0	0	0	0
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1484	1 748	1 288	-197	127	19	1 501
Finantstulud ja -kulud (neto)	-3 257	1 722	-74	-64	-114	-1	-1 788
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-4 741	3 470	1 214	-261	13	18	-287
Tulumaks	0	0	0	-2	-4	1	-5
Puhaskasum / -kahjum	-4 741	3 470	1 214	-263	9	0	-292
30.06.2023							
Varad	68 918	160 739	24 914	15 264	8 858	-177 521	101 166
Kohustused	160 043	3 733	13 950	3 552	6 554	-141 696	46 135
Põhivara soetamine	0	53	108	2	557	0	720
Põhivara vähenemine	0	-15	0	0	0	0	-15
Põhivara kulum	0	-22	-24	-19	-139	0	-204

tuhandetes eurodes	Em- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2023 12 kuud							
Käive	1 322	10 322	6 344	911	6 003	-1 881	23 021
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	10 199	6 099	424	0	0	16 722
<i>sh renditulu</i>	0	0	210	111	480	-480	321
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	5 452	0	5 452
<i>sh haldusteenused</i>	0	117	14	362	0	0	493
<i>sh muud tulud</i>	1 322	6	21	14	71	-1 400	34
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	2 169	-89	1	0	-1	2 080
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 740	2 847	1 885	-485	431	25	2 963
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 792	3 658	-101	-393	-232	-1	-3 861
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-8 532	6 505	1 784	-878	199	24	-898
Tulumaks	0	0	0	5	-7	0	-2
Puhaskasum / -kahjum	-8 532	6 505	1 784	-873	192	24	-900
31.12.2023							
Varad	57 634	169 305	23 507	16 168	9 149	-168 526	107 237
Kohustused	152 550	9 264	11 973	5 071	6 661	-132 705	52 814
Põhivara soetamine	0	86	108	7	894	0	1 095
Põhivara vähenemine	0	-22	0	-6	-358	0	-386
Põhivara kulum	-1	-49	-35	-38	-295	0	-418

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

Preatoni Nuda Proprieta S.r.l

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2023	0%
Vähemusosalus (%) 30. juunil 2024	32.5%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2023	0
Vähemusosaluse soetamine	1 105
Aruandeperioodi kahjum	-17
Vähemusosaluse väärtus 30. juunil 2024	1 088

22. märtsil 2024 soetas Grupp 67,5% Preatoni Nuda Proprieta S.R.L (registreeritud Milanos, Itaalias) osadest.

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Kinnisvara müügiks	3 723	7 382	5 474
<i>sh Kindrali Majad, Tallinn</i>	240	271	165
<i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i>	957	1 201	958
<i>sh River Breeze, Riia</i>	1 293	4 283	2 897
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	1 233	1 599	1 454
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	0	28	0
Lõpetamata kinnisvara	40 372	19 068	29 885
<i>sh Uus-Kindrali, Tallinn</i>	5 571	0	5 324
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	18 754	6 561	11 048
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	9 622	6 230	7 211
<i>sh Naugarduko, Vilnius</i>	6 425	6 277	6 302
Ostetud kaubad müügiks	124	65	126
Ettemaksed varude eest	331	83	78
Kokku	44 550	26 598	35 563

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

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

Lõpetamata kinnisvara hulka kuulub ehitusjärgus olev kinnisvara Tallinnas Kalaranna Kvartalis ja Uus-Kindrali arenduses ning Šaltinių Namai uue etapi arenduses Vilniuses.

Naugarduko projektiga oleme arenduse ehitusloa taotlemise protsessis ning plaanime renoveerimistöodega alustada 2025. aasta esimeses kvartalis.

Lisa 6. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Kapitalirendid	0	13	10
Muud pikaajalised nõuded	20	0	2 000
Kokku	20	13	2 010

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. juunil 2024 moodustasid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	9 258	11 603	9 185
Akumuleeritud kulum	-1 603	-3 854	-1 422
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 655	7 749	7 763

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	748	809	654
Akumuleeritud kulum	-253	-576	-289
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	495	233	365

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

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutus-õigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2022	7 040	1 156	271	0	8 467	701
Soetamine	470	86	19	5	580	108
Mahakandmine	0	0	-15	0	-15	0
Soetusmaksumus 30.06.2023	7 510	1 242	275	5	9 032	809
Soetamine	107	27	29	1	164	203
Mahakandmine	0	0	-13	0	15	-358
Soetusmaksumus 31.12.2023	7 618	1 269	292	6	9 185	654
Soetamine	0	16	23	-6	33	0
Soetatud uue tütarettevõtte kaudu	0	36	0	0	36	230
Ümberklassifitseerimine	0	6	0	0	6	0
Mahakandmine	0	0	-2	0	-2	-136
Soetusmaksumus 30.06.2024	7 618	1 327	313	0	9 258	748

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku	Kasutus-õigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	942	231	1 173	506
Materiaalse põhivara kulum	82	30	12	124	70
Maha kandmine	0	0	-15	-15	0
Akumuleeritud kulum 30.06.2023	82	972	228	1 282	576
Materiaalse põhivara kulum	108	33	11	152	62
Mahakandmine	0	0	-12	-11	-349
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	190	1 005	227	1 422	289
Materiaalse põhivara kulum	108	34	12	154	102
Soetatud uue tütarettevõtte kaudu	0	20	0	20	0
Ümberklassifitseerimine	0	4	0	4	0
Mahakandmine	0	0	3	3	-137
Akumuleeritud kulum 30.06.2024	298	1 063	242	1 603	253

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
Väärtus 31.12.2022	45 575
Investeeringud	276
Väärtus 30.06.2023	45 851
Investeeringud	197
Õiglase väärtuse muutus	1 972
Ümberklassifitseerimine müügiootel varaks	-2 335
Ümberklassifitseerimine varudesse	-5 324
Väärtus 31.12.2023	40 361
Investeeringud	44
Väärtus 30.06.2024	40 405

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

Lisa 9. Immateriaalne põhivara

Finantsaruannetes kajastatud immateriaalsed varad koosnevad kliendiandmebaasist, veebilehtedes, tarkvarast ning muudest visuaalsetest materjalidest.

Grupp viis läbi ostuanalüüsi soetatud tüdarettevõtte osas ning hindas AI-l põhineva otsingutarkvara ning kliendiandmebaasi õiglast väärtust. AI tarkvara hinnati 180 tuhandele eurole ning potentsiaalne tulu kliendikontaktidest hinnati 3,3 miljonile eurole.

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Immateriaalse vara soetusmaksumus	4 058	275	281
Akumuleeritud kulum	-443	-171	-185
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	3 615	104	96

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2022	0	16	207	1	20	244
Soetamine	0	0	31	0	5	36
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	0	-5	-5
Soetusmaksumus 30.06.2023	0	16	238	1	20	275
Soetamine	0	0	5	0	1	6
Soetusmaksumus 31.12.2023	0	16	243	1	21	281
Soetamine	0	0	35	0	0	35
Soetatud uue tütaretevõtte kaudu	3 317	0	482	0	0	3 799
Mahakandmine	0	0	-50	-1	0	-51
Ümberklassifitseerimine	0	0	-6	0	0	-6
Soetusmaksumus 30.06.2024	3 317	16	704	0	21	4 058

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi-lehed ja tarkvara	Muud	Kokku
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	9	153	1	163
Immateriaalse vara kulum	0	0	8	0	8
Akumuleeritud kulum 30.06.2023	0	9	161	1	171
Immateriaalse vara kulum	0	1	13	0	14
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	0	10	174	1	185
Immateriaalse vara kulum	0	0	44	0	44
Soetatud uue tütaretevõtte kaudu	0	0	252	0	252
Ümberklassifitseerimine	0	0	-5	0	-5
Mahakandmine	0	0	-32	-1	-33
Akumuleeritud kulum 30.06.2024	0	10	433	0	443

Lisa 10. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	63	63	63
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	28 302	29 903
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	1 453	0	0
Kapitalirendid	233	128	175
Kokku	1 749	28 493	30 141

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	11 473	375	4 317
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	19 950	0	0
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	8 189	9 522	8 130
Kapitalirendid	319	167	248
Muud pikaajalised laenu	745	0	0
Kokku	40 676	10 064	12 695

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
AS LHV Pank (Eesti)	11 161	0	3 975
Sparkasse (Saksa)	375	438	406
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	19 950	28 302	28 450
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	9 642	9 522	9 582
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	552	295	423
Muud laenuandjad	745	0	0
Kokku	42 425	48 624	42 836

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu koos muude finantskuludega (lisa 18) oli aruandeperioodil 2,2 miljonit eurot (2023 6 kuud: 1,9 miljonit eurot).

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

3 459 081 võlakirja koguväärtusega 9 685 426,80 eurot emiteeriti kolmes osas 2020. aastal, et asendada konverteeritavaid võlakirju. Võlakirjad kannavad fikseeritud intressimäära 8% aastas, need noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021 ja nende esialgne lunastustähtpäev pidi saabuma 2024. aasta oktoobris. Võlakirjaomanike nõusolekul pikendati võlakirjade lunastustähtaega 2+2 aastaks ja uus lunastamistähtpäev on 31. oktoober 2026, tingimusega, et Grupp võib ühepoolset tähtaega pikendada veel kahe aasta võrra, st kui sellest teavitatakse Nasdaq Tallinn kaudu hiljemalt 30. septembril 2026. Alates 1. novembrist 2024 on intressimääraks 9%. Grupp lunastab osaliselt võlakirju 1,5 miljonit euro, 15% ulatuses nominaalväärtusest 31. oktoobril 2024 ning alates 1. novembrist 2024 on võlakirjade nominaalväärtuseks 2,38 eurot võlakirja kohta.

Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus oli aruandekuupäeva seisuga 9,6 miljonit eurot ehk nominaalväärtusest 9,7 miljonit on lahutatud 43 tuhat eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

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

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

Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Grupi omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 47,85%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 30. juuni 2024 seisuga 19,9 miljonit eurot.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	0	23	18
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	LHV Pank AS	14	0	0
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8, 22, Tallinn	18 754	N/A	12 005
LHV Pank AS	Talli 3/ Sammu 8, Tallinn	5 571	0	0

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

	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
NTA Pro Kapital Germany Holdings OÜ	12	12	12
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 PKE Treasury	3	3	3
NTA Pro Halduse OÜ	26	26	26
NTA AS Tondi Kvartal	160	160	160
NTA OÜ Marsi Elu	20	20	20
NTA Kalaranna Kvartal OÜ	3	3	3
NTA Dunte Arendus OÜ	3	3	3
NTA Pro Kapital Latvia SIA	12 948	12 948	13 948
NTA Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	10 300	10 300
NTA Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100	6 100
NTA Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335	1 335
NTA In Vitam UAB	3	3	3
NTA PK Invest UAB	823	823	823
Kokku	63 288	63 288	63 288

Uue soetatud tütaretevõtte Preatoni Nuda Proprieta S.r.l osad panditi 8. juulil 2024.

Lisa 11. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	7 055	2 294	3 623
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	28	28	34
Kokku	7 083	2 322	3 657

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksed on suurenenud seoses Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali ja Šaltinių Namai viimaste etappide alustamisega.

Lisa 12. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Võlad tarnijatele	3 997	1 849	2 731
Viitvõlad	994	833	961
Intressivõlad	1 206	1 211	1 214
Võlad töötajatele	37	15	4
Muud	1	1	1
Kokku	6 235	3 909	4 911

Lisa 12. Käive

Segmendi müügitulu (jätkuvad tegevusvaldkonnad)

tuhandetes eurodes	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega					
Kinnisvara müügitulu	3 356	13 260	1 788	1 077	16 722
Hotellide opereerimise tulu	2 902	2 452	1 613	1 426	5 452
Haldusteenused ja muud teenused	280	231	150	112	526
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	246	0	246	0	0
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	6 784	15 943	3 797	2 615	22 700
Renditeenusega seotud tulu	123	169	56	82	321
Kokku	6 907	16 112	3 853	2 697	23 021

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	3 356	13 260	1 788	1 077	16 722
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	246	0	246	0	0
Muud teenused	10	19	5	8	34
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	3 612	13 279	2 039	1 085	16 756
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul					
Hotellide opereerimise tulu	2 902	2 452	1 613	1 426	5 452
Haldusteenused	270	211	145	104	492
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	3 172	2 663	1 758	1 530	5 944
Renditeenusega seotud tulu	123	170	56	82	321
Kokku	6 907	16 112	3 853	2 697	23 021

Kinnisvara müügitulu on langenud 75% võrra, kuna 2023. aasta lõpuks oli enamik meie valminud kinnisvaraobjektide korteritest müüdud. Jätkunud on järelejäänud varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas 18% võrra võrreldes 2023. aasta esimese poolaastaga, kuna suuremat tähelepanu on pööratud ettevõtete segmendile ja uuenenud ruumid on suurendanud hotelli külastatavust.

Jätkunud on ka Kalaranna Kvartali viimase etapi ehitus, mille esimese kahe maja korterite valmimist planeerime 2024. aasta lõpuks ning järelejäänud kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis.

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

Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Müüdud kinnisvara	2 046	9 635	1 006	872	11 703
Hotelliteenused	2 134	1 856	1 093	960	3 906
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	110	0	110	0	0
Renditeenused	36	44	24	19	86
Haldusteenused	155	111	83	54	286
Muud teenused	3	10	2	2	12
Kokku	4 484	11 656	2 318	1 907	15 993

Lisa 15. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Müüdud kinnisvara	1 310	3 625	782	205	5 019
Hotelliteenused	768	596	520	466	1 546
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	136	0	136	0	0
Renditeenused	87	125	32	63	235
Haldusteenused	115	100	62	50	206
Muud teenused	7	9	3	6	22
Kokku	2 423	4 456	1 535	790	7 028

Lisa 16. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Personalikulud	1 528	1 466	795	735	2 994
Konsultatsioonid	656	613	380	278	1 275
Maa- ja kinnisvara maksud	144	144	51	66	279
Materiaalse põhivara kulum	100	81	57	40	165
Panga- ja CSD teenused	60	39	30	24	87
Muu	302	313	152	139	640
Kokku	2 790	2 656	1 465	1 282	5 440

Lisa 17. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud tuhandetes eurodes	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Viivised ja trahvid	0	0	0	0	1
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	1 972
Tulud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	0	0	0	111
Muud äritulud	19	0	17	0	15
Kokku	19	0	17	0	2 099

Muud ärikulud tuhandetes eurodes	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Viivised ja trahvid	6	0	4	0	5
Kahjum varude õiglase väärtuse korrigeerimisest	16	0	16	0	0
Muud ärikulud	5	0	5	0	14
Kokku	27	0	25	0	19

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud tuhandetes eurodes	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Intressitulud	67	88	25	68	254
Kokku	67	88	25	68	254

Finantskulud tuhandetes eurodes	2024 6 kuud	2023 6 kuud	2024 II kvartal	2023 II kvartal	2023 12 kuud
Intressikulu	1 983	1 742	1 015	873	3 829
Muud finantskulud	262	134	157	129	286
Kokku	2 245	1 876	1 172	1 002	4 115

Lisa 19. 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	01.01.2024-30.06.2024	(56 687 954x182/182)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2023-30.06.2023	(56 687 954x181/181)	=56 687 954
Perioodil	01.04.2024-30.06.2024	(56 687 954x91/91)	= 56 687 954
Perioodil	01.04.2023-30.06.2023	(56 687 954x91/91)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2023-31.12.2023	(56 687 954x365/365)	=56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2024-30.06.2023	-3 023 000 eurot/56 687 954=-0,05 eurot
Perioodil	01.01.2023-30.06.2023	-292 000 eurot/56 687 954=-0,01 eurot
Perioodil	01.04.2024-30.06.2024	-1 323 000 eurot/56 687 954=-0,02 eurot
Perioodil	01.04.2023-30.06.2023	-1 595 000 eurot/56 687 954 = -0,03 eurot
Perioodil	01.01.2023-31.12.2023	-900 000 eurot/56 687 954=-0,02 eurot

Lisa 20. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 28. mail 2024. Korralise üldkoosoleku protokoll on avalikustatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 21. 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	2024	2023	2023
tuhandetes eurodes	6 kuud	6 kuud	12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Müügitulu	5	1	9
Üldhalduskulud	256	303	513
Maksud tütarettevõtete eest	500	0	0
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	258	292	580
Nõuded seotud osapoolte vastu	2024	2023	2023
tuhandetes eurodes	6 kuud	6 kuud	12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Ettemaksud	0	1 533	2 000
Muud nõuded	69	0	68
22. märtsil 2024 soetas Grupp 67,5% osaluse ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.r.l (registreeritud Milanos, Itaalias) hinnaga 2,5 miljonit eurot, millest 2 miljonit eurot oli makstud 2023. aastal.			
Võlad seotud osapooltele	2024	2023	2023
Tuhandetes eurodes	6 kuud	6 kuud	12 kuud
Olulised omanikud ning nendega seotud ettevõtted			
Võlad hankijatele	0	0	105
Laenud	745	0	0
Osalused Ettevõttes %	30.06.2024	30.06.2023	31.12.2023
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,62%	49,22%	49,31%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,00%	0,00%	0,00%

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2024. aasta kuue kuu ja teise kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

16. august 2024