

AS Pro Kapital Grupp

2024 A. III KVARTALI JA 9 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.....	24
Konsolideeritud finantsaruanded	25
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne.....	25
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne	26
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne.....	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne.....	28
Konsolideeritud vahearuande lisad	29
Lisa 1. Üldine informatsioon	29
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused.....	29
Lisa 3. Segmentide ülevaade.....	30
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	32
Lisa 5. Varud	32
Lisa 6. Pikaajalised nõuded	33
Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	33
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud.....	35
Lisa 9. Immateriaalne põhivara.....	35
Lisa 10. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	36
Lisa 11. Ostjate ettemaksed.....	39
Lisa 12. Lühiajalised võlad tarnijatele	40
Lisa 12. Käive	40
Lisa 14. Müüdud kaupade ja teenuste omahind.....	41
Lisa 15. Brutokasum.....	41
Lisa 16. Üldhalduskulud	42
Lisa 17. Muud äritulud ja ärikulud	42
Lisa 18. Finantstulud ja -kulud.....	42
Lisa 19. Kasum/kahjum aktsia kohta	43
Lisa 20. Aktsionäride koosolekud.....	43
Lisa 21. Tehingud seotud osapooltega.....	44
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	45

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 üheksa kuu jooksul oli 10,6 miljonit eurot võrrelduna 20,0 miljoni euroga 2023. aastal. 2024. aasta kolmanda kvartali kogukäive oli 3,7 miljonit eurot võrrelduna 3,9 miljoni euroga 2023. aasta kolmandas 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 esimeste korterite valmimist ning klientidele üle andmist 2024. aasta lõpus ning viimase kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis.

2024. aasta üheksa kuu **brutokasum** vähenes 52% võrra ja moodustas 2,9 miljonit eurot võrrelduna 6,0 miljoni euroga 2023. aastal. Kolmanda kvartali brutokasum oli 433 tuhat eurot võrrelduna 1,5 miljoni euroga 2023. aastal.

2024. aasta üheksa kuu **ärikahjum** moodustas 1,7 miljonit eurot, võrrelduna 2023. aasta üheksa kuu 1,7 miljoni euro suuruse ärikasumiga. Kolmanda kvartali ärikahjum oli 872 tuhat eurot võrrelduna 167 tuhande euro ärikasumiga 2023. aastal.

2024. aasta üheksa kuu **puhaskahjum** oli 4,1 miljonit eurot võrrelduna 1,0 miljoni euro puhaskahjumiga võrdlusperioodil. Kolmanda kvartali puhaskahjum oli 1 miljon eurot võrrelduna 732 tuhande euro puhaskahjumiga 2023. aastal.

Rahavood põhitegevusest olid 2024. aasta üheksal kuul negatiivsed 9,9 miljonit eurot võrreldes 9,5 miljoni euroga, mis teeniti samal perioodil 2023. aastal. Kolmandas kvartalis olid rahavood negatiivsed 5,4 miljonit eurot võrreldes 59 tuhande euroga, mis teeniti 2023. aasta kolmandas kvartalis.

Aktsia puhasväärtus oli 30. septembri 2024 seisuga 0,91 eurot võrreldes 0,96 euroga 30. septembril 2023.

Peamised finantsnäitajad

	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	10 604	19 969	3 697	3 857	23 021
Brutokasum (tuhat eurot)	2 856	6 000	433	1 544	7 028
Brutokasum, %	27%	30%	12%	40%	31%
Ärikasum (tuhat eurot)	-1 731	1 667	-872	167	2 963
Ärikasum, %	-16%	8%	-24%	4%	13%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-4 062	-1 025	-1 022	-732	-900
Puhaskasum/ - kahjum, %	-38%	-5%	-28%	-19%	-4%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,07	-0,02	-0,02	-0,01	-0,02

	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Varad kokku (tuhat eurot)	113 614	100 674	107 237
Kohustused kokku (tuhat eurot)	62 148	46 376	52 814
Omakapital kokku (tuhat eurot)	51 466	54 298	54 423
Võla / omakapitali suhe *	1,21	0,85	0,97
Varade tootlus, % **	-3,8%	-1,0%	-0,1%
Omakapitali tootlus, % ***	-7,7%	-1,9%	-1,5%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,91	0,96	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. Kolmandas kvartalis jätkasime hoonete siseviimistlustöödega ning praeguste tingimuste järgselt on ehitusprotsess plaanipärane. Esimese kahe maja esimeste korterite üle andmist planeerime 2024. aasta lõpuks ning järelejäänud kahe maja valmimist 2025. aasta esimeses kvartalis. Käesoleva aruande valmimise ajaks on eellepingutega kaetud 55% korteritest. Peame seda väga heaks tulemuseks tänapäeva väljakutseid pakkual 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 kolmanda kvartali lõpuks oleme lõpetanud kolm korrust, tehnoõrgud (vesi, kanalisatsioon, küte) ning valminud on meie arendust linna teedestruktuuriga ühendav uus avalik tee.. Käesoleva aruande valmimise ajaks on eellepingutega kaetud 44% korteritest. Ehitustegevuse rahastamiseks on sõlmitud laenuleping AS-iga LHV Pank.

Riias on kolmanda kvartali lõpuks müüdud kõik luksuskorterid River Breeze residentsis.

Vilniuses valmisid 2019. aastal viis maja 115 korteriga Šaltiniu Namai Attico arenduses. Käesoleva aruande valmimise hetkel on müümata ainult 1 korter. 2023. aasta septembris alustasime Šaltiniu Namai Attico viimase etapi linnavillade (43 villat) ja ärihoone (15 ühikut) ehitusega. Kolmanda kvartali seisuga on ehituses lõpule jõudmas kolmas korrus, seega on hoone konstruktsioon umbes 80% ulatuses valmis. Ärihoone põhikonstruktsioon on saavutanud lõpliku kõrguse ning hoone valmimine on planeeritud 2025. aasta teise kvartalis. 2024. aasta mai alguses sõlmisime ehituse rahastamiseks lepingu Šiauliu pangaga. Käesoleva aruande avaldamise ajaks 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 aasta lõpuks ning planeerime renoveerimistöodega alustada 2025. aasta teise kvartali alguses.

Hotellindus

Peale kahte rasket aastat, mis on 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 kolmandas kvartalis ületavad tulemused eelarvestatud prognoose. Sellise positiivse trendi jätkudes oleme liikumas rekordilise brutokasumi (GOP) suunas.

2024. aastal pööratakse suuremat tähelepanu MICE tegevustele (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions), eesmärgiga suurendada müüki ettevõtete segmendis. 2024. aasta esimeses pooles 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 ja saavutustest meie kinnisvaraprojektides ning hotellitegevuses 2024. aastal. Oleme näidanud tiptasemel pühendumust, mille tulemusena on meie projektid Tallinnas, Riias ja Vilniuses püsinud graafikus ja 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. Tulevikus loodame, et piirkonna geopoliitiline stabiilsus toetab meie kinnisvaraettevõtete jätkuvat kasvu.

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 vankumatu toetuse ja pühendumise eest ning vaatame koos eduka tuleviku poole.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
15. november 2024

Kontserni struktuur

30. september 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, mille valmimine on planeeritud 2025. aasta lõppu.

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 müüdnud. Viimase, neljast majast kokku 146 korteriga, koosneva etapi ehitus algas 2023. aasta märtsis. Viimase etapi esimese kahe maja esimeste 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 esimene elamukoht Kliversala kvartalis, mis on valminud ja kus kõik korterid on müüdud. Järgmises etapis valmiv Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, ootab ehitamise alustamist.

Brīvības ärikvartal Riias

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

Grupp on otsustanud selle kinnisvaraobjekti müüa kuna soovime keskenduda rohkem meie põhi arengusuunale, milleks on elamukinnisvara arendamine. Müügitegevusega on juba alustatud ning eesmärgiks on müük 2025. 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. Ehitusega plaanime alustada, 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, viie hoonega, on valminud ning müüdud. Käesoleva aruande avaldamise hetkel on saadaval ainult üks korter.

2023. aasta septembris alustasime viimase etapi linnavillade ja elamu/ärihoone ehitusega, mille valmimine on planeeritud 2025. aasta lõppu.



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. septembri 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.

Üheksa 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
	9k	9k	9k	9k	9k	9k	9k	9k	9k	9k	9k	9k
Kinnisvara	21	9 726	4 435	5 644	730	25	0	0	0	N/A	5 186	15 395
Rent	0	0	84	174	90	78	0	0	0	N/A	174	252
Hotell	0	0	0	0	0	0	4 497	3 932	0	N/A	4 497	3 932
Haldus	101	86	1	13	277	263	0	0	0	N/A	379	362
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	353	N/A	353	N/A
Muu	1	5	9	11	5	12	0	0	0	N/A	15	28
KOKKU	123	9 817	4 529	5 842	1 102	378	4 497	3 932	353	N/A	10 604	19 969

Kolmanda 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
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Kinnisvara	11	32	1 819	2 104	0	0	0	0	0	N/A	1 830	2 136
Rent	0	0	23	56	28	28	0	0	0	N/A	51	84
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 595	1 480	0	N/A	1 595	1 480
Haldus	35	29	0	2	74	119	0	0	0	N/A	109	150
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	107	N/A	107	N/A
Muu	0	5	3	4	2	1	0	0	0	N/A	5	7
KOKKU	46	63	1 845	2 166	104	148	1 595	1 480	107	N/A	3 697	3 857

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

Eesti segmendiosa Grupi käibest 2024. aasta üheksa kuu jooksul oli 1%, võrreldes 49%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 2 parkimiskohta ja 3 panipaika (2023 9 kuud: 66 korterit, 87 parkimiskohta ja 170 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 1 korter, 72 parkimiskohta ning 19 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 üheksa kuu jooksul oli 43% võrreldes 30%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 8 korterit, 8 panipaika ja 25 parkimiskohta (2023 9 kuud: 9 korterit ja 17 parkimiskohta ja 12 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 3 parkimiskohta.

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

Leedu segmendiosa Grupi käibest oli üheksa kuu jooksul 11% võrreldes 2%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 korter ja 2 parkimiskohta (2023 9 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 üheksa kuu jooksul 42% võrreldes 20%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhaus saavutas 68% täituvuse, mis on 3% kõrgem kui 2023. aastal. Hotellitegevuse üheksa kuu kasum oli 394 tuhat eurot võrreldes 250 tuhande eurosse kasumiga 2023. aasta üheksal kuul.

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

Itaalia segmendiosa Grupi käibest esimesel poolaastal moodustas 3%. Kuna Grupp sisenes selle segmendi turule alles 2024. aasta esimese kvartali lõpus, puuduvad võrdlusandmed.

Kolmanda kvartali ja üheksa kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
	9 k	9 k	9 k	9 k	9 kl	9 k	9 k	9 k
Müüdnud m2*	0	4 011	1 303	1 560	94	0	1 397	5 571
Keskmine hind,m2/EUR*	0	2 271	2 885	3 243	7 160	0	3 172	2 543
Hallatavaid m2	48 276	48 276	0	0	26 919	26 768	75 195	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
	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal	III kvartal
Müüdnud m2*	0	0	574	597	0	0	574	597
Keskmine hind,m2/EUR*	0	0	2 505	3 210	0	0	2 505	2 313
Hallatavaid m2	48 276	48 276	0	0	26 919	26 768	75 195	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 krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil võttis Pro Kapital 11,3 miljonit eurot ning maksis tagasi 47 tuhande euro väärtuses pangalaenusid ning 30. septembri 2024 seisuga oli kohustus pankade ees summas 15,7 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. septembri 2024 seisuga on Grupil lunastamata 9,6 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. 31. oktoobril 2024 lunastas Grupp osaliselt võlakirju 1,5 miljoni euro ulatuses, mis moodustab 15% iga võlakirja nimiväärtusest. Alates 1. novembrist 2024 kannavad võlakirjad nimiväärtusega 8,1 miljonit eurot intressi 9% (lisa10).

Aktsiad ja aktsionärid

30. septembri 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. septembri 2024 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 992 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

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

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	21 870 780	38,58%
Caceis Bank SA	7 103 432	12,53%
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. septembri 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 19,97% 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.

Suuraksionär 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 põhiaksionäriks, 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 Grupi aktsiaid.

2024. aasta üheksa kuu kahjum aktsia kohta oli -0,07 eurot (2023. aasta 9 kuud: kahjum -0,02 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 1. jaanuar – 30. september 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. september 2024 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,81-1,11 eurot ning 30. septembri 2024 kauplemispäeva sulgemishind oli

0,81 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 474 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 442 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 on Grupi 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. september 2024 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0,63-0,95 eurot ning 30. septembri 2024 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,65 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 41 aktsiaga, mille käive ulatus 32 euroni.

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 enammakstud 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.

Tallinna Ringkonnakohtu oma 13.08.2024 määrusega võttis menetlusse nii Maa-ameti apellatsioonkaebuse kui ka AS Pro Kapital Eesti vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024. a otsusele. Maa-amet ja AS Pro Kapital Eesti on esitanud ringkonnakohtule omapoolsed seisukohad ning osapooled on edasise ootel.

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 määras uue kohtuistungi aja 2025 jaanuarikuuksse.

Töötajad

30. septembril 2024 oli Grupis hõivatud 95 inimest (80 inimest seisuga 30. september 2023), kellest 47 töötasid hotellis (42 inimest seisuga 30. september 2023). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Pro Kapital peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski.

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

15. november 2024

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
VARAD				
Käibevara				
Raha		6 112	13 781	17 065
Lühiajalised nõuded		1 283	4 965	1 411
Ettemakstud kulud		275	0	268
Varud	5	51 757	27 665	35 563
Käibevara kokku		59 427	46 411	54 307
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	6	19	12	2 010
Materiaalne põhivara	7	7 639	7 819	7 763
Kasutusõigusega varad	7	438	198	365
Kinnisvarainvesteeringud	8	40 493	45 874	40 361
Firmaväärtus		204	262	0
Immateriaalne põhivara	9	3 026	98	96
Põhivara kokku		51 819	54 263	50 595
Müügioteel varad		2 368	0	2 335
Müügioteel varad kokku		2 368	0	2 335
VARAD KOKKU		113 614	100 674	107 237
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	10	1 750	28 581	30 141
Ostjate ettemaksud	11	8 204	3 048	3 657
Lühiajalised võlad tarnijatele	12	6 059	3 236	4 911
Maksukohustused		241	253	161
Lühiajalised eraldised		9	5	11
Lühiajalised kohustused kokku		16 263	35 123	38 881
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	10	44 585	10 027	12 695
Muud pikaajalised kohustused		2	0	0
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 131	1 136	1 130
Pikaajalised eraldised		167	90	108
Pikaajalised kohustused kokku		45 885	11 253	13 933
KOHUSTUSED KOKKU		62 148	46 376	52 814
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv 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
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		30 186	34 153	34 198
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		50 411	54 298	54 423
Mittekontrolliv osalus		1 055	0	0
OMAKAPITAL KOKKU		51 466	54 298	54 423
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		113 614	100 674	107 237

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	13	10 604	19 969	3 697	3 857	23 021
Müüdud toodete ja teenuste kulu	14	-7 748	-13 969	-3 264	-2 313	-15 993
Brutokasum	15	2 856	6 000	433	1 544	7 028
Turustuskulud		-773	-486	-288	-187	-705
Üldhalduskulud	16	-3 819	-3 860	-1 029	-1 204	-5 440
Muud äritulud	17	34	16	15	16	2 099
Muud ärikulud	17	-29	-3	-3	-2	-19
Ärikasum		-1 731	1 667	-872	167	2 963
		0				
Finantstulud	18	98	174	31	86	254
Finantskulud	18	-2 411	-2 858	-165	-982	-4 115
Kasum / -kahjum enne tulumaksu		-4 044	-1 017	-1 006	-729	-898
Tulumaks		-18	-8	-16	-3	-2
Perioodi puhaskasum / -kahjum		-4 062	-1 025	-1 022	-732	-900
Muu koondkasum						
Muudatused ümberhindluse reservis		0	0	0	0	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku		-4 062	-1 025	-1 022	-732	-900
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-4 012	-1 025	-990	-732	-900
Mittekontrolliv osalus		-50	0	-32	0	0
Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)		-0,07	-0,02	-0,02	-0,01	-0,02

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		-4 012	-1 025	-989	-733	-900
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		1 028	309	727	105	441
Kasum põhivara müügist		16	0	0	0	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	0	0	-111
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	0	0	-1 972
Finantstulud ja -kulud	18	2 313	2 684	135	896	3 861
Edasilükkunud tulumaksu muutus		1	6	1	2	0
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		-112	55	-112	20	6
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		493	59	285	-80	1 414
Varudes		-16 033	6 558	-7 207	-1 067	3 984
Kohustustes ja ettemaksetes		6 316	837	1 725	901	2 300
Eraldistes		48	44	18	15	64
Põhitegevuse rahavood kokku		-9 942	9 527	-5 417	59	9 087
Rahavood investeerimistegevusest						
		247	0	0	0	0
Materiaalse põhivara soetamine	7	-98	-713	-65	-133	-746
Immateriaalse põhivara soetamine	9	-34	-32	-2	-1	-38
Laekumised põhivara müügist		1	0	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-132	-299	-88	-22	-473
Maksud müügiotel vara eest		-33	0	0	0	0
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	0	0	111
Maksud tütarettevõtete eest		-500	-2 000	0	-2 000	-2 000
Saadud intressid		98	120	31	66	182
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-451	-2 924	-124	-2 090	-2 964
Rahavood finantseerimistegevusest						
Dividendimakse		-50	0	-32	0	0
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-8 550	0	0	0	0
Saadud laenud		11 335	0	4 149	0	3 974
Tagastatud laenud		-47	-47	-16	-10	-63
Kapitalirendi tagasimaksud		-158	-114	-57	-45	-152
Makstud intressid		-3 090	-3 236	-933	-1 594	-3 406
Deponeeritud summa laenu tagamiseks		0	-14	0	-14	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-560	-3 411	3 111	-1 663	353
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-10 953	3 192	-2 431	-3 694	6 476
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		17 065	10 589	8 576	17 474	10 589
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6 112	13 781	6 112	13 781	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	-1 025	-1 025	0	-1 025
30. september 2023	11 338	5 661	1 134	2 012	34 143	54 298	0	54 298
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	-125	-125	0	-125
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	-4 012	-4 012	-50	-4 062
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	0	0	1 105	1 105
30. september 2024	11 338	5 661	1 134	2 092	30 186	51 411	1 055	51 466

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 30.09.2024	Osalus 30.09.2023	Osalus 31.12.2023
Raiffeisen Bank International AG	Austria	38,58%	53,26%	54,66%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	12,53%	12,52%	12,78%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	30,00%	10,55%	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. septembri 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 9 kuud								
Käive	0	123	4 535	1 102	4 910	353	-419	10 604
sh kinnisvara müük	0	21	4 435	730	0	0	0	5 186
sh renditulu	0	0	84	90	360	0	-360	174
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	4 497	0	0	4 497
sh haldusteenused	0	101	1	277	0	0	0	379
sh komisjonitasud kinnisvara müügil	0	0	0	0	0	353	0	15
sh muud tulud	0	1	15	5	0	0	-59	353
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	-1	-6	0	1	11	0	4
Segmenti ärikasum / -kahjum	-1 780	-935	1 065	119	478	-123	-556	-1 732
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 696	4 694	12	-114	-170	-33	-6	-2 313
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-8 476	3 759	1 077	5	308	-156	-562	-4 045
Tulumaks	0	0	0	-6	0	0	-12	-18
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-51	0	-51
Puhaskasum / -kahjum	-8 476	3 759	1 077	-1	308	-105	-574	-4 012
30.09.2024								
Varad	55 033	188 604	21 927	19 598	6 654	1 547	-179 479	113 614
Kohustused	158 424	24 805	9 317	8 503	6 283	1 180	-146 364	62 148
Põhivara soetamine	0	47	2	7	76	568	3 497	4 204
Põhivara vähenemine	0	-51	-1	-137	0	0	0	-189
Põhivara kulum	0	-42	-34	-31	-280	-645	0	-1 032

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2023 9 kuud							
Käive	0	9 818	5 846	378	4 342	-415	19 969
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	9 726	5 644	25	0	0	15 395
<i>sh renditulu</i>	0	0	174	78	360	-360	252
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	3 932	0	3 932
<i>sh haldusteenused</i>	0	86	13	263	0	0	362
<i>sh muud tulud</i>	0	6	15	12	50	-55	28
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	0	13	1	0	0	13
Segmendi ärikasum / -kahjum	-2 168	1 540	2 149	-282	399	29	1 667
Finantstulud ja -kulud (neto)	-4 968	2 648	-93	-96	-173	-2	-2 684
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-7 136	4 188	2 056	-378	226	27	-1 017
Tulumaks	0	0	0	-1	-7	0	-8
Puhaskasum / -kahjum	-7 136	4 188	2 056	-379	219	27	-1 025
30.09.2023							
Varad	65 425	162 217	25 724	15 411	9 231	-177 334	100 674
Kohustused	158 946	4 494	13 918	3 820	6 716	-141 518	46 376
Põhivara soetamine	0	66	108	3	676	0	853
Põhivara vähenemine	0	-15	0	0	0	0	-15
Põhivara kulum	0	-20	-35	-28	-210	0	-293

tuhandetes eurodes	Ema- 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. septembril 2024	32.5%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2023	0
Vähemusosaluse soetamine	1 105
Aruandeperioodi kahjum	-50
Vähemusosaluse väärtus 30. septembril 2024	1 055

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

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Kinnisvara müügiks	2 481	6 259	5 474
<i>sh. Kindrali Majad, Tallinn</i>	228	271	165
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	957	1 201	958
<i>sh. River Breeze, Riia</i>	63	3 182	2 897
<i>sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius</i>	1 233	1 599	1 454
<i>sh. muud kinnisvaraobjektid</i>	0	6	0
Lõpetamata kinnisvara	48 822	21 215	29 885
<i>sh. Uus-Kindrali, Tallinn</i>	7 015	0	5 324
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	23 881	8 599	11 048
<i>sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius</i>	11 495	6 339	7 211
<i>sh. Naugarduko, Vilnius</i>	6 431	6 277	6 302
Ostetud kaubad müügiks	101	84	126
Ettemaksed varude eest	353	107	78
Kokku	51 757	27 665	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 renoveerimistöödega alustada 2025. aasta teise kvartali alguses.

Lisa 6. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Kapitalirendid	6	12	10
Muud pikaajalised nõuded	13	0	2 000
	19	12	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. septembril 2024 moodustasid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	9 322	11 735	9 185
Akumulieeritud kulum	-1 683	-3 916	-1 422
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 639	7 819	7 763

tuhandetes eurodes	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	748	809	654
Akumulieeritud kulum	-310	-611	-289
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	438	198	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	Ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2022	7 040	1 156	271	0	8 467	701
Soetamine	566	110	31	5	712	108
Mahakandmine	0	0	-15	0	-15	0
Soetusmaksumus 30.09.2023	7 606	1 266	287	5	9 164	809
Soetamine	12	3	18	1	34	203
Mahakandmine	0	0	-13	0	-13	-358
Soetusmaksumus 31.12.2023	7 618	1 269	292	6	9 185	654
Soetamine	16	59	29	-6	98	0
Soetatud uue tütarettevõtte kaudu	0	36	0	0	36	230
Ümberklassifitseerimine	0	6	0	0	6	0
Mahakandmine	0	0	-3	0	-3	-136
Soetusmaksumus 30.09.2024	7 634	1 370	318	0	9 322	748

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2022	0	942	231	1 173	506
Materiaalse põhivara kulum	122	47	16	185	96
Maha kandmine	0	0	-13	-13	9
Akumuleeritud kulum 30.09.2023	122	989	234	1 345	611
Materiaalse põhivara kulum	68	16	7	91	36
Mahakandmine	0	0	-14	-14	-358
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	190	1 005	227	1 422	289
Materiaalse põhivara kulum	162	54	20	236	158
Soetatud uue tütarettevõtte kaudu	0	20	0	20	0
Ümberklassifitseerimine	0	4	0	4	0
Mahakandmine	0	0	1	1	-137
Akumuleeritud kulum 30.09.2024	352	1 083	248	1 683	310

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
Väärtus 31.12.2022	45 575
Investeeringud	299
Väärtus 30.09.2023	45 874
Investeeringud	174
Õiglase väärtuse muutus	1 972
Ümberklassifitseerimine müügiootel varaks	-2 335
Ümberklassifitseerimine varudesse	-5 324
Väärtus 31.12.2023	40 361
Investeeringud	132
Väärtus 30.09.2024	40 493

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 3-aastase amortisatsiooniperioodiga.

tuhandetes eurodes	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Immateriaalse vara soetusmaksumus	4 058	276	281
Akumuleeritud kulum	-1 032	-178	-185
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	3 026	98	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	32	0	5	37
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	0	-5	-5
Soetusmaksumus 30.09.2023	0	16	239	1	20	276
Soetamine	0	0	4	0	1	5
Soetusmaksumus 31.12.2023	0	16	243	1	21	281
Soetamine	0	26	11	0	-3	34
Soetatud uue tütaretevõtte kaudu	3 317	0	482	0	0	3 799
Mahakandmine	0	0	-49	-1	0	-50
Ümberklassifitseerimine	0	0	-6	0	0	-6
Soetusmaksumus 30.09.2024	3 317	42	681	0	18	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	15	0	15
Akumuleeritud kulum 30.09.2023	0	9	168	1	178
Immateriaalse vara kulum	0	1	6	0	7
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	0	10	174	1	185
Immateriaalse vara kulum	553	0	85	0	638
Soetatud uue tütaretevõtte kaudu	0	0	252	0	252
Ümberklassifitseerimine	0	0	-5	0	-5
Mahakandmine	0	0	-37	-1	-38
Akumuleeritud kulum 30.09.2024	553	10	469	0	1 032

Lisa 10. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	63	63	63
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	28 376	29 903
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	1 453	0	0
Kapitalirendid	234	142	175
Kokku	1 750	28 581	30 141

Pikaajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	15 606	359	4 317
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	19 865	0	0
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	8 109	9 551	8 130
Kapitalirendid	260	116	248
Muud laenuandjad	745	0	0
Kokku	44 585	10 027	12 695

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
LHV Pank (Eesti)	15 309	0	3 975
Sparkasse (Saksa)	360	422	406
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	19 865	28 376	28 450
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	9 562	9 551	9 582
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	494	259	423
Muud laenuandjad	745	0	0
Kokku	46 335	38 608	42 836

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu koos muude finantskuludega (lisa 18) oli aruandeperioodil 2,4 miljonit eurot (2023 9 kuud: 2,9 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 lunastas 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 aruandekuupäeva seisuga on 9,56 miljonit eurot, pärast diskonteeritud refinantseerimiskulude mahaaravamist.

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 8,55 miljoni euro ulatuses, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad nimiväärtusega 19,95 miljonit eurot intressimäära 11% .

Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Grupi omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 45,30%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 19,86 miljonit eurot, pärast diskonteeritud refinantseerimiskulude mahaaravamist.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	30.09.2024	30.09.2023	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 Bank AS	Kalaranna 8, Tallinn	24 838	0	12 005
LHV Bank AS	Talli3/Sammu 8, Tallinn	7 015	0	0

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

		30.09.2024	30.09.2023	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	Kindrali Majad OÜ	3	3	3
NTA	Pro Kapital Latvia JSC	12 948	12 948	12 948
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 share pledge	1 335	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823	823
NTA	Preatoni Nuda Proprieta S.r.l	10	0	0
NTA	Preatoni Intermediazioni Immobiliari S.r.l.	10	0	0
Kokku		63 307	63 287	63 287

Lisa 11. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	8 171	3 022	3 623
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	33	26	34
Kokku	8 204	3 048	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	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Võlad tarnijatele	4 629	1 914	2 731
Viitvõlad	989	857	961
Intressivõlad	384	447	1 214
Võlad töötajatele	56	16	4
Muud	1	2	1
Kokku	6 059	3 236	4 911

Lisa 13. Käive

tuhandetes eurodes	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega					
Kinnisvara müügitulu	5 186	15 395	1 830	2 135	16 722
Hotellide opereerimise tulu	4 497	3 932	1 595	1 480	5 452
Haldusteenused ja muud teenused	394	390	114	159	526
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	353	0	107	0	0
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	10 430	19 717	3 646	3 774	22 700
Renditeenusega seotud tulu	174	252	51	83	321
Kokku	10 604	19 969	3 697	3 857	23 021

tuhandetes eurodes	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	5 186	15 395	1 830	2 135	16 722
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	353	0	107	0	0
Muud teenused	15	28	5	10	34
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	5 554	15 423	1 942	2 145	16 756
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul					
Hotellide opereerimise tulu	4 497	3 932	1 595	1 480	5 452
Haldusteenused	379	362	109	149	492
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	4 876	4 294	1 704	1 629	5 944
Renditeenusega seotud tulu	174	252	51	83	321
Kokku	10 604	19 969	3 697	3 857	23 021

Kinnisvara müügitulu on langenud 66% 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 14% võrra võrreldes 2023. aasta üheksa kuuga, 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 esimeste 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 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Müüdud kinnisvara	3 976	10 852	1 930	1 217	11 703
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	176	0	66	0	0
Renditeenused	236	69	200	26	86
Hotelliteenused	3 138	2 826	1 004	970	3 906
Haldusteenused	218	211	63	99	286
Muud teenused	4	11	1	1	12
Kokku	7 748	13 969	3 264	2 313	15 993

Lisa 15. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Müüdud kinnisvara	1 210	4 543	-100	918	5 019
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	177	0	41	0	0
Renditeenused	-62	183	-149	57	235
Hotelliteenused	1 359	1 106	591	510	1 546
Haldusteenused	161	151	46	50	206
Muud teenused	11	17	4	9	22
Kokku	2 856	6 000	433	1 544	7 028

Lisa 16. Üldhalduskulud

tuhandetest eurodes	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Personalikulud	2 121	2 146	593	682	2 994
Konsultatsioonikulud	809	887	153	274	1 275
Panga ja CSD teenused	93	69	33	30	87
Maa- ja kinnisvara maksud	197	192	53	48	279
Materiaalse põhivara kulum	159	123	59	41	165
Muud	440	443	138	129	640
Kokku	3 819	3 860	1 029	1 204	5 440

Lisa 17. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Viivised ja trahvid	0	1	0	1	1
Tulud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	0	0	0	111
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	1 972
Muud äritulud	34	15	15	15	15
Kokku	34	16	15	16	2 099

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Viivised ja trahvid	6	2	0	1	5
Kahjum põhivara mahakandmisest	16	0	0	0	0
Muud ärikulud	7	1	3	1	14
Kokku	29	3	3	2	19

Lisa 18. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Intressitulud	98	174	31	86	254
Kasum valuutakursi muutustest	0	0	0	0	0
Muud	0	0	0	0	0
Kokku	98	174	31	86	254

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2024 III kvartal	2023 III kvartal	2023 12 kuud
Intressikulud	2 367	2 616	384	874	3 829
Kahjum valuutakursi muutustest	0	0	0	0	0
Muud finantskulud	44	242	-219	108	286
Kokku	2 411	2 858	165	982	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	01.01.2024-30.09.2024	(56 687 954x274/274)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2023-30.09.2023	(56 687 954x273/273)	=56 687 954
Perioodil	01.07.2024-30.09.2024	(56 687 954x92/92)	= 56 687 954
Perioodil	01.07.2023-30.09.2023	(56 687 954x92/92)	=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	01.01.2024-30.09.2023	-4 012 000 eurot/56 687 954=-0,07 eurot
Perioodil	01.01.2023-30.09.2023	-1 025 000 eurot/56 687 954=-0,02 eurot
Perioodil	01.07.2024-30.09.2024	-1 023 000 eurot/56 687 954=-0,02 eurot
Perioodil	01.07.2023-30.09.2023	-732 000 eurot/56 687 954 = -0,01 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

tuhandetes eurodes	2024 9 kuud	2023 9 kuud	2023 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Müügitulu	7	7	9
Üldhalduskulud	384	408	513
Maksud tütaretevõtete eest	500	0	0
Juhatuse ja nõukogu liikmed			
Juhatkonnale makstud tasud ja preemiad	437	424	580

Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Ettemaksud	0	3 553	2 000
Muud nõuded	69	0	0

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

tuhandetes eurodes	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Võlad hankijatele	0	0	105
Laenud	745	0	0

Osalused Grupis %	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,62%	49,31%	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 üheksa kuu ja kolmanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

15. november 2024