

AS Pro Kapital Grupp

2021 A. IV KVARTALI JA 12 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused	5
Tegevjuhi ülevaade	7
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	16
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	18
Aktsiad ja aktsionärid	19
Õigusküsimused	21
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	31
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. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	36
Lisa 10. Ostjate ettemaksud	39
Lisa 11. Käive	40
Lisa 12. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	41
Lisa 13. Brutokasum	41
Lisa 14. Üldhalduskulud	41
Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud	42
Lisa 16. Finantstulud ja -kulud	42
Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad	43
Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta	43
Lisa 19. Aktsionäride koosolekud	44
Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega	45
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	46

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud üle 250 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara ning vähemalt sama suures mahus on veel arendamistegevuse ootel. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakkumisele. Selleks rakendatakse tulevikku vaatavat äristrateegiat kõigis arendusprotsessides läbi kogu väärtusahela, kasutades ettevõttesisest kompetentsi. Seeläbi saab Ettevõtte kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** oli 2021. aastal 44,8 miljonit eurot, mis on 133% rohkem kui võrdlusperioodil (2020 12 kuud: 19,2 miljonit eurot). Neljanda kvartali kogukäive ulatus 23,7 miljoni euroni, suurenedes võrdlusperioodi 5,6 miljoni euro kogukäibe suhtes 4,23 korda.

Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Kinnisvarast saadav tulu aruandeperioodil on seotud Ratsuri Majade projekti ning Kalaranna Kvartali esimeste majade valmimisega ja korterite klientidele üle andmisega. 2021. aastal jätkab Ettevõtte valminud korterite müüki River Breeze Residence's Riias ja Šaltinių Namai Attico arenduses Vilniuses ning käimas olevate arendusprojektide eelmüügiga Kalaranna Kvartali ning Kindrali Majade arendustes Tallinnas.

2021. aasta **brutokasum** suurenes 69% võrra ja moodustas 11,4 miljonit eurot võrrelduna 6,8 miljoni euroga 2020. aastal. Neljanda kvartali brutokasum oli 5,3 miljonit eurot võrrelduna 1,4 miljoni euroga võrdlusperioodil.

2021. aasta **ärikasum** moodustas 12,4 miljonit eurot võrrelduna 43,1 miljoni euro ärikahjumiga võrdlusperioodil. Neljanda kvartali ärikasum oli 8,7 miljonit eurot võrrelduna 1,1 miljoni kahjumiga möödunud aasta samal perioodil.

2021. aasta **puhaskasum** oli 29,8 miljonit eurot ning neljandas kvartalis 7,3 miljonit eurot. Võrdlusperioodidel oli vastavalt puhaskahjum 59,5 miljonit eurot ja 48,4 miljonit eurot. Kui 2020 aasta tulemit mõjutas negatiivselt tütarettevõttele AS Tallinna Moekombinaat kuuluva kinnisvara investeringu väärtus, siis aruandeperioodi tulemit mõjutas positiivselt nii kontrolli kaotus AS-i Tallinna Moekombinaat üle ja tütarettevõtte konsolideerimise lõpetamine Ettevõtte finantsaruannetes, kui ka Eesti arendusprojektide suurenenud müügitulud.

Rahavood põhitegevusest olid 2021 aastal positiivsed: 13,3 miljonit eurot võrreldes negatiivse 7,7 miljoni euroga samal perioodil 2020. aastal. Neljandas kvartalis olid rahavood põhitegevusest positiivsed 11,9 miljonit eurot võrdlusperioodi negatiivse 3,1 miljoni kõrval.

Aksia puhasväärtus oli 31. detsembri 2021 seisuga 0,76 eurot võrreldes 0,17 euroga 31. detsembril 2020.

Peamised finantsnäitajad (koos lõpetatud tegevusvaldkondadega)

	2021 12 kuud	2020 12 kuud	2021 IV kvartal	2020 IV kvartal
Käive (tuhat eurot)	44 830	19 234	23 722	5 619
Brutokasum (tuhat eurot)	11 424	6 775	5 321	1 404
Brutokasum, %	25%	35%	22%	25%
Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)	12 380	-43 108	8 666	-44 244
Ärikasum / -kahjum, %	28%	-224%	37%	-787%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	29 757	-59 456	7 292	-48 371
Puhaskasum / -kahjum, %	66%	-309%	31%	-861%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot)	0,52	-0,98	0,13	-0,79

	31.12.2021	31.12.2020
Varad kokku (tuhat eurot)	116 027	179 048
Kohustused kokku (tuhat eurot)	73 184	169 477
Omakapital kokku (tuhat eurot)	42 843	9 571
Võla / omakapitali suhe *	1,71	17,71
Varade tootlus, % **	20,2%	-30,7%
Omakapitali tootlus, % ***	113,5	-150,8%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	0,76	0,17

*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

19. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavate võlakirjade EUR 8.00 PRO KAPITAL GRUPP VÕLAKIRI 20-2024 noteerimisprospekti avaldamisest ning võlakirjade Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas kauplemisele lubamise taotluse esitamisest. Eesti Finantsinspeksioon kiitis noteerimisprospekti heaks jaanuaris 2021. Võlakirjade esimene kauplemispäev oli **27. jaanuaril 2021**.

3. veebruaril 2021 teavitas Ettevõtte tütaretevõtte OÜ Marsi Elu ja Oma Ehitaja AS vahel sõlmitud lepingust Tondil asuvasse Kristiine Citysse, kolme viiekordse hoonekompleksi (Kindrali Majad) ehitamiseks kahes etapis kogumaksumusega 20 miljonit eurot (koos käibemaksuga). Esimeses ehitusetapis valmib 129 korterit, järgnevas 66 korterit koos majaanuste ja maapealsete parkimiskohtadega. Kahe esimese hoonekompleksi valmimine on plaanitud hiljemalt 2022 aasta suvel.

8. märtsil 2021 teatas Ettevõtte 24 572 PKG6 vahetusvõlakirja lunastamisest nimiväärtusega 15 726,08 eurot ja emiteeritud väärtusega 68 801,60 eurot.

29. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte Tallinna Ringkonnakohtu 29. jaanuaril 2021 otsusest jätta rahuldamata AS-i Tallinna Moekombinaat ja ettevõtte kolme võlausaldaja - Elkoral OÜ, OÜ Kristiine KVH ja AS-i Merko Ehitus Eesti – määruskaebused, milles vaidlustati Harju Maakohu määrus lõpetada saneerimismenetlus. **15. veebruaril 2021** teavitas Ettevõtte oma tütaretevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat otsusest nimetatud määrus vaidlustada ning esitada määruskaebus Eesti Vabariigi Riigikohtule menetlemiseks. **26. aprillil 2021** teatas ettevõtte Riigikohtu otsusest jätta AS-i Tallinna Moekombinaat kaebus menetlusse võtmata. Ilma saneerimismenetluseta ei ole AS Tallinna Moekombinaat võimeline oma kohustusi täitma ja on muutunud püsivalt maksejõuetuks. **2. juunil 2021** kuulutas Harju Maakohus välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankroti, mistõttu ettevõtte lõpetas sellest hetkest tütaretevõtte konsolideerimise oma finantsaruannetes.

25. mail 2021 teatas Ettevõtte 5 400 PKG7 vahetusvõlakirja lunastamisest nimiväärtusega 3 456 eurot ja emiteeritud väärtusega 15 120 eurot.

10. juunil 2021 teatas Ettevõtte, et tagatud võlakirjade omanikud kavatsesid loobuda finantskovenantide täitmise nõudest ja allkirjastasid vastavasisulise kinnituse. **15. juunil 2021** algatas Ettevõtte kirjaliku menetluse, et taotleda ajutist tagatud võlakirjade tingimustest tulenevate nõuete täitmise nõudest loobumist ja **5. juulil 2021** sai

kinnituse, et nõutud enamus võlakirjaomanikke hääletas nõuete ajutisest täitmisest loobumise poolt.

21. juuni 2021 teatas Ettevõtte Kindrali majade järgneva etapi ehitustööde alustamisest. Kristiine City eluasemete kasvava nõudmise tõttu otsustas OÜ Marsi Elu kiirendada arendustegevust ja teavitas Oma Ehitaja AS-i, et soovib alustada sõlmitud ehituslepingu teise etapi ehk kolmanda hoone ehitustöödega. Selles ehitusetapis ehitatakse 66 korteriga eluhoone, mille valmimine on planeeritud 2023. aasta veebruaris. Kindrali Majade Arenduse kolmes hoones valmib kokku 195 uut korterit.

17. Juulil 2021 kiitsid aktsionärid heaks AS Pro Kapital Grupp majandusaasta aruande ning valisid 2021 majandusaasta audiitoriks Ernst & Young Baltic AS-i.

16. Augustil 2021 teatas Ettevõtte 90 459 PKG1 konverteeritavate võlakirjade lunastamisest nominaalväärtusega 904 590 Eesti krooni ning emiteeritud väärtusega 253 285,20 eurot.

31. Augustil 2021 teatas Ettevõtte Allan Remmelkoor'i tagasiastumisest AS Pro Kapital Grupp juhatusest ning kõikide grupi ettevõtete juhatustest ning nõukogudest. Samas teatas ettevõtte ka Paolo Vittorio Michelozzi nimetamisest AS Tondi Kvartal nõukogu liikmeks, Oscar Crameri nimetamisest AS Pro Kapital Latvia nõukogu liikmeks ning Angelika Annus'e nimetamisest AS Pro Kapital Grupp, AS Pro Kapital Eesti, AS Tondi Kvartal, OÜ Marsi Elu, OÜ Kalaranna Kvartal ning OÜ Dunte Arendus juhatuse liikmeks.

30. Detsembril 2021 teatas Ettevõtte Paolo Michelozzi lahkumisest AS Pro Kapital Grupp juhatuse esimehe ametikohalt ning Edoardo Axel Preatoni määramisest juhatuse esimehe ametikohale alates 01. Jaanuarist 2022. Paolo Michelozzi jätkab ettevõtte toetamist tegevjuhi ametikohal ning tütarettevõtete juhatuste liikmena.

Tegevjuhi ülevaade

2021. aasta neljas kvartal on kinnitanud eelmises kvartalis nähtud positiivset trendi. Turuseis on hea ja me näeme meie projektide järele kindlat ning püsivat nõudlust. Ehitusturg tekitab endiselt probleeme, mis on tingitud peamiselt Covid-19 poolt põhjustatud komplikatsioonidest ja seonduvatest probleemidest tarneahelas ning materjalide kallinemisest, mis on tingitud tarneraskustest, mis omakorda muudab fikseeritud hinna kindlaksmääramise keerulisemaks kokkulepetes ehitusfirmadega.

Kinnisvaraarendus

Tallinnas oleme jätkanud Kindrali Majade ja Kalaranna projektide ehitust. 2021. aasta kolmandas kvartalis alustasime korterite üleandmist Kalaranna projektis, kus valmivad kaheksa maja kokku 240 korteriga. Täna anname üle korterid viiendas ja kuuendas majas ning meil on sõlmitud broneeringud või eelmüügilepingud kõikidele äripindadele ja 99% korteritele selles projekti etapis. Eelmisel aastal alustasime Kristiine City uue projekti Kindrali Majade ehitamist, kuhu kerkib kolm hoonekompleksi kokku 195 korteriga. Selles projektis olime enne ehituslepingu sõlmimist broneerinud või eelmüünud üle poole korteritest. Täna meil ei ole Kindrali projektis ühtegi vaba korterit.

Riias müüme luksuslikke kortereid River Breeze Residence's ja alustasime ehitushanke protsessi Kliversala elamukvartali järgneva osa - Blue Marine - arendamiseks. Oleme hankele kutsunud mitu ehitusfirmat ja oleme välja selgitamas parimat valikut, lähtudes meile laekuvatest pakkumistest. Läti kinnisvarasektor jääb oma naaberriikidest (Eestist ja Leedust) maha meie hinnangul tingimuslikel põhjustel, millel on väike mõju meie pikaajalisele väärtuse loomise strateegiale. Siiski on vaieldamatu, et turg liigub praegu teiste Balti riikidega võrreldes aeglasemas tempos. Sellega kaasnevad mõned lühiajalised väljakutsed, kuid usume, et see kasutamata potentsiaal võib olla soodne ka juhul, kui otsustaksime oma kinnisvara portfelli selles piirkonnas laiendada, ostes varasid madalama hinnaga kui teistes Balti riikide pealinnades.

Vilniuses on meie Šaltiniu Namai Attico projektis vaid 4 müümata korterit. Kinnisvaraturg on 2021. aastal hästi arenenud ja nägime suurt huvi meie luksusobjektide vastu, saavutades ühed kõrgeimaid ruutmeetrihindasid kogu kohalikul turul. Alustasime just linnavillade ja ärihoone järgmise etapi ehitushanke protsessidega ning ehitustöödega saame alustada sel suvel.

Hotellindus

Covid-19 pandeemia avaldas tugevat mõju kogu turismisektorile, kuid õnneks on Saksamaa valitsus pakkunud palju toetust Bad Kreuznachis asuvalle PK Parkhotel Kurhausile.

Praegused piirangud põhinevad endiselt “2G+ mudelil”, mis tähendab, et kõik hotellikülalastajad, kellel on saadud 2 doosi vaktsiini, peavad siiski esitama iga päev negatiivse Covid-testi. See raskendab selgelt ruumide müümise tööd ja otsustasime selle probleemi muuta võimaluseks, kiirendades tubade teise poole renoveerimise protsessi (esimene pool on renoveeritud 5 aastat tagasi), tehes töid perioodil, kus me ei sega oma külalisi tänu hotelli väiksemale hõivatusele.

Tööde lisaväärtuseks on ka kasutamata ala ümberehitamine seitsmeks standardtoaks ning luksusliku privaatse sauna ja terrassiga sviidi loomine, mis tõstab oluliselt hotelli üldist mainet.

Järgnevatel kuudel plaanime jätkata käimasolevate arenduste ehitustöödega ning valmistuda eelseisvateks etappideks. Kinnisvaraarendus läheb hästi, turg on tugev ning jätkame oma strateegia elluviimist, mille eesmärk on luua pikaajalist väärtust oma aktsionäridele ja kogukondadele, mida soovime jätkusuutlikul, mugavusi tooval ja esteetiliselt meeldival viisil arendada.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
28. veebruar 2022

Kontserni struktuur*

31. detsember 2021 seisuga



* 2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Pro Kapital Eest tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle.

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.

Ratsuri Majad Kristiine Citys

Ratsuri Majade näol on tegemist ajaloolise hobusetalliga, millest saime ainest ka nime valikul. Vana tallihoone sai uue ilme ning on ühendatud Uus-Hollandi stiilis uue hoonega. Ratsuri Majad projekti renoveeris ja ehitas OÜ Vanalinna Ehitus. Ehituse käigus rekonstrueeriti Talli 5 (eelmine aadress – Marsi 5) kinnistul asuv 20. sajandist pärinev tallihoone ning teostati juurdeehitus ja osaliselt maa all asuva parkla. Hoone valmis 2021. aasta kevadel. Ratsuri majades on ühtekokku 39 korterit – 17 neist endises tallihoones ning 22 kaasaegses uus-hollandi stiilis uusehitises. Enne ehituse valmimist olid kõikidele korteritele broneerimis- või eelmüügilepingud sõlmitud. Kortrite üleandmine algas märtsis ja lõppes 2021. aasta aprillis.



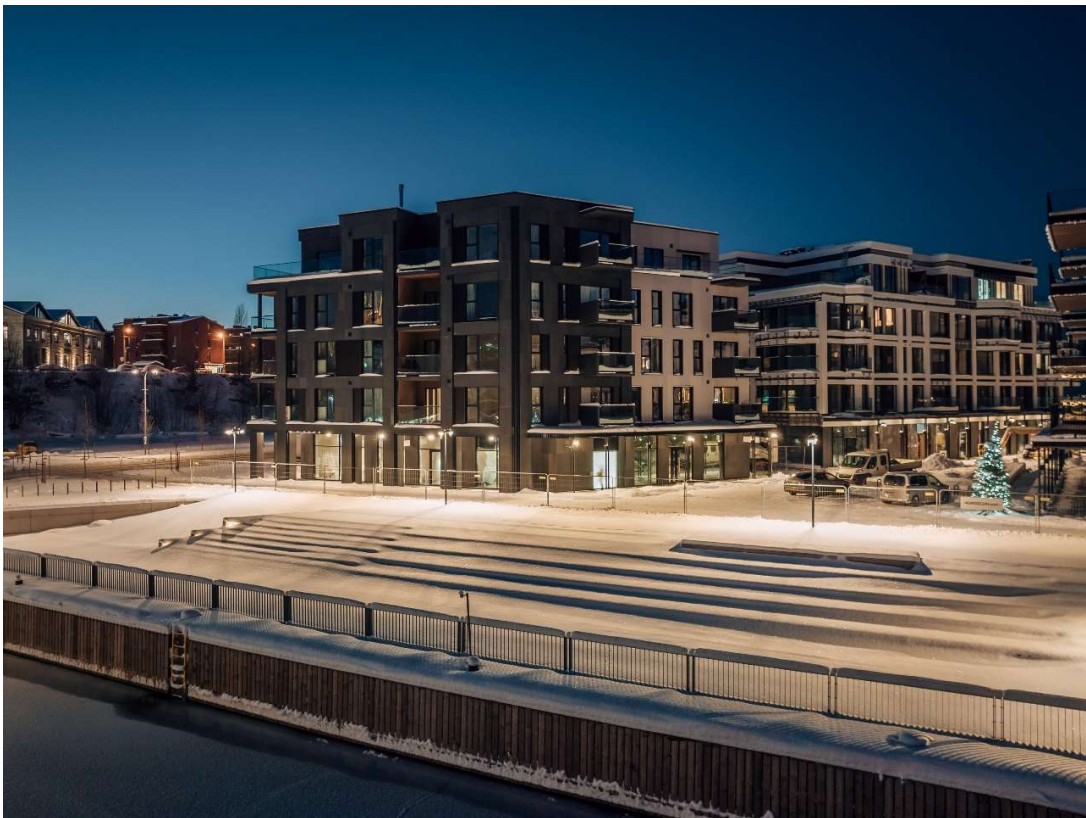
Kindrali Majad Kristiine Citys

Kristiine City aedlinnaaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgseid võimalusi igas vanuses elanikele. Kerkimas on uued viiekordsed kortermajad. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Valikus on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmib pesuruum neljajalgsetele sõpradele. Kahe esimese hoonekompleksi valmimine on plaanitud 2022. aasta suvel ja kolmanda valmimist ootame 2023. aasta esimeses kvartalis. Täna on kõik korterid müüdud või broneeritud.



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 valmib kaheksa hoonet 240 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti rajatakse vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Neli esimest hoonet on valminud ja enamus kortereid on ostjatele üle antud. Tänapäevaks on müüdud või broneeritud 99% elupindadest.



Ülemiste 5, Tallinn

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

Kliversala Riias

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



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

River Breeze Residence on värskest valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. Ettevõtte on alustanud ehitushanke protsessi järgmise etapi osas. Järgnev etapp on Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi.

Brīvības ärikvartal Riias

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



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

City Oasis kvartal Riias



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

Šaltinių Namai Vilniuses

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



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

Ettevõtte tegevus on jaotunud nelja geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine ja muu tegevus.

Kogu informatsioon selles peatükis sisaldab lõpetatud tegevuste näitajaid.

Üheksa kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud
Kinnisvara	36 971	1 002	2 314	1 903	1 331	8 574	0	0	40 616	11 479
Rent*	1 131	5 588	78	78	18	23	0	0	1 227	5 689
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 951	1 672	1 951	1 672
Haldus	673	62	0	0	278	224	0	0	951	286
Muu	61	35	12	20	12	53	0	0	85	108
KOKKU	38 836	6 687	2 404	2 001	1 639	8 874	1 951	1 672	44 830	19 234

*T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse 5 kuu renditulud Eesti segmendis on kajastatud kuni tütarettevõtte üle kontrolli kaotamiseni.

Kolmanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv
Kinnisvara	21 341	506	1 343	943	54	3 017	0	0	22 738	4 466
Rent	0	723	20	19	4	5	0	0	24	747
Hotell	0	0	0	0	0	0	844	302	844	302
Haldus	21	16	0	0	75	59	0	0	96	75
Muu	16	21	2	0	2	2	0	0	20	29
KOKKU	21 378	1 266	1 365	968	135	3 083	844	302	23 722	5 619

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, äripindade rendiga ning elamu- ja äripindade haldamisega. T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse äripindade tulud on kajastatud renditulude all kuni AS Tallinna Moekombinaat üle kontrolli kaotamiseni 2. juunil 2021.

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aastal oli 87%, võrreldes 35%-ga eelmisel aastal.

2021. aastal müüdi 164 korterit, 239 parkimiskohta ja 84 panipaika ja 5 äripinda (2020 12 kuud: 3 korterit, 4 parkimiskohta ja 8 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli

Ettevõttel Tallinnas müügis 34 korterit, 11 äripinda, 107 parkimiskohta ning 51 panipaika.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aastal 5% võrreldes 10%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 6 korterit, 6 parkimiskohta ja 4 panipaika (2020: 4 korterit, 8 parkimiskohta ja 4 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 24 luksuskorterit, 66 parkimiskohta ning 37 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta kaheteistkümne kuu jooksul 4% võrreldes 46%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 5 korterit, 9 panipaika ja 10 parkimiskohta (2020 12 kuud: 22 korterit, 2 eramu tüüpi korterit, 2 äripinda, 13 panipaika ja 23 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 5 korterit, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aasta jooksul 4% võrreldes 9%-ga eelneval aastal varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 56%, mis on 9% võrra suurem võrreldes 47%-lise täituvusega samal perioodil 2020. aastal. Hotelli kaheteistkümne kuu müügitulu oli 1,95 miljonit eurot võrrelduna 1,67 miljoni euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse 2021. aasta kasum oli 430 tuhat eurot võrreldes 543 tuhande eurose kahjumiga 2020. aasta võrdlusperioodil. Hotell oli Saksamaa Valitsuse poolt seatud piirangutega seoses eriolukorraga suletud aasta algusest, tegevus taastati 2021. aasta juuni keskel.

Kaheteistkümne kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud
Müüdnud m ² *	9 938	228	812	619	344	2 471	11 093	3 319
Keskmine hind,m ² /EUR*	3 166	1 958	2 563	2 783	3 013	3 274	2 914	3 092
Hallatavaid m ²	42 121	26 307	0	0	26 715	26 203	68 836	52 510

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

Neljanda kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv
Müüdnud m ² *	5 000	0	452	333	0	742	10 452	1 075
Keskmine hind,m ² /EUR*	3 391	0	2 701	2 581	0	3 925	3 334	3 508
Hallatavaid m ²	42 121	26 307	0	0	26 715	26 203	68 836	52 510

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 21,7 miljonit eurot LHV Pank AS-ilt ja 612 tuhat eurot Coop Pank AS-ilt. Ettevõtte tasus 2021. aasta jooksul 30,6 miljoni euro väärtuses pangalaenusid, 337 tuhat eurot mitte-konverteeritavate võlakirjade eest ja refinantseeris mitte-konverteeritavaid võlakirju nominaalväärtusega 1 miljon eurot. 31. detsembri 2021 seisuga oli kohustus pankade ees summas 12,7 miljonit eurot (lisa 9).

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

31. detsembri 2021 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 0,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju, 28,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga veebruaris 2024 ja 9,7 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastamistähtajaga oktoobris 2024 (lisa 9).

Aktsiad ja aktsionärid

31. detsembri 2021 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

31. detsembri 2021 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 801 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. detsembri 2021 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	29 150 898	51,42%
Clearstream Banking AG	12 474 534	22,01%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%
Six Sis Ltd	4 920 031	8,68%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. Detsembri 2021 seisuga 49,59% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 18 803 439 aktsiat, mis on 33,17% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 221 478 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 0,39% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Six Sis Ltd esindajakonto kaudu omab 3 498 765 aktsiat, mis on 6,17% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. Detsembri 2021 seisuga olid järgmised:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Angelika Annus	Finantsjuht	0	0,00%
Edoardo Axel Preatoni	Juhatuseliige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Oscar Crameri	Nõukogu liige	0	0,00%

2021. aasta kaheteist kuu kasum aktsia kohta oli 0,52 eurot (2020. aasta 12 kuud: -0,98 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahe ja kogused, 1. jaanuar – 31. detsember 2021, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018. a kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2021 kaubeldi aktsiatega hinnavahe vahemikus 0,68-1,56 eurot ning 31. detsembri 2021 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,44 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 1,9 miljoni aktsiaga, mille käive ulatus 1,9 miljoni euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2021 kaubeldi aktsiatega hinnavahe vahemikus 0,65-1,52 eurot ning 31. detsembri 2021 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 1,41 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 76 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 53 tuhande euroni.

Õigusküsimused

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

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

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

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

Töötajad

31. detsembril 2021 oli Ettevõttes hõivatud 67 inimest (84 inimest seisuga 31. detsember 2020). Neist 31 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (38 inimest seisuga 31. detsember 2020). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski.

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

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

Finantseerimisrisk võib pikendada Ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu. Hetkel on

suuremaks riskiks kohalikul pangandusturul toimuvad sündmused, kus Ettevõtte näeb potentsiaalset riski kinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning intressimäärade kiires kasvus.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist, renditegevusest ning kinnisvarahaldusest saadavaid tulusid. Ettevõtte juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks ettevõtte jätkusuutlikku arengut.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

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

Edoardo Preatoni	Ettevõtte juht Juhatusesimees	28. veebruar 2022
Angelika Annus	Juhatuseliige	28. veebruar 2022

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2021	31.12.2020
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		9 626	9 393
Lühiajalised nõuded		802	1 797
Varud	5	57 533	58 352
Käibevara kokku		67 961	69 542
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	6	21	3 517
Materiaalne põhivara	7	6 754	6 745
Kasutusõigusega vara	7	202	357
Kinnisvarainvesteeringud	8	40 734	98 512
Immateriaalne põhivara		355	375
Põhivara kokku		48 066	109 506
VARAD KOKKU	3	116 027	179 048
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	9	3 955	107 581
Ostjate ettemaksud	10	12 419	7 866
Lühiajalised võlad tarnijatele		4 379	22 211
Maksukohustused		1 144	458
Lühiajalised eraldised		1 125	459
Lühiajalised kohustused kokku		23 022	138 575
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	9	46 455	27 255
Muud pikaajalised kohustused		2 526	2 295
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 133	1 170
Pikaajalised eraldised		48	182
Pikaajalised kohustused kokku		50 162	30 902
KOHUSTUSED KOKKU	3	73 184	169 477
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338
Ülekurs		5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		2 984	2 984
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		-8 031	47 647
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		29 757	-55 678
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		42 843	13 086
Mittekontrolliv osalus	4	0	-3 515
OMAKAPITAL KOKKU		42 843	9 571
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		116 027	179 048

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2021 12 kuud	2020 12 kuud	2021 IV kvartal	2020 IV kvartal
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Äritulud					
Müügitulu	11, 17	43 095	13 637	23 722	4 894
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	12, 17	-32 519	-9 424	-18 401	-3 386
Brutokasum	13, 17	10 576	4 213	5 321	1 508
Turustuskulud		-502	-610	-144	-193
Üldhalduskulud	14, 17	-5 592	-4 372	-2 043	-1 201
Muud äritulud	15, 17	7 654	384	5 541	358
Muud ärikulud	15, 17	-63	2 876	-9	2 891
Ärikasum /-kahjum		12 073	2 491	8 666	3 363
Finantstulud	16, 17	53 813	4	1	1
Finantskulud	16, 17	-30 882	-5 420	-1 408	-1 327
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		35 004	-2 925	7 259	2 037
Tulumaks		10	-354	33	-143
Jätkuvate tegevuste puhaskasum/-kahjum		35 014	-3 279	7 292	1 894
Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest	17	-5 257	-56 177	0	-50 265
Perioodi puhaskasum/ - kahjum		29 757	-59 456	7 292	-48 371
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		29 757	-55 678	7 292	-45 005
Mittekontrolliv osalus	4	0	-3 778	0	-3 366
Tulumaksujärgne muu koondkasum					
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes					
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus	7	0	-278	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum kokku		29 757	-59 734	7 292	-48 371
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		29 757	-55 956	7 292	-45 005
Mittekontrolliv osalus		0	-3 778	0	-3 366
Kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (euro)		0,62	-0,06	0,13	0,03
Perioodi kasum/ kahjum aktsia kohta (euro)		0,52	-0,99	0,13	-0,79

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2021 12 kuud	2020 12 kuud	2021 IV kvartal	2020 IV kvartal
Põhitegevuse rahavood					
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		29 757	-59 456	7 302	-48 373
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		374	416	92	105
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		-1 092	0	0	0
Kahjum põhivara maha kandmisest		0	8	0	8
Põhivara väärtuse muutus		-56	-16	-56	-16
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		-5 484	43 127	-5 484	43 127
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest	16	-53 808	0	0	0
Finantstulud ja -kulud	16	36 440	15 994	1 407	3 984
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-37	-178	0	-60
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		1 537	-3110	-7	14
Muutused käibevahendites:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		4 492	-1 514	686	535
Varudes		818	-13 011	10 278	-636
Kohustustes ja ettemaksetes		477	10 025	-2 323	-1 845
Eraldistes		-127	59	12	31
Põhitegevuse rahavood kokku		13 291	-7 656	11 907	-3 126
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	7	-178	-94	-76	-71
Immateriaalse põhivara soetamine		-20	-43	-8	-45
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	8	-459	-844	-48	-187
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		2 000	0	0	0
Rahajäägi muutus (tütarettevõtte kajastamise lõpetamine)		-182	0	0	0
Saadud intressid	16	3	1	0	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		1 164	-980	-132	-303
Rahavood finantseerimistegevusest					
Laekumised mitte-konverteeritavatest võlakirjadest		0	28 500	0	0
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-337	-33	0	-30
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	-28 000	0	0
Saadud laenud		22 340	14 410	3 843	6 721
Tagastatud laenud		-30 581	-1 376	-18 726	-692
Kapitalirendi tagasimaksud		-163	-135	-34	-5
Makstud intressid ja muud finantskulud		-5 481	-5 953	-515	-488
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-14 222	7 413	-15 432	5 506
Raha ja raha ekvivalentide muutus		233	-1 223	-3 657	2 077
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		9 393	10 616	13 283	7 316
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		9 626	9 393	9 626	9 393

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2019	11 338	5 661	1 082	3 262	76 771	98 114	2 624	100 738
Muutused								
kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	0	-52	0	0	0
Muutused								
mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	6	6	-6	0
Perioodi puhaskahjum (korrigeeritud*)	0	0	0	0	-29 078	-29 078	-2 355	-31 433
31. detsember 2019 (korrigeeritud*)	11 338	5 661	1 134	3 262	47 647	69 042	263	69 305
Muutused								
kohustuslikus reservkapitalis	0	0	0	0	0	0	0	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-10 673	-10 673	-412	-11 085
31. detsember 2020	11 338	5 661	1 134	3 262	36 974	58 369	-149	58 220
Korrigeerimine								
kohustuslikus reservkapitalis	0	0	0	0	0	0	0	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	-278	-55 678	-45 583	-3 366	-48 649
31. detsember 2020	11 338	5 661	1 134	2 984	-8 031	13 085	-3 515	9 570
Tütaretevõtte								
kajastamise								
lõpetamine	0	0	0	0	0	0	3 515	3 515
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	29 757	29 757	0	29 757
31. detsember 2021	11 338	5 661	1 134	2 984	21 726	42 843	0	42 843

* Lisas 2 on toodud teave vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest.

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 4.

Konsolideeritud vahearuaude lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus	Osalus
		31.12.2021	30.12.2020
Raiffeisen Bank International AG	Austria	51,42%	54,70%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	22,01%	20,06%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	6,63%
Six Sis Ltd	Šveits	8,68%	0%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. detsembri 2021 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka grupp) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne sisaldab 2020. aasta kaheteistkümne kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Eelneva perioodi vead

Hinnates kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, tuleb vältida nende kinnisvarainvesteeringutega seotud bilansis kajastatud varade ja kohustuste topelt arvestamist. Korrigeerides kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtus 31. detsember 2019 seisuga, ei võetud arvesse asjaolu, et osa bilansis kajastatud nõuetest moodustavad ka osa tulevastest rahavoogudest, mida kasutati õiglase väärtuse leidmisel. Seega on T1 Mall of Tallinn kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 31. detsember 2019 seisuga 108 639 miljonit eurot peale parandust, mille moodustas 2 261 tuhat eurot topelt kajastatud pikaajalisi nõudeid.

Järgnev tabel kajastab eelneva perioodi korrigeerimise mõju kontserni finantsaruannetele.

Konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruanne

tuhandetes eurodes	2019 (korrigeeritud)	2019
Muud ärikulud	-26 602	-24 341
sh kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamise muutusest	-26 497	-24 236
Ärikasum/ -kahjum	-17 439	-15 178
Kasum/ kahjum enne maksustamist	-31 454	-29 193
Aruandeperioodi kasum/ kahjum jätkuvatest tegevusvaldkondadest	-31 433	-29 172
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	-31 433	-29 172
Aruandeperioodi koondkasumi/ -kahjumi jaotus:		
Emaettevõtte aktsionärid	-29 078	-26 981
Mittekontrolliv osalus	-2 355	-2 191
Kasum/ -kahjum aktsia kohta		
Tava puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,51	-0,48
Lahustatud puhaskasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,51	-0,48

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2019 (korrigeeritud)	31.12.2019
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	145 104	147 365
Põhivara kokku	155 438	157 699
VARAD KOKKU	208 560	210 821
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	-29 078	-26 981
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	69 042	71 139
Mittekontrolliv osalus	263	427
OMAKAPITAL KOKKU	69 305	71 566
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	208 560	210 821

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Emettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Elimineerimised	Kokku
2021 12 kuud							
Käive	0	38 836	2 411	1 639	1 998	-54	44 830
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	36 971	2 314	1 331	0		40 616
<i>sh renditulu</i>	0	1 131	78	18	0		1 227
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	1 951		1 951
<i>sh haldusteenused</i>	0	673	0	278	0		951
<i>sh muud tulud</i>	0	61	19	12	47	-54	85
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-21	6 206	272	5	1 002	2	7 466
Segmendi ärikasum / -kahjum	-2 020	13 696	252	-135	571	16	12 380
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 964	23 898	-454	52	-156	-9	17 367
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-7 984	37 594	-202	-83	415	7	29 747
Tulumaks	0	0	-1	16	-5		10
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0		0
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-7 984	37 594	-203	-67	410		29 757
31.12.2021							
Varad	55 494	158 914	27 969	13 815	7 220	-147 385	116 027
Kohustused	133 882	28 712	20 254	1 488	4 692	-115 844	73 184
Põhivara soetamine	0	5	8	6	166		185
Põhivara vähenemine	0	-129	-22	-19	0		-170
Põhivara kulum	0	46	-23	-8	-231		-216

tuhandetes eurodes	Emettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Elimineerimised	Kokku
2020 12 kuud							
Käive	736	6 687	2 007	8 874	1 684	-754	19 234
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	1 002	1 903	8 574	0		11 479
<i>sh renditulu</i>	0	5 588	78	23	0		5 689
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	1 684	-12	1 672
<i>sh haldusteenused</i>	0	62	0	224	0		286
<i>sh muud tulud</i>	736	35	26	53	0	-742	108
Muud äritulud ja -kulud (neto)	22	-42 874	-602	0	346		-43 108
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 369	-43 517	-613	2 786	-404	9	-43 108
Finantstulud ja -kulud (neto)	-5 917	-9 425	-475	-15	-148	-14	-15 994
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-7 286	-52 942	-1 088	2 771	-552	-5	-59 102
Tulumaks	0	0	-2	-348	-4		-354
Mittekontrolliv osalus	0	-3 778	0	0	0		-3 778
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-7 286	-49 164	-1 090	2 423	-556	-5	-55 678
31.12.2020							
Varad	53 832	214 948	28 224	13 518	7 492	-138 966	179 048
Kohustused	124 237	125 854	20 306	1 401	5 096	-107 417	169 477
Põhivara soetamine	0	60	1	3	73		137
Põhivara maha kandmine	0	-33	-11	0	0		-44
Põhivara kulum	-5	-62	-49	-29	-227		-372

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2019	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2020	6,65%
<i>Kontrolli kaotamine 2. juunil 2021</i>	-6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2021	0%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2019 (korrigeeritud*)	263
Aruandeperioodi kahjum	-412
Vähemusosaluse väärtus 30.09.2020	-149
Aruandeperioodi kahjum	-3 366
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2020	-3 515
Aruandeperioodi kahjum	-285
Kontrolli kaotamine 2. juunil 2021	-3 800
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2021	0

* Lisas 2 on toodud teave vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest.

2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütaretevõtte üle.

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Kinnisvara müügiks	20 635	11 534
<i>sh Kristina Majad, Tallinn</i>	19	58
<i>sh Kalaranna Kvartal Tallinn</i>	11 548	0
<i>sh River Breeze, Riia</i>	7 213	8 705
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	1 747	2 663
<i>sh muud kinnisvaraobjektid</i>	108	108
Lõpetamata kinnisvara	36 731	46 694
<i>sh Kristiine City, Tallinn</i>	11 361	7 059
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	19 352	33 663
<i>sh Šaltinių Namai, Vilnius</i>	6 018	5 972
Ostetud kaubad müügiks	52	124
Ettemaksed varude eest	115	0
Kokku	57 533	58 352

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

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

Lõpetamata kinnisvara sisaldab kahte ehitusjärgus olevat arendusprojekti Tallinnas - Kindrali Majad Kristiine Citys ja Kalaranna Kvartal. Kalaranna projekti planeeritav valmimisaeg on etapiline 2021. - 2022. aastal. Neli esimest maja on aruandeperioodi jooksul valminud ning kajastatud varudena. Kindrali Majade ehitus Kristiine Citys algas märtsis 2021 ning esimesed hooned valmivad sellel aastal. Šaltinių Namai uus etapp on arendamise ootel.

Lisa 6. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Viitlaekumised (renditulud)	0	3 490
Kapitalirendid	21	26
Muud pikaajalised nõuded	0	1
Kokku	21	3 517

Viitlaekumised olid seotud T1 Mall of Tallinn renditulude arvestusega vastavalt IFRS 15-le.

Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval. 30. detsembril 2021 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	10 299	10 154
Akumuleeritud kulum	-3 545	-3 409
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	6 754	6 745

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	574	664
Akumuleeritud kulum	-372	-307
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	202	357

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

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2019	9 077	959	336	0	10 372	674
Soetamine	43	27	20	7	97	-10
Ümber klassifitseerimine	4	0	0	0	4	0
Õiglase väärtuse muutus	-278	0	0	0	-278	0
Maha kandmine	0	0	-34	-7	-41	0
Soetusmaksumus 31.12.2020	8 846	986	322	0	10 154	664
Soetamine	125	40	22	0	187	-2
Õiglase väärtuse muutus	40	0	0	0	40	0
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-70	0	-70	-66
Maha kandmine	0	0	-12	0	-12	-22
Soetusmaksumus 31.12.2021	9 011	1 026	262	0	10 299	574

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Kokku	Kasutusõigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2019	2 115	889	222	0	3 226	155
Materiaalse põhivara kulum	39	5	36	0	60	39
Õiglase väärtuse muutus	-16	0	0	0	-16	0
Maha kandmine	0	0	-25	0	-25	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2020	2 251	909	249	0	3 409	307
Materiaalse põhivara kulum	149	26	33	0	208	138
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	-15	0
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	0	-46	0	-46	-50
Maha kandmine	0	0	-11	0	-11	-23
Akumuleeritud kulum 31.12.2021	2 385	935	225	0	3 545	372

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad	Renditulu teenivad varad	Kokku
Väärtus 31.12.2019	36 465	110 900	147 365
Korrigeerimine (Lisa 2)	0	-2 261	-2 261
Korrigeeritud väärtus 31.12.2019	36 465	108 639	145 104
Lisandumine:			
Investeeringud	687	157	844
Ümber klassifitseerimine varudeks	-4309	0	-4309
Õiglase väärtuse muutus:			
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	2 880	-42 520	-39 640
Topelt arvestatu korrigeerimine – varade all kajastatud nõuded	0	-3 487	-3 487
Väärtus 31.12.2020	35 723	62 789	98 512
Lisandumine:			
Investeeringud	435	23	458
Õiglase väärtuse muutus:			
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest	5 484	0	5 484
Vähenedmine:			
Müüdid kinnisvarainvesteeringud	-908	0	-908
Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine	0	-62 812	-61 812
Väärtus 31.12.2021	40 734	0	40 734

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2021. aasta lõpu seisuga Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutas võrreldavuse põhimõtet. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2021. aastal müüdi Tondi 57 kinnistu Tallinnas. Arvestades Ettevõtte kinnisvara arendamisega alustamise järjekorda, oli selle kinnistu arendamine plaanitud viimases järjekorras. Arvestades saadud ostusooviga kaasnenud pakkumist, oli mõistlik see kinnistu müüa.

2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli nii tütarettevõtte kui sellele kuuluva kinnisvara üle.

Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	3 638	78 458
Konverteeritavad võlakirjad	194	1 296
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	27 542
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	0	100
Kapitalirendid	123	185
Kokku	3 955	107 581

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	9 110	17 888
Konverteeritavad võlakirjad	0	191
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	27 288	8 293
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	9 360	0
Laenuid mittekontrollivalt osaluselt	0	651
Kapitalirendid	97	232
Kokku	46 455	27 255

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Luminor Bank AS (Eesti)	0	387
AS LHV Pank (Eesti)	12 248	17 388
AS Swedbank (Läti)	0	993
Coop Pank AS (Eesti)	0	1 722
Sparkasse (DE)	500	500
Lintgen Adjacent Investments (Agent) + kapitaliseeritud intressid*	0	75 356
Colosseum Finance OÜ koos tasumata intressidega*	0	104
Fiducaria Emiliana S.r.l koos tasumata intressidega*	0	353
Ernesto Achille Preatoni koos tasumata intressidega*	0	194
Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	194	1 487
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud	27 888	27 642
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	9 360	8 293
Swedbank AS (Eesti), krediitkaardid	220	417
Kokku	50 410	134 836

* 2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli tütarettevõtte üle. Ettevõtte lõpetas tütarettevõttega seonduvate laenude kajastamise oma konsolideeritud finantsaruannetes.

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 15) oli aruandeperioodil 9,9 miljonit eurot (2020 12 kuud: 15,2 miljonit eurot).

Konverteeritavad võlakirjad

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

8. märtsil 2021 teatas ettevõtte 24 572 PKG6 vahetusvõlakirja lunastamisest väljalaskehinnas kokku 15 726,08 eurot ja lunastusväärtuses 68 801,60 eurot.

25. mail 2021 teatas ettevõtte 5 400 PKG7 vahetusvõlakirja lunastamisest väljalaskehinnas kokku 3 456 eurot ja lunastusväärtuses 15 120 eurot.

16. augustil 2021 teatas ettevõtte 90 459 PKG1 konverteeritava võlakirja lunastamisest väljalaskehinnas 253 285,20 eurot.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

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

19. jaanuaril 2021 teavitas Ettevõtte ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga mittekonverteeritavate võlakirjade EUR 8.00 PRO KAPITAL GRUPP VÕLAKIRI 20-2024 noteerimisprospekti avaldamisest ning võlakirjade Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas kauplemisele lubamise taotluse esitamisest. Eesti Finantsinspeksioon kiitis noteerimisprospekti heaks jaanuaris 2021. Võlakirjade esimene kauplemispäev oli **27. jaanuaril 2021**.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

Veebruaris 2020 tagas Ettevõtte täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 (Vanad võlakirjad) refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 (Uued võlakirjad) kogusummas 28,5 miljonit eurot. Uued võlakirjad on sarnased Vanade võlakirjadega väikeste erisustega. Kõik Pro Kapitali tütarettevõtete aktsiad ja osad, välja arvatud AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiad, on panditud. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kannavad fikseeritud intressimäära 8% ja nende lunastamise tähtaeg on veebruaris 2024.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 31. detsembri 2021 seisuga 28,5 miljonit eurot. Bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga oli 27,9 miljonit eurot ehk nominaalväärtus 28,5 miljonit eurot miinus 0,6 miljonit eurot võlakirjade refinantseerimisega seotud tasud, mida diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul. Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Ettevõtte omakapitali osakaal langeda alla 35%. Ettevõtte finantsnäitajad ei vastanud ajutiselt nõutud finantskovenantidele. 2021. aasta juulis hääletasid võlakirjaomanikud selle poolt, et ajutiselt vabastada Ettevõtte finantskovenantidele vastamise nõudest, mis kehtis 2021 aasta lõpuni. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 36,9%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod			
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	23	25
Varud			
LHV Pank AS	Kalaranna 8, 22, Tallinn	42 256	33 663
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St. 5, Riga	N/A	23 489
Coop Pank AS*	Marsi 5, Tallinn	N/A	3 310
Materiaalne ja immateriaalne põhivara			
Luminor Bank AS	Sõjakooli 11, Tallinn	770	730
Colosseum Finance OÜ **	AS Tallinna Moekombinaat põhivara ja kaubamärgid	N/A	67
Kinnisvarainvesteeringud			
Lintgen Adjacent Investments **	AS Tallinna Moekombinaat	N/A	62 789***

* Pangalaen on tasutud.

** Tütarettevõtte kajastamine on lõpetatud.

*** Lisas 2 on toodud teave vigade parandamisega kaasnenud korrigeerimistest.

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

	31.12.2021	31.12.2020
NTA Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	11
NTA Pro Kapital Germany GmbH	25	25
NTA PK Hotel Management Services GmbH	116	116
NTA Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880
NTA OÜ Ilmarise Kvartal	3	3
NTA Pro Halduse OÜ	26	26
NTA AS Tondi Kvartal	160	160
NTA OÜ Marsi Elu	20	20
NTA Kalaranna Kvartal OÜ	3	3
NTA Dunte Arendus OÜ	3	3
NTA Pro Kapital Latvia SIA	9 960	9 960
NTA Kliversala SIA	14 531	14 531
NTA Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	10 300
NTA Nekustamo ģpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100
NTA Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335
NTA In Vitam UAB	3	3
NTA PK Invest UAB	823	823
Kokku	60 299	60 299

Lisa 10. Ostjate ettemaksed

Lühiajalised kohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	37	57
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	12 382	7 809
Kokku	12 419	7 866

Klientide ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Saadud ettemaksete suurenemine on tingitud Kalaranna Kvartali ja Kristiine City korterite müügi suurenemisest.

Lisa 11. Käive

Segmendi müügitulu tuhandetes eurodes	2021 12 kuud	2020 12 kuud	2021 IV kvartal	2020 IV kvartal
Müügitulu lepingutest klientidega				
Kinnisvara müügitulu	40 616	11 479	22 738	4 466
Hotellide opereerimise tulu	1 951	1 672	844	302
Haldusteenused ja muud teenused	436	394	115	104
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	43 003	13 545	23 697	4 872
Renditeenusega seotud tulu	1 827	5 689	25	747
Kokku	44 830	19 234	23 722	5 619
Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi tuhandetes eurodes	2021 12 kuud	2020 12 kuud	2021 IV kvartal	2020 IV kvartal
Toimingukohustuse täitmise hetkel				
Kinnisvara müügitulu	40 616	11 479	22 738	4 466
Hotellide opereerimise tulu	1 951	1 672	844	302
Muud teenused	85	108	19	29
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	42 652	13 259	23 601	4 797
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul				
Renditeenusega seotud tulu	1 827	5 689	25	747
Haldusteenused	351	286	96	75
Kokku	44 830	19 234	23 722	5 619

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna käivet, mille kohta leiab infot lisa 17.

Kinnisvara müügitulu on kasvanud 254% võrra, mis tuleneb Ratsuri majade valmimisest ja tulude kajastamisest 2021. aasta kevadel ning Kalaranna Kvartali müügi alustamisest eelmise aasta lõpus. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest vähenes 2020. aasta üheksa kuuga võrreldes 17%. Seoses COVID-19-ga oli hotell aasta algusest suletud ning taasavati käesoleva aasta juuni keskel. COVID-19 on avaldanud mõju ka renditulude vähenemisele. Renditulud sisaldavad ka tuleviku renditulude provisjone lähtuvalt IFRS 15 arvestuspõhimõtetest. Renditulu kajastati kuni 2. juuni 2021, mil kuulutati välja T1 Mall of Tallinn operaatori pankrott ja tütarettevõtte kajastamine lõpetati Ettevõtte konsolideeritud aruannetes.

Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2021 12 kuud	2020 12 kuud	2021 IV kvartal	2020 IV kvartal
Müüdnud kinnisvara	30 469	7 385	17 652	2 864
Renditeenused	923	3 011	14	798
Hotelliteenused	1 807	1 852	680	504
Haldusteenused	201	163	54	41
Muud teenused	6	48	1	8
Kokku	33 406	12 459	18 401	4 215

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna müüdnud kaupade ja teenuste omahinda, mille kohta leiab infot lisa 17.

Lisa 13. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2021 12 kuud	2020 12 kuud	2021 IV kvartal	2020 IV kvartal
Müüdnud kinnisvara	10 147	4 094	5 086	1 602
Renditeenused	904	2 678	11	-51
Hotelliteenused	144	-180	164	-202
Haldusteenused	150	123	42	34
Muud teenused	79	60	18	21
Kokku	11 424	6 775	5 321	1 404

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna brutokasumit, mille kohta leiab infot lisa 17.

Lisa 14. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2021 12 kuud	2020 12 kuud	2021 IV kvartal	2020 IV kvartal
Personalikulud	3 623	2 953	1 612	967
Maa- ja kinnisvara maksud	334	391	83	94
Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad	735	998	1	927
Materiaalse põhivara kulum	126	128	32	33
Muu	1 189	1 684	315	294
Kokku	6 007	6 154	2 043	2 315

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna üldhalduskulusid, mille kohta leiab infot lisa 17.

Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud	2021	2020	2021	2020
tuhandetes eurodes	12 kuud	12 kuud	IV kvartal	IV kvartal
Viivised ja trahvid	62	63	0	8
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	1 092	0	0	0
Kasum materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse korrigeerimisest	5 539	16	5 539	15
Muud äritulud	1 021	399	2	345
Kokku	7 714	478	5 541	368

Muud ärikulud	2021	2020	2021	2020
tuhandetes eurodes	12 kuud	12 kuud	IV kvartal	IV kvartal
Viivised ja trahvid	205	445	0	385
Kahjum maha kantud põhivaradelt	0	9	0	9
Kahjum kinnisvara investeeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	43 128	0	43 128
Muud ärikulud	44	4	9	-14
Kokku	249	43 586	9	43 508

Muud äritulud sisaldavad Saksamaalt hotelli toetuseks saadud riigiabi 1 miljoni euro ulatuses.

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna muid äritulusid ja -kulusid, mille kohta leiab infot lisas 17.

Lisa 16. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud	2021	2020	2021	2020
tuhandetes eurodes	12 kuud	12 kuud	IV kvartal	IV kvartal
Intressitulud	6	4	1	1
Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest	53 807	0	0	0
Kokku	53 813	4	1	1

Finantskulud	2021	2020	2021	2020
tuhandetes eurodes	12 kuud	12 kuud	IV kvartal	IV kvartal
Intressikulu	9 886	15 965	1 327	3 819
Kahjum valuutakursi muutusest	1	1	1	0
Muud finantskulud	26 559	32	80	166
Kokku	36 446	15 998	1 408	3 985

Andmed sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkonna finantstulusid ja -kulusid, mille kohta leiab infot lisas 16.

Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

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

tuhandetes eurodes	Lisad	2021 12 kuud	2020 12 kuud	2021 IV kvartal	2020 IV kvartal
LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD					
Äritulud					
Müügitulu	11	1 735	5 597	0	725
Müüdud toodete ja teenuste kulu	12	887	-3 035	0	-829
Brutokasum	13	848	2 562	0	-104
Turustuskulud		-1	-11	0	0
Üldhalduskulud	14	-415	-1 782	0	-1 114
Muud äritulud	15	60	94	0	10
Muud ärikulud	15	-185	-46 462	0	-46 399
Ärikasum		307	-45 599	0	-47 607
Finantstulud	16	0	0	0	0
Finantskulud	16	-5 564	-10 578	0	-2 658
Kasum enne tulumaksu		-5 257	-56 177	0	-50 265
Tulumaks		0	0	0	0
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest		-5 257	-56 177	0	-50 265
Kasum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondadest (euro)		-0,09	-0,99	0	-0,89

Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	(56 687 954x 365/365)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	(56 687 954x366/366)	= 56 687 954
Perioodil	01.10.2021-31.12.2021	(56 687 954x 92/92)	= 56 687 954
Perioodil	01.10.2020-31.12.2020	(56 687 954x 92/92)	= 56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	35 004 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,62 eurot
Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	-3 279 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,06 eurot
Perioodil	01.10.2021-31.12.2021	7 292 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,13 eurot
Perioodil	01.10.2020-31.12.2020	1 894 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,13 eurot

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

Perioodil	01.01.2021-31.12.2021	29 757 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,52 eurot
Perioodil	01.01.2020-31.12.2020	-55 678 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,98 eurot
Perioodil	01.10.2021-31.12.2021	7 292 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,13 eurot
Perioodil	01.10.2020-31.12.2020	-45 005 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,79 eurot

Emiteeritud vahetusvälakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2021. ega 2020. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ -kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/kahjum aktsia kohta.

Lisa 19. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 7. juulil 2021. Koosolekul oli esindatud 33 268 913 häält, mis moodustab kokku 58,69% aktsiatega määratud häältest.

Koosolekul vastuvõetud olulisemad otsused on järgnevad:

1. Kinnitati Ühingu auditeeritud 2020. aasta majandusaasta aruanne.
2. Otsustati kanda 31. detsembril 2019. a lõppenud korrigeeritud majandusaasta kahjum summas 2 096 645 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.
3. Katta 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta kahjum summas 55 677 271 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt summas 47 646 533 eurot, ümberhindluse reservkapitali arvelt summas 2 983 778 eurot, kohustusliku reservkapitali arvelt summas 1 133 759 eurot ja ülekursi arvelt summas 3 913 201 eurot.
4. Otsustati valida Ernst & Young Baltic AS Ettevõtte audiitoriks 2021. aasta majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.

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

Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega	2021	2020
tuhandetes eurodes	12 kuud	12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Müügitulu	13	14
Saadud laenud	0	100
Arvestatud intressikulud	8	4
Vähemusosanikud		
Arvestatud intressikulud	10	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Arvestatud intressikulud	912	754
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine	337	33
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	0	100
Tasutud intressid	746	789
Juhatus ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	1 733	915
Üldhalduskulud	11	19
Müügitulu	150	0
Kohustused seotud osapoolte ees		
tuhandetes eurodes	31.12.2021	31.12.2020
Pikaajalised kohustused		
Olulistele omanikele ja nendega seotud ettevõtetele	0	104
Vähemusosaluse omanikele	0	547
Kokku	0	651
Osalused Ettevõttes %	31.12.2021	31.12.2020
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,59%	45,99%
Juhatus liikmed ja nendega seotud isikud	0,50%	0,50%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,05%	0,08%

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

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2021. aasta kaheteistkümne kuu ja neljanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Edoardo Preatoni	Juhatusesimees	28. veebruar 2022
------------------	----------------	-------------------

Angelika Annus	Juhatuseliige	28. veebruar 2022
----------------	---------------	-------------------