

# AS Pro Kapital Grupp

2022 A. I KVARTALI JA 3 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 .....                    | 15 |
| Rahastamisallikad ja -põhimõtted .....                     | 16 |
| Aktsiad ja aktsionärid .....                               | 17 |
| Õigusküsimused .....                                       | 19 |
| Töötajad .....                                             | 20 |
| Riskid .....                                               | 20 |
| Juhatuse kinnitus tegevusaruandele .....                   | 22 |
| Konsolideeritud finantsaruanded .....                      | 23 |
| Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne .....          | 23 |
| Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne .....   | 24 |
| Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne .....              | 25 |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne .....     | 26 |
| Konsolideeritud vahearuande lisad .....                    | 27 |
| Lisa 1. Üldine informatsioon .....                         | 27 |
| Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamiselused .....  | 27 |
| Lisa 3. Segmentide ülevaade .....                          | 28 |
| Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas .....        | 29 |
| Lisa 5. Varud .....                                        | 30 |
| Lisa 6. Pikaajalised nõuded .....                          | 30 |
| Lisa 7. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara ..... | 31 |
| Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud .....                     | 32 |
| Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused ..... | 33 |
| Lisa 10. Ostjate ettemaksed .....                          | 36 |
| Lisa 11. Käive .....                                       | 37 |
| Lisa 12. Müüdud kaupade ja teenuste omahind .....          | 38 |
| Lisa 13. Brutokasum .....                                  | 38 |
| Lisa 14. Üldhalduskulud .....                              | 38 |
| Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud .....                   | 39 |
| Lisa 16. Finantstulud ja -kulud .....                      | 39 |
| Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad .....                 | 40 |
| Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta .....                   | 40 |
| Lisa 19. Aktsionäride koosolekud .....                     | 41 |
| Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega .....                 | 41 |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele .....      | 43 |

## AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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

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



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

## Tegevusaruanne

### Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** 2022. aasta esimeses kvartalis oli 7,9 miljonit eurot, mis on 42% rohkem kui võrdlusperioodil (2021 3 kuud: 5,6 miljonit eurot).

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

Esimese kvartali **brutokasum** suurenes 61% võrra ja moodustas 2,6 miljonit eurot võrrelduna 1,6 miljoni euroga 2021. aastal.

2022. aasta esimese kolme kuu **ärikasum** moodustas 989 tuhat eurot võrrelduna 1,8 miljoni euro ärikasumiga võrdlusperioodil. 2021. aasta ärikasumit mõjutas ühekordne kinnisvara investeeringu müük ja sellest saadud tulu.

Esimese kvartali **puhaskahjum** oli 251 tuhat eurot, võrdlusperioodil vastavalt kasum 377 tuhat eurot (jätkuvatest tegevusvaldkondadest).

**Rahavood põhitegevusest** olid esimeses kvartalis miinus 3,1 miljonit eurot võrreldes positiivse vooga 1,3 miljoni euroga samal perioodil 2021. aastal.

**Aktsia puhasväärtus** oli 31. märtsi 2022 seisuga 0,75 eurot võrreldes 0,13 euroga 31. märtsil 2021.

## Peamised finantsnäitajad

|                                      | 2022<br>3 kuud | 2021<br>3 kuud | 2021<br>12 kuud |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Käive (tuhat eurot)                  | 7 916          | 5 580          | 43 095          |
| Brutokasum (tuhat eurot)             | 2 558          | 1 591          | 10 576          |
| Brutokasum, %                        | 32%            | 29%            | 25%             |
| Ärikasum / -kahjum (tuhat eurot)     | 989            | 1 786          | 39 821          |
| Ärikasum / -kahjum, %                | 12%            | 32%            | 92%             |
| Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)   | -251           | -2 112         | 29 757          |
| Puhaskasum / -kahjum, %              | -3%            | -38%           | 69%             |
| Kasum / -kahjum aktsia kohta (eurot) | 0,00           | -0,03          | 0,52            |

|                                 | 31.03.2022 | 31.03.2021 | 31.12.2021 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Varad kokku (tuhat eurot)       | 117 371    | 185 287    | 116 027    |
| Kohustused kokku (tuhat eurot)  | 74 779     | 177 829    | 73 184     |
| Omakapital kokku (tuhat eurot)  | 42 592     | 7 458      | 42 843     |
| Võla / omakapitali suhe *       | 1,76       | 23,84      | 1,71       |
| Varade tootlus, % **            | -0,2%      | 0,2%       | 23,7%      |
| Omakapitali tootlus, % ***      | -0,6%      | 5,1%       | 113,5%     |
| Aktsia puhasväärtus, eurot **** | 0,75       | 0,13       | 0,76       |

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

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

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

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

## Olulised sündmused

**20. jaanuaril 2022** teavitas 10 666 EEK 7.00 PRO KAPITAL GRUPP VAHETUSVÕLAKIRI PKG2 10-2022 (ISIN EE3300106574) nimiväärtusega kokku 106 660 Eesti krooni ja lunastamisväärtuses 29 864,80 eurot lunastamisest. Lunastamismakse tehti 3. veebruaril 2022.

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

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

**27. aprillil 2022** teatas Ettevõtte, et allkirjastas eellepingu, millega avaldab soovi osta ettevõtte P.K. Sicily S.P.A. (registreeritud Milaanos, Itaalias), mis omab ja opereerib hotelli Domina Zagarella Sicily, 100% osaluse. Antud lepingu sõlmimisega reserveerib AS Pro Kapital Grupp oma õigused soetada ettevõtte osalus 12 miljoni euro eest ning alustab juriidilist ja finantsilist *due diligence'i*. AS-i Pro Kapital Grupp on aega 30. septembrini 2022, et otsustada ostu lõpule viimise või ostust loobumise üle. Domina Zagarella on 340 hotellituba ja erinevate teenustega hotell, mis asub Santa Flavias, mere ääres, Palermo vahetus läheduses.

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

29. aprillil 2022 teatas Ettevõtte 2021. majandusaasta aastaaruande avaldamise hilinemisest ja muudatustest investorkalendris – 2021. aasta majandusaasta auditeeritud aruanne avaldatakse hiljemalt 31. mail 2022 seoses kahe AS Pro Kapital Grupp tütaretevõtte 2020. aasta majandusaasta aruande auditi viibimisega.

## Tegevjuhi ülevaade

2022. aasta esimene kvartal on olnud ebatüüpiline. Veebruaris alustatud sõda Ukrainas on olnud piirkonna geopoliitiliste riskide tõttu murettekitav. Siiski on peale esialgseid (ja mõistetavaid) kõhklusi on turud näidanud nõudluse poole pealt stabiilsust ning hinna või huvi langust kinnisvaraturul ei ole toimunud. Ent ehitusturg pakub väljakutseid tänu COVID-19 seotud probleemidele tarneahelatega ning raskustega sõjast mõjutatud piirkondadest materjalide soetamisega, mis on viinud materjalide hinnatõusuni.

### Kinnisvaraarendus

Tallinnas oleme jätkanud Kindrali Majade ja Kalaranna Kvartali ehitusega. 2022. aasta esimeses kvartalis oleme jätkanud korterite üle andmisega Kalaranna Kvartali arenduses, kus on valmimas kaheksa maja kokku 240 korteriga. Täna sel päeval anname üle kortereid Kalaranna 8/3 ja 8/4 majades ning kõik selle etapi äripinnad ning 99% korteritest on broneeritud või kaetud eellepingutega.

Eelmisel aastal alustati Kindrali Majade arenduse ehitusega Kristiine City's, kus on kerkimas kolm majade kompleksi 195 korteriga. Selle projekti raames oli broneeringute või eellepingutega kaetud üle poole korteritest juba enne ehituslepingu allkirjastamist. Täna sel päeval ei ole Kindrali Majade arenduses ühtegi vaba korterit. Kaks maja on planeeritud valmima mai lõpus ja juunis ning plaanide kohaselt annab ehitaja esimesed korterid meile üle mai neljandal nädalal.

Riias müüme jätkuvalt luksuskortereid River Breeze residentsis ning oleme algatanud ehitushanke Kliversala kvartali järgmise etapi – Blue Marine ehitamiseks. Oleme saanud ehitusettevõtetelt mitmeid pakkumisi ning oleme parima pakkumise välja selgitamise protsessis.

Vilniuses on meil müümata ainult neli korterit Šaltiniu Namai Attico arenduses (nende hulgas üks nädiskorter). Kinnisvaraturg oli 2021. aastal väga aktiivne ning oli näha suurt huvi luksuslike korterite vastu ning meie korterite ruutmeetri hind oli sealsel turul üks kõrgemaid. Oleme saanud ehitusettevõtetelt pakkumisi uue etapi linnavillade ning äripindade ehitamiseks ning planeerime sellel suvel ehitust alustada.

### Hotellindus

Covid-19 pandeemia on olnud tugev mõju turismisektorile, kuid õnneks on Saksamaa valitsus andnud toetusi PK Parkhotel Kurhaus'ile Bad Kreuznachis.

Oleme renoveerimas teist poolt hotellitubadest (esimene pool tubadest renoveeriti viis aastat tagasi), mis lõpetatakse käesoleva aasta lõpuks. Renoveerimistöde tulemusena

muudetakse ka seni kasutamata ala 7 standardtoaks ning luuakse luksuslik sviit privaatse sauna ning terrassiga, mis parandab oluliselt hotelli mainet.

Oleme allkirjastanud eellepingu 380 toaga hotelli ostuks Sitsiilias (Domina Zagarella Sicily), mis asub saare suurema linna, Palermo, lähedal. Tegeleme praegu varade põhjaliku *due diligence*’iga ning usume, et see on hea võimalus meie portfelli laiendamiseks.

Esimese kvartali tulemustega on põhjust rahule jääda, kuigi tulemusi mõjutas ühekordne kulu summas 318 tuhat eurot seoses juhtkonna vahetusega. Järgnevatel kuudel planeerime jätkata olemasolevate arenduste ehitustöödega ja valmistume järgnevateks etappideks. Kinnisvaraarenduse alal läheb hästi, turg on tugev ning me jätkame oma strateegia elluviimist aktsionäridele pikaajalise väärtuse loomisel ning kogukondadele jätkusuutlike, mugavate ning esteetiliselt kaunite piirkondade arendamisel.



Edoardo Preatoni  
Ettevõtte juht  
AS Pro Kapital Grupp  
20. Mai 2022

# Kontserni struktuur

31. märts 2022 seisuga



# Arendusprojektide ülevaade

## Kristiine City Tallinnas

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

### *Kindrali Majad Kristiine Citys*

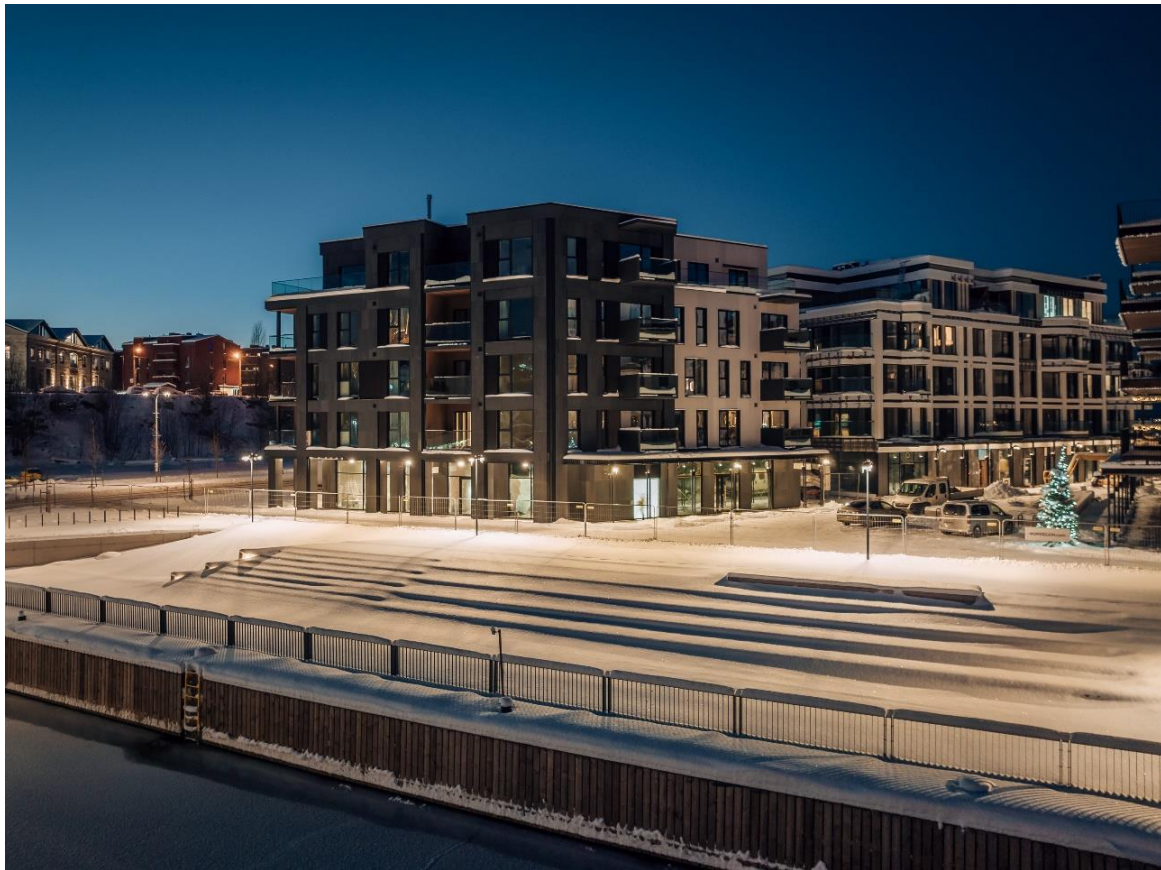
Kristiine City aedlinnaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgseid võimalusi igas vanuses elanikele. Kerkimas on uued 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 hiljemalt 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. Kaheksast on kaks viimast maja valmimas ja anname ostjatele üle kortereid valminud majades. Täna on müüdud või broneeritud 99% elupindadest.

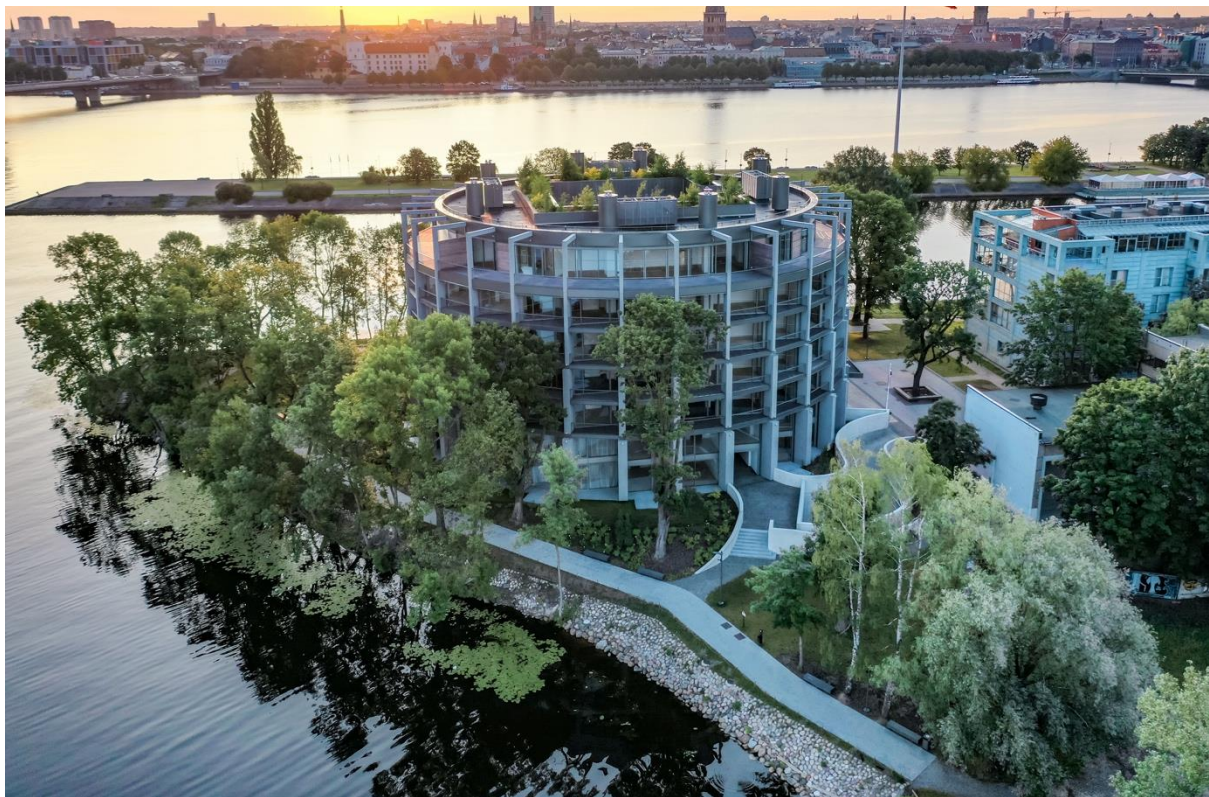


## Ülemiste 5, Tallinn

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 värselt 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 ārikvartal 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 barokstiilist 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 maastikuarhitektuuri lahutamatuks osaks on unikaalne Itaalia aia stiilis siseõu, mis sündis koostöös Itaalia ideearhitekti Gianmarco Cavagninoga. 2019. aastal jõudis lõpule Šaltinių Namai | Attico esimene ehitusetapp, milles valmis viis hoonet. Hetkel on käsil järgmise, linnavillade ja ärihoonega ehitusetapi planeerimine.



## Segmendid ja muud tulemusnäitajad

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

Kogu informatsioon selles peatükis sisaldab lõpetatud tegevuste näitajaid.

### Kolmanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

|              | Eesti        | Eesti        | Läti       | Läti       | Leedu      | Leedu      | Saksa      | Saksa      | Kokku        | Kokku        |
|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
|              | 2022         | 2021         | 2022       | 2021       | 2022       | 2021       | 2022       | 2021       | 2022         | 2021         |
|              | I kv         | I kv         | I kv       | I kv       | I kv       | I kv       | I kv       | I kv       | I kv         | I kv         |
| Kinnisvara   | 6 690        | 4 070        | 225        | 727        | 286        | 641        | 0          | 0          | 7 201        | 5 438        |
| Rent         | 0            | 1            | 22         | 19         | 5          | 4          | 0          | 0          | 27           | 24           |
| Hotell       | 0            | 0            | 0          | 0          | 0          | 0          | 588        | 33         | 588          | 33           |
| Haldus       | 26           | 16           | 0          | 0          | 73         | 63         | 0          | 0          | 99           | 79           |
| Muu          | 0            | 1            | 0          | 4          | 1          | 1          | 0          | 0          | 1            | 6            |
| <b>KOKKU</b> | <b>6 716</b> | <b>4 088</b> | <b>247</b> | <b>750</b> | <b>365</b> | <b>709</b> | <b>588</b> | <b>333</b> | <b>7 916</b> | <b>5 580</b> |

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2021. aastal oli 85%, võrreldes 73%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi 23 korterit, 26 parkimiskohta ja 11 panipaika (2021 3 kuud: 33 korterit, 33 parkimiskohta ja 8 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas varudena kajastatud 40 korterit, 11 äripinda, 81 parkimiskohta ning 40 panipaika. Enamus pindadest on eelmüüdud.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte käibest 2022. aasta esimeses kvartalis oli 3% võrreldes 13%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi 1 korter ja 4 parkimiskohta (2021: 2 korterit, 3 parkimiskohta ja 2 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 23 luksuskorterit, 60 parkimiskohta ning 35 panipaika.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte käibest oli aruandeperioodil 5% võrreldes 13%-ga eelmisel aastal.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 korter, 2 panipaika ja 1 parkimiskoht (2021 3 kuud: 3 korterit, 2 panipaika ja 1 parkimiskoht). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 4 korterit, 1 äripind ja mitmeid parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte käibest oli 2022. aasta esimeses kvartalis 7% võrreldes 1%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 43%, mis on 23% võrra suurem võrreldes 20%-lise täituvusega samal perioodil 2021. aastal. Hotelli kaheteistkümne kuu müügitulu oli 588 tuhat eurot võrrelduna 33 tuhande euroga võrdlusperioodil. Hotellitegevuse 2022. aasta esimese kvartali kahjum oli 201 tuhat eurot võrreldes 98 tuhande eurosse kahjumiga 2021. aasta võrdlusperioodil.

#### Esimese kvartali muud tulemusnäitajad

|                                     | Eesti  | Eesti  | Läti  | Läti  | Leedu  | Leedu  | Kokku  | Kokku  |
|-------------------------------------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
|                                     | 2022   | 2021   | 2022  | 2021  | 2022   | 2021   | 2022   | 2021   |
|                                     | I kv   | I kv   | I kv  | I kv  | I kv   | I kv   | I kv   | I kv   |
| Müüdnud m <sup>2</sup> *            | 1 653  | 1 704  | 56    | 250   | 53     | 166    | 1 762  | 2 121  |
| Keskmine hind, m <sup>2</sup> /EUR* | 3 718  | 2 246  | 2 893 | 2 559 | 4 905  | 3 149  | 3 691  | 3 092  |
| Hallatavaid m <sup>2</sup>          | 48 237 | 26 307 | 0     | 0     | 26 768 | 26 203 | 75 005 | 52 510 |

\*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikaid, 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 krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 8,3 miljonit eurot LHV Pank AS-ilt ja maksis tagasi 4,7 miljoni euro väärtuses pangalaenusid ning 30 tuhat eurot konverteeritavate võlakirjade eest. 31. märtsi 2022 seisuga oli kohustus pankade ees summas 16 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 omakorda sõltub müügiimahtudest.

31. märtsi 2022 seisuga oli Ettevõtte lunastamata 165 tuhande 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. märtsi 2022 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

31. märtsi 2022 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 853 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

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

| Aktsionärid                      | Aktsiate arv | Osalus (%) |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Raiffeisen Bank International AG | 30 145 898   | 53,18%     |
| Clearstream Banking AG           | 12 484 779   | 22,02%     |
| Svalbork Invest OÜ               | 5 590 639    | 9,86%      |
| Six Sis Ltd                      | 3 914 931    | 6,91%      |

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. märtsi 2022 seisuga 49,61% 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 19 803 439 aktsiat, mis on 34,93% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 233 078 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 0,41% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Six Sis Ltd esindajakonto kaudu omab 2 498 765 aktsiat, mis on 4,4% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

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

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

2022. aasta kolme kuu kasum aktsia kohta oli 0,00 eurot (2021. aasta 3 kuud: -0,03 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahe ja kogused,  
1. jaanuar – 31. märts 2022, 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. märts 2022 kaubeldi aktsiatega hinnavahe vahemikus 1,13-1,45 eurot ning 31. märtsi 2022 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,28 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 166 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 211 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmenti kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2021 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0,99-1,41 eurot ning 31. märtsi 2022 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 1,28 eurot.

## Õigusküsimused

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

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

Teine kohtuvaidlus on sama kinnistuga seotud kahju hüvitamise kaebus, mille menetlemine oli peatatud kuni 23. märtsini 2021 mil esimeses kohtuasjas jõustus lõplik kohtuotsus. Kuna eelmises asjas on Riigikohus otsustanud maa-ameti kasuks, siis on AS Pro Kapital Eesti maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Pärast Riigikohtu otsust otsustas halduskohus, et AS-i 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 enammakstud 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 menetlusse võtta. 14. veebruaril 2022 esitas AS Pro Kapital Eesti täiendavad seisukohad Riigikohtule.

## Töötajad

31. märtsil 2022 oli Ettevõttes hõivatud 71 inimest (78 inimest seisuga 31. märts 2021). Neist 33 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (31 inimest seisuga 31. märts 2021). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

## Riskid

Ettevõtte peab peamiseks 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<br>Juhatusesimees | 20. mai 2022 |
| Angelika Annus   | Juhatuseliige                    | 20. mai 2022 |

## Konsolideeritud finantsaruanded

## Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

| tuhandetes eurodes                                         | Lisad | 31.03.2022     | 31.03.2021     | 31.12.2021     |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                                               |       |                |                |                |
| Käibevara                                                  |       |                |                |                |
| Raha ja raha ekvivalendid                                  |       | 7 650          | 13 331         | 9 626          |
| Lühiajalised nõuded                                        |       | 2 071          | 1 542          | 802            |
| Varud                                                      | 5     | 59 360         | 61 481         | 57 533         |
| <b>Käibevara kokku</b>                                     |       | <b>69 081</b>  | <b>76 354</b>  | <b>67 961</b>  |
| Põhivara                                                   |       |                |                |                |
| Pikaajalised nõuded                                        | 6     | 20             | 3 715          | 21             |
| Materiaalne põhivara                                       | 7     | 6 866          | 6 678          | 6 754          |
| Kasutusõigusega vara                                       | 7     | 173            | 357            | 202            |
| Kinnisvarainvesteeringud                                   | 8     | 40 871         | 97 814         | 40 734         |
| Immateriaalne põhivara                                     |       | 360            | 369            | 354            |
| <b>Põhivara kokku</b>                                      |       | <b>48 290</b>  | <b>108 933</b> | <b>48 065</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                                         | 3     | <b>117 371</b> | <b>185 287</b> | <b>116 026</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                            |       |                |                |                |
| Lühiajalised kohustused                                    |       |                |                |                |
| Lühiajalised võlakohustused                                | 9     | 16 131         | 104 373        | 3 955          |
| Ostjate ettemaksed                                         | 10    | 11 477         | 10 284         | 12 419         |
| Lühiajalised võlad tarnijatele                             |       | 7 253          | 24 011         | 7 297          |
| Maksukohustused                                            |       | 116            | 1 280          | 1 143          |
| Lühiajalised eraldised                                     |       | 714            | 471            | 713            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                       |       | <b>35 691</b>  | <b>140 419</b> | <b>25 527</b>  |
| Pikaajalised kohustused                                    |       |                |                |                |
| Pikaajalised võlakohustused                                | 9     | 37 909         | 33 425         | 46 455         |
| Muud pikaajalised kohustused                               |       | 20             | 2 638          | 20             |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                            |       | 1 134          | 1 151          | 1 133          |
| Pikaajalised eraldised                                     |       | 25             | 196            | 48             |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                       |       | <b>39 088</b>  | <b>37 410</b>  | <b>47 656</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                                    | 3     | <b>74 779</b>  | <b>177 829</b> | <b>73 183</b>  |
| Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital              |       |                |                |                |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                                |       | 11 338         | 11 338         | 11 338         |
| Ülekurss                                                   |       | 1 748          | 5 661          | 1 748          |
| Kohustuslik reservkapital                                  |       | 0              | 1 134          | 0              |
| Ümberhindluse reserv                                       |       | 2 984          | 2 984          | 2 984          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                        |       | 26 773         | -8 031         | 0              |
| Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum                         |       | -251           | -1 951         | 26 773         |
| <b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b> |       | <b>42 592</b>  | <b>11 135</b>  | <b>42 843</b>  |
| <b>Mittekontrolliv osalus</b>                              | 4     | <b>0</b>       | <b>-3 677</b>  | <b>0</b>       |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                                    |       | <b>42 592</b>  | <b>7 458</b>   | <b>42 843</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                      |       | <b>117 371</b> | <b>185 287</b> | <b>116 026</b> |

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

| tuhandetes eurodes                                                               | Lisad     | 2022<br>3 kuud | 2021<br>3 kuud | 2021<br>12 kuud |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD</b>                                                |           |                |                |                 |
| <b>Äritulud</b>                                                                  |           |                |                |                 |
| Müügitulu                                                                        | 11        | 7 916          | 5 580          | 43 095          |
| Müüdud toodete ja teenuste kulu                                                  | 12        | -5 358         | -3 989         | -32 519         |
| <b>Brutokasum</b>                                                                | <b>13</b> | <b>2 558</b>   | <b>1 591</b>   | <b>10 576</b>   |
|                                                                                  |           |                |                |                 |
| Turustuskulud                                                                    |           | -114           | -125           | -502            |
| Üldhalduskulud                                                                   | 14        | -1 449         | -992           | -5 592          |
| Muud äritulud                                                                    | 15        | 0              | 1 332          | 35 616          |
| Muud ärikulud                                                                    | 15        | -6             | -20            | -278            |
| <b>Ärikasum /-kahjum</b>                                                         |           | <b>989</b>     | <b>1 786</b>   | <b>39 820</b>   |
|                                                                                  |           |                |                |                 |
| Finantstulud                                                                     | 16        | 1              | 1              | 6               |
| Finantskulud                                                                     | 16        | -1 226         | -1 393         | -5 964          |
| <b>Kasum/ kahjum enne tulumaksu</b>                                              |           | <b>-236</b>    | <b>394</b>     | <b>33 862</b>   |
| Tulumaks                                                                         |           | -15            | -17            | 10              |
| <b>Jätkuvate tegevuste puhaskasum/-kahjum</b>                                    |           | <b>-251</b>    | <b>377</b>     | <b>33 872</b>   |
|                                                                                  |           |                |                |                 |
| <b>Kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest</b>                                     | <b>17</b> | <b>0</b>       | <b>-2 489</b>  | <b>-4 115</b>   |
| <b>Perioodi puhaskasum/ - kahjum</b>                                             |           | <b>-251</b>    | <b>-2 112</b>  | <b>29 757</b>   |
|                                                                                  |           |                |                |                 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa                                                |           | -251           | -1 950         | 29 757          |
| Mittekontrolliv osalus                                                           | 4         | 0              | -162           | 0               |
|                                                                                  |           |                |                |                 |
| <b>Aruandeperioodi koondkahjum kokku</b>                                         |           | <b>-251</b>    | <b>-2 112</b>  | <b>29 757</b>   |
| Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:                                              |           |                |                |                 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa                                                |           | -251           | -1 950         | 29 757          |
| Mittekontrolliv osalus                                                           |           | 0              | -162           | 0               |
|                                                                                  |           |                |                |                 |
| Kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (euro)               |           | 0,00           | 0,01           | 0,60            |
| Perioodi kasum/ kahjum aktsia kohta (koos lõpetatud tegevusvaldkondadega) (euro) |           | 0,00           | -0,03          | 0,52            |

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

| tuhandetes eurodes                                       | Lisad | 2022<br>3 kuud | 2021<br>3 kuud | 2021<br>12 kuud |
|----------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Põhitegevuse rahavood</b>                             |       |                |                |                 |
| Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum                     |       | -251           | -2 113         | 29 757          |
| Korrigeerimised:                                         |       |                |                |                 |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum              |       | 87             | 100            | 374             |
| Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist                    |       | 0              | -1 092         | -1 092          |
| Põhivara väärtuse muutus                                 |       | 0              | 0              | -56             |
| Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus                |       | 0              | 0              | -5 484          |
| Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest            | 16    | 0              | 0              | 27 748          |
| Finantstulud ja -kulud                                   | 16    | 1 225          | 3 993          | 10 380          |
| Edasilükkunud tulumaksu muutus                           |       | 2              | -18            | -37             |
| Muud mitterahalised muutused (netosumma)                 |       | 2              | 1              | 1 537           |
| Muutused käibevahendites:                                |       |                |                |                 |
| Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes                    |       | -1 268         | 53             | 4 492           |
| Varudes                                                  |       | -1 827         | -3 129         | 818             |
| Kohustustes ja ettemaksetes                              |       | 1 381          | 3 506          | 477             |
| Eraldistes                                               |       | -2 538         | 12             | -127            |
| <b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>                       |       | <b>-3 187</b>  | <b>1 313</b>   | <b>13 291</b>   |
| <b>Rahavood investeermistegevusest</b>                   |       |                |                |                 |
| Materiaalse põhivara soetamine                           | 7     | -161           | -28            | -178            |
| Immateriaalse põhivara soetamine                         |       | -12            | -2             | -20             |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine                      | 8     | -136           | -209           | -459            |
| Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist             |       | 0              | 2 000          | 2 000           |
| Rahajäägi muutus (tütarettevõtte kajastamise lõpetamine) |       | 0              | 0              | -182            |
| Saadud intressid                                         | 16    | 0              | 0              | 3               |
| <b>Rahavood investeermistegevusest kokku</b>             |       | <b>-309</b>    | <b>1 761</b>   | <b>1 164</b>    |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |       |                |                |                 |
| Konverteeritavate võlakirjade lunastamine                |       | 0              | 0              | -337            |
| Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine          |       | -30            | -69            | 0               |
| Saadud laenud                                            |       | 8 304          | 5 838          | 22 340          |
| Tagastatud laenud                                        |       | -4 704         | -2 857         | -30 581         |
| Kapitalirendi tagasimaksed                               |       | -33            | -46            | -163            |
| Makstud intressid ja muud finantskulud                   |       | -2 017         | -2 002         | -5 481          |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>           |       | <b>1 520</b>   | <b>864</b>     | <b>-14 222</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 |       | <b>-1 976</b>  | <b>3 938</b>   | <b>233</b>      |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses               |       | 9 626          | 9 393          | 9 393           |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                 |       | 7 650          | 13 331         | 9 626           |

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

| tuhandetes eurodes                                                                           | Aksia-<br>kapital<br>nimi-<br>väärtuses | Üle-<br>kurss | Kohus-<br>tuslik<br>reserv-<br>kapital | Ümber-<br>hindlus-<br>reserv | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | Ema-<br>ettevõtte<br>omanikele<br>kuuluv<br>omakapital | Mitte-<br>kontrolliv<br>osalus | Oma-<br>kapital<br>kokku |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>1. jaanuar 2020</b>                                                                       | <b>11 338</b>                           | <b>5 661</b>  | <b>1 082</b>                           | <b>3 262</b>                 | <b>47 647</b>                 | <b>69 042</b>                                          | <b>263</b>                     | <b>69 305</b>            |
| Perioodi koondkahjum                                                                         | 0                                       | 0             | 0                                      | -278                         | -55 678                       | -55 956                                                | -3 778                         | -59 734                  |
| <b>31. detsember 2020</b>                                                                    | <b>11 338</b>                           | <b>5 661</b>  | <b>1 134</b>                           | <b>2 984</b>                 | <b>-8 031</b>                 | <b>13 086</b>                                          | <b>-3 515</b>                  | <b>- 9 571</b>           |
| Perioodi koondkahjum                                                                         | 0                                       | 0             | 0                                      | 0                            | -1 951                        | -1 951                                                 | -162                           | -2 113                   |
| <b>31. märts 2021</b>                                                                        | <b>11 338</b>                           | <b>5 661</b>  | <b>1 134</b>                           | <b>2 984</b>                 | <b>-9 982</b>                 | <b>11 135</b>                                          | <b>-3 677</b>                  | <b>7 458</b>             |
| Eelnevate perioodide<br>kahjumi katmine                                                      | 0                                       | -3 913        | -1 134                                 | 0                            | 5 047                         | 0                                                      | 0                              | 0                        |
| Muutused<br>mittekontrollivas<br>osaluses sôeses kontrolli<br>kaotamisega<br>tütareteveöttes | 0                                       | 0             | 0                                      | 0                            | 0                             | 0                                                      | 3 677                          | 3 677                    |
| Perioodi koondkasum                                                                          | 0                                       | 0             | 0                                      | 0                            | 31 708                        | 31 708                                                 | 0                              | 31 708                   |
| <b>31. detsember 2021</b>                                                                    | <b>11 338</b>                           | <b>1 748</b>  | <b>0</b>                               | <b>2 984</b>                 | <b>26 773</b>                 | <b>42 843</b>                                          | <b>0</b>                       | <b>42 843</b>            |
| Perioodi koondkahjum                                                                         | 0                                       | 0             | 0                                      | 0                            | -251                          | -251                                                   | 0                              | 251                      |
| <b>31. märts 2022</b>                                                                        | <b>11 338</b>                           | <b>1 748</b>  | <b>0</b>                               | <b>2 984</b>                 | <b>26 522</b>                 | <b>42 592</b>                                          | <b>0</b>                       | <b>42 592</b>            |

Muutused mittekontrollitava osaluse kohta on kirjeldatud lisas 4.

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud vahearuaude lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

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

| Aksionär                         | Registreerimisriik | Osalus     | Osalus     |
|----------------------------------|--------------------|------------|------------|
|                                  |                    | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
| Raiffeisen Bank International AG | Austria            | 53,18%     | 51,42%     |
| Clearstream Banking AG           | Saksamaa           | 22,02%     | 22,01%     |
| Svalbork Invest OÜ               | Eesti              | 9,86%      | 9,86%      |
| Six Sis Ltd                      | Šveits             | 6,91%      | 8,68%      |

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

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne sisaldab 2021. aasta kaheteistkümneme 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 2021 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

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

## Lisa 3. Segmentide ülevaade

| JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD<br>tuhandetes eurodes              | Ema-<br>ettevõtja | Eesti        | Läti        | Leedu      | Saksa       | Eliminee-<br>rimised | Kokku       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------|------------|-------------|----------------------|-------------|
| <b>2022 3 kuud</b>                                            |                   |              |             |            |             |                      |             |
| Käive                                                         | 0                 | 6 716        | 249         | 365        | 709         | -123                 | 7 916       |
| sh kinnisvara müük                                            | 0                 | 6 690        | 225         | 286        | 0           |                      | 7 201       |
| sh renditulu                                                  | 0                 | 0            | 22          | 5          | 109         | -108                 | 28          |
| sh hotellide opereerimise tulu                                | 0                 | 0            | 0           | 0          | 588         |                      | 588         |
| sh haldusteenused                                             | 0                 | 26           | 0           | 73         | 0           |                      | 99          |
| sh muud tulud                                                 | 0                 | 0            | 2           | 1          | 12          | -15                  | 0           |
| Muud äritulud ja -kulud (neto)                                | 0                 | -6           | 0           | 0          | 0           |                      | -6          |
| Segmendi ärikasum / -kahjum                                   | -900              | 2 067        | -121        | 94         | -156        | 5                    | 989         |
| Finantstulud ja -kulud (neto)                                 | -1 501            | 407          | -107        | 16         | -38         | -2                   | -1 225      |
| <b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>                         | <b>-2 401</b>     | <b>2 474</b> | <b>-228</b> | <b>110</b> | <b>-194</b> | <b>3</b>             | <b>-236</b> |
| Tulumaks                                                      | 0                 | 0            | 0           | -13        | -2          |                      | -15         |
| Mittekontrolliv osalus                                        | 0                 | 0            | 0           | 0          | 0           |                      | 0           |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv<br/>puhaskasum / -kahjum</b> | <b>-2 401</b>     | <b>2 474</b> | <b>-228</b> | <b>97</b>  | <b>-196</b> |                      | <b>-251</b> |

### 31.03.2022

|                     |         |         |        |        |       |          |         |
|---------------------|---------|---------|--------|--------|-------|----------|---------|
| Varad               | 54 501  | 165 283 | 27 887 | 13 956 | 7 118 | -151 374 | 117 371 |
| Kohustused          | 135 289 | 32 606  | 20 399 | 1 532  | 4 785 | -119 832 | 74 779  |
| Põhivara soetamine  | 0       | 6       | 1      | 3      | 154   |          | 164     |
| Põhivara vähenemine | 0       | 0       | -4     | 1      | 0     |          | -3      |
| Põhivara kulum      | 0       | -6      | -7     | -6     | -58   |          | -77     |

| JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD<br>tuhandetes eurodes              | Ema-<br>ettevõtja | Eesti        | Läti       | Leedu      | Saksa      | Eliminee-<br>rimised | Kokku         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|------------|------------|------------|----------------------|---------------|
| <b>2021 3 kuud</b>                                            |                   |              |            |            |            |                      |               |
| Käive                                                         | 0                 | 4 088        | 751        | 709        | 33         | -1                   | 5 580         |
| sh kinnisvara müük                                            | 0                 | 4 070        | 727        | 641        | 0          |                      | 5 438         |
| sh renditulu                                                  | 0                 | 1            | 19         | 4          | 0          |                      | 24            |
| sh hotellide opereerimise tulu                                | 0                 | 0            | 0          | 0          | 33         |                      | 33            |
| sh haldusteenused                                             | 0                 | 16           | 0          | 63         | 0          |                      | 79            |
| sh muud tulud                                                 | 0                 | 1            | 5          | 1          | 0          | -1                   | 6             |
| Muud äritulud ja -kulud (neto)                                | 0                 | 955          | 0          | 5          | 232        |                      | 1 192         |
| Segmendi ärikasum / -kahjum                                   | -449              | 2 088        | 99         | 96         | -49        | 1                    | 1 786         |
| Finantstulud ja -kulud (neto)                                 | -1 386            | 138          | -110       | 7          | -38        | -3                   | 1 392         |
| <b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>                         | <b>-1 835</b>     | <b>2 226</b> | <b>-11</b> | <b>103</b> | <b>-87</b> | <b>-2</b>            | <b>394</b>    |
| Tulumaks                                                      | 0                 | 0            | 0          | -16        | -1         |                      | -17           |
| Lõpetatud tegevusvaldkonnad                                   | 0                 | -2 489       | 0          | 0          | 0          |                      | -2 489        |
| Mittekontrolliv osalus                                        | 0                 | -162         | 0          | 0          | 0          |                      | -162          |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv<br/>puhaskasum / -kahjum</b> | <b>-1 835</b>     | <b>-101</b>  | <b>-11</b> | <b>87</b>  | <b>-88</b> | <b>-2</b>            | <b>-1 950</b> |

### 31.03.2021

|                        |         |         |        |        |       |          |         |
|------------------------|---------|---------|--------|--------|-------|----------|---------|
| Varad                  | 54 411  | 224 417 | 28 022 | 14 204 | 7 092 | -142 859 | 185 287 |
| Kohustused             | 126 650 | 135 587 | 20 114 | 1 722  | 5 064 | -111 108 | 177 829 |
| Põhivara soetamine     | 0       | 2       | 0      | 1      | 29    |          | 32      |
| Põhivara maha kandmine | 0       | 0       | -2     | 0      | 0     |          | -2      |
| Põhivara kulum         | -1      | -22     | -12    | -7     | -58   |          | -100    |

| JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD<br>tuhandetes eurodes              | Ema-<br>ettevõtja | Eesti         | Läti        | Leedu      | Saksa      | Elimineerimised | Kokku         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|-------------|------------|------------|-----------------|---------------|
| <b>2021 12 kuud</b>                                           |                   |               |             |            |            |                 |               |
| Käive                                                         | 0                 | 37 101        | 2 411       | 1 639      | 1 998      | -803            | 43 095        |
| sh kinnisvara müük                                            | 0                 | 36 971        | 2 314       | 1 331      | 0          |                 | 40 616        |
| sh renditulu                                                  | 0                 | 3             | 78          | 18         | 0          |                 | 99            |
| sh hotellide opereerimise tulu                                | 0                 | 0             | 0           | 0          | 1 951      |                 | 1 951         |
| sh haldusteenused                                             | 0                 | 73            | 0           | 278        | 0          |                 | 351           |
| sh muud tulud                                                 | 749               | 54            | 19          | 12         | 47         | -803            | 78            |
| Muud äritulud ja -kulud (neto)                                | -21               | 33 953        | 272         | 5          | 1 002      | 2               | 35 213        |
| Segmendi ärikasum / -kahjum                                   | -2 020            | 41 443        | 252         | -135       | 571        | 16              | 40 127        |
| Finantstulud ja -kulud (neto)                                 | -5 964            | -3 849        | -454        | 52         | -156       | -9              | -10 380       |
| <b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>                         | <b>-7 984</b>     | <b>37 594</b> | <b>-202</b> | <b>-83</b> | <b>415</b> | <b>7</b>        | <b>29 747</b> |
| Tulumaks                                                      | 0                 | 0             | -1          | 16         | -5         |                 | 10            |
| Mittekontrolliv osalus                                        | 0                 | 0             | 0           | 0          | 0          |                 | 0             |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv<br/>puhaskasum / -kahjum</b> | <b>-7 984</b>     | <b>37 594</b> | <b>-203</b> | <b>-67</b> | <b>410</b> |                 | <b>29 757</b> |
| <b>31.12.2021</b>                                             |                   |               |             |            |            |                 |               |
| Varad                                                         | 55 494            | 158 914       | 27 969      | 13 815     | 7 220      | -147 385        | 116 027       |
| 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          |

## Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

### AS Tallinna Moekombinaat

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2020 | 6,65%  |
| Vähemusosalus (%) 31. märts 2021      | 6,65%  |
| Kontrolli kaotamine 2. juunil 2021    | -6,65% |
| Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2021 | 0%     |
| Vähemusosalus(%) 31. märtsil 2022     | 0%     |

tuhandetes eurodes

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2020 | -3 515 |
| Aruandeperioodi kahjum                     | -162   |
| Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2021    | -3 677 |
| Aruandeperioodi kahjum                     | -123   |
| Kontrolli kaotamine 2. juunil 2021         | 3 800  |
| Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2021 | 0      |
| Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2022    | 0      |

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

## Lisa 5. Varud

| tuhandetes eurodes            | 31.03.2022    | 31.03.2021    | 31.12.2021    |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kinnisvara müügiks            | 21 966        | 11 248        | 20 635        |
| sh Kristina Majad, Tallinn    | 14            | 654           | 19            |
| sh Kalaranna Kvartal Tallinn  | 13 146        | 0             | 11 548        |
| sh River Breeze, Riia         | 7 038         | 8 254         | 7 213         |
| sh Šaltinių Namai, Vilnius    | 1 672         | 2 232         | 1 747         |
| sh muud kinnisvaraobjektid    | 96            | 108           | 108           |
| Lõpetamata kinnisvara         | 32 276        | 50 117        | 36 731        |
| sh Kristiine City, Tallinn    | 14 934        | 4 505         | 11 361        |
| sh Kalaranna Kvartal, Tallinn | 16 230        | 39 640        | 19 352        |
| sh Šaltinių Namai, Vilnius    | 6 112         | 5 972         | 6 018         |
| Ostetud kaubad müügiks        | 54            | 114           | 52            |
| Ettemaksed varude eest        | 64            | 2             | 115           |
| <b>Kokku</b>                  | <b>59 360</b> | <b>61 481</b> | <b>57 533</b> |

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

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

Lõpetamata kinnisvara sisaldab kahte ehitusjärgus olevat arendusprojekti Tallinnas - Kindrali Majad Kristiine Citys ja Kalaranna Kvartal. Kalaranna projekti planeeritav valmimisaeg on etapiline 2022. aasta jooksul. 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          | 31.03.2022 | 31.03.2021   | 31.12.2021 |
|-----------------------------|------------|--------------|------------|
| Viitlaekumised (renditulud) | 0          | 3 689        | 0          |
| Kapitalirendid              | 20         | 25           | 21         |
| Muud pikaajalised nõuded    | 0          | 1            | 0          |
| <b>Kokku</b>                | <b>20</b>  | <b>3 715</b> | <b>21</b>  |

Viitlaekumised võrdlusperioodil 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. 31. märtsil 2022 moodustusiid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

| tuhandetes eurodes                                  | 31.03.2022   | 31.03.2021   | 31.12.2021   |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Materiaalse põhivara soetusmaksumus                 | 10 456       | 10 182       | 10 299       |
| Akumuleeritud kulum                                 | -3 590       | -3 282       | -3 545       |
| <b>Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus</b> | <b>6 866</b> | <b>6 717</b> | <b>6 754</b> |

| tuhandetes eurodes                                  | 31.03.2022 | 31.03.2021 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kasutusõigusega vara soetusmaksumus                 | 576        | 662        | 574        |
| Akumuleeritud kulum                                 | -403       | -344       | -372       |
| <b>Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus</b> | <b>173</b> | <b>318</b> | <b>202</b> |

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

| tuhandetes eurodes                    | Maa ja ehitised | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Kokku         | Kasutusõigusega vara |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|---------------|----------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2020</b>      | <b>8 846</b>    | <b>986</b>         | <b>322</b>               | <b>10 154</b> | <b>664</b>           |
| Soetamine                             | 0               | 23                 | 2                        | 25            | 0                    |
| Maha kandmine                         | 0               | 0                  | 0                        | 0             | -2                   |
| <b>Soetusmaksumus 31.03.2021</b>      | <b>8 846</b>    | <b>1 009</b>       | <b>324</b>               | <b>10 179</b> | <b>662</b>           |
| Soetamine                             | 125             | 17                 | 20                       | 162           | 0                    |
| Õiglase väärtuse muutus               | 40              | 0                  | 0                        | 40            | 0                    |
| Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine | 0               | 0                  | -70                      | -70           | -66                  |
| Maha kandmine                         | 0               | 0                  | -12                      | -12           | -22                  |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2021</b>      | <b>9 011</b>    | <b>1 026</b>       | <b>262</b>               | <b>10 299</b> | <b>574</b>           |
| Soetamine                             | 145             | 8                  | 8                        | 161           | 2                    |
| Mahakandmine                          | 0               | 0                  | -4                       | -4            | 0                    |
| <b>Soetusmaksumus 31.03.2022</b>      | <b>9 156</b>    | <b>1 034</b>       | <b>266</b>               | <b>10 456</b> | <b>576</b>           |

| tuhandetes eurodes                    | Maa ja<br>ehitised | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Kokku        | Kasutus-<br>õigusega<br>vara |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------|--------------|------------------------------|
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2020</b> | <b>2 251</b>       | <b>909</b>            | <b>249</b>                     | <b>3 409</b> | <b>307</b>                   |
| Materiaalse põhivara kulum            | 38                 | 6                     | 12                             | 56           | 37                           |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.03.2021</b> | <b>2 289</b>       | <b>915</b>            | <b>261</b>                     | <b>3 465</b> | <b>344</b>                   |
| Materiaalse põhivara kulum            | 111                | 20                    | 21                             | 152          | 101                          |
| Õiglase väärtuse muutus               | -15                | 0                     | 0                              | -15          | 0                            |
| Mahakandmine                          | 0                  | 0                     | -57                            | -57          | -73                          |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2021</b> | <b>2 385</b>       | <b>935</b>            | <b>225</b>                     | <b>3 545</b> | <b>372</b>                   |
| Materiaalse põhivara kulum            | 38                 | 6                     | 5                              | 49           | 31                           |
| Mahakandmine                          | 0                  | 0                     | -4                             | -4           | 0                            |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.03.2022</b> | <b>2 423</b>       | <b>941</b>            | <b>226</b>                     | <b>3 590</b> | <b>403</b>                   |

## Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

| tuhandetes eurodes                      | Väärtuse<br>suurendamiseks<br>hoitud varad | Renditulu<br>teenivad varad | Kokku         |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| <b>Väärtus 31.12.2020</b>               | <b>35 723</b>                              | <b>62 789</b>               | <b>98 512</b> |
| Lisandumine:                            |                                            |                             |               |
| Investeeringud                          | 210                                        | 0                           | 210           |
| Vähenedmine:                            |                                            |                             |               |
| Müüdud kinnisvarainvesteeringud         | -908                                       | 0                           | -908          |
| <b>Väärtus 31.03.2021</b>               | <b>35 025</b>                              | <b>0</b>                    | <b>97 817</b> |
| Lisandumine:                            |                                            |                             |               |
| Investeeringud                          | 225                                        | 23                          | 248           |
| Õiglase väärtuse muutus:                |                                            |                             |               |
| Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest | 5 484                                      | 0                           | 5 484         |
| Vähenedmine:                            |                                            |                             |               |
| Tütarettevõtte kajastamise lõpetamine   | 0                                          | -62 812                     | -61 812       |
| <b>Väärtus 31.12.2021</b>               | <b>40 734</b>                              | <b>0</b>                    | <b>40 734</b> |
| Lisandumine:                            |                                            |                             |               |
| Investeeringud                          | 137                                        | 0                           | 137           |
| <b>Väärtus 31.03.2022</b>               | <b>40 871</b>                              | <b>0</b>                    | <b>40 871</b> |

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.

## Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused

| tuhandetes eurodes                       | 31.03.2022    | 31.03.2021     | 31.12.2021   |
|------------------------------------------|---------------|----------------|--------------|
| Pangalaenu ja arvelduskrediidid          | 15 868        | 76 212         | 3 638        |
| Konverteeritavad võlakirjad              | 165           | 292            | 194          |
| Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad | 0             | 27 701         | 0            |
| Kapitalirendid                           | 118           | 168            | 123          |
| <b>Kokku</b>                             | <b>16 131</b> | <b>104 373</b> | <b>3 955</b> |

### Pikaajalised laenukohustused

| tuhandetes eurodes                        | 31.03.2022    | 31.03.2021    | 31.12.2021    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Pangalaenu ja arvelduskrediidid           | 500           | 23 115        | 9 110         |
| Konverteeritavad võlakirjad               | 0             | 163           | 0             |
| Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad  | 27 592        | 0             | 27 288        |
| Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad | 9 386         | 9 285         | 9 360         |
| Laenu mittekontrollivalt osaluselt        | 0             | 662           | 0             |
| Kapitalirendid                            | 71            | 200           | 97            |
| <b>Kokku</b>                              | <b>37 909</b> | <b>33 425</b> | <b>46 455</b> |

### Laenuandjad

| tuhandetes eurodes                                          | 31.03.2022    | 31.03.2021     | 31.12.2021    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Luminor Bank AS (Eesti)                                     | 0             | 379            | 0             |
| AS LHV Pank (Eesti)                                         | 15 848        | 22 615         | 12 248        |
| AS Swedbank (Läti)                                          | 0             | 477            | 0             |
| Sparkasse (DE)                                              | 500           | 500            | 500           |
| Lintgen Adjacent Investments + kapitaliseeritud intressid*  | 0             | 75 356         | 0             |
| Colosseum Finance OÜ koos tasumata intressidega*            | 0             | 105            | 0             |
| Fiducaria Emiliana S.r.l koos tasumata intressidega*        | 0             | 359            | 0             |
| Ernesto Achille Preatoni koos tasumata intressidega*        | 0             | 198            | 0             |
| Konverteeritav võlg (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud | 165           | 455            | 194           |
| Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) – võlakirjade omanikud  | 9 386         | 9 285          | 27 888        |
| Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)              | 27 952        | 27 701         | 9 360         |
| Swedbank AS (Eesti), krediitkaardid                         | 189           | 368            | 220           |
| <b>Kokku</b>                                                | <b>54 040</b> | <b>137 798</b> | <b>50 410</b> |

\* 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 1,2 miljonit eurot (2020 12 kuud: 1,2 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.

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

## Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

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

## Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

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

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade väärtus oli 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 36,29%. 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                                | 31.03.2022 | 31.03.2021 | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Arvelduskontod</b>                        |                                                  |            |            |            |
| Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)          | Nordea Bank AB                                   | 23         | 25         | 23         |
| <b>Varud</b>                                 |                                                  |            |            |            |
| LHV Pank AS                                  | Kalaranna 8, 22, Tallinn                         | 30 901     | 39 640     | 30 901     |
| LHV Pank AS                                  | Rivi6, Sammu 5, Sõjakooli 14/16, Tallinn         | 14 934     | 0          | 11 355     |
| AS Swedbanka (Läti)                          | Trijadibas St. 5, Riga                           | N/A        | 21 672     | N/A        |
| <b>Materiaalne ja immateriaalne põhivara</b> |                                                  |            |            |            |
| Luminor Bank AS*                             | Sõjakooli 11, Tallinn                            | N/A        | 730        | N/A        |
| Colosseum Finance OÜ **                      | AS Tallinna Moekombinaat põhivara ja kaubamärgid | N/A        | 59         | 0          |
| <b>Kinnisvarainvesteeringud</b>              |                                                  |            |            |            |
| Lintgen Adjacent Investments **              | AS Tallinna                                      | N/A        | 62 789     | 0          |

\* Pangalaen on tasutud.

\*\* Tütarettevõtte kajastamine on lõpetatud.

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

|                                                       | 31.03.2022    | 31.03.2021    | 31.12.2021    |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| NTA Pro Kapital Germany Holdings OÜ                   | 11            | 11            | 11            |
| NTA Pro Kapital Germany GmbH                          | 25            | 25            | 25            |
| NTA PK Hotel Management Services GmbH                 | 116           | 116           | 116           |
| NTA Pro Kapital Eesti AS                              | 16 880        | 16 880        | 16 880        |
| NTA OÜ Ilmarise Kvartal                               | 3             | 3             | 3             |
| NTA Pro Halduse OÜ                                    | 26            | 26            | 26            |
| NTA AS Tondi Kvartal                                  | 160           | 160           | 160           |
| NTA OÜ Marsi Elu                                      | 20            | 20            | 20            |
| NTA Kalaranna Kvartal OÜ                              | 3             | 3             | 3             |
| NTA Dunte Arendus OÜ                                  | 3             | 3             | 3             |
| NTA Pro Kapital Latvia SIA                            | 9 960         | 9 960         | 9 960         |
| NTA Kliversala SIA                                    | 14 531        | 14 531        | 14 531        |
| NTA Tallina Nekustamie Īpašumi SIA                    | 10 300        | 10 300        | 10 300        |
| NTA Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA | 6 100         | 6 100         | 6 100         |
| NTA Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB               | 1 335         | 1 335         | 1 335         |
| NTA In Vitam UAB                                      | 3             | 3             | 3             |
| NTA PK Invest UAB                                     | 823           | 823           | 823           |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>60 299</b> | <b>60 299</b> | <b>60 299</b> |

## Lisa 10. Ostjate ettemaksed

### Lühiajalised kohustused

| tuhandetes eurodes                     | 31.03.2022    | 31.03.2021    | 31.12.2021    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Saadud ettemaksed majutusteenuste eest | 44            | 20            | 37            |
| Saadud ettemaksed kinnisvara eest      | 11 433        | 10 264        | 12 382        |
| <b>Kokku</b>                           | <b>11 477</b> | <b>10 284</b> | <b>12 419</b> |

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 (jätkuvad tegevusvaldkonnad)<br>tuhandetes eurodes      | 2022<br>3 kuud         | 2021<br>3 kuud         | 2021<br>12 kuud         |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Müügitulu lepingutest klientidega</b>                                   |                        |                        |                         |
| Kinnisvara müügitulu                                                       | 7 201                  | 5 438                  | 40 616                  |
| Hotellide opereerimise tulu                                                | 588                    | 33                     | 1 951                   |
| Haldusteenused ja muud teenused                                            | 100                    | 85                     | 429                     |
| <b>Müügitulu kokku lepingutest klientidega</b>                             | <b>7 889</b>           | <b>5 556</b>           | <b>42 996</b>           |
| Renditeenusega seotud tulu                                                 | 27                     | 24                     | 99                      |
| <b>Kokku</b>                                                               | <b>7 916</b>           | <b>5 580</b>           | <b>43 095</b>           |
| <b>Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi</b><br>tuhandetes eurodes | <b>2022<br/>3 kuud</b> | <b>2021<br/>3 kuud</b> | <b>2021<br/>12 kuud</b> |
| <b>Toimingukohustuse täitmise hetkel</b>                                   |                        |                        |                         |
| Kinnisvara müügitulu                                                       | 7 201                  | 5 438                  | 40 616                  |
| Hotellide opereerimise tulu                                                | 588                    | 33                     | 1 951                   |
| Muud teenused                                                              | 3                      | 6                      | 78                      |
| <b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel</b>                   | <b>7 792</b>           | <b>5 477</b>           | <b>42 645</b>           |
| <b>Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul</b>                    |                        |                        |                         |
| Renditeenusega seotud tulu                                                 | 27                     | 24                     | 351                     |
| Haldusteenused                                                             | 97                     | 79                     | 99                      |
| <b>Kokku</b>                                                               | <b>7 916</b>           | <b>5 580</b>           | <b>43 095</b>           |

Andmed lõpetatud tegevusvaldkondade käibe kohta on toodud lisa 17.

Kinnisvara müügitulu on kasvanud 32% võrra, mis tuleneb Kalaranna Kvartali müügi alustamisest eelmise aasta lõpus. Jätkunud on varude müük Kliversala arenduses Riias ja Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Käive hotellide opereerimisest kasvas tunduvalt võrreldes võrdlusperioodiga, mil seoses COVID-19-ga oli hotell aasta algusest suletud kuni 2021 aasta juuni keskpaigani.

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

## Lisa 12. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

| tuhandetes eurodes | 2022<br>3 kuud | 2021<br>3 kuud | 2021<br>12 kuud |
|--------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Müüdnud kinnisvara | 4 703          | 3 720          | 30 469          |
| Renditeenused      | 14             | 3              | 36              |
| Hotelliteenused    | 586            | 220            | 1 807           |
| Haldusteenused     | 55             | 45             | 201             |
| Muud teenused      | 0              | 1              | 6               |
| <b>Kokku</b>       | <b>5 358</b>   | <b>3 989</b>   | <b>32 519</b>   |

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisa 17.

## Lisa 13. Brutokasum

| tuhandetes eurodes | 2022<br>3 kuud | 2021<br>3 kuud | 2021<br>12 kuud |
|--------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Müüdnud kinnisvara | 2 498          | 1 718          | 10 147          |
| Renditeenused      | 13             | 21             | 63              |
| Hotelliteenused    | 2              | -187           | 144             |
| Haldusteenused     | 42             | 34             | 150             |
| Muud teenused      | 3              | 5              | 72              |
| <b>Kokku</b>       | <b>2 558</b>   | <b>1 591</b>   | <b>10 576</b>   |

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisa 17.

## Lisa 14. Üldhalduskulud

| tuhandetes eurodes                                 | 2022<br>3 kuud | 2021<br>3 kuud | 2021<br>12 kuud |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Personalikulud                                     | 1 051          | 668            | 3 563           |
| Maa- ja kinnisvara maksud                          | 66             | 85             | 334             |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved ja lootusetud võlad | 0              | 3              | 505             |
| Materiaalse põhivara kulum                         | 29             | 31             | 126             |
| Muu                                                | 303            | 205            | 1 064           |
| <b>Kokku</b>                                       | <b>1 449</b>   | <b>992</b>     | <b>5 592</b>    |

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisa 17.

## Lisa 15. Muud äritulud ja ärikulud

| <b>Muud äritulud</b><br>tuhandetes eurodes                                                   | <b>2022</b><br><b>3 kuud</b> | <b>2021</b><br><b>3 kuud</b> | <b>2021</b><br><b>12 kuud</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Viivised ja trahvid                                                                          | 0                            | 5                            | 6                             |
| Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist                                                        | 0                            | 1 092                        | 1 092                         |
| Kasum materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute<br>õiglase väärtuse korrigeerimisest | 0                            | 0                            | 5 540                         |
| Kasum tütarettevõtte kajastamise lõpetamisest                                                | 0                            | 0                            | 27 747                        |
| <b>Muud äritulud</b>                                                                         | <b>0</b>                     | <b>235</b>                   | <b>1 231</b>                  |
| <b>Kokku</b>                                                                                 | <b>0</b>                     | <b>1 332</b>                 | <b>35 616</b>                 |

| <b>Muud ärikulud</b><br>tuhandetes eurodes | <b>2022</b><br><b>3 kuud</b> | <b>2021</b><br><b>3 kuud</b> | <b>2021</b><br><b>12 kuud</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Viivised ja trahvid                        | 0                            | 0                            | 21                            |
| Muud ärikulud                              | 6                            | 20                           | 256                           |
| <b>Kokku</b>                               | <b>6</b>                     | <b>20</b>                    | <b>277</b>                    |

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

## Lisa 16. Finantstulud ja –kulud

| <b>Finantstulud</b><br>tuhandetes eurodes | <b>2022</b><br><b>3 kuud</b> | <b>2021</b><br><b>3 kuud</b> | <b>2021</b><br><b>12 kuud</b> |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Intressitulud                             | 1                            | 1                            | 6                             |
| <b>Kokku</b>                              | <b>1</b>                     | <b>1</b>                     | <b>6</b>                      |

| <b>Finantskulud</b><br>tuhandetes eurodes | <b>2022</b><br><b>3 kuud</b> | <b>2021</b><br><b>3 kuud</b> | <b>2021</b><br><b>12 kuud</b> |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Intressikulu                              | 1 171                        | 1 238                        | 5 945                         |
| Kahjum valuutakursi muutusest             | 1                            | 0                            | 0                             |
| Muud finantskulud                         | 54                           | 156                          | 19                            |
| <b>Kokku</b>                              | <b>1 226</b>                 | <b>1 393</b>                 | <b>5 964</b>                  |

Informatsioon lõpetatud tegevusvaldkondade kohta on toodud lisas 17.

## Lisa 17. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

2. juunil 2021 kuulutati välja AS-i Tallinna Moekombinaat pankrot ja Ettevõtte kaotas kontrolli 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                                       | 2021<br>3 kuud | 2021<br>12 kuud |
|----------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD</b>                       |                |                 |
| <b>Äritulud</b>                                          |                |                 |
| Müügitulu                                                | 983            | 1 735           |
| Müüdud toodete ja teenuste kulu                          | -600           | -887            |
| <b>Brutokasum</b>                                        | <b>383</b>     | <b>848</b>      |
| Turustuskulud                                            | -1             | -1              |
| Üldhalduskulud                                           | -151           | -415            |
| Muud äritulud                                            | 19             | 60              |
| Muud ärikulud                                            | -138           | -185            |
| <b>Ärikasum</b>                                          | <b>112</b>     | <b>307</b>      |
| Finantstulud                                             | 0              | 0               |
| Finantskulud                                             | -2 601         | -4 422          |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>                              | <b>-2 489</b>  | <b>-4 115</b>   |
| Tulumaks                                                 | 0              | 0               |
| <b>Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest</b>              | <b>-2 489</b>  | <b>-4 115</b>   |
| Kasum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondadest (euro) | -0,04          | -0,07           |

## Lisa 18. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

### Aktsiate keskmine arv:

|           |                       |                       |              |
|-----------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Perioodil | 01.01.2022-31.03.2022 | (56 687 954x90/90)    | =56 687 954  |
| Perioodil | 01.01.2021-31.12.2021 | (56 687 954x 365/365) | = 56 687 954 |
| Perioodil | 01.01.2021-31.03.2021 | (56 687 954x90/90)    | = 56 687 954 |

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

|           |                       |                                              |
|-----------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Perioodil | 01.01.2022-31.03.2022 | -251 tuhat eurot/56 687 954=0,00 eurot       |
| Perioodil | 01.01.2021-31.12.2021 | 33 872 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,60 eurot  |
| Perioodil | 01.01.2021-31.03.2021 | -1 950 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,03 eurot |

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

|           |                       |                                              |
|-----------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Perioodil | 01.01.2022-31.03.2022 | -251 tuhat eurot/ 56 687 954=0,00 eurot      |
| Perioodil | 01.01.2021-31.12.2021 | 29 757 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,52 eurot  |
| Perioodil | 01.01.2021-31.03.2021 | -1 950 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,03 eurot |

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel 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 toimub juunis 2022.

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

## Lisa 20. Tehingud seotud osapooltega

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

| <b>Tehingud seotud osapooltega</b>             | <b>2022</b>   | <b>2021</b>   | <b>2021</b>    |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| <b>tuhandetes eurodes</b>                      | <b>3 kuud</b> | <b>3 kuud</b> | <b>12 kuud</b> |
| Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted |               |               |                |
| Müügitulu                                      | 3             | 2             | 13             |
| Arvestatud intressikulud                       | 0             | 8             | 8              |
| Vähemusosanikud                                |               |               |                |
| Arvestatud intressikulud                       | 0             | 6             | 10             |
| Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud         |               |               |                |
| Arvestatud intressikulud                       | 194           | 202           | 912            |
| Konverteeritavate võlakirjade lunastamine      | 30            | 0             | 337            |
| Tasutud intressid                              | 398           | 343           | 746            |
| Juhatuse ja nõukogu liikmed                    |               |               |                |
| Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad          | 162           | 480           | 1 713          |
| Üldhalduskulud                                 | 0             | 5             | 11             |
| Müügitulu                                      | 0             | 150           | 150            |

## Kohustused seotud osapoolte ees

| tuhandetes eurodes                                  | 31.03.2022 | 31.03.2021 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Pikaajalised kohustused                             |            |            |            |
| Olulistele omanikele ja nendega seotud ettevõtetele | 0          | 303        | 0          |
| Vähemusosaluse omanikele                            | 0          | 359        | 0          |
| <b>Kokku</b>                                        | <b>0</b>   | <b>662</b> | <b>0</b>   |

| Osalused Ettevõttes %                          | 31.03.2022 | 31.03.2021 | 31.12.2021 |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted | 49,61%     | 45,99%     | 49,59%     |
| Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud       | 0,08%      | 0,08%      | 0,08%      |

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

## Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2022. aasta kolme kuu ja esimese kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuanade 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 | Juhatuse esimees | 20. mai 2022 |
|------------------|------------------|--------------|

|                |                |              |
|----------------|----------------|--------------|
| Angelika Annus | Juhatuse liige | 20. mai 2022 |
|----------------|----------------|--------------|