

AS Pro Kapital Grupp

2013 A. II KVARTALI JA 6 KUU KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2013 A. II KVARTALI JA 6 KUU KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

Tegevusaruanne

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01- 30.06.2013 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	4
AS-i Pro Kapital Grupp struktuur	5
Arendusprojektide ülevaade	6
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	7
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	8
Aktsiad ja aktsionärid	9
Õigusküsimused	10
Töötajad	10
Riskid	10
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	11
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	12
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	14
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	15
Konsolideeritud omakapitali liikumiste aruanne	16

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuande lisad

Lisa 1. Lisainfo	18
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamiselused	18
Lisa 3. Segmentide ülevaade	19
Lisa 4. Materiaalne põhivara	20
Lisa 5. Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 6. Laenud	22
Lisa 7. Käive	24
Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	24
Lisa 9. Halduskulud	25
Lisa 10. Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 11. Kasum aktsia kohta	26
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	28
Lisa 13. Kohtuvaidlused	29

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	31
---	----

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

Aastal 1994 asutatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on Eesti juhtiv kinnisvaraettevõtte, kes tegeleb kaasaegsete suuremahuliste kaubandus- ja elamukinnisvara projektide arendamise, haldamise ja müügiga Eesti, Läti ja Leedu pealinnades. Lisaks omab ja haldab Ettevõtte kolme hotelli asukohtadega Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis Saksamaal.

Alates Pro Kapitali asutamisest 1994. aastal on Ettevõtte viinud ellu 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga ca 180 000 ruutmeetrit.

Pro Kapitali äristrateegiaks on arendada Baltimaade pealinnades kõrgema klassi elamu- ja kaubanduskinnisvara. Ettevõtte loob lisandväärtust läbi kogu arendusprotsessi elutsükli, võttes aluseks pikaajalise lähenemise. Pro Kapital järgib projektide finantseerimisel konservatiivsuse põhimõtet - omakapitali suur osakaal ja madal finantsvõimendus võrreldes sektori keskmisega võimaldab Ettevõtte planeerida võimalikult kasumlikku müüki ja vähendada seeläbi kinnisvaraturu kõikumise mõjusid.

Pro Kapitali kinnisvaraportfelli investeeringute hetkeseisu hinnanguline väärtus on ligikaudu 180,03 miljonit eurot, millest 64% moodustab elamuarendus, 24% äripinnad ja 12% hotellid. (Newsec, juuli 2012)

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01- 30.06.2013 ning aruandeperioodi järgselt

- Kogukäive esimesel poolaastal oli 6,5 miljonit eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 34%. Teises kvartalis kogukäive oli 3,5 mln EUR, mis on 25% suurem kui 2012 a. teises kvartalis.
- Kahjum põhitegevusest vähenes 1 260 t. EUR võrra (-56%) ning moodustas 1,0 mln EUR. Teises kvartalis põhitegevusest teeniti 32 t. EUR kasumit, mis on 102% võrra suurem kui vastaval võrdlusperioodil.
- Puhaskahjum vähenes 1 490 t. EUR võrra (-51%), võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (2013 6 kuud: - 1 395 t. EUR, 2012 6 kuud: -2 885 t. EUR). 2013 a. teise kvartali puhaskahjum vähenes 1 767 t. EUR võrra ja moodustas -484 t. EUR (2012 2 kv.: 2 251 t. EUR).
- 2013 a. esimeses pooles rahavood põhitegevusest olid kokku -1 277 t. EUR (2012. 6 kuud -3 158 t. EUR). Teise kvartali rahavood põhitegevusest olid -608 t. EUR (2012 2 kv.: -1 914 t. EUR).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,24 eurot (2012. 2 kv.: 1,30 eurot).
- Sõlmiti kokkulepped Peterburi tee kaubanduskeskuse meelelahutuskompleksi kino- ja meelelahutuskeskuse operaatoritega.
- 18.03.2013 saavutati kokkulepe Hollandi ettevõttega Aprisco B.V. kohtuvaidluste lõpetamiseks (vt. lisa 13).
- Sari Aitokallio lahkus alates 31.03.2013 AS Pro Kapital Grupp nõukogu liikme kohalt omal soovil, põhjusena ajanappus osalemaks nõukogu töös ning võimalik huvide konflikt tulevikus.
- Alustati Tondi Elukvartali Tallinnas kinnisvara eelmüüki.
- Pikendati AS Pro Kapital Eesti ning AS Tondi Kvartal laenulepinguid AS-iga Swedbank.
- Pikendati PKG1 konverteerivate võlakirjade (kogusummas 3 261 460 EUR) tähtaega 2 aasta võrra, uueks lunastusajaks määrati 13. august 2015.
- 5. aprillil 2013.a. toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega otsustati tingimuslikult suurendada AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali kuni 1 400 000 uue aktsia väljalaskmise teel. AS Pro Kapital Grupp uute aktsiate märkimine toimus 26. aprillist 2013 kuni 10. maini 2013, mille jooksul märgiti kokku 921 153 aktsiat brutoväärtuses 1 658 075 eurot. Aktsiakapitali suurendamise tulemusena on alates 15 maist 2013 AS Pro Kapital Grupp aktsiakapital on 10 821 315 EUR.
- 19.06.2013 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega valiti alates 5. juulist ettevõtte uueks nõukogu liikmeks Ernesto Achille Preatoni. Nõukogu liikmetena jätkavad Emanuele Bozzone, Petri Olkinuora ning Pertti Huuskonen. Nõukogu liikmete Renato Bullani ja Giuseppe Prevosti volitused lõpesid 5 juulil 2013. Samal koosolekul valiti ettevõtte audiitoriks AS Deloitte Audit Eesti.

Peamised finantsnäitajad

	2013 6 kuud	2012 6 kuud	2013 2 kv.	2012 2 kv.
Käive (tuhat eurot)	6 541	9 932	3 525	2 824
Ärikasum (tuhat eurot)	1 632	1 862	1 318	493
Ärikasum (%)	25,0%	18,8%	37,4%	17,5%
Kasum/kahjum põhitegevusest (tuhat eurot)	-976	-2 236	32	-1 911
Kasum/kahjum põhitegevusest (%)	-14,9%	-22,5%	1,0%	-67,7%
Puhaskasum/-kahjum (tuhat eurot)	-1 395	-2 889	-484	-2 251
Puhaskasum/-kahjum (%)	-21,3%	-29,1%	-13,7%	-79,7%

30.06.2013

31.12.2012

PROKAPITAL

Varad kokku (tuhat eurot)	98 993	100 262		
Kohustused kokku (tuhat eurot)	32 546	34 135		
Omakapital kokku (tuhat eurot)	66 447	66 127		
Võla/omakapitali suhe	0,49	0,52		
Varade tootlus (%)	-1,4%	-0,6%		
Omakapitali tootlus (%)	-2,1%	-1,68%		
Kasum/kahjum aktsia kohta, EUR	-0,03	-0,05	-0,01	-0,04
Aktsia puhaskasv, EUR	1,24	1,24		

Ettevõtte juhi ülevaade

2013. aasta teises kvartalis jätkas Pro Kapital ettevalmistusi seoses järgnevateks aastateks plaanitud kinnisvaraarendustega. Tööd jätkusid kolme uue arendusprojekti, Peterburi mnt kaubanduskeskuse Tallinnas, Tondi kvartali projekti uue etapi esimese osa ja Riia Tallinase elamukompleksi tehniliste projektidega ning ettevalmistustega Tallinna Kalasadama ning Riia Kliversala elamupiirkondade detailplaneeringute kehtestamiseks. Kaubanduskeskuse projekti raames allkirjastati muude lepingute seas kokkulepped keskuse meelelahutuskompleksi kino ja meelelahutuskeskuse operaatoritega ning 7. juunil väljastati ehitusluba trammiliini nr. 4 pikendusele kaubanduskeskuseseni. Ettevõtte alustas ka Tondi Elukvartali uute korterite eelmüüki, kus esimeses järjekorras kavandatakse 31 korteriga elumaja rajamist.

Ettevõtte tegevuseks ning uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtte tagada erinevaid finantseeringuid kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest ja investoribaasi laiendamist ning kaasates täiendavat kapitali. Ettevõtte juhtkonna esmaseks prioriteediks on finantseerimise tagamine lühiperspektiivis tugevdamaks ettevõtte finantspositsiooni.

Aruandeperioodil viis ettevõtte läbi uute aktsiate emissiooni, mille käigus märgiti investorite poolt 921 153 aktsiat hinnaga 1,8 EUR aktsia kohta, suurendades aktsiakapitali 10 821 315 euron. Lisakapitali kavatseb ettevõtte kasutada oma finantspositsiooni tugevdamiseks ja arendusprojektide käivitamiseks vajalike ettevalmistuste lõpuleviimiseks. Ettevõtte pikendas AS-i Pro Kapital Eesti ning AS-i Tondi Kvartal laenulepinguid AS-iga Swedbank.

Aruandeperioodi järgselt pakkus Ettevõtte märkimiseks 74 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot, lunastamistähtajaga 5 aastat ning aastaintressiga 5%. Investorite poolt märgiti kõik pakutud 74 võlakirja nominaalväärtusega kogusummas 740 000 eurot. Ettevõtte pikendas PKG1 võlakirjade (kogusummas 3 261 460 EUR) tähtaega 2 aasta võrra, uueks lunastusajaks määrati 13. august 2015. Muud võlakirjade tingimused jäid samaks.

2013 a. esimesel poolel oli ettevõtte käive 6,5 mln eurot ehk 2012. aasta esimese poolaastaga võrreldes 34% väiksem (2013 a. 2 kv.: 3,5 mln EUR; 2012 2 kv.: 2,8 mln EUR). Puhaskahjum esimesel poolaastal oli -1,4 mln eurot (2013 2 kv.: -0,5 mln EUR; 2012 2 kv.: -2,3 mln EUR) ja oli põhjustatud peamiselt madalast müügitulust ja müügiks olevate varade vähesusest.

Kogu võlgnevus finantsinstitutsioonidele perioodi lõpus oli 12,6 mln EUR.

30. juunil 2013 oli ettevõttel 11 272 mln euro väärtuses vahetusvõlakirju.

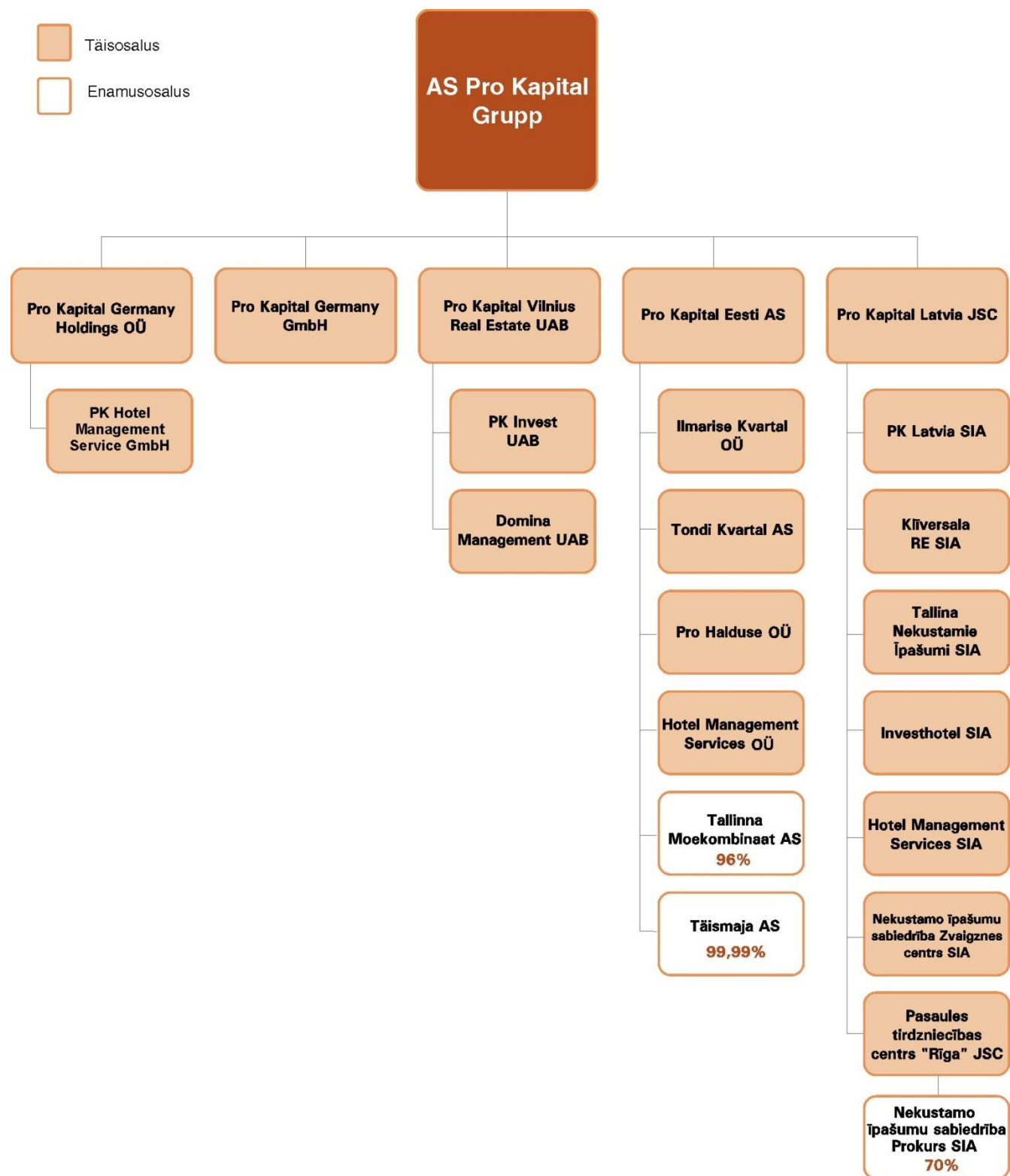
Töötajaid oli sama kuupäeva seisuga 98, kellest 78 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

27. august 2013

Pro Kapital Grupi struktuur

30.06.2013 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
Peterburi mnt kaubanduskeskus	Kaubandus-Pinnad	Tallinn	96%	Rendipind 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Kogu rendipind 22 880 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügapind 83 462 m ² Elamupind 71 280 m ² Äripind 12 182 m ²	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügapind 33 013 m ² Elamupind 27 600 m ² Äripind 5413 m ²	Varud
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügapind 18 845 m ² Elamupind 17 650 m ² Äripind 1195 m ²	Varud
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügapind 49 920 m ² Elamupind 31 600 m ² Äripind 7920 m ² Hotell 10 400 m ²	Varud
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügapind 17 949 m ² Elamupind 11 277 m ² Äripind 6672 m ²	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügapind 22 086 m ² Elamupind 20 343 m ² Äripind 2713 m ²	Varud

Projektide hetkeseis:

Peterburi mnt kaubanduskeskus
Ülemiste 5
Tondi kvartal
Kalaranna
Tallinase kvartal
Kliversala
Zvaigznese kvartal
Šaltinių Namai

Ehitusluba väljastatud
Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud
Teise etapi ehitusluba väljastatud. Eelmüük alustatud.
Detailplaneering kooskõlastamisel
Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas
Detailplaneeringu tööd jätkuvad
Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud.
Esimene etapp lõpetatud ja müügis, v.a kaks täiendavat hoonet, millele taotletakse ehitusluba. Teise etapi projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas.

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, hotellid ja muu.

Tulu struktuur, t. EUR, 01.01 – 30.06.2013

	EST 2013 6 kuud	EST 2012 6 kuud	LV 2013 6 kuud	LV 2012 6 kuud	LT 2013 6 kuud	LT 2012 6 kuud	GER 2013 6 kuud	GER 2012 6 kuud	TOTAL 2013 6 kuud	TOTAL 2012 6 kuud
Kinnisvara	754	290	395	105	897	5 256	-	-	2 046	5 651
Rent	44	47	471	418	46	35	-	-	561	500
Hotellid	617	681	761	590	-	-	1 349	1 538	2 727	2 809
Muu	1 126	697	35	249	46	26	-	-	1 207	972
KOKKU	2 541	1 715	1 662	1 362	989	5 317	1 349	1 538	6 541	9 932

Tulu struktuur, t. EUR, 01.04 – 30.06.2013

	EST 2013 2 kv.	EST 2012 2 kv.	LV 2013 2 kv.	LV 2012 2 kv.	LT 2013 2 kv.	LT 2012 2 kv.	GER 2013 2 kv.	GER 2012 2 kv.	TOTAL 2013 2 kv.	TOTAL 2012 2 kv.
Kinnisvara	9	40	395	0	545	433	-	-	949	473
Rent	19	24	236	212	24	16	-	-	279	252
Hotellid	392	415	457	254	-	-	737	814	1 586	1 483
Muu	675	375	13	228	23	13	-	-	711	616
KOKKU	1 095	854	1 101	694	592	462	737	814	3 525	2 824

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavoogu tekitavate kontoripindade ning hotellide haldusega.

Eesti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 38,8%, võrreldes 17,3%ga eelmise aasta esimesel poolaastal, kasv tulenes eelkõige suurenenud kinnisvara müügist.

Aruandeperioodil müüs Ettevõtte kokku 8 korterit, 8 parkimiskohta (2013 2 kv: 1 parkimiskoht) ning sõlmis mitmeid uusi üürilepinguid. Perioodi lõpul oli Ettevõttel Tallinnas müügis 5 korterit ja kontoripinda ning mõned parkimiskohad.

PK Ilmarine Hotel Tallinn täituvus esimeses poolaastas vähenes 9,3% võrra võrreldes eelmise aasta esimese poolaastaga. 2013 a.teises kvartalis näitas Tallinna hotelli täituvus tõusumärke.

Lätis tegeleb ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis, kontoripindade arenduse ja rendiga ning rahavoogu tekitavate hotellide haldusega.

Läti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 25,4% võrreldes 13,7%ga aasta varem.

Aruandeperioodil jätkas Ettevõtte Lätis kontoripindade rendimist. Perioodi lõpul oli Lätis müügis 1 korter. PK Riga Hotel ärikasumi marginaal on tõusnud 13,2% võrra võrreldes eelmise aasta esimese poolaastaga.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 15,1% võrreldes 53,5%ga aasta varem. Taolise muutuse põhjuseks oli üks suur müügitehing 2012. aasta algul, kui ettevõtte müüs korraga 27 korterit ja 13 parkimiskohta.

Aruandlusperioodil müüs ettevõtte Leedus 4 korterit, äripinda ning 1 parkimiskohta (2013 2 kv.: 2 korterit, 1 äripind ja 1 parkimiskoht). Perioodi lõpus oli Leedus müügis veel 19 korterit, 9 kotedži tüüpi ehitist, 16 äripinda ning 100 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 20,6% võrreldes 15,5%ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus esimesel poolaastal oli 5,4% madalam kui 2012 aasta samal perioodil.

Muud tulemusnäitajad 01.01.-30.06.2013

	Eesti 2013 6 kuud	Eesti 2012 6 kuud	Läti 2013 6 kuud	Läti 2012 6 kuud	Leedu 2013 6 kuud	Leedu 2012 6 kuud	Sks 2013 6 kuud	Sks 2012 6 kuud	KOKKU 2013 6 kuud	KOKKU 2012 6 kuud
Müüdud m ²	570	117	266	60	316	2 356	-	-	1 152	2 533
Keskmine hind/m ² (eurot)	1 213	1 363	1 369	1 583	2 321	2 151	-	-	1 553	2 101
Hallatavaid m ² Hotellide täituvus (%)	42 685	42 685	15 002	15 013	10 236	7 826	-	-	67 923	65 524
	59,9	66,1	76,1	78,2	-	-	45,8	48,4	59,1	62,7

Muud tulemusnäitajad 01.04.-30.06.2013

	EST 2013 2 kv.	EST 2012 2 kv.	LV 2013 2 kv.	LV 2012 2 kv.	LT 2013 2 kv.	LT 2012 2 kv.	GER 2013 2 kv.	GER 2012 2 kv.	TOTAL 2013 2 kv.	TOTAL 2012 2 kv.
Müüdud m ²	0	0	150	0	154	93	-	-	304	93
Keskmine hind/m ² (eurot)	0	0	1 482	0	2 563	2 232	-	-	1 553	2 101
Hallatavaid m ² Hotellide täituvus (%)	42 685	42 685	15 002	15 013	10 236	7 826	-	-	67 923	65 524
	56,0	62,0	73,0	76,22	-	-	43,0	46,1	55,8	59,9

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsest rahastamispoliitikast ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest taotleb oma projektides omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, mis aitaks vältida intressi- ja laenuitingimuste riski majanduse madalseisus, ning omada soodsate äri võimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajaline võlatase mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

2013 a. esimesel poolaastal Pro Kapital suurendas lühiajaliste pangalaenu mahtu 2,43 mln EUR võrra ja tagastas 1,4 mln EUR pangalaene.

30. juuni 2013 seisuga oli pangalaenu kogusumma 12,6 mln EUR.

30 juuni 2013 seisuga oli Ettevõtte väljastanud 11 272 t. EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 1 070 t. EUR, pikaajaline osa 10 202 t. EUR).

Pangalaenu on peamiselt keskpika tähtajaga tagasimaksekohustusega 1 kuni 3 aasta jooksul. Tagasimaksegraafik on nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga sõltudes müügimahtudest.

Aktsiad ja aktsionärid

30.06.2013 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 821 315 eurot.

15 mail 2013 AS Pro Kapital Grupp registreeris 921 153 uut aktsiat 0,2 eurot nominaalväärtusega aktsia kohta. Aktsiakapital suurendati 184 231 euro võrra ning 1 473 845 eurot määrati ülekurssiks.

30 juuni 2013 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 61 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, kes esindavad erinevaid suuri ja väikseid mitteresidentidest investoreid.

30.06.2013 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel.

		Aktsiaid	Osalus (%)
Aktsionärid			
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	12 086 443	22,34
2	Svalbork Invest OÜ	7 164 873	13,24
3	Eurofiduciaria S.R.L.	6 840 368	12,64
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,37
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 365 985	8,07
6	Anndare Ltd.	3 366 198	6,22
7	UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	2 987 801	5,52

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30.06.2013 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiaid	Osalus (%)	Konverteeri- tavaid võlakirju
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	87 500	0,16	0
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00	22 224
Sari Aitokallio	Nõukogu liige	0	0,00	0
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0,00	0
Giuseppe Prevosti	Nõukogu liige	4 447 597*	8,36	0
Renato Lorenzo Bullani	Nõukogu liige	133 000	0,25	0

* Osalus otse ja (a) UNICREDIT BANK AUSTRIA AG esindajakonto, (b) Zunis S.A. ning (c) abikaasa Donatella Grigioni kaudu.

Kahjum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta vähenes 2013. aasta teises kvartalis 0,01 euro võrra -0,03 euronit esimese poolaasta kohta. Eelmise aasta kahjum aktsia kohta samal perioodil oli 0,05 eurot aktsia kohta.

23. novembril 2012 alustas ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Aruandlusperioodil kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,090- 2,58 eurot ning 30.06.2013 kauplemspäeva sulgemishind oli 2,25 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi ettevõtte 368 t. aktsiaga, mille käive ulatus 0,83 miljoni euroni.

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, 01.01. – 30.06.2013



Õigusküsimused

Aruandeperioodi lõpu seisuga on AS-I Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtetel kokku 3 menetluses olevat kohtuvaidlust, milles grupi ühing on kas hageja või kostja. Aruandeperioodi jooksul üheski kohtuvaidluses lahenduseni ei jõutud ja uusi kohtuvaidluseid ei algatatud.

Täiendavat informatsiooni kohtuvaidluste kohta leiate käesoleva vahearuarande lisast nr 13.

Töötajad

2013. aasta esimese poolaasta lõpul oli ettevõttes tööl 98 inimest (2012. aasta esimese poolaasta lõpul 142). Neist 78 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (2012. aasta teise kvartali lõpul 102).

Riskid

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski. Kinnisvaraturg on olnud viimased viis aastat väga heitlik, kuid Pro Kapital Grupp on keerulised ajad tänu oma pikaajalisele ärimudelile üle elanud. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, et suurendada oma kapitali turuvõimalusi loomulikul teel ära kasutades ja tururiski maandades.

Likviidsusrisi juhitakse jooksvalt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja vajadusi. Likviidsusrisi 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 investoribaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid on kaetud tõhusate 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.

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees Ettevõtte juht	27. august 2013
Allan Remmelkoor	Juhatuseliige Tegevjuht	27. august 2013

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	30.06.2013	31.12.2012
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha			
ekvivalendid		1 443	707
Lühiajalised nõuded		3 030	3 198
Varud		46 720	48 191
Käibevara kokku		51 193	52 096
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		172	164
Edasilükkunud			
tulumaksu vara		464	464
Materiaalne põhivara	4	20 791	21 161
Kinnisvarainvesteeringud	5	26 089	26 089
Immateriaalne vara		284	288
Põhivara kokku		47 800	48 166
VARAD KOKKU		98 993	100 262

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	30.06.2013	31.12.2012
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	6	6 492	11 692
Ostjate ettemaksed		287	652
Lühiajalised võlgnevused		1 650	1 926
Maksukohustused		153	102
Lühiajalised eraldised		555	2 035
Lühiajalised kohustused kokku		9 137	16 407
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	21 424	15 706
Muud pikaajalised kohustused		41	33
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 801	1 858
Pikaajalised eraldised		143	131
Pikaajalised kohustused kokku		23 409	17 728
KOHUSTUSED KOKKU		32 546	34 135
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		10 821	10 637
Aažio		1 474	0
Ümberhindlusreserv		11 330	11 330
Kursivahed		-1 100	-1 064
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			
Jaotamata kasum		42 608	49 624
Kasum (kahjum)		-1 407	-5 952
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		64 790	64 575
Mittekontrolliv osalus		1 657	1 552
OMAKAPITAL KOKKU		66 447	66 127
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		98 993	100 262

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(Tuhat eurot)		Lisad	2013 6 kuud	2012 6 kuud	2013 2 kv.	2012 2 kv.
Põhitegevustulu						
	Tulu	3,7	6 541	9 932	3 525	2 824
	Müüdud toodete ja teenuste kulu	8	-4 909	-8 070	-2 207	-2 331
Kogukasum			1 632	1 862	1 318	493
	Turunduskulu		-201	-289	-129	-181
	Halduskulu	9	-2 396	-2 707	-1 177	-1 426
	Muud tulud		111	118	30	58
	Muud kulud		-122	-1 220	-10	-855
Ärikasum (-kahjum)			-976	-2 236	32	-1 911
	Finantstulu	10	427	16	0	8
	Finantskulu	10	-850	-679	-507	-331
Kasum (kahjum) enne tulumaksu			-1 399	-2 899	-475	-2 234
	Tulumaks	3	4	-14	-9	-17
Puhaskasum (-kahjum)			-1 395	-2 885	-484	-2 251
<i>Kasum/kahjum kurssivahest</i>						
Puhaskasum (-kahjum):			-36	0	-42	0
emaettevõtte omanikele kuuluv osa			-1 443	-2 889	-541	-2 255
mittekontrolliv osalus		3	12	4	15	4
	Tavaline kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,03	-0,05	-0,01	-0,04
	Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,03	-0,05	-0,01	-0,04

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhat eurot</i>	<i>Lisa</i>	2013 6 kuud	2012 6 kuud	2012 2 kv.	2012 2 kv.
Rahajäägi muutus põhitegevusest					
Puhaskahjum		-1 395	-2 885	-484	-2 249
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	3	406	654	212	485
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5	100	230	57	180
Finantstulud ja -kulud, neto		807	663	476	307
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest		36	0	30	0
Muud mitterahalised tehingud)		-848	614	-1 421	3 846
Muutused:					
lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes varudes		168	8	385	1 696
Kohustustes ja ettemaksetes provisjonides		1 471	3 791	744	454
		-554	-6 776	862	-7 163
		-1 468	543	-1 469	530
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-1 277	-3 158	-608	-1 914
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	4	-31	-66	-23	-50
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-100	-230	-57	-188
Tulu põhivara müügist	5	4	0	2	0
Tütarettevõtjate omandamine		0	-9	0	0
Saadud intressid		10	16	3	16
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-117	-289	-75	-214
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest					
Aksiakapitali suurendamine		184	0	184	0
Ülekurss		1 474	0	1 474	0
Võetud laenud		2 430	0	0	3 443
Laenude/võlakohustuste tagasimaksed		-1 373	-2 369	-606	0
Makstud intressid		-585	-679	96	120
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		2 130	-3 048	956	3 563
Raha ja raha ekvivalentide muutus		736	-6 495	273	1 435
Algbilanss		707	8 637	1 170	707
Lõppbilanss		1 443	2 142	1 443	2 142

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali liikumiste vahearuanne

<i>Tuhat eurot</i>	Aktsia kapital nimivä ärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Ümberhin dlusreserv	Kursivahed	Jaotamata kasum/kahj um	Emaettevõtt ele kuuluv omakapital kokku	Mittekontro lliv osalus	Omakapital kokku
1 jaanuar 2011	33 992	45 089	2 938	0	-1 157	24 382	105 244	34 660	139 904
Aktsiakapitali konverteerimine eurodesse	-2 081	0	0	0	0	2 081	0	0	0
Jagunemise käigus eraldatud netovarad	0	0	0	0	126	-74 867	-74 741	-5 011	-79 752
Aktsiakapitali vähenemine	-21 274	-45 089	-2 938	0	0	69 301	0	0	0
Tütarettevõtjate aktsiakapitali suurenemine	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt	0	0	0	0	0	607	607	- 56 279	-55 672
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	158	158
Perioodi puhaskasum	0	0	0	11 330	-99	28 120	39 351	28 065	67 416
31 detsember 2011	10 637	0	0	11 330	-1 130	49 624	70 461	1 597	72 058
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	-48	-48
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	83	-5 869	-5 952	3	-5 949
31 detsember 2012	10 637	0	0	11 330	-1 064	43 672	64 575	1 552	66 127
Aktsiakapitali suurendamine 15.05.2013	184	1 474	0	0	0	0	1 658	0	1 658
Kohustuslik reservkapital	0	0	1 064	0	0	-1 064	0	0	0
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	93	93
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-36	-1 407	-1 443	12	-1 431
30 juuni 2013	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 100	41 201	64 790	1 657	66 447

Lisa 1. Lisainfo

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka *põhiemaettevõtja*) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Põhiemaettevõtja suuraktsionärid on järgmised.

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus 30.06.2013	Osalus 31.12.2012
Clearstream Banking Luxembourg S.A.	Luxembourg	22,34%	22,23%
Svalbork Invest OÜ	Estonia	13,24%	12,86%
Eurofiduciaria S.r.l.	Italy	12,64%	12,84%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,37%	8,51%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	8,07%	8,20%
Anndare Ltd.	Ireland	6,22%	6,27%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne 30.06.2013 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka PKG) valdusettevõtja, millele kuuluvad tütaretevõtjad 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 kelle põhitegevusalad on tütaretevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne sisaldab 2012 aasta esimese kuue kuu võrdlusperioodi andmeid põhimaettevõtja ja selle tütaretevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel

Koostamisel

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastuvõetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31 detsembril 2012 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31 detsembril 2012 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

(Th. EUR)	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
2013 6 kuud					
Käive	2 541	1 662	989	1 349	6 541
Muu põhitegevustulu	13	15	0	83	111
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-715	-81	21	-201	-976
Finantstulu ja -kulu (neto)	-299	-62	-61	-1	-423
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 014	-143	-40	-202	-1 399
Tulumaks	0	6	-2	0	4
Mittekontrolliv osalus	-3	15	0	0	12
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 011	-152	-42	-202	-1 407
 30.06.2013					
Varad	51 820	25 282	13 825	8 066	98 993
Kohustused	21 000	5 349	4 958	1 239	32 546
Põhivara soetamine	11	11	0	9	31
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-83	-123	-15	-185	-402
 2012 6 kuud					
Käive	1 715	1 362	5 317	1 538	9 932
Muu põhitegevustulu	14	24	2	79	119
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-2 511	-622	948	-51	-2 236
Finantstulu ja -kulu (neto)	-212	-101	-285	-65	-663
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-2 723	-723	663	-116	-2 899
Tulumaks	0	22	-8	0	14
Mittekontrolliv osalus	3	-7	0	0	-4
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-2 720	-708	655	-116	-2 889
 31.12.2012					
Varad	53 485	25 745	15 039	8 433	102 702
Kohustused	20 552	5 761	5 958	1 299	33 570
Põhivara soetamine	53	7	4	2	66
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-164	-291	-13	-186	-654

Lisa 4. Materiaalne põhivara

31. detsembril 2011 hinnati grupi maade ja ehitiste õiglast väärtust, kasutades selleks sõltumatu eksperdi hinnangut. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastava hinnangu andis sõltumatu kinnisvarahindaja SIA Newsec Valuation LV diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hinnangu koostamisel ajal kasutati eeldustena valitsevaid turutingimusi.

Sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE teostas 2013. aasta jaanuaris hindamise. Arvestades, et sõltumatu hindaja hinnang ei ületa märkimisväärselt (erinevus üle 3%) kinnisvara bilansilist väärtust, ei pea ettevõtte juhtkond õiglase väärtuse ülespoole korrigeerimist vajalikuks.

30 juuni 2013 seisuga juhtkonna hinnangul pole toimunud olulisi muutusi, seega juhtkond kinnisvara bilansilise väärtuse täiendavalt ei korrigeeri.

(Tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksed	Kokku
Bilansiline väärtus 01.01.2012	21 897	1 324	2 389	0	25 610
Omandatud:					
Soetatud	0	19	51	3	73
Müüdnud ja mahakantud:					
Müüdnud	0	-17	0	0	-17
Maha kantud	0	-43	-73	-3	-119
Muud muutused:					
Ümberkvalifitseeritud varudest/varudesse	0	0	45	0	45
Ümberkvalifitseeritud kinnisvarainvesteeringutest/kinni svarainvesteeringutesse	0	-65	65	0	0
Bilansiline väärtus 31.12.2012	21 897	1 218	2 477	0	25 592
Omandatud:					
Soetatud	0	6	13	12	31
Müüdnud ja mahakantud:					
Müüdnud	0	-4	-2	0	-6
Maha kantud	0	-9	-2	0	-11
Bilansiline väärtus 30.06.2013	21 897	1 211	2 486	12	25 606

Akumuleeritud kulum

01.01.2012	828	776	2 143	3 747
-------------------	------------	------------	--------------	--------------

Omandatud:

Materiaalse põhivara kulum	620	150	41	811
----------------------------	-----	-----	----	------------

Müüdnud ja maha kantud:

Müüdnud		-12		-12
---------	--	-----	--	------------

Maha kantud		-42	-73	-115
-------------	--	-----	-----	-------------

Muud muutused:

Ümberklassifitseeritud materiaalse põhivara klassis		-57	57	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2012	1 448	815	2 168	4 431
Omandatud :				
Materiaalse põhivara kulum	309	74	19	402
Müüdud ja maha kantud:				
Müüdud	0	-5	-2	-7
Maha kantud	0	-9	-2	-11
Akumuleeritud kulum 30.06.2013	1 757	875	2 183	4 815

LISA 5. Kinnisvarainvesteeringud

(Tuhat eurot)	30.06.2013	31.12.2012
Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	26 001	26 023
Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	88	88
Kokku	26 089	26 111

(Tuhat eurot)	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	Kokku
Bilansiline väärtus 1.01.2012	26 023	88	26 111
Soetatud:			
Omandatud	1 025	0	1 025
Müüdud ja maha kantud:			
Maha kantud	-22	0	-22
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-1 025	0	-1 025
Bilansiline väärtus 31.12.2012	26 001	88	26 089
Soetatud:			
Omandatud	1 025	0	1 025
Müüdud ja maha kantud:			
Maha kantud	-22	0	-22
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-1 025	0	-1 025
Bilansiline väärtus 30.06.2013	26 001	88	26 089

PKG juhtkond tugines 31. detsembril 2011 kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnates sõltumatute kinnisvarahindajate hindamisaruannetele. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastav hindamine lähtus peamiselt hiljutistest turutehingutest ja turuväärtuse põhimõttest. Mõningatel juhtudel kasutati grupi kinnisvara-investeeringute õiglase väärtuse määramisel vajaduse korral ka diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2013. aasta jaanuaris hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE. Hindaja ei täheldanud kinnisvarainvesteeringute väärtuses erilisi muutusi. Seetõttu otsustas ettevõtte juhtkond jätta kinnisvarainvesteeringute väärtuse samaks, nagu see oli 31. detsembril 2012. aastal.

Õiglase väärtuse korrigeerimine 100 t. EUR ulatuses tuleneb kapitaliseeritud kulutustest, mis on järgnevalt maha kantud, et säilitada hindamiskäigus leitud kinnisvarainvesteeringute väärtus.

Kõnealustelt kinnisvarainvesteeringutelt saadav renditulu ja vastavad otsekulud olid järgmised.

(Tuhat eurot)	2013 6 kuud	2012 6 kuud
Renditulu	0	5
Otsesed tegevuskulud:		
hooldus	78	45

Lisa 6. Laenud

(Tuhat eurot)	30.06.2013	31.12.2012
Lühiajalised laenukohustused	1 478	4 237
Pikaajalised laenukohustused	11 122	7 695
Pikaajalised laenukohustused, seotud osapooled	4 044	4 153
Konverteeritav võlg	11 272	11 272
Kokku	27 916	27 357

Aruandeperoodi järgselt pakkus Ettevõtte märkimiseks 74 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot, lunastamistähtajaga 5 aastat ning aastaintressiga 5%, suurendades tagamata konverteerimata kohustust 740 t. euron.

Kreeditor	30.06.2013	31.12.2012	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	3 528	1 731	EUR	2,65% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	189	605	EUR	2,65% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	565	565	EUR	2,65% + 6 k Euribor
AS Swedbank (Läti)	4 122	4 284	EUR	3,0% + 3 k Euribor
“Swedbank” AB (Leedu)	4 192	4 736	EUR	2,4% + 6 k Euribor
Volksbank Bad Kreuznach	4	10	EUR	5,1%
Konverteeritav võlg – erinevad aktsionärid	11 272	11 272	EUR	7,0%
Svalbork Invest, seotud osapool	4 044	4 153	EUR	5,0%
Kokku	27 916	27 357		

(Tuhat eurot)	30.06.2013	31.12.2013
Tähtaeg alla ühe aasta	6 492	13 500
Tähtaeg 2–5 aastat	21 424	13 857

Tähtaeg üle viie aasta	0	0
Kokku	27 916	27 357

Tagatise bilansiline väärtus

tuhat eurot

Saaja	Tagatis	30.06.2012	31.12.2012
Swedbank AS (Estonia)	Tondi str. 51, Tallinn	1 410	1 781
Swedbank AS (Estonia)	Põhja Avenue. 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 933	5 975
Swedbank AS (Estonia)	Põhja Avenue 21, 23, Tallinn	768	761
AS Swedbanka (Latvia)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 862	5 929
AS Swedbanka (Latvia)	Trijadibas St.5, Riga	8 869	8 869
Swedbank AB (Lithuania)	Aguonu str.10, Vilnius	13 023	11 900
Kokku		35 865	35 215

Lisaks grupi laenudega seotud garantiikirjadele on AS Pro Kapital Grupp väljastanud järgmised garantiikirjad.

- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõttele Pro Kapital Latvia kuuluva tütarettevõtja Klīversala RE SIA võimalik kohustus summas 8 089 t. eurot (5 681 334 LVL) seoses sellega, et AS Swedbank (Läti) on väljastanud samas summas garantiikirja ettevõttele VAS „Privatizācijas aģentūra”, millega tagatakse Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevad investeerimiskohustused (30. juuni 2013).
- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõtte SIA Investhotel laenukohustused summas 4 122 t. eurot (30. juuni 2013).
- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, millega tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalikud nõuded Täismaja ASi vastu tulenevalt ASi Pro Kapital Eesti ja Täismaja ASi vahel 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust. Garantiikiri tagab võimaliku nõude maksimumsumma. Garantii kehtib 72 kuud alates ostu-müügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.
- Garantiikiri ASile Swedbank (Eesti), millega tagatakse ASi Tondi Kvartal laenukohustused summas 3 528 t. eurot (30. juuni 2013).
- Garantiikiri ettevõttele Swedbank AB (Leedu), millega tagatakse ettevõtte UAB PK Invest laenukohustused summas 4 192 t. eurot (30. juuni 2013).

Lisa 7. Käive

(Tuhat eurot)	2013 6 kuud	2012 6 kuud	2013 2 kv.	2012 2 kv.
Kinnisvara müügist	2 046	5 661	949	473
Rent	561	500	279	252
Hotelliteenused	2 727	2 808	1 586	1 483
Muud teenused	1 207	963	711	616
Kokku	6 541	9 932	3 525	2 824

Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

(Tuhat eurot)	2013 6 kuud	2012 6 kuud	2013 2 kv.	2012 2 kv.
Müüdud kinnisvara	1 643	4 419	657	575
Renditeenused	453	490	220	273
Hotelliteenused	2 249	2 076	1 149	1 080
Muude teenused	564	1 085	181	403
Kokku	4 909	8 070	2 207	2 331

(Tuhat eurot)	2013 6 kuud	2012 6 kuud	2013 2 kv.	2012 2 kv.
Personalikulud	560	881	285	544
Materiaalse põhivara kulum	300	516	136	258
Mahakantud varud	11	0	11	-1
Halduskulud	265	244	140	86
Muu	3 773	6 429	1 635	1 444
Kokku	4 909	8 070	2 207	2 331

Lisa 9. Halduskulud

Halduskulud (Tuhat eurot)	2013 6 kuud	2012 6 kuud	2013 2 kv.	2012 2 kv.
Personalikulud	1 078	995	372	521
Materiaalse põhivara kulum	98	53	71	27
Immateriaalse põhivara kulum	4	4	1	2
Muu	1 216	1 655	733	876
Kokku	2 396	2 707	1 177	1 426

Lisa 10. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud (Tuhat eurot)	2013 6 kuud	2012 6 kuud	2013 2 kv.	2012 2 kv.
Intressitulu	10	15	3	18
Kasum valuutakursi muutustest	8	0	5	-2
Muud finantstulud	409	1	-8	-8
Kokku	427	16	0	8

Muudes finantstuludes 2013 aasta esimesel kvartalil on kajastatud 409 t. EUR tulu, mis on tekkinud seoses Aprisco B.V.ga märtsil 2013 saavutatud kohtuvälisest kokkuleppest, mille tagajärjel Aprisco B.V.le maksti ühekordse 1,0 mln EUR tasu ja tühistati summale 1,409 mln EUR tehtud kohtuvaidluste provisjon.

Finantskulud (Tuhat eurot)	2013 6 kuud	2012 2 6 kuud	2013 2 kv.	2012 2 kv.
Intressikulud	818	2 129	480	308
Kahjum valuutakursi muutustest	4	0	2	-3
Muu	28	26	25	26
Kokku	850	2 155	507	331

Lisa 11. Kasum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta arvutatakse, jagades perioodi puhaskasumi (-kahjumi) perioodi aktsiate kaalutud keskmisega.

Aktsiaid keskmiselt:

Periodil 1.01.2013–30.06.2013	$(53\,185\,422 * 134/181) + (54\,106\,577 * 47/181) = 53\,424\,617$
Periodil 1.04.2013–30.06.2013	$(53\,185\,422 * 44/91) + (54\,106\,577 * 47/91) = 53\,661\,183$

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta (eurot):

1.01.–30.06.2013	$(1\,463\text{ tuhat}) / 53\,424\,617 = (0,03)$
01.04- 30.06.2013	$(561\text{ thousand}) / 53\,661\,183 = (0,01)$

Vahetusvõlakirjade emissioonil ei olnud lahjendavat mõju 2013. ja 2012. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi (-kahjumi) arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.

Aktsionäride kooolekud

Aktsionäride erakorraline koosolek 05.04.2013

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi Ühing) aktsionäride erakorraline koosolek toimus 5. aprillil 2013.a. algusega kell 11.00. Koosoleku registreerimisnimekirja kohaselt osales koosolekul 11 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud kokku 32 310 280 häält, mis moodustas kokku 60,75% aktsiatega määratud häältest.

Koosoleku kokkukutsumise põhjuseks oli Ühingu aktsiakapitali suurendamise otsustamine ja nõukogu liikme tagasiastumise teadmiseks võtmine. Ühingu juhatus tegi ettepaneku kokku kutsuda aktsionäride erakorraline üldkoosolek.

Aktsionäride koosolek otsustas suurendada Ühingu aktsiakapitali tingimuslikult ja emiteerida uued aktsiad järgnevatel tingimustel:

Suurendada tingimuslikult Ühingu aktsiakapitali kooskõlas äriseadustiku §-ga 351² alljärgnevalt:

(a) seoses Ühingu aktsiate kavandatava pakkumisega suurendada Ühingu aktsiakapitali tingimuslikult 280 000 euro võrra. Ühingu juhatusel on õigus lasta välja kuni 1 400 000 uut Ühingu lihtaktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot;

(b) aktsiakapitali tingimuslikus suurendamises osalemiseks on õigustatud iga isik (edaspidi „Investor“) järgmistel tingimustel:

(1) uute aktsiate pakkumine Ühingu poolt Investorile või nende märkimine Investori poolt ei too Ühingule kaasa üheski riigis prospekti registreerimise kohustust ega muud sarnast kohustust, mida Ühing ei ole täitnud;

(2) Investor peab märkima vähemalt 55 556 uut aktsiat;

(3) uute aktsiate märkimisega Investori poolt ei kaasne ühegi õigusakti rikkumist Investori poolt;

(c) Ühingu iga uue aktsia väljalaskehind on 1,80 eurot, sh ülekursi suurus on 1,60 eurot;

(d) uute aktsiate eest tasutakse rahaliste sissemaksetega;

(e) välistatakse Ühingu olemasolevate aktsionäride eesõigus uute aktsiate märkimiseks kooskõlas äriseadustiku §-ga 345 lg 1;

(f) Ühingu uute aktsiate märkimisõigust saab kasutada 10 tööpäeva jooksul alates märkimise algusest teatamisest Ühingu juhatuse poolt.

(g) Ühingu uued aktsiad annavad aktsionäridele õiguse saada alates 1. jaanuaril 2013. a otsustatud ja makstavaid dividende;

(h) käesoleva otsuse vastuvõtmise ajal on Ühingu aktsiakapitali suurus 10 637 084.40 eurot ja tingimuslik suurus on 19 442 236 eurot. Käesoleva otsuse vastuvõtmise hetkel on äriregistrisse kantud aktsiakapitali tingimusliku suurendamise otsuse alusel võimalik Ühingul lasta välja 4,025,758 uut aktsiat seoses sama arvu Ühingu vahetusvõlakirjade vahetamisega ja sellega suurendada Ühingu aktsiakapitali 805,151.6 euro võrra.

Sellest lähtuvalt muudetakse aktsiakapitali tingimuslikku suurust selliselt, et aktsiakapitali tingimuslik suurus on 11 722 236 eurot;

(i) aktsiate märkimiseks peab Investoril olema avatud väärtpaberikonto Eesti väärtpaberite keskregistris ja/või kokkulepped Eesti väärtpaberite keskregistris oleva esindajakonto kasutamiseks ja Investoril tuleb esitada märkimiskorraldus vastava väärtpaberikonto halduri kaudu. Täpsed instruksioonid uute aktsiate märkimiseks avaldab Ühingu juhatus enne märkimisperioodi algust.

(j) Uute aktsiate liigmärkimise korral on Ühingu nõukogul õigus:

(1) vastavalt oma diskretsioonile otsustada uute aktsiate jaotuse neid märkinud Investorite vahel;

(2) tühistada liigmärkitud uued aktsiad;

(k) Kui uute aktsiate märkimiseks ettenähtud tähtaja jooksul ei märgita kõiki uusi aktsiaid, on ÜHINGU juhatusel 15 päeva jooksul alates märkimiseks ettenähtud tähtaja lõpust õigus:

(1) pikendada uute aktsiate märkimise tähtaega maksimaalselt kuni 10 tööpäeva võrra;

(2) tühistada aktsiad, mida uute aktsiate märkimiseks ettenähtud tähtaja jooksul ei märgitud.

Aktsionäride koosolek võttis teadmiseks Ühingu nõukogu liikme Sari Aitokallio tagasiastumise.

Ühingu nõukogu liige Sari Aitokallio teatas jaanuaris 2013 ettevõttele oma tagasiastumisest alates 31.03.2013. Sari Aitokallio selgituse kohaselt on tagasiastumise põhjuseks ajapuudus ja tulevane võimalik huvide konflikt. Nõukogu liige kinnitas, et hetkel huvide konflikti ei esine.

Äriseadustiku § 319 lg 7 kohaselt võib nõukogu liige nõukogust tagasi astuda sõltumata põhjusest, teatades sellest üldkoosolekule või enda määrajale.

Koosolek võttis nõukogu liikme Sari Aitokallio tagasiastumise teadmiseks.

Aktsionäride erakorralise koosoleku protokoll on avaldatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Aktsionäride korraline üldkoosolek 19.06.2013

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi Ühing) aktsionäride korraline koosolek toimus kolmapäeval 19. juunil 2013 algusega kell 10.00. Koosoleku registreerimisnimekirja kohaselt osales koosolekul 10 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega on esindatud kokku 32 612 731 häält, mis moodustas kokku 60,27% aktsiatega määratud häältest.

Korralise üldkoosoleku kokkukutsumise põhjuseks oli Ühingu 2012. aasta majandusaasta aruande kinnitamine, kahjumi katmise otsustamine, kohustusliku reservkapitali moodustamine, audiitori valimine ja nõukogu liikme volituste pikendamine ning uue nõukogu liikme valimine. Korralise üldkoosoleku kokkukutsumise ettepaneku tegi juhatus. Aktsionäride koosolek otsustas kinnitada Ühingu 2012. aasta majandusaasta aruande, katta 31.12.2012 lõppenud majandusaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt, kanda 1 063 708,44 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumist kohustuslikku reservkapitali, valida AS Deloitte Audit Eesti Ühingu audiitoriks 2013. majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks, pikendada nõukogu liikme Emanuele Bozzone volituste tähtaega alates 06.07.2013 kuni 05.07.2016 ja valida Ühingu uueks liikmeks Ernesto Achille Preatoni alates 06.07.2013 kuni 05.07.2016.

Üldkoosolek otsustas kinnitada Ühingu 2012. aasta majandusaasta aruande.

Üldkoosolek otsustas katta 31.12.2012 lõppenud majandusaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Üldkoosolek otsustas kanda 1 063 708,44 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumist kohustuslikku reservkapitali.

Üldkoosolek otsustas valida AS Deloitte Audit Eesti Ühingu audiitoriks 2013 ja kiita heaks audiitori tasustamise tingimused vastavalt audiitoriga sõlmivale lepingule. Kiita heaks audiitorile Ühingu ja Ühingu tütarettevõtete auditeerimise eest 2013. majandusaastal makstav tasu summas 52 000 eurot (käibemaksuta).

Üldkoosolek otsustas pikendada nõukogu liikme Emanuele Bozzone volituste tähtaega alates 06.07.2013 kuni 05.07.2016 ja valida Ühingu uueks liikmeks Ernesto Achille Preatoni alates 06.07.2013 kuni 05.07.2016.

Aktsionäride korralise üldkoosoleku protokoll on avaldatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega (Tuhat eurot)	2013 6 kuud	2012 6 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Intressitulu	17	7
Väljastatud laenu	475	330
Garantiid	19 931	23 412
Intressikulu	101	77
Makstud intress	0	0
Aktsiate omandamine		
tütarettevõtjates	0	9
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	548	442
Nõuded seotud osapooltele (Tuhat eurot)	30.06.2013	31.12.2012
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	492	492
Kokku	492	492
Kohustused seotud osapoolte ees (Tuhat eurot)	30.06.2013	31.12.2012
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kohustused seotud osapoolte ees	4 044	4 153
Kokku	4 044	4 153
Osalused põhiemaettevõtjas	30.06.2013	31.12.2012
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	8,77%	8,61%

Lisaks on nõukogu liikmete omanduses 22 224 vahetusvõlakirja.

Laekumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse sularahas. Ei ole antud ega saadud ühtegi tagatist.

Mis puutub seotud osapoolte võlakohustustesse, siis ei ole vaatlusalusel perioodil ega ka varasematel perioodidel täheldatud halbadest või kahtlastest laenudest tulenevaid kulusid. Grupp on andnud seotud osapooltele laene intressimääradega, mis on võrreldavad keskmiste turuintressimääradega. Seotud osapooltele antud laenud ei ole tagatud.

Lisa 13. Kohtuvaidlused

Põhiemaettevõtja

	Seisuga 30.06.2013	Seisuga 31.03.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	2
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.03.2013 ei ole AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust. Aruandeperioodi jooksul leidsid lahenduse kaks kohtuvaidlust.

Seisuga 30.06.2013 ei ole AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Pro Kapitali Eesti alamkontsern

	Seisuga 30.06.2013	Seisuga 31.03.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.03.2013 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütaretevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Täismaja on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

Seisuga 30.06.2013 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütaretevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Täismaja on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

Pro Kapitali Läti alamkontsern

	Seisuga 30.06.2013	Seisuga 31.03.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	1	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	1
Uued kohtuvaidlused:	0	1

Seisuga 31.03.2013 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus ning kontserni tütaretevõtja oli kolmanda osapoolena seotud ühe kohtuvaidlusega. Aruandeperioodi jooksul jõudis üks kohtuvaidlus lõpliku lahendini ja algatati ka üks täiendav kohtuvaidlus.

Seisuga 30.06.2013 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus. Aruandeperioodi jooksul vabastas kohus ühes kohtuvaidluses alamkontserni ettevõtja menetlusest kolmanda osapoolena.

Itaalia kodanik Antonio Sugaroni Ziemelu on esitanud hagi haldusettevõtte vastu (mis ei kuulu Pro Kapitali gruppi) talle tekitatud isikliku kahju hüvitamiseks summas 4945,09 Läti latti, põhjendusel, et ta jalutas Riias Pulkveza Brieza 11 asuva hoone lähedal tänaval ja sai hoone katuselt langeva lume ja jää tõttu vigastada. Grupi ettevõtte LLC Hotel Management Services osaleb selles hakis kolmanda osapoolena (st ei ole kostja). 23.04.2013 otsustas kohus vabastada SIA „Hotel Management Services“ kohtuvaidlusest kolmanda osapoolena. SIA „Hotel Management Services“ ei ole enam nimetatud kohtuvaidlusega seotud.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

30.07.2012 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele SIA "Nekustamo Īpašumu sabiedrība "Zvaigznes centrs" kuuluvad hooned aadressil Brīvības 193, Riia klassifitseeritakse keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksma suuremat kinnisvaramaksu. Ettevõtte esitas mainitud otsuse kohta Riia Linnavolikogu esimehele kaebuse, kuid esimees otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 14.02.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule paludes otsuse tühistada. Menetlus on pooleli.

Pro Kapitali Vilniuse alamkontsern

	Seisuga 30.06.2013	Seisuga 31.03.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	2	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.03.2013 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli kaks kohtuvaidlust.

Seisuga 30.06.2013 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli samad kaks kohtuvaidlust.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

UAB "Natalex" on esitanud nõude summas 166 000 Leedu litti (u 48 000 eurot), millele lisandub 6% intressi korterimüügilepingu raames tehtud ettemakse tagastamise kohta. Grupi ettevõtte PK Invest UAB leidis, et UAB "Natalex" on lepingut rikkunud, ja ettemaksega tasaarvestatakse trahvinõue UAB "Natalex" vastu. Kohus ei rahuldanud 2012. aasta aprillis UAB "Natalex" nõuet. UAB "Natalex" on kohtuotsuse edasi kaevanud.

2012. aasta veebruaris esitas UAB "Gatvių statyba" Vilniuse kohtule hagi summas 197 000 Leedu litti (u 57 000 eurot), millele lisandub 8,06% intressi Saltiniu Namai projektis teostatud tööde eest. Grupi ettevõtte PK Invest UAB ei nõustunud nõudega, kuna töid ei teostatud nõuetekohaselt ja pooled fikseerisid puudujäägid kirjalikult. Hagi arutati Vilniuse kohtus. Kohus rahuldas osaliselt nii töövõtja nõude kui PK INVEST UAB vastunõude. PK INVEST UAB on esitanud apellatsioonkaebuse põhjendusel, et kohus keeldus osaliselt ja puudujääkidega teostatud tööde hinda langetamast. Kaebuse menetlemine on pooleli.

Pro Kapitali Saksa alamkontsern

	Seisuga 30.06.2013	Seisuga 31.03.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.03.2013 ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Seisuga 30.06.2013 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2013. aasta 2 kvartali ja 6 kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne 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.

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees Ettevõtte juht	27. august 2013
Allan Remmelkoor	Juhatusliige Tegevjuht	27. august 2013