

AS Pro Kapital Grupp

2013 A. III KVARTALI JA 9 KUU KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2013 A. III KVARTALI JA 9 KUU KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

Tegevusaruanne

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01- 30.09.2013 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	5
AS-i Pro Kapital Grupp struktuur	6
Arendusprojektide ülevaade	7
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	8
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	9
Aktsiad ja aktsionärid	10
Kahjum aktsia kohta	11
Õigusküsimused	11
Töötajad	12
Riskid	12
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	12
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne	13
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	15
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	16
Konsolideeritud omakapitali liikumiste aruanne	17

Konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne lisad

Lisa 1. Lisainfo	18
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamisalused	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. Üldhalduskulud	25
Lisa 10. Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 11. Kasum aktsia kohta	26
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	26
Lisa 13. Kohtuvaidlused	27

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	29
---	----

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.

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01- 30.09.2013 ning aruandeperioodi järgselt

- Kogukäive üheksa kuu jooksul moodustas 9,25 miljonit eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 30% võrra. Kolmanda kvartali kogukäive oli 2,71 mln EUR, mis on 17% võrra väiksem kui 2012 a. kolmandas kvartalis.
- Ärikahjum vähenes 2,41 mln EUR võrra (68%) ning moodustas 1,13 mln EUR. Kolmandas kvartalis teeniti põhitegevusest 0,15 mln. EUR kahjumit, mis on 88% võrra väiksem kui 2012 aasta 3. kvartali tulemus.
- Puhaskahjum vähenes 2,59 mln EUR võrra (56%), võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (2013 9 kuud: - 2,05 mln EUR, 2012 9 kuud: -4,64 mln EUR). 2013 a. kolmanda kvartali puhaskahjum vähenes 1,11 mln EUR võrra ja moodustas -0,65 mln EUR (2012 3 kv.: -1,76 mlnEUR).
- 2013 a. 9. kuu rahavood põhitegevusest moodustas -0,70 mln. EUR (2012. 9 kuud -3,00 mln EUR). Kolmanda kvartali rahavood põhitegevusest moodustas 0,58 mln EUR (2012 3 kv.: 0,16 mln EUR).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,22 eurot (2012. 9 kuud.: 1,24 eurot).
- Muuhulgas sõlmiti kokkulepped Peterburi tee kaubanduskeskuse meelelahutuskompleksi kino- ja meelelahutuskeskuse operaatoritega.
- 18.03.2013 saavutati kokkulepe Hollandi ettevõttega Aprisco B.V. kohtuvaidluste lõpetamiseks.
- Sari Aitokallio lahkus alates 31.03.2013 AS Pro Kapital Grupp nõukogu liikme kohalt omal soovil, põhjuseks ajanappus nõukogu töös osalemiseks ning võimalik huvide konflikt tulevikus.
- Alustati Tallinna Tondi Elukvartali 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.
- 05.04.2013 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 märkimissummas 1 658 075 eurot. Aktsiakapitali suurendamise tulemusena on alates 15. maist 2013 AS Pro Kapital Grupp aktsiakapital 10 821 315 EUR.
- 19.06.2013 toimunud aktsionäride üldkoosoleku otsusega valiti alates 5. juulist ettevõtte uueks nõukogu liikmeks Ernesto Achille Preatoni. Pikendati Emanuele Bozzone nõukogu liikme volituste tähtaega ja Petri Olkinuora ning Pertti Huuskonen jätkavad Pro Kapitali nõukogu liikmetena. Nõukogu liikmete Renato Bullani ja Giuseppe Prevosti volitused lõpesid 5 juulil 2013. Samal koosolekul valiti ettevõtte audiitoriks AS Deloitte Audit Eesti.
- 01.08.2013 emiteeriti 64 uut mittekonverteeritavat tagamata võlakirja nimiväärtusega 10 000 EUR võlakirja kohta. Kogu emiteeritud võlakirjade väärtus oli 640 000 EUR, nende kestvus on 5 aastat ning intressimäär on 5% aastas.
- 07.11.2013 otsustati emiteerida 100 uut mittekonverteeritavat tagamata võlakirja nimiväärtusega 10 000 EUR võlakirja kohta. Kogu emiteeritavate võlakirjade väärtus on 1 000 000 EUR, nende kestvus on 3 aastat ning intressimäär on 5% aastas.
- Tallinna Kalasadama detailplaneeringu kehtestamise protsessi käigus allkirjastati Tallinna Linnaplaneerimisametiga leping planeeringuala teede ning üldalade väljaehitamiseks. Kaubanduskeskuse projekti raames jätkati kaubanduspindadele üürlepingute sõlmimist
- 03.10.2013 soetas ASPro Kapital Eesti tütarettevõtjas AS Täismaja 100 aktsiat, mis moodustas 0,00039% tütarettevõtja aktsiakapitalist ning tütarettevõtja kuulub nüüd 100% AS-le Pro Kapital Eesti. Aastal 2014 on kavandatud ühendada AS Täismaja AS Pro Kapital Eestiga.

Peamised finantsnäitajad

	2013 9 kuud	2012 9 kuud	2013 3 kv.	2012 3 kv.
Käive (tuhat eurot)	9 247	13 201	2 706	3 269
Ärikasum (tuhat eurot)	2 405	2 815	773	953
Ärikasum (%)	26,00%	21,30%	28,60%	29,20%
Kasum/kahjum põhitegevusest (tuhat eurot)	-1 126	-3 540	-150	-1 304
Kasum/kahjum põhitegevusest (%)	-12,20%	-26,80%	-5,50%	-39,90%
Puhaskasum/-kahjum (tuhat eurot)	-2 048	-4 641	-653	-1 756
Puhaskasum/-kahjum (%)	-22,10%	-35,20%	-24,10%	-53,70%
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	30.09.2012
Varad kokku (tuhat eurot)	98 517	100 262		
Kohustused kokku (tuhat eurot)	32 712	34 135		
Omakapital kokku (tuhat eurot)	65 805	66 127		
Võla/omakapitali suhe	0,5	0,52		
Varade tootlus (%)	-2,10%	-0,60%		
Omakapitali tootlus (%)	-3,10%	-1,68%		
Kasum/kahjum aktsia kohta, EUR	-0,04	-0,05	-0,01	-0,04
Aktsia puhasväärtus, EUR	1,22	1,24		

Ettevõtte juhi ülevaade

2013. aasta kolmandas kvartalis jätkas Pro Kapital ettevalmistusi seoses järgnevatiks aastateks plaanitud kinnisvaraarendustega. Tööd jätkusid Tallinnas Peterburi mnt kaubanduskeskuse ja Tondi kvartali projekti uue etapi esimese osa, Riias asuva Tallinase elamukompleksi ning Vilniuses asuva Saltiniu Namai uue korterelamu tehniliste projektidega. Tallinna Kalasadama detailplaneeringu kehtestamise protsessi käigus allkirjastati Tallinna Linnaplaneerimisametiga leping planeeringuala teede ning üldalade väljaehitamiseks. Kaubanduskeskuse projekti raames jätkati kaubanduspindadele üürlepingute sõlmimist.

Ettevõtte tegevuseks ning uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtte leida erinevaid finantseerimisviise, kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investoribaasi laiendamist ja kaasates täiendavat erakapitali. Ettevõtte juhtkonna esmaseks prioriteediks on lühiajalise finantseerimise tagamisetugevdamaks ettevõtte käibekapitali.

Aruandeperioodil pakkus Ettevõtte märkimiseks 64 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot, lunastamistähtajaga 5 aastat ning aastaintressiga 5%. Investorite poolt märgiti 64 võlakirja nominaalväärtusega kogusummas 640 000 eurot. Ettevõtte pikendas PKG1 võlakirjade (väärtuses 3 261 460 eurot) lunastamistähtaega kahe aasta võrra ja uus võlakirjade tähtaeg on 13.08.2015. Aruandeperioodi järgselt pakkus ettevõtte täiendavalt märkimiseks 100 tagamata ja mitte konverteeritavaid võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot. Märgiti 100 võlakirja kogusummas 1 000 000 eurot, võlakirjad on aruande avaldamise seisuga registreerimisel.

2013 a. üheksa kuu jooksul oli Ettevõtte käive 9,25 mln eurot ehk 2012. aasta sama perioodiga võrreldes 30% väiksem (2013 a. 3 kv.: 2,71 mln EUR; 2012 3 kv.: 3,27 mln EUR). 2013 a. üheksa kuu puhaskahjum oli -2,05 mln eurot (2013 3 kv.: -0,65 mln EUR; 2012 3 kv.: -1,76 mln EUR) ja oli põhjustatud peamiselt madalast müügitulust ja müügiks olevate varade vähesusest ning vastas Ettevõtte ootustele.

Kogu võlgnevus finantsinstitutsioonidele perioodi lõpus oli 12,21 mln eurot.

30. septembril 2013 oli ettevõttel 11,272 mln euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 0,64 mln euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju.

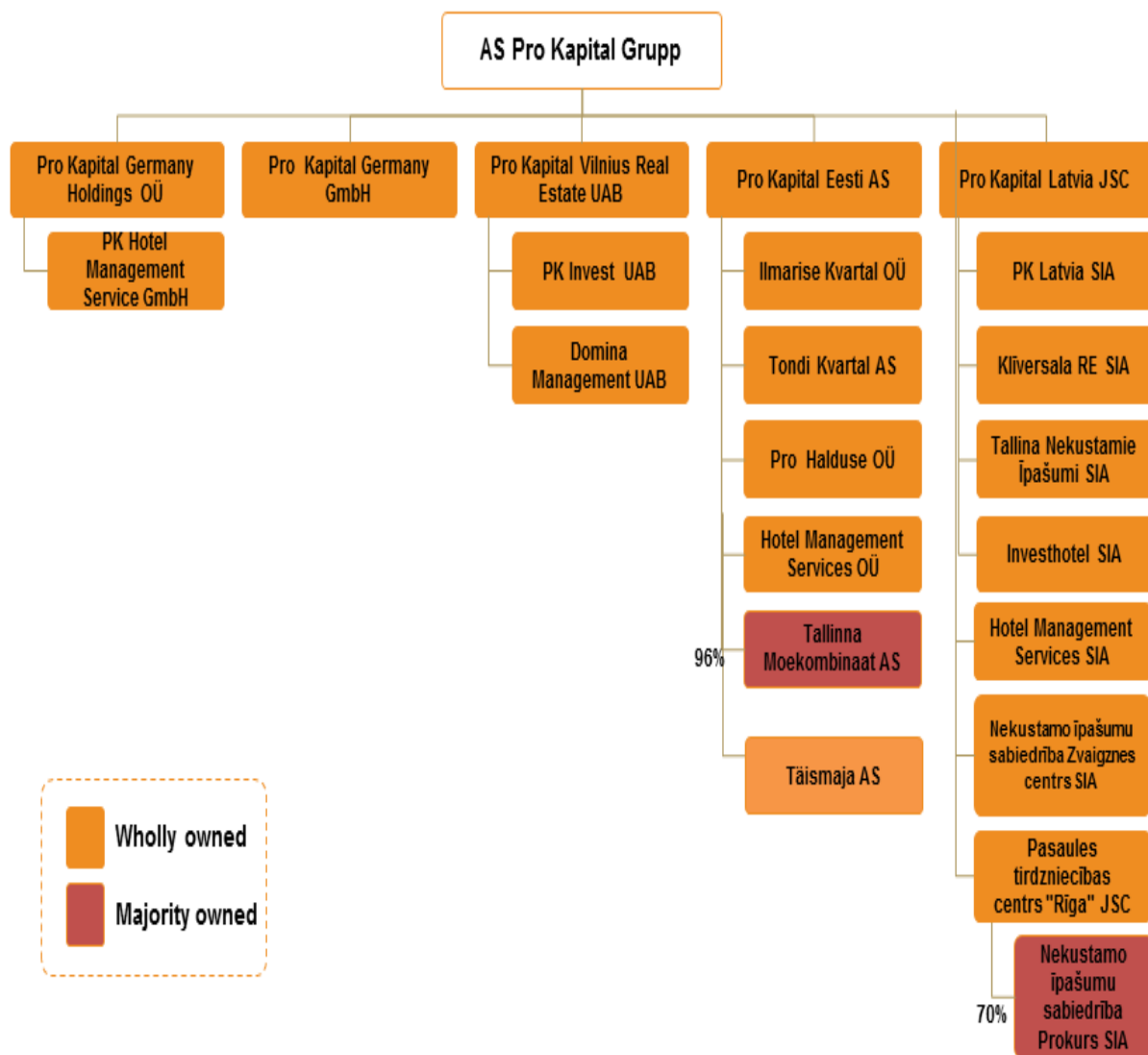
Töötajaid oli sama kuupäeva seisuga 100, kellest 81 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

19. november 2013

Pro Kapital Grupi struktuur

30.09.2013 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%	Brutorendipind 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Brutorendipind 22 880 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügitpind 83 462 m ² Elamupind 71 280 m ² Äripind 12 182 m ²	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügitpind 33 013 m ² Elamupind 27 600 m ² Äripind 5413 m ²	Varud
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügitpind 18 845 m ² Elamupind 17 650 m ² Äripind 1195 m ²	Varud
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügitpind 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 müügitpind 17 949 m ² Elamupind 11 277 m ² Äripind 6672 m ²	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügitpind 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 on väljastatud 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, tuhat eurot, 01.01 – 30.09.2013

	Eesti 2013 9 kuud	Eesti 2012 9 kuud	Läti 2013 9 kuud	Läti 2012 9 kuud	Leedu 2013 9 kuud	Leedu 2012 9 kuud	Saksamaa 2013 9 kuud	Saksamaa 2012 9 kuud	Kokku 2012 9 kuud	Kokku 2013 9 kuud
Kinnisvara	976	462	500	105	1 276	6 101	-	-	2 752	6 668
Rent	48	61	697	639	75	51	-	-	820	751
Hotellid	1 114	1 153	1 235	1 008	-	-	2 057	2 332	4 406	4 493
Muu	1 112	907	86	343	71	39	-	-	1 269	1 289
	3 250	2 583	2 518	2 095	1 422	6 191	2 057	2 332	9 247	13 201

Tulu struktuur, tuhat eurot, 01.07 – 30.09.2013

	Eesti 2013 3 kv.	Eesti 2012 3 kv.	Läti 2013 3 kv.	Läti 2012 3 kv.	Leedu 2013 3 kv.	Leedu 2012 3 kv.	Saksamaa 2013 3 kv.	Saksamaa 2012 3 kv.	Kokku 2013 3 kv.	Kokku 2012 3 kv.
Kinnisvara	91	172	105	0	379	845	-	-	575	1 017
Rent	4	14	277	221	29	16	-	-	310	251
Hotellid	497	472	474	418	-	-	708	794	1 679	1 684
Muu	117	210	0	94	25	13	-	-	142	317
KOKKU	709	868	856	733	433	874	708	794	2 706	3 269

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 35%, võrreldes 19,6%-ga eelmise aasta üheksa kuu jooksul, kasv tulenes eelkõige suurenenud kinnisvara müügist.

Aruandeperioodil müüs Ettevõtte kokku 8 korterit, 10 parkimiskohta, 1 panipaiga ja 3 äriruumi (2013 3 kv: 1 panipaik, 3 äriruumi ja 2 parkimiskohta) ning sõlmis mitmeid uusi üürilepinguid. Perioodi lõpul oli Ettevõttel Tallinnas müügis 15 korterit ja kontoripinda ning mõned parkimiskohad. PK Ilmarine Hotel Tallinn täituvus üheksa kuu jooksul vähenes 4,3% võrra võrreldes eelmise aasta üheksa kuuga.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 27,2% võrreldes 15,9%-ga aasta varem.

Aruandeperioodil jätkas Ettevõtte Lätis kontoripindade rentimisega. Perioodi lõpul Lätis ei olnud elamispindu müügiks. PK Riga Hotel ärikasumi marginaal on tõusnud 14,0% võrra võrreldes eelmise aasta sama perioodiga PK Riga Hoteli täituvus pisut vähenes, kuid perioodi jooksul oli jätkuvalt kõrge 80,7%.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 15,4% võrreldes 46,9%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, 1 äripinna, 3 parkimiskohta ja 1 elamu tüüpi korteri (2013 3 kv.: 1 elamu tüüpi korter ja 2 parkimiskohta). Perioodi lõpus oli Leedus müügis veel 19 korterit, 8 elamu tüüpi korterit, 16 äripinda, 13 pannipaika ning 98 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 22,2% võrreldes 17,7%ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli üheksa kuu jooksul 3,4% madalam kui 2012 aasta samal perioodil.

Muud tulemusnäitajad 01.01.-30.09.2013

	Eesti 2013 9 kuud	Eesti 2012 9 kuud	Läti 2013 9 kuud	Läti 2012 9 kuud	Leedu 2013 9 kuud	Leedu 2012 9 kuud	Saksamaa 2013 9 kuud	Saksamaa 2012 9 kuud	KOKKU 2013 9 kuud	KOKKU 2012 9 kuud
Müüdnud m ²	758	323	318	60	558	2 441	-	-	1 634	2 824
Keskmine hind/m ² (eurot)	1 287	1 430	1 572	1 583	2 286	2 461	-	-	1 684	2 324
Hallatavaid m ²	52 241	52 241	15 002	15 013	10 786	7 826	-	-	78 029	75 080
Hotellide täituvus (%)	68,04	72,4	80,7	81,9	-	-	48,9	52,6	64,3	67,4

Muud tulemusnäitajad 01.07.-30.09.2013

	Eesti 2013 3 kv.	Eesti 2012 3 kv.	Läti 2013 3 kv.	Läti 2012 3 kv.	Leedu 2013 3 kv.	Leedu 2012 3 kv.	Saksamaa 2013 3 kv.	Saksamaa 2012 3 kv.	Kokku 2013 3 kv.	Kokku 2012 3 kv.
Müüdnud m ²	188	206	52	0	242	85	-	-	482	291
Keskmine hind/m ² (eurot)	487	1 173	2 019	0	1 692	2 562	-	-	1 193	1 579
Hallatavaid m ²	52 241	52 241	15 002	15 013	10 786	7 826	-	-	78 029	75 080
Hotellide täituvus (%)	67,0	71,7	80,3	81,3	-	-	43,0	46,1	63,2	66,2

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 ärivõimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

2013 a. üheksa kuu jooksul suurendas Pro Kapital lühiajaliste pangalaenude mahtu 2,43 mln EUR võrra ja tagastas 1,76 mln EUR pangalaene.

30. septembri 2013 seisuga oli pangalaenude kogusumma 12,21 mln EUR.

30 septembri 2013 seisuga oli Ettevõtte väljastanud 11,272 mln EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 4,924 mln EUR, pikaajaline osa 6,348 mln EUR) ning 0,64 mln. EUR mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (kõik pikaajalise kestvusega).

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

Aktsiad ja aktsionärid

30.09.2013 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 821 315 eurot.

15.05.2013 registreeris AS Pro Kapital Grupp 921 153 uut aktsiat nominaalväärtusega 0,2 eurot aktsia kohta. Aktsiakapitali suurendati 184 231 euro võrra ülekursiga 1 473 845 eurot.

30.09.2013 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 61 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, kes esindavad erinevaid suuri ja väikseid mitteresidentidest investoreid.

30.09.2013 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel.

		Aktsiaid	Osalus (%)
Aktsionärid			
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	12 105 443	22,37
2	Eurofiduciaria S.R.L.	7 137 288	13,19
3	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,64
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,37
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 376 204	8,09
6	Anndare Ltd.	3 395 598	6,28
7	UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	2 987 801	5,52

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30.09.2013 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
Ernesto Achille Preatoni	Nõukogu liige	18 358 506*	33,93	0

* Juhtkond arvestab hr. Preatoni osalust lähtudes eeldusest, et hr. Preatoni omab potentsiaalset kontrolli järgmiste isikute/ettevõtete hääletamisõiguste üle: (a) OÜ Svalbork Invest, Eestis registreeritud ettevõtte, pr. Evelyn Tihemetsa poolt kontrollitav ettevõtte, omab 6,840,368 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 12.64% kogu ettevõtte aktsiatest (b) Sueno Latino A.G., Lichtensteinis registreeritud ettevõtte, pr. Evelyn Tihemetsa poolt kontrollitav ettevõtte, omab 4,528,531 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 8.37% kogu ettevõtte aktsiatest; (c) 2,507,508 ettevõtte aktsiat, mis moodustab 4.63% ettevõtte aktsiatest, mida hoiatakse Clearstream Banking Luxembourg

esindajakontol pr. Evelyn Tihemetsa huvides; (d) 2,716,445 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 5.02% kogu ettevõtte aktsiatest, mida hoitakse Clearstream Banking Luxembourg esindajakontol hr. David Trausti Oddssoni huvides; (e) 612,872 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 1.13% kogu ettevõtte aktsiatest, on Katmandu Stiftung omanduses, mis on Liechtensteinis registreeritud ja hr. Preatoni poolt kontrollitava ettevõtte,; ja (f) 1,152,782 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 2,13% kogu ettevõtte aktsiatest, hoitakse hr. Preatoni huvides läbi A.F.I American Financial Investments Ltd, mis on Liechtensteinis registreeritud ettevõtte.

Kahjum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta vähenes 2013. aasta kolmandas kvartalis 0,01 euro võrra -0,04 euronni üheksa kuu kohta. Eelmise aasta kahjum aktsia kohta samal perioodil oli 0,09 eurot aktsia kohta.

23. novembril 2012 alustas ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Aruandlusperioodil kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 2,09- 2,58 eurot ning 30.09.2013 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,37 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi ettevõtte 421 t. aktsiaga, mille käive ulatus 0,95 miljoni euronni.

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 01.01. – 30.09.2013



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 kohtuvaidlusi ei algatatud.

Täiendavat informatsiooni kohtuvaidluste kohta leiate käesoleva vahearuarande lisast nr 13.

Töötajad

30 septembril 2013 oli Ettevõttes tööl 100 inimest (30 septembril 2012: 129 töötajat). Neist 81 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (2012. aasta kolmanda kvartali lõpus 99).

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks 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.

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 investoribaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid on kaetud tõhusate kindlustuslepingutega.

Juhatuse 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

Juhatuse esimees
Ettevõtte juht

19. november 2013

Allan Remmelkoor

Juhatuse liige
Tegevjuht

19. november 2013

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	30.09.2013	31.12.2012
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		1 486	707
Lühiajalised nõuded		3 075	3 198
Varud		46 282	48 191
Käibevara kokku		50 843	52 096
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		172	164
Edasilükkunud tulumaksu vara		464	464
Materiaalne põhivara	4	20 667	21 161
Kinnisvarainvesteeringud	5	26 089	26 089
Immateriaalne vara		282	288
Põhivara kokku		47 674	48 166
VARAD KOKKU		98 517	100 262

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	30.09.2013	31.12.2012
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	6	10 618	11 692
Ostjate ettemaksed		285	652
Lühiajalised võlgnevused		1 362	1 926
Masukohustused		168	102
Lühiajalised eraldised		553	2 035
Lühiajalised kohustused kokku		12 986	16 407
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	6	17 744	15 706
Muud pikaajalised kohustused		60	33
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 778	1 858
Pikaajalised eraldised		144	131
Pikaajalised kohustused kokku		19 726	17 728
KOHUSTUSED KOKKU		32 712	34 135
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses		10 821	10 637
Aažio		1 474	0
Kohustuslik reservkapital		1 064	0
Ümberhindlusreserv		11 330	11 330
Kursivahed		-1 100	-1 064
Eelmiste perioodide jaotamata kasum			
Jaotamata kasum		42 608	49 624
Kasum (kahjum)		-2 072	-5 952
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		64 125	64 575
Mittekontrolliv osalus		1 680	1 552
OMAKAPITAL KOKKU		65 805	66 127
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU			
		98 517	100 262

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(Tuhat eurot)		Lisad	2013 9 kuud	2012 9 kuud	2013 3 kv.	2012 3 kv.
Põhitegevustulu						
	Tulu	3,7	9 247	13 201	2 706	3 269
	Müüdud toodete ja teenuste kulu	8	-6 842	-10 386	-1 933	-2 316
Kogukasum			2 405	2 815	773	953
	Turunduskulu		-291	-449	-90	-160
	Üldhalduskulu	9	-3 321	-4 264	-877	-1 557
	Muud tulud		155	166	44	48
	Muud kulud		-74	-1 808	0	-588
Ärikasum (-kahjum)			-1 126	-3 540	-150	-1 304
	Finantstulu	10	429	22	2	6
	Finantskulu	10	-1 347	-1 099	-497	-420
Kasum (kahjum) enne tulumaksu			-2 044	-4 617	-645	-1 718
	Tulumaks	3	-4	-24	-8	-38
Puhaskasum (-kahjum)			-2 048	-4 641	-653	-1 756
<i>Kasum/kahjum kurssivahest</i>						
Puhaskasum (-kahjum):			-36	0	0	0
emaettevõtte omanikele kuuluv osa			-2 108	-4 645	-665	-1 756
	mittekontrolliv osalus	3	24	4	12	0
	Tavaline kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,04	-0,09	-0,01	-0,04
	Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	11	-0,04	-0,09	-0,01	-0,04

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhat eurot</i>	<i>Lisa</i>	2013 9 kuud	2012 9 kuud	2012 3 kv.	2012 3 kv.
Rahajäägi muutus põhitegevusest					
Puhaskahjum		-2 048	-4 641	-653	-1 756
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	4	533	832	127	178
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5	338	666	238	436
Kasum kinnisvarainveeringute müügist		0	-2	0	0
Kahjum põhivara müügist		0	8	0	0
Finantstulud ja –kulud, neto	10	1 295	1 053	488	390
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest		36	0	0	0
Muud mitterahalised tehingud)		-773	-650	75	-1 285
Muutused:					
lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes varudes		123	-263	-45	-271
Kohustustes ja ettemaksetes provisjonides		1 909	4 485	438	694
Kohustustes ja ettemaksetes provisjonides		-644	674	-90	7 450
provisjonides		-1 469	-5 162	-1	-5 705
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-700	-3 000	577	158
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	4	-33	-88	-2	-22
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-338	-666	-238	-436
Tulu põhivara müügist	5	4	25	0	25
Tütarettevõtjate omandamine		0	-9	0	0
Saadud intressid		11	22	1	6
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-356	-716	-239	-427
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest					
Aktsiakapitali suurendamine		184	0	0	0
Ülekurss		1 474	0	0	0
Emiteeritud võlakirjad		640	0	640	0
Võetud laenud	6	2 430	0	0	0
Laenude/võlakohustuste tagasimaksed	6	-1 762	-2 798	-389	-429
Makstud intressid		-1 131	-1 075	-546	-396
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		1 836	-3 873	-295	-825
Raha ja raha ekvivalentide muutus		779	-7 589	43	-1 094
Algbilanss		707	8 637	1 443	2 142
Lõppbilanss		1 486	1 048	1 486	1 048

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali liikumiste vahearuanne

<i>Tuhat eurot</i>	Aktia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Ümber- hindlusreserv	Kursivahed	Jaotamata kasum /kahjum	Emaettevõttele kuuluv omakapital kokku	Mittekont- rolliv osalus	Omakapital kokku
1.jaan.11	33 992	45 089	2 938	0	-1 157	24 382	105 244	34 660	139 904
Aktiakapitali 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
Aktiakapitali vähenemine	-21 274	-45 089	-2 938	0	0	69 301	0	0	0
Tütaretevõtjate aktiakapitali suurenemine	0	0	0	0	0	0	0	4	4
Osaluse soetamine tütaritevõtjates 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.dets.11	10 637	0	0	11 330	-1 130	49 624	70 461	1 597	72 058
Osaluse soetamine tütaritevõtjates 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.dets.12	10 637	0	0	11 330	-1 064	43 672	64 575	1 552	66 127
Aktiakapitali 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 tütaritevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	104	104
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-36	-2 072	-2 108	24	-2 084
30.juuni.13	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 100	40 536	64 125	1 680	65 805

Lisa 1. Lisainfo

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

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus 30.09.2013	Osalus 31.12.2012
Clearstream Banking Luxembourg S.A.	Luxembourg	22,37%	22,23%
Eurofiduciaria S.r.l.	Italy	13,19%	12,86%
Svalbork Invest OÜ	Estonia	12,64%	12,84%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,37%	8,51%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	8,09%	8,20%
Anndare Ltd.	Ireland	6,28%	6,27%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuarande 30.09.2013 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 kelle põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

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

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuarande koostamiselused

Koostamiselused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse stadnardiga 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 vahearuarande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31 detsembril 2012 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

(Tuhat eurot)	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
2013 9 kuud					
Käive	3 250	2 518	1 422	2 057	9 247
Muu põhitegevustulu	11	29	2	113	181
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 037	-69	118	-138	-1 126
Finantstulu ja -kulu (neto)	-242	-147	-438	-91	-918
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 279	-216	-320	-229	-2 044
Tulumaks	0	-5	1	0	-4
Mittekontrolliv osalus	-1	25	0	0	24
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 278	-246	-319	-229	-2 072
30.09.2013					
Varad	50 751	25 645	13 654	8 467	98 517
Kohustused	21 754	5 265	4 682	1 011	32 712
Põhivara soetamine	11	13	0	9	33
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-108	-141	-20	-264	-533
2012 9 kuud					
Käive	2 583	2 095	6 191	2 332	13 201
Muu põhitegevustulu	24	35	2	105	166
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-3 249	-964	705	-32	-3 540
Finantstulu ja -kulu (neto)	-716	-118	-177	-66	-1 077
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-3 965	-1 082	528	-98	-4 617
Tulumaks	0	-29	5	0	-24
Mittekontrolliv osalus	4	-8	0	0	-4
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-3 961	-1 119	533	-98	-4 645
31.12.2012					
Varad	51 085	25 926	14 427	8 824	100 262
Kohustused	21 621	5 772	5 526	1 216	34 135
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 septembri 2013 seisuga pole juhtkonna hinnangul toimunud olulisi muutusi, seega juhtkond kinnisvara bilansilist väärtust 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
Müüdud ja mahakantud:					
Müüdud	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	7	13	13	33
Müüdud ja mahakantud:					
Müüdud	0	-4	-4	0	-8
Maha kantud	0	-9	-2	0	-11
Bilansiline väärtus 30.09.2013	21 897	1 212	2 484	13	25 606

Akumuleeritud kulum 01.01.2012	828	776	2 143	3 747
Omandatud:				
Materiaalse põhivara kulum	620	150	41	811
Müüdud ja maha kantud:				
Müüdud		-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	413	88	26	527
Müüdud ja maha kantud:				
Müüdud	0	-5	-3	-8
Maha kantud	0	-9	-2	-11
Akumuleeritud kulum				
30.09.2013	1 861	889	2 189	4 939

LISA 5. Kinnisvarainvesteeringud

(Tuhat eurot)	30.09.2013	31.12.2012
Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	26 001	26 023
Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	88	88
Kokku	26 089	26 111

	Väärtuse suurenda- miseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Kinnisvara- investeeringud renditulu teenimiseks	Kokku
(Tuhat eurot)			
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	338	0	338
Müüdud ja maha kantud:			
Maha kantud	0	0	0
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-338	0	-338
Bilansiline väärtus 30.09.2013	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 338 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 9 kuud	2012 9 kuud
Renditulu	0	9
Otsesed tegevuskulud:		
hooldus	82	61

Lisa 6. Laenud

(Tuhat eurot)	30.09.2013	31.12.2012
Lühiajalised laenukohustused	1 455	4 237
Pikaajalised laenukohustused	10 756	7 695
Pikaajalised laenukohustused, seotud osapooled	3 913	4 153
Konverteeritav võlg	11 272	11 272
Kokku	28 036	27 357

Aruandeperoodi järgselt pakkus Ettevõtte märkimiseks 100 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot, lunastamistähtajaga 3 aastat ning aastaintressiga 5%, suurendades tagamata konverteeritava kohustust 1 640 t. euroni.

Kreeditor	30.09.2013	31.12.2012	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	2 477	1 731	EUR	2,65% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	214	605	EUR	2,65% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	1 473	565	EUR	2,65% + 6 k Euribor
AS Swedbank (Läti)	4 088	4 284	EUR	3,0% + 3 k Euribor
“Swedbank” AB (Leedu)	3 958	4 736	EUR	2,4% + 6 k Euribor
Volksbank Bad Kreuznach	1	10	EUR	5,1%
Konverteeritav võlg – erinevad võlakirjahoidjad	11 272	11 272	EUR	7,0%
Mittekonverteeritav võlg – erinevad võlakirjahoidjad	640	0	EUR	5,0%
Svalbork Invest, seotud osapool	3 913	4 153	EUR	5,0%
Kokku	28 036	27 357		

(Tuhat eurot)	30.09.2013	31.12.2013
Tähtaeg alla ühe aasta	10 291	13 500
Tähtaeg 2–5 aastat	17 745	13 857
Tähtaeg üle viie aasta	0	0
Kokku	28 036	27 357

Tagatise bilansiline väärtus

tuhat eurot

Saaja	Tagatis	30.09.2012	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	5 912	5 975
Swedbank AS (Estonia)	Põhja Avenue 21, 23, Tallinn	768	761
AS Swedbanka (Latvia)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 849	5 929
AS Swedbanka (Latvia)	Trijadibas St.5, Riga	8 869	8 869
Swedbank AB (Lithuania)	Aguonu str.10, Vilnius	12 547	11 900
Kokku		35 355	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 tulenevaid investeerimiskohustusi (seisuga 30. september 2013).
- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõtte SIA Investhotel laenukohustused summas 4 088 t. eurot (seisuga 30. september 2013).
- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, millega tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalike nõudeid 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 laenukohustusi summas 214 t. eurot (seisuga 30. september 2013).
- Garantiikiri ettevõttele Swedbank AB (Leedu), millega tagatakse ettevõtte UAB PK Invest laenukohustusi summas 3 958 t. eurot (seisuga 30. september 2013).

Lisa 7. Käive

(Tuhat eurot)	2013 9 kuud	2012 9 kuud	2013 3 kv.	2012 3 kv.
Kinnisvara müügist	2 752	6 668	575	1 007
Rent	820	751	310	251
Hotelliteenused	4 406	4 493	1 679	1 685
Muud teenused	1 269	1 289	142	326
Kokku	9 247	13 201	2 706	3 269

182 t. eurot oli reklassifitseeritud muude teenuste käibest: a) 131 t. eurot käibeks kinnisvara müügist; b) 51 t. eurot rendi käibeks

Lisa 8. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

(Tuhat eurot)	2013 9 kuud	2012 9 kuud	2013 3 kv.	2012 3 kv.
Müüdud kinnisvara	2 418	5 354	775	935
Renditeenused	632	720	179	230
Hotelliteenused	3 166	2 747	917	671
Muude teenused	626	1 565	62	480
Kokku	6 842	10 386	1 933	2 316

(Tuhat eurot)	2013 9 kuud	2012 9 kuud	2013 3 kv.	2012 3 kv.
Personalikulud	848	1 021	288	140
Materiaalse põhivara kulum		528	122	12
	422			
Mahakantud varud	11	0	0	0
Halduskulud	386	272	121	28
Muu	5 175	8 565	1 402	2 136
Kokku	6 842	10 386	1 933	2 316

Lisa 9. Üldhalduskulud

Üldhalduskulud

(Tuhat eurot)	2013 9 kuud	2012 9 kuud	2013 3 kv.	2012 3 kv.
Personalikulud	1 597	815	519	252
Materiaalse põhivara kulum	103	325	5	272
Immateriaalse põhivara kulum	6	6	2	2
Muu	1 615	3 118	351	1 031
Kokku	3 321	4 264	877	1 557

48 t. eurot oli reklassifitseeritud üldhalduskuludest muudeks kuludeks.

Lisa 10. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

(Tuhat eurot)	2013 9 kuud	2012 9 kuud	2013 3 kv.	2012 3 kv.
Intressitulu	20	22	10	7
Kasum valuutakursi muutustest	0	0	-8	0
Muud finantstulud	409	0	0	-1
Kokku	429	22	2	6

2013 aasta esimese kvartali muudes finantstuludes on kajastatud 409 t. EUR tulu, mis on tekkinud seoses Aprisco B.V.ga märtsis 2013 saavutatud kohtuvälise kokkuleppega, mille tagajärjel Aprisco B.V.le maksti ühekordne summa 1,0 mln EUR ja tühistati tehtud kohtuvaidluse provisjon summas 1,409 mln EUR.

Finantskulud

(Tuhat eurot)	2013 9 kuud	2012 9 kuud	2013 3 kv.	2012 3 kv.
Intressikulud	1 315	1 075	497	405
Kahjum valuutakursi muutustest	4	10	0	2
Muu	28	13	0	13
Kokku	1 347	1 099	497	420

Lisa 11. Kasum aktsia kohta

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

Aktsiaid keskmiselt:

Perioodil 1.01.2013–30.09.2013 $(53\,185\,422 * 134/273) + (54\,106\,575 * 139/273) = 53\,654\,435$

Perioodil 1.07.2013–30.09.2013 $(54\,106\,575 * 92/92) = 54\,106\,575$

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta (eurot):

1.01.2013–30.09.2013 $-2\,108\text{ tuhat} / 53\,654\,435 = -0,04$

01.07.2013-30.09.2013 $-665\text{ tuhat} / 54\,106\,575 = -0,01$

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.

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 9 kuud	2012 9 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Intressitulu	15	14
Väljastatud laenud	475	330
Garantiid	16 345	7 300
Intressikulu	151	77
Makstud intress	0	0
Aktsiate omandamine		
tütarettevõtjates	0	9
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	831	694
Nõuded seotud osapooltele (Tuhat eurot)	30.09.2013	31.12.2012
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	496	496
Kokku	496	496

Kohustused seotud osapoolte ees (Tuhat eurot)	30.06.2013	31.12.2012
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kohustused seotud osapoolte ees	4 064	4 153
Kokku	4 064	4 153
Osalused põhiemaettevõtjas	30.06.2013	31.12.2012
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud		
	34,09%	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 30.09.2013	Seisuga 30.06.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.06.2013 ei olnud AS-i Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Seisuga 30.09.2013 ei olnud AS-i Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Pro Kapitali Eesti alamkontsern

	Seisuga 30.09.2013	Seisuga 30.06.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

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

Seisuga 30.09.2013 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Täismaja on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

Pro Kapitali Lāti alamkontsern

	Seisuga 30.09.2013	Seisuga 30.06.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	1	1
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 30.06.2013 oli Pro Kapitali Lāti 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 Lāti 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.

Seisuga 30.09.2013 oli Pro Kapitali Lāti alamkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus.

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 maksuma 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 30.09.2013	Seisuga 30.06.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	2	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

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

Seisuga 30.09.2013 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli samad kaks kohtuvaidlust. Pärast aruandeperioodi lõppu võitis PK Invest UAB ühe kohtuvaidluse.

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. 09.10.2013 jättis Leedu apellatsioonikohus UAB „Natalex“ apellatsioonkaebuse rahuldamata ja jättis esimese astme kohtuotsuse muutmata. Märgitud otsus on jõustunud ja UAB „Natalex“ nõue PK Invest UAB vastu jäi rahuldamata.

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 projekti 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 30.09.2013	Seisuga 30.06.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

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

Seisuga 30.09.2013 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2013. aasta 3 kvartali ja 9 kuu 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.

Paolo Michelozzi

Juhatusesimees
Ettevõtte juht

19. november 2013

Allan Remmelkoor

Juhatuseliige
Tegevjuht

19. november 2013