

# AS Pro Kapital Grupp

2014 A. III KVARTALI JA 9 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



## AS Pro Kapital Grupp

### 2014 A. III KVARTALI JA 9 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

#### Sisukord

Tegevusaruanne	3
Ettevõtte juhi ülevaade	6
AS Pro Kapital Grupp struktuur	7
Arendusprojektide ülevaade	7
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	9
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	11
Aktsiad ja aktsionärid	11
Õigusküsimused	13
Töötajad	13
Riskid	13
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	13
Konsolideeritud finantsaruanne	14
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	14
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	16
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	17
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	18
Lisa 1. Lisainfo	19
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamisalused	19
Lisa 3. Segmentide ülevaade	20
Lisa 4. Osaluste muutus tütarettevõtjates	21
Lisa 5. Materiaalne põhivara	21
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 7. Laenud	23
Lisa 8. Käive	25
Lisa 9. Müüdüd kaupade ja teenuste omahind	26
Lisa 10. Üldhalduskulud	26
Lisa 11. Finantstulud ja –kulud	26
Lisa 12. Kasum/kahjum aktsia kohta	27
Lisa 13. Aktsionäride koosolekud	27
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega	29
Lisa 15. Kohtuvaidlused	30
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	33

## AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

Aastal 1994 asutatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on Eesti juhtiv kinnisvaraettevõtte, mis 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 Ettevõttel planeerida võimalikult kasumlikku müüki ja vähendada seeläbi kinnisvaraturu kõikumise mõjusid.

## Tegevusaruanne

### Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01.- 30.09.2014 ning aruandeperioodi järgselt

- Kogukäive 9 kuu jooksul moodustas 8,2 miljonit eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 12% võrra.
- Ärikahjum suurenes 9 kuu jooksul 0,6 mln euro võrra (53%) ning moodustas 1,7 mln eurot (2013 9 kuud: 1,1 mln eurot ärikahjumit). Ärikahjum kolmandas kvartalis oli 0,5 mln eurot (2013 3. kv: 0,2 mln eurot ärikahjumit).
- Puhaskahjum kasvas 9 kuu jooksul 0,9 mln euro võrra (42%) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga moodustades kahjumi 2,9 mln eurot (2013 9 kuud: 2,0 mln eurot kahjumit). 2014 kolmanda kvartali netokahjum oli 0,9 mln eurot (2013 3. kv: 1,1 mln eurot kahjumit).
- 2014. a 9 kuu rahavood põhitegevusest moodustasid 0,6 mln eurot (2013. 9 kuud: -0,7 mln eurot). Rahavood põhitegevusest kolmandas kvartalis olid -0,8 mln eurot (2013 3. kv: 0,6 mln eurot).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,15 eurot (31.12.2013: 1,2 eurot).
- 1. jaanuaril 2014 viidi lõpule kontserni Läti tütarettevõtte SIA Pasaules Tirdzniecības centrs "Rīga" (WTC Riga) osade müük vastavalt 12.12.2013 sõlmitud lepingule. SIA Pasaules Tirdzniecības centrs "Rīga" tegutses riigile kuuluva büroohoone, asukohaga Elizabetes 2, Riia, haldamise ja majandamise operaatorina. Müügi tingis kontserni strateegia keskenduda oma kinnisvaraprojektide arendamisele.
- 30. jaanuaril 2014 sõlmisid kontserni kuuluvad tütarettevõtted AS Pro Kapital Eesti ja AS Täismaja (endise ärinimega AS Kristiine Kaubanduskeskus) ühinemislepingu, mille kohaselt AS Pro Kapital Eesti ühendab endaga AS-i Täismaja. Ühendamise eesmärgiks on lihtsustada kontserni struktuuri.
- 30. jaanuaril 2014 sõlmis kontserni tütarettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu uue ettevõtte OÜ Marsi Elu asutamiseks eesmärgiga arendada Tondi elamukompleksi teise etapi esimest osa Tallinnas ning luua õiguslik platvorm kaasinvestori võimaliku osalemise jaoks projektis. 13. märtsil 2014 müüdi OÜ Marsi Elu 35% vähemusosalus finantsinvestorile Combrimat Limited. Enne osaluse üleandmist täitis investor lepingus ettenähtud kohustused ja andis OÜ-le Marsi Elu tagamata omanikulaenu summas 1 000 000 EUR, tagasimakse tähtajaga 5 aastat ja intressiga 5% aastas.
- 5. veebruaril 2014 alustas UAB Merko Statyba uue elamu ehitustöid Vilniuses Saltiniu Namai elamukompleksis.
- 26. veebruaril 2014 sõlmisid kontserni tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu kortermaja ehitamiseks Tondi Elukvartalis Tallinnas, kusjuures esimese ehitusetapi hind on ligikaudu 3 miljonit eurot. Projekti finantseerimisleping kuni 5 miljoni euro ulatuses sõlmiti Nordea Bank Finland Plc Eestiga 27. märtsil 2014.
- Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmenti kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. See võimaldab investoritel üle kogu Euroopa kaubelda AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatega kasutades Xetra kauplemissüsteemi, mis on maailma üks kiiremaid ja tõhusamaid kauplemissüsteeme.
- 14. märtsil 2014 kiitis kontserni aktsionäride erakorraline koosolek heaks AS-i Pro Kapital Eesti tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat 18 300 000 uue aktsia, mille märgib ettevõtte Summer Solstice Limited, emiteerimise tingimused. Kui kõik uued aktsiad emiteeritakse, on uute aktsiate emiteerimisest saadav summa 27 999 000 eurot, aktsiate märkija omandab tütarettevõtte aktsiakapitalis ligikaudu 47,63%-lise osaluse ning AS-ile Pro Kapital Eesti jääb aktsiakapitalis 50,27%-line osalus. Uute aktsiate märkimise eeltingimuseks on AS-le Tallinna Moekombinaat tagamata aktsionärialaenu andmine summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta. Investor ei ole võtnud siduvat kohustust investeeringu tegemise kohta. Investori kaasamise eesmärk on Tallinnas Peterburi tee 2 asuva kinnistu arendamise üheks Tallinna juhtivaks kaubanduskeskuseks.
- 14.03.2014 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus pakkuda märkimiseks tagamata ja mitte- konverteeritavaid võlakirju nimiväärtusega 10 000 eurot. Võlakirjade lunastamise tähtaeg on 5 aastat ja võlakirjad kannavad intressi 5% aastas. Märkimisperioodil märgiti kokku 30 võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot kogusummas 300 000 eurot.

- 24. märtsil sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti asutamislepingu uue tütarettevõtte OÜ Vene 19 asutamiseks. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on üle anda tütarettevõttele Tallinnas Vene tänaval asuv äripind selle edasiseks majandamiseks ning arendamiseks. 25. aprillil 2014 sõlmis kontserni kuuluv äriühing AS Pro Kapital Eesti müügilepingu oma tütarettevõtte OÜ Vene 19 osaluse täielikuks müügiks OÜ-le Silver Grupp.
- 24. aprillil 2014 kiitis kontserni tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat aktsionäride koosolek heaks 18 300 000 uue aktsia emissiooni. Aktsionäride otsus vastab 14. märtsil 2014.a. AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride poolt antud heakskiidu tingimustele.
- Kontsern on esitanud taotluse oma Läti tütarettevõtte SIA Prokurs tegevuse lõpetamiseks põhjusel, et äriühing on võõrandanud jooksva majandustegevuse käigus kõik talle kuulunud korteriomandid ning äriühingul puudub muu aktiivne majandustegevus. Samadel põhjustel likvideeriti teine Läti tütarettevõtte, SIA PK Latvia, selle aasta teises kvartalis.
- 30. aprillil 2014 sõlmisid kontserni kuuluv ettevõtte AS Tallinna Moekombinaat ning AS Nordecon lepingu Tallinnasse Peterburi tee 2 asuvale kinnistule rajatava kaubandus- ning meelelahutuskeskuse ehitussüvendi kaevetööde teostamiseks, mis jõustub kui AS Tallinna Moekombinaat teavitab AS-i Nordecon ehitusplatsi üleandmisest. Peale 27. mail 2014 ehitusplatsi üleandmist ja lepingu jõustumist alustati kaevetöödega. Tänapäevaks on kaevetööd lõpetatud.
- 21. mail 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte PK Invest UAB uue ettevõtte Pro Kapital Bonum UAB asutamislepingu. PK Invest UAB uue tütarettevõtte tegevusalaks on kinnisvaraarendus ja majandustegevuseks Vilniuses asuva Saltiniu Namai elamukvartalisse kavandatud uue korterelamu arendamine. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on alustada Vilniuses asuva Saltiniu Namai elamukvartalisse kavandatud uue korterelamu arendustegevusega ning luua juriidiline platvorm võimaliku kaasinvestori kaasamiseks projekti.
- 27. mail 2014 lõppes AS Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise esimene emissioon. Märkimisperioodi jooksul kaasas tütarettevõtja 808 800 eurot, millest 612 000 eurot moodustas makse tütarettevõtja B-aktsiate eest ja 196 800 eurot moodustas märkija Fiduciaria Emiliana S.r.l. poolt tütarettevõtjale antud laen.
- 13. juunil 2014 teavitas AS Pro Kapital Grupp, et kontserni finantsjuht Ruta Juzulenaite lahkub ametist augusti lõpus isiklikel põhjustel ja omal soovil ega jätka tööd kontsernis. Kontserni uueks finantsjuhiks määrati alates 01.09.2014 seni kontserni finantskontrolleri ülesandeid täitnud Angelika Annus, kes on töötanud kontsernis erinevatel ametikohtadel alates 1998. aastast.
- 20. juunil 2014 toimus AS Pro Kapital Grupp aktsionäride korriline üldkoosolek kinnitades kontserni 2013.a. majandusaasta aruande ning valides AS-i Deloitte Audit Eesti kontserni audiitoriks 2014 majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.
- 8. juulil 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise teise emissiooni märkimisperiood, mille tulemusena uusi aktsiaid välja ei lastud.
- 1. augustil 2014 sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte Pro Kapital Bonum ehituslepingu Merko Statyba UAB'ga Vilniuses asuva korterelamu ehitus- ja projekteerimistööde teostamiseks lõppmaksumusega 2,9 miljonit eurot ilma käibemaksuta. Uue hoone ehitustöödega alustatakse pärast seda kui Pro Kapital Bonum UAB esitab ehitustöödega alustamise teate.
- 4. augustil 2014 lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise kolmanda emissiooni märkimisperiood, mille tulemusena uusi aktsiaid välja ei lastud.
- 5. augustil 2014 pikendas Ettevõtte 840 184 vahetusvõlakirja PKG3 lunastustähtaega 2 aasta võrra.
- 4. septembril 2014 otsustas AS Pro Kapital Grupp juhatus pakkuda märkimiseks tagamata ja mitte konverteeritavaid võlakirju nimiväärtuse ja väljalaskehinnaga 10 000 eurot. Võlakirjade lunastamise tähtaeg on 5 aastat ja võlakirjad kannavad intressi 5% aastas. Märkimisperioodil märgiti 30 võlakirja kogusummas 300 000 eurot.
- 16. augustil 2014 pikendas Ettevõtte 517 029 vahetusvõlakirja PKG4 lunastustähtaega 2 aasta võrra.

- 26. septembril 2014 otsustas Leedu Apellatsioonide kohus tühistada esimese astme kohtu otsuse ja tegi uue otsuse – jättis rahuldamata UAB "Gatvių statyba" nõude ja rahaldas PK Invest UAB vastunõude. Lisainformatsioon on lisas 15 Kohtuvaidlused.
- 14. oktoobril, aruandeperioodi järgselt, lõppes AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali suurendamise neljanda ning viimase emissiooni märkimine. Märkimisperioodi jooksul kaasas ettevõtte 457 724 eurot, millest 346 349 eurot moodustas makse ettevõtte B-aktsiate eest ja 111 375 eurot moodustas märkija poolt ettevõttele antud laen. Pärast viimase emissiooni lõppu on kontserni osaluse suuruseks AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitalis 93,1%.
- Eelmüügid Vilniuse Saltiniu Namai ning Tallinna Tondi Elukvartali projektides on olnud edukad. Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuse projektis sõlmitud eelmüügilepingud 19 korterist ja äripinnast 16-le ning Tondi Elukvartali projektis Tallinnas 31 korterist 16-le. Tallinna projekti heade tulemuste põhjal alustas Ettevõtte eelmüügilepingute sõlmimist teise korterelamu osas, kus vahearuande avaldamise ajaks on sõlmitud lepingud 2-le korterile 31-st.

## Peamised finantsnäitajad

	2014 9 kuud	2013 9 kuud	2014 3. kv	2013 3. kv
Käive (tuhat eurot)	8 161	9 247	2 252	2 706
Ärikasum (tuhat eurot)	2 339	2 405	929	773
Brutokasum, %	28,66%	26,01%	41,25%	28,57%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat eurot)	-1 720	-1 126	-529	-150
Ärikasum/ -kahjum, %	-21,08%	-12,18%	-23,49%	-5,54%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-2 906	-2 048	-946	-653
Puhaskasum/ -kahjum, %	-35,61%	-22,15%	-42,01%	-24,13%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,04	-0,03	-0,02	-0,01
	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>		
Varad kokku (tuhat eurot)	98 531	98 294		
Kohustused kokku (tuhat eurot)	36 204	33 599		
Omakapital kokku (tuhat eurot)	62 201	64 695		
Võla/omakapitali suhe *	0,58	0,52		
Varade tootlus, % **	-2,9%	-2,6%		
Omakapitali tootlus, % ***	-4,7%	-4,0%		
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,15	1,20		

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

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

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

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

## Ettevõtte juhi ülevaade

2014.a kolmandas kvartalis jätkas AS Pro Kapital Grupp uute hoonete ehitustöödega kahes elamuarendusprojektis – Saltiniu Namai kvartalis Vilniuses ja Tondi Elukvartalis Tallinnas – ning Tallinnas Peterburi tee 2 aadressil asuva kaubanduskeskuse ehitussüvendi kaevetöödega.

Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuse projektis sõlmitud eelmüügilepingud 19 korterist ning äripinnast 16-le. Vilniuse projekti eelmüügi edu baasil asutas ettevõtte projekti edasiseks arendamiseks uue tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB, kes sõlmis 1. augustil Merko Statyba UAB-ga projekteerimis- ja ehituslepingu uue kortermaja ehitamiseks. Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on sõlmitud 31 korterist 16 osas eelmüügilepingud ning nende heade tulemuste baasil alustas ettevõtte eelmüügilepingute sõlmimist teise elamahoone korterite osas, kus hetkel on sõlmitud eelmüügilepingud 2-le korterile.

Aruandeperioodil viis ettevõtte lõpule Tallinnas Peterburi tee 2 aadressil asuva kaubanduskeskuse ehitussüvendi kaevetööd. Pro Kapital Grupi tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat kaasas aruandeperioodil investoritelt üle 1,2 mln euro kaevetööde rahastamiseks ning projektdokumentatsiooni koostamise jätkamiseks eesmärgiga viia lõpule projekti peatöövõtja valimise pakkumusprotsess. Jätkus ka kaubanduspindadele üürilepingute sõlmimine.

Ettevõtte jätkas Tallinase tn. elamuehitusprojekti ettevalmistustöödega Riias ning astus edasi samme Kalasadama elamuarendusprojekti detailplaneeringu kehtestamiseks Tallinnas.

Alates 01.09.2014 töötab AS-i Pro Kapital Grupp uue finantsjuhina Angelika Annus, kes on töötanud ettevõttes erinevatel ametikohtadel alates 1998. aastast.

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

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 8,2 miljonit eurot ehk 2013. aasta sama perioodiga võrreldes 12% võrra väiksem (2014. a 3. kv: 2,3 mln eurot: 2013 3. kv: 2,7 mln eurot). 2014. a kuue kuu puhaskahjum oli 2,9 mln eurot (2013 9 kuud.: 2,0 mln eurot kahjumit), ehk 42% võrra suurem kui samal eelmise aasta perioodil (2014. a 3. kv: -0,9 mln eurot: 2013 3. kv: -0,7 mln eurot).

Kogu võlgnevus finantsinstitutsioonidele oli perioodi lõpus 10,2 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 1,2 miljonit eurot.

30. septembril 2014 oli ettevõttel 11,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 2,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju.

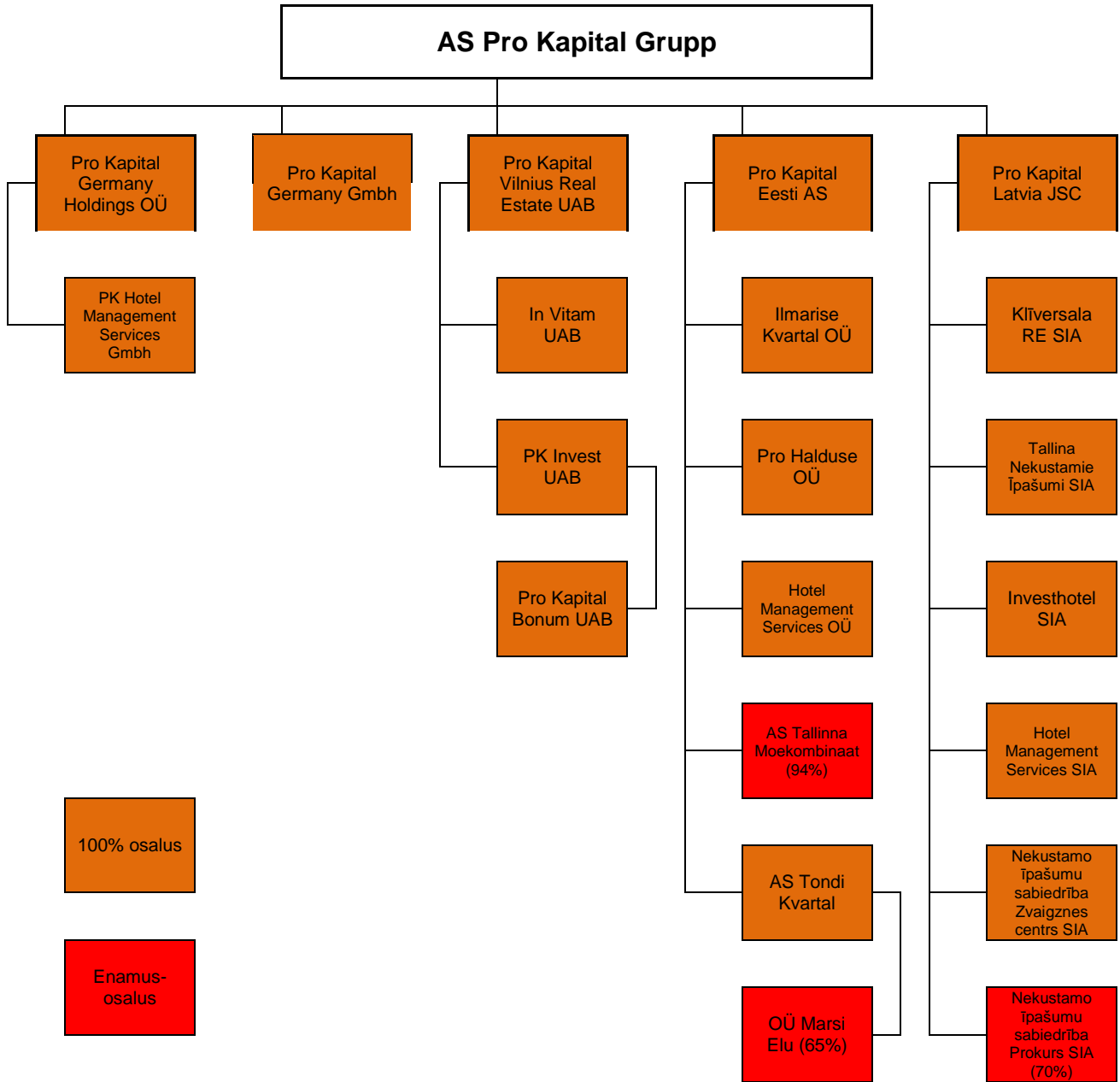
Töötajaid oli sama kuupäeva seisuga 107, kellest 83 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi  
Ettevõtte juht  
AS Pro Kapital Grupp

17. november 2014

## AS Pro Kapital Grupp struktuur

30.09.2014 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	94%	Üüritava pind 55 000 m <sup>2</sup>	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Üüritava pind 22 880 m <sup>2</sup>	Kinnisvarainvesteering



## PROKAPITAL

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi pind 76 868 m <sup>2</sup> Elamupind 64 686 m <sup>2</sup> Äripind 12 182 m <sup>2</sup>	Varud
Marsi 3, 3a, 3b	Elamupind	Tallinn	65%	Puhas müügi pind 6 594 m <sup>2</sup> Elamupind 6 594 m <sup>2</sup>	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi pind 33 013 m <sup>2</sup> Elamupind 27 600 m <sup>2</sup> Äripind 5413 m <sup>2</sup>	Varud
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi pind 18 845 m <sup>2</sup> Elamupind 17 650 m <sup>2</sup> Äripind 1195 m <sup>2</sup>	Varud
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi pind 49 920 m <sup>2</sup> Elamupind 31 600 m <sup>2</sup> Äripind 7920 m <sup>2</sup> Hotell 10 400 m <sup>2</sup>	Varud
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi pind 17 949 m <sup>2</sup> Elamupind 11 277 m <sup>2</sup> Äripind 6672 m <sup>2</sup>	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügi pind 22 086 m <sup>2</sup> Elamupind 20 343 m <sup>2</sup> Äripind 2713 m <sup>2</sup>	Varud

### Projektide hetkeseis:

Peterburi mnt kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud, hoone ehitussüvendi kaevetööd lõpetatud, pakkumisprotsess ehituse peatöövõtja valimiseks käimas.
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud. Uue detailplaneeringu väljatöötamine koostöös linnavalitsusega käimas seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba väljastatud.
Marsi 3, 3a, 3b	Esimese hoone eelmüük ja ehitustööd käimas, teise hoone eelmüük alustatud.
Kalaranna	Detailplaneeringu kehtestamine käimas.
Tallinase kvartal	Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas. Arhitektuurplaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.
Kliversala	Uus üldplaneering linnavalitsuse poolt heaks kiidetud. Esitatud uus detailplaneering.
Zvaigznes kvartal	Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud.
Šaltinių Namai	Esimene etapp lõpetatud ja müügis, kahele täiendavale hoonele on väljastatud ehitusluba, ühes neis eelmüük ja ehitustööd alanud, teise hoone projekteerimistööd käimas. 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.– 30.09.2014

	Eesti 2014 9 kuud	Eesti 2013 9 kuud	Läti 2014 9 kuud	Läti 2013 9 kuud	Leedu 2014 9 kuud	Leedu 2013 9 kuud	Saksa 2014 9 kuud	Saksa 2013 9 kuud	KOKKU 2014 9 kuud	KOKKU 2013 9 kuud
Kinnisvara	346	976	0	500	2 043	1 276	0	0	2 389	2 752
Rent	22	48	51	697	85	75	0	0	158	820
Hotellid	1 204	1 114	1 199	1 235	0	0	2 114	2 057	4 517	4 406
Haldus	950	983	22	56	73	64	0	0	1 045	1 103
Muu	30	129	16	30	6	7	0	0	52	166
<b>KOKKU</b>	<b>2 552</b>	<b>3 250</b>	<b>1 288</b>	<b>2 518</b>	<b>2 207</b>	<b>1 422</b>	<b>2 114</b>	<b>2 057</b>	<b>8 161</b>	<b>9 247</b>

### Tulu struktuur, tuhat eurot, 01.07.– 30.09.2014

	Eesti 2014 3. kv	Eesti 2013 3. kv	Läti 2014 3. kv	Läti 2013 3. kv	Leedu 2014 3. kv	Leedu 2013 3. kv	Saksa 2014 3. kv	Saksa 2013 3. kv	KOKKU 2014 3. kv	KOKKU 2013 3. kv
Kinnisvara	51	91	0	105	3	379	0	0	54	575
Rent	8	4	18	277	27	29	0	0	53	310
Hotellid	525	497	520	474	0	0	792	708	1 837	1 679
Haldus	245	117	10	0	31	18	0	0	286	135
Muu	1	0	15	0	6	7	0	0	22	7
<b>KOKKU</b>	<b>830</b>	<b>709</b>	<b>563</b>	<b>856</b>	<b>67</b>	<b>433</b>	<b>792</b>	<b>708</b>	<b>2 252</b>	<b>2 706</b>

**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 31,3%, võrreldes 35,1%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil, madalama tulemuse põhjustas eelkõige vähenenud kinnisvara müük.

2014. aasta üheksa kuu jooksul müüs Ettevõtte kokku 3 korterit, 1 äripinna ja 5 parkimiskohta (2013 9 kuud: 8 korterit, 3 äripinda, 10 parkimiskohta ja 1 panipaiga). Kolmandas kvartalis müüdi 1 äripind (2013 3. kv: 3 äripinda, 2 parkimiskohta, 1 panipaik). Vahearuande avaldamise ajaks on Marsi 3 korteritest sõlmitud eelmüügilepingud 31 korterist 16-le, lisaks on sõlmitud 2 eelmüügilepingut planeeritavasse Marsi 3a majja. Korterite müük ja sellest saadav tulu on raamatupidamislikult kajastatavad alles korteri omandi ülemineku hetkest.

Perioodi lõpul oli Ettevõttel Tallinnas müügis 7 korterit ja äripinda ning mitmed parkimiskohad.

PK Ilmarine Hotel täituvus 9 kuu jooksul suurenes 74,5%ni (2013 9 kuud: 59,9%). Tallinna hotell suutis saavutada kõrgema kasumimarginaali kui 2013. aasta samal perioodil.

**Lätis** tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis ning rahavoogu tootva hotelli haldusega.

Läti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 15,8% võrreldes 27,2%ga aasta varem.

Lätis on kõik elamispiinad müüdnud. Kontoriruumide rendiga tegelev tütaretevõtja müüdi 1. jaanuaril 2014 ning Ettevõtte hetkel kontoriruumide rendiga Lätis ei tegele.

PK Riga Hotel täituvus üheksa kuu jooksul on võrdlusperioodi suhtes pisut kahanenud ning moodustas 75,7% (2013 9 kuud: 80,7%). Käibe langusest hoolimata on turumuutustele õigeaegse reageerimise tõttu PK Riga Hoteli kasumimarginaal kasvanud.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 27,0% võrreldes 15,4%-ga aasta varem. Taolise muutuse põhjuseks on oluliselt paranenud kinnisvaramüük. Saltiniu Namai uute hoonete korterite eelmüük on läinud väga edukalt ning vahearuande avaldamise ajaks on Saltiniu Namai projektis sõlmitud eelmüügilepingud 19 korterist 16-le.

2014. aasta üheksa kuu jooksul müüs ettevõtte Leedus 4 korterit, 1 äripinna, 5 parkimiskohta ja 2 eramu tüüpi korterit (2013 9 kuud: 4 korterit, 1 äripind, 3 parkimiskohta ja 1 eramu tüüpi korteri). Perioodi lõpus oli Leedus müügis veel 12 korterit, 6 eramu tüüpi korterit, 14 äripinda, 13 panipaika ning 91 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 25,9% võrreldes 22,2%ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 9 kuu jooksul vähenes pisut võrdlusperioodi suhtes, moodustades 51,0% (2013 9 kuud: 52,6%).

#### Muud tulemusnäitajad 01.01.-30.09.2014

	Eesti 2014 9 kuud	Eesti 2013 9 kuud	Läti 2014 9 kuud	Läti 2013 9 kuud	Leedu 2014 9 kuud	Leedu 2013 9 kuud	Saksa 2014 9 kuud	Saksa 2013 9 kuud	KOKKU 2014 9 kuud	KOKKU 2013 9 kuud
Müüdnud m <sup>2</sup>	265	758	0	318	893	558	0	0	1 158	1 634
Keskmine hind, m <sup>2</sup> /EUR	1 190	1 287	0	1 572	2 284	2 286	0	0	2 036	1 684
Hallatavaid m <sup>2</sup>	54 005	52 241	0	15 002	11 925	10 786	0	0	65 930	78 029
Hotellide täituvus %	74,5%	68,0%	75,7%	80,1%	-	-	51,0%	52,6%	65,8%	64,3%

#### Muud tulemusnäitajad 01.07.-30.09.2014

	Eesti 2014 3. kv	Eesti 2013 3. kv	Läti 2014 3. kv	Läti 2013 3. kv	Leedu 2014 3. kv	Leedu 2013 3. kv	Saksa 2014 3. kv	Saksa 2013 3. kv	KOKKU 2014 3. kv	KOKKU 2013 3. kv
Müüdnud m <sup>2</sup>	33	188	0	52	0	242	0	0	33	482
Keskmine hind, m <sup>2</sup> /EUR	1 168	487	0	2 019	0	1 692	0	0	1 168	1 193
Hallatavaid m <sup>2</sup>	54 005	52 241	0	15 002	11 441	10 786	0	0	65 446	78 029
Hotellide täituvus %	91,0%	67,0%	88,6%	80,3%	-	-	62,3%	46,1%	79,3%	63,2%

## 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 krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

2014. 9 kuu jooksul laenas Pro Kapital 1,2 mln eurot Eesti tütarettevõtjate Marsi Elu OÜ ja AS Tallinna Moekombinaat vähemusomanikelt ning 0,3 mln eurot Leedu Swedbankilt. Ettevõtte tagastas 2,3 mln euro väärtuses pangalaene.

30. septembri 2014 seisuga oli pangalaenude kogumaht 10,2 mln EUR.

30. septembri 2014 seisuga oli Ettevõtte väljastanud 11,2 mln EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 6,3 mln EUR, pikaajaline osa 4,9 mln EUR) ning 2,2 mln EUR väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (kõik pikaajalise kestvusega). 9 kuu jooksul emiteeris Ettevõtte 0,6 mln euro väärtuses tagamata mittekonverteeritavaid 5 aastaseid 5% aastaintressiga võlakirju.

Pangalaenud on peamiselt keskpika tähtajaga, tagastamistähtaja 1 kuni 3 aastat. Tagasimaksegraafik on fikseeritud tähtaegadega ja ujuva graafikuga, mis sõltub müügiimahtudest.

## Aktsiad ja aktsionärid

30.09.2014 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 821 315 eurot.

30.09.2014 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 66 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtte, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

30.09.2014 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

		Aktsiaid	Osalus (%)
<b>Aktsionärid</b>			
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	15 063 969	27,84%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	7 133 116	13,18%
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.	4 276 204	7,90%
6	Anndare Ltd.	3 576 856	6,61%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30.09.2014 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
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0,00	0
Ernesto Achille Preatoni	Nõukogu liige	18 338 506*	33,89%	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 hoitakse Clearstream Banking Luxembourg esindajakontol pr. Evelyn Tihemetsa huvides; (d) 2,696,445 Ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 4.98% 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 2014. aasta esimesel poolel oli -0,05 (2013 9 kuud: -0,04 eurot aktsia kohta).

23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01.01.2014 – 30.09.2014 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,07- 2,73 eurot ning 30.09.2014 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,64 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 581 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 1,44 miljoni euroni.

### Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogus, 01.01. – 30.09.2014 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 13.03.2014 – 30.09.2014 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,20 - 2,71 eurot ning 30.09.2014 kauplemispäeva sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,45 eurot ja Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,36 eurot. Perioodi jooksul moodustas kauplemissaht 281 tuhat.

## Õigusküsimused

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli AS-I Pro Kapital Grupp ja tema tütaretevõtetal kokku 3 menetluses olevat kohtuvaidlust, milles grupi ühing on kas hageja või kostja. Aruandeperioodi jooksul jõuti 1 kohtuvaidluses lahenduseni ja algatati 1 uus kohtuvaidluseid ei algatatud.

Täiendavat informatsiooni kohtuvaidluste kohta leiate käesoleva vahearuarande lisast nr. 15.

## Töötajad

30. septembril 2014 oli Ettevõttes tööl 107 inimest (30. septembril 2013: 100 töötajat). Neist 83 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (30. septembril 2013: 31).

## Riskid

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski. Kinnisvaraturg on olnud viimased viis aastat väga heitlik, kuid Pro Kapital 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, kasutades turu võimalusi 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 investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

## Juhatus kinnitus tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest, äritegevuse arengust ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht Juhatusesimees	_____	17. november 2014
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuseliige	_____	17. november 2014

# Konsolideeritud finantsaruanne

## Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(tuhat eurot)	Lisad	30.09.2014	31.12.2013
<b>VARAD</b>			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		1 894	2 759
Lühiajalised nõuded		3 233	2 738
Varud		46 768	45 587
<b>Käibevara kokku</b>		<b>51 895</b>	<b>51 084</b>
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		168	168
Edasilükkunud tulumaksu vara		538	540
Materiaalne põhivara	5	19 655	20 221
Kinnisvarainvesteeringud	6	26 001	26 001
Immateriaalne vara		274	280
<b>Põhivara kokku</b>		<b>46 636</b>	<b>47 210</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>98 531</b>	<b>98 294</b>

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

## Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(tuhat eurot)	Lisad	30.09.2014	31.12.2013
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
<b>Lühiajalised kohustused</b>			
Lühiajalised laenukohustused	7	11 504	11 730
Ostjate ettemaksud		990	501
Lühiajalised võlgnevused		3 935	2 133
Maksudkohustused		248	189
Lühiajalised eraldised		5	47
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>16 682</b>	<b>14 600</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>			
Pikaajalised laenukohustused	7	17 603	17 040
Muud pikaajalised kohustused		77	54
Edasilükkunud tulumaksudkohustus		1 687	1 758
Pikaajalised eraldised		155	147
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>19 522</b>	<b>18 999</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>36 204</b>	<b>33 599</b>
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b>			
Aksiakapital nimiväärtuses		10 821	10 821
Aažio		1 474	1 474
Kohustuslik reservkapital		1 064	1 064
Ümberhindlusreserv		11 330	11 330
Kursivahed		-1 151	-1 277
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		39 778	42 378
Aruandeperioodi kahjum		-2 771	-2 600
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku</b>		<b>60 545</b>	<b>63 190</b>
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		<b>1 782</b>	<b>1 505</b>
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>62 327</b>	<b>64 695</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>98 531</b>	<b>98 294</b>

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.



## Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(tuhat eurot)	Lisad	2014 9 kuud	2013 9 kuud	2014 3. kv	2013 3. kv
<b>Põhitegevustulu</b>					
Tulu	3, 8	8 161	9 247	2 252	2 706
Müüdud toodete ja teenuste kulu	9	-5 822	-6 842	-1 323	-1 933
<b>Brutokasum</b>		<b>2 339</b>	<b>2 405</b>	<b>929</b>	<b>773</b>
Turunduskulu		-375	-291	-132	-90
Üldhalduskulu	10	-3 981	-3 321	-1 651	-925
Muud tulud		357	155	122	44
Muud kulud		-60	-74	203	48
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>		<b>-1 720</b>	<b>-1 126</b>	<b>-529</b>	<b>-150</b>
Finantstulu	11	43	429	2	2
Finantskulu	11	-1208	-1347	-412	-497
<b>Kasum (-kahjum) enne tulumaksu</b>		<b>-2 885</b>	<b>-2 044</b>	<b>-939</b>	<b>-645</b>
Tulumaks		-21	-4	-7	-8
<b>Puhaskasum (-kahjum)</b>		<b>-2 906</b>	<b>-2 048</b>	<b>-946</b>	<b>-653</b>
Kasum (-kahjum) kursivahedest		0	-36	0	0
<b>Emettevõtte omanikele kuuluv osa</b>		-2 770	-2 108	-824	-665
<b>Mittekontrolliv osalus</b>		-136	24	-122	12
Kasum aktsia kohta (eurot)	12	-0,05	-0,04	-0,02	-0,01
Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	12	-0,05	-0,04	-0,02	-0,01

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

## Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

(tuhat eurot)	Lisad	2014 9 kuud	2013 9 kuud	2014 3. kv	2013 3. kv
<b>Rahajäägi muutus põhitegevusest</b>					
Puhaskahjum		-2 906	-2 048	-946	-653
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	5	527	533	202	127
Kahjum kinnisvara õiglase väärtuse muutusest	6	560	338	299	238
Kasum põhivara müügist		-3	0	-1	0
Kasum osaluse tütarettevõtjas muutumisest	4	-19	0	0	0
Finantstulud ja -kulud, neto	11	1 121	1 295	292	488
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest		0	0	36	0
Muud mitterahalised tehingud		647	-773	115	75
Muutused:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-495	123	-363	-45
Varudes		-1 181	1 909	-1 902	438
Kohustustes ja ettemaksetes		2 350	-644	1 526	-90
Provisjonides		-42	-1469	-21	-1
<b>Rahajäägi muutus põhitegevusest</b>		<b>559</b>	<b>-700</b>	<b>-799</b>	<b>577</b>
<b>Rahajäägi muutus investeerimistegevusest</b>					
Materiaalse põhivara soetamine	5	-79	-33	-45	-2
Tulu põhivara müügist		7	4	1	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	6	-560	-338	-299	-238
Tulu tütarettevõtete müügist		142	0	142	0
Saadud intressid		6	11	2	1
<b>Rahajäägi muutus investeerimistegevusest</b>		<b>-484</b>	<b>-356</b>	<b>-199</b>	<b>-239</b>
<b>Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest</b>					
Aktsiakapitali suurendamine		0	184	0	0
Aažio suurendamine		0	1 474	0	0
Laekunud võlakirjade emissioonist		547	640	247	640
Võetud laenud		1 840	2 430	493	0
Tagastatud laenud		-2 265	-1 762	-188	-389
Makstud intressid		-1 062	-1 131	-480	-546
<b>Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest</b>		<b>-940</b>	<b>1 835</b>	<b>72</b>	<b>-295</b>
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-865</b>	<b>779</b>	<b>-926</b>	<b>43</b>
Algbilanss		2 759	707	2 820	1 443
Lõppbilanss		1 894	1 486	1 894	1 486

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

(tuhat eurot)	Aktsia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Ümber- hindlusreserv	Kursivahed	Jaotamata kasum /kahjum	Emaettevõttele kuuluv omakapital kokku	Mittekont- rolliv osalus	Omakapital kokku
<b>1.jaan.12</b>	<b>10 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 330</b>	<b>-1 130</b>	<b>49 624</b>	<b>70 461</b>	<b>1 597</b>	<b>72 058</b>
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-48	-48
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	-83	-6 185	-6 265	3	-6 262
<b>31.dets.12</b>	<b>10 637</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 330</b>	<b>-1 213</b>	<b>43 442</b>	<b>64 196</b>	<b>1 552</b>	<b>65 748</b>
Aktsiakapitali suurendamine 15.05.2013	184	1 474	0	0	0	0	1 658	0	1 658
Kohustuslik reserv	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	-69	-69
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	-64	-2 600	-2 664	22	-2 642
<b>31.dets.13</b>	<b>10 821</b>	<b>1 474</b>	<b>1 064</b>	<b>11 330</b>	<b>-1 277</b>	<b>39 778</b>	<b>63 190</b>	<b>1 505</b>	<b>64 695</b>
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	413	413
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	126	-2 771	-2 645	-136	-2 781
<b>30.sept.14</b>	<b>10 821</b>	<b>1 474</b>	<b>1 064</b>	<b>11 330</b>	<b>-1 511</b>	<b>37 007</b>	<b>60 545</b>	<b>1 782</b>	<b>62 327</b>

## 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 30.09.2014	Osalus 31.12.2013
Clearstream Banking Luxembourg S.A.	Luxembourg	27,84%	22,37%
Eurofiduciaria S.r.l.	Italy	13,18%	13,50%
Svalbork Invest OÜ	Estonia	12,64%	12,64%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,37%	8,37%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	7,90%	8,09%
Anndare Ltd.	Ireland	6,61%	6,08%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuarande 30.09.2014 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka *grupp*) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaranne sisaldab 2014. aasta üheksa kuu võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

## Lisa 2. Raamatupidamise vahearuarande koostamisalused

### Koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaranne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruaranne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuarande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2013 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

## Lisa 3. Segmentide ülevaade

(tuhat eurot)	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
<b>2014 9 kuud</b>					
Käive	2 554	1 287	2 206	2 114	8 161
Muu põhitegevustulu	72	41	7	237	357
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-2 004	-176	523	-63	-1 720
Finantstulu ja -kulu (neto)	-1 054	-60	-51	-1	-1 166
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksu</b>	<b>-3 058</b>	<b>-236</b>	<b>472</b>	<b>-64</b>	<b>-2 886</b>
Tulumaks	0	-34	13	0	-21
Mittekontrolliv osalus	-144	8	0	0	-136
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>-2 914</b>	<b>-278</b>	<b>485</b>	<b>-64</b>	<b>-2 771</b>
<b>30.09.2014</b>					
Varad	52 180	25 466	12 887	7 998	98 531
Kohustused	26 662	4 812	3 625	1 105	36 204
Põhivara soetamine	45	19	0	15	79
Materiaalse põhivara kulum	-98	-160	-18	-245	-521
<b>2013 9 kuud</b>					
Käive	3 250	2 518	1 422	2 057	9 247
Muu põhitegevustulu	11	29	2	113	155
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 037	-69	118	-138	-1 126
Finantstulu ja -kulu (neto)	-242	-147	-438	-91	-918
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksu</b>	<b>-1 279</b>	<b>-216</b>	<b>-320</b>	<b>-229</b>	<b>-2 044</b>
Tulumaks	0	-5	1	0	-4
Mittekontrolliv osalus	-1	25	0	0	24
<b>Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)</b>	<b>-1 278</b>	<b>-246</b>	<b>-319</b>	<b>-229</b>	<b>-2 072</b>
<b>31.12.2013</b>					
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 põhivara kulum	-108	-141	-20	-264	-533

## Lisa 4. Osaluste muutus tütaretevõtjates

Tuhat eurot	Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	Vene 19 OÜ
Netovarade väärtus osaluse muutuse päeval	2 007	101
<b>Osalus (%) 31. detsember 2013</b>	<b>100%</b>	<b>0%*</b>
Osaluse muutus	100%	100%
<b>Osalus (%) 30. september 2014</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Netorahavoog osaluse muutusel	39	103
Mitterahaline tasumine	1 985	0
Kasum osaluse muutusest tütaretevõtjas	17	2

Eesti kontserni tütaretevõtja Vene 19 OÜ asutati 24. märtsil 2014 ja müüdi 25. aprillil 2014.

## Lisa 5. Materiaalne põhivara

31. detsembril 2011 hinnati Pro Kapitali 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 hindamise 2013. aasta jaanuaris. Arvestades, et sõltumatu hindaja hinnang ei ületanud märkimisväärselt (mitte enam kui 3% ning mitte vähem kui 1,5%) kinnisvara bilansilist väärtust, ei ole pidanud ettevõtte juhtkond õiglase väärtuse ülespoole korrigeerimist vajalikuks.

30. september 2014 seisuga pole juhtkonna hinnangul toimunud olulisi muutusi, seega juhtkond kinnisvara bilansilist väärtust täiendavalt ei korrigeeri.

	30.09.2014	31.12.2013
Soetusmaksumus	24 351	25 290
Akumuleeritud kulum	-4 696	-5 069
<b>Bilansiline väärtus</b>	<b>19 655</b>	<b>20 221</b>

(tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	KOKKU
<b>Soetusmaksumus 01.01.2013</b>	<b>21 897</b>	<b>1 218</b>	<b>2 477</b>	<b>0</b>	<b>25 592</b>
Omandatud:					
Soetatud	0	10	24	13	47
Müüdüd ja maha kantud:					
Müüdüd	-229	-8	-4	0	-241
Maha kantud	0	-9	-56	-13	-78

## PROKAPITAL

<b>Soetusmaksumus 31.12.2013</b>	<b>21 668</b>	<b>1 211</b>	<b>2 441</b>	<b>0</b>	<b>25 320</b>
Omandatud:					
Soetatud	6	15	41	13	47
Müüdnud ja maha kantud:					
Müüdnud (ka äriühenduse kaudu)	-911	-65	-72	0	-1 048
Maha kantud	0	0	0	0	0
<b>Soetusmaksumus 30.09.2014</b>	<b>20 763</b>	<b>1 161</b>	<b>2 410</b>	<b>17</b>	<b>24 351</b>

(tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksud	KOKKU
<b>Akumuleeritud kulum 01.01.2013</b>	<b>1 448</b>	<b>815</b>	<b>2 168</b>	<b>0</b>	<b>4 431</b>
Omandatud:					
Materiaalse põhivara kulum	608	102	76	0	786
Müüdnud ja maha kantud:					
Müüdnud	-71	-8	-4	0	-83
Maha kantud	0	-9	-56	0	-65
<b>Akumuleeritud kulum 31.12.2013</b>	<b>1 985</b>	<b>900</b>	<b>2 184</b>	<b>0</b>	<b>5 069</b>
Omandatud:					
Materiaalse põhivara kulum	398	97	26	0	521
Müüdnud ja maha kantud:					
Müüdnud (ka äriühenduse kaudu)	-867	-13	-14	0	-894
Maha kantud	0	0	0	0	0
<b>Akumuleeritud kulum 30.09.2014</b>	<b>1 516</b>	<b>984</b>	<b>2 196</b>	<b>0</b>	<b>4 696</b>

## Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(tuhat eurot)	30.09.2014	31.12.2013
Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	26 001	26 001
Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	0	0
<b>Kokku</b>	<b>26 001</b>	<b>26 001</b>

(tuhat eurot)	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	Kokku
<b>Soetusmaksumus 01.01.2013</b>	<b>26 001*</b>	<b>88*</b>	<b>26 089*</b>
Soetatud:			
Omandatud	85	0	85
Müüdnud ja maha kantud:			
Müüdnud	0	-88	-88
Maha kantud	0	0	0

Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-85	0	-85
<b>Soetusmaksumus 31.12.2013</b>	<b>26 001</b>	<b>0</b>	<b>26 001</b>
Soetatud:			
Omandatud	560	0	560
Müüdud ja maha kantud:			
Maha kantud	0	0	0
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-560	0	-560
<b>Soetusmaksumus 30.09.2014</b>	<b>26 001</b>	<b>0</b>	<b>26 001</b>

\*Soetusmaksumus seisuga 1.jaanuar 2013 ja liikumised aastal 2013 on korrigeeritud vastavalt Aastaruandele 2013.

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

2013. aasta detsembris hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE. Hindaja ei tähendanud kinnisvarainvesteeringute väärtuses erilisi muutusi. Seetõttu otsustas ettevõtte juhtkond jätta kinnisvarainvesteeringute väärtuse aruande perioodi lõpu seisuga samaks, nagu see oli 31. detsembril 2013. aastal.

Käesoleva aruande koostamise ajal teostatakse uut kinnisvara hindamist. Ettevõtte avaldab kinnisvara hindamise tulemused esimesel võimalusel. Järgmine vahearuanne kajastab varade väärtuste muutust juhul kui on toimunud olulisi muutuseid.

Õiglase väärtuse korrigeerimine 560 tuhande euro ulatuses tuleneb kapitaliseeritud kulutustest, mis on järgnevalt maha kantud, et säilitada hindamise käigus leitud kinnisvarainvesteeringute väärtus.

Kõnealuste kinnisvarainvesteeringute otsekulud olid järgmised.

(tuhat eurot)	2014 9 kuud	2013 9 kuud
Renditulu	0	0
Otsesed tegevuskulud	52	52

## Lisa 7. Laenud

(tuhat eurot)	30.09.2014	31.12.2013
Lühiajalised laenukohustused	3 063	1 872
Pikaajalised laenukohustused	7 120	10 233
Lühiajalised laenukohustused, seotud osapooled	4 038	3 753
Pikaajalised laenukohustused, vähemusosanikud	1 197	0
Konverteeritav võlg	11 219	11 272
Mittekonverteeritav võlg	2 240	1 640
<b>Kokku</b>	<b>28 877</b>	<b>28 770</b>



9. jaanuaril 2014 pikendas Ettevõtte 1 070 451,20 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamisega kahe aasta võrra. Uus võlakirjade lunastamisega on 20.01.2016.

5. augustil 2014 pikendas Ettevõtte 2 352 515,60 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamisega kahe aasta võrra. Uus võlakirjade lunastamisega on 10.08.2016.

16. septembril 2014 lunastas Ettevõtte 18 983 konverteeritavat võlakirja 53 152,40 euro väärtuses ja pikendas 1 447 681,20 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamisega kahe aasta võrra. Uus võlakirjade lunastamisega on 16.09.2016.

Muud võlakirjade tingimused ei muutunud. Iga vahetusvõlakirja väljalaskehind on 2,80 eurot ja iga vahetusvõlakiri annab selle omanikule õiguse lunastada või vahetada ühe võlakirja ühe Ettevõtte aktsia vastu ehk märkida üks aktsia AS Pro Kapital Grupp Vahetusvõlakirjade Väljalaske Tingimustes.

Üheksa kuu jooksul emiteeris Ettevõtte 600 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot, lunastamistähtajaga 5 aastat ning aastaintressiga 5%, suurendades tagamata konverteerimata kohustust 2,2 mln euroni.

24. märtsil 2014 allkirjastati kokkuleppe Eesti kontserni tütarettevõtja Marsi Elu OÜ vähemusosanikuga Combrimat Ltd., mille kohaselt annab Combrimat Ltd. Tütarettevõtjale 1,0 mln euro suuruse laenu 5 aastaks intressimääraga 5%. 30. septembri seisuga on väljastatud kogu laenusumma.

27. märtsil 2014 allkirjastati laenuleping Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga, mis võimaldab Eesti kontserni tütarettevõtjal Marsi Elu OÜ võtta kuni 5,0 mln euro suuruse laenu aastase intressiga EURIBOR+ 3,1%. Laenu tagasimakse tähtaeg on 27. september 2016. 30. septembri seisuga ei ole Marsi Elu OÜ laenulimiiti kasutanud.

22. mail 2014 sai Eesti kontserni tütarettevõtja AS Tallinna Moekombinaat pikaajalise laenu vähemusosanikult Fiducaria Emiliana s.r.l. summas 197 tuhat eurot Laen on tagamata ning 12% aastase intressimääraga.

4. septembril 2014 sõlmiti nõukogu liikmega seotud ettevõttega Estrella Ltd. laenuleping summas 300 000 eurot. Laen on lühiajaline ja kannab aastaintressi 5%.

Kreeditor	30.09.2014	31.12.2013	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1 571	1 647	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	2 312	2 436	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	166	446	EUR	2,5%+ 6 kuu Euribor
AS Swedbank (Läti)	3 693	3 952	EUR	3,0%+ 3 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	2 098	3 624	EUR	3,0%+ 6 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	343	0	EUR	3,85%+ 6 kuu Euribor
Combrimat Ltd.	1 000	0	EUR	5%
Svalbork Invest, seotud osapool	3 738	3 753	EUR	5%
Fiducaria Emiliana s.r.	197	0	EUR	12%
Estrella Ltd.	300	0	EUR	5%
Konverteeritav võlg – erinevad võlakirjahoidjad	11 219	11 272	EUR	7,0%
Mittekonverteeritav võlg – erinevad võlakirjahoidjad	2 240	1 640	EUR	5,0%
<b>Kokku</b>	<b>28 877</b>	<b>28 770</b>		

(tuhat eurot)	30.09.2014	31.12.2013
Tähtaeg alla ühe aasta	13 449	11 730
Tähtaeg 2–5 aastat	15 231	17 040
Tähtaeg üle viie aasta	197	0

Kokku

28 877

28 770

Tagatiste bilansiline väärtus

(tuhat eurot)

Saaja	Tagatis	30.09.2014	31.12.2013
Swedbank AS (Estonia)	Tondi 51, Tallinn	1 038	1 340
Swedbank AS (Estonia)	Põhja 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 756	5 850
Swedbank AS (Estonia)	Põhja 21, 23, Tallinn	525	548
Swedbank AS (Estonia)	Kalaranna 1, Tallinn	4 857	4 857
Swedbank AS (Estonia)	Ülemiste tee 5, Tallinn	1 700	1 700
AS Swedbanka (Latvia)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 682	5 788
AS Swedbanka (Latvia)	Trijadibas St.5, Riga	8 914	8 869
Swedbank AB (Lithuania)	Aguonu str.10, Vilnius	11 682	12 428
<b>Kokku</b>		<b>40 154</b>	<b>41 380</b>

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 8 084 tuhat eurot 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 2014).
- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõtte SIA Investhotel laenukohustused summas 3693 tuhat eurot (seisuga 30. september 2014). Pärast aruandeperioodi lõppu on antud garantiikokkulepe tühistatud.
- 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 ostumüügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.
- Garantiikiri ASile Swedbank (Eesti), millega tagatakse ASi Tondi Kvartal laenukohustusi summas 166 tuhat eurot (seisuga 30. september 2014). Pärast aruandeperioodi lõppu on antud garantiikokkulepe tühistatud.
- Garantiikiri ettevõttele Swedbank AB (Leedu), millega tagatakse ettevõtte UAB PK Invest laenukohustusi summas 2 441 tuhat eurot (seisuga 30. september 2014).

## Lisa 8. Käive

(tuhat eurot)	2014 9 kuud	2013 9 kuud	2014 3. kv	2013 3. kv
Kinnisvara müük	2 389	2 752	54	575
Rent	158	820	53	310
Hotelliteenused	4 517	4 406	1 837	1 679
Haldusteenused	1 045	1 103	286	135
Muud teenused	52	166	22	7
<b>Kokku</b>	<b>8 161</b>	<b>9 247</b>	<b>2 252</b>	<b>2 706</b>

## Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

(tuhat eurot)	2014 9 kuud	2013 9 kuud	2014 3. kv	2013 3. kv
Müüdnud kinnisvara	1 789	2 418	11	775
Renditeenused	373	632	331	179
Hotelliteenused	2 546	3 166	575	917
Haldusteenused jm	1 114	626	406	62
<b>Kokku</b>	<b>5 822</b>	<b>6 842</b>	<b>1 323</b>	<b>1 933</b>

(tuhat eurot)	2014 9 kuud	2013 9 kuud	2014 3. kv	2013 3. kv
Personalikulud	835	848	278	288
Materiaalse põhivara kulum	342	422	57	122
Varade mahakandmine	0	11	0	0
Muud	4 645	5 561	988	1 523
<b>Kokku</b>	<b>5 822</b>	<b>6 842</b>	<b>1 323</b>	<b>1 933</b>

## Lisa 10. Üldhalduskulud

(tuhat eurot)	2014 9 kuud	2013 9 kuud	2014 3. kv	2013 3. kv
Personalikulud	1 638	1 597	529	519
Materiaalse põhivara kulum	51	103	15	5
Immateriaalse põhivara kulum	5	6	1	2
Muu	2 287	1 615	1 106	351
<b>Kokku</b>	<b>3 981</b>	<b>3 321</b>	<b>1 651</b>	<b>877</b>

## Lisa 11. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud (tuhat eurot)	2014 9 kuud	2013 9 kuud	2014 3. kv	2013 3. kv
Intressitulu	16	20	3	10
Kasum valuutakursi muutusest	1	0	0	-8
Kasum muutusest tütarettevõtja osaluses	19	0	0	0
Muud finantstulud	8	409	0	0
<b>Kokku</b>	<b>44</b>	<b>429</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

Finantskulud (tuhat eurot)	2014 9 kuud	2013 9 kuud	2014 3. kv	2013 3. kv
Intressikulu	1 138	1 315	397	497
Kahjum valuutakursi muutusest	1	4	1	0
Muud finantskulud	70	28	15	0

Kokku 1 209 1 347 413 497

## Lisa 12. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2014-30.09.2014	(54 106 575* 273/273)	=54 106 575
Perioodil	01.01.2013-30.09.2013	(53 185 422* 134/273)+(54 106 575* 139/273)	=53 654 434
Perioodil	01.07.2014-30.09.2014	(54 106 575* 92/92)	=54 106 575
Perioodil	01.07.2013-30.09.2013	(54 106 575* 92/92)	=54 106 575

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta (eurot):

01.01.2014-30.09.2014	-2 770 tuhat/ 54 106 575 = -0,05
01.01.2013-30.09.2013	-2 108 tuhat/ 53 654 434= -0,04
01.07.2014-30.09.2014	-824 tuhat/ 54 106 575 = -0,02
01.07.2013-30.09.2013	-665 tuhat/ 54 106 575= -0,01

Vahetusvõlakirjade emissioonil ei olnud lahjendatavat mõju 2014. ja 2013. 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 13. Aktsionäride koosolekud

### AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek

AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek toimus 14.03.2014.a. Erakorraline üldkoosolek kutsuti kokku põhjusel, et võtta vastu otsus, kas kiita heaks AS-i Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissioon tingimustel, mis vastavad olulises osas AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralise koosoleku poolt heaks kiidetud tingimustele. Kontserni kuuluva äriühingu AS Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emiteerimise eesmärgiks on kaasata kapitali, mis on vajalik Tallinnas aadressil Peterburi tee 2 asuval kinnistul kaubanduskeskuse arendamiseks. AS Pro Kapital Grupp aktsionärid kiitsid heaks AS-i Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissiooni tingimused. Vastuvõetud otsus oli järgmine:

Kiita heaks AS-i Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissioon („**aktsiaemissioon**”) tingimustel, mis vastavad olulises osas järgmistele tingimustele:

- (1) AS Tallinna Moekombinaat („**tütarettevõtja**”) emiteerib 18 300 000 uut aktsiat („**uued aktsiad**”);
- (2) tütarettevõtja olemasolevate aktsionäride eesõigus märkida uusi aktsiaid välistatakse vastavalt äriseadustiku § 345 lõikele 1;
- (3) uued aktsiad registreeritakse tütarettevõtja aktsiate eraldi liigina ning ka tütarettevõtja põhikirja muudetakse vastavalt;
- (4) uued aktsiad on kõigis aspektides võrdväärsed kõigi tütarettevõtja olemasolevate aktsiatega („**olemasolevad aktsiad**”), välja arvatud see, et kui tütarettevõtja otsustab maksta dividende, makstakse iga uue aktsia eest dividende summas, mis on 22% suurem kui dividend, mis makstakse iga olemasoleva aktsia eest;

- (5) uusi aktsiaid võidakse emiteerida ühes osas või mitme osana 6 kuu jooksul pärast seda, kui tütarettevõtja üldkoosolek on võtnud vastu otsuse uusi aktsiaid emiteerida;
- (6) käesoleva heakskiidu alusel on tütarettevõtjal õigus otsustada uute aktsiate emiteerimine hiljemalt 30. septembril 2014;
- (7) iga uue aktsia eest tehtav rahaline sissemakse (märkimishind) on vähemalt 1,53 eurot (millest 0,60 eurot on nimiväärtus ja vähemalt 0,93 eurot on ülekurss);
- (8) uute aktsiate märkimise õigus on äriühingul nimega SUMMER SOLSTICE Limited (äriühing, mis on asutatud ja tegutseb Araabia Ühendemiraatide õiguse alusel, registrikood IC20120139; edaspidi „investor“);
- (9) investoril on õigus anda uue aktsia märkimise õigus („märkimisõigus“ või mitmuses „märkimisõigused“) üle kolmandale isikule („märkimisõiguse omandaja“ või mitmuses „märkimisõiguse omandajad“) tingimusel, et:
  - (a) märkimisõiguse pakkumine ja/või üleandmine märkimisõiguse omandajale ei ole vastuolus ühegi seaduse sättega;
  - (b) märkimisõiguse pakkumine ja/või üleandmine ei kujuta endast väärtpaberite avalikku pakkumist;
- (10) tütarettevõtjal ei ole kohustust uut aktsiat emiteerida, kui selle emiteerimine:
  - (a) oleks vastuolus mistahes seaduse sättega; või
  - (b) nõuaks ÜHINGU aktsionäride üldkoosoleku täiendavat nõusolekut;
- (11) kui vastava märkimisperioodi jooksul ei märgita kõiki uusi aktsiaid, on tütarettevõtja juhatusel õigus:
  - (a) pikendada vastavat märkimisperioodi kuni 15 päeva võrra; ja/või
  - (b) tühistada uued aktsiad, mida ei märgitud vastava märkimisperioodi jooksul;
- (12) uue aktsia märkimise eeltingimusena peab märkija andma tütarettevõtjale tagamata aktsionäri-laenu summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta („aktsionäri-laen“);
- (13) iga aktsionäri-laenu peamised tingimused on järgmised:
  - (a) kogu aktsionäri-laenu tuleb tütarettevõtjale üle anda vastava uue aktsia märkimisperioodi jooksul;
  - (b) aktsionäri-laenu allutatakse tütarettevõtja kohustustele („eelisjärjekorras täidetavad kohustused“) iga krediitiasutuse ees, mis annab tütarettevõtjale laenu (sh. antud laenude refinantseerimisena) seoses kinnisvaraarendusega, sealhulgas Tallinnas Peterburi tee 2 asuval kinnistul kaubanduskeskuse arendamisega;
  - (c) aktsionäri-laenu tagasimaksmata põhisummalt arvestatakse intressi määraga 12% aastas;
  - (d) intressi arvestatakse nii, et vastava intressiperioodi päevade tegelik arv jagatakse 365-ga ja liigaasta puhul 366-ga (tegelik/tegelik);
  - (e) kogu arvestatud intress makstakse välja ja aktsionäri-laenu põhisumma makstakse tagasi tagasimaksetähtpäeval, milleks on kas (1) päev, mil möödub 15 aastat sellest, kui aktsionäri-laenu kanti tütarettevõtja kontole, või (2) päev, mil möödub 12 kuud eelisjärjekorras täidetavate kohustuste täielikust tagasimaksmisest (olenevalt sellest, kumb kuupäev on varasem).

## AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride korriline üldkoosolek

AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride korriline üldkoosolek otsustas 24.04.2014 suurendada AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali. AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride otsus vastab AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride 14.03.2014 heakskiidetud tingimustele. Tütarettevõtja aktsiakapitali suurendamise tingimused on järgmised:

- Tütarettevõtja emiteerib 18 300 000 uut aktsiat („uued aktsiad“).
- Uued aktsiad emiteeritakse mitmes osas.
- Olemasolevatel aktsionäridel ei ole eesõigust märkida uusi aktsiaid.
- Iga uue aktsia eest tehtav rahaline sissemakse (märkimishind) on 1,53 eurot. Uue aktsia märkimise eeltingimusena peab märkija andma tütarettevõtjale tagamata aktsionäri-laenu summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta („aktsionäri-laen“). Aktsionäri-laenu allutatakse tütarettevõtja kohustustele („eelisjärjekorras täidetavad kohustused“) iga krediitiasutuse ees, mis annab tütarettevõtjale laenu (sh. antud laenude refinantseerimisena) seoses kinnisvaraarendusega, sealhulgas Tallinnas Peterburi tee 2 asuval kinnistul kaubanduskeskuse arendamisega. Aktsionäri-laenu tagasimaksmata põhisummalt arvestatakse intressi määraga 12% aastas.
- Uute aktsiate märkimise õigus on äriühingul nimega SUMMER SOLSTICE Limited (äriühing, mis on asutatud ja tegutseb Araabia Ühendemiraatide õiguse alusel, registrikood IC20120139; edaspidi „investor“). Investor ei ole võtnud siduvat kohustust märkida uusi aktsiaid.

Kui tütarettevõtja emiteerib kõik uued aktsiad, moodustavad uued aktsiad 47,63% tütarettevõtja aktsiakapitalist ja AS Pro Kapital Eesti osaluse suurusks jääb 50,27%.

## Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega

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

<b>Tehingud seotud osapooltega</b> (tuhat eurot)	<b>2014 9 kuud</b>	<b>2013 9 kuud</b>
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Intressitulu	27	15
Väljastatud laenud	474	475
Garantiid	18 263	16 345
Intressikulu	142	151
Makstud intress	0	0
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	605	831
<b>Nõuded seotud osapooltele</b> (tuhat eurot)	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	501	492
<b>Kokku</b>	<b>501</b>	<b>492</b>
<b>Kohustused seotud osapoolte ees</b> (tuhat eurot)	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2012</b>
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kohustused seotud osapoolte ees	4 236	4 153
Kohustused juhtkonna ja nõukogu liikmete ees	111	19
<b>Kokku</b>	<b>4 347</b>	<b>4 172</b>
*sisaldab 351 t. eurot akumulieeritud intressi		
<b>Osalused põhiemaettevõtjas</b>	<b>30.09.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	34,05%	34,09%

Lisaks on nõukogu liikmete omanduses 22 224 vahetusvõlakirja.

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

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

## Lisa 15. Kohtuvaidlused

### Põhiemaettevõtja

	Seisuga 30.09.2014	Seisuga 30.06.2014
<b>Menetluses olevad kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lahendatud kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uued kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Seisuga 30.06.2014 ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Seisuga 30.09.2014 ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

### Pro Kapitali Eesti alamkontsern

	Seisuga 30.09.2014	Seisuga 30.06.2014
<b>Menetluses olevad kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lahendatud kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uued kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Seisuga 30.06.2014 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütaretevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Pro Kapital Eesti on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna (AS Täismaja, mis oli kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna ühendati ühingu AS Pro Kapital Eesti).

Seisuga 30.09.2014 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütaretevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Pro Kapital Eesti on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

### Pro Kapitali Läti alamkontsern

	Seisuga 30.09.2014	Seisuga 30.06.2014
<b>Menetluses olevad kohtuvaidlused:</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Lahendatud kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uued kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Seisuga 30.06.2014 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli kaks kohtuvaidlust.

Seisuga 30.09.2014 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli samad kaks kohtuvaidlust.

#### 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. Halduskohus otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 29.05.2014 apellatsioonkaebuse ringkonnakohtusse. Menetlus on pooleli.

02.08.2013 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele LLC „TALLINA NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI“ kuuluvad hooned aadressil Tallinna tn. 5/7, 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 04.11.2013 kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 18.12.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule

paludes otsuse tühistada. Halduskohus otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 14.07.2014 apellatsioonkaebuse ringkonnakohtusse. Menetlus on pooleli.

## Pro Kapitali Vilniuse alamkontsern

	Seisuga 30.09.2014	Seisuga 30.06.2014
<b>Menetluses olevad kohtuvaidlused:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Lahendatud kohtuvaidlused:</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Uued kohtuvaidlused:</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Seisuga 30.06.2014 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli kaks kohtuvaidlust.

Seisuga 30.09.2014 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli üks kohtuvaidlus. Aruandeperioodi jooksul võitis PK Invest UAB ühe kohtuvaidluse ning algatati üks uus kohtuvaidlus.

### Menetluses olevad kohtuvaidlused:

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 Maakohtus. Kohus rahaldas osaliselt nii töövõtja nõude kui PK INVEST UAB vastunõude.

PK INVEST UAB esitas apellatsioonkaebuse põhjendusel, et kohus keeldus osaliselt ja puudujääkidega teostatud tööde hinda langetamast.

Leedu Ringkonnakohus otsustas 26.09.2014 tühistada esimese astme kohtu otsuse ning tegi uue otsuse – kohus ei rahuldanud UAB „Gatvių statyba“ nõuet ja rahaldas PK INVEST UAB vastunõude.

Leedu Ringkonnakohus otsustas vähendada ehituslepingu alusel tasumisele kuuluvat summat 2 247 085 Leedu litilt 2 019 581,19 Leedu litini ning mõistis UAB-lt "Gatvių statyba" PK Invest UAB kasuks välja enamakstud 39 740,18 Leedu litti ning 6% aastas enamakstud summalt alates 29.03.2012 kuni kohtuotsuse täieliku täitmiseni. Hageja UAB "Gatvių statyba" kohustus esitada PK INVEST UAB-le kohustuste tagamise garantiikirja 93 881 Leedu litile 40 päeva jooksul apellatsioonikohtu otsusest. Kui UAB „Gatvių statyba“ ei esita garantiid, peab ta maksma PK INVEST UAB-le 93 881 Leedu litti trahvi. Leedu Ringkonnakohus mõistis välja PK INVEST UAB kasuks ka kohtukulud.

UAB-l „Gatvių statyba“ on õigus esitada kassatsioonkaebus kolme kuu jooksul ringkonnakohtu otsusest, s.t. kuni 26.12.2014.

### Lahendatud kohtuvaidlused:

UAB "Natalex" esitas nõude summas 166 000 Leedu litti (u 48 000 eurot), millele lisandub 6% intressi korterimüügilepingu raames tehtud ettemakse tagastamiseks. 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" kaebas kohtuotsuse edasi.

09.10.2013 jättis Leedu apellatsioonikohus UAB "Natalex" apellatsioonkaebuse rahuldamata ja jättis esimese astme kohtuotsuse muutmata. UAB "Natalex" nõue PK Invest UAB vastu jäeti rahuldamata.

UAB "Natalex" esitas kassatsioonkaebuse Ülemkohtule. Ülemkohus jättis 22.07.2014 UAB "Natalex" kassatsioonkaebuse rahuldamata, otsus on lõplik ja siduv, UAB "Natalex" nõue PK Invest UAB vastu korterimüügilepingu raames tehtud ettemakse tagastamise kohta jäeti rahuldamata.



**Uued kohtuvaidlused:**

UAB "ALFA N GROUP" esitas Vilniuse maakohtule nõude PK Invest UAB vastu, paludes kohtult rendilepingu ennetähtaegset lõpetamist ning 15 929,56 Leedu liti suuruse tagatisdeposiidi ning 6%-lise aastaintressi väljamõistmist. PK Invest UAB ei nõustunud nõudega ning esitas vastunõude paludes kohtul lõpetada rendileping UAB "ALFA N GROUP" poolse lepingu rikkumise tõttu, välja mõista 6 759,74 Leedu liti suurune võlg, trahv summas 449 744,62 Leedu liti, trahv ning 6% aastaintress.

**Pro Kapitali Saksa alamkontsern**

	<b>Seisuga 30.09.2014</b>	<b>Seisuga 30.06.2014</b>
<b>Menetluses olevad kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Lahendatud kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uued kohtuvaidlused:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Seisuga 30.06.2014 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Seisuga 30.09.2014 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

## Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2014. aasta üheksa kuu ja kolmanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees	17. november 2014
Allan Remmelkoor	Juhatuseliige	17. november 2014