

AS Pro Kapital Grupp

2015 A. III KVARTALI JA 9 KUU KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2015 A. III KVARTALI JA 9 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar - 30. september 2015 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	5
AS Pro Kapital Grupp struktuur	6
Arendusprojektide ülevaade	7
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	8
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	9
Aktsiad ja aktsionärid	10
Õigusküsimused	11
Töötajad	11
Riskid	12
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	13
Konsolideeritud finantsaruanne	14
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	14
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	16
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	17
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	18
Konsolideeritud vahearuande lisad	19
Lisa 1. Üldine informatsioon	19
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	19
Lisa 3. Segmentide ülevaade	20
Lisa 4. Tütarettevõtte likvideerimine	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	25
Lisa 10. Brutokasum	25
Lisa 11. Üldhalduskulud	26
Lisa 12. Finantstulud ja –kulud	26
Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta	26
Lisa 14. Aktsionäride koosolekud	27
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	28
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, 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 finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar – 30. september 2015 ning aruandeperioodi järgselt

- Kontserni 2015. aasta üheksa kuu kogukäive oli 12 911 tuhat eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 58% võrra (2014 9 kuud: 8 161 tuhat eurot).
- Ärikahjum kahanes üheksa kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 814 tuhande euro võrra (47%) ning moodustas kahjumi 906 tuhat eurot (2014 9 kuud: 1 720 tuhat eurot ärikahjumit). Kolmanda kvartali ärikahjum oli 466 tuhat eurot (2014 3. kv: 529 tuhat eurot ärikahjumit).
- Puhaskahjum kahanes üheksa kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 73 tuhande euro võrra (3%), moodustades kahjumi 2 833 tuhat eurot (2014 9 kuud: 2 906 tuhat eurot kahjumit). Kolmanda kvartali puhaskahjum oli 1 253 tuhat eurot (2014 3. kv: 946 tuhat eurot kahjumit).
- 2015. aasta üheksa kuu rahavood põhitegevusest moodustasid 2 322 tuhat eurot (2014 9 kuud: 559 tuhat eurot). Rahavood põhitegevusest kolmandas kvartalis moodustasid -1 125 tuhat eurot (2014 3. kv: -799 tuhat eurot).
- Aktsia puhasväärtus oli 30. septembri seisuga 1,52 eurot (30.09.2014: 1,15 eurot).
- 20. veebruaril 2015 lahkus Ernesto Achille Preatoni AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu liikme kohalt soovides keskenduda muude projektide arendusele väljaspool Baltikumi ja veeta rohkem aega oma perega.
- 3. märtsil 2015 pikendas AS Pro Kapital Grupp 569 273 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra, uueks lunastustähtajaks on 08. märts 2017.
- 10. märtsil 2015 likvideeriti Läti tütarettevõtte Nekustamo ģpašumu sabiedrība Prokurs SIA.
- 26. märtsil 2015 alustas AS Pro Kapital Grupp Vilniuses Saltiniu Namai elamukompleksis uue korterelamu ehitustöödega, mille osas sõlmisid kontserni tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB ja UAB Merko Statyba 01. augustil 2014 ehituslepingu maksumusega 2 900 000 eurot ilma käibemaksuta. Uues hoones valmivad 41 korterit ja 3 äripinda müüdava pinnaga kokku 2 679 m². Planeeritav ehitusperiood on 15 kuud alates ehitustöödega alustamisest.
- 2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatus sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 000 000 eurot. 20. aprillil 2015 otsustas Pro Kapitali juhatus kuulutada välja emiteerimise esimese etapi väärtuses 10 000 000 – 15 000 000 eurot. 27. mail otsustas juhatus jaotada esimesel märkimisperioodil märgitud võlakirjad väljalaskehinnas 7 000 000 eurot lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. Ettevõtte esitas samuti taotluse võlakirjade noteerimiseks Nasdaq Stockholmi börsil ning alates 8. juulist on võlakirjad kaubeldavad. Kauplemissprospekt on avalikustatud ettevõtte kodulehel.
- 25. mail 2015 pikendas AS Pro Kapital Grupp 88 887 PKG7 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra ja uueks lunastustähtajaks on 25. mai 2017. Ettevõtte lunastas 22 224 vahetusvõlakirja PKG7 väljalaskehinnas 62 227,2 eurot.
- 29. mail 2015 allkirjastas kontserni tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat lepingu Tallinnas Peterburi tee 2 asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitus- ning projekteerimistööde teostamiseks AS-iga Merko Ehitus Eesti. Ehitatava hoone brutomaht on kokku ca 130 000 m², sellest enam kui 52 000 m² erinevaid üüripindu (kaubandus, toitlustus, kobarkino ja meelelahutus). Keskuses hakkab paiknema üle 200 kaubanduspinna. Töödega alustati juunis ning keskus on plaanis külastajatele avada 2017. aasta sügisel. Keskuse orienteeruv ehitusmaksumus on 70 miljonit eurot (ilma käibemaksuta).
- 26. juunil 2015 alustati Tondi Elukvartalis kolmanda eluhoone ehitustöödega vastavalt kontserni tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ning AS Nordeconi vahel 25. veebruaril 2014 sõlmitud ehituslepingule. 31 korteriga viiekordse eluhoone planeeritud valmimine on 2016. a. maikuu ning lepinguline maksumus ligikaudu 2 (kaks) miljonit eurot (ilma käibemaksuta).
- 23. juulil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu pikendada Pro Kapitali juhatuse esimehe Paolo Vittorio Michelozzi volitusi 3 aasta võrra alates 01. august 2015.
- 28. juulil 2015 otsustas AS- Pro Kapital Grupp juhatus jaotada teisel märkimisperioodil märgitud võlakirjad väljalaskehinnas 6 483 911 eurot lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020.

- 6. augustil 2015 pikendas AS Pro Kapital Grupp 1 164 807 PKG1 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 13. august 2017.
- 25. septembril 2015 toimunud kontserni aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul otsustati emiteerida 97 363 uut aktsiat märkimishinnaga 2,20 eurot aktsia kohta, mille märkimisõigus otsustati anda kontserni juhatuse liikmele Paolo Michelozzile. Märkimisperioodil märgiti kõik 97 363 aktsiat kogusummas 214 200 eurot. Aktsiakapitali suurenemine registreeriti pärast aruandeperioodi lõppemist.
- Müügitegevus Vilniuse Saltiniu Namai ning Tallinna Tondi Elukvartali projektides on edukalt jätkunud. Vahearuaude avaldamise ajaks on Vilniuse projekti K7 hoones on müüdnud 19 korterist ja äripinnast 18 (18 omanikuga on sõlmitud asjaõigusleping) ning K4-1 hoones on sõlmitud broneerimislepingud 25 korterile 44-st. Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on vahearuaude avaldamise ajaks esimene maja valminud, asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 27 korterit ning 4 korterit 31-st on müümata. Teises majas on klientidele üle antud 6 korterit ning eelmüügilepinguid on lisaks sõlmitud 9-le korterile 31-st. Kolmandas majas on eelmüügilepinguid sõlmitud 11 korterile 31-st. Riias, Kliversala projektis, on esimesse korterelamusse sõlmitud 8 eelmüügilepingut kokku 49-st korterist.

Peamised finantsnäitajad

	2015 9 kuud	2014 9 kuud	2015 3. kv	2014 3. kv
Käive (tuhat eurot)	12 911	8 161	3 017	2 252
Ärikasum (tuhat eurot)	3 327	2 339	960	929
Brutokasum, %	26%	29%	32%	41%
Ärikahjum, (tuhat eurot)	-906	-1 720	-466	-529
Ärikahjum, %	-7%	-21%	-15%	-23%
Puhaskahjum (tuhat eurot)	-2 833	-2 906	-1 253	-946
Puhaskahjum, %	-22%	-36%	-42%	-42%
Kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,05	-0,05	-0,02	-0,02
	30.09.2015	31.12.2014	30.09.2014	
Varad kokku (tuhat eurot)	127 522	125 031	98 531	
Kohustused kokku (tuhat eurot)	45 136	39 243	36 204	
Omakapital kokku (tuhat eurot)	82 386	85 788	62 201	
Võla/omakapitali suhe *	0,55	0,46	0,58	
Varade tootlus, % **	-2,2%	17,9%	-2,9%	
Omakapitali tootlus, % ***	-3,6%	26,1%	-4,7%	
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,52	1,59	1,15	

*võla/omakapitali suhe= kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Ettevõtte juhi ülevaade

2015. aasta kolmandas kvartalis jätkas AS Pro Kapital Grupp T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitustöödega Tallinnas, mis on ettevõtte suurim ühes järgus elluviidav arendusprojekt. Aktiivsed läbirääkimised jätkusid paljude kodu- ja välismaiste kaubandusettevõtete ning vahearuande avaldamise ajaks on lepingutega kaetud üle 55% üüritavast pinnast. Ettevõtte jätkas samuti kahe arendusprojekti ehitustöödega – Šaltiniu Namai elukvartalis Vilniuses ning Tondi Elukvartalis Tallinnas.

Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuses juba valminud K7 hoones müümata vaid üks korter, K4-1 ehitatavas hoones on sõlmitud eelmüügilepingud 25-le korterile, 19 pinda on veel müümata.

Tondi Elukvartali projektis on esimeses, juba valminud hoones, 31-st korterist klientidele üle antud 27 korterit ning müümata on veel 4. Teises hoones on klientidele üle antud 6 korterit ning lisaks eelmüügilepingud sõlmitud 9 korterile 31-st. Kolmandas hoones on sõlmitud 11 eelmüügilepingut 31-st korterist. Ühele ajaloolisele kasarmuhoonele aadressil Tondi 53 on väljastatud ehitusluba, Ettevõtte jätkab projekteerimistöödega ka kahe teise kasarmuhoone renoveerimiseks nii kontori- kui eluhooneteks.

Riias, Kliversala arendusprojektis väljastati Ettevõttele ehitusluba esimesele kortermajale kokku 49 korteriga, millest vahearuande avaldamise ajaks on sõlmitud eelmüügilepinguid 8 korterile. Jätkusid ka Tallinase tn. elamuehitusprojekti ettevalmistustööd.

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 12,9 miljonit eurot ehk 2014. aasta sama perioodi 8,2 miljoni euro käibega võrreldes 58% võrra suurem. 2015. aasta üheksa kuu puhaskahjum oli 2,8 miljonit eurot ehk 3% võrra väiksem kui 2,9 miljonit eurot eelmise aasta samal perioodil.

Koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele 30. september 2015 seisuga oli 8,6 miljonit eurot. Laenu vähemusosanikelt moodustasid 1,3 miljonit eurot, ettevõttel oli lunastamata 11,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 15,6 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

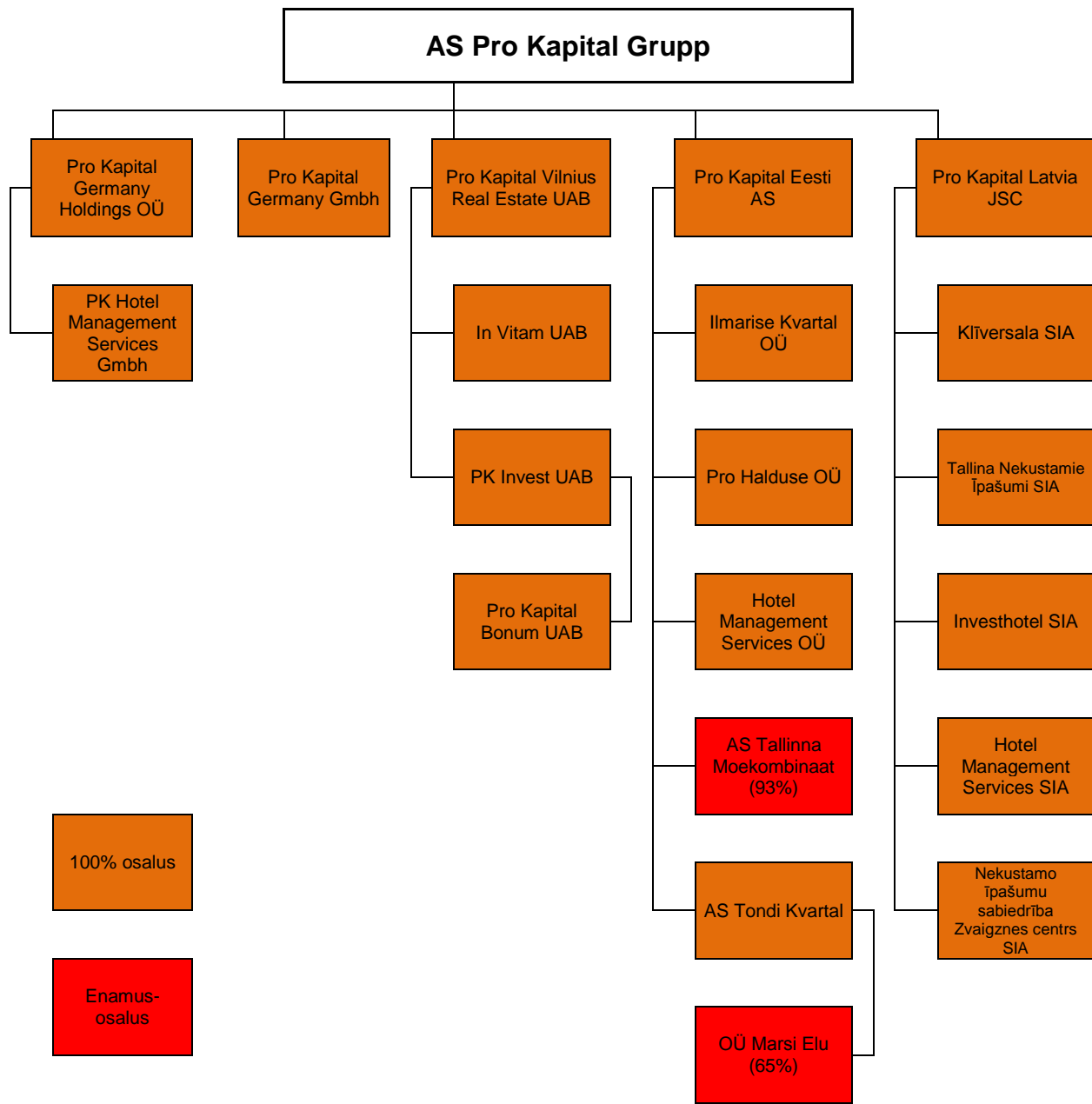
Töötajaid oli 30. september 2015 seisuga 108, kellest 78 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

19. november 2015

AS Pro Kapital Grupp struktuur

30.09.2015 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
T1 kaubanduskeskus	Kaubandus-pinnad	Tallinn	93%	Üüritav pind 52 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Üüritav pind 13 931 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi-pind 115 550 m ² <i>Elamupind 80 963 m²</i> <i>Äripind 34 587 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Marsi 3, 3a, 3b	Elamupind	Tallinn	65%	Puhas müügi-pind 6 594 m ² <i>Elamupind 6 594 m²</i>	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi-pind 33 013 m ² <i>Elamupind 27 600 m²</i> <i>Äripind 5413 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi-pind 22 055 m ² <i>Elamupind 21 009 m²</i> <i>Äripind 1 046 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi-pind 74 777 m ² <i>Elamupind 63 857 m²</i> <i>Äripind 10 920 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi-pind 18 378 m ² <i>Äripind 18 378 m²</i>	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügi-pind 21 150 m ² <i>Elamupind 18 583 m²</i> <i>Äripind 2 567 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering

Projektide hetkeseis:

T1 kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud, hoone ehitussüvendi kaevetööd lõpetatud, ehitusleping sõlmitud ning ehitustöödega alustatud.
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	Esimene eluhoone valminud, Kahe järgmise hoone eelmüük ja ehitustööd käimas.
Kalaranna	Detailplaneeringu kehtestamine käimas.
Tallinase kvartal	Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas. Arhitektuurplaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.

Kliversala

Uus üldplaneering linnavalitsuse poolt heaks kiidetud. Esitatud uus detailplaneering ning esimesele hoonele ehitusluba väljastatud.

Zvaigznes kvartal
Šaltinių Namai

Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud. Esimene etapp lõpetatud ja müügis, esimese täiendav hoone valminud, teise hoone eelmüük ning ehitustööd 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, kinnisvara haldamine ja muu.

Tulu struktuur, 01. jaanuar – 30. september 2015, tuhat eurot

	Eesti 2015 9 kuud	Eesti 2014 9 kuud	Läti 2015 9 kuud	Läti 2014 9 kuud	Leedu 2015 9 kuud	Leedu 2014 9 kuud	Saksa 2015 9 kuud	Saksa 2014 9 kuud	KOKKU 2015 9 kuud	KOKKU 2014 9 kuud
Kinnisvara	3 278	346	0	0	3 462	2 043	0	0	6 740	2 389
Rent	20	22	60	51	77	85	0	0	157	158
Hotellid	1 191	1204	1 186	1199	0	0	2 479	2114	4 856	4 517
Haldus	992	950	26	22	74	73	0	0	1 092	1 045
Muu	44	30	17	16	5	6	0	0	66	52
KOKKU	5 525	2 552	1 289	1 288	3 618	2 207	2 479	2 114	12 911	8 161

Tulu struktuur, 01. juuli – 30. september 2015, tuhat eurot

	Eesti 2015 3. kv	Eesti 2014 3. kv	Läti 2015 3. kv	Läti 2014 3. kv	Leedu 2015 3. kv	Leedu 2014 3. kv	Saksa 2015 3. kv	Saksa 2014 3. kv	KOKKU 2015 3. kv	KOKKU 2014 3. kv
Kinnisvara	330	51	0	0	364	3	0	0	694	54
Rent	6	8	20	18	26	27	0	0	52	53
Hotellid	519	525	488	520	0	0	949	792	1 956	1 837
Haldus	273	245	9	10	25	31	0	0	307	286
Muu	0	1	7	15	1	6	0	0	8	22
KOKKU	1 128	830	524	563	416	67	949	792	3 017	2 252

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta üheksa kuu käibest oli 42,8% võrreldes 31,3% eelmise aasta võrreldaval perioodil. Antud muutus on tingitud Tondi Elamukvartalis valminud Marsi 3 elumaja korterite müügiga, 27 korterit 31-st on võlaõigusliku lepingu alusel müüdnud. Korterite müügist saadav tulu kajastatakse raamatupidamislikult korteri omandi ülemineku hetkest, eelmüügist laekuvad summad kajastatakse ostjate ettemaksetena.

2015. aasta üheksa kuu jooksul müüs Ettevõtte kokku 25 korterit, 24 parkimiskohta ja 19 panipaika (2014 9 kuud: 3 korterit, 1 äripind ja 5 parkimiskohta). Aasta alguses valmis Marsi 3 elumaja Tondi Elamukvartalis. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on 31-st korterist 27 omanikele üle antud. Järgmisena valmivas Marsi 3b majas on 31-st korterist müüdnud 6 ja 9-le korterile on sõlmitud eelmüügilepingud. Marsi 3a majas on sõlmitud 11 eelmüügilepingut. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 15 korterit ja äripinda, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Tallinna PK Ilmarine Hotel 2015. aasta üheksa kuu täituvus 75,6% suurenes 3% võrreldes 74,5% samal perioodil 2014. aastal. Hotelli ärikasum vähenes 6% võrreldes eelneva aasta sama perioodiga, mis on seotud suurenenud halduskuludega.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta üheksa kuu käibest oli 10% võrreldes 15,8% samal perioodil 2014. aastal.

Lätis puudub müüdav kinnisvara uute arenduste valmimiseni. Kliversala arendusprojektis väljastati Ettevõttele ehitusluba esimesele kortermajale kokku 49 korteriga, millest vahearuaande avaldamise ajaks on sõlmitud eelmüügilepinguid 8 korterile.

PK Riga Hotel täituvus 2015. aastal on kasvanud 4% ja moodustas 78,5% (2014 9 kuud: 75,7%). Ärikasum kahanes 7,6% võrra madalama keskmise hinna ja suurenenud marketingikulude tõttu.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta üheksa kuu käibest oli 28% võrreldes 27% aasta varem. Esimese kvartali lõpus valmis Saltiniu Namai arenduses K7 hoone, mille 19-st korterist on müüdud 18. Käesoleva aruaande avaldamise ajaks on Saltiniu Namai projektis sõlmitud eelmüügilepingud 44 korterist 25-le K4-1 hoones.

Üheksa kuu jooksul müüs ettevõtte Leedus 18 korterit, 3 äripinda, 7 parkimiskohta 1 panipaiga ja üheeramu tüüpi korteri (2014 9 kuud: 4 korterit, 1 äripind, 5 parkimiskohta ja 2 eramu tüüpi korterit). Aruandeperioodi lõpus oli Leedus müügis veel 9 korterit, 5 eramu tüüpi korterit, 14 äripinda, 15 panipaika ning 86 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta üheksa kuu käibest oli 19,2% võrreldes 25,9% aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi üheksa kuu täituvus 60% on 18% võrra kõrgem kui 51% samal perioodil 2014. aastal. Hotell on suutnud oluliselt tõsta kasumlikkust suurendades ärikasumit 50% võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

Muud tulemusnäitajad 01. jaanuar - 30. september 2015

	Eesti 2015 9 kuud	Eesti 2014 9 kuud	Läti 2015 9 kuud	Läti 2014 9 kuud	Leedu 2015 9 kuud	Leedu 2014 9 kuud	Saksa 2015 9 kuud	Saksa 2014 9 kuud	KOKKU 2015 9 kuud	KOKKU 2014 9 kuud
Müüdnud m ²	1 900	265	0	0	1 662	893	0	0	3 562	1 158
Keskmine hind, m ² /EUR	1 621	1 190	0	0	3 020	2 284	0	0	1 837	2 036
Hallatavaid m ²	57 770	54 005	15 038	15 002	12 851	11 925	0	0	85 659	80 932
Hotellide täituvus %	75,6%	74,5%	78,5%	75,7%	0,0%	0,0%	60,0%	51,0%	70,4%	65,8%

Muud tulemusnäitajad 01. juuli - 30. september 2015

	Eesti 2015 3. kv	Eesti 2014 3. kv	Läti 2015 3. kv	Läti 2014 3. kv	Leedu 2015 3. kv	Leedu 2014 3. kv	Saksa 2015 3. kv	Saksa 2014 3. kv	KOKKU 2015 3. kv	KOKKU 2014 3. kv
Müüdnud m ²	182	33	0	0	120	0	0	0	302	33
Keskmine hind, m ² /EUR	1 723	1 168	0	0	3 020	0	0	0	1 773	1 168
Hallatavaid m ²	57 770	54 005	15 038	15 002	12 851	11 441	0	0	85 659	80 448
Hotellide täituvus %	90,8%	91,0%	91,7%	88,6%	0,0%	0,0%	68,4%	62,3%	82,5%	79,3%

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.

2015. aasta esimese üheksa kuu jooksul laenas Pro Kapital 1 978 tuhat eurot Nordea Pangalt, 200 tuhat eurot Leedu Swedbankilt, 600 tuhat eurot Eginvest Ltd-lt, 30 tuhat eurot Colosseum OÜ-lt ning emiteeris 13 400 tuhande euro väärtuses võlakirjasid. Ettevõtte tagastas 2015. aasta üheksa kuu jooksul 4 219 tuhande euro väärtuses pangalaenusid ning lunastas vahetusvõlakirju 62 tuhande euro väärtuses.

30. september 2015 seisuga oli pangalaenude kogumaht 8,6 miljonit eurot.

30. september 2015 seisuga oli Ettevõtte lunastamata 11,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 4,9 miljonit eurot, pikaajaline osa 6,3 miljonit eurot) ning 15,64 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju (kõik pikaajalise tähtajaga).

Pangalaenud on peamiselt keskpika tähtajaga, tagastamistähtaja üks kuni kolm aastat. Tagasimaksegraafik on fikseeritud tähtaegade ja ujuva graafikuga, mis sõltub müügiimahtudest.

Aktsiad ja aktsionärid

30. september 2015 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. september 2015 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 64 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtte, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

30. september 2015 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

	Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	13 296 288	24,57%
2	Nordea Bank Finland Plc Clients	9 462 439	17,49%
3	Eurofiduciaria S.R.L	6 920 833	12,79%
4	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,64%
5	Sueno Latino AG	4 528 531	8,37%
6	Anndare Ltd.	3 917 040	7,24%
7	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	3 459 936	6,39%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. september 2015 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	87 500	0,16%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0,00

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 01. jaanuar – 30. september 2015 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 30. september 2015 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,79 - 2,80 eurot ning 30. september 2015 kauplemspäeva sulgemishind oli 2,65 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 277 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 649 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 01. jaanuar – 30. september 2015 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,55 - 2,65 eurot ning 30. september 2015 kauplemspäeva sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,45 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,41 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul moodustas kauplemissaht Classic Xetra keskkonnas 642 tuhat eurot (336 tuhat aktsiat) ja Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 512 tuhat eurot (237 tuhat aktsiat).

Õigusküsimused

Et tuua investorite jaoks paremini esile sündmused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale ning vältida aruandluse koormamist väiksemate kohtuvaidlustega, on Ettevõtte otsustanud muuta kohtuvaidluste raporteerimise põhimõtteid.

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

Juhatuse hinnangul ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp ega tema tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Töötajad

30. septembril 2015 oli Ettevõttes tööl 108 inimest (30. septembril 2014: 107 töötajat). Neist 78 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (30. septembril 2014: 83).

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks 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	19. november 2015
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuseliige	19. november 2015

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	30.09.2015	31.12.2014
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		8 244	1 881
Lühiajalised nõuded		1 079	2 463
Varud		12 597	14 535
Käibevara kokku		21 920	18 879
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		50	150
Materiaalne põhivara	5	17 162	17 619
Kinnisvarainvesteeringud	6	88 110	88 110
Immateriaalne vara		280	273
Põhivara kokku		105 602	106 152
VARAD KOKKU		127 522	125 031

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	30.09.2015	31.12.2014
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	7	7 171	16 348
Ostjate ettemaksed		1 707	1 548
Lühiajalised võlgnevused		3 002	4 761
Maksukohustused		415	177
Lühiajalised eraldised		91	5
Lühiajalised kohustused kokku		12 386	22 839
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	29 650	13 430
Muud pikaajalised kohustused		10	79
Edasilükkunud tulumaksukohustus		2 677	2 744
Pikaajalised eraldised		413	151
Pikaajalised kohustused kokku		32 750	16 404
KOHUSTUSED KOKKU		45 136	39 243
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		10 821	10 821
Aažio		1 474	1 474
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 064
Ümberhindlusreserv		9 389	9 389
Kursivahed		-143	-143
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		61 141	39 778
Aruandeperioodi kasum/ kahjum		-2 935	21 381
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		80 829	83 764
Mittekontrolliv osalus		1 557	2 024
OMAKAPITAL KOKKU		82 386	85 788
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		127 522	125 031

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2015 9 kuud	2014 9 kuud	2015 3. kv	2014 3. kv
Põhitegevustulu					
Tulu	8	12 911	8 161	3 017	2 252
Müüdid toodete ja teenuste kulu	9	-9 584	-5 822	-2 057	-1 323
Brutokasum	10	3 327	2 339	960	929
Turunduskulu		-414	-375	-121	-132
Üldhalduskulu	11	-3 755	-3 981	-1 367	-1 651
Muud tulud		204	357	110	122
Muud kulud		-268	-60	-48	203
Äri kasum (-kahjum)		-906	-1 720	-466	-529
Finantstulu	12	11	44	2	3
Finantskulu	12	-1 922	-1209	-787	-413
Kasum (-kahjum) enne tulumaksu		-2 817	-2 885	-1 251	-939
Tulumaks		-16	-21	-2	-7
Puhaskasum (-kahjum)		-2 833	-2 906	-1 253	-946
Emattevõtte omanikele kuuluv osa		-2 935	-2 770	-1 232	-824
Mittekontrolliv osalus		102	-136	-21	-122
Kasum aktsia kohta (eurot)	13	-0,05	-0,02	-0,02	-0,02
Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	13	-0,05	-0,02	-0,02	-0,02

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2015 9 kuud	2014 9 kuud	2015 3. kv	2014 3. kv
Rahajäägi muutus põhitegevusest					
Puhaskasum/ -kahjum		-2 833	-2 906	-1 253	-946
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	5	504	527	158	202
Kinnisvara õiglase väärtuse muutused	6	206	560	26	299
Kasum põhivara müügist		0	-3	0	-1
Kasum osaluse muutumisest tüdarettevõtjas	4	0	-19	0	0
Finantstulud ja -kulud, neto	12	1 911	1 121	785	292
Muud mitterahalised tehingud		229	647	164	115
Muutused:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		1 384	-495	4	-363
Varudes		1 937	-1 181	-505	-1 902
Kohustustes ja ettemaksetes		-1 362	2 350	-842	1 526
Provisjonides		346	-42	340	-21
Rahajäägi muutus põhitegevusest		2 322	559	-1 125	-799
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	5	-50	-79	-10	-45
Tulu põhivara müügist		0	7	0	1
Mittemateriaalse põhivara soetamine		-13	0	-13	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	6	-206	-560	-26	-299
Tulu tüdarettevõtete müügist		0	142	0	142
Saadud intressid		4	6	1	2
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-265	-484	-48	-199
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest					
Laekunud võlakirjade emissioonist		7 652	547	652	247
Lunastatud vahetusvõlakirjasid		-62	0	0	0
Võetud laenud		2 808	1 840	611	493
Tagastatud laenud		-4 219	-2 265	-514	-188
Makstud intressid		-1 873	-1 062	-1 193	-480
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		4 306	-940	-444	72
Raha ja raha ekvivalentide muutus		6 363	-865	-1 617	-926
Raha perioodi alguses		1 881	2 759	9 861	2 820
Raha perioodi lõpus		8 244	1 894	8 244	1 894

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Kursi- vahed	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõttele kuuluv omakapital kokku	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
1. jaanuar 2013	10 637	0	0	11 330	-1 213	43 442	64 196	1 552	65 748
Kapitali suurendamine 15.05.2013	184	1 474	0	0	0	0	1 658	0	1 658
Kohustusliku reservi moodustamine	0	0	1 064	0	0	-1 064	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-69	-69
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	-64	-2 600	-2 664	22	-2 642
31. detsember 2013	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 277	39 778	63 190	1 505	64 695
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	665	665
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	-1 941	1 134	21 381	20 574	-146	20 428
31. detsember 2014	10 821	1 474	1 064	9 389	-143	61 159	83 764	2 024	85 788
Kohustusliku reservi moodustamine	0	0	18	0	0	-18	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-569	-569
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-2 935	-2 935	102	-2 833
30. september 2015	10 821	1 474	1 082	9 389	-143	58 206	80 829	1 557	82 386

Konsolideeritud vahearuaande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus 30.09.2015	Osalus 31.12.2014
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luxembourg	24,57%	27,84%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	17,49%	0,30%
Eurofiduciaria S.R.L.	Itaalia	12,79%	13,25%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,64%	12,64%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,37%	8,37%
Anndare Ltd.	Iirimaa	7,24%	6,91%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	6,39%	7,70%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 30.09.2015 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 vahearuaanne sisaldab 2015. aasta üheksa kuu võrdlusperioodi andmeid põhimaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaande koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruaanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

<i>tuhandetes eurodes</i>	Põhi- ema- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2015 9 kuud							
Käive	0	5 528	1 307	3 618	2 806	-348	12 911
Muu põhitegevustulu	1	14	43	4	150	-8	204
Segmenti ärikasum (-kahjum)	-1 306	60	-222	476	86		-906
Finantstulu ja -kulu (neto)	-3 103	1 877	-187	-420	-78		-1 911
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-4 409	1 937	-409	56	8		-2 817
Tulumaks	0	0	-35	19	0		-16
Mittekontrolliv osalus	0	102	0	0	0		102
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-4 409	1 835	-444	75	8		-2 935
30.09.2015							
Varad	5 709	71 710	30 403	13 720	5 980		127 522
Kohustused	27 795	7 656	5 801	2 934	950		45 136
Põhivara soetamine	0	10	10	6	24		50
Materiaalse põhivara kulum	-1	-100	-165	-18	-220		-504
2014 9 kuud							
Käive	29	2 532	1 305	2 206	2 441	-352	8 161
Muu põhitegevustulu	1	73	41	7	281	-46	357
Segmenti ärikasum (-kahjum)	-1 064	-939	-176	522	-63		-1 720
Finantstulu ja -kulu (neto)	-2 638	2 101	-137	-404	-87		-1 165
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-3 702	1 162	-313	118	-150		-2 885
Tulumaks	0	0	-34	13	0		-21
Mittekontrolliv osalus	0	-144	8	0	0		-136
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-3 702	1 306	-355	131	-150		-2 770
31.12.2014							
Varad	399	73 159	30 694	14 812	5 967		125 031
Kohustused	19 673	8 461	5 719	4 448	942		39 243
Põhivara soetamine	0	40	40	2	89		171
Materiaalse põhivara kulum	0	-143	-214	-25	-361		-743

Lisa 4. Tütarettevõtte likvideerimine

<i>tuhandetes eurodes</i>	Nekustamo ĩpařumu sabiedrĭba Prokurs SIA
Netovarade vārtus osaluse muutuse pāeval	2 058
Osalus (%) 31. detsembril 2014	70%
Osaluse muutus	-70%
Osalus (%) 30. septembril 2015	0%
Netorahavoog osaluse muutusel	0
Mitterahaline tasumine	1 441
Kasum osaluse muutusest tütarettevõtjas	0

Lāti tütarettevõtte Nekustamo ĩpařumu sabiedrĭba Prokurs SIA on mūinud oma varad ning ettevõtte tegevus on lõppenud. 2014. Aastal alustati ettevõtte likvideerimist, 10. mārtsil 2015 kustutati ettevõtte registrist.

Lisa 5. Materiaalne pōhivara

31. detsembril 2011 hinnati Pro Kapitali maade ja ehitiste õiglast vārtust, 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.

Viimane kinnisvara hindamise teostas Newsec Valuation 2014. aasta novembris. Kuigi mõnede varade õiglane vārtus osutus bilansivārtuseks oluliselt kõrgemaks, otsustas juhtkond antud varasid seekord mitte üles hinnata, vaid hinnata varasid iga 5 aasta tagant (jārgmine planeeritud varade hindamine peaks toimuma 2016. aastal) tingimisel et varade vārtus ei ole oluliselt langenud. Viimase hindamise ajal osutus Saksamaa hotelli vārtus oluliselt madalamaks ja vara hinnati alla 1,9 miljoni euro vōrra.

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2015	31.12.2014
Soetusmaksumus	22 595	22 555
Akumuleeritud kulum	-5 433	-4 936
Bilansiline vārtus	17 162	17 619

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne pōhivara	Ette-maksud	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2014	21 638	1 211	2 441	0	25 290
Omandatud:					
Soetatud	6	89	82	0	177
Ümberhindlus	-1 941	0	-5	0	-1 946
Mūudud ja maha kantud:					
Mūudud	-912	-12	-19	0	-943
Maha kantud	0	-13	-10	0	-23
Soetusmaksumus 31.12.2014	18 791	1 275	2 489	0	22 555
Omandatud:					
Soetatud	0	26	15	9	50
Ümber klassifitseeritud	6	0	0	0	6
Mūudud ja maha kantud:					
Maha kantud	0	0	-16	0	-16
Soetusmaksumus 30.09.2015	18 797	1 301	2 488	9	22 595

PROKAPITAL

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksud	KOKKU
Akumuleeritud kulum 01.01.2014	1 985	900	2 184	0	5 069
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	572	134	36	0	742
Müüdid ja maha kantud:					
Müüdid	-826	-9	-18	0	-853
Maha kantud	0	-13	-9	0	-22
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	1 731	1 012	2 193	0	4 936
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	365	114	33	0	512
Müüdid ja maha kantud:					
Maha kantud	0	0	-16	0	-16
Akumuleeritud kulum 30.09.2015	2 096	1 126	2 211	0	5 433

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2014	26 001	26 001
Soetatud:		
Omandatud	822	822
Varude ümberklassifitseerimine	29 591	29 591
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest	31 696	31 696
Soetusmaksumus 31.12.2014	88 110	88 110
Soetatud:		
Omandatud	206	206
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest	-206	-206
Soetusmaksumus 30.09.2015	88 110	88 110

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 kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel vajaduse korral ka diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2014. aasta lõpus otsustas juhtkond kinnisvaraportfellis olevad varud inventeerida lähtudes nende arendamise lühi- ja pikaajalisest strateegiast. Siiani on enamus varasid kajastatud varudena soetusmaksumuses, kuigi nad on soetatud enam kui kümme aastat tagasi ja bilanss ei kajastanud nende õiglast väärtust, mis oluliselt erineb soetusmaksumusest. Strateegiast lähtuvalt otsustati need varad, mida lähiaastatel ei plaanita arendada, kajastada kinnisvarainvesteeringute kui pikaajalisi varasid. Antud varud hinnati ümber õiglasesse väärtusesse vastavalt Newsec Valuations hindamisaktidele, mis valmisid Novembris 2014.

Lisa 7. Laenud

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2015	31.12.2014
Lühiajalised laenukohustused	2 261	6 877
Pikaajalised laenukohustused	6 303	3 728
Lühiajalised laenukohustused, seotud osapooled	30	4 538
Pikaajalised laenukohustused, vähemusosanikud	1 308	1 308
Konverteeritav võlg	11 157	11 219
Mittekonverteeritav võlg	15 640	2 240
Kokku	36 699	29 910

12. jaanuaril 2015 allkirjastas Ettevõtte laenulepingu Eginvest Ltd-ga summas 1 000 000 eurot, mida väljastatakse osadena, laenu tähtaeg on 2 aastat väljamakse tegemisest, laenuintress on 5% aastas. Aruandeperioodi lõpuks on Ettevõtte saanud laenu summas 600 000 eurot.

25. märtsil 2015 sõlmis leedu tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB laenulepingu Swedbank AB-ga. Laenulimiiti kuni 2 150 000 eurot kasutatakse K4-1 elamu ehitamisel Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Laenuintress on 3,85%+6 kuu Euribor. Aruandeperioodi lõppedes ei olnud krediidi limiiti kasutatud.

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot ning lunastamata võlakirjade väärtus on 11 157 tuhat eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetumääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas. 3. märtsil 2015 pikendas Ettevõtte 1 593 964,40 euro väärtuses PKG6 vahetusvõlakirjade lunastamise tähtaega kahe aasta võrra. PKG6 võlakirjade uus lunastamise tähtaeg on 08. märts 2017. 25. mail lunastas Ettevõtte 22 224 PKG7 vahetusvõlakirja 62 227,20 euro väärtuses ning pikendas 248 883,60 euro väärtuses PKG7 vahetusvõlakirjade lunastamise tähtaega kahe aasta võrra. Uus PKG7 võlakirjade lunastamise tähtaeg on 25. mai 2017.

Aruandeperioodil emiteeris Ettevõtte 134 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja väärtusega 13 400 000 eurot, lunastamistähtajaga 01. juuni 2020. Võlakirjad kannavad intressi 8% aastas. Alates 8. juulist 2015 on nimetatud võlakirjad noteeritud Nasdaq Stockholm väärtpaberibörsil.

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2015	31.12.2014	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1 430	1 507	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	2 148	2 271	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	0	18	EUR	2,5%+ 6 kuu Euribor
Norde Bank Finland Plc Est branch	379	659	EUR	3,1%+ 1 kuu Euribor
AS Swedbank (Läti)	3 336	3 605	EUR	3,0%+ 3 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	1 271	1 871	EUR	3,0%+ 6 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	0	674	EUR	3,85%+ 6 kuu Euribor
Combrimat Ltd.	1 000	1 000	EUR	5%
Svalbork Invest, seotud osapool	0	3 738	EUR	5%
Fiducaria Emiliana s.r.l	197	197	EUR	12%
Nikasi Overseas SA	111	111	EUR	12%
Estrella Ltd.	0	800	EUR	5%
Colosseum OÜ	30	0	EUR	5%
Konverteeritav võlg – erinevad võlakirjade omanikud	11 157	11 219	EUR	7%
Mittekonverteeritav tagatud võlg – erinevad võlakirjade omanikud	13 400	0	EUR	8%
Mittekonverteeritav tagamata võlg – erinevad võlakirjade omanikud	2 240	2 240	EUR	5%

Kokku **36 699** **29 910**

Tagasimaksud

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2015	31.12.2014
Tähtaeg alla ühe aasta	7 162	16 582
Tähtaeg 2–5 aastat	29 229	13 020
Tähtaeg üle viie aasta	308	308
Kokku	36 699	29 910

Tagatised

<i>tuhandetes eurodes</i>		Tagatiste bilansiline väärtus	
Saaja	Tagatis	30.09.2015	31.12.2014
Swedbank AS (Eesti)*	Tondi 51, Tallinn	745	874
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 631	5 725
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 23, Tallinn	303	427
Nordea Bank Finland (Eesti)	Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	4 431	4 808
Nordea Bank Finland (Eesti)	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	184	181
Nordea Bank Finland (Eesti)	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 300	2 300
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 541	5 647
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St.5, Riga	17 608	17 426
Swedbank AB (Leedu)	Aguonu str.10, Vilnius	11 990	13 358

Võlakirjade tagamiseks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:

Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	10	
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany GmbH	25	
Nordic Trustee & Agency AB	PK Hotel Management Services GmbH	116	
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Eesti AS	16 880	
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Ilmarise Kvartal	3	
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Halduse OÜ	26	
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Hotel Management Services	25	
Nordic Trustee & Agency AB	AS Tondi Kvartal	160	
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Marsi Elu	13	
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Latvia JSC	9 960	
Nordic Trustee & Agency AB	Kliversala SIA	14 531	
Nordic Trustee & Agency AB	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	3 100	
Nordic Trustee & Agency AB	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	
Nordic Trustee & Agency AB	Hotel Management Services SIA	569	
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	
Nordic Trustee & Agency AB	In Vitam UAB	3	
Nordic Trustee & Agency AB	PK Invest UAB	823	
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Bonum UAB	800	
Nordic Trustee & Agency AB	arveldusarved Nordea Bank AB-s (Rootsi)	560	
Kokku		100 171	50 746

* 2015. aasta jaanuaris tasus AS Tondi Kvartal laenujäägi Swedbank AS-le.

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

- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõttele Pro Kapital Latvia kuuluva tüdarettevõtja Kliversala 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

PROKAPITAL

Kliversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi.

- 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.

Lisa 8. Käive

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 9 kuud	2014 9 kuud	2015 2.kv	2014 3. kv
Kinnisvara müük	6 740	2 389	694	54
Rent	156	158	51	53
Hotelliteenused	4 857	4 517	1 957	1 837
Haldusteenused	1 092	1045	307	286
Muud teenused	66	52	8	22
Kokku	12 911	8 161	3 017	2 252

Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 9 kuud	2014 9 kuud	2015 2.kv	2014 3. kv
Müüdnud kinnisvara	5 245	1 789	566	11
Renditeenused	347	373	114	331
Hotelliteenused	2 778	2 546	1 034	575
Haldusteenused	1 031	926	280	221
Muud teenused	183	188	63	185
Kokku	9 584	5 822	2 057	1 323

Lisa 10. Brutokasum

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 9 kuud	2014 9 kuud	2015 2.kv	2014 3. kv
Müüdnud kinnisvara	1 495	600	128	43
Renditeenused	-191	-215	-63	-278
Hotelliteenused	2 079	1 971	923	1 262
Haldusteenused	61	119	27	65
Muud teenused	-117	-136	-53	-163
Kokku	3 327	2 339	962	929

Lisa 11. Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 9 kuud	2014 9 kuud	2015 2.kv	2014 3. kv
Personalikulud	1 832	1 638	677	369
Kontori- ja sidekulud	155	138	53	46
Reisimine ja transpordikulud	115	112	37	52
Konsultatsioonid, tarkvara litsentsid jms	419	218	145	44
Panga-, börsi- ja depositeoriumide kulud	189	214	45	75
Maa- ja kinnisvara maksud	335	394	107	227
Materiaalse põhivara kulum	75	55	26	9
Immateriaalse põhivara kulum	5	5	1	0
Muu	630	1 207	276	829
Kokku	3 755	3 981	1 367	1 651

Lisa 12. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 9 kuud	2014 9 kuud	2015 2.kv	2014 3. kv
Intressitulu	7	16	1	3
Kasum valuutakursi muutusest	0	1	0	0
Kasum muutusest tütarettevõtja osaluses	0	19	0	0
Muud finantstulud	4	8	1	0
Kokku	11	44	2	3

Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 9 kuud	2014 9 kuud	2015 2.kv	2014 3. kv
Intressikulu	1 499	1 138	667	397
Kahjum valuutakursi muutusest	14	1	0	1
Muud finantskulud	409	70	120	15
Kokku	1 922	1 209	787	413

Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Periodil	01.01.2015-30.09.2015	(54 106 575* 273/273)	=54 106 575
Periodil	01.01.2014-30.09.2014	(54 106 575* 273/273)	=54 106 575

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

01.01.2015-30.09.2015	- 2 935 tuhat eurot/ 54 106 575 = -0,05 eurot
01.01.2014-30.09.2014	- 2 770 tuhat eurot/ 54 106 575 = -0,05 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2015. ja 2014. 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 14. Aktsionäride koosolekud

9. aprillil 2015 kutsuti kokku AS Pro Kapital Grupp erakorraline üldkoosolek, et muuta Ühingu põhikirja, pikendada Ühingu nõukogu liikmete volitusi ning muuta vahetusvõlakirjade tingimusi.

Erakorralisel üldkoosolekul võeti vastu järgnevad otsused:

- Muuta ÜHINGU põhikirja punkti 5.3 ja kinnitada selle uus sõnastus järgmises redaktsioonis:
5.3. Aktsiaseltsi nõukogu koosneb vähemalt kolmest (3) liikmest ning maksimaalselt seitsmest (7) liikmest. Nõukogu liikmed valitakse aktsionäride üldkoosoleku poolt kuni viieks (5) aastaks. Aktsionäride üldkoosoleku otsusel võib nõukogu liikme sõltumata põhjustest tagasi kutsuda.
- Nõukogu liikmete Pertti Huuskonen ja Petri Olkinuora lõppevat volituste tähtaega pikendatakse kuni 05. juuli 2016.
- Nõukogu liikmete tasustamise tingimused jäävad muutmata.
- Muuta 13. aprillil 2009 aktsionäride otsusega kehtestatud ja 06. veebruaril 2013 aktsionäride otsusega muudetud vahetusvõlakirjade tingimuste punkti 4.3. ja kinnitada see alljärgnevas sõnastuses:
4.3. Võlakiri kehtib kuni kustutuspäevani (edaspidi kustutuspäev), milleks on:
4.3.1. üks alljärgnevatest päevadest:
4.3.1.1. päev, mis saabub 4 (neli) aastat pärast vastava võlakirja registris registreerimist, kusjuures käesolevas punktis nimetatud päev on kustutuspäev iga võlakirja suhtes, mille omanik (st isik, kes on selle võlakirja omanik käesolevas punktis nimetatud kustutuspäeval kell 10.00) ei ole andnud ettevõttele nõustumust võlakirja kustutuspäeva muutmiseks; või
4.3.1.2. Ettevõtte võib teha võlakirjaomanikule, kes ei ole vahetanud võlakirja ettevõtte aktsia vastu, ettepaneku pikendada võlakirja kehtivuse tähtaega kuni 4 (nelja) aasta võrra ettepaneku hetkel registris registreeritud kustutuspäevast. Võlakirja, mille võlakirjaomanik esitab ettevõttele kirjaliku nõustumuse võlakirja kehtivuse tähtaja pikendamiseks, kustutuspäevaks loetakse ettevõtte poolt võlakirjaomanikule saadetud teates märgitud uus kustutuspäev (uus kustutuspäev kantakse registrisse), või
4.3.2. Käesolevate tingimuste käesolevate tingimuste punktis 7. viidatud vahetuspäev, kui võlakiri vahetatakse ettevõtte aktsia vastu.

AS Pro Kapital Grupp korraline üldkoosolek leidis aset 16. juunil 2015. Koosolek kutsuti kokku põhjusel, et võtta vastu otsused Ühingu 2014 majandusaasta auditeeritud aruande kinnitamise, kasumi jaotamise ja audiitori valimise kohta.

Korralisel üldkoosolekul võeti vastu järgnevad otsused:

- Kinnitada Ühingu auditeeritud 2014.a. majandusaasta aruanne.
- Ühingu puhaskasum 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaastal moodustas 21 380 950 eurot. Otsustati kanda 18 423,06 eurot kasumist põhikirjajärgsesse reservkapitali ja kanda 21 362 526,94 eurot kasumist eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.
- Valida AS Deloitte Audit Eesti Ühingu audiitoriks 2015 majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks ja kiita heaks audiitorile ÜHINGU ja ÜHINGU tütarettevõtete auditeerimise eest 2015 majandusaastal makstav tasu summas 52 000 eurot (käibemaksuta).

25. septembril 2015 toimunud AS Pro Kapital Grupp aktsionäride koosolekul võeti vastu otsus AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurendamise kohta aktsiate väljalaskmise teel 97 363 aktsia võrra hinnaga 2,20 eurot aktsia kohta.

AS Pro Kapital Grupp uute aktsiate märkimine toimus 28.09.2015-16.10.2015. Aktsiate märkimise õigus oli ettevõtte juhatusel liikmel Paolo Vittorio Michelozzil. Märkimisperioodil märgiti kõik 97 363 aktsiat kogusummas 214 198,60 eurot. AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurus peale uute aktsiate registreerimist on 10 840 787,60 eurot.

Lisa 15. 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

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 9 kuud	2014 9 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Intressitulu	0	27
Väljastatud laenud	0	474
Väljastatud laenude tagasimaksud	501	0
Garantiid	0	18 263
Saadud laenud	30	0
Intressikulu	182	142
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	652	605

Nõuded seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2015	31.12.2014
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	0	501
Kokku	0	501

Kohustused seotud osapoolte ees

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.09.2015	31.12.2014
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kohustused seotud osapoolte ees	30	4 236
Kohustused juhtkonna ja nõukogu liikmete ees	0	111
Kokku	30	4 347

Osalused põhiemaettevõtjas %

	30.09.2015	31.12.2014
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0%	34,09%

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 ebatõenäoliselt laekuvatest laenudest tulenevaid kulusid. Grupp on andnud seotud osapooltele laene intressimääradega, mis on võrreldavad keskmiste turuintressimääradega. Seotud osapooltele antud laenud ei ole tagatud.

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2015. 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 ettevõtte.

Paolo Michelozzi Juhatusesimees 19. november 2015

Allan Remmelkoor Juhatuseliige 19. november 2015