

AS Pro Kapital Grupp

2015 A. IV KVARTALI JA 12 KUU KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2015 A. IV KVARTALI JA 12 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar - 31. detsember 2015 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	6
AS Pro Kapital Grupp struktuur	7
Arendusprojektide ülevaade	8
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	9
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	10
Aktsiad ja aktsionärid	11
Õigusküsimused	12
Töötajad	12
Riskid	13
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	14
Konsolideeritud finantsaruanne	15
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	15
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	17
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	18
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	19
Konsolideeritud vahearuanne lisad	20
Lisa 1. Üldine informatsioon	20
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamisalused	20
Lisa 3. Segmentide ülevaade	21
Lisa 4. Tütaretevõtte likvideerimine	22
Lisa 5. Materiaalne põhivara	22
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 7. Laenud	24
Lisa 8. Käive	26
Lisa 9. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	26
Lisa 10. Brutokasum	27
Lisa 11. Üldhalduskulud	27
Lisa 12. Finantstulud ja –kulud	27
Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta	28
Lisa 14. Aktsionäride koosolekud	28
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	29
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	31

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

Aastal 1994 asutatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on Eesti juhtiv kinnisvaraettevõtte, 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 – 31. detsember 2015 ning aruandeperioodi järgselt

- Kontserni 2015. aasta kogukäive oli 18 322 tuhat eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 77% võrra (2014 12 kuud: 10 335 tuhat eurot).
- Ärikasum kahanes kaheteistkümne kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 24 435 tuhande euro võrra (94%) ning moodustas kasumi 1 424 tuhat eurot (2014 12 kuud: 25 859 tuhat eurot ärikasumit). Ärikasum sisaldab kinnisvara investeringute õiglase väärtuse positiivset muutust 3 041 tuhat eurot (2014 12 kuud: 31 696 tuhat eurot). Neljanda kvartali ärikasum oli 2 330 tuhat eurot (2014 4. kv: 27 579 tuhat eurot ärikasumit).
- Puhaskasum kahanes kaheteistkümne kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 23 245 tuhande euro võrra (109%), moodustades kahjumi 2 010 tuhat eurot (2014 12 kuud: 21 235 tuhat eurot kasumit). Neljanda kvartali puhaskasum oli 823 tuhat eurot (2014 4. kv: 24 141 tuhat eurot kasumit).
- 2015. aasta rahavood põhitegevusest moodustasid 3 498 tuhat eurot (2014 12 kuud: -1 069 tuhat eurot). Rahavood põhitegevusest neljandas kvartalis moodustasid 1 176 tuhat eurot (2014 4. kv: -1 628 tuhat eurot).
- Aktsia puhasväärtus oli 31. detsembri seisuga 1,54 eurot (31.12.2014: 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 Īpašumu 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 küllastajatele 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. Märkimisperiodil märgiti kõik 97 363 aktsiat kogusummas 214 200 eurot. Aktsiakapitali suurenemine registreeriti pärast aruandeperioodi lõppemist.
- 10. detsembril 2015 otsustas Riia linnavalitsuse ehitusnõukogu kiita heaks Kliversala piirkonna detailplaneeringu. Planeering näeb ette rajada alale ligi 56 000 ruutmeetrit peamiselt elamufunktsiooniga müüdavast hoonestuspinda.
- 28. detsembril 2015 sõlmis Pro Kapital Grupi kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu oma tütarettevõtte OÜ Marsi Elu 35% suuruse vähemusosaluse ostmiseks Liechtensteini ettevõttelt Katmandu Stiftung, mis on Ernesto Preatoni kontrolli all. Lepingu sõlmimise järgselt kuulub AS-ile Tondi Kvartal 100% OÜ Marsi Elu osakapitalist. Lisaks omandas AS Tondi Kvartal vähemusosaniku poolt väljastatud omanikulaenu 1 miljon eurot koos kogunenud intressidega.
- 19. jaanuaril 2016, pärast aruandeperioodi, pikendas AS Pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2018. Ettevõtte lunastas 4 234 vahetusvõlakirja PKG2 väljalaskehinnas 11 855,20 eurot.
- 21. jaanuaril 2016, pärast aruandeperioodi otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu valida AS Pro Kapital Grupp täiendavaks juhatuse liikmeks Edoardo Axel Preatoni. Edoardo Axel Preatoni on valitud AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmeks alates 01. märts 2016, volituste kehtivusajaga 3 aastat.
- Müügitegevus Vilniuse Saltiniu Namai ning Tallinna Tondi Elukvartali projektides on edukalt jätkunud. Vahearuaude avaldamise ajaks on Vilniuse projekti K7 valminud hoones müüdud kõik korterid ning ehitusjärgus K4-1 hoones on sõlmitud broneerimislepingud 26 korterile 44-st. Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on vahearuaude avaldamise ajaks valminud esimesed kaks korterelamut, 20 korterit kokku 62-st on müümata. Kolmandas majas on eelmüügilepinguid sõlmitud 13 korterile 31-st. Riias, Kliversala projektis, on esimesse korterelamusse sõlmitud 8 eelmüügilepingut kokku 49-st korterist.

Peamised finantsnäitajad

	2015 12 kuud	2014 12 kuud korrigeeritud*	2014 12 kuud	2015 4. kv	2014 4. kv korrigeeritud*	2014 4. kv
Käive (tuhat eurot)	18 322	10 335	10 335	5 411	2 174	2 174
Brutokasum (tuhat eurot)	4 448	2 495*	2 579	1 121	205*	240
Brutokasum, %	24%	24%*	25%	21%	9%*	11%
Ärikasum (tuhat eurot)	1 424	25 859	25 859	2 330	27 579	27 579
Ärikasum, %	8%	250%	250%	43%	1269%	1269%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-2 010	21 235	21 235	823	24 141	24 141
Puhaskasum/ -kahjum, %	-11%	205%	205%	15%	1110%	1110%
Kasum/ kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,04	0,39	0,39	0,02	0,45	0,45

31.12.2015

31.12.2014

Varad kokku (tuhat eurot)	130 323	125 031
Kohustused kokku (tuhat eurot)	46 891	39 243
Omakapital kokku (tuhat eurot)	83 432	85 788
Võla/omakapitali suhe **	0,56	0,46
Varade tootlus, % ***	-1,5%	17,9%
Omakapitali tootlus, % ****	-2,4%	26,1%
Aktsia puhasväärtus (eurot)*****	1,54	1,59

* Seoses otsekulude arvestuspõhimõtete muutusega vähenes 2014 aasta brutokasum 84 tuhande euro võrra (2014 4. kv: 35 tuhande euro võrra)

** 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 neljandas 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 müüdud kõik korterid, ehitatavas K4-1 hoones on sõlmitud eelmüügilepingud 26-le korterile, 18 pinda on veel müümata.

Tondi Elukvartali projektis on esimesed kaks uut kortermaja valminud ning 20 korterit 62-st on veel müümata. Kolmandas hoones on sõlmitud 13 eelmüügilepingut 31-st korterist. Ühele ajaloolisele kasarmuhoonele aadressil Tondi 53 on väljastatud ehitusluba, pakkumusprotsess ehitustöövõtja leidmiseks on lõppjärgus ning Ettevõtte jätkab projekteerimistöödega ka kahe teise kasarmuhoone renoveerimiseks nii kontori- kui eluhooneteks.

Detsembri lõpus kiitis Riia linnavalitsuse ehitusnõukogu heaks detailplaneeringu Kliversala arendusprojektile. Projekti raames on Ettevõttele väljastatud 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 tugevdamiseks ettevõtte käibekapitali.

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 18,3 miljonit eurot ehk 2014. aasta sama perioodi 10,3 miljoni euro käibega võrreldes 77% võrra suurem. 2015. aasta puhaskahjum oli 2 miljonit eurot ehk 105% võrra väiksem kui 21,2 miljonit eurot eelmise aasta samal perioodil.

Koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele 31. detsember 2015 seisuga oli 7,9 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot, ettevõttel oli emiteeritud 11,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 15,6 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

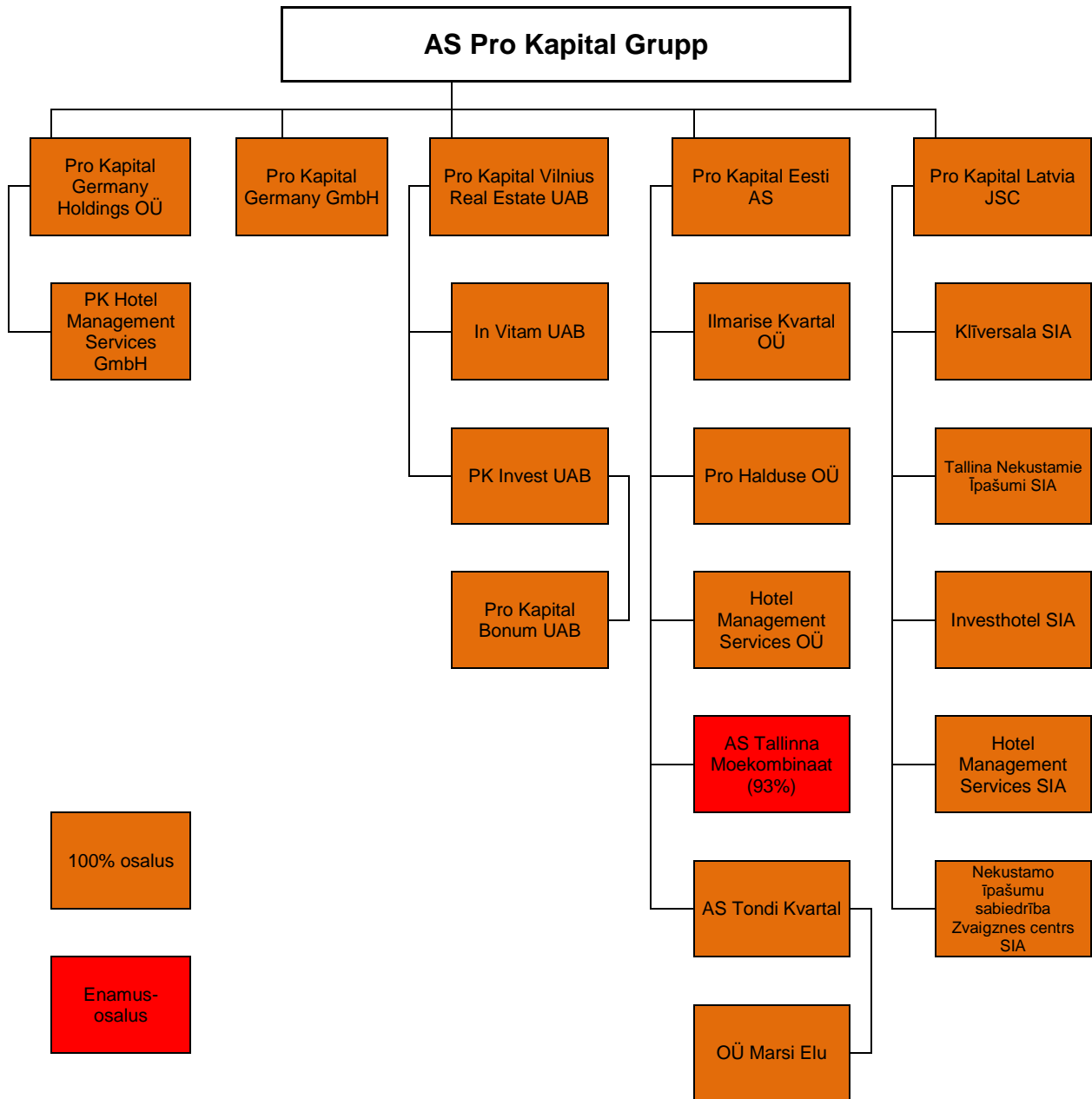
Töötajaid oli 31. detsember 2015 seisuga 108, kellest 78 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

22. veebruar 2016

AS Pro Kapital Grupp struktuur

31. detsember 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	Kaubanduspinnad	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	100%	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 5 413 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 55 666 m ² <i>Elamupind 44 746 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 7 hoonele väljastatud. Lisaks on väljastatud ehitusluba Tondi 53 asuvalle ajaloolisele hoonele.
Marsi 3, 3a, 3b	Esimesed kaks kortermaja valminud, kolmanda kortermaja eelmüük ja ehitustööd käimas.
Kalaranna	Detailplaneeringu kehtestamine käimas.
Tallinase kvartal	Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas. Arhitektuuriplaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.

Kliversala

Uus detailplaneering linnavalitsuse poolt heaks kiidetud 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.

Tulude struktuur, 01. jaanuar – 31. detsember 2015, tuhat eurot

	Eesti 2015 12 kuud	Eesti 2014 12 kuud	Läti 2015 12 kuud	Läti 2014 12 kuud	Leedu 2015 12 kuud	Leedu 2014 12 kuud	Saksa 2015 12 kuud	Saksa 2014 12 kuud	KOKKU 2015 12 kuud	KOKKU 2014 12 kuud
Kinnisvara	5 337	492	0	0	4 718	2 228	0	0	10 055	2 720
Rent	26	28	79	70	100	107	0	0	205	205
Hotellid	1 504	1513	1 484	1440	0	0	3 501	2927	6 489	5 880
Haldus	1 352	1337	35	30	99	98	0	0	1 486	1 465
Muu	56	35	24	23	7	7	0	0	87	65
KOKKU	8 275	3 405	1 622	1 563	4 924	2 440	3 501	2 927	18 322	10 335

Tulude struktuur, 01. oktoober – 31. detsember 2015, tuhat eurot

	Eesti 2015 4. kv	Eesti 2014 4. kv	Läti 2015 4. kv	Läti 2014 4. kv	Leedu 2015 4. kv	Leedu 2014 4. kv	Saksa 2015 4. kv	Saksa 2014 4. kv	KOKKU 2015 4. kv	KOKKU 2014 4. kv
Kinnisvara	2 059	146	0	0	1 256	185	0	0	3 315	331
Rent	6	6	19	19	23	22	0	0	48	47
Hotellid	313	309	298	241	0	0	1 022	813	1 633	1 363
Haldus	360	387	9	8	25	25	0	0	394	420
Muu	12	5	7	7	2	1	0	0	21	13
KOKKU	2 750	853	333	275	1 306	233	1 022	813	5 411	2 174

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 käibest oli 45,2% võrreldes 32,9% eelmise aasta võrreldaval perioodil. Antud muutus on tingitud Tondi Elamukvartalis valminud Marsi 3 ja Marsi 3b elumajade korterite müügiga, 40 korterit 36-st on võlaõigusliku lepingu alusel müüdud. Korterite müügist saadav tulu kajastatakse raamatupidamislikult korteri omandi ülemineku hetkest, eelmüügist laekuvad summad kajastatakse ostjate ettemaksetena.

2015. aasta jooksul müüs Ettevõtte kokku 41 korterit, 41 parkimiskohta ja 30 panipaika (2014 12 kuud: 4 korterit, 2 äripind, 6 parkimiskohta ja 1 panipaik). 2015. aastal valmisid Marsi 3 ja 3b elumajad Tondi Elamukvartalis. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on 62-st korterist müüdud 42 korterit. Marsi 3a majas on sõlmitud eelmüügilepingud 13-le korterile 31-st. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 28 korterit ja äripinda, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Tallinna PK Ilmarine Hotel 2015. aasta täituvus 74,8% suurenes 1,6% võrra võrreldes 73,6% samal perioodil 2014. aastal. Hotelli ärikasum vähenes 7% 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 käibest oli 8,9% võrreldes 15,1% samal perioodil 2014. aastal.

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

PK Riga Hotel täituvus 2015. aastal on kasvanud 5% ja moodustas 74,6% (2014 12 kuud: 70,9%). Ärikasum kahanes 3,2% võrra madalama keskmise hinna ja suurenenud komisjonitasude ja kliendikulude tõttu.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta käibest oli 26,9% võrreldes 23,6% aasta varem. Esimese kvartali lõpus valmis Saltiniu Namai arenduses K7 hoone, mille kõik 19 korterit on tänaseks müüdud. Käesoleva aruaude avaldamise ajaks on Saltiniu Namai projektis sõlmitud eelmüügilepingud 44-st korterist 26-le K4-1 hoones.

2015. aasta jooksul müüs ettevõtte Leedus 19 korterit, 6 äripinda, 14 parkimiskohta, 2 panipaika ja 2 eramu tüüpi korterit (2014 12 kuud: 5 korterit, 1 äripind, 7 parkimiskohta ja 2 eramu tüüpi korterit). Aruandeperioodi lõpus oli Leedus müügis veel 8 korterit, 4 eramu tüüpi korterit, 11 äripinda, 14 panipaika ning 79 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta käibest oli 19,1% võrreldes 28,3% aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi 2015. aasta täituvus 63,1% on 19% võrra kõrgem kui 53,1% samal perioodil 2014. aastal. Hotell on suutnud oluliselt tõsta kasumlikkust suurendades ärikasumit 40% võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

Muud tulemusnäitajad 01. jaanuar - 31. detsember 2015

	Eesti 2015 12 kuud	Eesti 2014 12 kuud	Läti 2015 12 kuud	Läti 2014 12 kuud	Leedu 2015 12 kuud	Leedu 2014 12 kuud	Saksa 2015 12 kuud	Saksa 2014 12 kuud	KOKKU 2015 12 kuud	KOKKU 2014 12 kuud
Müüdud m ²	3 065	385	0	0	2 123	968	0	0	5 188	1 353
Keskmine hind, m ² /EUR	1 631	1 098	0	0	2 135	2 302	0	0	1 837	2 036
Hallatavoid m ²	59 400	54 793	15 038	15 002	12 980	11 925	0	0	87 418	81 720
Hotellide täituvus %	74,8%	73,6%	74,6%	70,9%	-	-	63,1%	53,1%	70,2%	65,0%

Muud tulemusnäitajad 01. oktoober - 31. detsember 2015

	Eesti 2015 4. kv	Eesti 2014 4. kv	Läti 2015 4. kv	Läti 2014 4. kv	Leedu 2015 4. kv	Leedu 2014 4. kv	Saksa 2015 4. kv	Saksa 2014 4. kv	KOKKU 2015 4. kv	KOKKU 2014 4. kv
Müüdud m ²	1 165	120	0	0	461	75	0	0	1 626	195
Keskmine hind, m ² /EUR	1 647	952	0	0	2 324	2 480	0	0	1 839	1 454
Hallatavoid m ²	59 400	54 793	15 038	15 002	12 980	11 925	0	0	87 418	81 720
Hotellide täituvus %	72,2%	71,0%	63,2%	56,6%	-	-	72,1%	59,1%	69,7%	62,4%

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 jooksul laenas Pro Kapital 2 843 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 jooksul 5 794 tuhande euro väärtuses pangalaenusid ning lunastas vahetusvõlakirju 62 tuhande euro väärtuses.

31. detsember 2015 seisuga oli pangalaenude kogumaht 7,9 miljonit eurot.

31. detsember 2015 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 11,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 6,1 miljonit eurot, pikaajaline osa 5,1 miljonit eurot) ning 15,6 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju (lühiajaline osa 1 miljon eurot, pikaajaline osa 14,6 miljonit eurot).

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

Aktsiad ja aktsionärid

Aruandeperioodil emiteeriti 97 363 aktsiat. 31. detsember 2015 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 203 938 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 840 787,60 eurot.

31. detsember 2015 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 72 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

31. detsember 2015 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

	Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
1	Nordea Bank Finland Plc Clients	19 767 757	36,47%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	6 888 533	12,71%
3	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,62%
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,35%
5	Anndare Ltd.	3 893 740	7,18%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. detsember 2015 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	184 863	0,34%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0%
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	12 553	0,02%

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 01. jaanuar – 31. detsember 2015 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 31. detsember 2015 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,79 - 2,80 eurot ning 31. detsember 2015 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,23 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 334 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 780 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 01. jaanuar – 31. detsember 2015 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,55 - 2,65 eurot ning 31. detsember 2015 kauplemispäeva sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,28 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,231 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul moodustas kauplemismaht Classic Xetra keskkonnas 392 tuhat aktsiat ja Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 378 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

31. detsembril 2015 oli Ettevõttes tööl 108 inimest (31. detsembril 2014: 106 töötajat). Neist 78 töötasid hotellides ja kinnisvara halduses (31. detsembril 2014: 81).

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	22. veebruar 2016
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuseliige	22. veebruar 2016

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.12.2015	31.12.2014
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		6 392	1 881
Lühiajalised nõuded		1 608	2 463
Varud		12 438	14 535
Käibevara kokku		20 438	18 879
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		48	150
Materiaalne põhivara	5	17 103	17 619
Kinnisvarainvesteeringud	6	92 457	88 110
Immateriaalne vara		277	273
Põhivara kokku		109 885	106 152
VARAD KOKKU		130 323	125 031

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.12.2015	31.12.2014
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	7	8 004	16 348
Ostjate ettemaksed		1 692	1 548
Lühiajalised võlgnevused		5 103	4 761
Maksukohustused		264	177
Lühiajalised eraldised		87	5
Lühiajalised kohustused kokku		15 150	22 839
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	27 054	13 430
Muud pikaajalised kohustused		837	79
Edasilükkunud tulumaksukohustus		3 503	2 744
Pikaajalised eraldised		347	151
Pikaajalised kohustused kokku		31 741	16 404
KOHUSTUSED KOKKU		46 891	39 243
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		10 841	10 821
Aažio		1 669	1 474
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 064
Ümberhindlusreserv		9 462	9 389
Kursivahed		0	-143
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		60 677	39 778
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-1 934	21 381
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		81 797	83 764
Mittekontrolliv osalus		1 635	2 024
OMAKAPITAL KOKKU		83 432	85 788
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		130 323	125 031

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2015 12 kuud	2014 12 kuud	2015 4. kv	2014 4. kv
Põhitegevustulu					
Müügitulu	8	18 322	10 335	5 411	2 174
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	9	-13 874	-7 840*	-4 290	-1 969*
Brutokasum	10	4 448	2 495*	1 121	205*
Turunduskulud		-466	-446*	-52	-120*
Üldhalduskulud	11	-5 250	-5 160	-1 495	-1 179
Muud äritulud		3 353	29 050	3 194	28 693
Muud ärikulud		-661	-80	-393	-20
Ärikasum		1 424	25 859	2 330	27 579
Finantstulud	12	13	45	2	2
Finantskulud	12	-2 606	-2 761	-684	-1 553
Kasum (kahjum) enne maksustamist		-1 169	23 143	1 648	26 028
Tulumaks		-841	-1 908	-825	-1 887
Puhaskasum (-kahjum)		-2 010	21 235	823	24 141
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-1 934	21 381	1 022	24 273
Mittekontrolliv osalus		-76	-146	-199	-132
Tulumaksujärgne muu koondkasum (-kahjum)					
Objektid, mida edaspidi klassifitseeritakse kasumiaruandes					
<i>Valuutakursi vahed**</i>		143	1 134	143	1 134
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes					
<i>Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus</i>		73	-1 941	73	-1 941
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum) kokku		-1794	20 428	1 039	23 334
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-1 718	20 574	1 238	23 466
Mittekontrolliv osalus		-76	-146	-199	-132
Kasum aktsia kohta (eurot)	13	-0,04	0,39	0,02	0,45
Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	13	-0,04	0,39	0,02	0,45

*Seoses arvestuspõhimõtete muutusega on 2014. aasta võrdlusandmetes kajastatud müüdnud kaupade ja teenuste kulude suurenemine ja turustuskulude vähenemine 84 tuhande euro võrra (2014 4. kv: 35 tuhande euro võrra).

**Seoses Läti ülemineemisega eurole 01.01.2014 on läti tütarettevõtetest tekkinud kursivahed realiseerunud ja 1 134 tuhande euro suurune kursivahe kantud 2014. aasta kasumiaruandesse. Leedu läks eurole üle 01.01.2015 ja seoses sellega on Leedu tütarettevõtetest tekkinud kursivahed realiseerunud ja 143 tuhande euro suurune kursivahe kantud 2015. aasta kasumiaruandesse.

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2015 12 kuud	2014 12 kuud	2015 4. kv	2014 4. kv
Rahajäägi muutus põhitegevusest					
Puhaskasum/ -kahjum		-2 010	21 235	823	24 141
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	5	693	749	189	222
Kasum põhivara müügist		0	-7	0	-4
Põhivara õiglase väärtuse muutused		-44	1 946	-44	1 946
Kinnisvara õiglase väärtuse muutused	6	-3 041	-31 696	-3 247	-32 256
Kasum osaluse muutumisest tütarettevõtjas		0	-19	0	0
Finantstulud ja -kulud, neto	12	2 593	2 652	682	1 531
Muud mitterahalised muutused		645	-30 882	416	-31 529
Muutused:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		957	275	-427	770
Varudes		2 097	31 052	160	32 233
Kohustustes ja ettemaksetes		1 330	3 664	2 692	1 314
Eraldistes		278	-38	-68	4
Rahajäägi muutus põhitegevusest		3 498	-1 069	1 176	-1 628
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	5	-55	-171	-5	-92
Tulu põhivara müügist		0	11	0	4
Mittemateriaalse põhivara soetamine		-13	0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	6	-1 306	-822	-1 100	-262
Tulu tütarettevõtete müügist		0	146	0	4
Saadud intressid		6	61	2	55
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-1 368	-775	-1 103	-291
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest					
Laekunud aktsiakapitali suurendamise eest		214	0	214	0
Laekumised vähemusaktsionäridelt		153	958	153	958
Laekunud võlakirjade emissioonist		7 652	547	0	0
Lunastatud vahetusvõlakirjasid		-62	0	0	0
Võetud laenud		3 673	3 448	865	1 608
Tagastatud laenud		-6 794	-2 840	-2 575	-575
Tasutud intressid		-2 455	-1 147	-582	-85
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		2 381	966	-1 925	1 906
Raha ja raha ekvivalentide muutus		4 511	-878	-1 852	-13
Raha perioodi alguses		1 881	2 759	8 244	1 894
Raha perioodi lõpus		6 392	1 881	6 392	1 881

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktsia- 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	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
Kapitali suurendamine	20	195	0	0	0	0	215	0	215
Mittekontrolliva osaluse muutused	0	0	0	0	0	-464	-464	-313	-777
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	73	143	-1 934	-1 718	-76	-1 794
31. detsember 2015	10 841	1 669	1 082	9 462	0	58 743	81 797	1 635	83 432

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.

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus 31.12.2015	Osalus 31.12.2014
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	36,47%	0,30%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	12,71%	13,25%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,62%	12,64%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,35%	8,37%
Anndare Ltd.	Iirimaa	7,18%	6,91%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 31.12.2015 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütaretevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka *grupp*) ning mille põhitegevusalad on tütaretevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaanne sisaldab 2015. aasta võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja ja selle tütaretevõtjate (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. Aruanne 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- ettevõte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	<i>Eliminee- rimised</i>	Kokku
2015 12 kuud							
Käive	386	8 279	1 624	4 925	3 937	-829	18 322
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-25	-2 484	-2 724	7 748	177		2 692
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1 395	-2 438	-3 311	8 476	92		1 424
Finantstulu ja –kulu (neto)	-4 072	2 515	-254	-537	-102	-143	-2 593
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-5 467	77	-3 532	7 939	-10	-143	-1 169
Tulumaks	0	0	325	-1 166	0		-841
Mittekontrolliv osalus	0	-76	0	0	0		-76
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-5 467	153	-3 240	6 773	-10	-143	-1 934
31.12.2015							
Varad	57 019	145 419	28 275	21 609	5 936	-127 935	130 323
Kohustused	101 723	8 375	15 524	15 518	2 916	-97 165	46 891
Põhivara soetamine	0	13	3	9	30		54
Materiaalse põhivara kulum	0	-154	-219	-26	-294		-693
2014 12 kuud							
Käive	371	3 382	1 585	2 441	3 363	-807	10 335
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-38	24 210	5 961	1 679	303	-3 145	28 970
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 618	23 214	5 492	1 959	-103	-3 085	25 859
Finantstulu ja –kulu (neto)	-3 470	2 745	-202	-539	-116	-1 134	-2 716
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-5 088	25 959	5 290	1 420	-219	-4 219	23 143
Tulumaks	0	0	-1 605	-303	0		-1 908
Mittekontrolliv osalus	0	-154	8	0	0		-146
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-5 088	26 113	3 677	1 117	-219	-4 219	21 381
31.12.2014							
Varad	52 650	145 587	30 694	14 812	5 967	-124 679	125 031
Kohustused	92 101	8 461	14 084	15 573	3 132	-94 108	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 sabiedrība Prokurs SIA
Netovarade väärtus osaluse muutuse päeval	2 058
Osalus (%) 31. detsembril 2014	70%
Osaluse muutus	-70%
Osalus (%) 31. detsembril 2015	0%
Netorahavoog osaluse muutusel	0
Mitterahaline tasumine	1 441
Kasum osaluse muutusest tütarettevõtjas	0

Läti tütarettevõtte Nekustamo ĩpařumu sabiedrība Prokurs SIA on müünud oma varad ning ettevõtte tegevus on lõppenud. 2014. Aastal alustati ettevõtte likvideerimist, 10. märtsil 2015 kustutati ettevõtte registrist.

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.

Viimase kinnisvara hindamise teostas Newsec Valuation 2014. aasta novembris. Kuigi mõnede varade õiglase väärtus osutus bilansiväärtuseks oluliselt kõrgemaks, otsustas juhtkond antud varasid seekord mitte üles hinnata, vaid hinnata varasid iga 5 aasta tagant (järgmine planeeritud varade hindamine peaks toimuma 2016. aastal) tingimusel et varade väärtus ei ole oluliselt langenud. Hindamise ajal osutus Saksamaa hotelli väärtus oluliselt madalamaks ja vara hinnati alla 1,9 miljoni euro võrra.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Soetusmaksumus	22 209	22 555
Akumuleeritud kulum	-5 107	-4 936
Bilansiline väärtus	17 102	17 619

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2014	21 638	1 211	2 441	25 290
Omandatud:				
Soetatud	6	89	82	177
Ümberhindlus	-1 941	0	-5	-1 946
Müüdüd ja maha kantud:				
Müüdüd	-912	-12	-19	-943
Maha kantud	0	-13	-10	-23
Soetusmaksumus 31.12.2014	18 791	1 275	2 489	22 555
Omandatud:				
Soetatud	7	34	20	61
Ümber klassifitseeritud	475	395	-870	0
Väärtuse suurenemine	43	0	0	43
Müüdüd ja maha kantud:				
Müüdüd	0	0	-1	-1
Maha kantud	0	-16	-433	-449
Soetusmaksumus 31.12.2015	19 316	1 688	1 205	22 209

PROKAPITAL

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Akumuleeritud kulum 01.01.2014	1 985	900	2 184	5 069
Lisandumine:				
Materiaalse põhivara kulum	572	134	36	742
Müüdid ja maha kantud:				
Müüdid	-826	-9	-18	-853
Maha kantud	0	-13	-9	-22
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	1 731	1 012	2 193	4 936
Lisandumine:				
Materiaalse põhivara kulum	488	152	44	684
Ümber klassifitseeritud	428	280	-708	0
Väärtuse muutus	-64	0	0	64
Müüdid ja maha kantud:				
Müüdid	0	0	-1	-1
Maha kantud	0	-15	-433	-448
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	2 583	1 429	1 095	5 107

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara-investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2014	26 001	26 001
Soetatud:		
Omandatud	822	822
Varude ümberklassifitseerimine	29 591	29 591
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	31 696	31 696
Soetusmaksumus 31.12.2014	88 110	88 110
Soetatud:		
Omandatud	1 306	1 306
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	3 041	3 041
Soetusmaksumus 31.12.2015	88 110	88 110

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.

2015. aasta lõpus teostati uus hindamine Colliers International poolt. Kinnisvara õiglase väärtuse muutus võrreldes eelneva hindamisega oli kokku 4 347 tuhat eurot.

Lisa 7. Laenud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Lühiajalised laenukohustused	931	6 877
Pikaajalised laenukohustused	6 924	3 728
Lühiajalised laenukohustused, seotud osapooled	30	4 538
Pikaajalised laenukohustused, vähemusosanikud	308	1 308
Konverteeritav võlg, võlakirjad	11 157	11 219
Mittekonverteeritav võlg, võlakirjad	15 640	2 240
Kokku	34 990	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. Aruandeperioodil on Ettevõtte saanud laenu summas 600 000 eurot ja juulis laen tagastati.

25. märtsil 2015 sõlmis leedu tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB laenulepingu Swedbank AB-ga. Laenulimiit 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 krediitlimiit 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. 6. augustil 2015 pikendas Ettevõtte 3 261 459,60 euro väärtuses PKG1 vahetusvõlakirjade lunastamise tähtaega kahe aasta võrra. Uus PKG1 võlakirjade lunastamise tähtaeg on 13. august 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 väärtipaberibörsil.

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1 405	1 507	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	2 107	2 271	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	0	18	EUR	2,5%+ 6 kuu Euribor
Nordea Bank Finland Plc Est branch	220	659	EUR	3,1%+ 1 kuu Euribor
AS Swedbank (Läti)	3 245	3 605	EUR	3,0%+ 3 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	878	1 871	EUR	3,0%+ 6 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	0	674	EUR	3,85%+ 6 kuu Euribor
Combrimat Ltd.	0	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 tagamata võlg – erinevad võlakirjade omanikud	11 157	11 219	EUR	7%
Mittekonverteeritav tagatud võlg – erinevad võlakirjade omanikud	13 400	0	EUR	8%

PROKAPITAL

Mittekonverteeritav tagamata võlg – erinevad võlakirjade omanikud	2 240	2 240	EUR	5%
Kokku	34 990	29 910		

Tagasimaksud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
Tähtaeg alla ühe aasta	8 013	16 582
Tähtaeg 2–5 aastat	29 229	13 020
Tähtaeg üle viie aasta	308	308
Kokku	34 990	29 910

Tagatised

<i>tuhandetes eurodes</i>		Tagatiste bilansiline väärtus	
Saaja	Tagatis	31.12.2015	31.12.2014
Swedbank AS (Eesti)*	Tondi 51, Tallinn	595	874
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 600	5 725
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 23, Tallinn	303	427
Nordea Bank Finland (Eesti)	Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	4 346	4 808
Nordea Bank Finland (Eesti)	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	208	181
Nordea Bank Finland (Eesti)	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 190	2 300
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 506	5 647
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St.5, Riga	15 601	17 426
Swedbank AB (Leedu)	Aguonu St 10,12,14; Saltiniu 20, 22, 24, 26, Vilnius	19 920	13 358
AS Merko Ehitus Eesti	Peterburi tee 2, Tallinn	26 300	

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		131 472	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 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.
- 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. Müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 12 kuud	2014 12 kuud	2015 4. kv	2014 4. kv
Kinnisvara müük	10 055	2 720	3 315	331
Rent	205	205	49	47
Hotelliteenused	6 489	5 880	1632	1363
Haldusteenused	1 486	1 465	394	420
Muud teenused	87	65	21	13
Kokku	18 322	10 335	5 411	2 174

Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 12 kuud	2014 12 kuud	2015 4. kv	2014 4. kv
Müüdnud kinnisvara	7 942	2 306*	2 697	517*
Renditeenused	116	112	44	77
Hotelliteenused	4 384	4 036	1 168	993
Haldusteenused	1 401	1 345	370	419
Muud teenused	31	41	11	12
Kokku	13 874	7 840*	4 290	2 018*

Tagamaks selgemat äritegevuse tulemi kajastamist rakendati 2015. aasta lõpus järgnevaid muudatusi kulude arvestuspõhimõtetes:

- Kinnisvara müügiga seonduvad komisjonitasud ja muud tehingukulud on siiani kajastatud turunduskuludes. Antud aruandes on need kulud kajastatud kinnisvara müügiga seonduvates otsekuludes. Muutuse mõju otsekuludele on 187 tuhat eurot 2015. aastal ja 84 tuhat eurot 2014. aastal.
- Hotellide hoonete kulumit on varem kajastatud renditeenuste otsekuludena ja osaliselt muude teenuste otsekuludena. Antud aruandes on hotellide hoonete kulum kajastatud hotelliteenuste kulude real.

*Turunduskulude kajastamine 2014. aasta otsekuludes

Lisa 10. Brutokasum

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 12 kuud	2014 12 kuud	2015 4. kv	2014 4. kv
Müüdüd kinnisvara	2 113	414*	618	-186*
Renditeenused	89	93	5	-30
Hotelliteenused	2 105	1 844	464	370
Haldusteenused	85	120	24	1
Muud teenused	56	24	10	1
Kokku	4 448	2 495*	1 121	156*

Tagamaks selgemat äritegevuse tulemi kajastamist rakendati 2015. aasta lõpus järgnevaid muudatusi kulude arvestuspõhimõtetes:

- Kinnisvara müügiga seonduvad komisjonitasud ja muud tehingukulud on siiani kajastatud turunduskuludes. Antud aruandes on need kulud kajastatud kinnisvara müügiga seonduvates otsekuludes. Muutuse mõju otsekuludele on 187 tuhat eurot 2015. aastal ja 84 tuhat eurot 2014. aastal.
- Hotellide hoonete kulumit on varem kajastatud renditeenuste otsekuludena ja osaliselt muude teenuste otsekuludena. Antud aruandes on hotellide hoonete kulum kajastatud hotelliteenuste kulude real.

*Turunduskulude kajastamine 2014. aasta otsekuludes

Lisa 11. Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 12 kuud	2014 12 kuud	2015 4. kv	2014 4. kv
Personalikulud	2 437	2 286	605	648
Kontori- ja sidekulud	210	166	55	28
Lähetused ja transpordikulud	159	152	44	40
Konsultatsioonid, tarkvara litsentsid jms	359	381	-60	163
Panga-, börsi- ja depositeoriumide kulud	382	320	193	106
Maa- ja kinnisvara maksud	482	491	147	97
Materiaalse põhivara kulum	100	79	25	24
Immateriaalse põhivara kulum	7	6	2	1
Muud kulud	1 114	1 279	484	72
Kokku	5 250	5 160	1 495	1 179

Lisa 12. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 12 kuud	2014 12 kuud	2015 4. kv	2014 4. kv
Intressitulu	7	19	0	3
Kasum valuutakursi muutusest	0	1	0	0
Kasum muutusest tütarettevõtja osaluses	0	17	0	-2
Muud finantstulud	5	8	1	0
Kokku	12	45	1	1

Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 12 kuud	2014 12 kuud	2015 4. kv	2014 4. kv
Intrssikulu	2 080	1 537	581	399
Kahjum valuutakursi muutusest	144	1 135	130	1 134
Muud finantskulud	382	89	-27	19
Kokku	2 606	2 761	684	1 552

Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2015-31.12.2015	(54 106 575* 312/365)+(54 203 938*53/365)	=54 120 713
Perioodil	01.01.2014-31.12.2014	(54 106 575* 365/365)	=54 106 575
Perioodil	01.10.2015-31.12.2015	(54 106 575* 39/92)+(54 203 938*53/92)	=54 162 665
Perioodil	01.10.2014-31.12.2014	(54 106 575* 92/92)	=54 106 575

Indikatiivne kasum (kahjum) aktsia kohta:

01.01.2015-31.12.2015	- 1 934 tuhat eurot/ 54 120 713 = -0,04 euros
01.01.2014-31.12.2014	21 381 tuhat eurot/ 54 106 575 = 0,40 euros
01.10.2015-31.12.2015	1 022 tuhat eurot/ 54 162 665 = 0,02 euros
01.10.2014-31.12.2014	24 273 tuhat eurot/ 54 106 575 = 0,45 euros

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 erakorralisel 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 juhatuse 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 12 kuud	2014 12 kuud
<i>Olulised omanikud, juhtkond ja nendega seotud ettevõtted</i>		
Müügitulu	87	8
Üldhalduskulud	12	0
Antud laenude tagasimaksed	501	0
Intressitulu	0	8
Saadud laenud (sh vähemusosalused)	630	2 108
Saadud laenude tagasimaksed	6 138	68
Intressikulu (sh vähemusosalused)	252	190
Tasutud intressid (sh vähemusosalused)	784	0
Vähemusosaluse soetamine	360	0
Saadud laenud	30	0
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	929	942

Nõuded seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
<i>Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted</i>		
<i>Lühiajalised nõuded seotud osapooltele</i>	10	501
Kokku	10	501

Kohustused seotud osapoolte ees

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2015	31.12.2014
<i>Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted</i>		
<i>Lühiajalised kohustused (sh vähemusosalused)</i>	392	4 284
<i>Pikaajalised kohustused (sh vähemusosalused)</i>	362	0
<i>Kohustused juhtkonna ja nõukogu liikmete ees</i>	0	116
Kokku	754	4 400

Osalused põhiemaettevõtjas %

	31.12.2015	31.12.2014
<i>Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud</i>	0,2%	34,09%
<i>Juhatusel liikmed</i>	0,34%	0,16%

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.

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2015. aasta ja neljanda 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	Juhatuse esimees	22. veebruar 2016
------------------	------------------	-------------------

Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	22. veebruar 2016
------------------	----------------	-------------------