

AS Pro Kapital Grupp

2016 A. I KVARTALI JA 3 KUU KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2016 A. I KVARTALI JA 3 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar - 31. märts 2016 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	5
Kontserni struktuur	6
Arendusprojektide ülevaade	7
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	8
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	9
Aktsiad ja aktsionärid	10
Õigusküsimused	11
Töötajad	11
Riskid	11
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	12
Konsolideeritud finantsaruanne	13
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	13
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	15
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	16
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	17
Konsolideeritud vahearuande lisad	18
Lisa 1. Üldine informatsioon	18
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	18
Lisa 3. Segmentide ülevaade	19
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	20
Lisa 5. Materiaalne põhivara	20
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 7. Laenud	22
Lisa 8. Käive	24
Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind	24
Lisa 10. Brutokasum	25
Lisa 11. Üldhalduskulud	25
Lisa 12. Finantstulud ja –kulud	25
Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta	26
Lisa 14. Aktsionäride koosolekud	26
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	26
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	28

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 190 000 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. märts 2016 ning aruandeperioodi järgselt

- Kontserni 2016. aasta kolme kuu kogukäive oli 2 777 tuhat eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 11% võrra 2015 3 kuud: 3 135 tuhat).
- Ärikahjum suurenes kolme kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 227 tuhande euro võrra (31%) ning moodustas kahjumi 949 tuhat eurot (2015 3 kuud: 722 tuhat eurot ärikahjumit).
- Puhaskahjum kasvas kolme kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 323 tuhande euro võrra (28%), moodustades kahjumi 1 481 tuhat eurot (2015 3 kuud: 1 158 tuhat eurot kahjumit).
- 2016. aasta kolme kuu rahavood põhitegevusest moodustasid miinus 237 tuhat eurot (2015 3 kuud: -857 tuhat eurot).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,53 eurot (31.03.2015: 1,55 eurot).
- 19. jaanuaril 2016 pikendas AS Pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20.01.2018. 4 234 PKG2 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 11 855,20 eurot.
- 21. jaanuaril 2016 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu valida täiendavaks juhatuse liikmeks Edoardo Axel Preatoni alates 1. märtsist 2016, volituste kehtivusajaga 3 aastat.
- 2016. aasta märtsis otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus emiteerida kolmandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 900 000 eurot, väljalaskehinnaga 919 726 eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. Pärast kolmandat emissiooni on tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade nimiväärtus kokku 14,3 miljonit eurot.
- 2016. aasta mais, pärast aruandeperioodi lõppemist, otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus emiteerida neljandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 15 000 000 eurot, väljalaskehinnaga 15 083 333 eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. Pärast neljandat emissiooni on tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade nimiväärtus kokku 29,3 miljonit eurot.
- Eelümügid Vilniuse Šaltinių Namai ning Tallinna Tondi Elukvartali projektides on edukalt jätkunud. Vahearuarande avaldamise ajaks on Vilniuse projekti K4-1 hoones on sõlmitud broneerimislepingud 32 korterile 44-st. Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on vahearuarande avaldamise ajaks kaks esimest maja valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 47 korterit 62-st. Kolmandas majas on eelümügilepinguid sõlmitud 17-le korterile 31-st. Eelümük on alanud ka neljandas majas ning 3 broneerimislepingut on sõlmitud. Riias Kliversala projekti esimeses korterelamus on sõlmitud 7 eellepingut 47-st korterist.

Peamised finantsnäitajad

	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	2 777	3 135	18 322
Ärikasum (tuhat eurot)	263	597	4 448
Brutokasum, %	9%	19%	24%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat eurot)	-949	-722	1 424
Ärikasum/ -kahjum, %	-34%	-23%	8%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-1 481	-1 158	-2 010
Puhaskasum/ -kahjum, %	-53%	-37%	-11%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,03	-0,02	-0,04
	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Varad kokku (tuhat eurot)	131 478	123 764	130 356
Kohustused kokku (tuhat eurot)	48 341	39 752	46 892
Omakapital kokku (tuhat eurot)	83 137	84 012	83 464
Võla/omakapitali suhe *	0,58	0,47	0,56
Varade tootlus, % **	-1,1%	-0,9%	-1,5%
Omakapitali tootlus, % ***	-1,8%	-1,4%	-2,4%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,53	1,55	1,54

*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

2016. aasta esimeses kvartalis jätkas AS Pro Kapital Grupp oma suurima arendusprojekti, Tallinnas asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitustöid ning samuti aktiivseid üüriümbirääkimisi mitmete kohalike ja välismaiste jaekaubandusettevõtetega. Ettevõtte jätkas samuti ehitustöid kahes elamuarendusprojekti, Šaltinių Namai kvartalis Vilniuses ning Tondi Elukvartalis Tallinnas.

Vilniuses on vahearuaude avaldamise ajaks ehitatavas K4-1 hoones sõlmitud 32 eelmüügilepingut 44 korterist. Jätkusid ka projekteerimistööd 2. etapi elamuhoonetele ehitusloa taotlemiseks.

Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on esimesed kaks kortermaja valminud, milles müümata kokku veel 15 korterit 62-st. Kolmandas majas on eelmüügilepingud sõlmitud 17 korterile 31-st ning alustatud on ka neljanda maja eelmüügiga, kus on sõlmitud 3 eelmüügilepingut 31-st korterist. Lisaks alustati Tondi 53 kinnistul asuva ajaloolise kasarmuhoone renoveerimist kontorihooneks ning jätkati projekteerimistöödega veel kahe kasarmuhoone renoveerimiseks nii kontori- kui eluhooneteks.

Riias, Kliversala arendusprojekti on Ettevõttele väljastatud ehitusluba esimesele kortermajale kokku 47 korteriga, millest vahearuaude avaldamise ajaks on sõlmitud eelmüügilepinguid 7 korterile. Jätkusid ka Tallinase tn. elamuehitusprojekti projekteerimistööd.

Aruandeperioodil ning selle järgselt maikuu viis Ettevõtte läbi kaks võlakirjaemissiooni etappi kutselistele investoritele, emiteerides võlakirju kokku väljalaskehinnaga 16 003 059 eurot. Emissioonist laekuvate vahenditega finantseeritakse peamiselt ettevõtte arendusprojekte.

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

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 2,8 miljonit eurot ehk 2015. aasta sama perioodi 3,1 miljoni euro käibega võrreldes 11% võrra väiksem. Käive vähenes kinnisvaramüügi segmendis. Eelmise aasta võrdlusperioodi lõpus valmis korterelamu ja sõlmiti korraga mitmeid asjaõiguslepinguid. Käesoleva aasta suvel on oodata sarnast efekti. Kinnisvara segmendi kasumlikkust ja keskmist ruutmeetri hinda Eestis aruandeperioodil mõjutas paari pikemat aega müügis olnud pinna müük soodsama hinnaga. Brütokasumi vähenemine mõjutas ka netotulemit. 2016. aasta kolme kuu puhaskahjum oli 1,5 miljonit eurot ehk 28% võrra suurem kui 1,2 miljonit eurot eelmise aasta samal perioodil.

Koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele oli 31. märts 2016 seisuga 8,1 miljonit eurot. Laenud vähemuses osanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot, ettevõttel oli lunastamata 11,1 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 16,5 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju.

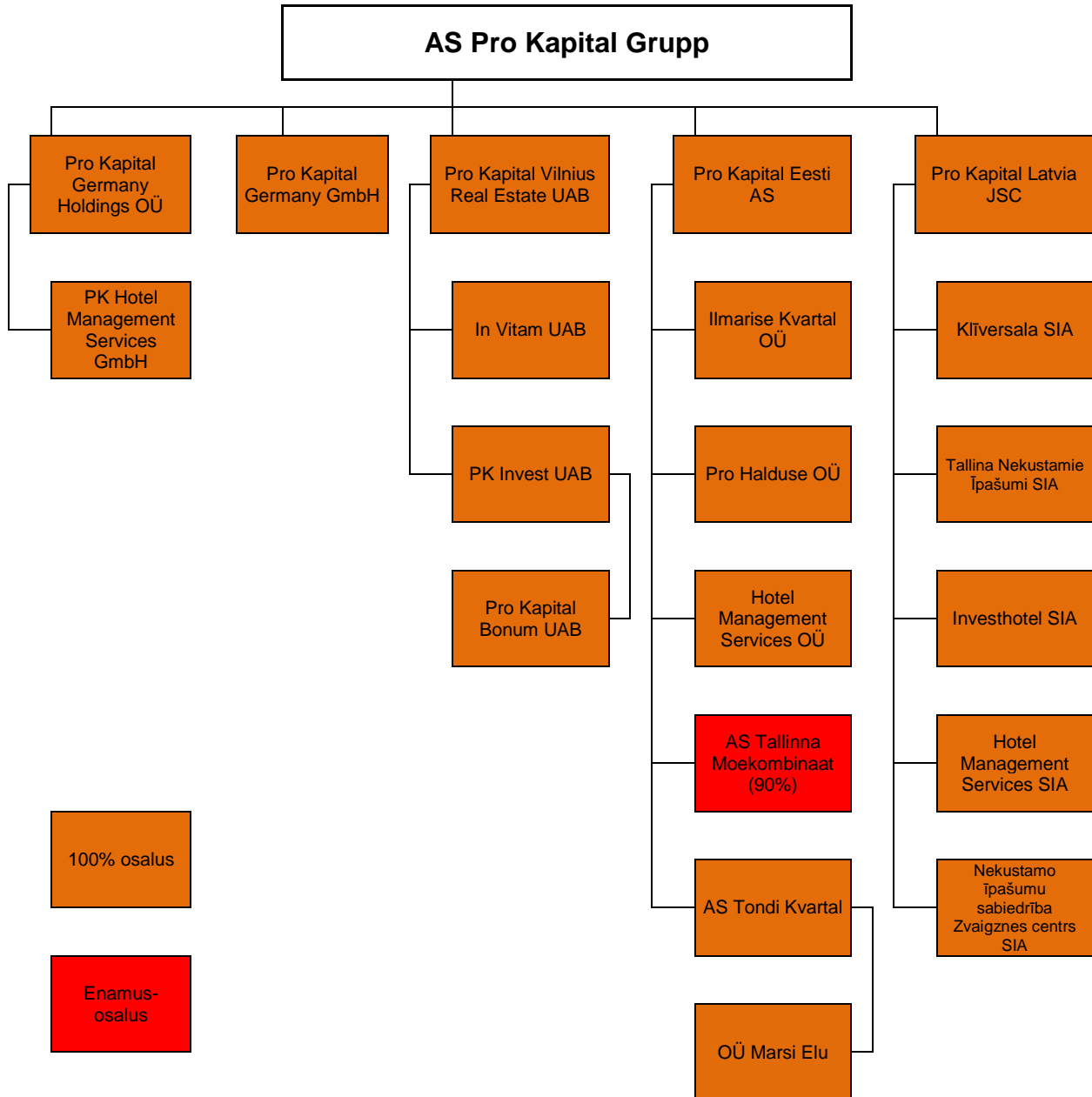
Töötajaid oli 31. märts 2016 seisuga 110, kellest 77 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

24. mai 2016

Kontserni struktuur

31. märts 2016 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	90%	Üüritav pind 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Üüritav pind 13 931 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 86 264 m ² <i>Elamupind 59 546 m²</i> <i>Äripind 26 718 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 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 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 ja ehitustööd alanud.
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 seitsmele elamuhoonele väljastatud. Algasid Tondi 53 krundil asuva väikese ajaloolise hoone ehitustööd, mille tulemusena valmib kontorihoone.
Marsi 3, 3a, 3b	Esimesed kaks kortermaja valminud ja toimub müügitegevus. Kolmanda hoone ehitustööd ja eelmüük jätkuvad.
Kalaranna	Detailplaneeringu kehtestamine käimas.

Tallinase kvartal	Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas. Arhitektuurplaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.
Kliversala	Uus detailplaneering linnavalitsuse poolt heaks kiidetud, esimesele hoonele ehitusloa väljastatud ning eelmüük alanud.
Zvaigznes kvartal Šaltinių Namai	Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusloa väljastatud. Esimene etapp lõpetatud ja müügis. Esimese täiendava hoone ehitus on lõppenud, teise hoone ehitustööd ja eelmüük 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. märts 2016, tuhandetes eurodes

	Eesti 2016 3 kuud	Eesti 2015 3 kuud	Läti 2016 3 kuud	Läti 2015 3 kuud	Leedu 2016 3 kuud	Leedu 2015 3 kuud	Saksa 2016 3 kuud	Saksa 2015 3 kuud	KOKKU 2016 3 kuud	KOKKU 2015 3 kuud
Kinnisvara	526	860	0	0	522	563	0	0	1 048	1 423
Rent	5	7	19	20	24	26	0	0	48	53
Hotellid	238	250	243	250	0	0	726	708	1 207	1 208
Haldus	432	400	9	9	27	24	0	0	468	433
Muu	1	13	3	3	2	2	0	0	6	18
KOKKU	1 202	1 530	274	282	575	615	726	708	2 777	3 135

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte 2016. aasta esimese kvartali käibest oli 43,3%, võrreldes 48,8%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil.

2016. aasta kolme kuu jooksul müüs Ettevõtte kokku 4 korterit, 2 parkimiskohta ja 2 panipaika (2015 3 kuud: 7 korterit, 5 parkimiskohta ja 5 panipaika). 2015. aastal valmisisid Marsi 3 ja Marsi 3b elumajad Tondi Elamukvartalis. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on 62-st korterist 47 omanikele üle antud. Suvel valmivas Marsi 3a elumajas on sõlmitud eelmüügilepingud 31 korterist 17-le. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 24 korterit ja äripinda, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Tallinna PK Ilmarine Hotel täituvus 51% vähenes 7% võrreldes 55%-ga samal perioodil 2015. aastal. Hotelli ärikasum vähenes 20% võrreldes eelneva aasta sama perioodiga.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte 2016. aasta kolme kuu käibest oli sarnane võrdlusperioodiga moodustades 10%.

Lätis puudub müüdav kinnisvara uute arenduste valmimiseni. Kliversala projektis on väljastatud ehitusloa 47 korteriga elamu ehitamiseks. Käesoleva aruande valmimise hetkel on sõlmitud eelmüügilepingud 7 korterile.

PK Riga Hotel täituvus 2016. aastal kahanes 2% ja moodustas 56% (2015 3 kuud: 57%). Ka ärikasum on kahanenud. Sellegipoolest on hotell näidanud häid tulemusi arvestades Riias valitsevat keerulist hotellituru seisuga.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte 2016. aasta esimese kvartali käibest oli 20,7% võrreldes 19,6%-ga aasta varem. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on Šaltinių Namai projektis K4-1 hoones sõlmitud eelmüügilepingud 44 korterist 32-le.

Kolme kuu jooksul müüs ettevõtte Leedus 1 korteri, 2 äripinda, 4 parkimiskohta ja 1 panipaiga (2015 3 kuud: 2 korterit ja 2 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Leedus müügis veel 7 korterit, 4 eramu tüüpi korterit, 9 äripinda, 13 panipaika ning 75 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte 2016. aasta esimese kvartali käibest oli 26,1% võrreldes 22,6%-ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 56% on 13% võrra kõrgem kui 50% samal perioodil 2015. aastal. Ärikasum on võrreldes sama perioodiga aasta tagasi kahanenud.

Muud tulemusnäitajad 01. jaanuar - 31. märts 2016

	Eesti 2016 3 kuud	Eesti 2015 3 kuud	Läti 2016 3 kuud	Läti 2015 3 kuud	Leedu 2016 3 kuud	Leedu 2015 3 kuud	Saksa 2016 3 kuud	Saksa 2015 3 kuud	KOKKU 2016 3 kuud	KOKKU 2015 3 kuud
Müüdnud m ²	361	564	0	0	222	197	0	0	583	761
Keskmine hind, m ² /EUR*	1 407	1 449	0	0	2 091	2 698	0	0	1 668	1 773
Hallatavaid m ²	59 400	57 770	15 038	15 002	13 771	11 634	0	0	88 209	84 406
Hotellide täituvus %	51,1%	55,3%	55,6%	57,0%	0,0%	0,0%	56,4%	49,8%	54,4%	53,7%

*Käibemaksuta

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.

2016. aasta esimese kolme kuu jooksul laenas Pro Kapital 675 tuhat eurot Nordea Pangalt ja 114 tuhat eurot Leedu Swedbankilt. Ettevõtte tagastas 2016. aasta esimeses kvartalis 521 tuhande euro väärtuses pangalaene. 1. märts 2016 seisuga oli pangalaenude kogumaht 8,1 mln EUR. Pangalaenud on peamiselt keskpika tähtajaga, tagastamistähtaja üks kuni kolm aastat. Tagasimaksegraafik on fikseeritud tähtaegadega ja ujuva graafikuga, mis sõltub müügimahtudest.

31. märts 2016 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 11,1 mln EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 6,6 miljonit eurot, pikaajaline osa 4,6 miljonit eurot), 2,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (lühiajaline osa 1 miljon eurot, pikaajaline osa 1,2 miljonit eurot) ning 14,3 mln euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirju lunastamistähtajaga 1. juuni 2020.

Aktsiad ja aktsionärid

31. märts 2016 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. märts 2016 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 74 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

31. märts 2016 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

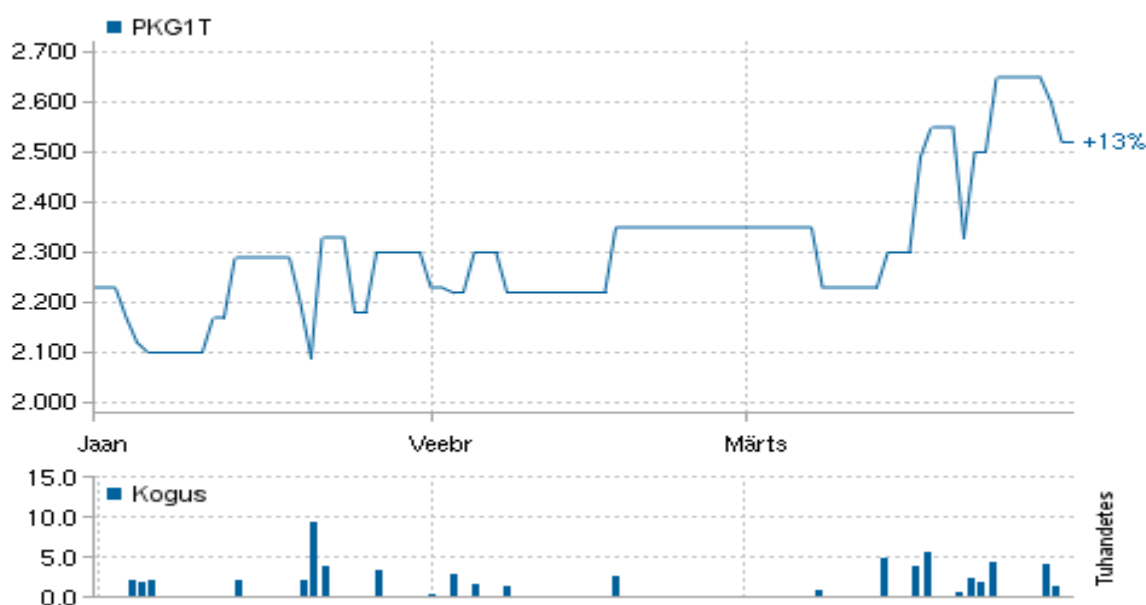
	Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
1	Nordea Bank Finland Plc Clients	22 430 777	41,38%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	6 972 534	12,86%
3	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,62%
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,35%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. märts 2016 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	184 863	0,34%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00%
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	12 553	0,02%

2016. aasta esimese kolme kuu kahjum aktsia kohta oli -0,03 eurot (2015 3 kuud: -0,02 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 01. jaanuar – 31. märts 2016 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2016 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,08- 2,65 eurot ning 31. märtsi 2016 kauplemispäeva

sulgemishind oli 2,52 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 63 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 144 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2015 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2016 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,01 - 2,31 eurot ning 31. märtsi 2016 kauplemispäeva sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,29 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,18 eurot.

Õigusküsimused

Ettevõtte on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohaselt 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 tütaretevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Töötajad

31. märtsil 2016 oli Ettevõttes tööl 110 inimest (31. märtsil 2015: 105 töötajat). Neist 77 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (31. märtsil 2015: 78).

Riskid

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski. Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. 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	_____	24. mai 2016
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuseliige	_____	24. mai 2016

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		5 787	1 337	6 392
Lühiajalised nõuded		1 194	2 059	1 608
Varud		13 005	14 482	12 438
Käibevara kokku		19 986	17 878	20 438
Põhivara				
Pikaajalised nõuded		47	45	48
Materiaalne põhivara	5	16 942	17 460	17 103
Kinnisvarainvesteeringud	6	94 227	88 110	92 457
Immateriaalne põhivara		276	271	277
Põhivara kokku		111 492	105 886	109 885
VARAD KOKKU		131 478	123 764	130 323

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised laenukohustused	7	9 046	16 798	8 004
Ostjate ettemaksed		1 620	1 403	1 692
Lühiajalised võlgnevused		3 867	4 090	5 103
Masukohustused		288	414	264
Lühiajalised eraldised		3	5	87
Lühiajalised kohustused kokku		14 824	22 710	15 150
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	7	27 173	13 416	27 054
Muud pikaajalised kohustused		2 501	739	837
Edasilükkunud tulumasukohustus		3 486	2 733	3 503
Pikaajalised eraldised		357	154	347
Pikaajalised kohustused kokku		33 517	17 042	31 741
KOHUSTUSED KOKKU		48 341	39 752	46 891
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		10 841	10 821	10 841
Ülekurss		1 669	1 474	1 669
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 064	1 082
Ümberhindluse reserv		9 462	9 389	9 462
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		59 283	-143	60 677
Aruandeperioodi puhaskahjum		-1 465	-61 159	-1 934
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		80 872	82 598	81 797
Mittekontrolliv osalus		2 265	1 414	1 635
OMAKAPITAL KOKKU		83 137	84 012	83 432
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		131 478	123 764	130 323

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Äritulud				
Müügitulu	8	2 777	3 135	18 322
Müüdud toodete ja teenuste kulu	9	-2 514	-2 538	-13 874
Brutokasum	10	263	597	4 448
Turustuskulud		-117	-99	-466
Üldhalduskulud	11	-1 181	-1 181	-5 250
Muud äritulud		105	45	3 353
Muud ärikulud		-19	-84	-661
Ärikahjum		-949	-722	1 424
Finantstulud	12	2	2	13
Finantskulud	12	-528	-426	-2 606
Kahjum enne tulumaksu		-1 475	-1 146	-1 169
Tulumaks		-6	-12	-841
Puhaskahjum		-1 481	-1 158	-2 010
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-1 465	-1 166	-1 934
Mittekontrolliv osalus		-16	8	-76
Tulumaksujärgne muu koondkasum				
Objektid, mida edaspidi klassifitseeritakse kasumiaruandes				
<i>Valuutakursi vahed välistehingutest</i>		0	0	143
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes				
<i>Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus</i>		0	0	73
Aruandeperioodi koondkahjum		-1 481	-1 158	-1 794
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-1 465	-1 166	-1 718
Mittekontrolliv osalus		-16	8	-76
Kahjum aktsia kohta (euro)	13	-0,03	-0,02	-0,04
Lahustatud kahjum aktsia kohta (euro)	13	-0,03	-0,02	-0,04

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Põhitegevuse rahavood				
Aruandeperioodi puhaskahjum		-1 481	-1 158	-2 010
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	5	174	173	693
Muutused põhivara väärtuses		0	0	-44
Varade õiglase väärtuse muutus	6	0	0	-3 041
Finantstulud ja -kulud	12	526	424	2 593
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		29	-175	645
Muutused käibevahendites:				
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		777	404	957
Varudes		-567	52	2 097
Kohustustes ja ettemaksetes		381	-580	878
Eraldistes		-76	3	730
Põhitegevuse rahavood kokku		-237	-857	3 498
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	5	-13	-6	-55
Immateriaalse põhivara soetamine		-1	0	-13
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	6	-1 770	-68	-1 306
Saadud intressid		2	2	6
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 782	-72	-1 368
Rahavood finantseerimistegevusest				
Aktiivkapitali suurendamine		0	0	214
Vähemusosaluse suurenemine tütarettevõttes		1 187	0	153
Vähemusosaluse väljaostmine		-361	0	0
Võlakirjade emissioon		901	0	7 652
Vahetusvõlakirjade tagasiost		-12	0	-62
Saadud laenud		789	1 791	3 673
Tagastatud laenud		-521	-821	-6 794
Makstud intressid		-569	-585	-2 455
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 414	385	2 381
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-605	-544	4 511
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 392	1 881	1 881
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 787	1 337	6 392

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

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 2014	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 muutus	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
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	540	540	646	1 186
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-1 465	-1 465	-16	-1 481
31. märts 2016	10 841	1 669	1 082	9 462	0	57 818	80 872	2 265	83 137

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 suuraktsionärid on järgmised:

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus 31.03.2016	Osalus 31.03.2015	Osalus 31.12.2015
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	41,38%	0,30%	36,47%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	12,86%	12,91%	12,71%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,62%	12,64%	12,62%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,35%	8,37%	8,35%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 31. märts 2016 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 2016. aasta kolme kuu võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja 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. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	PKG	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Elimineerimised	Kokku
2016 3 kuud							
Käive	0	1 203	281	575	838	-120	2 777
Muud äritulud ja –kulud (neto)	9	2	14	31	43	-13	86
Segmendi ärikahjum	-356	-238	-192	-30	-133		-949
Finantstulud ja –kulud (neto)	-909	605	-73	-125	-24		-526
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 265	367	-265	-155	-157		-1 475
Tulumaks	0	0	-9	3	0		-6
Mittekontrolliv osalus	0	-16	0	0	0		-16
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 265	383	-274	-152	-157		-1 465
31.03.2016							
Varad	57 206	148 114	28 373	21 366	5 796	-129 377	131 478
Kohustused	103 175	9 516	15 896	15 427	2 933	-98 606	48 341
Põhivara soetamine	0	1	1	1	10		13
Materiaalse põhivara kulum	0	-37	-55	-8	-74		-174
2015 3 kuud							
Käive	0	1 530	288	615	817	-115	3 135
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-4	-27	-25	-9	37	-11	-39
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-379	-161	-187	77	-72		-722
Finantstulu ja –kulu (neto)	-806	608	-60	-140	-26		-424
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 185	447	-247	-63	-98		-1 146
Tulumaks	0	0	-13	1	0		-12
Mittekontrolliv osalus	0	8	0	0	0		8
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 185	439	-260	-62	-98		-1 166
31.03.2015							
Varad	52 731	146 279	30 210	14 563	5 876	-125 894	123 765
Kohustused	93 368	8 705	14 479	15 385	2 939	-95 124	39 752
Põhivara soetamine	0	0	6	0	0		6
Materiaalse põhivara kulum	0	-39	-55	-6	-73		-173
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
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-5 467	153	-3 240	6 773	-10	-143	-1 934

PROKAPITAL

<i>tuhandetes eurodes</i>	PKG	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Elimineerimised	Kokku
31.12.2015							
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. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2015	7,22%
Uute aktsiate märkimine	2,44%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2016	9,66%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus (%) 31. detsembril 2015	1 634
Vähemusosaluse suurenemine	647
Aruandeperioodi kahjum	-16
Vähemusosaluse väärtus (%) 31. märtsil 2016	2 265

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.

Viimane kinnisvara hindamise teostas Newsec Valuation 2015. aasta novembris. Kuigi mõnede varade õiglase väärtus osutus bilansiväärtuseks 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. Viimase hindamise ajal osutus Saksamaa hotelli väärtus oluliselt madalamaks ja vara hinnati alla 1,9 miljoni euro võrra.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Soetusmaksumus	22 211	22 567	22 209
Akumuleeritud kulum	-5 107	-5 107	-5 107
Bilansiline jääkväärtus	17 104	17 460	17 102

PROKAPITAL

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2015	18 791	1 275	2 489	0	22 555
Omandamised:					
Soetatud	7	34	20	0	61
Ümber klassifitseeritud	475	395	-870	0	0
Ümberhindlused (+/-)	-1 941	43	0	0	0
Müügid ja mahakandmised:					
Müüdüd	0	0	-1	0	-1
Maha kantud	0	-16	-433	0	-449
Soetusmaksumus 31.12.2015	19 316	1 688	1 205	0	22 209
Omandamised:					
Soetatud	0	1	2	9	12
Müügid ja mahakandmised:					
Maha kantud	0	0	-10	0	-10
Soetusmaksumus 31.03.2016	19 316	1 689	1 197	9	22 211

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	KOKKU
Akumuleeritud kulum 01.01.2015	1 731	1 012	2 193	0	4 936
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	488	152	44	0	684
Ümber klassifitseeritud	428	280	-708	0	0
Müüdüd ja maha kantud:					
Müüdüd	0	0	-1	0	-1
Maha kantud	0	-15	-433	0	-448
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	2 583	1 429	1 095	0	5 107
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	123	37	11	0	171
Müüdüd ja maha kantud:					
Maha kantud	0	0	-10	0	-10
Akumuleeritud kulum 31.03.2016	2 706	1 467	1 096	0	5 269

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2015	88 110	88 110
Soetatud:		
Investeeringud	1 306	1 306
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest	3 041	3 041
Soetusmaksumus 31.12.2015	92 457	92 457
Soetatud:		
Investeeringud	1 770	1 770
Soetusmaksumus 31.03.2016	94 227	94 227

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2015 hindas Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Investeeringud kinnisvarasse sisaldavad peamiselt AS Tallinna Moekombinaadi ehituskulusid – aruandeperioodil 1 674 tuhat eurot.

Lisa 7. Laenud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Lühiajalised laenukohustused	1 447	7 804	931
Pikaajalised laenukohustused	6 674	3 171	6 924
Lühiajalised laenukohustused, seotud osapooled	30	4 538	30
Pikaajalised laenukohustused, vähemusosanikud	308	1 308	308
Muu pikaajaline laenukohustus	0	600	0
Konverteeritav võlg	11 145	11 219	11 157
Mittekonverteeritav võlg	16 540	2 240	15 640
Kokku	36 144	30 880	34 990

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot ning lunastamata võlakirjade väärtus on 11,1 miljonit 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. 19. jaanuaril 2016 lunastas Ettevõtte 4 234 PKG2 vahetusvõlakirja väärtusega 11 855,20 eurot ning pikendas 1 058 596 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamise tähtaega kahe aasta võrra. Võlakirjade uus lunastamise tähtaeg on 20. jaanuar 2018. Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimused on jäänud muutumata.

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 miljonit eurot. 31. detsember 2015 seisuga oli Ettevõtte emiteerinud kokku 134 võlakirja väärtusega 13,4 miljonit eurot, lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020 ja fikseeritud intressimääraga 8% aastas. Aruandeperioodil emiteeriti juurde 9 võlakirja väärtusega 900 tuhat eurot. Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad on tagatud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiatega, välja arvatud AS Tallinna Moekombinaat ja Investhotel SIA aktsiad. Alates 8. juuli 2015 on võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.

PROKAPITAL

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Swedbank AS (Eesti)	3 444	3 711	3 512
Norde Bank Finland Plc Eesti filiaal	699	1 089	220
AS Swedbank (Läti)	3 153	3 516	3 245
„Swedbank” AB (Leedu)	825	2 659	878
Fiducaria Emiliana s.r.l	197	197	197
Nikasi Overseas SA	111	111	111
Estrella Ltd	0	800	0
Eginvest Ltd	0	600	0
Colosseum OÜ	30	0	30
Konverteeritav võlg –võlakirjade omanikud	11 145	11 219	11 157
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	2 240	2 240	2 240
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	14 300	0	13 400
Kokku	36 144	30 880	34 990

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu aruandeperioodil oli 486 tuhat eurot (2015 3 kuud: 394 tuhat eurot).

Tagasimaksud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2016	31.12.2015
Tähtaeg alla ühe aasta	9 053	8 013
Tähtaeg 2–5 aastat	26 783	26 669
Tähtaeg üle viie aasta	308	308
Kokku	36 144	34 990

Tagatised

<i>tuhandetes eurodes</i>		Tagatiste bilansiline väärtus		
Saaja	Tagatis	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 568	5 693	5 600
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 23, Tallinn	291	427	303
Nordea Bank Finland (Eesti)	Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	4 811	4 918	4 346
Nordea Bank Finland (Eesti)	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	229	184	208
Nordea Bank Finland (Eesti)	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 300	2 300	2 190
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 470	5 611	5 506
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St.5, Riga	15 752	17 490	15 601
Swedbank AB (Leedu)	Aguonu St 10,12,14; Šaltinių 20, 22, 24, 26, Vilnius	20 117	13 556	19 920
AS Merko Ehitus Eesti	Peterburi tee 2, Tallinn	27 974	N/A	26 300

Võlakirjade tagamiseks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:

Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	10	N/A	10
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany GmbH	25	N/A	25
Nordic Trustee & Agency AB	PK Hotel Management Services GmbH	116	N/A	116
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Eesti AS	16 880	N/A	16 880
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Ilmarise Kvartal	3	N/A	3
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Halduse OÜ	26	N/A	26
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Hotel Management Services	25	N/A	25
Nordic Trustee & Agency AB	AS Tondi Kvartal	160	N/A	160
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Marsi Elu	20	N/A	13
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Latvia JSC	9 960	N/A	9 960

PROKAPITAL

Nordic Trustee & Agency AB	Kliversala SIA	14 531	N/A	14 531
Nordic Trustee & Agency AB	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	3 100	N/A	3 100
Nordic Trustee & Agency AB	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	N/A	2 500
Nordic Trustee & Agency AB	Hotel Management Services SIA	569	N/A	569
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	N/A	1 335
Nordic Trustee & Agency AB	In Vitam UAB	3	N/A	3
Nordic Trustee & Agency AB	PK Invest UAB	823	N/A	823
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Bonum UAB	800	N/A	800
Nordic Trustee & Agency AB	arveldusarved Nordea Bank AB-s (Rootsi)	24	N/A	25
Kokku		133 421	50 179	130 877

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

- ASile Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarükseni kuuluva ettevõtja Kliversala RE SIA võimalikku kohustust AS Swedbank (Läti) ees, kuna AS Swedbank (Läti) on väljastanud garantiikirja summas 8 084 tuhat eurot VAS-ile „Privatizācijas aģentūra” tagamaks Kliversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi. Garantiikiri aegub 31. detsember 2017.
- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, mille 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>	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Kinnisvara müük	1 048	1 423	10 055
Rent	48	53	205
Hotelliteenused	1 207	1 208	6 486
Haldusteenused	468	433	1 486
Muud teenused	6	18	87
Kokku	2 777	3 135	18 322

Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	994	1 121	7 942
Renditeenused	24	25	116
Hotelliteenused	1 050	978	4 384
Haldusteenused	445	413	1 401
Muud teenused	1	1	31
Kokku	2 514	2 538	13 874

Tagamaks selgemat äritegevuse tulemi kajastamist rakendati 2015. aasta lõpus järgnevat muudatust otsekulude arvestuspõhimõtetes - hotellide hoonete kulumit on varem kajastatud renditeenuste otsekuludena ja osaliselt muude teenuste otsekuludena. Antud aruandes ja edaspidi kajastatakse hotellide hoonete kulum hotelliteenuste kulude real.

Lisa 10. Brutokasum

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	54	302	2 113
Renditeenused	24	28	89
Hotelliteenused	157	230	2 105
Haldusteenused	23	20	85
Muud teenused	5	17	56
Kokku	263	597	4 448

Lisa 11. Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Personalikulud	633	591	2 437
Kontori- ja sidekulud	58	44	210
Reisimine ja transpordikulud	45	31	159
Konsultatsioonid, tarkvara litsentsid jms	46	118	359
Panga-, börsi- ja deponitooriumide kulud	86	68	382
Maa- ja kinnisvara maksud	118	91	482
Materiaalse põhivara kulum	26	25	100
Immateriaalse põhivara kulum	2	2	7
Muu	167	211	1 114
Kokku	1 181	1 181	5 250

Lisa 12. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Intressitulu	2	0	7
Muud finantstulud	0	2	5
Kokku	2	2	12

Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Intressikulu	486	394	2 080
Kahjum valuutakursi muutusest	0	1	144
Muud finantskulud	42	31	382
Kokku	528	426	2 606

Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta

Kasum/ kahjum aktsia kohta leitakse, jagades perioodi puhaskasumi/ -kahjumi perioodi aktsiate kaalutud keskmise arvuga.

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2016-31.03.2016	(54 203 938* 91/91)	=54 203 938
Perioodil	01.01.2015-31.03.2015	(54 106 575* 90/90)	=54 106 575
Perioodil	01.01.2015-31.12.2015	(54 106 575* 312/365)+(54 203 938*53/365)	=54 120 713

Indikatiivne kahjum aktsia kohta (euro):

01.01.2016-31.03.2016	- 1 465 tuhat eurot/ 54 203 938 = -0,03 eurot
01.01.2015-31.03.2015	- 1 166 tuhat eurot/ 54 106 575 = -0,02 eurot
01.01.2015-31.12.2015	- 1 934 tuhat eurot/ 54 120 713 = -0,04 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2016. ja 2015. 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

2016. aasta esimeses kvartalis ei ole aktsionäride koosolekut kokku kutsutud.

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>	2016 3 kuud	2015 3 kuud	2015 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Antud laenude tagastus (mitterahaline)	0	501	501
Tasutud vähemusosaluse eest	361	0	0
Äritulud	22	0	0
Ärikulud	3	0	12
Saadud laenud	0	600	600
Intressikulud	0	47	215
Vähemusosanikud			
Intressikulud	10	9	37
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	191	187	929

PROKAPITAL

Nõuded seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Lühiajalised nõuded			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	7	0	0
Kokku	7	0	0

Kohustused seotud osapoolte ees

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Lühiajalised kohustused			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	30	4 326	4 326
Kohustused juhtkonna ja nõukogu liikmete ees	0	121	121
Pikaajalised kohustused vähemusosanike ees	372	335	335
Kokku	402	4 782	4 782

Osalused Ettevõttes %

	31.03.2016	31.03.2015	31.12.2015
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,02%	0,00%	0,00%
Juhatuse liikmed ja nendega seotud isikud	0,34%	0,16%	0,16%

Laekumata ja tasumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse rahas. Ei ole antud ega saadud garantiisid.

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2016. aasta kolme kuu ja esimese kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees	24. mai 2016
------------------	----------------	--------------

Allan Remmelkoor	Juhatuseliige	24. mai 2016
------------------	---------------	--------------