

AS Pro Kapital Grupp

2017. AASTA I KVARTALI JA 3 KUU KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2017. AASTA I KVARTALI JA 3 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja sündmused 1. jaanuar – 31. märts 2017 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. Varud	20
Lisa 6. Materiaalne põhivara	20
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	22
Lisa 9. Käive	25
Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	25
Lisa 11. Brutokasum	25
Lisa 12. Üldhalduskulud	26
Lisa 13. Finantstulud ja –kulud	26
Lisa 14. Kasum/kahjum aktsia kohta	26
Lisa 15. Aktsionäride koosolekud	27
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	27
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	29

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

Aastal 1994 asutatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on Eesti juhtiv kinnisvaraettevõtte, 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 1. jaanuar – 31. märts 2017 ning aruandeperioodi järgselt

- Kontserni 2017. aasta esimese kolme kuu kogukäive oli 3 614 tuhat eurot, suurenedes võrdlusperioodi suhtes 30% võrra (2016. a 3 kuud: 2 777 tuhat eurot).
- 2017. aasta esimese kolme kuu brutokasum oli 935 tuhat eurot, suurenedes võrdlusperioodi suhtes 256% (2016.a 3 kuud: 263 tuhat eurot).
- Ärikahjum vähenes 2017. aasta esimese kolme kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 452 tuhande euro võrra (48%) ning moodustas 497 tuhat eurot (2016. a 3 kuud: 949 tuhat eurot kahjumit).
- Puhaskahjum vähenes 2017. aasta esimese kolme kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 52 tuhande euro võrra (4%), moodustades kahjumi 1 429 tuhat eurot (2016. a 3 kuud: 1 481 tuhat eurot kahjumit).
- 2017. aasta esimese kolme kuu rahavood põhitegevusest moodustasid negatiivse 2 558 tuhat eurot (2016. a 3 kuud: -237 tuhat eurot).
- Aktsia puhasväärtus 31. märtsil 2017 oli 1,44 eurot (31. detsembril 2016: 1,51 eurot).
- 12. jaanuaril 2017 sõlmis AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte PK Invest UAB lepingu nelja kortermaja ning maa-aluse parkla ehitamiseks Vilniuse vanalinnas asuvasse Šaltinių Namai elukvartalisse. Ehitustööde lepinguline maksumus on 10,8 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning kestvuseks on 24 kuud.
- 3. veebruaril 2017 sõlmisid AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal ja Tarrest LT OÜ lepingu Tondile Kristiine City-sse ajaloolise kasarmuhoone Marsi 6 rekonstrueerimiseks 45 korteriga elamuks. Tööde lepinguline maksumus on ligi 2,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning kestvuseks on ligikaudu 1 aasta.
- 8. märtsil 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2019. 186 495 PKG6 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 522 186 eurot.
- 6. aprillil 2017, peale aruandeperioodi lõppu, teavitas OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina majade ehituslepingu teise etapi ehitustöödega alustamist. Teises ehitusetapis valmib 31 korteriga eluhoone, mille planeeritud valmimine on juunis 2018 ning mille maksumus on veidi üle 2 miljoni euro, millele lisandub käibemaks. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud optsioon kahe ülejäänud ehitusetapi teostamiseks, mille rakendamisel rajatakse täiendavalt 62 korterit ning ehitatakse välja ka Sõjakooli ning Sammu tänavad koos kommunikatsioonidega.
- 3. mail 2017, peale aruandeperioodi lõppu, otsustas AS Pro Kapital Grupp teha muudatuse oma Läti tütar kontserni AS Pro Kapital Latvia nõukogus. AS Pro Kapital Latvia nõukogust kutsuti tagasi Aivars Blūmiņš ning uueks nõukogu liikmeks valiti Pro Kapitali peajurist Ervin Nurmela. AS Pro Kapital Latvia nõukogu jätkab kolmeliikmelisena koosseisus: Ernesto Achille Preatoni, Emanuele Bozzone ja Ervin Nurmela.
- Müügitegevus Vilniuse Šaltinių Namai ning Tallinna Tondi Elukvartali projektides on edukalt jätkunud. Vahearuanne avaldamise ajaks on Vilniuse projekti K4-1 hoones 41 korterit 44-st klientidele üle antud. II etapi korteritele on sõlmitud 36 eelmüügilepingut. Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on vahearuanne avaldamise ajaks kolm hoonet valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 84 korterit 93-st. Neljandas hoones on sõlmitud 15 eelmüügilepingut 31-st korterist, viiendas hoones 4 lepingut ning Marsi 6 projektis on sõlmitud 31 eelmüügilepingut kokku 45 korterist. Riias, Kliversala projekti esimeses korterelamus, on sõlmitud 8 eellepingut 47-st korterist.

Peamised finantsnäitajad

	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	3 614	2 777	20 652
Brutokasum (tuhat eurot)	935	263	6 054
Brutokasum, %	26%	9%	29%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat eurot)	-497	-949	-309
Ärikasum/ -kahjum, %	-14%	-34%	1%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-1 429	-1 481	-4 025
Puhaskasum/ -kahjum, %	-40%	-53%	-19%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,03	-0,03	-0,07
	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Varad kokku (tuhat eurot)	144 439	131 478	143 984
Kohustused kokku (tuhat eurot)	66 143	48 341	62 360
Omakapital kokku (tuhat eurot)	78 296	83 137	81 624
Võla/omakapitali suhe *	0,84	0,58	0,76
Varade tootlus, % **	-1,0%	-1,1%	-1,9%
Omakapitali tootlus, % ***	-1,8%	-1,8%	-3,2%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,44	1,53	1,51

*võla/omakapitali suhe= kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Ettevõtte juhi ülevaade

2017. aasta esimeses kvartalis jätkas AS Pro Kapital Grupp oma suurima arendusprojekti, Tallinnas asuva T1 Mall of Tallinn kaubandus- ja meelelahutuskeskuse, ehitustöid ning samuti aktiivseid üüriläbirääkimisi mitmete kohalike ja välismaiste jaekaubandusettevõtetega. Ettevõtte jätkas samuti arendustegevustega Riias Kliversala elamuarendusprojekti, Šaltinių Namai kvartalis Vilniuses ning Kristiine City-s Tallinnas, Tondil.

Vilniuses on vahearuaude avaldamise ajaks K4-1 hoones klientidele üle antud 41 korterit 44-st. Jaanuaris 2017 alustati 2. etapi elamuhoonete ehitustöödega, vahearuaude avaldamise ajaks on sõlmitud 36 eelmüügilepingut.

Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on vahearuaude avaldamise ajaks kolm hoonet valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 84 korterit 93-st. Neljandas hoones on sõlmitud 15 eelmüügilepingut 31-st korterist ning alustati ka viienda hoone eelmüükide sõlmimist, hetkel on lepinguid sõlmitud 4. Edukalt on jätkunud Marsi 6 asuva erilahendustega *loft*-korteriteks renoveeritava ajaloolise kasarmuhoone eelmüük, kus 31 eelmüügilepingut 45 korterist on sõlmitud. 20. veebruaril 2017 kuulutati Kalasadama ümbruse ala arhitektuurivõistlusele laekunud 11 võistlustöö hulgast võitjaks töö „Kesk-küla“, mille autoriks on Kadarik Tüür Arhitektid OÜ.

Riias, Kliversala arendusprojekti, on 47 korteriga elamu ehitustöödega alustatud ning vahearuaude avaldamise ajaks on sõlmitud eelmüügilepingud 8 korterile. Jätkusid ka Tallinase elamuehitusprojekti projekteerimistööd.

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 3,6 miljonit eurot ehk 2016. aasta sama perioodi 2,8 miljoni euro käibega võrreldes 30% võrra suurem. Käive suurenes peamiselt kinnisvaramüügi segmendis. Antud ärisegmenti käive sõltub uute hoonete valmimisest, kuna müügitulu kajastatakse asjaõiguslepingute sõlmimise hetkel. Perioodi puhastulem jäi negatiivseks, mida oluliselt mõjutasid ka suurenenud finantskulud. Aruandeperioodi puhaskahjum 1,4 miljonit eurot oli 4% võrra väiksem kui 1,5 miljonit eurot eelmise aasta samal perioodil.

Koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele oli 31. märts 2017 seisuga 13,9 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot, ettevõttel oli lunastamata 11 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 30,5 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

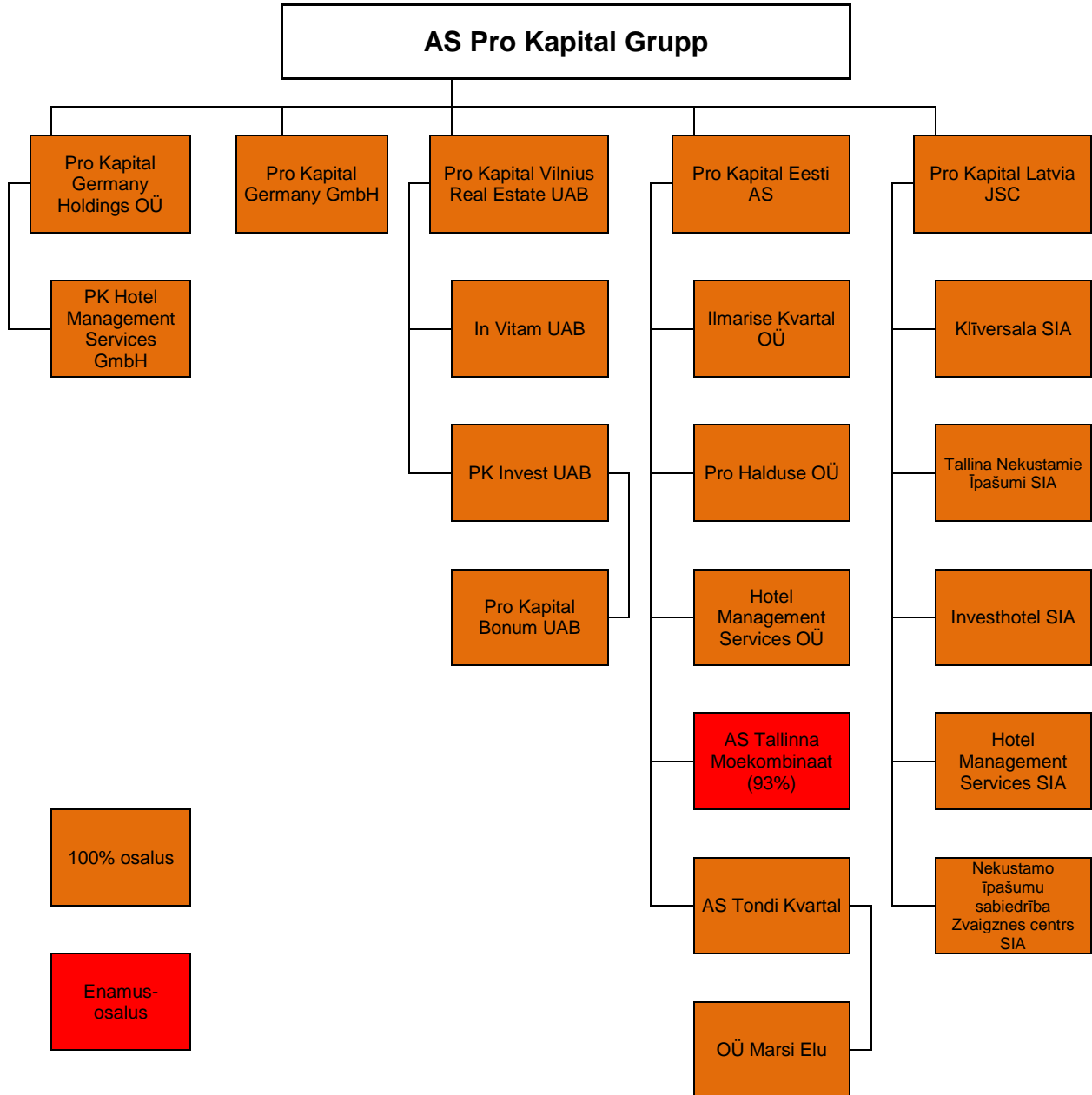
Töötajaid oli 31. märts 2017 seisuga 122, kellest 87 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

23. mai 2017

Kontserni struktuur

31. märts 2017 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
T1 kaubanduskeskus	Kaubandus-pinnad	Tallinn	93%	Üüritav pind 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Üüritav pind 13 931 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügipind 85 380 m ² <i>Elamupind 59 040 m²</i> <i>Äripind 26 340 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Marsi 3, 3a, 3b	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügipind 6 594 m ² <i>Elamupind 6 594 m²</i>	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügipind 33 013 m ² <i>Elamupind 27 600 m²</i> <i>Äripind 5413 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügipind 22 055 m ² <i>Elamupind 21 009 m²</i> <i>Äripind 1 046 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügipind 55 666 m ² <i>Elamupind 44 746 m²</i> <i>Äripind 10 920 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügipind 18 378 m ² <i>Äripind 18 378 m²</i>	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügipind 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 projekteerimis- ning ehitustööd jätkumas. Finantseerimisleping allkirjastatud tagamaks projekti täiemahuline rahastamine.
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud. Uue detail- planeeringu väljatöötamine koostöös linnavalitsusega käimas seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba seitsmele elamuhoonele väljastatud. Tondi 53 krundil asuva ajaloolise hoone renoveerimistööd lõpetatud. Marsi 6 ehitustööd ning eelmüük alanud.
Marsi 3,3a,3b; Sõjakooli 12,12a,12b,12c	Kolm kortermaja on valminud ja toimub müügitegevus. Neljanda ja viienda hoone ehitus ning eelmüük jätkumas.
Kalaranna	Detailplaneering kehtestatud, arhitektuurivõistlus lõppenud.

Tallinase kvartal	Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas. Arhitektuurplaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.
Kliversala	Uus detailplaneering linnavalitsuse poolt heaks kiidetud, esimese hoone ehitustööd ning eelmüük jätkumas.
Zvaigznes kvartal	Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud.
Šaltinių Namai	Esimene etapp lõpetatud ja müügis. Kahe täiendava hoone ehitus on lõppenud ning müük jätkumas. Teise etapi ehitustööd alanud ning eelmüük jätkub.

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 2017, tuhandetes eurodes

	Eesti 2017 3 kuud	Eesti 2016 3 kuud	Läti 2017 3 kuud	Läti 2016 3 kuud	Leedu 2017 3 kuud	Leedu 2016 3 kuud	Saksa 2017 3 kuud	Saksa 2016 3 kuud	KOKKU 2017 3 kuud	KOKKU 2016 3 kuud
Kinnisvara	1 008	526	0	0	820	522	0	0	1 828	1 048
Rent	7	5	15	19	22	24	0	0	44	48
Hotellid	308	238	223	243	0	0	721	726	1 252	1 207
Haldus	418	432	34	9	33	27	0	0	485	468
Muu	0	1	3	3	2	2	0	0	5	6
KOKKU	1 741	1 202	275	274	877	575	721	726	3 614	2 777

Muud tulemusnäitajad 01. jaanuar - 31. märts 2017

	Eesti 2017 3 kuud	Eesti 2016 3 kuud	Läti 2017 3 kuud	Läti 2016 3 kuud	Leedu 2017 3 kuud	Leedu 2016 3 kuud	Saksa 2017 3 kuud	Saksa 2016 3 kuud	KOKKU 2017 3 kuud	KOKKU 2016 3 kuud
Müüdüd m ² *	2 271	3 065	0	0	3 435	2 123	0	0	5 706	5 188
Keskmine hind, m ² /EUR*	1 717	1 631	0	0	2 389	2 135	0	0	2 122	1 837
Hallatavaid m ²	61 869	59 400	15 038	15 038	16 907	12 980	0	0	93 814	87 418
Hotellide täituvus %	75,3%	74,8%	71,1%	74,6%	0,0%	0,0%	54,6%	63,1%	66,2%	70,2%

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaiksid, hinnad on arvestatud käibemaksuta

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 aruandeperioodi käibest oli 48,2%, võrreldes 43,3%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil.

2017. aasta esimese kvartali jooksul müüs Ettevõtte kokku 8 korterit, 10 parkimiskohta ja 8 panipaika (2016 3 kuud: 4 korterit, 2 parkimiskohta ja 2 panipaika). Kristina majade arenduses on valminud Marsi 3, Marsi 3a ja Marsi 3b elumajad. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on 93 korterist omanikele üle antud 84 ning on sõlmitud 15 eelmüügilepingut neljandas majas, mille ehitamist alustati 2016. aasta neljandas kvartalis, lisaks 4 eelmüügilepingut viiendas majas. Marsi 6 projektis on sõlmitud 45 korterist 31 pinnale. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 15 korterit ja 2 äripinda, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Tallinna PK Ilmarine Hotel täituvus 62,3% kasvas 22% võrra võrreldes 51,1%-ga võrdlusperioodil. Hotelli ärikasum suurenes 100% 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 aruandeperioodi käibest oli 7,6% võrreldes 9,9%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil.

Lätis puudub müüdav kinnisvara uute arenduste valmimiseni. Kliversala projektis on väljastatud ehitusluba 47 korteriga elamu ehitamiseks ja ehitustööd on alanud. Käesoleva aruande valmimise hetkel on sõlmitud eelmüügilepingud 8 korterile.

PK Riga Hotel täituvus kahanes 7% ja moodustas aruandeperioodil 51,8% võrreldes 55,6%-ga võrdlusperioodil. Ärikasum on vastavalt kahanenud. Sellegipoolest on hotell näidanud häid tulemusi arvestades Riias valitsevat keerulist hotellituru seisu.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte aruandeperioodi oli 24,3% võrreldes 20,7%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil. Arenduse esimene etapp on valminud ja alustati teise etapi ehitustöödega. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on Šaltinių Namai projektis K4-1 hoones sõlmitud notariaalseid müügilepingud 44 korterist 41-le ja Šaltinių Namai teise etapi korteritele on sõlmitud 36 eelmüügilepingut.

Aruandeperioodil müüs ettevõtte Leedus 3 korterit ja 5 parkimiskohta (2016 3 kuud: 1 korter, 2 äripinda, 4 parkimiskohta ja 1 panipaik). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis veel 5 korterit, 4 eramu tüüpi korterit, 6 äripinda, 12 panipaika ning 39 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aruandeperioodi käibest oli 20,0% võrreldes 26,1%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 54,0% on 4% võrra madalam kui 56,4% samal perioodil 2016. aastal. Täituvust on oluliselt mõjutanud 2016. aastal alanud hotelli osalise renoveerimise tööd, mis valmisid 2017. aasta märtsis. Ärikasum on kasvanud 24% võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital 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.

2017. aasta kolme kuu jooksul laenas Ettevõtte 2 719 tuhat eurot Läti Swedbankilt ning 3 732 tuhat eurot finantseerimise platvormilt, mida esindab Lintgen Adjacent Investments. Ettevõtte on tagastanud 2017. aasta esimese kvartali jooksul 168 tuhande euro väärtuses pangalaene. 31. märts 2017 seisuga oli finantseerimisasutuste laenude kogumaht 13,9 miljonit eurot. Pangalaenu on peamiselt keskpika tähtajaga, tagastamistähtaja üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafik on fikseeritud tähtaegadega ja ujuva graafikuga, mis sõltub müügimahtudest.

31. märts 2017 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 11 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 4,6 miljonit eurot, pikaajaline osa 5,9 miljonit eurot), 1,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (kõik pikaajalise osana) ning 29,3 miljoni euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirju lunastamistähtajaga 1. juuni 2020, millest 2,9 miljoni euro väärtuses võlakirju hoiab Pro Kapital.

Aktsiad ja aktsionärid

31. märts 2017 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 271 722 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 854 344,40 eurot. 31. märts 2017 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 90 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

31. märts 2017 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

	Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
1	Nordea Bank Finland Plc Clients	29 018 125	53,47%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	6 736 215	12,41%
3	Svalbork Invest OÜ	5 994 539	11,05%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. märts 2017 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	252 647	0,47%
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 maist alates omab Paolo Vittorio Michelozzi 3 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 300 000 eurot.

2017. aasta esimese kolme kuu kahjum aktsia kohta oli -0,03 eurot (2016 3 kuud: -0,03 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 01. jaanuar – 31. märts 2017 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2017 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,93 - 2,05 eurot ning 31. märts 2017 kauplemis-päeva

sulgemishind oli 2,00 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 50 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 101 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2017 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,87 - 2,25 eurot ning 31. märts 2017 kauplemispäeva aktsia sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 1,95 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 1,87 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 125 tuhande aktsiaga.

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 tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Töötajad

31. märtsil 2017 oli Ettevõttes tööl 122 inimest (31. märtsil 2016: 105). Neist 87 töötasid hotellides ja kinnisvara haldusettevõtetes (31. märtsil 2016: 77).

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks 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.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest, äritegevuse arengust ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust. Vahearuanne sisaldab teavet seotud osapooltega tehtud oluliste tehingute kohta.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht Juhatuse esimees	23. mai 2017
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuse liige	23. mai 2017
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	23. mai 2017

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.03.2017	31.12.2016
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		3 331	5 382
Lühiajalised nõuded		4 568	4 475
Varud	5	27 086	14 144
Käibevara kokku		34 985	24 001
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		41	42
Materiaalne põhivara	6	18 261	18 336
Kinnisvarainvesteeringud	7	90 855	99 660
Immateriaalne põhivara		297	275
Põhivara kokku		109 454	118 313
VARAD KOKKU	3	144 439	142 314

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.03.2017	31.12.2016
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	8	7 654	8 261
Ostjate ettemaksed		3 846	2 226
Lühiajalised võlgnevused		3 978	8 502
Masukohustused		675	547
Lühiajalised eraldised		203	5
Lühiajalised kohustused kokku		16 356	19 541
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	44 433	38 040
Muud pikaajalised kohustused		1 827	804
Edasilükkunud tulumaksukohustus		3 348	3 360
Pikaajalised eraldised		179	365
Pikaajalised kohustused kokku		49 787	42 569
KOHUSTUSED KOKKU	3	66 143	62 110
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses		10 854	10 854
Ülekurss		1 816	1 816
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 082
Ümberhindluse reserv		9 462	9 462
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		55 017	59 104
Aruandeperioodi puhaskahjum	3	-1 411	-3 913
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		76 820	78 405
Mittekontrolliv osalus	4	1 476	1 799
OMAKAPITAL KOKKU		78 296	80 204
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		144 439	142 314

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12 kuud
Äritulud				
Müügitulu	3, 9	3 614	2 777	20 652
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	10	-2 679	-2 514	-14 598
Brutokasum	11	935	263	6 054
Turustuskulud		-214	-117	-518
Üldhalduskulud	12	-1 277	-1 181	-5 396
Muud äritulud		64	105	254
Muud ärikulud		-5	-19	-703
Ärikasum	3	-497	-949	-309
Finantstulud	13	1	2	13
Finantskulud	13	-889	-528	-3 512
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	3	-1 385	-1 475	-3 808
Tulumaks	3	-44	-6	-217
Puhaskasum/ -kahjum		-1 429	-1 481	-4 025
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		- 1 411	-1 465	-3 913
Mittekontrolliv osalus	3	-18	-16	-112
Kasum/ kahjum aktsia kohta (euro)	14	-0,03	-0,03	-0,07
Lahustatud kahjum aktsia kohta (euro)	14	-0,03	-0,03	-0,07

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12 kuud
Põhitegevuse rahavood				
Aruandeperioodi puhaskahjum		-1 429	-1 481	-4 025
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	6	175	174	695
Põhivara väärtuse muutus	6	0	0	30
Tulu põhivarade müügist		0	0	-4
Kinnisvara investeeringute väärtuse muutus	7	0	0	599
Finantstulud ja –kulud	13	887	526	3 499
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		12 584	29	302
Muutused käibevahendites:				
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-93	777	-2 862
Varudes	5	-12 942	-567	-1 707
Kohustustes ja ettemaksetes		-1 752	381	4 185
Eraldistes		12	-76	-64
Põhitegevuse rahavood kokku		-2 558	-237	648
Rahavood investeerimistegevusest				
Tasutud materiaalse põhivara eest	6	-98	-13	-1 206
Tasutud immateriaalse põhivara eest		-24	-1	-2
Investeeritud kinnisvarasse	7	-4 085	-1 770	-8 552
Laekunud põhivara müügist		0	0	7
Laekunud intressid		1	2	13
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 206	-1 782	-9 740
Rahavood finantseerimistegevusest				
Netomuutus vähemusosaluses		-480	826	276
Laekunud võlakirjade emissioonidest	8	0	901	12 637
Lunastatud vahetusvõlakirjasid	8	-522	-12	-123
Lunastatud tagamata võlakirjasid	8	0	0	-1 000
Saadud laenud	8	6 450	789	2 961
Tagastatud laenud	8	-168	-521	-3 310
Tasutud intressid		-567	-569	-3 359
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		4 713	1 414	8 082
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 051	-605	-1 010
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 382	6 392	6 392
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 331	5 787	5 382

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 2015	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	-1934	-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
Kapitali suurendamine	13	147	0	0	0	0	160	0	160
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	-179	-179	-370	-549
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-2 448	-2 448	-96	-2 544
31. detsember 2016	10 854	1 816	1 082	9 462	0	55 191	78 405	1 799	80 204
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	-174	-174	-305	-479
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-1 411	-1 411	-18	-1 429
31. märts 2017	10 854	1 816	1 082	9 462	0	53 606	76 820	1 476	78 296

Konsolideeritud vahearuaude 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 31.03.2017	Osalus 31.12.2016
Nordea Bank Finland Plc Clients	53,47%	52,57%	53,47%
Eurofiduciaria S.r.l.	12,41%	12,89%	12,41%
Svalbork Invest OÜ	11,05%	11,05%	11,05%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. märts 2017 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 kaheteistkümne kuu võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude 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 2016 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

<i>tuhandetes eurodes</i>	Emettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	<i>Elimineerimised</i>	Kokku
2017 3 kuud							
Käive	0	1 742	286	877	832	-123	3 614
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	4	20	0	49	-14	59
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-455	-95	-192	399	-154		-497
Finantstulud ja –kulud (neto)	-1 110	502	-128	-112	-40		-888
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 565	407	-320	287	-194		-1 385
Tulumaks	0	0	-14	-30	0		-44
Mittekontrolliv osalus	0	-18	0	0	0		-18
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 565	425	-334	257	-194		-1 411
31. märts 2017							
Varad	55 577	152 002	35 933	18 692	7 224	-124 989	144 439
Kohustused	107 903	12 878	24 532	9 946	5 103	-94 219	66 143
Põhivara soetamine	0	5	1	0	92		98
Materiaalse põhivara kulum	0	-43	-54	-6	-70		-173
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 ärikasum (-kahjum)	-356	-238	-192	-30	-133		-949
Finantstulu ja –kulu (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
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 265	383	-274	-152	-157		-1 465
31. detsember 2016							
Varad	56 710	149 116	35 917	18 060	7 019	-124 508	142 314
Kohustused	107 472	9 918	24 182	9 570	4 705	-93 737	62 110
Põhivara soetamine	0	75	5	2	1 124		1 206
Materiaalse põhivara kulum	0	-159	-217	-35	-284		-695

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2016	8,05%
Aktsiate tagasiost	-1,40%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2017	6,65%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2016	1 799
Vähemusosaluse muutus	-305
Aruandeperioodi kahjum	-18
Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2017	1 476

Lisa 5. Varud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2017	31.12.2016
Kinnisvara müügiks	3 867	4 956
Lõpetamata kinnisvara	23 122	9 078
Ostetud kaubad müügiks	64	75
Ettemaksed varude eest	33	35
Kokku	27 086	14 144

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub arendatava ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest. 2017. aasta alguses sõlmis leedu tütaretevõtte PK Invest UAB ehituslepingu elamuarenduse teise etapi arendamiseks. Sellega seoses klassifitseeriti leedu kinnisvarainvesteering ümber varudesse summas 12 890 tuhat eurot.

Lisa 6. Materiaalne põhivara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt selle bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

Maa ja ehitised moodustuvad kolmest hotellikinnistust (Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis) ning kontoripindadest Tallinnas ja Vilniuses.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2017	31.12.2016
Soetusmaksumus	24 175	24 086
Akumuleeritud kulum	-5 914	-5 750
Bilansiline jääkväärtus	18 261	18 336

PROKAPITAL

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2016	19 316	1 688	1 205	0	22 209
Omandamised:					
Soetatud	0	11	77	1 118	1 206
Ümber klassifitseeritud	750	0	0	0	750
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdüd	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-13	-57	0	-70
Soetusmaksumus 31.12.2016	20 066	1 686	1 216	1 118	24 086
Omandamised:					
Soetatud	1 211	0	5	-1 118	98
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdüd	0	0	-8	0	-8
Maha kantud	0	0	-1	0	-1
Soetusmaksumus 31.03.2017	21 277	1 686	1 212	0	24 175

2016. aasta kolmandas kvartalis algasid Saksa hotellis ca 60 toa ja üldpindade renoveerimistööd. Tööd, mis on teostatud aasta lõpuni on kajastatud ettemaksete real. Renoveerimistööde esimene faas lõpetati 2017. aasta esimese kvartali lõpuks.

2016. aasta septembrist alates asub Ettevõtte peakontor värskest renoveeritud Sõjakooli 11 (osa Tondi 53 asuvast kinnistust) asuvas hoones Tondi Kvartalis, Tallinnas. Antud kinnistu oli kuni renoveerimistööde lõppemiseni kajastatud kinnisvarainvesteeringuna. Peale hoone valmimist klassifitseeriti see ümber põhivaraks.

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	KOKKU
Akumuleeritud kulum 01.01.2016	2 583	1 429	1 095	0	5 107
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	490	144	55	0	689
Põhivara õiglase väärtuse muutus	30	0	0	0	30
Müüdüd ja maha kantud:					
Müüdüd	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-13	-54	0	-67
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	3 103	1 560	1 087	0	5 750
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	132	29	12	0	173
Müüdüd ja maha kantud:					
Müüdüd	0	0	-8	0	-8
Maha kantud	0	0	-1	0	-1
Akumuleeritud kulum 31.03.2017	3 235	1 589	1 090	0	5 914

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2016	92 457	92 457
Soetatud:		
Investeeringud	8 552	8 552
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	-599	-599
Ümber klassifitseeritud põhivaraks	-750	-750
Soetusmaksumus 31.12.2016	99 660	99 660
Soetatud:		
Investeeringud	4 085	4 085
Ümber klassifitseeritud põhivaraks	-12 890	-12 890
Soetusmaksumus 31.03.2017	90 855	90 855

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2016 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati võrreldavuse põhimõtet. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Investeeringud kinnisvarasse sisaldavad peamiselt AS Tallinna Moekombinaadi ehituskulusid – aruandeperioodil 4 002 tuhat eurot. 2017. aasta alguses sõlmis leedu tütarettevõtte PK Invest UAB ehituslepingu elamuarenduse teise etapi arendamiseks. Sellega seoses klassifitseeriti leedu kinnisvarainvesteering ümber varudesse – lõpetamata kinnisvarana.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2017	31.12.2016
Pangalaenuid ja arvelduskrediidid	3 073	3 141
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	4 569	5 104
Kapitalirendi lühiajaline osa	12	16
Kokku	7 654	8 261

Pikaajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2017	31.12.2016
Pangalaenuid ja arvelduskrediidid	10 714	4 365
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	5 943	5 930
Mittekonverteeritavad võlakirjad	27 360	27 337
Laenuid mittekontrollivalt osaluselt	409	400
Kapitalirendi pikaajaline osa	7	8
Kokku	44 433	38 040

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2017	31.12.2016
Swedbank AS (Eesti)	1 277	1 303
Swedbank AS (Eesti)	1 901	1 942
Nordea Bank AB Eesti filiaal (Eesti)	0	0
Nordea Bank AB Eesti filiaal (Eesti)	494	501
AS Swedbank (Läti)	2 779	2 874
AS Swedbank (Läti)	2 719	0
Lintgen Adjacent Investments (agent), sh tasumata intressid	4 617	886
Liisingu ettevõtted	19	24
Fiducaria Emiliana s.r.l, sh tasumata intressid	265	259
Nikasi Overseas SA, sh tasumata intressid	144	141
Konverteeritav võlg –võlakirjade omanikud	10 512	11 034
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	1 240	1 240
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	26 120	26 097
Kokku	52 087	46 301

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu aruandeperioodil oli 889 tuhat eurot (2016 3 kuud: 528 tuhat eurot).

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot ning lunastamata võlakirjade väärtus on 10 512 tuhat eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetusmääruga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas.

8. märtsil 2017 pikendas Ettevõtte 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega kahe aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2019. 186 495 PKG6 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 522 186 eurot.

Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimused on jäänud muutumata.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad väljalaskehinnaga 10 000 eurot. Aruande kuupäeval on ettevõttel 124 lunastamata mittekonverteeritavat tagamata võlakirja 1 240 000 euro väärtuses.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

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. märts 2017 seisuga oli Ettevõtte emiteerinud kokku 293 võlakirja väärtusega 29,3 miljonit eurot, lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020 ja fikseeritud intressimääraga 8% aastas. Aruande päeval oli 29 võlakirja Ettevõtte enda kontrol ja seetõttu on bilansis vähendatud võlakirjade eest kohustust 2,9 miljoni euro võrra. Viimane emissioon viidi läbi allahindlusega ja seetõttu 150 võlakirja on bilansis kajastatud diskonteeritult. 31. märts 2017 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 26,1 miljonit eurot.

Tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad on tagatud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiatega, välja arvatud Investhotel SIA aktsiad. Alates 8. juuli 2015 on võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.

Tagatised bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatis	31.12.2016	31.12.2015
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 443	5 475
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21, 23, Tallinn	283	283
Nordea Bank AB Eesti filiaal*	Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	1 670	2 445
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	410	230
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 311	2 310
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Tondi 53-2 (Sõjakooli 11), Tallinn	716	720
Lintgen Adjacent Investments	Peterburi 2, Tallinn	37 502	33 500
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza 11, Riia	5 329	5 364
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas 5, Riia	23 489	22 877
<i>Võlakirjade tagamiseks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:</i>			
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	10	10
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany GmbH	25	25
Nordic Trustee & Agency AB	PK Hotel Management Services GmbH	116	116
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Halduse OÜ	26	26
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Hotel Management Services	25	25
Nordic Trustee & Agency AB	AS Tondi Kvartal	160	160
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Marsi Elu	20	13
Nordic Trustee & Agency AB	AS Tallinna Moekombinaat	11 795	11 795
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Latvia JSC	9 960	9 960
Nordic Trustee & Agency AB	Kliversala SIA	14 531	14 531
Nordic Trustee & Agency AB	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	4 000	4 000
Nordic Trustee & Agency AB	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500
Nordic Trustee & Agency AB	Hotel Management Services SIA	569	569
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335
Nordic Trustee & Agency AB	In Vitam UAB	3	3
Nordic Trustee & Agency AB	PK Invest UAB	823	823
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Bonum UAB	800	800
Nordic Trustee & Agency AB	arveldusarved Nordea Bank AB-s (Rootsi)	23	24

*Pangalaen on tasutud 2016. aastal.

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

- ASile Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarüksis kuuluvat ettevõtjat 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, 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 9. Käive

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12 kuud
Kinnisvara müük	1 828	1 048	12 902
Rent	44	48	170
Hotelliteenused	1 252	1 207	5 739
Haldusteenused	485	468	1 779
Muud teenused	5	6	62
Kokku	3 614	2 777	20 652

Lisa 10. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	1 167	994	8 536
Renditeenused	52	24	116
Hotelliteenused	1 035	1 050	4 457
Haldusteenused	422	445	1 454
Muud teenused	3	1	35
Kokku	2 679	2 514	14 598

Lisa 11. Brutokasum

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	661	54	4 366
Renditeenused	-8	24	54
Hotelliteenused	217	157	1 282
Haldusteenused	63	23	325
Muud teenused	2	5	27
Kokku	935	263	6 054

Lisa 12. Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12 kuud
Personalikulud	632	633	2 825
Kontori- ja sidekulud	43	58	216
Reisimine ja transpordikulud	49	45	210
Konsultatsioon, tarkvara litsentsid jms	130	46	388
Panga-, börsi- ja depositeoriumi kulud	102	86	390
Maa- ja kinnisvara maksud	118	118	550
Materiaalse põhivara kulum	27	26	109
Immateriaalse põhivara kulum	1	2	2
Muu	175	167	706
Kokku	1 277	1 181	5 396

Lisa 13. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12 kuud
Intressitulu	1	2	12
Kasum valuutakursi muutusest	0	0	1
Kokku	1	2	13

Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12 kuud
Intressikulu	797	486	2 958
Muud finantskulud	92	42	554
Kokku	889	528	3 512

Lisa 14. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil 01.01.2017-31.03.2017	54 271 722*90/90	=54 271 722
Perioodil 01.01.2016-31.03.2016	54 203 938* 91/91	=54 203 938
Perioodil 01.01.2016-31.12.2016	(54 203 938* 354/366)+54 271 722*12/366)	=54 206 160

Indikatiivne kasum/ kahjum aktsia kohta:

01.01.2017-31.03.2017	- 1 411 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0,03 eurot
01.01.2016-31.03.2016	- 1 465 tuhat eurot/ 54 203 938 = -0,03 eurot
01.01.2016-31.12.2016	- 3 913 tuhat eurot/ 54 206 160 = -0,07 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2017. aasta kolme esimese kuu ja 2016. aasta tulemile, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi (-kahjumi) arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.

Põhinedes juhtkonna praegustel äritulude tulevikuprognosidel, hindab juhtkond võimalust teha aktsionäridele ettepanek hakata dividendide väljamakseid teostama regulaarselt alates 2019. majandusaasta eest. Juhul kui ärikasumid ületavad prognoose, võib dividendide väljamakseid teostada ka juba 2018. majandusaasta eest. Tuleb arvestada, et dividendide väljamaksed sõltuvad Ettevõtte äritulemist, finantsseisundist, rahavajadusest, tuleviku väljavaadetest, jaotamata kasumi suurusest, kohustuste kovenantidest ja teistest faktoritest, millest lähtuvalt juhtkond antud ajahetkel otsuse teeb.

Lisa 15. Aktsionäride koosolekud

2017. aasta esimeses kvartalis ei kutsutud kokku ühtegi aktsionäride koosolekut.

Lisa 16. 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>	2017 3 kuud	2016 3 kuud	2016 12kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Äritulud	23	22	78
Üldhalduskulud	3	3	12
Intressikulud	0	0	91
Tasutud intressid	0	0	91
Lunastatud mitte-konverteeritavaid võlakirjasid	0	0	1 000
Vähemusosaluse väljaostmine	480	0	550
Tasutud vähemusosaluse väljaostmisel	480	361	911
Vähemusosaluse omanikud			
Lunastatud konverteeritavaid võlakirjasid	186	0	0
Intressikulud	11	10	38
Tasutud intressid	290	0	0
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	159	191	872

Nõuded seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Lühiajalised nõuded			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	6	7	11
Kokku	6	7	11

Kohustused seotud osapoolte ees

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Lühiajalised kohustused			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	0	30	0
Pikaajalised kohustused vähemusosaluse omanike ees	409	372	400
Kokku	409	754	400

PROKAPITAL

Osalused Ettevõttes %	31.03.2017	31.03.2016	31.12.2016
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,02%	0,02%	0,02%
Juhatuse liikmed ja nendega seotud isikud	0,47%	0,34%	0,47%

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

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2017. aasta esimese 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	Juhatuse esimees	23. mai 2017
------------------	------------------	--------------

Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	23. mai 2017
------------------	----------------	--------------

Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	23. mai 2017
------------------	----------------	--------------