

AS Pro Kapital Grupp

2018 A. I KVARTALI JA 3 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus.....	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad, sündmused 1. jaanuar – 31. märts 2018 ja aruandeperioodi järgselt.....	3
Ettevõtte juhi ülevaade	6
Kontserni struktuur	8
Arendusprojektide ülevaade.....	9
Segmendid ja muud tulemusnäitajad.....	15
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	17
Aktsiad ja aktsionärid	18
Õigusküsimused	20
Töötajad	20
Riskid	20
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	21
Konsolideeritud finantsaruanded.....	22
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne.....	22
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	23
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne.....	24
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	25
Konsolideeritud vahearuande lisad.....	26
Lisa 1. Üldine informatsioon	26
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	26
Lisa 3. Segmentide ülevaade.....	27
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	28
Lisa 5. Varud	29
Lisa 6. Materiaalne põhivara	29
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud.....	31
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	32
Lisa 9. Käive	35
Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind.....	35
Lisa 11. Brutokasum	35
Lisa 12. Üldhalduskulud.....	36
Lisa 13. Finantstulud ja –kulud.....	36
Lisa 14. Kasum/kahjum aktsia kohta.....	37
Lisa 15. Aktsionäride koosolekud.....	37
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	38
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	39

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

Aastal 1994 asutatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on Eesti juhtiv kinnisvaraettevõte, mis tegeleb kaasaegsete suuremahuliste kaubandus- ja elamukinnisvara projektide arendamise, haldamise ja müügiga Eesti, Läti ja Leedu pealinnades. Lisaks omab ja haldab Ettevõte hotelli asukohtadega Bad Kreuznachis Saksamaal.

Alates Pro Kapitali asutamisest 1994. aastal on Ettevõte viinud ellu ca 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga ca 190 000 ruutmeetrit. Pro Kapitali äristrateegiaks on arendada Baltimaade pealinnades kõrgema klassi elamu- ja kaubanduskinnisvara. Ettevõte loob lisandväärtust läbi kogu arendusprotsessi elutsükli, võttes aluseks pikaajalise lähenemise.



Kontaktandmed

Aadress: Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Estonia

Telefon: +372 614 4920

E-post: prokapital@prokapital.ee

Koduleht: www.prokapital.com

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad, sündmused 1. jaanuar – 31. märts 2018 ja aruandeperioodi järgselt

- Kogukäive oli 6 798 tuhat eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 121% võrra (2017 3 kuud: 3 074 tuhat eurot jätkuvates tegevusvaldkondades ja 3 614 tuhat eurot koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Ettevõtte käive sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2018. aasta esimese kvartali tulemusi mõjutas positiivselt Kristina Majade arenduse neljanda elumaja ja renoveeritud Marsi 6 valmimine Tallinnas.
- Brutokasumi moodustas 1 804 tuhat eurot, mis kasvas võrdlusperioodi suhtes 122% võrra (2017 3 kuud: 814 tuhat eurot jätkuvates tegevusvaldkondades ja 935 tuhat eurot koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Jätkuvate tegevusvaldkondade brutokasumi marginaal kasvas 1% võrra.
- Ärikasum kasvas võrdlusperioodi suhtes 1 212 tuhande euro võrra (231%) ning moodustas kasumi 687 tuhat eurot (2017 3 kuud: 525 tuhat eurot ärikahjumit jätkuvates tegevusvaldkondades ja 497 tuhat eurot ärikahjumit koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Aruandeaasta ärikasumit mõjutas positiivselt kinnisvara müük Tallinnas.
- Puhaskahjum kahanes võrdlusperioodi suhtes 1 284 tuhande euro võrra (92%), moodustades kahjumi 118 tuhat eurot (2017 3 kuud: 1 402 tuhat eurot kahjumit jätkuvates tegevusvaldkondades ja 1 429 tuhat eurot kahjumit koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Perioodi netotulemit mõjutas positiivselt kinnisvara müük Tallinnas. Kõrgete intressikulude tõttu jäi netotulem siiski negatiivseks.
- Rahavood põhitegevusest moodustasid 2 053 tuhat eurot (2017 3 kuud: miinus 2 558 tuhat eurot).
- Aktsia puhaskasv 31. märtsil 2018 oli 1,46 eurot (31. märtsil 2017: 1,44 eurot).
- 15. jaanuaril 2018 jaotas Emaettevõtte oma aktsionäridele dividende 0,015 eurot aktsia kohta kokku summas 850 319 eurot. Dividendide jaotamise otsus võeti vastu 20. detsembril 2017 aktsionäride erakorralisel koosolekul.
- 22. jaanuaril 2018 pikendas Ettevõtte 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2020.
- 30. jaanuaril 2018 teavitas Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina Majade ehituslepingu teise etapi neljanda maja ehitustöödega alustamist. Tööde käigus valmib 31 korteriga viiekordne eluhoone, mis on järjestikuselt seitsmes maja Kristina Majade arendusprojektis. Plaanitud

valmimistähtaeg on aprillis 2019 ning hoone käibemaksuta ehitusmaksumus on veidi üle 2,8 miljoni euro.

- 9. märtsil 2018 teavitas Ettevõtte plaanist reorganiseerida oma tütarettevõtte Pro Halduse OÜ ja vähendada haldusteenuste äritegevust Eestis. Haldusteenuste osutamise eesmärgiks on olnud ja on ka edaspidi kõrge kvaliteediga haldusteenuste osutamine eluaseme ostjatele ja tagasiside saamine majade haldamisega seonduvatest probleemidest, et kasutada edaspidi antud informatsiooni sarnaste probleemide tekkimise vältimiseks uutes arendustes. Teistele kinnistutele haldusteenuste osutamine ei ole olnud Ettevõtte põhistrateegia osa ega ole toonud olulist tulu grupile. Seetõttu on otsustatud, et Ettevõtte keskendub haldusteenuste osutamisele ainult viimastel aastatel Pro Kapitali poolt arendatud ja edaspidi arendatavatel kinnistutel. Haldusteenuste osutamise lepingud ülejäänud kinnistutel lõpetatakse järgnevate lähikuude jooksul. Eesti haldusteenuste äritegevuse reorganiseerimise mõju grupile on järgnev: 2017. aasta finantstulemuste põhjal väheneb Ettevõtte käive 1 352 tuhande euro võrra ja brutokasum 155 tuhande euro võrra. Reorganiseerimine ei oma olulist mõju Ettevõtte kasumlikkusele.

Müügitegevus Šaltinių Namai projektis Vilniuses ning Kristina Majade arenduses Tallinnas on edukalt jätkunud. Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuse projekti Šaltinių Namai teise etapi korteritele sõlmitud 72 eelmüügilepingut. Kristiine City arenduses Tallinnas on vahearuande avaldamise ajaks Kristina majade neli eluhoonet valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 119 korterit 124-st. Valmivas viiendas hoones on sõlmitud 26 eelmüügilepingut, kuuendas hoones 14 lepingut ja seitsmendas hoones 13 lepingut. Igas hoones valmib 31 korterit. Riias, Kliversala projektis, valmis aprilli lõpus River Breeze Residence 47 korteri ja ühe äripinnaga. Klientidele on üle antud 4 korterit ja ootel on veel nelja korteri üleandmine.

Peamised finantsnäitajad

	Jätkuvad tegevusvaldkonnad			Jätkuvad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad		
	2018 kuud	3 2017 kuud	3 2017 12 kuud	2018 3 kuud	2017 3 kuud	2017 12 kuud
Käive (tuhat EUR)	6 798	3 074	12 077	6 798	3 614	14 098
Brutokasum (tuhat EUR)	1 804	814	4 561	1 804	935	5 380
Brutokasum, %	27%	26%	38%	27%	26%	38%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat EUR)	687	-525	1 797	687	-497	2 385
Ärikasum/ -kahjum, %	10%	-17%	15%	10%	-14%	17%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat EUR)	-118	-1 402	-953	-118	-1 429	-518
Puhaskasum/ -kahjum, %	-2%	-46%	-8%	-2%	-40%	-4%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (EUR)	-0,00	-0,03	-0,02	-0,00	-0,03	-0,01
	31.03.2018		31.03.2017	31.12.2017		
Varad kokku (tuhat eurot)	183 962		144 439	175 158		
Kohustused kokku (tuhat eurot)	101 398		66 143	92 476		
Omakapital kokku (tuhat eurot)	82 564		78 296	82 682		
Võla / omakapitali suhe *	1,23		0,84	1,12		
Varade tootlus, % **	-0,1%		-1,0%	-0,3%		
Omakapitali tootlus, % ***	-0,1%		-1,8%	-0,6%		
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,46		1,44	1,46		

*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

2018. aasta esimeses kvartalis jätkas Pro Kapital oma suurima arendusprojekti T1 Mall of Tallinn kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitustöid ning samuti aktiivseid üüriläbirääkimisi mitmete kohalike ja välismaiste jaekaubandusettevõtetega. Ettevõtte jätkas arendustegevustega Kristiine Citys Tallinnas, Kliversala elamuarendusprojektis Riias ja Šaltinių Namai kvartalis Vilniuses.

Tallinnas, Kristiine Citys, on valminud neli eluhoonet ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 119 korterit 124-st. Ehitusjärgus on kolm järgmist elumaja. Jätkunud on kõigi kolme ehitatava hoone korterite eelmüük ning käesoleva vahearuande avaldamise hetkeks on sõlmitud 26 eelmüügilepingut viiendas, 14 eelmüügilepingut kuuendas ja 13 eelmüügilepingut seitsmendas elumajas. Igas hoones valmib 31 korterit.

Riias, Kliversala arendusprojektis, jätkati River Breeze Residence'i ehitustöid ning hoone valmis aprilli lõpus. 4 luksulikku korterit on ostjatele üle antud ja järgmised 4 antakse üle lähinädalatel. 39 korterit on veel müügis. Käimas on läbirääkimised mitmete potentsiaalsete ostjatega. Jätkati Tallinase elamuehitusprojekti projekteerimistööde ning Zvaigznese kvartali bürookompleksi esimese etapi projekteerimistöödega.

Vilniuses on Šaltinių Namai arenduse esimene etapp peaaegu müüdud. Eelmisel aastal alustati teise etapi elamuhoonete ehitustöödega ja juba on sõlmitud 72 eelmüügilepingut. Teise etapi neli elamuhoonet peaksid valmima 2019. aasta keskel. Peale Šaltinių Namai projekti valmimist on Vilniuse arenduste portfelli ammendunud. Sellega seoses otsib Ettevõtte võimalust omandada uusi atraktiivseid arendusi antud piirkonnas.

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 6.8 miljonit eurot ehk 2017. aasta sama perioodi 3.1 miljoni euro käibega võrreldes 121% võrra suurem. Käive suurenes kinnisvaramüügi segmendis. Antud ärisegmendi käive sõltub uute hoonete valmimisest, kuna müügitulu kajastatakse asjaõiguslepingute sõlmimise hetkel. Perioodi puhastulem jäi negatiivseks kuigi 2018. aasta esimese kolme kuu puhaskahjum 0,1 miljonit eurot oli 92% võrra madalam kui 1,4 miljonit eurot 2017. aasta võrdlusperioodil. Ettevõtte tegeleb efektiivsuse tõstmisega ja tulemused on nähtavalt paranenud. 2018. aastal on oodata positiivset aasta tulemit Tallinna ja Riia arenduste valmimise ja T1 Mall of Tallinn avamise tulemusena.

Koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele 31. märts 2018 seisuga oli 35,7 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot. Ettevõttel oli lunastamata 10,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 28,9 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

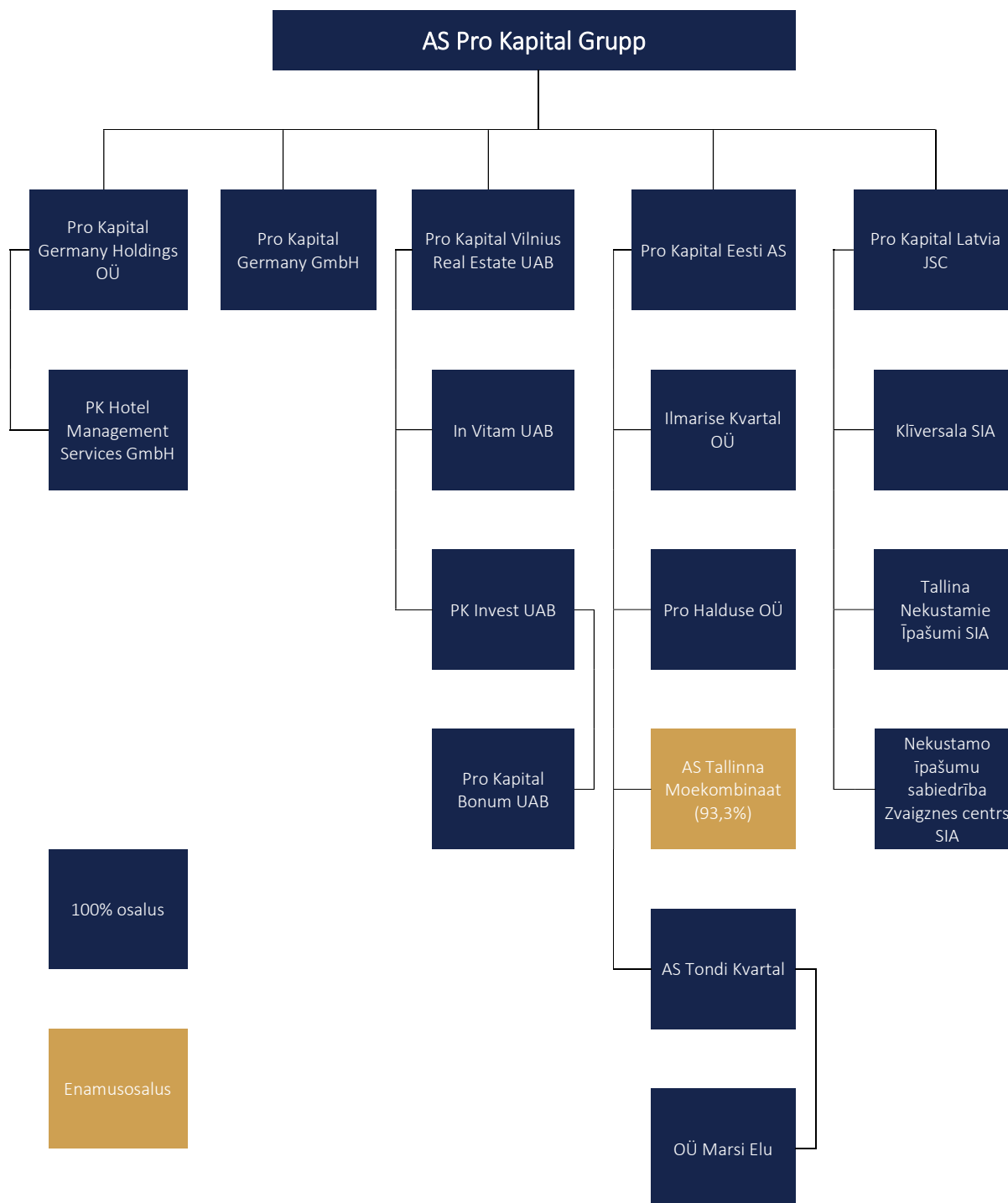
Töötajaid oli 31. märts 2018 seisuga 84, kellest 45 töötavad hotellis ja kinnisvarahaldus-ettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

22. mai 2018

Kontserni struktuur

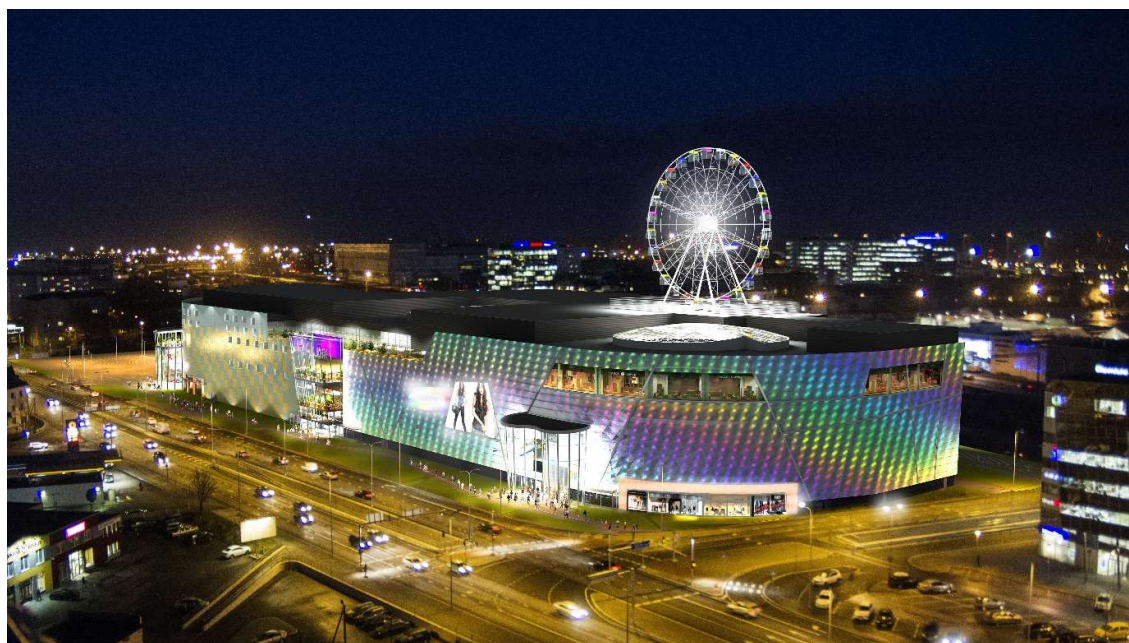
31. märts 2018 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskus

Täna kiirelt kerkimas, avab 2018. aasta sügisel Eesti pealinna südames uksed T1 Mall of Tallinn - kaubandus- ja meelelahutuskeskus, mille sarnast pole varem ehitatud Eestis ega kogu Balti regioonis. Planeeritav ehitusmaht on 130 tuhat ruutmeetrit ja üüritav pind 55 tuhat ruutmeetrit.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistu on tihedalt seotud Peterburi mnt 2 asuva T1 Mall of Tallinn kinnistuga. Plaan on arendada ärikinnisvara üüritava pinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. Detailplaneering on kehtestatud, kuid käimas on uue detailplaneeringu väljatöötamine koostöös linnavalitsusega seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.

Kristiine City Tallinnas

Kristiine City on suurim elamukompleks Balti riikides, asudes Kristiine linnaosas Tallinna kesklinna lähipiirkonnas. Unikaalne projekt näeb ette muljetavaldavate punastest tellistest hoonete sujuvat integreerumist moodsa arhitektuuriga, mis kerkib üle kõrgendiku arenduse keskele, pakkudes mitmeid elamu- ja ärihooneid endiste ajalooliste barakkide pinnale. Projekt on üldiselt mõeldud keskklassi ostjatele, kes eelistavad elada kesklinna läheduses ja hindavad avarat rohelist keskkonda.

Marsi 6 (alumine pilt) – ajaloolise kasarmuhoone renoveerimine erilahendustega loft-korteriteks on 2018. aasta alguses lõppenud 2018. Vaid üks korter on veel müümata.



Kristina Majad (alumisel pildil) on kümne uue korterelamuga arendus Kristiine Citys (umbes 22 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda), millest on valminud neli hoonet. Kolme järgneva maja ehitus ja eelmüügid on jätkumas.



Kalaranna Tallinnas

Kalaranna arendus (alumisel pildid) asub Tallinna südalinnas eksklusiivseima kinnistu merepiiril. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud püsiva iseloomuga rannapromenaad ja sidus avalik ruum koos hoonestuslahendusega, mis loob kogu piirkonnast Tallinna linnaruumi väärtustava koosluse. Arenduse kogumaht on ligi 30 tuhat ruutmeetrit, millest enamus on elamuarendus. Detailplaneering on kehtestatud ja käimas on projekteerimistööd koostöös arhitektuurikonkursi võitjatega – Ott Kadarik ja Mihkel Tüür.



Kliversala Riias

Kliversala piirkond on kõige maalilisem koht Riia kesklinnas. Peaaegu viie hektari suurune krunt asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe poolsaarel ning vaated Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile projekteeritakse elamurajooni olemuslikuks osaks.

River Breeze Residence ja selle lähiümbrus on lisatud aastani 2030 Riia linna pikaajalise arendusstrateegia hulka kui kõrge lisandväärtusega territoorium, mida arendatakse seoses selle asukohaga UNESCO kultuuripärandi kaitsealal.

River Breeze Residence (alumisel pildil) on uus korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. Tegemist on esimese hoonega Kliversala kvartalis – eksklusiivse asukohaga Daugava jõe ja Agenskalna lahe ääres. Hoone ehitustööd on just lõppenud. Järgneva etapi projekteerimistööd on alanud.



Zvaigznes kvartal Riias

Endise tehasehoone krundile ehitatav kontorihoonete kompleks (alumisel pildil) asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone – Brīvības tēnava – ääres. Projekti kohaselt renoveeritakse esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks ning teises faasis lisanduvad uued kontori- ja ärihooned. Projekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. 2017. aastal algas renoveeritava hoone projekteerimine, käimas on tehniline projekteerimine.



Tallinase kvartal Riias

Krundile Riia kesklinnas aadressil Tallinas 5/7 planeeritakse uut korterelamuarendust. Projekti kohaselt on tegemist kortermajadega, mille esimesel korrusel asuvad äripinnad. Hoonekompleks koosneb nii uutest elamutest kui ka renoveeritud ajaloolistest hoonetest, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna.

Ehitusluba on väljastatud, jätkuvad tehnilise projekteerimise tööd.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai projekti esimene faas on lõpule viidud: valminud on kuus viiekordset pööninguga hoonet ning 11 eramut. Šaltinių Namai kvartali elanikud saavad nautida privaatse siseõue, viimistletud maastikuplaneeringu ning mitmekülgse mänguväljaku pakutavaid mugavusi.

Šaltinių Namai Attico (alumisel pildil) on prestiižne uus kvartal, mida Šaltinių tänaval ümbritseb Vilniuse vanalinna kõige rahulikum loodus. Ehitamisel on neli luksuslikku A-energiaklassiga korterelamut.



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, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine ja muu.

Tulude struktuur 1. jaanuar – 31. märts 2018, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud
Kinnisvara	5 067	1 008	0	0	188	820	0	0	5 255	1 828
Rent	1	7	18	15	25	22	0	0	44	44
Hotellid	0	308	0	223	0	0	898	721	898	1 252
Haldus	526	418	7	34	35	33	0	0	568	485
Muu	0	0	32	3	1	2	0	0	33	5
KOKKU	5 594	1 741	57	275	249	877	898	721	6 798	3 614

Ettevõtte tegeles aruandeperioodil **Eestis** peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, elamu- ja äripindade haldamisega. Võrdlusperioodil opereeris Ettevõtte PK Ilmarise Hotel'it Tallinnas, hotelliärist väljuti 2017. aasta juulikuus.

Eesti segmendiosa Ettevõtte esimese kvartali käibest oli 82,3%, võrreldes 48,2% eelmise aasta võrreldaval perioodil. Segmendiosa suurenemine tuleneb kinnisvaramüügi kasvust.

Aruandeperioodil müüdi 55 korterit, 1 äripind, 44 parkimiskohta ja 8 panipaika (2017 3 kuud: 8 korterit, 10 parkimiskohta ja 8 panipaika). Kristina Majade arenduses on tänaseks valminud neli elumaja kümnest. Käesoleva aruande valmimise hetkel on 124 korterist omanikele üle antud 119. Käimas on järgneva kolme elamahoone ehitus ja eelmüük: 26 eelmüügilepingut on sõlmitud viiendas, 14 eelmüügilepingut kuuendas ja 13 eelmüügilepingut seitsmendas majas. Marsi 6 projekt valmis käesoleva aasta jaanuaris ja peaaegu kõik 45-st valminud korterist on müüdud. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 8 korterit ja 1 äripind, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Ettevõtte tegeles aruandeperioodil **Lätis** peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis. Võrdlusperioodil opereeris Ettevõtte PK Riga Hotel'it Riias, hotelliärist väljuti 2017. aasta augustikuus.

Läti segmendiosa Ettevõtte esimese kvartali käibest oli 0,8% võrreldes 7,6% võrdlusperioodil. Segmendiosa vähenemine tuleneb hotelliärist väljumisest. Lätis puudub müüdav kinnisvara uute arenduste valmimiseni. Kliversala projektis valmis River Breeze Residence alles peale aruandeperioodi lõppemist ja seetõttu ei ole esimeses kvartalis tulu kinnisvara müügist kajastatud. Käesoleva aruande valmimise hetkel on ostjatele üle antud 4 korterit ja veel 4 korterit on notariaalse müügitehingu sõlmimise ootel.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte esimese kvartali käibest oli 3,7% võrreldes 24,3% aasta varem. Šaltinių Namai arenduse esimene etapp on valminud ja peaaegu kõik pinnad on müüdud. Eelmisel aastal alustati teise etapi ehitustöödega ja neli elamuhoonet peaksid valmima järgmise aasta keskel. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on teise etapi korteritele sõlmitud 72 eelmüügilepingut.

Kuna Leedus on müügiootel varusid vähe, soetas Ettevõtte aruandeperioodil soodsalt 12 korterit edasimüügiks.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 äripind (2017 3 kuud: 3 korterit ja 5 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 16 korterit, 4 eramu tüüpi korterit, 3 äripinda, 10 panipaika ning mitmeid parkimiskohti.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte esimese kvartali käibest oli 13,2% võrreldes 20,0% aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 66,2% on 22% võrra kõrgem kui 54,0% samal perioodil 2017. aastal. Ärikasum on kasvanud 52 korda ja moodustas 110 tuhat eurot võrreldes 2 tuhande euroga 2017. aastal. Netotulem paranes 59% võrra võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

Muud tulemusnäitajad 1. jaanuar - 31. märts 2018

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud
Müüdud m2*	2 609	548	0	0	96	222	0	0	2 705	770
Keskmine hind, m2/EUR*	1 861	1 695	0	0	1 960	3 366	0	0	1 865	2 185
Hallatavaid m2	61 869	61 869	15 038	15 038	17 546	16 983	0	0	94 453	93 890
Hotellide täituvus %**	N/A	62.3%	N/A	51.8%	N/A	N/A	66.2%	54.0%	66.2%	56.1%

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

** Hotellide täituvus veergudes Eesti, Läti ja Kokku on kajastatud hotellide müügihetkeni

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 äri võimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil laenas Pro Kapital 5 735 tuhat eurot Lintgen Adjacent Investmentsilt, 1 010 tuhat eurot Läti Swedbank'ilt ja 698 tuhat eurot Luminor Bank'ilt. Ettevõtte on 2018. aasta kolme esimese kuu jooksul tagastanud 2 051 tuhande euro väärtuses pangalaene. 31. märts 2018 seisuga oli laenude kogumaht 35,7 miljonit eurot. Laenud on peamiselt keskpika tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikuid esineb nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga, mis sõltub müügiimahtudest.

31. märts 2018 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 10,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 5,9 miljonit eurot, pikaajaline osa 4,3 miljonit eurot), 1,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (lühiajaline osa 0,6 miljonit eurot, pikaajaline osa 0,6 miljonit eurot) ning 29,3 mln euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirju lunastamistähtajaga 1. juuni 2020, millest 1,4 miljoni euro väärtuses võlakirju hoiab Pro Kapital.

Aktsiad ja aktsionärid

31. märts 2018 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli 11 337 590,80 eurot.

31. märts 2018 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 130 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. märts 2018 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Nordea Bank Finland Plc Clients	32 840 914	57,93%
Svalbork Invest OÜ	6 008 490	10,60%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	4 652 196	8,21%
Eurofiduciaria S.R.L.	4 052 311	7,15%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. märts 2018 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	26 000	0,05%

Paolo Vittorio Michelozzi omab 3 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 300 000 eurot.

Emanuele Bozzone omab koos lähikondsetega 5 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 500 000 eurot.

2018. aasta kolme kuu kahjum aktsia kohta oli -0,00 eurot (2017 3 kuud: -0,03 eurot).

**Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,
01. jaanuar – 31. märts 2018, NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas**



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2018 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,70 - 1,92 eurot ning 31. märts 2018 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,79 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 120 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 212 tuhande euron.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurt Wertpapierbörse) Open Market segmenti kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2018 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,72 - 1,97 eurot ning 31. märts 2018 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 1,79 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 48 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 85 tuhande euron.

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 2018 oli Ettevõttes tööl 84 inimest võrreldes 122 töötajaga 31. märtsil 2017. Neist 45 töötasid hotellis ja kinnisvara haldamisetevõtetes (31. märtsil 2017: 87). Töötajate arv on vähenenud võrdlusperioodi suhtes seoses Tallinna ja Riia hotellide müügiga.

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	22. mai 2018
	Juhatuse esimees	
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	22. mai 2018
	Juhatuse liige	
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	22. mai 2018

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		8 255	3 331	10 317
Lühiajalised nõuded		4 459	4 568	4 888
Varud	5	39 488	27 086	38 024
Käibevara kokku		52 172	34 985	53 229
Põhivara				
Pikaajalised nõuded		36	41	37
Materiaalne põhivara	6	7 125	18 261	7 435
Kinnisvarainvesteeringud	7	124 316	90 855	114 140
Immateriaalne põhivara		313	297	317
Põhivara kokku		131 790	109 454	121 929
VARAD KOKKU	3	183 962	144 439	175 158
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	8	10 667	7 654	6 738
Ostjate ettemaksed		6 920	3 846	7 224
Lühiajalised võlad tarnijatele		12 210	3 978	10 091
Maksukohustused		510	675	132
Lühiajalised eraldised		176	203	170
Lühiajalised kohustused kokku		30 483	16 356	24 355
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	8	64 651	44 433	62 527
Muud pikaajalised kohustused		4 152	1 827	3 437
Edasilükkunud tulumaksukohustus		2 004	3 348	2 058
Pikaajalised eraldised		108	179	99
Pikaajalised kohustused kokku		70 915	49 787	68 121
KOHUSTUSED KOKKU	3	101 398	66 143	92 476
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	10 854	11 338
Ülekurs		5 661	1 816	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 082	1 082
Ümberhindluse reserv		3 262	9 462	3 256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		59 944	55 017	60 369
Aruandeperioodi puhaskahjum		-96	-1 411	-419
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		81 191	76 820	81 287
Mittekontrolliv osalus	4	1 373	1 476	1 395
OMAKAPITAL KOKKU		82 564	78 296	82 682
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		183 962	144 439	175 158

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2018 3 kuud	Korrigeeritud 2017 3 kuud	2017 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD				
Äritulud				
Müügitulu	9	6 798	3 074	12 077
Müüdud toodete ja teenuste kulu	10	-4 994	-2 260	-7 516
Brutokasum	11	1 804	814	4 561
Turustuskulud		-179	-188	-822
Üldhalduskulud	12	-1 085	-1 193	-5 256
Muud äritulud		176	45	4 114
Muud ärikulud		-29	-37	-800
Ärikasum/ -kahjum		687	-525	1 797
Finantstulud	13	1	1	6
Finantskulud	13	-859	-847	-3 352
Kahjum enne tulumaksu		-171	-1 371	-1 549
Tulumaks		53	-31	596
Jätkuvate tegevuste puhaskahjum		-118	-1 402	-953
Kasum/ kahjum lõpetatud tegevusvaldkondadest		0	-27	435
Perioodi puhaskahjum		-118	-1 429	-518
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-96	-1 411	-419
Mittekontrolliv osalus		-22	-18	-99
Tulumaksujärgne muu koondkasum				
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes				
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		0	0	-4
Aruandeperioodi koondkasum kokku				
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-96	-1 411	-423
Mittekontrolliv osalus		-22	-18	-99
Kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (euro)	14	-0,00	-0,03	0,02
Perioodi kasum/kahjum aktsia kohta (euro)	14	-0,00	-0,03	0,02

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2018 3 kuud	Korrigeeritud 2017 3 kuud	2017 12 kuud
Põhitegevuse rahavood				
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		-118	-1 429	-518
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		52	175	-455
Kasum põhivara müügist		-18	0	-3 045
Põhivara väärtuse muutus		0	0	-26
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	7	0	0	-530
Kasum tütarettevõtete osade müügist		0	0	346
Finantstulud ja –kulud	13	858	887	3 460
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		-503	12 584	12 410
Muutused käibevahendites:				
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		430	-93	-408
Varudes	5	-1 464	-12 942	-23 880
Kohustustes ja ettemaksetes		2 850	-1 752	6 556
Eraldistes		19	12	-101
Põhitegevuse rahavood kokku		2 053	-2 558	-5 281
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	6	-57	-98	-281
Immateriaalse põhivara soetamine		0	-24	-52
Laekumised põhivara müügist		336	0	6 651
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	7	-9 290	-4 085	-24 772
Neto rahavood tütarettevõtete müügist		0	0	6 249
Saadud intressid	13	1	1	6
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 010	-4 206	-12 199
Rahavood finantseerimistegevusest				
Aksiakapitali suurendamine		0	0	4 328
Vähemusalusega seotud netomuutus		0	0	-480
Laekumised võlakirjade eest		0	0	1 446
Vahetusvõlakirjade lunastamine	8	0	-522	-773
Saadud laenud		7 443	6 450	28 260
Tagastatud laenud		-2 051	-168	-7 048
Makstud intressid		-527	-567	-3 318
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		4 865	4 713	22 415
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 092	-2 051	4 935
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 317	5 382	5 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 225	3 331	10 317

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aktsia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõttele kuuluv omakapital kokku	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
1. jaanuar 2016	10 841	1 669	1 082	9 462	58 743	81 797	1 635	83 432
Kapitali suurendamine	13	147	0	0	0	160	0	160
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	361	361	276	637
Perioodi puhas- kahjum	0	0	0	0	-3 913	-3 913	-112	-4 025
31. detsember 2016	10 854	1 816	1 082	9 462	55 191	78 405	1 799	80 204
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	-174	-174	-305	-479
Perioodi puhas- kahjum	0	0	0	0	-1 411	-1 411	-18	-1 429
31. märts 2017	10 854	1 816	1 082	9 462	53 606	76 820	1 476	78 296
Kapitali suurendamine	484	3 845	0	0	0	4 329	0	4 329
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-850	-850	0	-850
Ümberhindluse reservi realiseerumine	0	0	0	-6 202	6 202	0	0	0
Perioodi puhaskasum	0	0	0	-4	992	988	-81	907
31. detsember 2017	11 338	5 661	1 082	3 256	59 950	81 287	1 395	82 682
Ümberhindluse reservi realiseerumine	0	0	0	6	-6	0	0	0
Perioodi puhas- kahjum	0	0	0	0	-96	-96	-22	-118
31. märts 2018	11 338	5 661	1 082	3 262	59 848	81 191	1 373	82 564

Konsolideeritud vahearuarande 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 31.03.2018	Osalus 31.12.2017
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	57,93%	46,99%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	10,60%	11,07%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	8,21%	10,07%
Eurofiduciaria S.R.L.	Itaalia	7,15%	12,24%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuarande 31. märts 2018 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka grupp) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaranne sisaldab 2018. aasta kolme kuu võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuarande koostamisel

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaranne 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 2017 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuarande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes

(koos lõpetatud

tegevusvaldkondadega)

	PKG	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Elimineerimised	Kokku
2018 3 kuud							
Käive	0	5 594	58	249	1 033	-136	6 798
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	134	3	2	23	-15	147
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-407	1 336	-114	-95	-33	0	687
Finantstulud ja –kulud (neto)	-1 190	517	95	-55	-35	0	-858
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 597	1 853	-209	-150	-68	0	-171
Tulumaks	0	0	0	53	0	0	53
Mittekontrolliv osalus	0	-22	0	0	0	0	-22
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 597	1 875	-209	-97	-68	0	-96

31.03.2018

Varad	56 786	188 387	36 394	21 998	7 027	-126 630	183 962
Kohustused	111 772	42 835	23 739	13 956	4 187	-95 091	101 398
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	0	4	40	0	13	0	57
Materiaalse põhivara müük	0	-2	0	-366	0	0	-368
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-1	-13	0	-5	-37	0	-56

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	0	-497
Finantstulu ja –kulu (neto)	-1 110	502	-128	-112	-40	0	-888
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 565	407	-320	287	-194	0	-1 385
Tulumaks	0	0	-14	-30	0	0	-44
Mittekontrolliv osalus	0	-18	0	0	0	0	-18
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 565	425	-334	257	-194	0	-1 411

31.03.2017

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
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	0	5	1	0	92	0	98
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	0	-43	-54	-6	-70	0	-173

tuhandetes eurodes

(koos lõpetatud

tegevusvaldkondadega)

	PKG	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Elimineerimised	Kokku
2017 12 kuud							
Käive	607	7 591	1 194	1 784	3 974	-1 052	14 098
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	1 572	186	-16	230	-80	1 892
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 471	2 903	-400	-90	-9	0	933
Finantstulud ja –kulud (neto)	-4 634	2 078	951	-239	-164	0	-2 008
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-6 105	4 981	551	-329	-173	0	-1 075
Tulumaks	0	0	578	-21	0	0	557
Mittekontrolliv osalus	0	-99	0	0	0	0	-99
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-6 105	5 080	1 129	-350	-173	0	-419

31.12.2017

Varad	58 292	179 472	37 551	19 171	7 029	-126 357	175 158
Kohustused	111 680	35 772	24 687	11 031	4 123	-94 817	92 476
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	25	46	12	11	239	0	333
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	0	-6 267	-7 562	0	0	0	-13 829

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 1. jaanuaril 2017	8,05%
Vähemusosaluse soetamine	-1,40%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2017	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2017	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2018	6,65%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 1. jaanuaril 2017	1 799
Vähemusosaluse muutus	-305
Aruandeperioodi kahjum	-18
Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2017	1 476
Aruandeperioodi kahjum	-81
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2017	-1 395
Aruandeperioodi kahjum	-22
Vähemusosaluse väärtus 31. märtsil 2018	1 373

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Kinnisvara müügiks	5 782	3 867	4 894
Lõpetamata kinnisvara	33 554	23 122	33 062
Ostetud kaubad müügiks	50	64	59
Ettemaksed varude eest	102	33	9
Kokku	39 488	27 086	38 024

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub hetkel arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest kõigis kolmes Balti riigis.

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 bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

Võrdlusperioodi lõpus 31. märtsil 2017 moodustusid maa ja ehitised kolmest hotellikinnistust (Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis) ning kontoripindadest Tallinnas ja Vilniuses. Tallinna ja Riia hotellikinnistud müüdi 2017. aastal. 2018. aasta jaanuaris müüdi Vilniuse kontoripind.

tuhandetes eurodes	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Soetusmaksumus	10 189	24 175	10 500
Akumuleeritud kulum	-3 064	-5 914	-3 065
Bilansiline jääkväärtus	7 125	18 261	7 435

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2017	20 066	1 686	1 216	1 118	24 086
Omandamised:					
Soetatud	1 211	0	5	-1 118	98
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdud	0	0	-8	0	-9
Maha kantud	0	0	-1	0	-70
Soetusmaksumus 31.03.2017	21 277	1 686	1 212	0	24 175
Omandamised:					
Soetatud	140	7	22	14	183
Muutused õiglases väärtuses	26	0	0	0	26
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdud	-6 100	0	-1	0	-6 101
Müüdud läbi tütarettevõtete osaluse	-6 076	-804	-835	-5	-7 720
Maha kantud	0	-9	-54	0	-63
Soetusmaksumus 31.12.2017	9 267	880	344	9	10 500
Omandamised:					
Soetatud	0	13	44	0	57
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdud	-358	0	0	0	-358
Maha kantud	0	0	-10	0	-10
Soetusmaksumus 31.03.2018	8 909	893	378	9	10 189

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Akumuleeritud kulum 01.01.2017	3 103	1 560	1 087	0	5 750
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	132	29	12	0	173
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	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
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	195	54	23	0	272
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-696	0	0	0	-696
Müüdud läbi tütarettevõtete osaluse	-800	-791	-771		-2 362
Maha kantud	0	-9	-54	0	-63
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	1 934	843	288	0	3 065
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	38	5	6	0	49
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-40	0	0	0	-40
Maha kantud	0	0	-10	0	-10
Akumuleeritud kulum 31.03.2018	1 932	848	284	0	3 064

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2017	99 660	99 660
Soetatud:		
Investeeringud	4 085	8 552
Ümber klassifitseeritud varudeks	-12 890	-12 890
Soetusmaksumus 31.03.2017	90 855	90 855
Soetatud:		
Investeeringud	21 808	21 808
Kapitaliseeritud intressikulu	947	947
Muutused õiglases väärtuses:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	530	530
Soetusmaksumus 31.12.2017	114 140	114 140
Soetatud:		
Investeeringud	9 290	9 290
Kapitaliseeritud intressikulu	886	886
Soetusmaksumus 31.03.2018	124 316	124 316

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2017 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 ligi 8,9 miljonit eurot.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	4 084	3 073	168
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	5 943	4 569	5 930
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad	640	0	640
Kapitalirendi lühiajaline osa	0	12	0
Kokku	10 667	7 654	6 738

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	31 600	10 714	29 498
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	4 318	5 943	4 331
Mittekonverteeritavad võlakirjad	28 287	27 360	28 261
Laenu mittekontrollivald osaluselt	446	409	437
Kapitalirendi pikaajaline osa	0	7	0
Kokku	64 651	44 433	62 527

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Swedbank AS (Eesti)	0	1 277	0
Swedbank AS (Eesti)	0	1 901	0
Luminor Bank AS (Eesti)	467	494	474
Luminor Bank AS (Eesti)	317	0	1 663
AS Swedbank (Läti)	0	2 779	0
AS Swedbank (Läti)	6 008	2 719	4 999
Lintgen Adjacent Investments (agent) koos tasumata intressidega	28 892	4 617	22 530
Liisingu ettevõtted	0	19	0
Fiducaria Emiliana s.r.l koos tasumata intressidega	288	265	283
Anndare Limited koos tasumata intressidega	158	144	154
Konverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	10 261	10 512	10 261
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	1 240	1 240	1 240
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	27 687	26 120	27 661
Kokku	75 318	52 087	69 265

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu aruandeperioodil oli 859 tuhat eurot (2017 3 kuud: 889 tuhat eurot).

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot ning lunastamata võlakirjade väärtus on 10 261 tuhat eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetumääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas.

22. jaanuaril 2018, pikendas AS Pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2020.

Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimusi ei ole muudetud.

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 juhatuse sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 miljonit eurot. 31. märts 2018 seisuga oli Ettevõtte emiteerinud kokku 293 võlakirja väärtusega 29,3 miljonit eurot, lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020 ja fikseeritud intressimääraga 8% aastas. Aruande perioodi lõppedes oli 14 võlakirja Ettevõtte enda kontrol ja seetõttu on bilansis vähendatud võlakirjade eest kohustust 1,4 miljoni euro võrra. Viimane emissioon viidi läbi allahindlusega ja seetõttu 150 võlakirja on bilansis kajastatud diskonteeritult. 31. märts 2018 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 27,7 miljonit eurot.

31. märts 2018 seisuga on mittekonverteeritavad, tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad garanteeritud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiate ja osadega. Alates 8. juuli 2015 on võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.

Tagatised bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatis	31.03.2018	31.12.2017
Luminor Bank AS (Eesti)	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	3 373	5 612
Luminor Bank AS (Eesti)	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 397	2 355
Luminor Bank AS (Eesti)	Marsi 6, Tallinn	164	2 653
Luminor Bank AS (Eesti)	Sõjakooli 11, Tallinn	746	732
Lintgen Adjacent Investments	Peterburi 2, Tallinn	69 281	59 450
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas 5, Riia	28 976	27 701
<u>Võlakirjade tagamiseks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:</u>			
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	AS Tondi Kvartal	160	160
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Marsi Elu	20	20
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	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)	37	374

Lisa 9. Käive

tuhandetes eurodes	2018 3 kuud	Korrigeeritud 2017 3 kuud	2017 12 kuud
Kinnisvara müük	5 255	1 828	6 621
Rent	44	44	175
Hotelliteenused	898	712	3 533
Haldusteenused	568	485	1 720
Muud teenused	33	5	28
Kokku	6 798	3 074	12 077

Võrdlusperioodi käive ei sisalda lõpetatud tegevuste käivet, mis moodustavad 2017. aasta esimeses kvartalis 540 tuhat eurot ja 2 021 tuhat eurot kokku 2017. aastal.

Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2018 3 kuud	Korrigeeritud 2017 3 kuud	2017 12 kuud
Müüdud kinnisvara	3 734	1 167	3 303
Renditeenused	34	52	182
Hotelliteenused	736	616	2 516
Haldusteenused	455	422	1 467
Muud teenused	35	3	48
Kokku	4 994	2 260	7 516

Võrdlusperioodi omahind ei sisalda lõpetatud tegevuste omahinda, mis moodustab 2017. aasta esimeses kvartalis 419 tuhat eurot ja 1 202 tuhat eurot kokku 2017. aastal.

Lisa 11. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2018 3 kuud	Korrigeeritud 2017 3 kuud	2017 12 kuud
Müüdud kinnisvara	1 521	661	3 318
Renditeenused	10	-8	-7
Hotelliteenused	162	96	1 017
Haldusteenused	113	63	253
Muud teenused	-2	2	-20
Kokku	1 804	814	4 561

Võrdlusperioodi brutokasum ei sisalda lõpetatud tegevuste brutokasumit, mis moodustab 2017. aasta esimeses kvartalis 121 tuhat eurot ja 819 tuhat eurot kokku 2017. aastal.

Lisa 12. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2018 3 kuud	Korrigeeritud 2017 3 kuud	2017 12 kuud
Personalikulud	660	599	2 593
Maa- ja kinnisvara maksud	97	118	488
Materiaalse põhivara kulum	16	22	95
Immateriaalse põhivara kulum	1	1	2
Muu	311	453	2 078
Kokku	1 085	1 193	5 256

Võrdlusperioodi üldhalduskulud ei sisalda lõpetatud tegevuste üldhalduskulusid, mis moodustavad 2017. aasta esimeses kvartalis 84 tuhat eurot ja 205 tuhat eurot kokku 2017. aastal.

Lisa 13. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2018 3 kuud	Korrigeeritud 2017 3 kuud	2017 12 kuud
Intressitulu	1	1	6
Kokku	1	1	6

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2018 3 kuud	Korrigeeritud 2017 3 kuud	2017 12 kuud
Intressikulu	859	755	3 148
Muud finantskulud	0	92	204
Kokku	859	847	3 352

Võrdlusperioodi finantskulud ei sisalda lõpetatud tegevuste finantskulusid, mis moodustavad 2017. aasta esimeses kvartalis 42 tuhat eurot ja 114 tuhat eurot kokku 2017. aastal.

Lisa 14. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2018-31.03.2018	$(56\,687\,954 \cdot 90/90)$	=56 687 954
Perioodil	01.01.2017-31.03.2017	$(54\,271\,722 \cdot 90/90)$	=54 271 722
Perioodil	01.01.2017-31.12.2017	$(54\,271\,722 \cdot 292/365 + 56\,687\,954 \cdot 73/365)$	=54 754 968

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

01.01.2018-31.03.2018	- 96 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,00 eurot
01.01.2017-31.03.2017	-1 384 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0,03 eurot
01.01.2017-31.12.2017	- 1 008 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0,02 eurot

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta koos lõpetatud tegevusvaldkondadega:

01.01.2018-31.03.2018	- 96 tuhat eurot/ 56 687 954 = -0,00 eurot
01.01.2017-31.03.2017	-1 411 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0,03 eurot
01.01.2017-31.12.2017	-518 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0,01 eurot

Emiteeritud vahetusvälakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2018. ja 2017. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/kahjum aktsia kohta.

Lisa 15. Aktsionäride koosolekud

2018. aastal ei ole toimunud 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

tuhandetes eurodes	2018 3 kuud	2017 3 kuud	2017 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Äritulud	9	23	69
Üldhalduskulud	2	3	7
Vähemusaktsiate soetamine	0	480	480
Maksed vähemusaktsiate eest	0	480	480
Soetatud kinnisvara	1 978	0	0
Tasutud kinnisvara eest	989	0	0
Vähemusosanikud			
Arvestatud intresse	9	11	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Intressikulud	177	181	797
Vahetusvõlakirjade lunastamine	0	186	733
Tasutud intresse	424	290	825
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	194	159	802
Üldhalduskulud	2	2	7

Nõuded seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Lühiajalised nõuded			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	2	6	2
Kokku	2	6	2

Kohustused seotud osapoolte ees

tuhandetes eurodes	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Pikaajalised kohustused			
Vähemusosaniikele	455	400	437
Kokku	455	400	437

Osalused Ettevõttes %	31.03.2018	31.03.2017	31.12.2017
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0.10%	0.02%	0.10%
Juhatus liikmed ja nendega seotud isikud	0.50%	0.47%	0.50%

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 2018. 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 ettevõtte.

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees	22. mai 2018
Allan Remmelkoor	Juhatusliige	22. mai 2018
Edoardo Preatoni	Juhatusliige	22. mai 2018