

AS Pro Kapital Grupp

2018 A. II KVARTALI JA 6 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja olulised sündmused	3
Ettevõtte juhi ülevaade	7
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	16
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	18
Aktsiad ja aktsionärid	19
Õigusküsimused	21
Töötajad	21
Riskid	21
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	22
Konsolideeritud finantsaruanded	23
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	23
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	24
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	25
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	26
Konsolideeritud vahearuande lisad	27
Lisa 1. Üldine informatsioon	27
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	27
Lisa 3. Segmentide ülevaade	28
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	29
Lisa 5. Varud	30
Lisa 6. Materiaalne põhivara	30
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	32
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	33
Lisa 9. Käive	36
Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	36
Lisa 11. Brutokasum	36
Lisa 12. Üldhalduskulud	37
Lisa 13. Finantstulud ja -kulud	37
Lisa 14. Kasum/kahjum aktsia kohta	38
Lisa 15. Aktsionäride koosolekud	39
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	40
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	41

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõte“ ja/või „Pro Kapital“) on asutatud 1994. aastal ning tänaseks on ta Eesti juhtiv kinnisvaraettevõtte, mis tegeleb kaasaegsete suuremahuliste kaubandus- ja elamukinnisvara projektide arendamise, haldamise ja müügiga Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Lisaks omab ja haldab Ettevõtte hotelli asukohtadega Bad Kreuznachis, Saksamaal.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt ellu viinud enam kui 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga üle 190 000 ruutmeetri. Pro Kapitalil on pikaajaline äristrateegia, mis hõlmab kogu arendusprotsessi elutsükli. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakkumisele oma ärivaldkonnas, esmaklassilise elamu ja ärikinnisvara arenduses kõigis kolmes Baltimaade pealinnades. Seeläbi saab Ettevõtte kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



Kontaktandmed

Aadress: Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Estonia
Telefon: +372 614 4920
E-post: prokapital@prokapital.ee
Koduleht: www.prokapital.com

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad ja olulised sündmused

- Kogukäive oli 15 065 tuhat eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 150% võrra (2017 6 kuud: 6 024 tuhat eurot jätkuvates tegevusvaldkondades ja 7 566 tuhat eurot koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Teise kvartali kogukäive oli 8 267 tuhat eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi 2 950 tuhat eurot kogukäibega jätkuvatest tegevusvaldkondadest (3 952 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 teise kvartali tulemusi mõjutas positiivselt Kristina Majade arenduse neljanda ja viienda elumaja ning renoveeritud Marsi 6 valmimine Tallinnas, samuti River Breeze Residence elumaja valmimine Riias, kus eelmüükidest sai notariaalselt kinnitatud müügitehingud.

- Brutokasumi moodustas 5 033 tuhat eurot, mis kasvas võrdlusperioodi suhtes 185% võrra (2017 6 kuud: 1 768 tuhat eurot jätkuvates tegevusvaldkondades ja 2 347 tuhat eurot koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Teise kvartali brutokasum oli 3 229 tuhat eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi 954 tuhat eurot brutokasumiga jätkuvatest tegevusvaldkondadest (1 412 tuhat eurot koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Jätkuvate tegevusvaldkondade brutokasumi marginaal kasvas 14% võrra.

- Ärikasum kasvas võrdlusperioodi suhtes 5 333 tuhande euro võrra (590%) ning moodustas kasumi 4 429 tuhat eurot (2017 6 kuud: 904 tuhat eurot ärikahjumit jätkuvates tegevusvaldkondades ja 524 tuhat eurot ärikahjumit koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Teise kvartali ärikasum oli 3 742 tuhat eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi 379 tuhat eurot brutokasumiga jätkuvatest tegevusvaldkondadest (27 tuhat eurot koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Ärikasumi kasv sisaldab Kalaranna projekti tulu õiglase väärtuse muutusest. Projekti ümberhindlus teostati seoses kinnistu ümberklassifitseerimisega kinnisvara investeeringutest ümber varudesse. Väärtuse kasv võrrelduna möödunud majandusaasta lõpus läbi viidud hindamisega tulenes projekti ehitusmahu muutusest. Ümberhindluse mõju oli 1 910 tuhat eurot (lisa 7).

- Puhaskasum kasvas võrdlusperioodi suhtes 5 394 tuhande euro võrra (210%), moodustades kasumi 2 822 tuhat eurot (2017 6 kuud: 2 572 tuhat eurot kahjumit jätkuvates tegevusvaldkondades ja 2 310 tuhat eurot kahjumit koos lõpetatud tegevusvaldkondadega). Teise kvartali puhaskasum oli 2 940 tuhat eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi puhaskahjumiga 1 170 tuhat eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest (881 tuhat eurot puhaskahjum koos lõpetatud tegevusvaldkondadega).

- Rahavood põhitegevusest moodustasid 3 172 tuhat eurot (2017 6 kuud: 2 135 tuhat eurot). Teise kvartali rahavood äritegevuse rahavoogudest oli 269 tuhat eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi 423 tuhat eurot äritegevuse rahavoogudega.
- Aktsia puhasväärtus 30. juunil 2018 oli 1,51 eurot (30. juunil 2017: 1,43 eurot).

Peamised finantsnäitajad

	Jätkuvad tegevusvaldkonnad				Jätkuvad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad			
	2018 6 kuud	2017 6 kuud	2018 2. kv	2017 2. kv	2018 6 kuud	2017 6 kuud	2018 2. kv	2017 2. kv
Käive (tuhat EUR)	15 065	6 024	8 267	2 950	15 065	7 566	8 267	3 952
Brutokasum (tuhat EUR)	5 033	1 768	3 229	954	5 033	2 347	3 229	1 412
Brutokasum, %	33%	29%	39%	32%	33%	31%	39%	36%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat EUR)	4 429	-904	3 742	-379	4 429	-524	3 742	-27
Ärikasum/ -kahjum, %	29%	-15%	45%	-13%	29%	-7%	45%	-1%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat EUR)	2 822	-2 572	2 940	-1 170	2 822	-2 310	2 940	-881
Puhaskasum/ -kahjum, %	19%	-43%	36%	-40%	19%	-31%	36%	-22%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (euro)	0,05	-0,05	0,05	-0,02	0,05	-0,03	0,05	-0,02

	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Varad kokku (tuhat eurot)	197 777	151 944	175 158
Kohustused kokku (tuhat eurot)	112 273	74 529	92 476
Omakapital kokku (tuhat eurot)	85 504	77 415	82 682
Võla / omakapitali suhe *	1,31	0,96	1,12
Varade tootlus, % **	1,5%	-1,6%	-0,3%
Omakapitali tootlus, % ***	3,4%	-2,9%	-0,6%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,51	1,43	1,46

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

- 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 Ettevõtte andis teada 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, samuti kasutada 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 renditud ja edaspidi renditavatel 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.
- 23. aprillil 2018 pikendati AS Pro Kapital Grupp juhatuse esimehe, Paolo Vittorio Michelozzi, volitusi kuni 31. detsember 2021.
- 7. mail 2018 teavitas Ettevõtte muutusest Pro Halduse OÜ juhatuses. Allan Remmelkoor kutsuti juhatusest tagasi, kuna tema peamist tähelepanu nõuab T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse avamine. Uus juhatuse liige Kati Rõuk on töötanud ettevõttes alates 1999. aastast.
- 29. juunil 2018 teavitas Ettevõtte uue tütarettevõtte asutamisest Eestis. OÜ Dunte Arendus 100% kuulub AS-ile Tondi Kvartal, mis on AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtte. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas, Kristiine City vahetus läheduses asuva Dunte projekti varakogum eraldi ühingusse ning alustada arendustegevusega.
- 17. juulil 2018, peale aruandeperioodi lõppu, teavitas Ettevõtte uue tütarettevõtte asutamisest Eestis. OÜ Kalaranna Kvartal 100% kuulub AS-ile Pro Kapital Eesti.

Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas vanalinna vahetus läheduses asuva Kalaranna Kvartali varakogum eraldi ühingusse ning alustada arendustegevusega.

- 10. augustil 2018, peale aruandeperioodi lõppu, pikendas Ettevõtte 838 984 PKG3 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 10. august 2020. Ettevõtte lunastab 1 200 PKG3 vahetusvõlakirja väljalaskehinnaga summas 3 360 eurot.

- 21. augustil 2018, peale aruandeperioodi lõppu, teatas Ettevõtte 64 mitte-konverteeritava „AS Pro Kapital Grupp võlakiri 08.2018“ lunastamisest kogusummas 640 000 eurot. 5% aastaintressiga mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamise tähtaeg saabus 15. augustil 2018.

Ettevõtte juhi ülevaade

2018. aasta esimesel poolaastal jätkas Pro Kapital oma suurima arendusprojekti T1 Mall of Tallinn kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitustöid. Ettevõtte jätkab üüriläbirääkimisi mitmete kohalike ja välismaiste jaekaubandusettevõtetega, et leida sobivaid koostööpartnereid. T1 Mall of Tallinn avatakse plaanide kohaselt käesoleva aasta sügisel.

Ettevõtte jätkas arendustegevustega Kristiine Citys Tallinnas, Kliversala elamuarendusprojekti Riias ja Šaltinių Namai kvartalis Vilniuses.

Tallinnas, Kristiine Citys, on valminud viis Kristina Majade kümnest eluhoonest ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 149 korterit 155-st. Ehitusjärgus on kaks järgmist elumaja. Kummaski hoones valmib 31 korterit. Käesoleva vahearuande avaldamise hetkeks on aktiivse müügitegevuse tulemusena sõlmitud kokku 36 eelmüügilepingut. Alustatud on Kristina Majade viimase etapi kolme elumaja eelmüügiga Sammu tänaval, mille ehitustööd algavad käesoleva aasta sügisel. Ettevõtte lõpetas Marsi 6 hoone renoveerimisega erilahendustega loft-korteriteks käesoleva aasta kevadel. Tänu heale koostööle Eesti disaineritega on olnud tegemist väga populaarse projektiga ja 45-st korterist ainult 1 korter on müümata.

Kalaranna elamuarenduse projekteerimistööd Tallinnas jätkuvad ehitusloa saamiseks. Seoses väge kõrge huviga projekti vastu, alustasime juulikuus korterite broneerimislepingute sõlmimisega. Meil on hea meel teatada, et tänaseks oleme sõlminud juba 7 lepingut.

Sellel kevadel lõppesid Riias, Kliversalas, River Breeze Residence'i ehitustööd. Valminud 47-st luksulikust korterist on 6 ostjatele üle antud ja järgmised kaks antakse üle lähitulevikus. River Breeze Residence'i 39 korteri müük jätkub. Ettevõtte jätkab teiste oluliste projektidega Riias. Jätkuvad Kliversala järgmise elamuarenduse etapi ning Tallinase elamuehitusprojekti projekteerimistööd, samuti Zvaigzneses kvartali bürookompleksi projekteerimistööd.

Vilniuses on Šaltinių Namai arenduse esimene etapp peaaegu müüdud. Eelmisel aastal alustati teise etapi elamuhoonete ehitustöödega ja juba on sõlmitud 74 eelmüügilepingut. Teise etapi neli elamuhoonet peaksid valmima 2019. aasta keskel.

Ettevõtte on huvitatud uute atraktiivsete arenduste omandamisest piirkonnas, et alustada peale Šaltinių Namai projekti valmimist uute projektidega.

Suurepärased tulemused

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 15,1 miljonit eurot ehk 2017. aasta sama perioodi 6,0 miljoni euro käibega võrreldes 150% võrra suurem. Käive suurenes kinnisvaramüügi segmendis kuna valmisid 3 korterelamut Tallinnas ja 1 Riias ning müügitulu korterite müügist kajastatakse asjaõiguslepingute sõlmimise hetkel. 2018. a esimese kuue kuu puhaskasum oli 2,8 miljonit eurot, mis on 210% parem tulemus võrreldes 2,6 miljoni euro kahjumiga 2017. aastal samal perioodil. 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 30. juuni 2018 seisuga oli 48,9 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot. Ettevõttel oli lunastamata 10,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 29,1 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

Töötajaid oli 30. juuni 2018 seisuga 87, kellest 44 töötavad hotellis ja kinnisvarahaldus-ettevõtetes.



Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

22. august 2018

Kontserni struktuur

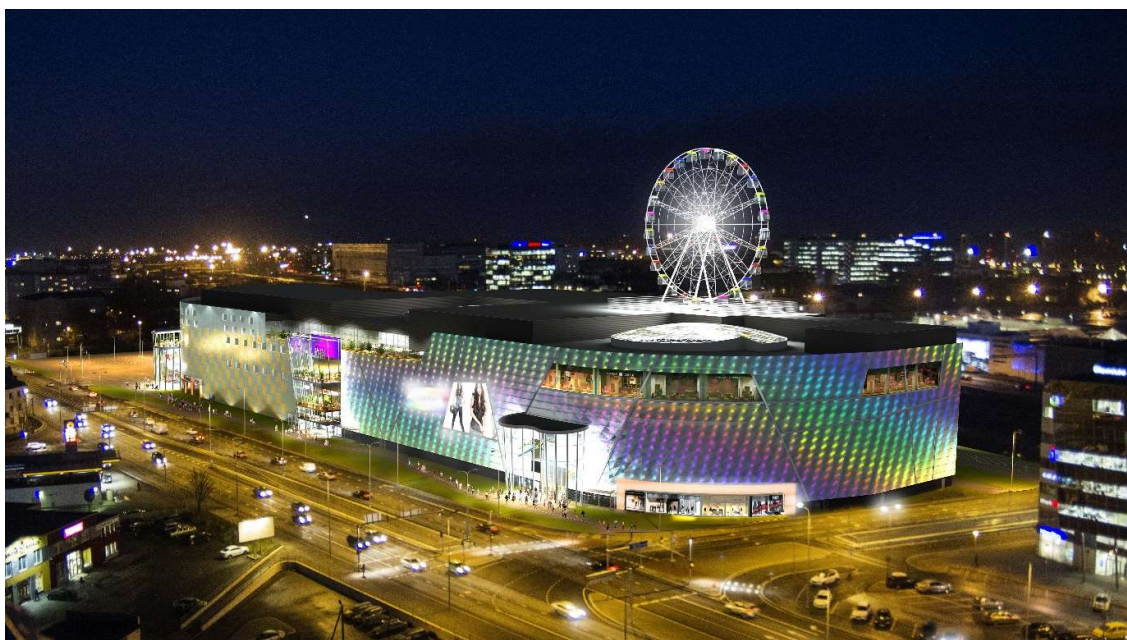
22. august 2018 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

T1 Mall of Tallinn – uus tase kaubandus- ja meelelahutuskeskuste turul

T1 Mall of Tallinn asub Eesti pealinna tulevases südames. Erinevalt teistest kaubandus- või meelelahutuskeskustest Baltikumis, toob T1 kokku kogukonna ja muudab inimeste käitumist ja omavahelist suhtlemist täielikult. Ettevõtte usub, et inimesed vajavad rohkem mugavust ning teenuste ja kogemuste segunemist, rohkem avatust ja vastuvõtlikkust. T1 on üks võtmearendusprojekte, mis peegeldab Ettevõtte mõtteviisi. T1, mille kogu ehitusmaht on 130 tuhat ruutmeetrit ja üüritav pind kokku 55 tuhat ruutmeetrit, avatakse külastajatele 2018. aasta sügisel.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistu on tihedalt seotud Peterburi mnt 2 asuva T1 Mall of Tallinn kinnistuga. Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. See arendusprojekt hakkab mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel. Ettevõttel on käimas uue detailplaneeringu väljatöötamine tihedas koostöös Tallinna linnavalitsusega seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.

Kristiine City Tallinnas

Kristiine City on üks suurimaid elamukomplekse 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 südamesse. Kristiine City arendus toob endaga kaasa elava ja elegantse atmosfääri endiste ajalooliste kasarmute piirkonda. Elamukompleks on arendatud sooviga pakkuda rohelist elukeskkonda perekondadele ja inimestele, kes eelistavad elada südalinnast väljapool.

Marsi 6 Kristiine Citys

Ajaloolise kasarmuhoone renoveerimine eridisainiga loft tüüpi korteriteks lõpetati 2018. aasta alguses. Ettevõtte on müünud kortereid suure eduga ja vaid üks korter on veel müümata.



Kristina Majad Kristiine Citys

Kristina Majade arenduses valmivad kümme uut korterelamut Kristiine Citys. Kokku ehitatakse 22 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda. Täna on Ettevõttel valminud viis



eluhoonet. Jätkumas on kahe järgneva maja ehitus ning eelmüük. Alustatud on Kristina Majade viimase etapi kolme elumaja eelmüügiga Sammu tänaval, mille ehitustööd algavad käesoleva aasta sügisel.

Kalaranna Tallinnas

Kalaranna arendus asub Tallinna südalinnas eksklusiivseimas ja prestiižseimas piirkonnas, otse Tallinna kesklinna merepiiril. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud rannapromenaad ja sidus avalik ruum sellise hoonestuslahendusega, mis loob kogu piirkonnast Tallinna linnaruumi väärtustava koosluse. Arenduse kogumaht on ligi 30 tuhat ruutmeetrit, millest enamus on elamuarendus. Arenduse detailplaneering on kehtestatud ja käimas on projekteerimistööd. Ettevõtte teeb koostööd tuntud arhitektidega Ott Kadarik ja Mihkel Tüür, kes võitsid antud piirkonna arendamise jaoks läbi viidud avaliku arhitektuuri-konkursi.



Kliversala Riias

Kliversala piirkond asub Riia kesklinna kõige kaunimas ja maalilisemas kohas. Peaaegu viie hektari suurune krunt asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe vahelisel poolsaarel vaadetega Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile. Kinnistu arendatakse terviklikuks elamukvartaliks.

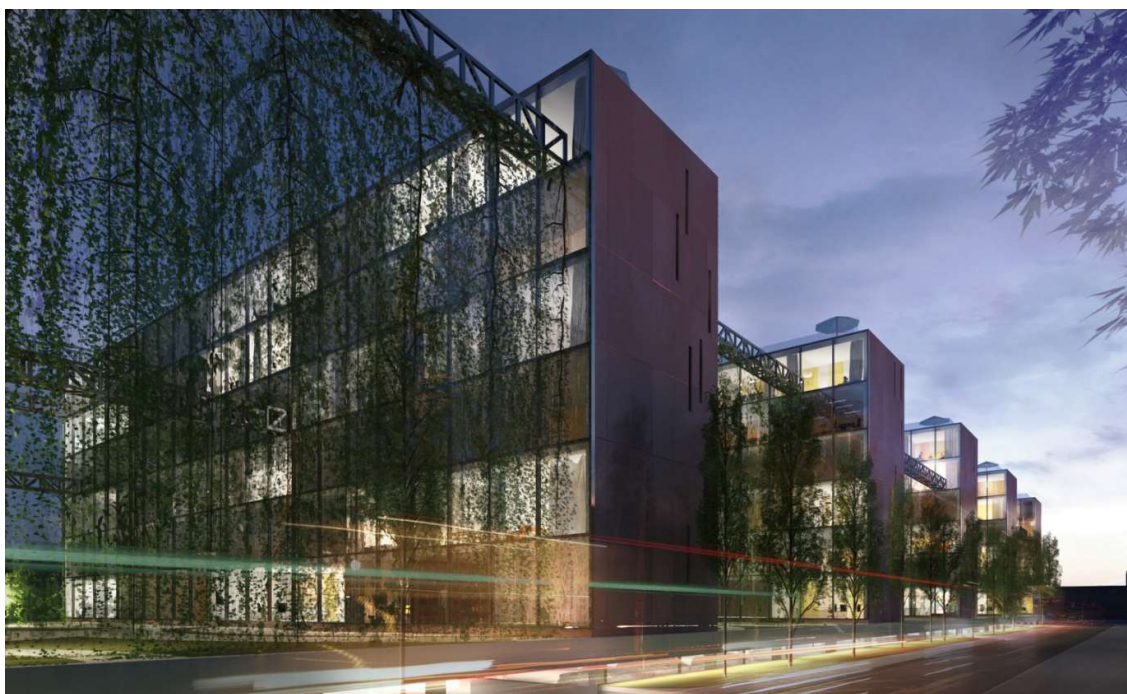
River Breeze Residence'il ja selle lähiümbrusel oluline osa Riia linna pikaajalises arendusstrateegias, mida rakendatakse perioodil kuni 2030. Seda eelkõige seetõttu, et kõrge lisandväärtusega territooriumina asub Kliversala piirkond UNESCO kultuuripärandi kaitsealal.

River Breeze Residence on värskest valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. River Breeze Residence on esimese hoone Kliversala kvartalis – eksklusiivne elumaja Daugava jõe ja Agenskalna lahe kallastel. Hoone valmis sellel kevadel ja Ettevõtte on alustanud järgmise etapi projekteerimistöödega.



Zvaigznes kvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone Brīvības tēnava ääres, muutes selle atraktiivseks äripiirkonnaks. Projekti kohaselt renoveeritakse esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. 2017. aastal algas renoveeritava hoone projekteerimine, käimas on tehniline projekteerimine.



Tallinase kvartal Riias

Tallinas 5/7 asub Riia kesklinnas, sinna planeeritakse uut korterelamuarendust. Projekti kohaselt on tegemist kortermajadega, mille esimesel korrusel asuvad äripinnad. Hoonete kompleks 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 Attico on prestiižne uus elukvartal, mida Šaltinių tänaval ümbritseb loodus Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas piirkonnas. Valmimas on neli luksuslikku korterelamut, mida ehitatakse järgides energiasäästlikkuse kõrgeimaid standardeid.

Šaltinių Namai projekti esimene faas on lõpule viidud: valminud on kuus viiekordset loftidega hoonet ning üksteist eramu tüüpi korterit. Šaltinių Namai kvartali elanikud saavad nautida privaatse siseõue, viimistletud maastikuplaneeringu ning mitmekülgset varustatud mänguväljaku pakutavaid mugavusi.



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. Ettevõtte väljas hotelliturusegmenidist 2017. aasta juulikuus Tallinas ja 2017. aasta augustis Riias. Võrdlusandmed allpool olevas osas kajastuvad koos lõpetatud tegevustega.

Tulude struktuur 1. jaanuar – 30. juuni 2018, ka lõpetatud tegevused, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
Kinnisvara	8 095	2 012	3 841	0	403	1 430	0	0	12 339	3 442
Rent	4	13	36	33	67	45	0	0	107	91
Hotellid	0	847	0	692	0	0	1 875	1 623	1 875	3 162
Haldus	600	739	10	51	71	68	0	0	681	858
Muu	0	0	50	10	13	3	0	0	63	13
KOKKU	8 699	3 611	3 937	786	554	1 546	1 875	1 623	15 065	7 566

Tulude struktuur 1. aprill – 30. juuni 2018, ka lõpetatud tegevused, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	2. kv	2. kv	2. kv	2. kv	2. kv	2. kv	2. kv	2. kv	2. kv	2. kv
Kinnisvara	3 028	1 004	3 841	0	215	610	0	0	7 084	1 614
Rent	3	6	18	18	42	23	0	0	63	47
Hotellid	0	539	0	469	0	0	977	902	977	1 910
Haldus	74	321	3	17	36	35	0	0	113	373
Muu	0	0	18	7	12	1	0	0	30	8
KOKKU	3 105	1 870	3 880	511	305	669	977	902	8 267	3 952

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 kuue kuu käibest oli 57,7%, võrreldes 47,7% eelmise aasta võrreldaval perioodil. Segmendiosa suurenemine tuleneb kinnisvaramüügi kasvust.

Aruandeperioodil müüdi 78 korterit, 1 äripind, 68 parkimiskohta ja 28 panipaika (2017 6 kuud: 15 korterit, 18 parkimiskohta ja 10 panipaika). Kristina Majade arenduses on kümnest majast tänaseks valminud viis elumaja. Käesoleva aruande valmimise hetkel on 155 korterist omanikele üle antud 149. Käimas on järgneva kahe elamahoone ehitus ja eelmüük, valmivale 62-le korterile on kokku sõlmitud 36 eelmüügilepingut. Marsi 6 projekt valmis käesoleva aasta jaanuaris ja vaid üks 45-st valminud korterist on müümata. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõtte Tallinnas müügis 16 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 kuue kuu käibest oli 26,1% võrreldes 10,4% võrdlusperioodil. Käibe kasv tuleneb River Breeze Residence projekti valmimisest Kliversalas ja müükide vormistamise alustamisest. Käesoleva aruande valmimise hetkel on ostjatele üle antud 6 korterit ja veel kaks korterit on notariaalse müügitehingu sõlmimise ootel.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte esimese poolaasta käibest oli 3,7% võrreldes 20,4% 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 74 eelmüügilepingut.

Kuna Leedus on müügiotol varusid vähe, soetas Ettevõtte aruandeperioodil soodsalt 12 korterit edasimüügiks. Tänaseks on soetatud korteritest viis müüdud.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 äripind ja 1 korter (2017 6 kuud: 4 korterit, 2 äripinda ja 8 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 15 korterit, 4 eramu tüüpi korterit, 3 äripinda, mitmeid parkimiskohti ja panipaiksid.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte esimese kuue kuu käibest oli 12,4% võrreldes 21,5% aasta varem. Saksamaa segmendi osakaalu vähenemine kogukäibest on tingitud kinnisvara müügi osakaalu kasvust Eesti ja Lätis. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 68,3%

on 16% võrra kõrgem kui 58,8% samal perioodil 2017. aastal. Ärikasum on kasvanud 110% ja moodustas 320 tuhat eurot võrreldes 152 tuhande euroga 2017. aastal. Netotulem paranes 98% võrra võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

Muud tulemusnäitajad 1. jaanuar - 30. juuni 2018

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
Müüdud m2*	4 133	1 212	1 048	0	157	508	0	0	5 338	1 720
Keskmine hind, m2/EUR*	1 837	1 558	3 369	0	2 575	2 587	0	0	2 159	1 862
Hallatavaid m2	30 948	61 869	12 660	15 038	17 642	17 292	0	0	61 250	94 199
Hotellide täituvus %**	N/A	73.8%	N/A	69.3%	N/A	N/A	68.3%	58.8%	68.3%	66.8%

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

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

Muud tulemusnäitajad 1. aprill - 30. juuni 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*	1 524	664	1 048	0	61	286	0	0	2 633	950
Keskmine hind, m2/EUR*	1 795	1 445	3 369	0	3 548	1 980	0	0	2 462	1 606
Hallatavaid m2	30 948	61 869	12 660	15 038	17 642	17 292	0	0	61 250	94 199
Hotellide täituvus %**	N/A	85.1%	N/A	86.6%	N/A	N/A	70.5%	63.3%	70.5%	77.2%

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikasad, 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 võimaldab vältida intressi- ja laenutingimuste riski majanduse madalseisus, ning omada soodsate ärivõimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 18 754 tuhat eurot Lintgen Adjacent Investments'ilt, 2 245 tuhat eurot Läti Swedbank'ilt ja 1 515 tuhat eurot Luminor Bank'ilt. Ettevõtte on 2018. aasta kuue kuu jooksul tagastanud 4 755 tuhande euro väärtuses pangalaenusid. 30. juuni 2018 seisuga oli pangalaenude kogumaht 48,9 miljonit eurot. Laenud on peamiselt kesk pika tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat.

Tagasimaksegraafikuid esineb nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga, mis sõltub müügimahtudest.

30. juuni 2018 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 10,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 6,1 miljonit eurot, pikaajaline osa 4,1 miljonit eurot), 1,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (lühiajaline osa 0,9 miljonit eurot, pikaajaline osa 0,3 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

30. juuni 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.

30. juuni 2018 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 133 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. juuni 2018 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	24 709 145	43.59%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	16 934 265	29.87%
Svalbork Invest OÜ	6 008 490	10.60%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. juuni 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 kuue kuu kasum aktsia kohta oli 0,05 eurot (2017 6 kuud: -0,05 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,

01. jaanuar – 30. juuni 2018, NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 30. juuni 2018 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,57 - 1,99 eurot ning 30. juuni 2018 kauplemspäeva sulgemishind oli 1,60 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 280 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 488 tuhande euron.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurt Wertpapierbörse) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 01. jaanuar – 30. juuni 2018 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,54 - 1,97 eurot ning 30. juuni 2018 kauplemspäeva aktsia sulgemishind oli 1,55 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 274 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 160 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

30. juunil 2018 oli Ettevõttes tööl 87 inimest võrreldes 124 töötajaga 30. juunil 2017. Neist 44 töötasid hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (30. juunil 2017: 88). Töötajate arv on vähenenud seoses Tallinna ja Riia hotellide müügiga 2017.a kolmandas kvartalis. Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

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

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		6 711	3 181	10 317
Lühiajalised nõuded		3 153	4 737	4 888
Varud	5	57 078	29 524	38 024
Käibevara kokku		66 942	37 442	53 229
Põhivara				
Pikaajalised nõuded		35	40	37
Materiaalne põhivara	6	7 101	18 130	7 435
Kinnisvarainvesteeringud	7	123 390	96 038	114 140
Immateriaalne põhivara		309	294	317
Põhivara kokku		130 835	114 502	121 929
VARAD KOKKU	3	197 777	151 944	175 158
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	8	9 319	7 319	6 738
Ostjate ettemaksed		5 070	5 290	7 224
Lühiajalised võlad tarnijatele		12 597	5 316	10 091
Maksukohustused		116	318	132
Lühiajalised eraldised		7	145	170
Lühiajalised kohustused kokku		27 109	18 388	24 355
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	8	79 273	50 580	62 527
Muud pikaajalised kohustused		3 738	2 182	3 437
Edasilükkunud tulumaksukohustus		2 003	3 330	2 058
Pikaajalised eraldised		150	49	99
Pikaajalised kohustused kokku		85 164	56 141	68 121
KOHUSTUSED KOKKU	3	112 273	74 529	92 476
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	10 854	11 338
Ülekurss		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		2 870	-2 265	-419
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		84 157	75 966	81 287
Mittekontrolliv osalus	4	1 347	1 449	1 395
OMAKAPITAL KOKKU		85 504	77 415	82 682
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		197 777	151 944	175 158

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2018 6 kuud	2017 6 kuud	2018 2. kv	Korr.* 2017 2.kv	2017 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	9	15 065	6 024	8 267	2 950	12 077
Müüdud toodete ja teenuste kulu	10	-10 032	-4 256	-5 038	-1 996	-7 516
Brutokasum	11	5 033	1 768	3 229	954	4 561
Turustuskulud		-459	-454	-280	-266	-822
Üldhalduskulud	12	-2 323	-2 466	-1 238	-1 273	-5 256
Muud äritulud		2 210	273	2 034	228	4 114
Muud ärikulud		-32	-25	-3	-22	-800
Ärikasum/ -kahjum		4 429	-904	3 742	-379	1 797
Finantstulud	13	2	2	1	1	6
Finantskulud	13	-1 661	-1 657	-802	-810	-3 352
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		2 770	-2 559	2 941	-1 188	-1 549
Tulumaks		52	-13	-1	18	596
Jätkuvate tegevuste puhaskasum/ -kahjum		2 822	-2 572	2 940	-1 170	-953
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest*		0	262	0	289	435
Perioodi puhaskasum/ -kahjum		2 822	-2 310	2 940	-881	-518
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		2 870	-2 265	2 966	-854	-419
Mittekontrolliv osalus		-48	-45	-26	-27	-99
Tulumaksujärgne muu koondkasum						
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes						
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		0	0	0	0	-4
Aruandeperioodi koondkasum kokku						
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		2 870	-2 265	2 966	-854	-423
Mittekontrolliv osalus		-48	-45	-26	-27	-99
Kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (euro)	14	0,05	-0,05	0,05	-0,02	-0,02
Perioodi kasum/kahjum aktsia kohta (euro)	14	0,05	-0,04	0,05	-0,02	-0,01

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

*Korr. tähendab „korrigeeritud“ – 2017. aasta aruandeperioodi võrdlusandmetes on eraldatud lõpetatud tegevusvaldkondade finantsnäitajad ja need on kajastatud eraldi real.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2018 6 kuud	2017 6 kuud	2018 2. kv	2017 2.kv	2017 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		2 822	-2 310	2 940	-881	-518
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		104	351	52	176	455
Kasum põhivara müügist		-4	0	14	0	-3 045
Põhivara väärtuse muutus		0	0	0	0	-26
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	7	-1 910	0	-1 910	0	-530
Kasum tütarettevõtete osade müügist		0	0	0	0	346
Finantstulud ja -kulud	13	1 659	1 744	801	857	3 460
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		16 456	12 898	16 109	314	12 410
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		1 736	-260	1 306	-167	-408
Varudes	5	-19 054	-15 380	-17 590	-2 438	-23 880
Kohustustes ja ettemaksetes		1 528	997	-1 322	2 749	6 556
Eraldistes		-110	-175	-129	-187	-101
Põhitegevuse rahavood kokku		3 172	-2 135	269	423	-5 281
Rahavood investeerimistegevusest						
Materiaalse põhivara soetamine	6	-90	-141	-33	-43	-281
Immateriaalse põhivara soetamine		0	-24	0	0	-52
Laekumised põhivara müügist		336	0	0	0	6 651
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	7	-22 186	-9 057	-12 896	-4 972	-24 772
Neto rahavood tütarettevõtete müügist		0	0	0	0	6 249
Saadud intressid	13	2	3	1	2	6
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-21 938	-9 219	-12 928	-5 013	-12 199
Rahavood finantseerimistegevusest						
Aktsiakapitali suurendamine		0	0	0	0	4 328
Dividendimakse		-850	0	0	0	0
Vähemusosalusega seotud netomuutus		0	0	0	0	-480
Laekumised võlakirjade eest		0	0	0	0	1 446
Vahetusvõlakirjade lunastamine	8	0	-539	0	-17	-773
Saadud laenud		22 514	11 034	15 071	4 584	28 260
Tagastatud laenud		-4 755	-324	-2 704	-156	-7 048
Makstud intressid		-1 749	-1 702	-1 222	-1 135	-3 318
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		15 160	9 153	11 145	4 440	22 415
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 606	-2 201	-1 514	-150	4 935
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 317	5 382	8 225	3 331	5 382
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		6 711	3 181	6 711	3 181	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- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	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	-2 265	-2 265	-45	-2 310
30. juuni 2017	10 854	1 816	1 082	9 462	52 752	75 966	1 449	77 415
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	1 846	1 842	-54	1 788
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 puhaskasum	0	0	0	0	2 870	2 870	-48	2 822
30. juuni 2018	11 338	5 661	1 082	3 262	62 814	84 157	1 347	85 504

Konsolideeritud vahearuaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Emaettevõtja suuraksionärid on järgmised:

Aksionär	Registreerimis-riik	Osalus 30.06.2018	Osalus 30.06.2017	Osalus 31.12.2017
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	Soome	43,59%	0,00%	0,02%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	29,87%	9,01%	8,21%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	10,60%	11,05%	10,60%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	2,46%	46,59%	55,80%
Eurofiduciaria S.R.L.	Itaalia	0,0%	12,45%	11,71%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaruande 30. juuni 2018 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettvõtjad 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 tütarettvõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne sisaldab 2018. aasta kuue kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettvõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaruande koostamiselused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne 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 vahearuaruande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes

(kaasa arvatud lõpetatud tegevusvaldkonnad)	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2018 6 kuud							
Käive	0	8 699	3 939	555	2 122	-250	15 065
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	2 072	93	2	35	-24	2 178
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-842	3 799	1 550	-137	59		4 429
Finantstulud ja –kulud (neto)	689	1 045	-173	-126	-69	-3 025	-1 659
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-153	4 844	1 377	-263	-10	-3 025	2 770
Tulumaks	0	0	-3	54	1		52
Mittekontrolliv osalus	0	-48	0	0	0		-48
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-153	4 892	1 374	-209	-9		2 870

30.06.2018

Varad	58 735	205 470	35 123	22 666	6 887	-131 104	197 777
Kohustused	112 277	56 927	23 910	14 735	3 990	-99 566	112 273
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	0	4	36	1	49		90
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine	0	-2	0	-366	0		-368
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-3	-18	-2	-7	-74		-104

2017 6 kuud

Käive	12	3 612	789	1 546	1 841	-234	7 566
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	3	228	0	89	-46	274
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-932	215	-41	386	-152		-524
Finantstulu ja –kulu (neto)	-2 259	1 019	-264	-160	-81		-1 745
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-3 191	1 234	-305	226	-233		-2 269
Tulumaks	0	0	-26	-15	0		-41
Mittekontrolliv osalus	0	-45	0	0	0		-45
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-3 191	1 279	-331	211	-233		-2 265

30.06.2017

Varad	55 512	158 567	37 595	17 696	7 234	-124 660	151 944
Kohustused	109 465	18 615	26 191	8 995	5 152	-93 889	74 529
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	0	32	1	8	124		165
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine	0	-8	0	-51	0		-59
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	0	-85	-108	-12	-141		-346

tuhandetes eurodes

(kaasa arvatud lõpetatud tegevusvaldkonnad)	Emaettevõtja	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 põhivara müük ja maha kandmine	0	-6 267	-7 562	0	0	0	-13 829
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-1	-114	-139	-28	-173	0	-455

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 1. jaanuaril 2017	8,05%
Vähemusosaluse soetamine	-1,40%
Vähemusosalus (%) 30. juunil 2017	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2017	6,65%
Vähemusosalus (%) 30. juunil 2018	6,65%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 1. jaanuaril 2017	1 799
Vähemusosaluse muutus	-305
Aruandeperioodi kahjum	-45
Vähemusosaluse väärtus 30. juunil 2017	1 449
Aruandeperioodi kahjum	-54
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2017	1 395
Aruandeperioodi kahjum	-48
Vähemusosaluse väärtus 30. juunil 2018	1 347

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Kinnisvara müügiks	19 838	3 050	4 894
Lõpetamata kinnisvara	37 103	26 401	33 062
Ostetud kaubad müügiks	49	64	59
Ettemaksed varude eest	88	9	9
Kokku	57 078	29 524	38 024

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Varud on aruandeperioodil märkimisväärselt suurenenud seoses eksklusiivse River Breeze Residence korterelamu valmimisega Riias.

Lõpetamata kinnisvara moodustub arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses. Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringutest varudesse ümberklassifitseeritud Tallinnas asuvad Kalaranna ja Sammu tänava kinnistud kogusummas 17 678 tuhat eurot. Ümberklassifitseerimise põhjuseks on Ettevõtte plaan alustada arendustegevusega lähiajal. Sellest tulenevalt on Ettevõtte struktuuris läbi viidud järgmised muudatused: Kalaranna projekti jaoks on asutatud uus tütarettevõtte ning Sammu tänava kinnistud on üle antud Kristina Majade projekti arendamisega seotud ettevõttele järgmise kolme korterelamu ehitamiseks.

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.

tuhandetes eurodes	30.06.2018	30.06.2017	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

Võrdlusperioodi lõpus 30. juunil 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	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	1 242	1	11	-1 113	141
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdud	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-8	-51	0	-59
Soetusmaksumus 30.06.2017	21 308	1 679	1 167	5	24 159
Omandamised:					
Soetatud	109	6	16	9	140
Muutused õiglasest väärtusest	26	0	0	0	26
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdud	-6 100	0	0	0	-6 100
Müüdud läbi tütarettevõtete osaluse	-6 076	-804	-835	-5	-7 720
Maha kantud	0	-1	-4	0	-5
Soetusmaksumus 31.12.2017	9 267	880	344	9	10 500
Omandamised:					
Soetatud	0	16	44	33	93
Müügid, maha kandmised ja muud vähenemine:					
Ümber klassifitseeritud varudesse	0	0	-3	-9	-12
Müüdud	-358	0	0	0	-358
Maha kantud	0	0	-10	0	-10
Soetusmaksumus 30.06.2018	8 909	896	375	33	10 213

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	265	58	23	0	346
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	0	0	-8	0	-8
Maha kantud	0	-8	-51	0	-59
Akumuleeritud kulum 30.06.2017	3 368	1 610	1 051	0	6 029
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	62	25	12	0	99
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-696	0	0	0	-696
Müüdud läbi tütarettevõtete osaluse	-800	-791	-771		-2 362
Maha kantud	0	-1	-4	0	-5
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	1 934	843	288	0	3 065
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	74	9	14	0	97
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-40	0	0	0	-40
Maha kantud	0	0	-10	0	-10
Akumuleeritud kulum 30.06.2018	1 968	852	292	0	3 112

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2017	99 660	99 660
Soetatud:		
Investeeringud	9 057	9 057
Kapitaliseeritud intressikulu	211	211
Ümber klassifitseeritud varudeks	-12 890	-12 890
Soetusmaksumus 30.06.2017	96 038	96 038
Soetatud:		
Investeeringud	16 836	16 836
Kapitaliseeritud intressikulu	736	736
Muutused õiglases väärtuses:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	530	530
Soetusmaksumus 31.12.2017	114 140	114 140
Soetatud:		
Investeeringud	22 581	22 581
Kapitaliseeritud intressikulu	2 437	2 437
Muutused õiglases väärtuses:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	1 910	1 910
Ümber klassifitseeritud varudeks	-17 678	-17 678
Soetusmaksumus 30.06.2018	123 390	123 390

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 21,8 miljonit eurot.

Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringutest varudesse ümberklassifitseeritud Tallinnas asuvad Kalaranna ja Sammu tänava kinnistud summas 17,7 miljonit eurot, kuna Ettevõtte plaanib alustada lähiajal nendel kinnistustel arendustegevustega. Sellest tulenevalt on Grupi struktuuris läbi viidud järgmised muudatused: Kalaranna projekti jaoks on asutatud uus tütaretevõtte ning Sammu tänava kinnistud on üle antud Kristina Majad projekti arendamisega seotud ettevõttele järgmise kolme korterelamu ehitamiseks.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	2 203	2 991	168
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	6 176	4 320	5 930
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad	940	0	640
Kapitalirendi lühiajaline osa	0	8	0
Kokku	9 319	7 319	6 738

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	46 720	15 435	29 498
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	4 086	6 176	4 331
Mittekonverteeritavad võlakirjad	28 012	28 546	28 261
Laenu mittekontrollivalt osaluselt	455	418	437
Kapitalirendi pikaajaline osa	0	5	0
Kokku	79 273	50 580	62 527

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Swedbank AS (Eesti)	0	1 252	0
Swedbank AS (Eesti)	0	1 860	0
Luminor Bank AS (Eesti)	460	488	474
Luminor Bank AS (Eesti)	0	189	1 663
AS Swedbank (Läti)	0	2 697	0
AS Swedbank (Läti)	5 680	3 603	4 999
Lintgen Adjacent Investments (agent)	42 783	8 338	22 530
koos tasumata intressidega			
Liisingu ettevõtted	0	13	0
Fiducaria Emiliana s.r.l koos tasumata intressidega	294	270	283
Anndare Limited koos tasumata intressidega	161	147	154
Konverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	10 261	10 496	10 261
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	1 240	1 240	1 240
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	27 713	27 306	27 661
Kokku	88 592	57 899	69 265

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu aruandeperioodil oli 1 661 tuhat eurot (2017 6 kuud: 1 747 tuhat eurot, millest 1 657 eurot oli seotud jätkuvate tegevusvaldkondadega).

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.

10. augustil 2018, peale aruandeperioodi lõppu, pikendas Ettevõtte 838 984 PKG3 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 10. august 2020. Ettevõtte lunastas 1 200 PKG3 vahetusvõlakirja kogu väljalaskehinnaga 3 360 eurot.

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. Peale aruandeperioodi lõppu, on Ettevõtte lunastanud 64 võlakirja koguväärtusega 640 000 eurot. Võlakirjade lunastamistähtaeg saabus 15. augustil 2018.

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. 30. juuni 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. 30. juuni 2018 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 27,7 miljonit eurot.

30. juuni 2018 seisuga on mittekonverteeritavad, tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad garanteeritud kõigi Grupi

tütaretevõtete aktsiate ja osadega. Alates 8. juuli 2015 on võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.

Tagatud varad bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatise kirjeldus	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Luminor Bank AS (Estonia)	Sõjakooli St 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	3 228	1 099	5 612
Luminor Bank AS (Estonia)	Sammu St 6, 6a, 6b, Tallinn	2 418	2 312	2 355
Luminor Bank AS (Estonia)	Marsi 6, Tallinn	100	N/A	2 653
Luminor Bank AS (Estonia)	Sõjakooli 11, Tallinn	732	713	732
Lintgen Adjacent Investments	Peterburi 2, Tallinn	83 710	42 442	59 450
Swedbank AS (Estonia)	Põhja 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	N/A	5 412	N/A
Swedbank AS (Estonia)	Põhja 21, 23 Tallinn	N/A	283	N/A
Nordea Bank AB Est Br (Estonia)	Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	N/A	1 160	N/A
AS Swedbanka (Latvia)	Trijadibas St 5, Riga	27 864	25 022	27 701
AS Swedbanka (Latvia)	Pulkveza Brieza 11, Riga	N/A	5 294	N/A

Võlakirjade tagamiseks Nordic Trustee & Agency AB (NTA) kasuks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:

NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	10	10
NTA	Pro Kapital Germany GmbH	25	25	25
NTA	PK Hotel Management Services GmbH	116	116	116
NTA	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880	16 880
NTA	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3	3
NTA	Pro Halduse OÜ	26	26	26
NTA	OÜ Hotel Management Services	N/A	25	N/A
NTA	AS Tondi Kvartal	160	160	160
NTA	OÜ Marsi Elu	20	20	20
NTA	AS Tallinna Moekombinaat	11 795	11 795	11 795
NTA	Pro Kapital Latvia JSC	9 960	9 960	9 960
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	4 000	4 000	4 000
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500	2 500
NTA	Hotel Management Services SIA	N/A	569	N/A
NTA	Pro Kapital Vilnius Real estate UAB	1 335	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823	823
NTA	Pro Kapital Bonum UAB	800	800	800
NTA	pangakontod Nordea Bank AB (SE)	37	24	374

Lisa 9. Käive

tuhandetes eurodes	2018 6 kuud	Jätkuvad tegevused 2017 6 kuud	2018 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 12 kuud
Kinnisvara müük	12 339	3 442	7 084	1 614	6 621
Rent	106	91	62	47	175
Hotelliteenused	1 875	1 620	977	908	3 533
Haldusteenused	682	858	114	373	1 720
Muud teenused	63	13	30	8	28
Kokku	15 065	6 024	8 267	2 950	12 077

Võrdlusperioodi käive ei sisalda lõpetatud hotelliäri käivet, mis moodustab 2017. aasta esimesel poolaastal 1 542 tuhat eurot (teises kvartalis 1 002 tuhat eurot) ja 2017. aastal kokku 2 021 tuhat eurot.

Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2018 6 kuud	Jätkuvad tegevused 2017 6 kuud	2018 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 12 kuud
Müüdud kinnisvara	7 893	2 156	4 159	989	3 303
Renditeenused	65	97	31	45	182
Hotelliteenused	1 437	1 236	701	620	2 516
Haldusteenused	597	754	142	332	1 467
Muud teenused	40	13	5	10	48
Kokku	10 032	4 256	5 038	1 996	7 516

Võrdlusperioodi omahind ei sisalda lõpetatud hotelliäri omahinda, mis moodustab 2017. aasta esimesel poolaastal 963 tuhat eurot (teises kvartalis 544 tuhat eurot) ja 2017. aastal kokku 1 202 tuhat eurot.

Lisa 11. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2018 6 kuud	Jätkuvad tegevused 2017 6 kuud	2018 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 12 kuud
Müüdud kinnisvara	4 446	1 286	2 925	625	3 318
Renditeenused	41	-6	31	2	-7
Hotelliteenused	438	384	276	288	1 017
Haldusteenused	85	104	-28	41	253
Muud teenused	23	0	25	-2	-20
Kokku	5 033	1 768	3 229	954	4 561

Võrdlusperioodi brutokasum ei sisalda lõpetatud hotelliäri brutokasumit, mis moodustab 2017. aasta esimesel poolaastal 579 tuhat eurot (teises kvartalis 458 tuhat eurot) ja 2017. aastal kokku 819 tuhat eurot.

Lisa 12. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2018 6 kuud	Jätkuvad tegevused 2017 6 kuud	2018 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 12 kuud
Personalikulud	1 353	1 217	693	618	2 593
Maa- ja kinnisvara maksud	246	233	149	115	488
Materiaalse põhivara kulum	30	45	14	23	95
Immateriaalse põhivara kulum	1	1	0	0	2
Muu	693	970	382	517	2 078
Kokku	2 323	2 466	1 238	1 273	5 256

Võrdlusperioodi üldhalduskulud ei sisalda lõpetatud hotelliäri üldhalduskulusid, mis moodustavad 2017. aasta esimesel poolaastal 176 tuhat eurot (teises kvartalis 92 tuhat eurot) ja 2017. aastal kokku 205 tuhat eurot.

Lisa 13. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2018 6 kuud	Jätkuvad tegevused 2017 6 kuud	2018 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 12 kuud
Intressitulu	2	2	1	1	6
Kokku	2	2	1	1	6

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2018 6 kuud	Jätkuvad tegevused 2017 6 kuud	2018 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 2. kv	Jätkuvad tegevused 2017 12 kuud
Intressikulu	1 588	1 528	729	773	3 148
Muud finantskulud	73	129	73	37	204
Kokku	1 661	1 657	802	810	3 352

Võrdlusperioodi finantskulud ei sisalda lõpetatud hotelliäri finantskulusid, mis moodustavad 2017. aasta esimesel poolaastal 90 tuhat eurot (teises kvartalis 48 tuhat eurot) ja 2017. aastal kokku 114 tuhat eurot.

Lisa 14. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2018-30.06.2018	$(56\,687\,954 \times 181 / 181)$	=56 687 954
Perioodil	01.04.2018-30.06.2018	$(56\,687\,954 \times 91 / 91)$	=56 687 954
Perioodil	01.01.2017-30.06.2017	$(54\,271\,722 \times 181 / 181)$	=54 271 722
Perioodil	01.04.2017-30.06.2017	$(54\,271\,722 \times 91 / 91)$	=54 271 722
Perioodil	01.01.2017-31.12.2017	$(54\,271\,722 \times 292 / 365 + 56\,687\,954 \times 73 / 365)$	=54 754 968

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

01.01.2018-30.06.2018	2 870 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0.05 eurot
01.04.2018-30.06.2018	2 966 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0.05 eurot
01.01.2017-30.06.2017	-2 527 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0.05 eurot
01.04.2017-30.06.2017	-1 143 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0.02 eurot
01.01.2017-31.12.2017	- 854 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0.02 eurot

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta koos lõpetatud tegevusvaldkondadega:

01.01.2018-30.06.2018	2 870 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,05 eurot
01.04.2018-30.06.2018	2 966 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,05 eurot
01.01.2017-30.06.2017	-2 265 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0,04 eurot
01.04.2017-30.06.2017	-854 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0,02 eurot
01.01.2017-31.12.2017	-419 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0,01 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel 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

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 26. juunil 2018. Koosolekul osales neli aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 59,63% häälest. Koosolekul vastuvõetud olulisemad otsused on järgnevad:

1. Kinnitati Ühingu auditeeritud 2017.a. majandusaasta aruanne.
2. Otsustati katta 2017.a. majandusaasta kahjum summas 419 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.
3. Otsustati kasumi jaotamine aktsionäridele edasi lükata.
4. Otsustati valida AS Deloitte Audit Eesti Ühingu audiitoriks 2018.a. majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.

Korralise üldkoosoleku protokoll on avalikustatud AS Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

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 6 kuud	2017 6 kuud	2017 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Äritulud	38	31	69
Üldhalduskulud	7	6	7
Vähemusaktsiate soetamine	0	480	480
Maksed vähemusaktsiate eest	0	480	480
Soetatud kinnisvara	1 978	0	0
Tasutud kinnisvara eest	1 240	0	0
Vähemusosanikud			
Arvestatud intresse	18	18	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Intressikulud	356	364	797
Vahetusvõlakirjade lunastamine	0	539	733
Tasutud intresse	718	459	825
Juhatuse ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	365	347	802
Üldhalduskulud	3	3	7

Nõuded seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Lühiajalised nõuded			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	1	4	2
Kokku	1	4	2

Kohustused seotud osapoolte ees

tuhandetes eurodes	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Lühiajalised kohustused			
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	739	0	0
Pikaajalised kohustused			
Vähemusosaniikele	455	418	437
Kokku	1 194	418	437

Osalused Ettevõttes %	30.06.2018	30.06.2017	31.12.2017
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0.10%	0.02%	0.10%
Juhatuse 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.

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2018. aasta kuue kuu ja teise 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	Juhatuse esimees	22. august 2018
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	22. august 2018
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	22. august 2018