

AS Pro Kapital Grupp

2014 A. I KVARTALI JA 3 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2014 A. I KVARTALI JA 3 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Ettevõtte juhi ülevaade	5
AS Pro Kapital Grupp struktuur	6
Arendusprojektide ülevaade	6
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	8
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	9
Aktsiad ja aktsionärid	10
Kahjum aktsia kohta	11
Õigusküsimused	11
Töötajad	12
Riskid	12
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	12
Konsolideeritud finantsaruanne	13
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	13
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	15
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	16
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	17
Lisa 1. Lisainfo	18
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamisalused	18
Lisa 3. Segmentide ülevaade	19
Lisa 4. Osaluste muutus tütarettevõtjates	20
Lisa 5. Materiaalne põhivara	20
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 7. Laenud	22
Lisa 8. Käive	24
Lisa 9. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	24
Lisa 10. Üldhalduskulud	25
Lisa 11. Finantstulud ja -kulud	25
Lisa 12. Kasum/kahjum aktsia kohta	26
Lisa 13. Aktsionäride koosolekud	26
Lisa 14. Tehingud seotud osapooltega	29
Lisa 15. Kohtuvaidlused	30
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	32

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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

Alates Pro Kapitali asutamisest 1994. aastal on Ettevõtte viinud ellu 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga ca 180 000 ruutmeetrit.

Pro Kapitali äristrateegiaks on arendada Baltimaade pealinnades kõrgema klassi elamu- ja kaubanduskinnisvara. Ettevõtte loob lisandväärtust läbi kogu arendusprotsessi elutsükli, võttes aluseks pikaajalise lähenemise. Pro Kapital järgib projektide finantseerimisel konservatiivsuse põhimõtet - omakapitali suur osakaal ja madal finantsvõimendus võrreldes sektori keskmisega võimaldab Ettevõttel planeerida võimalikult kasumlikku müüki ja vähendada seeläbi kinnisvaraturu kõikumise mõjusid.

Tegevusaruanne

Peamised sündmused ja finantsnäitajad 01.01.- 31.03.2014 ning aruandeperioodi järgselt

- Kogukäive 3 kuu jooksul moodustas 3,2 miljonit eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 5% võrra.
- Ärikahjum vähenes 3 kuu jooksul 0,5 mln euro võrra (45%) ning moodustas 0,6 mln eurot.
- Puhaskahjum 3 kuu jooksul jäi praktiliselt samaks, suurenedes 1 tuhande euro võrra (0%) võrreldes eelmise aasta sama perioodiga (2014 3 kuud: -910 tuhat eurot, 2013 3 kuud: -911 tuhat eurot).
- 2014. a. 3 kuu rahavood põhitegevusest moodustasid 356 tuhat eurot (2013. 3 kuud -669 tuhat eurot).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,18 eurot (2013. a. 3 kuud: 1,24 eurot).
- 1. jaanuaril 2014 viidi lõpule kontserni Läti tütarettevõtte SIA Pasaules Tirdzniecības centrs "Rīga" (WTC Riga) osade müük vastavalt 12.12.2013 sõlmitud lepingule. SIA Pasaules Tirdzniecības centrs "Rīga" tegutses riigile kuuluva büroohoone, asukohaga Elizabetes 2 Riia, haldamise ja majandamise operaatorina. Müügi tingis kontserni strateegia keskenduda oma kinnisvaraprojektide arendamisele
- 30. jaanuaril 2014 sõlmisid kontserni kuuluvad tütarettevõtted AS Pro Kapital Eesti ja AS Täismaja (endise ärinimega AS Kristiine Kaubanduskeskus) ühinemislepingu, mille kohaselt AS Pro Kapital Eesti ühendab endaga AS-i Täismaja. Ühendamise eesmärgiks on lihtsustada kontserni struktuuri.
- 30. jaanuaril 2014 sõlmis kontserni tütarettevõtte AS Tondi Kvartal lepingu uue ettevõtte OÜ Marsi Elu asutamiseks eesmärgiga arendada Tondi elamukompleksi teise etapi esimest osa Tallinnas ning luua õiguslik platvorm kaasinvestori võimaliku osalemise jaoks projektis. 13. märtsil 2014 müüdi OÜ Marsi Elu 35% vähemusosalus finantsinvestorile Combrimat Limited. Enne osaluse üleandmist peab investor täitma oma lepingus ettenähtud kohustused, sealhulgas andma OÜ-le Marsi Elu tagamata omanikulaenu summas 1 000 000 EUR, tagasimakse tähtajaga 5 aastat ja intressiga 5% aastas. Aruandlusperioodi järgselt on finantsinvestor täitnud omapoolsed kohustused ja OÜ Marsi Elu 35% suurune vähemusosalus on finantsinvestorile üle antud.
- 5. veebruaril 2014 alustas UAB Merko Statyba uue elamu ehitustöid Vilniuses Saltiniu Namai elamukompleksis.
- 26. veebruaril 2014 sõlmisid kontserni tütarettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu kortermaja ehitamiseks Tondi Elukvartalis Tallinnas, kusjuures esimese ehitusetapi hind on ligikaudu 3 miljonit eurot. Projekti finantseerimisleping kuni 5 miljoni euro ulatuses sõlmiti Nordea Bank Finland Plc Eestiga 27. märtsil 2014.
- Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmenti kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. See võimaldab investoritel üle kogu Euroopa kaubelda AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatega kasutades Xetra kauplemissüsteemi, mis on maailma üks kiiremaid ja tõhusamaid kauplemissüsteeme.
- 14. märtsil 2014 kiitis kontserni aktsionäride erakorraline koosolek heaks AS-i Pro Kapital Eesti tütarettevõtte AS-i Tallinna Moekombinaat 18 300 000 uue aktsia, mille märgib ettevõtte Summer Solstice Limited, emiteerimise tingimused. Kui kõik uued aktsiad emiteeritakse, on uute aktsiate emiteerimisest saadav summa 27 999 000 eurot, aktsiate märkija omandab tütarettevõtte aktsiakapitalis ligikaudu 47,63%-lise osaluse ning AS-ile Pro Kapital Eesti jääb aktsiakapitalis 50,27%-line osalus. Uute aktsiate märkimise eeltingimuseks on AS-le Tallinna Moekombinaat tagamata aktsionäri-laenu andmine summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta. Investor ei ole võtnud siduvat kohustust investeeringu tegemise kohta. Investori kaasamise eesmärk on Tallinna Peterburi tee 2 asuva kinnistu arendamise üheks Tallinna juhtivaks kaubanduskeskuseks.
- 14.03.2014 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus pakkuda märkimiseks tagamata ja mitte-konverteeritavaid võlakirju nimiväärtusega 10 000 eurot. Võlakirjade lunastamise tähtaeg on 5 aastat ja võlakirjad kannavad intressi 5% aastas. Märkimisperioodil märgiti kokku 30 võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot kogusummas 300 000 eurot.

- 24. märtsil sõlmis kontserni kuuluv tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti asutamislepingu uue tütarettevõtte OÜ Vene 19 asutamiseks. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on üle anda tütarettevõttele Tallinnas Vene tänaval asuv äripind selle edasiseks majandamiseks ning arendamiseks. 25. aprillil 2014 sõlmis kontserni kuuluv äriühing AS Pro Kapital Eesti müügilepingu oma tütarettevõtte OÜ Vene 19 osaluse täielikuks müügiks OÜ-le Silver Grupp.
- 24. aprillil 2014 kiitis kontserni tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride koosolek heaks 18 300 000 uue aktsia emissiooni. Aktsionäride otsus vastab 14. märtsil 2014.a. AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride poolt antud heakskiidu tingimustele.
- Kontsern on esitanud taotluse oma Läti tütarettevõtte SIA Prokors tegevuse lõpetamiseks põhjusel, et äriühing on võõrandanud jooksva majandustegevuse käigus kõik talle kuulunud korteriomandid ning äriühingul puudub muu aktiivne majandustegevus. Samadel põhjustel on alustatud ka teise Läti tütarettevõtte, SIA PK Latvia, likvideerimisprotsessi.
- Eelmüügid Vilniuse Saltiniu Namai ning Tallinna Tondi Elukvartali projektides on olnud edukad. Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuse projektis sõlmitud eelmüügilepingud 19 korterist 15-le ning Tondi Elukvartali projektis Tallinnas 31 korterist 10-le.

Peamised finantsnäitajad

	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Käive (tuhat eurot)	3 161	3 016
Ärikasum (tuhat eurot)	763	314
Brutokasum (%)	24,1%	10,4%
Ärikasum/kahjum (tuhat eurot)	-551	-1 008
Ärikasum/kahjum (%)	-17,4%	-33,4%
Puhaskasum/-kahjum (tuhat eurot)	-910	-911
Puhaskasum/-kahjum (%)	-28,8%	-30,2%
	31.03.2014	31.12.2013
Varad kokku (tuhat eurot)	96 815	98 294
Kohustused kokku (tuhat eurot)	33 032	33 599
Omakapital kokku (tuhat eurot)	63 783	64 695
Võla/omakapitali suhe*	0,52	0,52
Varade tootlus (%)**	-0,93%	-0,91%
Omakapitali tootlus (%)***	-1,42%	-1,39%
Kasum/kahjum aktsia kohta, EUR	-0,02	-0,02
Aktsia puhasväärtus, EUR ****	1,18	1,20

*võla/omakapitali suhe= kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Ettevõtte juhi ülevaade

2014.a. esimeses kvartalis alustas AS Pro Kapital Grupp uute hoonete ehitustöödega kahes elamuarendusprojektis – Saltiniu Namai kvartalis Vilniuses ning Tondi Elukvartalis Tallinnas. Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuse projektis sõlmitud eelmüügilepingud 19 korterist 15-le ning Tondi Elukvartali projektis Tallinnas 31 korterist 10-le. Aruandeperioodil sõlmis ettevõtte Tondi projekti arendamiseks ka koostöölepingu vähemusosalusega kaasinvestoriga.

Ettevõtte jätkas Tallinase tn. elamuehitusprojekti ettevalmistustöödega Riias ning samuti Peterburi tee 2 aadressil asuva kaubanduskeskuse arenduse ettevalmistustöid Tallinnas. Selle projekti raames allkirjastas ettevõtte ka mittesiduva koostööleppe vähemusosalusega investori kaasamiseks.

Ettevõtte esitas aruandlusperioodil avalduse detailplaneeringu algatamiseks eesmärgiga muuta Tallinnas endale kuuluvate Peterburi tee 2 ning Ülemiste tee 5 kinnistute piire võimaldamaks rahvusvahelise Rail Baltica raudteeprojekti raames kavandatud reisiterminali rajamist naaberkinnistule.

Aruandlusperioodil alustati ettevõtte aktsiatega kauplemist Frankfurti börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas.

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 3,2 mln eurot ehk 2013. aasta sama perioodiga võrreldes 5% suurem (2014 a.3 kuud.: 3,2 mln eurot; 2013 3 kuud.: 3,2 mln eurot). 2014a. kolme kuu puhaskahjum oli 910 tuhat eurot (2013 3 kuud.: -911 tuhat eurot) ja oli põhjustatud peamiselt madalast müügitulust ja müügiks olevate varade vähesusest ning vastas Ettevõtte ootustele. Aastal 2013 sisaldas Ettevõtte tulemus esimeses kvartalis 0,4 mln eurot erakordset tulu (kohtuvaidluste provisioni korrigeerimine), seega arvestades püsivaid tulusid ja kulusid kahanes Ettevõtte 2014. aasta esimese kvartali kahjum 0,4 mln euro võrra (31%).

Kogu võlgnevus finantsinstitutsioonidele perioodi lõpus oli 10,7 mln eurot.

31. märtsil 2014 oli ettevõttel 11,272 mln euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 1,64 mln euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju. Käesoleva vahearuande avaldamise ajaks emiteeris Ettevõtte täiendavalt 0,3 mln euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju.

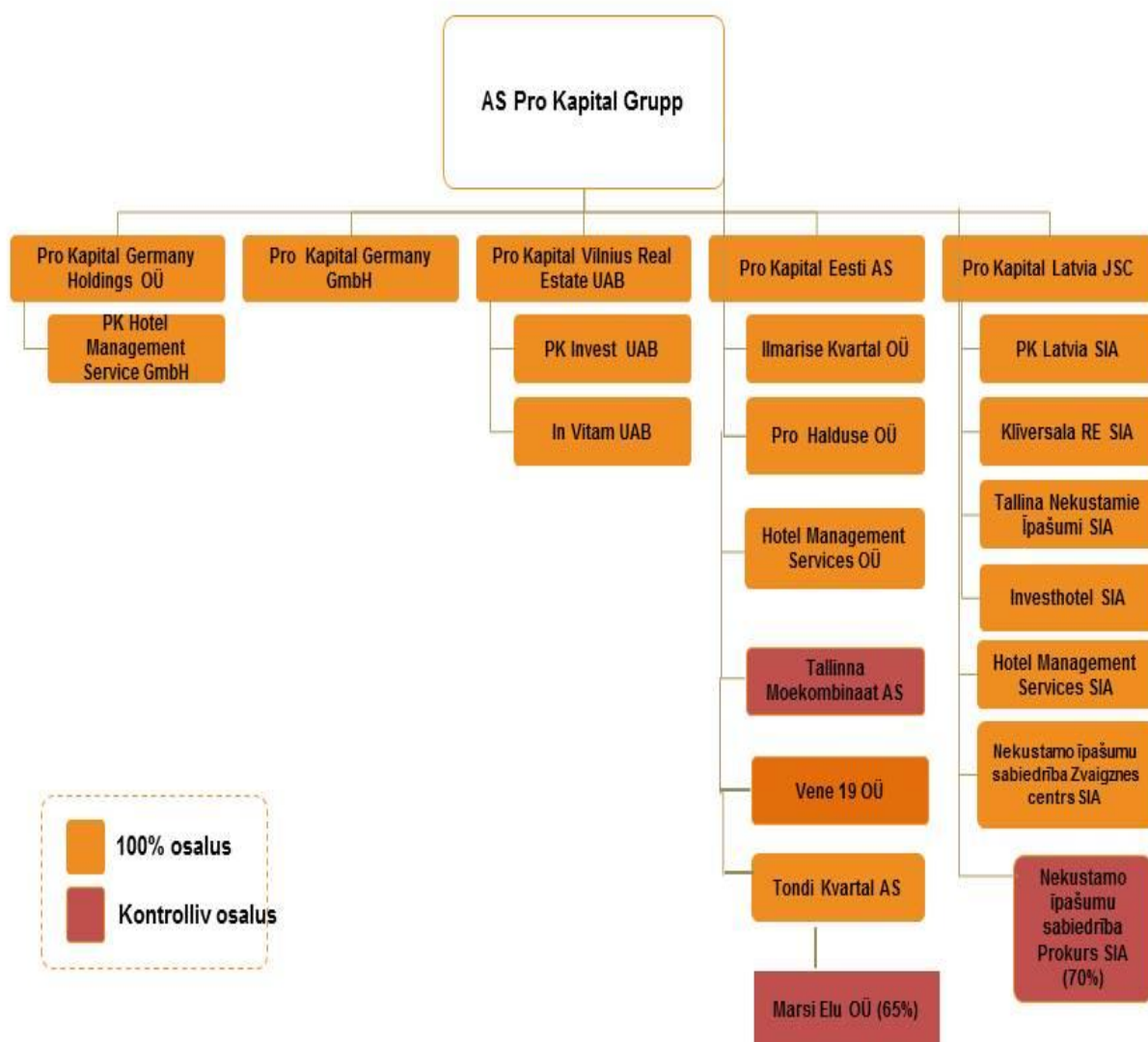
Töötajaid oli sama kuupäeva seisuga 101, kellest 79 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

22. mai 2014

AS Pro Kapital Grupp struktuur

31.03.2014 seisuga



1

Arendusprojektide ülevaade

Projekt	Tüüp	Asukoht	Omandus	Plaanitud maht	Liigitus
Peterburi mnt kaubanduskeskus	Kaubandus-Pinnad	Tallinn	96%	Brutorendipind 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Brutorendipind 22 880 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügipind	Varud

PROKAPITAL

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u> 83 462 m ² <i>Elamupind 71 280 m²</i> <i>Äripind 12 182 m²</i>	<u>Liigitus</u>
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 33 013 m ² <i>Elamupind 27 600 m²</i> <i>Äripind 5413 m²</i>	Varud
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 18 845 m ² <i>Elamupind 17 650 m²</i> <i>Äripind 1195 m²</i>	Varud
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 49 920 m ² <i>Elamupind 31 600 m²</i> <i>Äripind 7920 m²</i> <i>Hotell 10 400 m²</i>	Varud
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 17 949 m ² <i>Elamupind 11 277 m²</i> <i>Äripind 6672 m²</i>	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügi- pind 22 086 m ² <i>Elamupind 20 343 m²</i> <i>Äripind 2713 m²</i>	Varud

Projektide hetkeseis:

Peterburi mnt kaubanduskeskus Ülemiste 5	Ehitusluba väljastatud Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud. Uue detailplaneeringu väljatöötamine koos linnaga seoses Rail Baltica terminali ehitusega.
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba väljastatud. Teise etapi esimese hoone eelmüük ja ehitustööd alanud.
Kalaranna Tallinase kvartal	Detailplaneeringu kehtestamine käimas. Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas. Arhitektuurplaan kinnitatud.
Kliversala Zvaigznese kvartal Šaltinių Namai	Uus planeering linna poolt heaks kiidetud. Esitatud uus detailplaneering. Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud. Esimene etapp lõpetatud ja müügis, kahele täiendavale hoonele on väljastatud ehitusluba ning ühes neis eelmüük ja ehitustööd alanud. Teise etapi projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas.

Segmendid ja muud tulemusnäitajad

Ettevõtte tegevus on jaotunud nelja geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu ja Saksamaa. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Ettevõtte oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotellid ja muu.

Tulu struktuur, tuhat eurot, 01.01. – 31.03.2014

	Eesti 2014 3 kuud	Eesti 2013 3 kuud	Läti 2014 3 kuud	Läti 2013 3 kuud	Leedu 2014 3 kuud	Leedu 2013 3 kuud	Saksamaa 2014 3 kuud	Saksamaa 2013 3 kuud	Kokku 2014 3 kuud	Kokku 2013 3 kuud
Kinnisvara	23	745	-	-	1 546	352	-	-	1 569	1 097
Rent	7	25	15	235	31	22	-	-	53	282
Hotellid	233	225	266	304	-	-	594	612	1 093	1 141
Haldus	396	414	3	22	27	23	-	-	426	459
Muu	20	37	-	-	-	-	-	-	20	37
	679	1 446	284	561	1 604	397	594	612	3 161	3 016

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 21,5%, võrreldes 47,9%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil, madalama tulemuse põhjustas eelkõige vähenenud kinnisvara müük.

2014. aasta esimesel kvartalil müüs Ettevõtte kokku 4 parkimiskohta (2013 1 kv: 8 korterit ja 7 parkimiskohta). Vahearuande avaldamise ajaks on Tondi Elukvartali projektis sõlmitud eelmüügilepingud 31 korterist 10-le. Korterite müük ja sellest saadav tulu on raamatupidamislikult kajastatav alles korteri omandi ülemineku hetkest. Perioodi lõpul oli Ettevõttel Tallinnas müügis 11 korterit ja kontoripinda ning mitmed parkimiskohad.

PK Ilmarine Hotel täituvus 3 kuu jooksul suurenes 49%ni (2013 1 kv.: 47,2%). Tallinna hotell suutis opereerida efektiivselt ning saavutada kõrgema kasumimarginaali kui 2013. aasta samal perioodil.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandeperioodil 9,0% võrreldes 18,6%ga aasta varem.

Lätis on kõik elamispinnad müüdud. Kontoriruumide rendiga tegelev tütarettevõtja müüdi 1. jaanuaril 2014 ning Ettevõtte hetkel kontoriruumide rendiga Lätis ei tegele.

PK Riga Hotel täituvus on esimese kolme kuu jooksul pisut kahanenud ning moodustas 59,8% (2013 1 kv.: 64,0%). PK Riga Hotel saavutas siiski eelmise aasta sama perioodiga võrdväärse kasumimarginaali.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 50,7% võrreldes 13,2%-ga aasta varem. Taolise muutuse põhjuseks on oluliselt paranenud kinnisvaramüük. Saltiniu Namai uute hoonete korterite eelmüük on läinud väga edukalt ning vahearuande avaldamise ajaks on Saltiniu Namai projektis sõlmitud eelmüügilepingud 19 korterist 15-le.

Aruandlusperioodil müüs ettevõtte Leedus 2 korterit, 1 äripinda, 3 parkimiskohta ja 2 elamu tüüpi korteri (2013 1 kv.: 2 korterit ja 2 parkimiskohta). Perioodi lõpus oli Leedus müügis veel 14 korterit, 6 elamu tüüpi korterit, 14 äripinda, 13 panipaika ning 93 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aruandlusperioodi käibest oli aruandlusperioodil 18,8% võrreldes 20,3%ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus oli 3 kuu jooksul 40,1% (2013 1 kv.: 37,5%).

Muud tulemusnäitajad 01.01.-31.03.2014

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksamaa	Saksamaa	KOKKU	KOKKU
	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2013	2014	2013
	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud
Müüdnud m ²	25	686	-	-	690	162	-	-	715	848
Keskmine hind/m ² (eurot)	922	1 086	-	-	2 240	2 173	-	-	2 194	1 294
Hallatavaid m ²	52 102	52 102	-	15 013	11 903	10 172	-	-	64 005	77 287
Hotellide täituvus (%)	49,0%	47,2%	59,8%	64,0%	-	-	40,1%	37,5%	48,6%	48,2%

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsest rahastamispoliitikast ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest taotleb oma projektides omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, mis aitaks vältida intressi- ja laenuitingimuste riski majanduse madalseisus, ning omada soodsate ärivõimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitdivõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

2014. esimeses kvartalis laenas Pro Kapital 700 tuhat eurot Eesti tütarettevõtja Marsi Elu OÜ vähemusomanikult ning 27 tuhat eurot Leedu Swedpangalt. Ettevõtte tagastas 1 446 tuhat eurot väärtuses pangalaene.

31. märtsi 2014 seisuga oli pangalaenude kogusumma 10,7 mln EUR.

31. märtsi 2014 seisuga oli Ettevõtte väljastanud 11,272 mln EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 6,6 mln EUR, pikaajaline osa 4,7 mln EUR) ning 1,6 mln EUR väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (kõik pikaajalise kestvusega). Peale aruandluseperioodi lõpu Ettevõtte emiteeris veel 0,3 mln euro väärtuses tagamata mittekonverteeritavaid 5 aastaseid 5% aastase intressiga võlakirju.

Pangalaenud on peamiselt keskpika tähtajaga tagasimaksekohustusega 1 kuni 3 aasta jooksul. Tagasimaksegraafik on nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga sõltuvalt müügi mahudest.

Aktsiad ja aktsionärid

31.03.2014 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 821 315 eurot.

31.03.2014 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 62 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, kes esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

31.03.2014 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

		Aktsiaid	Osalus (%)
Aktsionärid			
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	12 080 089	22,33%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	7 231 554	13,37%
3	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,64%
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,37%
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 276 204	7,90%
6	Anndare Ltd.	3 388 304	6,26%
7	UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	2 987 801	5,52%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31.03.2014 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiaid	Osalus (%)	Konverteeri- tavaid võlakirju
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	87 500	0,16	0
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00	22 224
Sari Aitokallio	Nõukogu liige	0	0,00	0
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0,00	0
Ernesto Achille Preatoni	Nõukogu liige	18 358 506*	33,93	0

* Juhtkond arvestab hr. Preatoni osalust lähtudes eeldusest, et hr. Preatoni omab potentsiaalset kontrolli järgmiste isikute/ettevõtete hääletamisõiguste üle: (a) OÜ Svalbork Invest, Eestis registreeritud ettevõtte, pr. Evelyn Tihemetsa poolt kontrollitav ettevõtte, omab 6,840,368 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 12.64% kogu ettevõtte aktsiatest (b) Sueno Latino A.G., Lichtensteinis registreeritud ettevõtte, pr. Evelyn Tihemetsa poolt kontrollitav ettevõtte, omab 4,528,531 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 8.37% kogu ettevõtte aktsiatest; (c) 2,507,508 ettevõtte aktsiat, mis moodustab 4.63% ettevõtte aktsiatest, mida hoiatakse Clearstream Banking Luxembourg esindajakontol pr. Evelyn Tihemetsa huvides; (d) 2,716,445 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 5.02% kogu ettevõtte aktsiatest, mida hoitakse Clearstream Banking Luxembourg esindajakontol hr. David Trausti Oddssoni huvides; (e) 612,872 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 1.13% kogu ettevõtte aktsiatest, on Katmandu Stiftung omanduses, mis on Liechtensteinis registreeritud ja hr. Preatoni poolt kontrollitava ettevõtte; ja (f) 1,152,782 ettevõtte aktsiat, mis moodustavad 2,13% kogu ettevõtte aktsiatest, hoitakse hr. Preatoni huvides läbi A.F.I American Financial Investments Ltd, mis on Liechtensteinis registreeritud ettevõtte.

Kahjum aktsia kohta

Kahjum aktsia kohta 2014. aasta esimeses kvartalis oli 0,02, mis on sama tulemus kui eelmise aasta esimeses kvartalis.

23. novembril 2012 alustas ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01.01.2014 – 31.03.2014 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 2,07- 2,64 eurot ning 31.03.2014 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,62 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi ettevõtte 308 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 0,75 miljoni euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmenti kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 01.01.2014 – 31.03.2014 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 2,472- 2,596 eurot ning 31.03.2014 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,50 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi ettevõtte 7,5 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 19 tuhande euroni.

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogus, 01.01. – 31.03.2014 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



Õigusküsimused

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli AS-i Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtetel kokku 4 menetluses olevat kohtuvaidlust, milles grupi ühing on kas hageja või kostja. Aruandeperioodi jooksul üheski kohtuvaidluses lahenduseni ei jõutud ja uusi kohtuvaidluseid ei algatatud.

Täiendavat informatsiooni kohtuvaidluste kohta leiate käesoleva vahearuaruande lisast nr. 15.

Töötajad

31. märtsil 2014 oli Ettevõttes tööl 101 inimest (31. märts 2013: 128 töötajat). Neist 78 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (31.märts 2013: 75).

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski. Kinnisvaraturg on olnud viimased viis aastat väga heitlik, kuid Pro Kapital Grupp on keerulised ajad tänu oma pikaajalisele ärimudelile üle elanud. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, et suurendada oma kapitali turuvõimalusi loomulikul teel ära kasutades 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 investoribaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid on kaetud tõhusate 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.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht Juhatuse esimees	_____	22. mai 2014
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuse liige	_____	22. mai 2014

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	31.03.2014	31.12.2013
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		2 233	2 759
Lühiajalised nõuded		2 792	2 738
Varud		44 859	45 587
Käibevara kokku		49 884	51 084
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		168	168
Edasilükkunud tulumaksu vara		538	540
Materiaalne põhivara	5	19 946	20 221
Kinnisvarainvesteeringud	6	26 001	26 001
Immateriaalne vara		278	280
Põhivara kokku		46 931	47 210
VARAD KOKKU		96 815	98 294

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	31.03.2014	31.12.2013
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	7	11 662	11 730
Ostjate ettemaksed		849	501
Lühiajalised võlgnevused		1 945	2 133
Maksukohustused		212	189
Lühiajalised eraldised		21	47
Lühiajalised kohustused kokku		14 689	14 600
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	16 379	17 040
Muud pikaajalised kohustused		61	54
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 729	1 758
Pikaajalised eraldised		174	147
Pikaajalised kohustused kokku		18 343	18 999
KOHUSTUSED KOKKU		33 032	33 599
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses		10 821	10 821
Aazio		1 474	1 474
Kohustuslik reservkapital		1 064	1 064
Ümberhindlusreserv		11 330	11 330
Kursivahed		-1 277	-1 277
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		39 778	42 378
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-907	-2 600
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		62 283	63 190
Mittekontrolliv osalus		1 500	1 505
OMAKAPITAL KOKKU		63 783	64 695
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		96 815	98 294

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

(Tuhat eurot)	Lisad	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Põhitegevustulu			
Tulu	3,8	3 161	3 016
Müüdud toodete ja teenuste kulu	9	-2 398	-2 702
Brutokasum		763	314
Turunduskulu		-116	-72
Üldhalduskulu	10	-1 204	-1 219
Muud tulud		76	81
Muud kulud		-70	-112
Ärikasum (-kahjum)		-551	-1 008
Finantstulu	11	32	427
Finantskulu	11	-386	-343
Kasum (kahjum) enne tulumaksu		-905	-924
Tulumaks	3	-5	13
Puhaskasum (-kahjum)		-910	-911
Puhaskasum (-kahjum):			
emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-907	-908
mittekontrolliv osalus	3	-3	-3
Tavaline kasum aktsia kohta (eurot)	12	-0,02	-0,02
Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	12	-0,02	-0,02

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhat eurot</i>	Lisa	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Rahajäägi muutus põhitegevusest			
Puhaskahjum		-910	-911
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	4	195	194
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5	53	43
Kasum osaluse tütarettevõtjas muutumisest		-17	0
Kasum põhivara müügist		-2	0
Finantstulud ja -kulud, neto	10	354	331
Kasum/kahjum valuutakursi muutusest		0	6
Muud mitterahalised tehingud)		-154	139
Muutused:			
lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes varudes		-53	-217
Kohustustes ja ettemaksetes provisjonides		728	727
		161	-1 416
		1	1
Rahajäägi muutus põhitegevusest		356	-669
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	4	-29	-8
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-53	-43
Tulu põhivara ja kinnisvarainvesteeringute müügist	5	6	2
Saadud intressid		2	7
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-74	-42
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest			
Võetud laenud	6	727	2 430
Laenude/võlakohustuste tagasimaksed	6	-1 446	-767
Makstud intressid		-89	-489
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		-808	1 174
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-526	463
Algbilanss		2 759	707
Lõppbilanss		2 233	1 170

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

<i>Tuhat eurot</i>	Aktia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Ümber- hindlusreserv	Kursivahed	Jaotamata kasum /kahjum	Emaettevõttele kuuluv omakapital kokku	Mittekont- rolliv osalus	Omakapital kokku
1.jaan.12	10 637	0	0	11 330	-1 130	49 624	70 461	1 597	72 058
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-48	-48
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	-83	-6 185	-6 265	3	-6 262
31.dets.12	10 637	0	0	11 330	-1 213	43 442	64 196	1 552	65 748
Aktiakapitali suurendamine 15.05.2013	184	1 474	0	0	0	0	1 658	0	1 658
Kohustuslik reserv	0	0	1 064	0	0	-1 064	0	0	0
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	-69	-69
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-64	-2 600	-2 664	22	-2 642
31.dets.12	10 637	0	0	11 330	-1 277	39 778	63 190	1 505	64 695
Osaluse soetamine tütarettevõtjates mittekontrollivatelt osanikelt ja teised muudatused	0	0	0	0	0	0	0	-2	-2
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	0	-907	-907	-3	-910
31.märts.14	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 277	38 871	62 283	1 500	63 783

Lisa 1. Lisainfo

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka *põhiemaettevõtja ja või PKG*) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Põhiemaettevõtja suuraksionärid on järgmised.

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus 31.03.2014	Osalus 31.12.2013
Clearstream Banking Luxembourg S.A.	Luxembourg	22,33%	22,37%
Eurofiduciaria S.r.l.	Italy	13,37%	13,50%
Svalbork Invest OÜ	Estonia	12,64%	12,64%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,37%	8,37%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	7,90%	8,09%
Anndare Ltd.	Ireland	6,26%	6,08%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuarande 31.03.2014 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 kelle põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaranne sisaldab 2014 aasta kolme kuu võrdlusperioodi andmeid põhimaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuarande koostamiselused

Koostamiselused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaranne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse stadnardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastuvõetud Euroopa Liidu poolt. Aruaranne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31 detsembril 2013 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuarande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31 detsembril 2013 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

(Tuhat eurot)	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Kokku
2014 3 kuud					
Käive	679	284	1 604	594	3 161
Muu põhitegevustulu	3	23	0	50	76
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-719	-193	479	-118	-551
Finantstulu ja -kulu (neto)	-326	-3	-25	0	-254
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 045	-196	454	-118	-905
Tulumaks	0	-15	10	0	-5
Mittekontrolliv osalus	-4	1	0	0	-3
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 041	-212	464	-118	-907
 31.03.2014					
Varad	50 768	24 977	12 757	8 313	96 815
Kohustused	23 483	5 063	3 384	1 102	33 032
Põhivara soetamine	29	0	0	0	29
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-45	-51	-16	-81	-193
2013 3 kuud					
Käive	1 446	561	397	612	3 016
Muu põhitegevustulu	27	7	0	47	81
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-720	-158	-6	-124	-1 008
Finantstulu ja -kulu (neto)	146	-29	-32	-1	84
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-574	-175	-38	-125	-924
Tulumaks	0	11	2	0	13
Mittekontrolliv osalus	2	1	0	0	3
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-572	-175	-36	-125	-908
 31.12.2013					
Varad	50 674	25 590	13 805	8 225	98 294
Kohustused	22 904	5 184	4 376	1 135	33 599
Põhivara soetamine	11	25	2	9	47
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-175	-202	-25	-384	-786

Lisa 4. Osaluste muutus tütaretevõtjates

Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga" SIA	
<i>Tuhat eurot</i>	
Netovarad väärtus osaluse muutuse päeval	2 007
Osalus (%) 31. detsember 2013	100%
Osaluse muutus	100%
Osalus (%) 1. jaanuar 2014	0%
Netorahavoog osaluse muutusel	39
Mitterahaline tasumine	1 985
Kasum osaluse muutusest tütaretevõtjas	17

Lisa 5. Materiaalne põhivara

31. detsembril 2011 hinnati grupi maade ja ehitiste õiglast väärtust, kasutades selleks sõltumatu eksperdi hinnangut. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastava hinnangu andis sõltumatu kinnisvarahindaja SIA Newsec Valuation LV diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hinnangu koostamisel ajal kasutati eeldustena valitsevaid turutingimusi.

Sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE teostas 2013. aasta jaanuaris hindamise. Arvestades, et sõltumatu hindaja hinnang ei ületa märkimisväärselt (mitte suurem kui 3% ning mitte väiksem kui 1,5%) kinnisvara bilansilist väärtust, ei pea ettevõtte juhtkond õiglase väärtuse ülespoole korrigeerimist vajalikuks.

31. märtsi 2014 seisuga pole juhtkonna hinnangul toimunud olulisi muutusi, seega juhtkond kinnisvara bilansilist väärtust täiendavalt ei korrigeeri.

	31.03.2014	31.12.2013			
Soetusmaksumus	24 428	25 290			
Akumuleeritud kulum	-4 482	-5 069			
Bilansiline väärtus	19 946	20 221			

(Tuhat eurot)	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2013	21 897	1 218	2 447	0	25 592
Omandatud:					
Soetatud	0	10	24	13	47
Müüdnud ja mahakantud:					
Müüdnud	-229	-8	-4	0	-241
Maha kantud	0	-9	-4	0	-78
Soetusmaksumus 31.12.2013	21 668	1 211	2 411	0	25 290

Omandatud:					
Soetatud	29	0	0	0	29
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-876	-15	0	0	-891
Maha kantud	0	0	0	0	0
Soetusmaksumus 31.03.2014	20 821	1 196	2 411	0	24 428

Akumuleeritud kulum				
01.01.2013	1 448	815	2 168	4 431
Omandatud:				
Materiaalse põhivara kulum	608	102	76	786
Müüdud ja maha kantud:				
Müüdud	-71	-8	-4	-83
Maha kantud	0	-9	-56	-65
Akumuleeritud kulum				
31.12.2013	1 985	900	2 184	5 069
Omandatud :				
Materiaalse põhivara kulum	152	32	9	193
Müüdud ja maha kantud:				
Müüdud	-767	-13	0	-780
Maha kantud	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum				
31.03.2014	1 370	919	2 193	4 482

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

(Tuhat eurot)	31.03.2014	31.12.2013
Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	26 001	26 001
Kinnisvarainvesteeringud renditulu teenimiseks	88	88
Kokku	26 089	26 089

	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kinnisvara-investeeringud renditulu teenimiseks	Kokku
(Tuhat eurot)			
Soetusmaksumus 01.01.2013	26 023	88	26 111
Soetatud:			
Omandatud	85	0	85

Müüdnud ja maha kantud:			
Maha kantud	0	0	0
Õiglase väärtuse muutused:			
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest	-85	0	-85
Soetusmaksumus 31.12.2013	26 001	88	26 089
Soetatud:			
Omandatud	53	0	53
Müüdnud ja maha kantud:			
Maha kantud	0	0	0
Õiglase väärtuse muutused:	-53	0	-53
Kahjum/kasum õiglase väärtuse muutusest			
Soetusmaksumus 31.03.2014	26 001	88	26 089

PKG juhtkond tugines 31. detsembril 2011 kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hinnates sõltumatute kinnisvarahindajate hindamisaruannetele. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastav hindamine lähtus peamiselt hiljutistest turutehingutest ja turuväärtuse põhimõttest. Mõningatel juhtudel kasutati grupi kinnisvara-investeeringute õiglase väärtuse määramisel vajaduse korral ka diskonteeritud rahavoogude meetodit.

2013. aasta detsembris hindas ettevõtte kinnisvarainvesteeringuid sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuations EE. Hindaja ei täheldanud kinnisvarainvesteeringute väärtuses erilisi muutusi. Seetõttu otsustas ettevõtte juhtkond jätta kinnisvarainvesteeringute väärtuse samaks, nagu see oli 31. detsembril 2013. aastal.

Õiglase väärtuse korrigeerimine 53 tuhande euro ulatuses tuleneb kapitaliseeritud kulutustest, mis on järgnevalt maha kantud, et säilitada hindamiskäigus leitud kinnisvarainvesteeringute väärtus.

Kõnealustelt kinnisvarainvesteeringutelt saadav renditulu ja vastavad otsekulud olid järgmised.

(Tuhat eurot)	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Renditulu	0	0
Otsesed tegevuskulud:		
hooldus	18	18

Lisa 7. Laenud

(Tuhat eurot)	31.03.2014	31.12.2013
Lühiajalised laenukohustused	1 290	1 872
Pikaajalised laenukohustused	9 396	10 233
Lühiajalised laenukohustused, seotud osapooled	3 743	3 753
Pikaajalised laenukohustused, vähemusanik	700	0
Konverteeritav võlg	11 272	11 272
Mittekonverteeritav võlg	1 640	1 640
Kokku	28 041	28 770

9. jaanuaril 2014 Ettevõtte pikendas 1 070 451,2 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamisaega kahe aasta võrra. Uus võlakirjade lunastamisaeg on 2016 aasta jaanuar. Muud võlakirjade tingimused ei muutunud.

Aruandeperoodijärgselt Ettevõtte emiteeris 300 tagamata ja mittekonverteeritavat võlakirja nimiväärtusega 10 000 eurot, lunastamistähtajaga 5 aastat ning aastaintressiga 5%, suurendades tagamata konverteerimata kohustust 1 940 t. euron.

24. märtsil 2014 allkirjastati kokkuleppe Eesti kontserni tütarettevõtja Marsi Elu OÜ vähemusosanikuga Combrimat Ltd. Kokkuleppe järgi Combrimat Ltd. annab tütarettevõtjale 1,0 mln euro suurust laenu 5 aastaks intressimääraga 5%. 31. märtsi 2014 seisuga tütarettevõtja oli võtnud 0,7 mln euro suurust laenu ja aruandeperioodi järgselt suurendas laenu summat 1,0 mln euron, millele järgnes 35% osaluse tütarettevõtjas Marsi Elu OÜ üleandmine investorile.

27. märtsil 2014 allkirjastati laenulepingu Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga, mis võimaldab Eesti kontserni tütarettevõtjat Marsi Elu OÜ võtta kuni 5,0 mln euro suuruse laenu aastase intressiga EURIBOR+ 3,1%. Laenu tagasimakse tähtaeg on 27. september 2016.

Kreeditor	31.03.2014	31.12.2013	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1 622	1 647	EUR	2,65% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	2 395	2 436	EUR	2,65% + 6 k Euribor
Swedbank AS (Eesti)	446	446	EUR	2,5% + 6 k Euribor
AS Swedbank (Läti)	3 866	3 952	EUR	3,0% + 3 k Euribor
"Swedbank" AB (Leedu)	2 330	3 624	EUR	3,0% + 6 k Euribor
Swedbank" AB (Leedu)	27	0	EUR	5,1%
Konverteeritav võlg – erinevad võlakirjahoidjad	11 272	11 272	EUR	7,0%
Mittekonverteeritav võlg- erinevad võlakirjahoidjad	1 640	1 640	EUR	5,0%
Combrimat Ltd.	700	0	EUR	5,0%
Svalbork Invest, seotud osapool	3 743	3 753	EUR	5,0%
Kokku	28 041	28 770		

(Tuhat eurot)	31.03.2014	31.12.2013
Tähtaeg alla ühe aasta	11 662	11 730
Tähtaeg 2–5 aastat	16 379	17 040
Tähtaeg üle viie aasta	0	0
Kokku	28 041	28 770

Tagatise bilansiline väärtus

tuhat eurot

Saaja	Tagatis	31.03.2014	31.12.2013
Swedbank AS (Estonia)	Tondi 51, Tallinn	1 340	1 340
Swedbank AS (Estonia)	Põhja 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 809	5 850
Swedbank AS (Estonia)	Põhja 21, 23, Tallinn	548	548
Swedbank AS (Estonia)	Kalaranna 1, Tallinn	4 857	4 857
Swedbank AS (Estonia)	Ülemiste tee 5, Tallinn	1 700	1 700

PROKAPITAL

AS Swedbanka (Latvia)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 733	5 788
AS Swedbanka (Latvia)	Trijadibas St.5, Riga	8 869	8 869
Swedbank AB (Lithuania)	Aguonu str.10, Vilnius	11 639	12 428
Kokku		40 515	41 380

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

- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõttele Pro Kapital Latvia kuuluva tütaretevõtja Klīversala RE SIA võimalik kohustus summas 8 084 tuhat eurot seoses sellega, et AS Swedbank (Läti) on väljastanud samas summas garantiikirja ettevõttele VAS „Privatizācijas aģentūra”, millega tagatakse Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi (seisuga 31. märts 2014).
- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõtte SIA Investhotel laenukohustused summas 3 866 tuhat eurot (seisuga 31. märts 2014).
- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, millega tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalike nõudeid Täismaja ASi vastu tulenevalt ASi Pro Kapital Eesti ja Täismaja ASi vahel 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust. Garantiikiri tagab võimaliku nõude maksimumsumma. Garantii kehtib 72 kuud alates ostu-müügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.
- Garantiikiri ASile Swedbank (Eesti), millega tagatakse ASi Tondi Kvartal laenukohustusi summas 446 tuhat eurot (seisuga 31. märts 2014).
- Garantiikiri ettevõttele Swedbank AB (Leedu), millega tagatakse ettevõtte UAB PK Invest laenukohustusi summas 2 357 tuhat eurot (seisuga 31. märts 2014).

Lisa 8. Käive

(Tuhat eurot)	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Kinnisvara müügist	1 569	1 097
Rent	53	282
Hotelliteenused	1 093	1 141
Haldusteenused	426	436
Muud teenused	20	60
Kokku	3 161	3 016

Lisa 9. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

(Tuhat eurot)	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Müüdud kinnisvara	1 066	986
Renditeenused	30	233
Hotelliteenused	895	1 100
Haldusteenused	407	383
Muude teenused	0	0
Kokku	2 398	2 702

(Tuhat eurot)	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Personalikulud	270	275
Materiaalse põhivara kulum	176	164
Mahakantud varud	0	0
Halduskulud	186	125
Muu	1 766	2 138
Kokku	2 398	2 702

Lisa 10. Üldhalduskulud

Üldhalduskulud

(Tuhat eurot)	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Personalikulud	546	706
Materiaalse põhivara kulum	17	27
Immateriaalse põhivara kulum	2	3
Muu	639	483
Kokku	1 204	1 219

Lisa 11. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

(Tuhat eurot)	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Intressitulu	7	7
Kasum valuutakursi muutustest	0	3
Kasum muutuses tütarettevõtja osaluses	17	0
Muud finantstulud	8	417
Kokku	32	427

Finantskulud

(Tuhat eurot)	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Intressikulud	348	338
Kahjum valuutakursi muutustest	0	2
Muu	38	4
Kokku	386	343

Lisa 12. Kasum/kahjum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta arvutatakse, jagades perioodi puhaskasumi (-kahjumi) perioodi aktsiate kaalutud keskmisega.

Aktsiaid keskmiselt:

Perioodil 01.01.2013–31.03.2013 $(53\,185\,422 * 90/90) = 53\,185\,422$

Perioodil 01.01.2014–31.03.2014 $(54\,106\,575 * 90/90) = 54\,106\,575$

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta (eurot):

01.01.2013-31.03.2013 -908 tuhat/ 53 185 422 = -0,02

01.01.2014-31.03.2014 -907 tuhat/54 106 575 = -0,02

Vahetusvõlakirjade emissioonil ei olnud lahjendavat mõju 2013. ja 2012. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi (-kahjumi) arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.

Lisa 13. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek

AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline üldkoosolek toimus 14.03.2014.a. Erakorraline üldkoosolek kutsuti kokku põhjusel, et võtta vastu otsus, kas kiita heaks AS-i Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissioon tingimustel, mis vastavad olulises osas ÜHINGU aktsionäride erakorralise koosoleku poolt heaks kiidetud tingimustele. Kontserni kuuluva äriühingu AS Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emiteerimise eesmärgiks on kaasata kapitali, mis on vajalik Tallinnas aadressil Peterburi tee 2 asuval kinnistul kaubanduskeskuse arendamiseks. AS Pro Kapital Grupp aktsionärid kiitsid heaks AS-i Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissiooni tingimused. Vastuvõetud otsus oli järgmine:

Kiita heaks AS-i Tallinna Moekombinaat uute aktsiate emissioon („**aktsiaemissioon**”) tingimustel, mis vastavad olulises osas järgmistele tingimustele:

- (1) AS Tallinna Moekombinaat („**tütarettevõtja**”) emiteerib 18 300 000 uut aktsiat („**uued aktsiad**”);
- (2) tütarettevõtja olemasolevate aktsionäride eesõigus märkida uusi aktsiaid välistatakse vastavalt äriseadustiku § 345 lõikele 1;
- (3) uued aktsiad registreeritakse tütarettevõtja aktsiate eraldi liigina ning ka tütarettevõtja põhikirja muudetakse vastavalt;
- (4) uued aktsiad on kõigis aspektides võrdväärsed kõigi tütarettevõtja olemasolevate aktsiatega („**olemasolevad aktsiad**”), välja arvatud see, et kui tütarettevõtja otsustab maksta dividende, makstakse iga uue aktsia eest dividende summas, mis on 22% suurem kui dividend, mis makstakse iga olemasoleva aktsia eest;
- (5) uusi aktsiaid võidakse emiteerida ühes osas või mitme osana 6 kuu jooksul pärast seda, kui tütarettevõtja üldkoosolek on võtnud vastu otsuse uusi aktsiaid emiteerida;
- (6) käesoleva heakskiidu alusel on tütarettevõtjal õigus otsustada uute aktsiate emiteerimine hiljemalt 30. septembril 2014;

- (7) iga uue aktsia eest tehtav rahaline sissemaks (märkimishind) on vähemalt 1,53 eurot (millest 0,60 eurot on nimiväärtus ja vähemalt 0,93 eurot on ülekurs);
- (8) uute aktsiate märkimise õigus on äriühingul nimega SUMMER SOLSTICE Limited (äriühing, mis on asutatud ja tegutseb Araabia Ühendemiraatide õiguse alusel, registrikood IC20120139; edaspidi „investor“);
- (9) investoril on õigus anda uue aktsia märkimise õigus („märkimisõigus“ või mitmuses „märkimisõigused“) üle kolmandale isikule („märkimisõiguse omandaja“ või mitmuses „märkimisõiguse omandajad“) tingimusel, et:
 - (a) märkimisõiguse pakkumine ja/või üleandmine märkimisõiguse omandajale ei ole vastuolus ühegi seaduse sättega;
 - (b) märkimisõiguse pakkumine ja/või üleandmine ei kujuta endast väärtpaberite avalikku pakkumist;
- (10) tütarettevõtjal ei ole kohustust uut aktsiat emiteerida, kui selle emiteerimine:
 - (a) oleks vastuolus mistahes seaduse sättega; või
 - (b) nõuaks ÜHINGU aktsionäride üldkoosoleku täiendavat nõusolekut;
- (11) kui vastava märkimisperioodi jooksul ei märgita kõiki uusi aktsiaid, on tütarettevõtja juhatusel õigus:
 - (a) pikendada vastavat märkimisperioodi kuni 15 päeva võrra; ja/või
 - (b) tühistada uued aktsiad, mida ei märgitud vastava märkimisperioodi jooksul;
- (12) uue aktsia märkimise eeltingimusena peab märkija andma tütarettevõtjale tagamata aktsionäri laenu summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta („aktsionäri laen“);
- (13) iga aktsionäri laenu peamised tingimused on järgmised:
 - (a) kogu aktsionäri laen tuleb tütarettevõtjale üle anda vastava uue aktsia märkimisperioodi jooksul;
 - (b) aktsionäri laen allutatakse tütarettevõtja kohustustele („eelisjärjekorras täidetavad kohustused“) iga krediitiasutuse ees, mis annab tütarettevõtjale laenu (sh. antud laenude refinantseerimisena) seoses kinnisvaraarendusega, sealhulgas Tallinnas Peterburi tee 2 asuval kinnistul kaubanduskeskuse arendamisega;
 - (c) aktsionäri laenu tagasimaksmata põhisummalt arvestatakse intressi määraga 12% aastas;
 - (d) intressi arvestatakse nii, et vastava intressiperioodi päevade tegelik arv jagatakse 365-ga ja liigaasta puhul 366-ga (tegelik/tegelik);
 - (e) kogu arvestatud intress makstakse välja ja aktsionäri laenu põhisumma makstakse tagasi tagasimaksetähtpäeval, milleks on kas (1) päev, mil möödub 15 aastat sellest, kui aktsionäri laen kanti tütarettevõtja kontole, või (2) päev, mil möödub 12 kuud eelisjärjekorras täidetavate kohustuste täielikust tagasimaksmisest (olenevalt sellest, kumb kuupäev on varasem).

AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride korraline üldkoosolek

AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride korraline üldkoosolek otsustas 24.04.2014 suurendada AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiakapitali. AS Tallinna Moekombinaat aktsionäride otsus vastab AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäride 14.03.2014 heakskiidetud tingimustele. Tütarettevõtja aktsiakapitali suurendamise tingimused on järgmised:

- Tütarettevõtja emiteerib 18 300 000 uut aktsiat („uued aktsiad“).
- Uued aktsiad emiteeritakse mitmes osas.
- Olemasolevatel aktsionäridel ei ole eesõigust märkida uusi aktsiaid.
- Iga uue aktsia eest tehtav rahaline sissemaks (märkimishind) on 1,53 eurot. Uue aktsia märkimise eeltingimusena peab märkija andma tütarettevõtjale tagamata aktsionäri laenu summas 0,492 eurot tema poolt märgitava uue aktsia kohta („aktsionäri laen“). Aktsionäri laen allutatakse tütarettevõtja kohustustele („eelisjärjekorras täidetavad kohustused“) iga krediitiasutuse ees, mis annab tütarettevõtjale laenu (sh. antud laenude refinantseerimisena) seoses kinnisvaraarendusega, sealhulgas Tallinnas Peterburi tee 2 asuval kinnistul kaubanduskeskuse arendamisega. Aktsionäri laenu tagasimaksmata põhisummalt arvestatakse intressi määraga 12% aastas.
- Uute aktsiate märkimise õigus on äriühingul nimega SUMMER SOLSTICE Limited (äriühing, mis on asutatud ja tegutseb Araabia Ühendemiraatide õiguse alusel, registrikood IC20120139; edaspidi „investor“). Investor ei ole võtnud siduvat kohustust märkida uusi aktsiaid.

Kui tütarettevõtja emiteerib kõik uued aktsiad, moodustavad uued aktsiad 47,63% tütarettevõtja aktsiakapitalist ja AS Pro Kapital Eesti osaluse suuruseks jääb 50,27%.

OÜ Marsi Elu

AS Pro Kapital Grupp grupi ühing AS Tondi Kvartal sõlmis 30.01.2014 OÜ Marsi Elu asutamislepingu. AS Tondi Kvartal Eesti uue tütarettevõtte tegevusala on kinnisvara arendus ja planeeritud äritegevuseks on Tallinnas asuva Tondi elamukvartali teise etapi esimese järgu arendus.

OÜ Marsi Elu osakapital on 10 000 EUR, mis selle asutamisel kuulus 100% AS-le Tondi Kvartal.

Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on Tallinnas Tondi elamukvartalis asuval Marsi 3 // 3a // 3b // Sammu 6 // 6a // 6b // Sõjakooli 12 // 12a // 12b // 12c kinnistul elamuarendustegevuse alustamine ja õiguslike aluste loomine kaasinvestorite võimalikuks kaasamiseks projekti.

AS Tondi Kvartal sõlmis 13.03.2014 oma tütarettevõtte OÜ Marsi Elu vähemusosaluse müügilepingu finantsinvestorile. Lepingu kohaselt võttis AS Tondi Kvartal kohustuse müüa 35% OÜ Marsi Elu osadest ühingule COMBRIMAT Limited, mille tulemusena jääb AS-le Tondi Kvartal 65% OÜ Marsi Elu osadest.

Osaluse müügilepingu peamised tingimused on järgmised:

AS Tondi Kvartal võttis kohustuse müüa 35% OÜ Marsi Elu osadest peale ostjale seatud eeltingimuste täitmist.

Tehingu hind on 3500 EUR, mis vastab müüdavate osade nominaalväärtusele ja OÜ Marsi Elu võõrandatavate osade täiendväärtusele vastavalt ühingu põhikirjale.

Enne osade omandi üleminekut on ostja kohustatud andma OÜ-le Marsi Elu 1 000 000 EUR aktsionäri-laenu, tagasimaksetähtajaga 5 aastat intressiga 5% aastas. Laen on tagamata.

Enne osade müügilepingu sõlmimist ostis OÜ Marsi Elu grupi-sisese tehinguga AS-lt Tondi Kvartal majandusüksuse osa, mis on vajalik Marsi 3, 3a ja 3b ehitatava korterelamu arendustegevuseks, sealhulgas mõttelise osa kinnistust ja korterite tingimuslikud müügilepingud. Osanik AS Tondi Kvartal andis majandusüksuse ostmiseks OÜ-le Marsi Elu 1 850 000 EUR tagamata aktsionäri-laenu tagasimaksetähtajaga 5 aastat intressiga 5% aastas.

Osaluse müügi eesmärk oli kaasata finantsinvestor Marsi 3, 3a ja 3b korterelamu ehitamiseks.

Investor täitis talle pandud kohustuse tasuda osaluse eest ja anda aktsionäri-laenu ning 35% OÜ Marsi Elu osalusest läksid 11.04.2014 üle investorile.

OÜ Marsi Elu ja AS Nordecon sõlmisid 25.02.2014 ehituslepingu korterelamu ehitamiseks Tondi Kvartalis Tallinnas Kristiine linnaosas. Ehitamise esimese järgu ehitustööde maksumus on umbes kolm miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.

Esimeses ehitusjärgus ehitatakse 31 korteri ja osaliselt maa-aluse parkimiskorrusega 5-korruselise elamu ja keskväljak. Lisaks ehitatakse vajalikud teed ja välisvõrgud.

Ehitustöödega alustati 2014. a veebruaris ja ehituse eeldatav kestus on 11 kuud.

Ehituslepingu sõlmimise seisuga 25.02.2014 oli 31 korterist 9 suhtes sõlmitud tingimuslik müügileping. Enne ehitustööde algust leidis ostja 29% kõikidest korteritest.

Lisaks on Nordecon AS ja OÜ Marsi Elu kokku leppinud teise ja kolmanda järgu ehituse optsiooni, mille teostumisel valmib veel 62 korterit.

OÜ Vene 19

AS-i Pro Kapital Grupp grupi ühing AS Pro Kapital Eesti sõlmis 24.03.2014 OÜ Vene 19 asutamislepingu. AS Pro Kapital Eesti uue tütarettevõtte tegevusala on oma kinnisvara rent ja haldus ning planeeritud äritegevuseks on Tallinnas Vene tänaval asuvate äriruumide majandamine ja rent. AS Pro Kapital Eesti andis üle uuele tütarettevõttele Tallinnas Vene tänaval asuvad äriruumid. 25.04.2014 müüs AS Pro Kapital Eesti kogu OÜ Vene 19 osaluse OÜ-le Silver Grupp. Osaluse müügilepingu peamised tingimused on järgmised:

OÜ Vene 19 äri- ja tegevusvaldkond on Tallinnas Vene tn 19 hoone keldrikorrusel asuva kinnisvara majandamine.

AS Pro Kapital Eesti müüs OÜ-le Silver Grupp OÜ Vene 19 osa nominaalväärtusega 7500 EUR, mis moodustab 100% OÜ Vene 19 osakapitalist. Tehingu hind on 102 500 EUR, mis ligikaudu vastab OÜ Vene 19 väärtusele selle müügi hetkel.

Osaluse müügi eesmärk on loovutada grupi põhitegevusega mitteseotud varad (osalus grupi ühingus).

Lisa 14. 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 (Tuhat eurot)	2014 3 kuud	2013 3 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Intressitulu	4	21
Väljastatud laenud	475	475
Garantiid	14 743	17 627
Intressikulu	48	51
Makstud intress	0	398
Aktsiate omandamine		
tütarettevõtjates	0	9
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	159	151
Nõuded seotud osapooltele (Tuhat eurot)	31.03.2014	31.12.2013
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	506	501
Kokku	506	501
Kohustused seotud osapoolte ees (Tuhat eurot)	31.03.2014	31.12.2012
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kohustused seotud osapoolte ees	4 843*	4 105
Kokku	4 843	4 105
*sisaldab 351 t. eurot akumulieeritud intressi		
Osalused põhiemaettevõtjas	31.03.2014	31.12.2013
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	34,09%	34,09%

Lisaks on nõukogu liikmete omanduses 22 224 vahetusvõlakirja.

Laekumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse sularahas. Ei ole antud ega saadud ühtegi tagatist. Aruandlusperioodil Ettevõtte müüs ühe korteri juhatuse esimehele. Tehing oli teostatud turutingimustel.

Mis puutub seotud osapoolte võlakohustustesse, siis ei ole vaatlusalusel perioodil ega ka varasematel perioodidel täheldatud halbadest või kahtlastest laenudest tulenevaid kulusid. Grupp on andnud seotud

osapooltele laene intressimääradega, mis on võrreldavad keskmiste turuintressimääradega. Seotud osapooltele antud laenud ei ole tagatud.

Lisa 15. Kohtuvaidlused

Kohtuvaidlused

Põhiemaettevõtja

	Seisuga 31.03.2014	Seisuga 31.12.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2013 ei olnud AS-i Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Seisuga 31.03.2014 ei olnud AS-i Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Pro Kapitali Eesti alamkontsern

	Seisuga 31.03.2014	Seisuga 31.12.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2013 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. Alamkontserni tütarettevõtte AS Täismaja (AS Täismaja ühinemisleping ühendava ühinguga AS Pro Kapital Eesti sõlmitud 31.01.2014) on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

Seisuga 31.03.2014 ei olnud Pro Kapitali Eesti alamkontserni emaettevõtja ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. Alamkontserni emaettevõtja AS Pro Kapital Eesti on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna (kolmanda isikuna kohtuvaidlusesse kaasatud AS Täismaja ühendati AS-iga Pro Kapital Eesti).

Pro Kapitali Läti alamkontsern

	Seisuga 31.03.2014	Seisuga 31.12.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	2	1
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	1

Seisuga 31.12.2013 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli üks kohtuvaidlus ja aruandeperioodil algatati üks kohtuvaidlus.

Seisuga 31.03.2014 oli Pro Kapitali Läti alamkontsernil pooleli samad kaks kohtuvaidlust.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

30.07.2012 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele SIA "Nekustamo īpašumu sabiedrība "Zvaigznes centrs" kuuluvad hooned aadressil Brīvības 193, Riia klassifitseeritakse

keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksma suuremat kinnisvaramaksu. Ettevõtte esitas mainitud otsuse kohta Riia Linnavolikogu esimehele kaebuse, kuid esimees otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 14.02.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule paludes otsuse tühistada. Menetlus on pooleli.

02.08.2013 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele LLC „TALLINA NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI“ kuuluvad hooned aadressil Tallinna tn. 5/7, Riia klassifitseeritakse keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksma suuremat kinnisvaramaksu. Ettevõtte esitas mainitud otsuse kohta Riia Linnavolikogu esimehele kaebuse, kuid esimees otsustas 04.11.2013 jätta kaebus rahuldamata. Ettevõtte esitas 18.12.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule paludes otsuse tühistada. Menetlus on pooleli.

Pro Kapitali Vilniuse alamkontsern

	Seisuga 31.03.2014	Seisuga 31.12.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	2	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2013 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli kaks kohtuvaidlust.

Seisuga 31.03.2014 oli Pro Kapitali Vilniuse alamkontserni kuuluvatel ettevõtetel pooleli samad kaks kohtuvaidlust.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

UAB “Natalex” on esitanud nõude summas 166 000 Leedu litti (u 48 000 eurot), millele lisandub 6% intressi korterimüügilepingu raames tehtud ettemakse tagastamise kohta. Grupi ettevõtte PK Invest UAB leidis, et UAB “Natalex” on lepingut rikkunud, ja ettemaksega tasaarvestatakse trahvinõue UAB “Natalex” vastu. Kohus ei rahuldanud 2012. aasta aprillis UAB “Natalex” nõuet. UAB “Natalex” kaebas kohtuotsuse edasi. 09.10.2013 jättis Leedu apellatsioonikohus UAB “Natalex” apellatsioonkaebuse rahuldamata ja jättis esimese astme kohtuotsuse muutmata. Märgitud otsus ei jõustunud kuna UAB “Natalex” esitas kassatsioonkaebuse Ülemkohtule.

2012. aasta veebruaris esitas UAB “Gatvių statyba” Vilniuse kohtule hagi summas 197 000 Leedu litti (u 57 000 eurot), millele lisandub 8,06% intressi Saltiniu Namai projektis teostatud tööde eest. Grupi ettevõtte PK Invest UAB ei nõustunud nõudega, kuna töid ei teostatud nõuetekohaselt ja pooled fikseerisid puudujäägid kirjalikult. Hagi arutati Vilniuse Maakohtus. Kohus rahuldas osaliselt nii töövõtja nõude kui PK INVEST UAB vastunõude. PK INVEST UAB on esitanud apellatsioonkaebuse põhjendusel, et kohus keeldus osaliselt ja puudujääkidega teostatud tööde hinda langetamast. Kaebuse menetlemine on pooleli.

Pro Kapitali Saksa alamkontsern

	Seisuga 31.03.2014	Seisuga 31.12.2013
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2013 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Seisuga 31.03.2014 seisuga ei olnud Pro Kapitali Saksa alamkontsern seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2014. aasta 1 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. mai 2014
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	22. mai 2014