

AS Pro Kapital Grupp

2016 A. IV KVARTALI JA 12 KUU KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2016 A. IV KVARTALI JA 12 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühituvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar - 31. detsember 2016 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	6
Kontserni struktuur	7
Arendusprojektide ülevaade	8
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	9
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	11
Aktsiad ja aktsionärid	11
Õigusküsimused	12
Töötajad	12
Riskid	13
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	14
Konsolideeritud finantsaruanne	15
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	15
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	17
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	18
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	19
Konsolideeritud vahearuanne lisad	20
Lisa 1. Üldine informatsioon	20
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamisalused	20
Lisa 3. Segmentide ülevaade	21
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	22
Lisa 5. Materiaalne põhivara	22
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 7. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	24
Lisa 8. Käive	26
Lisa 9. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	26
Lisa 10. Brutokasum	27
Lisa 11. Üldhalduskulud	27
Lisa 12. Finantstulud ja –kulud	27
Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta	28
Lisa 14. Aktsionäride koosolekud	28
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	29
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	30

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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

Alates Pro Kapitali asutamisest 1994. aastal on Ettevõtte viinud ellu 20 arendusprojekti müüdava kogupinnaga ca 190 000 ruutmeetrit.

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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar – 31. detsember 2016 ning aruandeperioodi järgselt

- Kontserni 2016. aasta kogukäive oli 20 652 tuhat eurot, suurenedes võrdlusperioodi suhtes 13% võrra (2015. a: 18 322 tuhat eurot). Neljanda kvartali kogukäive oli 4 475 tuhat eurot võrreldes 5 411 tuhande euroga aastal 2015.
- 2016. aasta brutokasum oli 6 054 tuhat eurot, suurenedes võrdlusperioodi suhtes 36% (2015.a: 4 448 tuhat eurot). Neljanda kvartali brutokasum oli 1 424 tuhat eurot võrreldes 1 121 tuhande euroga aastal 2015.
- Ärikasum vähenes 2016. aasta jooksul võrdlusperioodi suhtes 63 tuhande euro võrra (4%) ning moodustas kasumi 1 361 tuhat eurot (2015. a: 1 424 tuhat eurot). Neljanda kvartali ärikasum oli 798 tuhat eurot (2015 4. kv: 2 330 tuhat eurot).
- Puhaskahjum suurenes 2016. aasta jooksul võrdlusperioodi suhtes 595 tuhande euro võrra (30%), moodustades kahjumi 2 605 tuhat eurot (2015. a: 2 010 tuhat eurot kahjumit). Neljanda kvartali puhaskahjum oli 235 tuhat eurot (2015 4. kv: 823 tuhat eurot kasumit).
- 2016. aasta rahavood põhitegevusest moodustasid 647 tuhat eurot (2015: 3 498 tuhat eurot). Neljanda kvartali rahavood põhitegevusest moodustasid miinus 2 028 tuhat eurot (2015 4. kv: 1 176 tuhat eurot).
- Aktsia puhasväärtus 31. detsembril 2016 oli 1,51 eurot (31. detsembril 2015: 1,54 eurot).
- 19. jaanuaril 2016 pikendas AS Pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2018. 4 234 PKG2 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 11 855,20 eurot.
- 21. jaanuaril 2016 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu valida täiendavaks juhatuse liikmeks Edoardo Axel Preatoni alates 1. märtsist 2016, volituste kehtivusajaga 3 aastat.
- 2016. aasta märtsis otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus emiteerida kolmandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 900 000 eurot, väljalaskehinnaga 919 726 eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. Pärast kolmandat emissiooni on tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade nimiväärtus kokku 14,3 miljonit eurot.
- 2016. aasta mais otsustas AS-i Pro Kapital Grupp juhatus emiteerida neljandal etapil märgitud tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad nimiväärtusega 15 000 000 eurot, väljalaskehinnaga 15 083 333 eurot ja lunastamistähtpäevaga 1. juuni 2020. Pärast neljandat emissiooni on tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade nimiväärtus kokku 29,3 miljonit eurot.
- 2. juunil 2016 kehtestas Tallinna Linnavolikogu osaliselt Tallinna Kalasadama ümbruse detailplaneeringu, mille kohaselt on Pro Kapitali kontserni tütarettevõttele AS Pro Kapital Eesti kuuluvale kinnistule määratud ehitusõigus 6-18 hoone brutomahuga 38 300 ruutmeetrit ning rekreatsiooniala ja rannapromenaadi rajamiseks.
- 13. juunil 2016 allkirjastas Pro Kapitali kontserni kuuluv tütarettevõtte Kliversala SIA ehituslepingu River Breeze Residence'i rajamiseks Riias, Kliversalas. Juulis alanud ehitusperioodi pikkuseks on 18 kuud, eeldatava valmimistähtajaga 2017-2018 talvel. Ehituslepingu maksumuseks on 12,6 miljonit eurot ilma käibemaksuta. 7-korruselise hoone pindalaks on 12 850 ruutmeetrit koos 2 maa-aluse parkimistasandiga. Kokku on kavandatud 48 korterit suurustega 56 kuni 316 ruutmeetrit
- 17. juunil 2016 toimunud AS Pro Kapital Grupp aktsionäride koosolekul võeti vastu otsus AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurendamise kohta aktsiate väljalaskmise teel 67 784 aktsia võrra hinnaga 2,37 eurot aktsia kohta. Märkimisperioodil 20.- 22. juuni 2016 pakuti märkimiseks 33 892 aktsiat, mille märkimise õigus oli ettevõtte juhatuse liikmel Paolo Vittorio Michelozzil. Märkimisperioodil märgiti kõik 33 892 aktsiat kogusummas 80 324,04 eurot. AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali uueks suuruseks on 10 847 566,00 eurot.
- 10. augustil 2016 pikendas AS Pro Kapital Grupp 840 184 PKG3 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 10. august 2018.
- 16. septembril 2016 pikendas AS Pro Kapital Grupp 516 029 PKG4 vahetusvõlakirja lunastustähtaega kahe aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 16. september 2018. 1 000 PKG4 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 2 800 eurot.

- 1. septembril kolis AS Pro Kapital Grupp ettevõtte peakontori vastvalminud renoveeritud kontorihoonesse Tondil, aadressil Sõjakooli 11.
- 1. novembril 2016 alustas Pro Kapitali kontserni tütarettevõtte AS Pro Kapital Eesti Kalasadama ümbruse arhitektuurikonkursiga, mille eesmärgiks on leida Kalaranna 1 kinnistule parim hoonestuse ning avaliku ruumi arhitektuurne ja linnaruumiline lahendus. Võistlustööde esitamise tähtaeg oli 1. veebruar 2017.
- 18. novembril 2016 allkirjastas kontserni tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat lepingu Tallinnas Peterburi tee 2 asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse projekteerimis- ja ehitustööde finantseerimiseks ettevõttega Lintgen Adjacent Investments S.A.R.L., mis on San Franciscos baseeruva investeerimisfondi TPG 100% tütarettevõtte. Finantseerimislepingu kogumaht on 65 miljonit eurot, millega rahastatakse täismahus 2018. aasta sügisel avatava T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse valmimist.
- 23. novembril 2016 lunastas AS Pro Kapital Grupp 100 „AS Pro Kapital Grupp võlakiri 11.2016“ võlakirja väljalaskehinnas kokku 1 000 000 euros.
- 24. novembril 2016 sõlmisid AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu ja Nordecon AS lepingu Tondile Kristiine City'sse nelja kortermaja ning poolmaa-aluse parkla ehitamiseks. Esimese ehitusetapi ehitustööde lepinguline maksumus on üle kolme miljoni euro, millele lisandub käibemaks. Esimeses ehitusetapis valmib 31 korteri ja poolmaa-aluse parklaga viiekordne eluhoone tähtajaga 2017. aasta detsembris. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud ka optsioon kolme ülejäänud ehitusetapi teostamiseks, mille rakendamisel rajatakse täiendavalt 93 korterit kogumaksumusega enam kui 10 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks.
- 30. novembril 2016 pikendas AS Pro Kapital Grupp 383 634 vahetusvõlakirja PKG5 lunastustähtaega 2 aasta võrra ja uueks lunastustähtajaks on 29.11.2018. Lunastati 38 433 PKG5 vahetusvõlakirja väljalaskehinnas 107 612,4 eurot.
- 21. detsembril sõlmis AS Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv äriühing AS Pro Kapital Eesti ostulepingu oma tütarettevõtte AS Tallinna Moekombinaat vähemusosaluse ostmiseks mahus 343 750 AS-i Tallinna Moekombinaat A-aktsiat, mis moodustavad 1,61% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest, hinnaga 550 000 eurot. 24. jaanuaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmiti täiendav ostuleping mahus 300 000 aktsiat hinnaga 480 000 eurot, mis moodustavad 1,4% kõigist AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluste omandamise järgselt kuulub AS-le Pro Kapital Eesti 93,3% AS-i Tallinna Moekombinaat aktsiatest. Osaluse omandamise eesmärgiks oli suurendada Pro Kapitali osalust T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskust arendavas ettevõttes.
- 12. jaanuaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmis AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte PK Invest UAB lepingu nelja kortermaja ning maa-aluse parkla ehitamiseks Vilniuse vanalinnas asuvasse Šaltinių Namai elukvartalis. Ehitustööde lepinguline maksumus on 10,8 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning kestvuseks on 24 kuud.
- 3. veebruaril 2017, pärast aruandeperioodi lõppu, sõlmisid AS-i Pro Kapital Grupp kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal ja Tarrest LT OÜ lepingu Tondile Kristiine City'sse ajaloolise kasarmuhoone Marsi 6 rekonstrueerimiseks korterelamuks. Tööde lepinguline maksumus on ligi 2,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning kestvuseks on ligikaudu 1 aasta.
- Müügitegevus Vilniuse Šaltinių Namai ning Tallinna Tondi Elukvartali projektides on edukalt jätkunud. Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuse projekti K4-1 hoones 38 korterit 44-st klientidele üle antud. II etapi korteritele sõlmitud 44 reserveerimiskokkuleppe osas on alustatud eelmüügilepingute sõlmimist. Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on vahearuande avaldamise ajaks kolm hoonet valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 77 korterit 93-st. Neljandas hoones on sõlmitud 8 eelmüügilepingut 31-st korterist ning Marsi 6 projektis on sõlmitud 24 eelmüügilepingut kokku 45 korterist. Riias, Kliversala projekti esimeses korterelamus, on sõlmitud 7 eellepingut 47-st korterist.

Peamised finantsnäitajad

	2016 12 kuud	2015 12 kuud	2016 4. kv	2015 4. kv
Käive (tuhat eurot)	20 652	18 322	4 475	5 411
Brutokasum (tuhat eurot)	6 054	4 448	1 424	1 121
Brutokasum, %	29%	24%	32%	21%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat eurot)	1 361	1 424	798	2 330
Ärikasum/ -kahjum, %	7%	8%	18%	43%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-2 605	-2 010	-235	823
Puhaskasum/ -kahjum, %	-13%	-11%	-5%	15%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,05	-0,04	0,00	0,02
	31.12.2016	31.12.2015		
Varad kokku (tuhat eurot)	143 984	130 323		
Kohustused kokku (tuhat eurot)	62 360	46 891		
Omakapital kokku (tuhat eurot)	81 624	83 432		
Võla/omakapitali suhe *	0,76	0,56		
Varade tootlus, % **	-1,9%	-1,5%		
Omakapitali tootlus, % ***	-3,2%	-2,4%		
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,51	1,54		

*võla/omakapitali suhe= kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Ettevõtte juhi ülevaade

2016. aasta neljandas kvartalis jätkas AS Pro Kapital Grupp oma suurima arendusprojekti, Tallinnas asuva T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse ehitustöid ning samuti aktiivseid üüriläbirääkimisi mitmete kohalike ja välismaiste jaekaubandusettevõtetega. Novembrikuus allkirjastati finantseerimisleping projekteerimis- ja ehitustööde finantseerimiseks rahastusplatvormiga TSSP, mis on investeerimisfondi TPG tütarettevõtte hallatavate varade mahuga üle 19 miljardi dollari. Finantseerimislepingu kogumaht on 65 miljonit eurot, millega rahastatakse täismahus 2018. aasta sügisel avatava T1 kaubandus- ja meelelahutuskeskuse valmimine. Ettevõtte jätkas samuti arendustegevustega Riias Kliversala elamuarendusprojekti, Šaltinių Namai kvartalis Vilniuses ning Kristiine City-s Tallinnas, Tondil.

Vilniuses on vahearuande avaldamise ajaks ehitatavas K4-1 hoones klientidele üle antud 38 korterit 44-st, Pärast aruandeperioodi lõppu alustati 2. etapi elamuhoonetele ehitustöödega, kus vahearuande avaldamise ajaks on alustatud 44 reserveerimiskokkulepe osas eelmüügilepingute sõlmimist.

Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on vahearuande avaldamise ajaks kolm hoonet valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 77 korterit 93-st. Neljandas hoones on sõlmitud 8 eelmüügilepingut 31-st korterist ning alustati edukalt Marsi 6 projekti eelmüükidega, kus ajalooline kasarmuhoone renoveeritakse erilahendustega *loft*-korteriteks ning 24 eelmüügilepingut 45 korterist on sõlmitud. Lõppesid Tondi 53 kinnistul asuva ajaloolise kasarmuhoone renoveerimistööd ning alates 1.septembrist asub valminud hoones AS Pro Kapital Grupi peakontor. 1. novembril alustas ettevõtte Kalasadama ümbruse ala arhitektuurivõistlusega, mille tööde esitamise tähtaeg oli 1. veebruar 2017. 20. veebruaril 2017, aruandeperioodi järgselt, kuulutati 11 laekunud võistlustöö hulgast võitjaks töö „Kesk-küla“, mille autoriks on Kadarik Tüür Arhitektid OÜ.

Riias, Kliversala arendusprojekti, on 47 korteriga elamu ehitustöödega alustatud ning vahearuande avaldamise ajaks on sõlmitud eelmüügilepingud 7 korterile. Jätkusid ka Tallinase elamuehitusprojekti projekteerimistööd.

Aasta jooksul viis Ettevõtte läbi kaks võlakirjaemissiooni etappi emiteerides võlakirju kokku väljalaskehinnaga 16 003 059 eurot. Emissioonist laekuvate vahenditega finantseeritakse peamiselt Ettevõtte arendusprojekte.

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

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 20,7 miljonit eurot ehk 2015. aasta sama perioodi 18,3 miljoni euro käibega võrreldes 13% võrra suurem. Käive suurenes peamiselt kinnisvaramüügi segmendis. Antud ärisegmendi käive sõltub uute hoonete valmimisest, kuna müügitulu kajastatakse asjaõiguslepingute sõlmimise hetkel. 2016. aasta puhastulem jäi negatiivseks, suurenenud finantskulude tõttu oli 2016. aasta puhaskahjum 2,6 miljonit eurot 30% võrra suurem kui 2,0 miljonit eurot eelmise aasta samal perioodil.

Koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele oli 31. detsember 2016 seisuga 7,5 miljonit eurot. Laenuid vähemuses osanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot, ettevõttel oli lunastamata 11 miljonit euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 30,5 miljonit euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

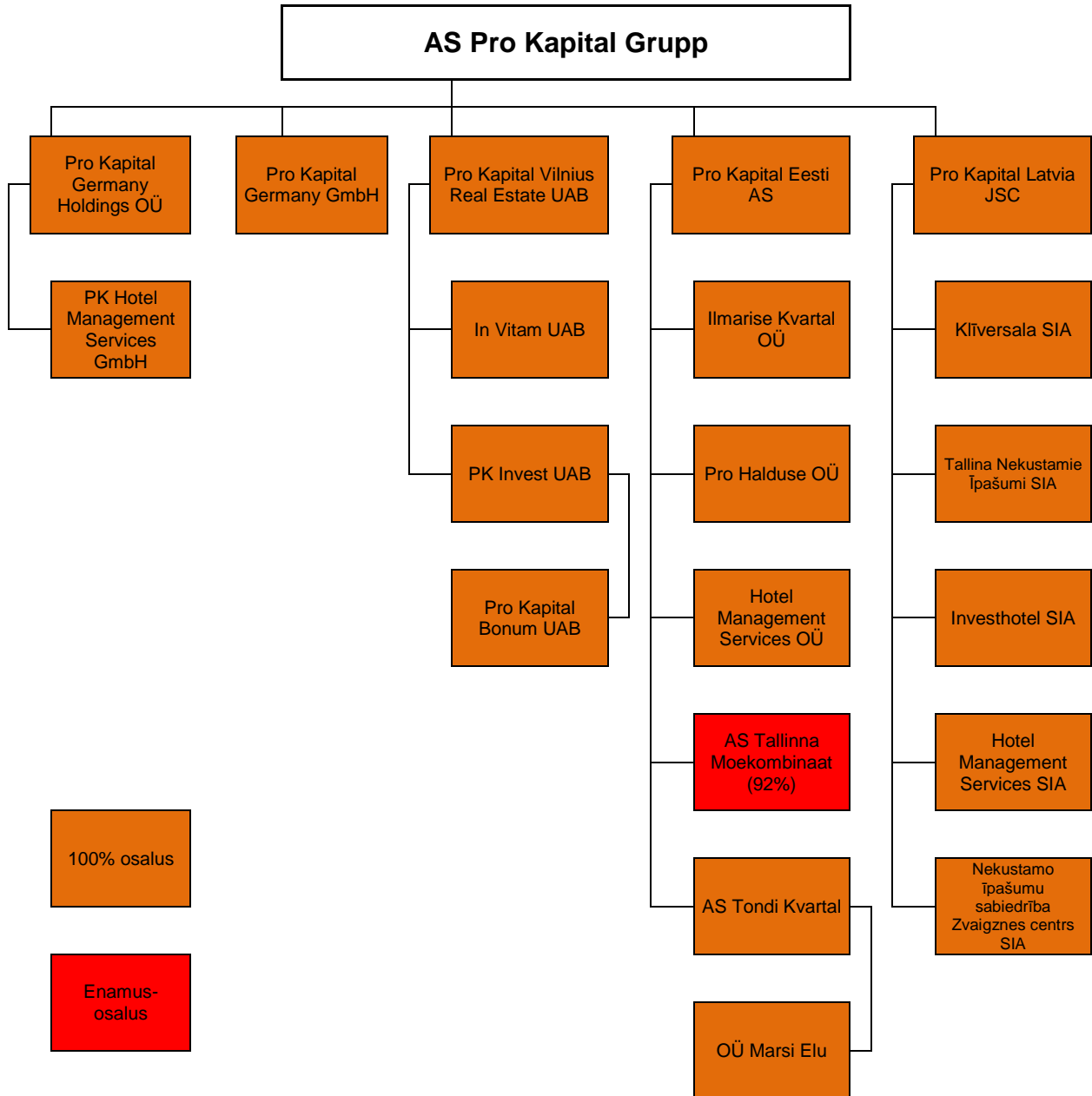
Töötajaid oli 31. detsember 2016 seisuga 121, kellest 86 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

23. veebruar 2017

Kontserni struktuur

31. detsember 2016 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
T1 kaubanduskeskus	Kaubandus-pinnad	Tallinn	92%	Üüritav pind 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Üüritav pind 13 931 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 85 380 m ² <i>Elamupind 59 040 m²</i> <i>Äripind 26 340 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Marsi 3, 3a, 3b	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 6 594 m ² <i>Elamupind 6 594 m²</i>	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 33 013 m ² <i>Elamupind 27 600 m²</i> <i>Äripind 5 413 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 22 055 m ² <i>Elamupind 21 009 m²</i> <i>Äripind 1 046 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 55 666 m ² <i>Elamupind 44 746 m²</i> <i>Äripind 10 920 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 18 378 m ² <i>Äripind 18 378 m²</i>	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügi- pind 21 150 m ² <i>Elamupind 18 583 m²</i> <i>Äripind 2 567 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering

Projektide hetkeseis:

T1 kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud. Hoone projekteerimis- ning ehitustööd jätkumas. Finantseerimisleping allkirjastatud tagamaks projekti täiemahuline rahastamine.
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud. Uue detail- planeeringu väljatöötamine koostöös linnavalitsusega käimas seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba seitsmele elamuhoonetele väljastatud. Tondi 53 krundil asuva ajaloolise hoone renoveerimistööd lõpetatud.
Marsi 3/3a/3b, Sõjakooli 12/12a/12b/12c	Marsi 6 ehitustööd ning eelmüük alanud. Kolm kortermaja on valminud ja toimub müügitegevus. Neljanda hoone ehitus ning eelmüük jätkumas.

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

Segmendid ja muud tulemusnäitajad

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

Tulude struktuur 01. jaanuar – 31. detsember 2016, tuhandetes eurodes

	Eesti 2016 12 kuud	Eesti 2015 12 kuud	Läti 2016 12 kuud	Läti 2015 12 kuud	Leedu 2016 12 kuud	Leedu 2015 12 kuud	Saksa 2016 12 kuud	Saksa 2015 12 kuud	KOKKU 2016 12 kuud	KOKKU 2015 12 kuud
Kinnisvara	4 173	5 337	0	0	8 729	4 718	0	0	12 902	10 055
Rent	20	26	59	79	91	100	0	0	170	205
Hotellid	1 613	1 504	1 395	1 484	0	0	2 935	3 501	5 943	6 489
Haldus	1 412	1 352	51	35	112	99	0	0	1 575	1 486
Muu	7	56	22	24	33	7	0	0	62	87
KOKKU	7 225	8 275	1 527	1 622	8 965	4 924	2 935	3 501	20 652	18 322

Tulude struktuur 01. oktoober – 31. detsember 2016, tuhandetes eurodes

	Eesti 2016 4. kv	Eesti 2015 4. kv	Läti 2016 4. kv	Läti 2015 4. kv	Leedu 2016 4. kv	Leedu 2015 4. kv	Saksa 2016 4. kv	Saksa 2015 4. kv	KOKKU 2016 4. kv	KOKKU 2015 4. kv
Kinnisvara	503	2 059	0	0	2 054	1 256	0	0	2 557	3 315
Rent	5	6	10	19	24	23	0	0	39	48
Hotellid	347	313	281	298	0	0	771	1 022	1 399	1 633
Haldus	408	360	24	9	12	25	0	0	444	394
Muu	0	12	8	7	28	2	0	0	36	21
KOKKU	1 263	2 750	323	333	2 118	1 306	771	1 022	4 475	5 411

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte 2016. aasta kolmanda kvartali käibest oli 35%, võrreldes 45,2% eelmise aasta võrreldaval perioodil.

2016. aasta jooksul müüs Ettevõtte kokku 32 korterit, 34 parkimiskohta ja 23 panipaika (2015 12 kuud: 41 korterit, 41 parkimiskohta ja 30 panipaika). 2015. aastal valmisid Marsi 3 ja Marsi 3b elumajad ning 2016. aasta juunis Marsi 3a elumaja Tondi Elamukvartalis. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on 93 korterist omanikele üle antud 77 ning on sõlmitud 8 eelmüügilepingut neljandas majas, mille ehitamist alustati neljandas kvartalis. Marsi 6 projektis on sõlmitud 45 korterist 24 pinnale. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 23 korterit ja 2 äripinda, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Tallinna PK Ilmarine Hotel täituvus 75,3% suurenes 1% võrra võrreldes 74,7% aastal 2015. Hotelli ärikasum suurenes 10% võrreldes eelneva aasta sama perioodiga.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte 2016. aasta käibest oli 7,4% võrreldes 8,9% võrdlusperioodil.

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

PK Riga Hotel täituvus 2016. aastal kahanes 5% ja moodustas 71,1% võrreldes 74,6% aastal 2015. Ärikasum on vastavalt kahanenud. Sellegipoolest on hotell näidanud häid tulemusi arvestades Riias valitsevat keerulist hotellituru seisuga.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte 2016. aasta käibest oli 43,4% võrreldes 26,9% aasta varem. 2016. aasta neljanda kvartali tulu suurenemine saavutati seoses K4-1 maja valmimise ja asjaõiguslepingute sõlmimisega. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on Šaltinių Namai projektis K4-1 hoones sõlmitud notariaalseid müügilepinguid 44 korterist 38 ja Šaltinių Namai teise etapi korteritele on sõlmitud 26 eelmüügilepingut.

2016. aastal müüs ettevõtte Leedus 41 korterit, 7 äripinda, 35 parkimiskohta ja 2 panipaika (2015 12 kuud: 19 korterit, 6 äripinda, 14 parkimiskohta, 2 panipaika ja 2 eramu tüüpi korterit). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis veel 8 korterit, 4 eramu tüüpi korterit, 6 äripinda, 12 panipaika ning 44 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte 2016. aasta käibest oli 14,2% võrreldes 19,1% aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 54,6% on 13% võrra madalam kui 63,1% samal perioodil 2015. aastal. Täituvust on oluliselt mõjutanud kolmandas kvartalis alanud hotelli osalise renoveerimise tööd. Ärikasum on kahanenud võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

Muud tulemusnäitajad 01. jaanuar - 31. detsember 2016

	Eesti 2016 12 kuud	Eesti 2015 12 kuud	Läti 2016 12 kuud	Läti 2015 12 kuud	Leedu 2016 12 kuud	Leedu 2015 12 kuud	Saksa 2016 12 kuud	Saksa 2015 12 kuud	KOKKU 2016 12 kuud	KOKKU 2015 12 kuud
Müüdnud m ² *	2 271	3 065	0	0	3 435	2 123	0	0	5 706	5 188
Keskmine hind, m ² /EUR*	1 717	1 631	0	0	2 389	2 135	0	0	2 122	1 837
Hallatavaid m ²	61 869	59 400	15 038	15 038	16 907	12 980	0	0	93 814	87 418
Hotellide täituvus %	75,3%	74,8%	71,1%	74,6%	0,0%	0,0%	54,6%	63,1%	66,2%	70,2%

Muud tulemusnäitajad 01. oktoober - 31. detsember 2016

	Eesti 2016 4. kv	Eesti 2015 4. kv	Läti 2016 4. kv	Läti 2015 4. kv	Leedu 2016 4. kv	Leedu 2015 4. kv	Saksa 2016 4. kv	Saksa 2015 4. kv	KOKKU 2016 4. kv	KOKKU 2015 4. kv
Müüdnud m ² *	201	1 165	0	0	564	461	0	0	765	1 626
Keskmine hind, m ² /EUR*	2 317	1 647	0	0	2 875	2 324	0	0	2 728	1 839
Hallatavaid m ²	61 869	59 400	15 038	15 038	16 907	12 980	0	0	93 814	87 418
Hotellide täituvus %	74,6%	72,2%	60,9%	63,2%	0,0%	0,0%	52,7%	72,1%	62,3%	69,7%

*Siin kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikasisid, hinnad on arvestatud käibemaksuta

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

2016. aasta esimese üheksa kuu jooksul laenas Pro Kapital 1 750 tuhat eurot Nordea Pangalt, 326 tuhat eurot Leedu Swedbankilt ning 805 tuhat eurot finantseerimise platvormilt, mida esindab Lintgen Adjacent Investments. Ettevõtte on tagastanud 2016. aastal 3 310 tuhande euro väärtuses pangalaene. 31. detsember 2016 seisuga oli pangalaenude kogumaht 7,5 miljonit eurot. Pangalaenud on peamiselt keskpika tähtajaga, tagastamistähtaja üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafik on fikseeritud tähtaegadega ja ujuva graafikuga, mis sõltub müügimahtudest.

31. detsember 2016 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 11 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 5,1 miljonit eurot, pikaajaline osa 5,9 miljonit eurot), 1,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (kõik pikaajalise osana) ning 29,3 miljoni euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirju lunastamistähtajaga 1. juuni 2020, millest 2,9 miljoni euro väärtuses võlakirju hoiab Pro Kapital.

Aktsiad ja aktsionärid

31. detsember 2016 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 271 722 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 854 344,40 eurot. 17. juunil 2016 otsustasid aktsionärid suurendada aktsiakapitali 67 784 aktsia võrra hinnaga 2,37 eurot aktsia kohta. Juunis toimunud esimese märkimisperioodi jooksul märkis juhatuse liige Paolo Vittorio Michelozzi 33 892 aktsiat hinnaga 80 324,04 eurot. Detsembris lõppenud teise märkimisperioodi jooksul märkis juhatuse liige Paolo Vittorio Michelozzi veel 33 892 aktsiat hinnaga 80 324,04 eurot.

31. detsember 2016 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 84 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtte, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

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

	Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
1	Nordea Bank Finland Plc Clients	28 529 425	52,57%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	6 994 143	12,89%
3	Svalbork Invest OÜ	5 994 539	11,05%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. detsember 2016 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi*	Ettevõtte juht	252 647	0,47%
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00%
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	12 553	0,02%

2016. aasta maist omab Paolo Vittorio Michelozzi 3 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 300 000 eurot.

2016. aasta esimese üheksa kuu kahjum aktsia kohta oli -0,05 eurot (2015 : -0,04 eurot).

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



23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 31. detsember 2016 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,75 - 2,65 eurot ning 31. detsember 2016 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,96 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 331 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 696 tuhande euronii.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 01. jaanuar – 31. detsember 2016 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,72 - 2,35 eurot ning 31. detsember 2016 kauplemispäeva aktsia sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,08 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,11 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 374 tuhande aktsiaga.

Õigusküsimused

Ettevõtte on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses poolleiolevad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Ettevõttele ja aktsiahinnale. Põhimõtte kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, millel majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta perioodis) on vähemalt 100 000 eurot.

Juhatuse hinnangul ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp ega tema tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Töötajad

31. detsembril 2016 oli Ettevõttes tööl 121 inimest (31. detsembril 2015: 108). Neist 86 töötasid hotellides ja kinnisvara haldusettevõtetes (31. detsembril 2015: 78).

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisrisiki. Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Ettevõttel leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades.

Likviidsusriski juhitakse jooksvalt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas jooksev rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk võib pikendada Ettevõtte projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

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

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

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		5 382	6 392
Lühiajalised nõuded		4 475	1 608
Varud		14 144	12 438
Käibevara kokku		24 001	20 438
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		42	48
Materiaalne põhivara	5	18 226	17 103
Kinnisvarainvesteeringud	6	101 440	92 457
Immateriaalne põhivara		275	277
Põhivara kokku		119 983	109 885
VARAD KOKKU	3	143 984	130 323

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.12.2016	31.12.2015
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	7	8 261	8 004
Ostjate ettemaksed		2 226	1 692
Lühiajalised võlgnevused		8 502	5 103
Masukohustused		547	264
Lühiajalised eraldised		5	87
Lühiajalised kohustused kokku		19 541	15 150
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	38 040	27 054
Muud pikaajalised kohustused		804	837
Edasilükkunud tulumasukohustus		3 610	3 503
Pikaajalised eraldised		365	347
Pikaajalised kohustused kokku		42 819	31 741
KOHUSTUSED KOKKU	3	62 360	46 891
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses		10 854	10 841
Ülekurss		1 816	1 669
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 082
Ümberhindluse reserv		9 462	9 462
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		59 104	60 677
Aruandeperioodi puhaskahjum	3	-2 493	-1 934
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		79 825	81 797
Mittekontrolliv osalus	4	1 799	1 635
OMAKAPITAL KOKKU		81 624	83 432
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		143 984	130 323

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2016 12kuud	2015 12kuud	2016 4. kv	2015 4. kv
Äritulud					
Müügitulu	3, 8	20 652	18 322	4 475	5 411
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	9	-14 598	-13 874	-3 051	-4 290
Brutokasum	10	6 054	4 448	1 424	1 121
Ärikasum					
Turustuskulud		-518	-466	-175	-52
Üldhalduskulud	11	-5 396	-5 250	-1 543	-1 495
Muud äritulud		1 437	3 353	1 237	3 149
Muud ärikulud		-216	-661	-145	-393
Ärikasum	3	1 361	1 424	798	2 330
Kasum/ kahjum enne tulumaksu					
Finantstulud	12	13	13	8	2
Finantskulud	12	-3 512	-2 606	-792	-684
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	3	-2 138	-1 169	14	1 648
Tulumaks	3	-467	-841	-249	-825
Puhaskasum/ -kahjum		-2 605	-2 010	-235	823
Tulumaksujärgne muu koondkasum					
Objektid, mida edaspidi klassifitseeritakse kasumiaruandes					
<i>Valuutakursi vahed*</i>		0	143	0	143
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes					
<i>Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus</i>		0	73	0	73
Aruandeperioodi koondkasum (-kahjum)		-2 605	-1 794	-235	1 039
Emettevõtte omanikele kuuluv osa					
Mittekontrolliv osalus	3	-112	-76	-57	-199
Kasum/ kahjum aktsia kohta (euro)					
Kasum/ kahjum aktsia kohta (euro)		-0,05	-0,04	0,00	0,02
Lahustatud kahjum aktsia kohta (euro)	13	-0,05	-0,04	0,00	0,02

*Seoses Leedu ülemineemisega eurole 01.01.2015 on leedu tütaretevõtetest tekkinud kursivahed realiseerunud ja 143 tuhande euro suurune kursivahe kantud 2015. aasta kasumiaruandesse.

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2016 12 kuud	2015 12 kuud	2016 4. kv	2015 4. kv
Põhitegevuse rahavood					
Aruandeperioodi puhaskahjum		-2 605	-2 010	-235	823
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	5	695	693	166	189
Põhivara väärtuse muutus	5	140	-44	140	-44
Tulu põhivarade müügist		-4	0	-4	0
Kinnisvara investeeringute väärtuse muutus	6	-1 181	-3 041	-1 181	-3 247
Finantstulud ja -kulud	12	3 499	2 593	784	682
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		551	645	602	416
Muutused käibevahendites:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-2 862	957	-2 999	-427
Varudes		-1 707	2 097	-4 329	160
Kohustustes ja ettemaksetes		4 185	1 330	5 102	2 692
Eraldistes		-64	278	-74	-68
Põhitegevuse rahavood kokku		647	3 498	-2 028	1 176
Rahavood investeerimistegevusest					
Tasutud materiaalse põhivara eest	5	-1 206	-55	-520	-5
Tasutud immateriaalse põhivara eest		-2	-13	-1	0
Investeeritud kinnisvarasse	6	-8 552	-1 306	-2 893	-1 100
Laekunud põhivara müügist		7	0	7	0
Tasutud tütarettevõtete aktsiate ja osade eest		-911	0	-550	0
Laekunud intressid		13	6	9	2
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-10 651	-1 368	-4 309	-1 103
Rahavood finantseerimistegevusest					
Laekunud aktsiakapitali suurendamisest		0	214	0	214
Laekunud vähemusaktsionäridelt		1 187	153	0	153
Laekunud võlakirjade emissioonidest	7	12 637	7 652	0	0
Lunastatud vahetusvõlakirjasid	7	-122	-62	-110	0
Lunastatud tagamata võlakirjasid	7	-1 000	0	-1 000	0
Saadud laenud	7	2 961	3 673	936	865
Tagastatud laenud	7	-3 310	-6 794	-556	-2 575
Tasutud intressid		-3 359	-2 455	-1 126	-582
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		8 994	2 381	-1 495	-1 925
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 010	4 511	-7 832	-1 852
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		6 392	1 881	13 214	8 244
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 382	6 392	5 382	6 392

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktsia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Kursi- vahed	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõttele kuuluv omakapital kokku	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
1. jaanuar 2014	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 277	39 778	63 190	1 505	64 695
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	665	665
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	-1 941	1 134	21 381	20 574	-146	20 428
31. detsember 2014	10 821	1 474	1 064	9 389	-143	61 159	83 764	2 024	85 788
Kohustusliku reservi moodustamine	0	0	18	0	0	-18	0	0	0
Kapitali suurendamine	20	195	0	0	0	0	215	0	215
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	-464	-464	-313	-777
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	73	143	-1934	-1 718	-76	-1 794
31. detsember 2015	10 841	1 669	1 082	9 462	0	58 743	81 797	1 635	83 432
Kapitali suurendamine	13	147	0	0	0	0	160	0	160
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	361	361	276	637
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-2 493	-2 493	-112	-2 605
31. detsember 2016	10 854	1 816	1 082	9 462	0	56 611	79 825	1 799	81 624

Konsolideeritud vahearuaude lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus 31.12.2016	Osalus 31.12.2015
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	52,57%	36,47%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	12,89%	12,71%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	11,05%	12,62%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. detsember 2016 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka *grupp*) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaanne sisaldab 2016. aasta kaheteistkümne kuu võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

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

Lisa 3. Segmentide ülevaade

<i>tuhandetes eurodes</i>	Emettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	<i>Elimineerimised</i>	Kokku
2016 12 kuud							
Käive	523	7 230	1 565	8 965	3 421	-1 052	20 652
Muud äritulud ja –kulud (neto)	7	-540	37	1 605	171	-59	1 221
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 307	-829	-689	4 779	-593		1 361
Finantstulud ja –kulud (neto)	-4 913	2 347	-347	-473	-113		-3 499
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-6 220	1 518	-1 036	4 306	-706		-2 138
Tulumaks	0	0	20	-487	0		-467
Mittekontrolliv osalus	0	-112	0	0	0		-112
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-6 220	1 630	-1 016	3 819	-706		-2 493
31.12.2016							
Varad	56 710	149 116	35 917	19 730	7 019	-124 508	143 984
Kohustused	107 472	9 918	24 182	9 821	4 705	-93 738	62 360
Põhivara soetamine	0	75	5	2	1 124		1 206
Materiaalse põhivara kulum	0	-159	-217	-35	-284		-695
2015 12 kuud							
Käive	386	8 279	1 624	4 925	3 937	-829	18 322
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-25	-2 484	-2 724	7 748	177		2 692
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 395	-2 438	-3 311	8 476	92		1 424
Finantstulu ja –kulu (neto)	-4 072	2 515	-254	-537	-102	-143	-2 593
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-5 467	77	-3 565	7 939	-10	-143	-1 169
Tulumaks	0	0	325	-1 166	0		-841
Mittekontrolliv osalus	0	-76	0	0	0		-76
Emettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-5 467	153	-3 240	6 773	-10	-143	-1 934
31.12.2015							
Varad	57 019	145 419	28 275	21 609	5 936	-127 935	130 323
Kohustused	101 723	8 375	15 524	15 518	2 916	-97 165	46 891
Põhivara soetamine	0	13	3	9	30		55
Materiaalse põhivara kulum	0	-154	-219	-26	-294		-693

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2015	7,22%
Uute aktsiate märkimine	2,44%
Aktsiate tagasiost	-1,61%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2016	8,05%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2015	1 635
Vähemusosaluse muutus	276
Aruandeperioodi kahjum	-112
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2016	1 799

Lisa 5. Materiaalne põhivara

31. detsembril 2011 hinnati Pro Kapitali maade ja ehitiste õiglast väärtust (kolm hotellihoonet), kasutades selleks sõltumatu eksperdi hinnangut. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastava hinnangu andis sõltumatu kinnisvarahindaja Newsec Valuation diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hinnangu koostamisel ajal kasutati eeldustena valitsevaid turutingimusi.

Juhtkond on otsustanud hinnata varasid iga 5 aasta tagant tingimusel, et varade väärtus ei ole oluliselt langenud. Viimase hindamise on teostanud sõltumatu kinnisvarahindaja Colliers International 2016. aasta lõpus. Hindamisaktides kajastatud väärtused on kõrgemad kui varade bilansiline väärtus.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015			
Soetusmaksumus	24 086	22 209			
Akumuleeritud kulum	-5 860	-5 107			
Bilansiline jääkväärtus	18 226	17 102			
			Muu	Ette-	
<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja	Masinad ja	materiaalne	maksed	KOKKU
	ehitised	seadmed	põhivara		
Soetusmaksumus 01.01.2015	18 791	1 275	2 489	0	22 555
Omandamised:					
Soetatud	7	34	20	0	61
Ümber klassifitseeritud	475	395	-870	0	0
Ümberhindlused (+/-)	43	0	0	0	43
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdid	0	0	-1	0	-1
Maha kantud	0	-16	-433	0	-449
Soetusmaksumus 31.12.2015	19 316	1 688	1 205	0	22 209
Omandamised:					
Soetatud	0	11	77	1 118	1 206
Ümber klassifitseeritud	750	0	0	0	750
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdid	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-13	-57	0	-70
Soetusmaksumus 31.12.2016	20 066	1 686	1 216	1 118	24 086

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

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

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	KOKKU
Akumuleeritud kulum 01.01.2015	1 731	1 012	2 193	0	4 936
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	488	152	44	0	684
Ümber klassifitseeritud	428	280	-708	0	0
Ümberhindlused (+/-)	-64	0	0	0	-64
Müüdüd ja maha kantud:					
Müüdüd	0	0	-1	0	-1
Maha kantud	0	-15	-433	0	-448
Akumuleeritud kulum 31.12.2015	2 583	1 429	1 095	0	5 107
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	490	144	55	0	689
Ümberhindlused (+/-)	140	0	0	0	140
Müüdüd ja maha kantud:					
Müüdüd	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-13	-54	0	-67
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	3 213	1 560	1 087	0	5 860

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2015	88 110	88 110
Soetatud:		
Investeeringud	1 306	1 306
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	3 041	3 041
Soetusmaksumus 31.12.2015	92 457	92 457
Soetatud:		
Investeeringud	8 552	8 552
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	1 181	1 181
Ümber klassifitseeritud põhivaraks	-745	-750
Soetusmaksumus 31.12.2016	101 440	101 440

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2015 ja 31. detsember 2016 hindas Ettevõttest sõltumatu hindaja Colliers International. Hindamisel arvestati viimaseid turul toimunud tehinguid ning kasutati

võrreldavuse põhimõtet. Hinnangute tegemise alusena kasutati hiljutist turutehingute informatsiooni. Võrreldavate turutehingute vähesuse tõttu kasutati üldjuhul diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Investeeringud kinnisvarasse sisaldavad peamiselt AS Tallinna Moekombinaadi ehituskulusid – aruandeperioodil 7705 tuhat eurot – ja Tondi kvartalis Ettevõtte peakontoriks renoveeritud hoonesse tehtud investeeringut. Kontorihooned klassifitseeriti ümber põhivaraks kontserni tasandil.

Lisa 7. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	3 141	931
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	5 104	6 052
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad	0	1 000
Kapitalirendi lühiajaline osa	16	21
Kokku	8 261	8 004

Pikaajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	4 365	6 924
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	5 930	5 104
Mittekonverteeritavad võlakirjad	27 337	14 640
Laenuid mittekontrollivalts osaluselt	400	362
Kapitalirendi pikaajaline osa	8	24
Kokku	38 040	27 054

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Swedbank AS (Eesti)	1 303	1 405
Swedbank AS (Eesti)	1 942	2 107
Nordea Bank AB Eesti filiaal (Eesti)	0	220
Nordea Bank AB Eesti filiaal (Eesti)	501	0
AS Swedbank (Läti)	2 874	3 245
„Swedbank” AB (Leedu)	0	878
Lintgen Adjacent Investments (agent), sh tasumata intressid	886	0
Liisingu ettevõtte	24	45
Fiducaria Emiliana s.r.l, sh tasumata intressid	259	235
Nikasi Overseas SA, sh tasumata intressid	141	126
Konverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	11 034	11 157
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	1 240	2 240
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	26 097	13 400
Kokku	46 301	35 058

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu aruandeperioodil oli 2 958 tuhat eurot (2015: 2 080 tuhat eurot).

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot ning lunastamata võlakirjade väärtus on 11 145 tuhat eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetusmääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas.

19. jaanuaril 2016 lunastas Ettevõtte 4 234 PKG2 vahetusvõlakirja väärtusega 11 855,20 eurot ning pikendas 1 058 596 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamise tähtaega kahe aasta võrra. Võlakirjade uus lunastamise tähtaeg on 20. jaanuar 2018.

10. augustil 2016 pikendas Ettevõtte 840 184 PKG3 vahetusvõlakirja koguväärtuses 2 352 515,20 eurot. PKG3 vahetusvõlakirjade uus lunastamistähtaeg on 10. august 2018.

16. septembril 2016 pikendas Ettevõtte 516 029 PKG4 vahetusvõlakirja lunastustähtaega kahe aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 16. september 2018. 1 000 PKG4 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 2 800 eurot.

30. novembril 2016 pikendas Ettevõtte 383 634 PKG5 vahetusvõlakirja lunastustähtaega kahe aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 29. november 2018. 38 433 PKG5 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 107 612,40 eurot.

Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimused on jäänud muutumata.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud 224 mittekonverteeritavat tagamata võlakirja väljalaskehinnaga 10 000 eurot. 23. novembril 2016 lunastas Ettevõtte 100 „AS Pro Kapital Grupp võlakirja 11.2016“ koguväärtusega 1 000 000 eurot. Aruande kuupäeval on ettevõttel 124 lunastamata mittekonverteeritavat tagamata võlakirja 1 240 000 euro väärtuses.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatus sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 miljonit eurot. 31. detsember 2015 seisuga oli Ettevõtte emiteerinud kokku 134 võlakirja väärtusega 13,4 miljonit eurot, lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020 ja fikseeritud intressimääraga 8% aastas. Aruandeperioodil emiteeriti juurde 159 võlakirja nominaalväärtusega 15,9 miljonit eurot. Kokku on emiteeritud 293 võlakirja nominaalväärtuses kokku 29,3 miljonit eurot. Aruande päeval oli 29 võlakirja Ettevõtte enda kontol ja seetõttu on bilansis vähendatud võlakirjade eest kohustust 2,9 miljoni euro võrra. Viimane emissioon viidi läbi allahindlusega ja seetõttu 150 võlakirja on bilansis kajastatud diskonteeritult. 31. detsember 2016 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 26,1 miljonit eurot.

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

Tagatise bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatis	31.12.2016	31.12.2015
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 475	5 600
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21, 23, Tallinn	283	303
Nordea Bank AB Eesti filiaal*	Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	2 445	4 346
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	230	208
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 310	2 190
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Tondi 53-2 (Sõjakooli 11), Tallinn	610	N/A
Lintgen Adjacent Investments	Peterburi 2, Tallinn	33 500	N/A
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza 11, Riia	5 364	5 506
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas 5, Riia	22 877	15 601
Swedbank AB (Leedu)*	Aguonu 10,12,14; Saltiniu 20, 22, 24, 26, Vilnius	N/A	19 920
AS Merko Ehitus Eesti	Peterburi tee 2, Tallinn	N/A	26 300
<i>Võlakirjade tagamiseks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:</i>			
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	10	10
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany GmbH	25	25
Nordic Trustee & Agency AB	PK Hotel Management Services GmbH	116	116
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Halduse OÜ	26	26
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Hotel Management Services	25	25
Nordic Trustee & Agency AB	AS Tondi Kvartal	160	160

PROKAPITAL

Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Marsi Elu	20	13
Nordic Trustee & Agency AB	AS Tallinna Moekombinaat	11 795	N/A
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Latvia JSC	9 960	9 960
Nordic Trustee & Agency AB	Kliversala SIA	14 531	14 531
Nordic Trustee & Agency AB	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	4 000	3 100
Nordic Trustee & Agency AB	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500
Nordic Trustee & Agency AB	Hotel Management Services SIA	569	569
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335
Nordic Trustee & Agency AB	In Vitam UAB	3	3
Nordic Trustee & Agency AB	PK Invest UAB	823	823
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Bonum UAB	800	800
Nordic Trustee & Agency AB	arveldusarved Nordea Bank AB-s (Rootsi)	24	25
Kokku		136 699	130 877

*Pangalaenud on tasutud 2016. aastal, Leedu kinnisvara pandid on vabastatud.

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

- ASile Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluva ettevõtja Kliversala RE SIA võimalikku kohustust AS Swedbank (Läti) ees, kuna AS Swedbank (Läti) on väljastanud garantiikirja summas 8 084 tuhat eurot VAS-ile „Privatizācijas aģentūra” tagamaks Kliversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi. Garantiikiri aegub 31. detsember 2017.
- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, mille tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalike nõudeid Täismaja ASi vastu tulenevalt ASi Pro Kapital Eesti ja Täismaja ASi vahel 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust. Garantiikiri tagab võimaliku nõude maksimumsumma. Garantii kehtib 72 kuud alates ostu-müügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.

Lisa 8. Käive

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 12 kuud	2015 12 kuud	2016 4. kv	2015 4. kv
Kinnisvara müük	12 902	10 055	2 557	3 315
Rent	170	205	39	48
Hotelliteenused	5 739	6 489	1 195	1 633
Haldusteenused	1 779	1 486	648	394
Muud teenused	62	87	36	21
Kokku	20 652	18 322	4 475	5 411

Lisa 9. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 12 kuud	2015 12 kuud	2016 4. kv	2015 4. kv
Müüdud kinnisvara	8 536	7 942	1 464	2 697
Renditeenused	116	116	42	48
Hotelliteenused	4 457	4 384	1 120	1 164
Haldusteenused	1 454	1 401	419	370
Muud teenused	35	31	6	11
Kokku	14 598	13 874	3 051	4 290

Lisa 10. Brutokasum

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 12 kuud	2015 12 kuud	2016 4. kv	2015 4. kv
Müüdnud kinnisvara	4 366	2 113	1 093	618
Renditeenused	54	89	-3	0
Hotelliteenused	1 282	2 105	75	469
Haldusteenused	325	85	229	24
Muud teenused	27	56	30	10
Kokku	6 054	4 448	1 424	1 121

Lisa 11. Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 12 kuud	2015 12 kuud	2016 4. kv	2015 4. kv
Personalikulud	2 825	2 437	797	605
Kontori- ja sidekulud	216	210	48	55
Reisimine ja transpordikulud	210	159	63	44
Konsultatsioon, tarkvara litsentsid jms	388	359	132	-60
Panga-, börsi- ja depositeoriumi kulud	390	382	97	193
Maa- ja kinnisvara maksud	550	482	316	147
Materiaalse põhivara kulum	109	100	29	25
Immateriaalse põhivara kulum	2	7	0	2
Muu	706	1 114	61	484
Kokku	5 396	5 250	1 543	1 495

Lisa 12. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 12 kuud	2015 12 kuud	2016 4. kv	2015 4. kv
Intressitulu	12	7	8	0
Kasum valuutakursi muutusest	1	0	0	0
Muud finantstulud	0	5	0	1
Kokku	13	12	8	1

Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 12 kuud	2015 12 kuud	2016 4. kv	2015 4. kv
Intressikulu	2 958	2 080	840	581
Kahjum valuutakursi muutusest	0	144	0	130
Muud finantskulud	554	382	-48	-27
Kokku	3 512	2 606	792	684

Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2016-31.12.2016	(54 203 938* 354/366)+54 271 722*12/366	=54 206 160
Perioodil	01.01.2015-31.12.2015	(54 106 575* 312/365+54 203 938*53/365)	=54 120 713
Perioodil	01.10.2016-31.12.2016	(54 203 938* 80/92+54 271 722*12/92)	=54 212 779
Perioodil	01.10.2015-31.12.2015	(54 106 575* 39/92+54 203 938*53/92)	=54 162 665

Indikatiivne kasum/ kahjum aktsia kohta:

01.01.2016-31.12.2016	- 2 493 tuhat eurot/ 54 206 160 = -0,05 eurot
01.01.2015-31.12.2015	- 1 934 tuhat eurot/ 54 120 713 = -0,04 eurot
01.10.2016-31.12.2016	- 178 tuhat eurot/ 54 212 779 = -0,00 eurot
01.10.2015-31.12.2015	1 022 tuhat eurot/ 54 162 665 = 0,02 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2016. ja 2015. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi (-kahjumi) arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.

Lisa 14. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui "Ühing") aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 17. juunil 2016. Koosolekul oli kohal 8 aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 69,91% aktsiatega määratud häälest. Koosolekul olulisemad vastuvõetud otsused on järgnevad:

- 1) Kinnitati Ühingu auditeeritud 2015.a. majandusaasta aruanne
- 2) Otsustati katta 31. detsembril 2015 lõppenud majandusaasta kahjum summas 1 934 tuhat eurot eelmise perioodide jaotamata kasumi arvelt.
- 3) Otsustati valida AS Deloitte Audit Eesti Ühingu audiitoriks 2016 majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.
- 4) Otsustati pikendada Nõukogu liikmete Pertti Huuskonen'i, Petri Olkinuora ja Emanuele Bozzone volitusi kolmeks aastaks kuni 05. juuli 2019.a.
- 5) Otsustati suurendada Ühingu aktsiakapitali uute aktsiate väljalaskmise teel, vastavalt järgmistele tingimustele:

Ühing emiteerib 67 784 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot aktsia kohta. Aktsiakapitali suurendatakse 13 556,80 euro võrra. Aktsiakapitali uus suurus on 10 854 344,40 eurot. Ühingu olemasolevate aktsionäride eesõigus märkida aktsiaid on välistatud ja aktsiate märkimise õigus on Ühingu juhatuse liikmel Paolo Vittorio Michelozzil. Aktsiaid pakutakse märkimiseks järgmistel märkimisperioodidel ning need lastakse välja pärast märkimisperioodi lõppemist:

a) Esimene märkimisperiood 20. juuni - 22. juuni 2016, mille kestel pakutakse märkimiseks 33 892 aktsiat;

b) Teine märkimisperiood 25. november – 02. detsember 2016, mille kestel pakutakse märkimiseks 33 892 aktsiat, millele liidetakse esimesel märkimisperioodil märkimata jäänud aktsiate arv.

Aktsiate eest võib tasuda märkija nõude tasaarvestamisega Ühingu vastu. Mitterahalist sissemakset hinnatakse vastavalt seadusele ja Ühingu põhikirjale. Iga aktsia eest tehtav mitterahaline sissemakse (märkimishind) on 2,37 eurot (millest 0,20 eurot on nimiväärtus ja 2,17 eurot on ülekurss).

Aktsiate märkimiseks esitab märkija Ühingule avalduse. Aktsiate eest tuleb Ühingule tasuda koos avalduse esitamisega hiljemalt märkimisperioodi viimaseks päevaks.

Kui vastava märkimisperioodi jooksul ei märgita kõiki uusi aktsiaid, on Ühingu juhatusel õigus

- a) pikendada vastavat märkimisperiood kuni 15 päeva võrra; ja/või
 - b) tühistada uued aktsiaid, mida ei märgitud vastava märkimisperioodi jooksul.
- 6) Otsustati muuta Ühingu põhikirja punkt 5.8 ja kinnitada selle uus sõnastus järgmises redaktsioonis:

„Nõukogu võib kolme aasta jooksul alates käesoleva põhikirja redaktsiooni vastuvõtmisest suurendada ÜHINGU aktsiakapitali sissemaksete tegemisega kuni 1 200 000 euro võrra. Nõukogu väljalastud aktsiate eest võib tasuda rahaliste või mitterahaliste sissemaksetega vastavalt nõukogu otsusele. Mitterahaliste sissemaksete väärtust hinnatakse vastavalt seadusele ja käesolevale põhikirjale“.

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega on tehingud konsolideeritud grupi üksuste, aktsionäride, nõukogu ja juhatuse liikmete ning nende pereliikmete ja ettevõtete vahel, milles neil on oluline osalus või valitsev mõju.

Tehingud seotud osapooltega

<i>tuhandetes eurodes</i>	2016 12 kuud	2015 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Antud laenude tagastus (mitterahaline)	0	501
Saadud laenu	0	630
Tagastatud laenu	0	6 138
Tasutud intressid	1	784
Lunastatud mitte-konverteeritavaid võlakirjasid	1 000	0
Tasutud intresse võlakirjade eest	90	0
Vähemusosaluse väljaostmine	550	361
Tasutud vähemusosaluse väljaostmisel	911	0
Äritulud	78	87
Ärikuulud	12	12
Intressikulud	91	215
Vähemusosaluse omanikud		
Lunastatud mitte-konverteeritavaid võlakirjasid	37	0
Tasutud võlakirjade intresse	558	0
Intressikulud	38	37
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	872	929

Nõuded seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajalised nõuded		
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	11	10
Kokku	11	10

Kohustused seotud osapoolte ees

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2016	31.12.2015
Lühiajalised kohustused		
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	0	392
Pikaajalised kohustused vähemusosaluse omanike ees	400	362
Kokku	400	754

Osalused Ettevõttes %

	31.12.2016	31.12.2015
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,02%	0,02%
Juhatus liikmed ja nendega seotud isikud	0,47%	0,34%

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

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2016. aasta ja neljanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearunde koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees	23. veebruar 2017
------------------	----------------	-------------------

Allan Remmelkoor	Juhatuseliige	23. veebruar 2017
------------------	---------------	-------------------

Edoardo Preatoni	Juhatuseliige	23. veebruar 2017
------------------	---------------	-------------------