

AS Pro Kapital Grupp

2017 A. II KVARTALI JA 6 KUU KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2017 A. II KVARTALI JA 6 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar – 30. juuni 2017 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	5
Kontserni struktuur	6
Arendusprojektide ülevaade	7
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	8
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	10
Aktsiad ja aktsionärid	10
Õigusküsimused	11
Töötajad	11
Riskid	12
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	13
Konsolideeritud finantsaruanne	14
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	14
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	16
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	17
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	18
Konsolideeritud vahearuande lisad	19
Lisa 1. Üldine informatsioon	19
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	19
Lisa 3. Segmentide ülevaade	20
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	21
Lisa 5. Varud	21
Lisa 6. Materiaalne põhivara	21
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	23
Lisa 9. Käive	26
Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	26
Lisa 11. Brutokasum	26
Lisa 12. Üldhalduskulud	26
Lisa 13. Finantstulud ja –kulud	27
Lisa 14. Kasum/kahjum aktsia kohta	27
Lisa 15. Aktsionäride koosolekud	27
Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega	28
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	29

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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

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

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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar – 30. juuni 2017 ning aruandeperioodi järgselt

- Kontserni 2017. aasta kuue kuu kogukäive oli 7 566 tuhat eurot, vähenedes võrdlusperioodi suhtes 8% võrra (2016 6 kuud: 8 203 tuhat eurot). Teise kvartali kogukäive oli 3 952 tuhat eurot võrreldes 5 426 tuhande euroga aastal 2016.
- Kuue kuu brutokasumi moodustas 2 347 tuhat eurot, mis suurenes võrdlusperioodi suhtes 67% võrra (2016 6 kuud: 1 409 tuhat eurot). Teise kvartali ärikasumi moodustas 1 412 tuhat eurot võrdluses 1 146 tuhande euroga 2016. aastal.
- Ärikasum suurenes kuue kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 744 tuhande euro võrra (59%) ning moodustas kahjumi 524 tuhat eurot (2016 6 kuud: 1 268 tuhat eurot ärikahjumit). Teise kvartali ärikahjum oli 27 tuhat eurot (2016 2. kv: 319 tuhat eurot kahjumit).
- Puhaskahjum kahanes kuue kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 839 tuhande euro võrra (27%), moodustades kahjumi 2 310 tuhat eurot (2016 6 kuud: 3 149 tuhat eurot kahjumit). Teise kvartali puhaskahjum oli 881 tuhat eurot (2016 2. kv: 1 668 tuhat eurot kahjumit).
- 2017. aasta kuue kuu rahavood põhitegevusest moodustasid miinus 2 135 tuhat eurot (2016 6 kuud: miinus 437 tuhat eurot). Teise kvartali rahavood põhitegevusest moodustasid pluss 423 tuhat eurot (2016 2. kv: miinus 200 tuhat eurot).
- Aktsia puhasväärtus 30. juunil 2017 oli 1,43 eurot (30. juunil 2016: 1,50 eurot).
- 12. jaanuaril 2017 sõlmis Pro Kapitali 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 sõlmisid Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte AS Tondi Kvartal ja Tarrest LT OÜ lepingu Tondile Kristiine City-sse ajaloolise kasarmuhoone Marsi 6 rekonstrueerimiseks 45 korteriga elamuks. Tööde lepinguline maksumus on ligi 2,5 miljonit eurot, millele lisandub käibemaks ning kestvuseks on ligikaudu 1 aasta.
- 8. märtsil 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2019. 186 495 PKG6 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 522 186,00 eurot.
- 6. aprillil 2017 teavitas Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina Majade ehituslepingu teise etapi ehitustöödega alustamist. Teises ehitusetapis valmib 31 korteriga viiekordne eluhoone, mille planeeritud valmimine on juunis 2018 ning mille maksumus on veidi üle 2 miljoni euro, millele lisandub käibemaks. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud optsioon kahe ülejäänud ehitusetapi teostamiseks, mille rakendamisel rajatakse täiendavalt 62 korterit ning ehitatakse välja ka Sõjakooli ning Sammu tänavad koos kommunikatsioonidega.
- 3. mail 2017 otsustas AS Pro Kapital Grupp teha muudatuse oma Läti tütar kontserni AS Pro Kapital Latvia nõukogus. AS Pro Kapital Latvia nõukogust kutsuti tagasi Aivars Blūmiņš ning uueks nõukogu liikmeks valiti Pro Kapitali peajurist Ervin Nurmela. AS Pro Kapital Latvia nõukogu jätkab kolmeliikmelisena koosseisus: Ernesto Achille Preatoni, Emanuele Bozzone ja Ervin Nurmela.
- 23. mail 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 82 950 PKG7 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 25. mai 2019. 5 937 PKG7 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 16 623,60 eurot.
- 26. mail teatas AS Pro Kapital Grupp, et on palganud nõustajad analüüsima võimalikku aktsiakapitali suurendamist ja võimalust kaasata täiendavaid investoreid mahus ligikaudu 10-15% aktsiate arvust.
- 25. juulil 2017, peale aruandeperioodi lõppu, sõlmiti leping kontserni kuuluvate PK Ilmarine hotel ja PK Riga hotel müügiks. Tehingu objektiks oli nii hotellide opereerimistegevuse kui hotellide kinnisvara müük. Tehingu Eesti segmenti puudutavas osas võõrandas kontsern OÜ Hotel Management Services (PK Ilmarine hotel operaator) 100% osakapitalist moodustava osaluse ning PK Ilmarine hotel kasutuses olnud kinnisvara. Tehingu Läti segmenti puudutavas osas sõlmis kontsern lepingu SIA Hotel Management Services (PK Riga hotel operaator) 100% osakapitalist moodustava osaluse ja SIA Investhotel (PK Riga hotel kinnisvara omav ühing) 100% osakapitalist moodustava osaluse võõrandamiseks. Tehingu täitmise Läti segmenti osas sõltub

PROKAPITAL

ostjast tulenevate tingimuste täitmisest, milleks ostjal on aega kuni 30. september 2017. Tehingu hinnanguliseks kogumaksumuseks on 12 957 777 eurot.

- Müügitegevus Šaltinių Namai projektis Vilniuses ning Kristina Majade (Tondi Elukvartali) arenduses Tallinnas on edukalt jätkunud. Vahearuande avaldamise ajaks on Vilniuse projekti K4-1 hoones 42 korterit 44-st klientidele üle antud. Šaltinių Namai teise etapi korteritele on sõlmitud 56 eelmüügilepingut. Kristiine City (Tondi kvartali) arenduses Tallinnas on vahearuande avaldamise ajaks kolm eluhoonet valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 87 korterit 93-st. Neljandas hoones on sõlmitud 24 eelmüügilepingut 31-st korterist, viiendas hoones 12 lepingut 31-st korterist ning Marsi 6 projektis on sõlmitud 38 eelmüügilepingut kokku 45-st korterist. Riias, Kliversala projekti esimeses korterelamus, on sõlmitud 9 eellepingut 47-st korterist.

Peamised finantsnäitajad

	2017 6 kuud	2016 6 kuud	2017 2. kv	2016 2. kv
Käive (tuhat eurot)	7 566	8 203	3 952	5 426
Brutokasum (tuhat eurot)	2 347	1 409	1 412	1 146
Brutokasum, %	31%	17%	36%	21%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat eurot)	-524	-1 268	-27	-319
Ärikasum/ -kahjum, %	-7%	-15%	-1%	-6%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-2 310	-3 149	-881	-1 668
Puhaskasum/ -kahjum, %	-31%	-38%	-22%	-31%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,04	-0,06	-0,02	-0,03
	30.06.2017	30.06.2016		31.12.2016
Varad kokku (tuhat eurot)	151 944	142 008		142 314
Kohustused kokku (tuhat eurot)	74 529	60 459		62 110
Omakapital kokku (tuhat eurot)	77 415	81 549		80 204
Võla / omakapitali suhe *	0,96	0,74		0,77
Varade tootlus, % **	-1,6%	-2,3%		-3,0%
Omakapitali tootlus, % ***	-2,9%	-3,8%		-4,8%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,43	1,50		1,48

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Ettevõtte juhi ülevaade

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

Vilniuses on vahearuaude avaldamise ajaks K4-1 hoonetes klientidele üle antud 42 korterit 44-st. Jaanuaris 2017 alustati teise etapi elamuhoonete ehitustöödega, vahearuaude avaldamise ajaks on sõlmitud 56 eelmüügilepingut.

Kristiine City-s (Tondi kvartalis) Tallinnas on vahearuaude avaldamise ajaks kolm hoonet valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 87 korterit 93-st. Jätkus neljandas hoone korterite eelmüük, hetkel on sõlmitud 24 eelmüügilepingut, ning algas ka viiendas hoones, kus on sõlmitud juba 12 eelmüügilepingut. Edukalt on jätkunud Marsi 6 asuva erilahendustega *loft*-korteriteks renoveeritava ajaloolise kasarmuhoone eelmüük, kus 38 eelmüügilepingut 45-st korterist on sõlmitud.

Riias, Kliversala arendusprojektis, jätkati 47 korteriga elamu ehitustöid ning vahearuaude avaldamise ajaks on sõlmitud eelmüügilepingud 9 korterile. Jätkusid ka Tallinase elamuehitusprojekti projekteerimistööd ning alustati Zvaigznese kvartali bürookompleksi esimese etapi projekteerimistöödega.

Pärast aruandeperioodi lõppu sõlmis Ettevõtte lepingu hotellitegevuse müügiks nii Tallinnas kui Riias. Tehingu eesmärgiks oli väljuda Tallinna ja Riia hotelliturult, mis ei ole olnud Ettevõtte põhivaldkonnaks ja selle läbi kiirendada oma kinnisvaraprojektide arendustegevust turgudel, kus on positiivsed trendid.

Ettevõtte tegevuseks ning uute projektide arendamiseks püüab Ettevõtte leida erinevaid finantseerimisviise, kombineerides mõistlikul tasemel laene finantsasutustest, investorbaasi laiendamist ja kaasates täiendavat erakapitali.

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 7,6 miljonit eurot ehk 2016. aasta sama perioodi 8,2 miljoni euro käibega võrreldes 8% võrra väiksem. Käive vähenes peamiselt kinnisvaramüügi segmendis. Antud ärisegmendi käive sõltub uute hoonete valmimisest, kuna müügitulu kajastatakse asjaõiguslepingute sõlmimise hetkel. Vähenenud käibest hoolimata kasvas brutokasum 67% võrra. Perioodi puhastulem jäi negatiivseks, mida mõjutasid ka kõrged finantskulud, siiski aruandeperioodil kajastatud puhaskahjum 2,3 miljonit eurot oli 27% võrra väiksem kui 3,1 miljonit eurot eelmise aasta samal perioodil.

Koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele oli 30. juuni 2017 seisuga 18,4 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot, ettevõttel oli lunastamata 10,5 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 28,8 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

Töötajaid oli 30. juuni 2017 seisuga 124, kellest 88 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

14. august 2017

Arendusprojektide ülevaade

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskus	Kaubandus-pinnad	Tallinn	93%	Üüritav pind 55 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Üüritav pind 13 931 m ²	Kinnisvarainvesteering
Kristiine City (Tondi kvartal)	Elamupind	Tallinn	100%	Neto müügipind 76 588 m ² <i>Elamupind 50 248 m²</i> <i>Äripind 26 340 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Kristina Majad (Marsi ja Sõjakooli)	Elamupind	Tallinn	100%	Neto müügipind 15 386 m ² <i>Elamupind 15 386 m²</i>	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Neto müügipind 33 013 m ² <i>Elamupind 27 600 m²</i> <i>Äripind 5 413 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Neto müügipind 22 055 m ² <i>Elamupind 21 009 m²</i> <i>Äripind 1 046 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Neto müügipind 55 666 m ² <i>Elamupind 44 746 m²</i> <i>Äripind 10 920 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Neto müügipind 18 378 m ² <i>Äripind 18 378 m²</i>	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Neto müügipind 21 150 m ² <i>Elamupind 18 583 m²</i> <i>Äripind 2 567 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering

Projektide hetkeseis:

T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud. Hoone projekteerimis- ning ehitustööd jätkumas. Finantseerimisleping allkirjastatud tagamaks projekti täiemahuline rahastamine.
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud. Uue detailplaneeringu väljatöötamine koostöös linnavalitsusega käimas seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.
Kristiine City Kristina Majad	Marsi 6 ehitustööd ning eelmüük jätkuvad. Kolm kortermaja on valminud, enamus kortereid müüdüd. Neljanda ja viienda hoone ehitus ning eelmüük jätkumas.
Kalaranna	Detailplaneering kehtestatud. Arhitektuurikonkurss lõppenud ja käivad läbirääkimised projekteerimislepingu osas.
Tallinase kvartal	Ehitusluba väljastatud, jätkuvad tehnilise projekteerimise tööd.

Kliversala

Uus detailplaneering kinnitatud, esimese hoone ehitustööd ning eelmüük jätkumas. Teise etapi projekteerimistööd on alanud.

Zvaigznes kvartal
Šaltinių Namai

Käimas on projekteerimistegevus uue ehitusloa taotlemiseks. Esimene etapp lõpetatud ja enamus pindasid müüdüd. Teise etapi ehitustööd ja eelmüük jätkumas.

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 – 30. juuni 2017, tuhandetes eurodes

	Eesti 2017 6 kuud	Eesti 2016 6 kuud	Läti 2017 6 kuud	Läti 2016 6 kuud	Leedu 2017 6 kuud	Leedu 2016 6 kuud	Saksa 2017 6 kuud	Saksa 2016 6 kuud	KOKKU 2017 6 kuud	KOKKU 2016 6 kuud
Kinnisvara	2 012	3 126	0	0	1 430	1 238	0	0	3 442	4 364
Rent	13	10	33	37	45	43	0	0	91	90
Hotellid	847	725	692	657	0	0	1 623	1 547	3 162	2 929
Haldus	739	731	51	17	68	51	0	0	858	799
Muu	0	7	10	11	3	3	0	0	13	21
KOKKU	3 611	4 599	786	722	1 546	1 335	1 623	1 547	7 566	8 203

Tulude struktuur 01. aprill – 30. juuni 2017, tuhandetes eurodes

	Eesti 2017 2. kv	Eesti 2016 2. kv	Läti 2017 2. kv	Läti 2016 2. kv	Leedu 2017 2. kv	Leedu 2016 2. kv	Saksa 2017 2. kv	Saksa 2016 2. kv	KOKKU 2017 2. kv	KOKKU 2016 2. kv
Kinnisvara	1 004	2 600	0	0	610	716	0	0	1 614	3 316
Rent	6	5	18	18	23	19	0	0	47	42
Hotellid	539	487	469	414	0	0	902	821	1 910	1 722
Haldus	321	299	17	8	35	24	0	0	373	331
Muu	0	6	7	8	1	1	0	0	8	15
KOKKU	1 870	3 397	511	448	669	760	902	821	3 952	5 426

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte 2017. aasta kuue kuu käibest oli 47,7%, võrreldes 56,1% eelmise aasta võrreldaval perioodil.

2017. aasta kuue kuu jooksul müüs Ettevõtte kokku 15 korterit, 18 parkimiskohta ja 10 panipaika (2016 6 kuud: 24 korterit, 20 parkimiskohta ja 16 panipaika). Kristina Majade arenduses on valminud Marsi 3, Marsi 3a ja Marsi 3b elumajad. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on 93 korterist omanikele üle antud 87 ning on sõlmitud 24 eelmüügilepingut neljandas majas, mille ehitamist alustati 2016. aasta neljandas kvartalis, lisaks 12 eelmüügilepingut viiendas majas. Marsi 6 projektis on sõlmitud 45-st korterist 38 pinnale. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 8 korterit ja 2 äripinda, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Tallinna PK Ilmarine Hotel täituvus 73,8% kasvas 2016. aasta võrdlusperioodi suhtes 7% võrra. Hotelli ärikasum suurenes 32% võrreldes eelneva aasta sama perioodiga. Pärast aruandeperioodi lõppu müüs Ettevõtte hotelli kasutuses olnud kinnisvara ja hotelli operaatorettevõtte (lisainfot leiab börsiteatest:

<https://cns.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=784814&messageId=986893>).

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

Läti segmendiosa Ettevõtte 2017. aasta kuue kuu käibest oli 10,6% võrreldes 8,8% 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 9 korterile.

PK Riga Hotel täituvus aruandeperioodil kasvas 1% ja moodustas 69,3% võrreldes 68,4% 2016. aasta kuue kuuga. Ärikasum kahanes 3% võrra. Sellegipoolest on hotell näidanud häid tulemusi arvestades Riias valitsevat keerulist hotellituru seisu.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte 2017. aasta kuue kuu käibest oli 20,2% võrreldes 16,3% aasta varem. Arenduse esimene etapp on valminud ja alustati teise etapi ehitustöödega. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on Šaltinių Namai projektis K4-1 hoones sõlmitud notariaalseid müügilepingud 44 korterist 42-le ja Šaltinių Namai teise etapi korteritele on sõlmitud 56 eelmüügilepingut.

2017. aasta uue kuu jooksul müüs ettevõtte Leedus 4 korterit, 2 äripinda ja 8 parkimiskohta (2016 6 kuud: 2 korterit, 4 äripinda, 6 parkimiskohta ja 1 panipaiga). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis veel 4 korterit, 4 eramu tüüpi korterit, 5 äripinda, 12 panipaika ning mitmeid parkimiskohti.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte 2017. aasta käibest oli 21,5% võrreldes 18,9% aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi kuue kuu täituvus 58,8% on 0,6% võrra madalam kui 59,2% samal perioodil 2016. aastal. Madalamat täituvust on mõjutanud 2016. aastal alanud renoveerimistööd, mis lõppesid 2017. aasta kevadel. Ärikasum on kasvanud 39% võrreldes sama perioodiga aasta tagasi keskmise hinna tõusust tingituna.

Muud tulemusnäitajad 01. jaanuar - 30. juuni 2017

	Eesti 2017 6 kuud	Eesti 2016 6 kuud	Läti 2017 6 kuud	Läti 2016 6 kuud	Leedu 2017 6 kuud	Leedu 2016 6 kuud	Saksa 2017 6 kuud	Saksa 2016 6 kuud	KOKKU 2017 6 kuud	KOKKU 2016 6 kuud
Müüdnud m ² *	1 212	1 921	0	0	508	556	0	0	1 720	2 476
Keskmine hind, m ² /EUR*	1 558	1 671	0	0	2 587	2 070	0	0	1 862	1 760
Hallatavoid m ²	61 869	61 869	15 038	15 038	17 292	13 867	0	0	94 199	90 774
Hotellide täituvus %	73,8%	69,2%	69,3%	68,4%	0,0%	0,0%	58,8%	59,2%	66,8%	65,1%

Muud tulemusnäitajad 01. aprill - 30. juuni 2017

	Eesti 2017 2. kv	Eesti 2016 2. kv	Läti 2017 2. kv	Läti 2016 2. kv	Leedu 2017 2. kv	Leedu 2016 2. kv	Saksa 2017 2. kv	Saksa 2016 2. kv	KOKKU 2017 2. kv	KOKKU 2016 2. kv
Müüdnud m ² *	664	1 560	0	0	286	334	0	0	950	1 893
Keskmine hind, m ² /EUR*	1 445	1 732	0	0	1 980	2 056	0	0	1 606	1 789
Hallatavoid m ²	61 869	61 869	15 038	15 038	17 292	13 867	0	0	94 199	90 774
Hotellide täituvus %	85,1%	87,1%	86,6%	81,1%	0,0%	0,0%	63,3%	62,0%	77,2%	75,8%

*Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaikaid, 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.

2017. aasta kuue kuu jooksul laenas Pro Kapital 7 241 tuhat eurot Lintgen Adjacent Investments-lt, 3 603 tuhat eurot Läti Swedbankilt ja 189 tuhat eurot Nordea pangalt. Ettevõtte on tagastanud 2017. aastal 324 tuhande euro väärtuses pangalaene. 30. juuni 2017 seisuga oli laenude kogumaht 18,4 mln EUR. Laenud on peamiselt keskpika tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikuid esineb nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga, mis sõltub müügimahtudest.

30. juuni 2017 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 10,5 mln EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 4,3 miljonit eurot, pikaajaline osa 6,2 miljonit eurot), 1,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (kõik pikaajalised) ning 29,3 mln euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirju lunastamistähtajaga 1. juuni 2020, millest 1,7 miljoni euro väärtuses võlakirju hoiab Pro Kapital.

Aktsiad ja aktsionärid

30. juuni 2017 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.

30. juuni 2017 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 88 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

30. juuni 2017 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

	Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
1	Nordea Bank Finland Plc Clients	25 285 425	46,59%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	6 756 432	12,45%
3	Svalbork Invest OÜ	5 994 539	11,05%
4	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	4 890 159	9,01%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. juuni 2017 seisuga:

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

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

2017. aasta esimese kuue kuu kahjum aktsia kohta oli -0,04 eurot (2016 6 kuud: -0,06 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 01. jaanuar – 30. juuni 2017 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 30. juuni 2017 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,83 - 2,20 eurot ning 30. juuni 2017 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,15 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 125 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 249 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurti börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 01. jaanuar – 30. juuni 2017 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,55 - 2,23 eurot ning 30. juuni 2017 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 2,00 eurot.

Õigusküsimused

Ettevõtte on seadnud põhimõtteks avalikustada aruandluses poolerioleavad 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-l Pro Kapital Grupp ega tema tütarettevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Töötajad

30. juunil 2017 oli Ettevõttes tööl 124 inimest (30. juunil 2016: 110). Neist 88 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (30. juunil 2016: 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	14. august 2017
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuse liige	14. august 2017
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	14. august 2017

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	30.06.2017	31.12.2016
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		3 181	5 382
Lühiajalised nõuded		4 737	4 475
Varud	5	29 524	14 144
Käibevara kokku		37 442	24 001
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		40	42
Materiaalne põhivara	6	18 130	18 336
Kinnisvarainvesteeringud	7	96 038	99 660
Immateriaalne põhivara		294	275
Põhivara kokku		114 502	118 313
VARAD KOKKU	3	151 944	142 314

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	30.06.2017	31.12.2016
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	8	7 319	8 261
Ostjate ettemaksud		5 290	2 226
Lühiajalised võlgnevused		5 316	8 502
Masukohustused		318	547
Lühiajalised eraldised		145	5
Lühiajalised kohustused kokku		18 388	19 541
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	50 580	38 040
Muud pikaajalised kohustused		2 182	804
Edasilükkunud tulumaksudkohustus		3 330	3 360
Pikaajalised eraldised		49	365
Pikaajalised kohustused kokku		56 141	42 569
KOHUSTUSED KOKKU	3	74 529	62 110
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses		10 854	10 854
Ülekurss		1 816	1 816
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 082
Ümberhindluse reserv		9 462	9 462
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		55 017	59 104
Aruandeperioodi puhaskahjum		-2 265	-3 913
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		75 966	78 405
Mittekontrolliv osalus	4	1 449	1 799
OMAKAPITAL KOKKU		77 415	80 204
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		151 944	142 314

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2017 6 kuud	2016 6 kuud	2017 2. kv	2016 2. kv
Äritulud					
Müügitulu	3, 9	7 566	8 203	3 952	5 426
Müüdud toodete ja teenuste kulu	10	-5 219	-6 794	-2 540	-4 280
Brutokasum	11	2 347	1 409	1 412	1 146
Turustuskulud		-503	-202	-289	-85
Üldhalduskulud	12	-2 642	-2 569	-1 365	-1 388
Muud äritulud		302	152	238	47
Muud ärikulud		-28	-58	-23	-39
Ärikasum/ -kahjum	3	-524	-1 268	-27	-319
Finantstulud	13	2	16	1	14
Finantskulud	13	-1 747	-1 883	-858	-1 355
Kahjum enne tulumaksu	3	-2 269	-3 135	-884	-1 660
Tulumaks	3	-41	-14	3	-8
Puhaskahjum		-2 310	-3 149	-881	-1 668
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	3	-2 265	-3 116	-854	-1 651
Mittekontrolliv osalus	3	-45	-33	-27	-17
Kahjum aktsia kohta (euro)	14	-0,04	-0,06	-0,02	-0,03
Lahustatud kahjum aktsia kohta (euro)	14	-0,04	-0,06	-0,02	-0,03

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2017 6 kuud	2016 6 kuud	2017 2. kv	2016 2. kv
Põhitegevuse rahavood					
Aruandeperioodi puhaskahjum		-2 310	-3 149	-881	-1 668
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	3	351	357	176	183
Finantstulud ja -kulud	13	1 744	1 867	857	1 341
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		12 898	50	314	21
Muutused käibevahendites:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-260	349	-167	-428
Varudes	5	-15 380	1 194	-2 438	1 761
Kohustustes ja ettemaksetes		997	-1 071	2 749	-1 452
Eraldistes		-175	-34	-187	42
Põhitegevuse rahavood kokku		-2 135	-437	423	-200
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	6	-141	-100	-43	-87
Immateriaalse põhivara soetamine		-24	-1	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	7	-9 057	-4 423	-4 972	-2 653
Muude investeeringute soetamine		0	-2 813	0	-2 813
Saadud intressid		3	16	2	14
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-9 219	-7 321	-5 013	-5 539
Rahavood finantseerimistegevusest					
Vähemusosalusega seotud netomuutus		-480	826	0	0
Laekumised võlakirjade eest		1 164	15 450	1 164	14 519
Vahetusvõlakirjade tagasiost	8	-539	-12	-17	0
Saadud laenud		11 034	1 554	4 584	765
Tagastatud laenud		-324	-1 950	-156	-1 429
Makstud intressid		-1 702	-1 860	-1 135	-1 291
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		9 153	14 008	4 440	12 594
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 201	6 250	-150	6 855
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 382	6 392	3 331	5 787
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 181	12 642	3 181	12 642

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktsia- kapital nimi- väärtuses	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Kursi- vahed	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõttele kuuluv omakapital kokku	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
1. jaanuar 2015	10 821	1 474	1 064	9 389	-143	61 159	83 764	2 024	85 788
Kohustusliku reservi moodustamine	0	0	18	0	0	-18	0	0	0
Kapitali suurendamine	20	195	0	0	0	0	215	0	215
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	-464	-464	-313	-777
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	73	143	-1934	-1 718	-76	-1 794
31. detsember 2015	10 841	1 669	1 082	9 462	0	58 743	81 797	1 635	83 432
Kapitali suurendamine	7	73	0	0	0	0	80	0	80
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	540	540	646	1 186
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-3 116	-3 116	-33	-3 149
30. juuni 2016	10 848	1 742	1 082	9 462	0	56 167	79 301	2 248	81 549
Kapitali suurendamine	6	74	0	0	0	0	80	0	80
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	-179	-179	-370	-549
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-797	-797	-79	-876
31. detsember 2016	10 854	1 816	1 082	9 462	0	55 191	78 405	1 799	80 204
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	-174	-174	-305	-479
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-2 265	-2 265	-45	-2 310
30. juuni 2017	10 854	1 816	1 082	9 462	0	52 752	75 966	1 449	77 415

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 30.06.2017	Osalus 31.12.2016
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	46,59%	52,57%
Eurofiduciaria S.R.L.	Itaalia	12,45%	12,89%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	11,05%	11,05%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	9,01%	2,04%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 30. juuni 2017 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka *grupp*) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne sisaldab 2017. aasta kuu kuu võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

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

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	PKG	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Elimineerimised	Kokku
2017 6 kuud							
Käive	12	3 612	789	1 546	1 841	-234	7 566
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	3	228	0	89	-46	274
Segmenti ärikasum (-kahjum)	-932	215	-41	386	-152		-524
Finantstulud ja –kulud (neto)	-2 259	1 019	-264	-160	-81		-1 745
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-3 191	1 234	-305	226	-233		-2 269
Tulumaks	0	0	-26	-15	0		-41
Mittekontrolliv osalus	0	-45	0	0	0		-45
Emattevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-3 191	1 279	-331	211	-233		-2 265
30.06.2017							
Varad	55 512	158 567	37 595	17 696	7 234	-124 660	151 944
Kohustused	109 465	18 615	26 191	8 995	5 152	-93 889	74 529
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	0	32	1	8	124		165
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	0	-85	-108	-12	-141		-346
2016 6 kuud							
Käive	0	4 602	735	1 335	1 775	-244	8 203
Muud äritulud ja –kulud (neto)	7	1	24	2	90	-30	94
Segmenti ärikasum (-kahjum)	-902	134	-260	-84	-156		-1 268
Finantstulu ja –kulu (neto)	-2 612	1 191	-150	-247	-49		-1 867
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-3 514	1 325	-410	-331	-205		-3 135
Tulumaks	0	0	-22	8	0		-14
Mittekontrolliv osalus	0	-33	0	0	0		-33
Emattevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-3 514	1 358	-432	-323	-205		-3 116
31.12.2016							
Varad	56 710	149 116	35 917	18 060	7 019	-124 508	142 314
Kohustused	107 472	9 918	24 182	9 570	4 705	-93 737	62 110
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	0	75	5	2	1 124		1 206
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	0	-159	-217	-35	-284		-695

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2016	8,05%
Vähemusosaluse soetamine	-1,40%
Vähemusosalus (%) 30. juunil 2017	6,65%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2016	1 799
Vähemusosaluse suurenemine	-305
Aruandeperioodi kahjum	-45
Vähemusosaluse väärtus 30. juunil 2017	1 449

Lisa 5. Varud

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.06.2017	31.12.2016
Kinnisvara müügiks	3 050	4 956
Lõpetamata kinnisvara	26 401	9 078
Ostetud kaubad müügiks	64	75
Ettemaksed varude eest	9	35
Kokku	29 524	14 144

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

Lisa 6. Materiaalne põhivara

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

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

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.06.2017	31.12.2016
Soetusmaksumus	24 159	24 086
Akumuleeritud kulum	-6 029	-5 750
Bilansiline jääkväärtus	18 130	18 336

PROKAPITAL

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2016	19 316	1 688	1 205	0	22 209
Omandamised:					
Soetatud	0	11	77	1 118	1 206
Ümber klassifitseeritud	750	0	0	0	750
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdüd	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-13	-57	0	-70
Soetusmaksumus 31.12.2016	20 066	1 686	1 216	1 118	24 086
Omandamised:					
Soetatud	1 242	1	11	-1 113	141
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdüd	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-8	-51	0	-59
Soetusmaksumus 30.06.2017	21 308	1 679	1 167	5	24 159

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

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

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette- maksed	KOKKU
Akumuleeritud kulum 01.01.2016	2 583	1 429	1 095	0	5 107
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	490	144	55	0	689
Ümberhindlused (+/-)	-64	-64	30	0	0
Müüdüd ja maha kantud:					
Müüdüd	0	0	-9	0	-9
Maha kantud	0	-13	-54	0	-67
Akumuleeritud kulum 31.12.2016	3 103	1 560	1 087	0	5 750
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	365	58	23	0	346
Müüdüd ja maha kantud:					
Müüdüd	0	0	-8	0	-8
Maha kantud	0	-8	-51	0	-59
Akumuleeritud kulum 30.06.2017	3 368	1 610	1 051	0	6 029

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2016	92 457	92 457
Soetatud:		
Investeeringud	8 552	8 552
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest	-599	-599
Ümber klassifitseeritud põhivaraks	-750	-750
Soetusmaksumus 31.12.2016	99 660	99 660
Soetatud:		
Investeeringud	9 057	9 057
Kapitaliseeritud intressikulu	211	211
Ümber klassifitseeritud varudeks	-12 890	-12 890
Soetusmaksumus 30.06.2017	96 038	96 038

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

Investeeringud kinnisvarasse sisaldavad peamiselt AS Tallinna Moekombinaadi ehituskulusid – aruandeperioodil ligi 9 miljonit eurot. 2017. aasta alguses sõlmis leedu tütarettevõtte PK Invest UAB ehituslepingu elamuarenduse teise etapi arendamiseks. Sellega seoses klassifitseeriti Leedu kinnisvarainvesteering ümber varudesse lõpetamata kinnisvarana.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.06.2017	31.12.2016
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	2 991	3 141
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	4 320	5 104
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad	0	0
Kapitalirendi lühiajaline osa	8	16
Kokku	7 319	8 261

Pikaajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.06.2017	31.12.2016
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	15 435	4 365
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	6 176	5 930
Mittekonverteeritavad võlakirjad	28 546	27 337
Laenu mittekontrollivalts osaluselt	418	400
Kapitalirendi pikaajaline osa	5	8
Kokku	50 580	38 040

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.06.2017	31.12.2016
Swedbank AS (Eesti)	1 252	1 303
Swedbank AS (Eesti)	1 860	1 942
Nordea Bank AB Eesti filiaal (Eesti)	488	501
Nordea Bank AB Eesti filiaal (Eesti)	189	0
AS Swedbank (Läti)	2 697	2 874
AS Swedbank (Läti)	3 603	0
Lintgen Adjacent Investments (agent) koos tasumata intressidega	8 338	886
Liisingu ettevõtted	13	24
Fiducaria Emiliana s.r.l koos tasumata intressidega	270	259
Nikasi Overseas SA koos tasumata intressidega	147	141
Konverteeritav võlg –võlakirjade omanikud	10 496	11 034
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	1 240	1 240
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	27 306	26 097
Kokku	57 899	46 301

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu aruandeperioodil oli 1 618 tuhat eurot (2016 6 kuud: 1 301 tuhat eurot).

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot ning lunastamata võlakirjade väärtus on 10 496 tuhat eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetumääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas.

8. märtsil 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2019. 186 495 PKG6 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 522 186,00 eurot.

23. mail 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 82 950 PKG7 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 25. mai 2019. 5 937 PKG7 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 16 623,60 eurot.

Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimusi ei ole muudetud.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

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

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. 30. juuni 2017 seisuga oli Ettevõtte emiteerinud kokku 293 võlakirja väärtusega 29,3 miljonit eurot, lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020 ja fikseeritud intressimääraga 8% aastas. Aruande perioodi lõppedes oli 17 võlakirja Ettevõtte enda kontrol ja seetõttu on bilansis vähendatud võlakirjade eest kohustust 1,7 miljoni euro võrra. Viimane emissioon viidi läbi allahindlusega ja seetõttu 150 võlakirja on bilansis kajastatud diskonteeritult. 30. juuni 2017 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 27,3 miljonit eurot.

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

Tagatised bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatis	30.06.2017	31.12.2016
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 412	5 475
Swedbank AS (Eesti)	Põhja pst 21, 23, Tallinn	283	283
Nordea Bank AB Eesti filiaal*	Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	1 160	2 445
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	1 099	230
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 312	2 310
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Tondi 53-2 (Sõjakooli 11), Tallinn	713	720
Lintgen Adjacent Investments	Peterburi 2, Tallinn	42 442	33 500
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza 11, Riia	5 294	5 364
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas 5, Riia	25 022	22 877

Võlakirjade tagamiseks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:

Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	10	10
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany GmbH	25	25
Nordic Trustee & Agency AB	PK Hotel Management Services GmbH	116	116
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Halduse OÜ	26	26
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Hotel Management Services	25	25
Nordic Trustee & Agency AB	AS Tondi Kvartal	160	160
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Marsi Elu	20	13
Nordic Trustee & Agency AB	AS Tallinna Moekombinaat	11 795	11 795
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Latvia JSC	9 960	9 960
Nordic Trustee & Agency AB	Kliversala SIA	14 531	14 531
Nordic Trustee & Agency AB	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	4 000	4 000
Nordic Trustee & Agency AB	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500
Nordic Trustee & Agency AB	Hotel Management Services SIA	569	569
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	1 335	1 335
Nordic Trustee & Agency AB	In Vitam UAB	3	3
Nordic Trustee & Agency AB	PK Invest UAB	823	823
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Bonum UAB	800	800
Nordic Trustee & Agency AB	arveldusarved Nordea Bank AB-s (Rootsi)	24	24

*Pangalaen on tasutud 2016. aastal.

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

- ASile Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarükseni 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.

Lisa 9. Käive

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 6 kuud	2016 6 kuud	2017 2. kv	2016 2. kv
Kinnisvara müük	3 442	4 364	1 614	3 316
Rent	91	90	47	42
Hotelliteenused	3 162	2 929	1 910	1 722
Haldusteenused	858	799	373	331
Muud teenused	13	21	8	15
Kokku	7 566	8 203	3 952	5 426

Lisa 10. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 6 kuud	2016 6 kuud	2017 2. kv	2016 2. kv
Müüdnud kinnisvara	2 156	3 772	989	2 778
Renditeenused	97	52	45	28
Hotelliteenused	2 199	2 200	1 164	1 150
Haldusteenused	754	755	332	310
Muud teenused	13	15	10	14
Kokku	5 219	6 794	2 540	4 280

Lisa 11. Brutokasum

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 6 kuud	2016 6 kuud	2017 2. kv	2016 2. kv
Müüdnud kinnisvara	1 286	592	625	538
Renditeenused	-6	38	2	14
Hotelliteenused	963	729	746	572
Haldusteenused	104	44	41	21
Muud teenused	0	6	-2	1
Kokku	2 347	1 409	1 412	1 146

Lisa 12. Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 6 kuud	2016 6 kuud	2017 2. kv	2016 2. kv
Personalikulud	1 283	1 401	651	768
Kontori- ja sidekulud	116	103	73	45
Reisimine ja transpordikulud	93	96	44	51
Konsultatsioon, tarkvara litsentsid jms	285	161	155	115
Panga-, börsi- ja deponitooriumi kulud	201	166	99	80
Maa- ja kinnisvara maksud	233	234	115	116
Materiaalse põhivara kulum	54	53	27	27
Immateriaalse põhivara kulum	1	2	0	0
Muu	376	353	201	186
Kokku	2 642	2 569	1 365	1 388

Lisa 13. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 6 kuud	2016 6 kuud	2017 2. kv	2016 2. kv
Intressitulud	3	16	2	14
Kokku	3	16	2	14

Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 6 kuud	2016 6 kuud	2017 2. kv	2016 2. kv
Intressikulu	1 618	1 301	821	815
Muud finantskulud	129	582	37	540
Kokku	1 747	1 883	858	1 355

Lisa 14. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2017-30.06.2017	(54 271 722* 181/181)	=54 271 722
Perioodil	01.01.2016-30.06.2016	(54 203 938* 182/182)	=54 203 938

Indikatiivne kahjum aktsia kohta:

01.01.2017-30.06.2017	- 2 265 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0,04 eurot
01.01.2016-30.06.2016	- 3 116 tuhat eurot/ 54 203 938 = -0,06 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2017. ja 2016. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskahjum aktsia kohta.

Lisa 15. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui "Ühing") aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 24. mail 2017. Koosolekul osales kaheksa aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 67,97% häältest. Koosolekul vastuvõetud olulisemad otsused on järgnevad:

- 1) Kinnitati Ühingu auditeeritud 2016.a. majandusaasta aruanne
- 2) Otsustati katta 31. detsembril 2016 lõppenud majandusaasta kahjum summas 3 913 tuhat eurot eelmise perioodide jaotamata kasumi arvelt.
- 3) Otsustati valida AS Deloitte Audit Eesti Ühingu audiitoriks 2017 majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.
- 4) Otsustati volitada juhatust sõlmida teenuselepingud Lunacon Oy-ga (Nõukogu liikme Pertti Huuskonen-iga seotud ettevõtte) ja Forbia OY-ga (Nõukogu liikme Petri Olkinuora-ga seotud ettevõtte) järgnevatel põhitingimustel:

Teenuse sisu: Ühingu vastava palve esitamisel osalemine investormaterjalide koostamises ja investorkohtumistel osalemine.

Teenustasu: Investormaterjalide ettevalmistuses osalemisel päevatasu 1 000 eurot (poole päeva tasu 50%), millele lisandub käibemaks. Sama päevatasu investorkohtumistel osalemise eest (Ühingu vastava palve esitamisel).

Tulemustasu: Juhul kui Ühing otsustab aktsiakapitali suurendamise, siis on tulemustasu suuruseks 0,25%, millele lisandub käibemaks, teenuse osutaja aktiivsel kaasabil investori poolt Ühingu aktsiakapitali paigutatud summal. Tulemustasu makstakse juhul kui teenuse osutaja on aktiivselt osalenud konkreetse investori kaasamisel.

Lepingu tähtaeg: tähtajatu.

Muud tingimused: vastavalt AS Pro Kapital Grupp juhatuse äranägemisele. Määrata lepingu sõlmimisel Ühingu esindajaks AS Pro Kapital Grupp juhatuse esimees Paolo Vittorio Michelozzi.

Lisa 16. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega

<i>tuhandetes eurodes</i>	2017 6 kuud	2016 6 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Äritulud	31	42
Üldhalduskulud	6	5
Vähemusaktsiate soetamine	480	0
Maksed vähemusaktsiate eest	480	361
Vähemusosanikud		
Intressikulud	18	19
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Intressikulud	364	389
Vahetusvõlakirjade lunastamine	539	12
Intressimaksed	459	489
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	347	478

Nõuded seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.06.2017	31.12.2016
Lühiajalised nõuded		
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	4	6
Kokku	4	6

Kohustused seotud osapoolte ees

<i>tuhandetes eurodes</i>	30.06.2017	31.12.2016
Lühiajalised kohustused		
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	0	30
Pikaajalised kohustused vähemusosanike ees	418	380
Kokku	420	754

Osalused Ettevõttes %

	30.06.2017	31.12.2016
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,02%	0,02%
Juhatuse liikmed ja nendega seotud isikud	0,47%	0,47%

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

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2017. aasta kuue kuu ja teise kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Paolo Michelozzi	Juhatuse esimees	14. august 2017
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	14. august 2017
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	14. august 2017