

AS Pro Kapital Grupp

2017 A. III KVARTALI JA 9 KUU KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar – 30. september 2017 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	7
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	15
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	18
Aktsiad ja aktsionärid	18
Õigusküsimused	21
Töötajad	21
Riskid	21
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	22
Konsolideeritud finantsaruanne	23
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	23
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	24
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	25
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	27
Konsolideeritud vahearuande lisad	28
Lisa 1. Üldine informatsioon	28
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	28
Lisa 3. Segmentide ülevaade	29
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	30
Lisa 5. Varud	30
Lisa 6. Materiaalne põhivara	31
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	33
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	34
Lisa 9. Käive	37
Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	37
Lisa 11. Brutokasum	38
Lisa 12. Üldhalduskulud	38
Lisa 13. Finantstulud ja -kulud	38
Lisa 14. Lõpetatud tegevusvaldkonnad	39
Lisa 15. Kasum/kahjum aktsia kohta	40
Lisa 16. Aktsionäride koosolekud	41
Lisa 17. Tehingud seotud osapooltega	42
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	43

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 hotelli asukohtaga Bad Kreuznachis Saksamaal.

Alates Pro Kapitali asutamisest 1994. aastal on Ettevõtte viinud ellu ca 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.



Kontaktandmed

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

Tegevusaruanne

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

- Ettevõtte 2017. aasta üheksa kuu kogukäive oli 9 817 tuhat eurot, vähenedes võrdlusperioodi suhtes 39% võrra (2016 9 kuud: 16 177 tuhat eurot). Kolmanda kvartali kogukäive oli 2 251 tuhat eurot võrreldes 7 974 tuhande euroga aastal 2016. Eelmise aasta kolmanda kvartali käive suurenes oluliselt Vilniuses K4-1 hoone valmimise tõttu, kuna eelmüügilepingud vormistati ümber lõplikeks müügitehinguteks. 2017. aastal ei ole veel ühtegi hoonet valminud. Elamuarendus jätkub plaanipäraselt ja müügikäive kajastatakse hetkel kui hoone valmib ja pinnad antakse ostjale üle.
- Üheksa kuu brutokasumi moodustas 3 309 tuhat eurot, mis vähenes võrdlusperioodi suhtes 29% võrra (2016 9 kuud: 4 630 tuhat eurot). Kolmanda kvartali ärikasumi moodustas 962 tuhat eurot võrdluses 3 221 tuhande euroga 2016. aastal. Kuigi aruandeperioodi kogukäive on vähenenud, on kasvanud brutokasumi marginaal, mis moodustas 2017. üheksa kuu tulemusena 34% (2016 9 kuud: 29%).
- Ärikasum vähenes üheksa kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 785 tuhande euro võrra (139%) ning moodustas kahjumi 222 tuhat eurot (2016 9 kuud: 563 tuhat eurot ärikasumit). Kolmanda kvartali ärikasum oli 302 tuhat eurot (2016 3. kv: 1 831 tuhat eurot kahjumit). Ärikasumit mõjutas positiivselt Tallinna hotelli müügist saadud kasum, mis on kajastatud muude ärituludena, samas olid turunduse ja konsultatsiooniteenuste kulud kõrgemad kui võrreldaval perioodil.
- Puhaskahjum kahanes üheksa kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 929 tuhande euro võrra (39%), moodustades kahjumi 1 441 tuhat eurot (2016 9 kuud: 2 370 tuhat eurot kahjumit). Kolmanda kvartali puhaskasum oli 870 tuhat eurot (2016 3. kv: 779 tuhat eurot kasumit). Perioodi tulemit mõjutas positiivselt Riia hotelli kinnisvara ettevõtte müügist saadud kasum, mida kajastati finantstuludena. Sellegipoolest on lõpptulem negatiivne kõrgete intressikulude tõttu.
- 2017. aasta üheksa kuu rahavood põhitegevusest moodustasid miinus 3 148 tuhat eurot (2016 9 kuud: miinus 2 675 tuhat eurot). Kolmanda kvartali rahavood põhitegevusest moodustasid miinus 1 013 tuhat eurot (2016 3. kv: 3 112 tuhat eurot).
- Aktsia puhasväärtus 30. septembril 2017 oli 1,44 eurot (30. septembril 2016: 1,52 eurot).
- 12. jaanuaril 2017 sõlmis Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõte 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 tütarkontserni 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.
- 25. juulil 2017 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 Hoteli kasutuses olnud kinnisvara. PK Ilmarine hotell müüdi 25. juulil 2017. 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. PK Riga Hotel müüdi 22. augustil 2017. Tehingu kogumaksumuseks oli 14 114 537 eurot.
- 14. augustil 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 1 081 076 PKG1 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 13. august 2019. 83 731 PKG1 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 234 446,80 eurot.
- 19. septembril 2017 teavitas Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina Majade ehituslepingu teise etapi kolmanda maja

ehitustöödega alustamist. Tööde käigus valmib 31 korteriga viiekordne eluhoone plaanitud tähtajaga detsembris 2018 ning mille maksumus on veidi üle 2,6 miljoni euro, millele lisandub käibemaks. Lisaks on Nordecon AS-i ja OÜ Marsi Elu vahel kokku lepitud optsioon seitsmenda maja ehitamiseks Kristina Majade arenduses.

- 19. septembril 2017 kuulutas Ettevõtte välja AS Pro Kapital Grupp aktsiate avaliku pakkumise. AS Pro Kapital Grupp pakkus märkimiseks kuni 6 000 000 uut aktsiat hinnavahemikus 1,80 kuni 2,30 eurot, millest 0,20 eurot moodustab aktsia nimiväärtuse ja ülejäänud osa ülekursi. Aktsiate märkimist pakuti perioodil 20. september kuni 4. oktoober 2017.

- 6. oktoobril 2017, peale aruandeperioodi lõppu, otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu märgitud aktsiate jaotamise investoritele. Kokku jaotati investoritele 2 416 232 uut aktsiat märkimishinnaga 1,80 eurot (nimiväärtus 0,20 eurot ja ülekurs 1,60 eurot) iga aktsia kohta. AS Pro Kapital Grupp juhatus otsustas tühistada 3 583 768 aktsiat, mida märkimisperioodi jooksul ei märgitud.

- 19. oktoobril 2017, peale aruandeperioodi lõppu, kanti äriregistrisse AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurendamine. Alates 19. oktoober 2017 on AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurus 11 337 590,80 eurot, mida esindavad 56 687 954 aktsiat. 2 416 232 uut aktsiat on võetud kauplemisele Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldatava reguleeritud turu lisanimekirjas.

- Müügitegevus Šaltinių Namai projektis Vilniuses ning Kristina Majade 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 65 eelmüügilepingut. Kristiine City arenduses Tallinnas on vahearuande avaldamise ajaks kolm eluhoonet valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 89 korterit 93-st. Neljandas hoones on sõlmitud 24 eelmüügilepingut 31-st korterist, viiendas hoones 16 lepingut 31-st korterist, kuuendas hoones 3 lepingut 31-st korterist ning Marsi 6 projektis on sõlmitud 38 eelmüügilepingut kokku 45-st korterist. Riias, Kliversala projekti esimeses korterelamus, on sõlmitud 11 eellepingut 47-st korterist.

Peamised finantsnäitajad (sisaldavad lõpetatud tegevusvaldkondasid)

	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
Käive (tuhat eurot)	9 817	16 177	2 251	7 974
Brutokasum (tuhat eurot)	3 309	4 630	962	3 221
Brutokasum, %	34%	29%	43%	40%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat eurot)	-222	563	302	1 831
Ärikasum/ -kahjum, %	-2%	3%	13%	23%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-1 441	-2 370	870	779
Puhaskasum/ -kahjum, %	-15%	-15%	39%	10%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,03	-0,04	0,02	0,01

	30.09.2017	30.09.2016	31.12.2016
Varad kokku (tuhat eurot)	158 854	140 202	142 314
Kohustused kokku (tuhat eurot)	80 570	57 874	62 110
Omakapital kokku (tuhat eurot)	78 284	82 328	80 204
Võla / omakapitali suhe *	1,03	0,70	0,77
Varade tootlus, % **	-1,0%	-1,8%	-3,0%
Omakapitali tootlus, % ***	-1,8%	-2,9%	-4,8%
Aksia puhasväärtus, eurot ****	1,44	1,52	1,48

*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

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

Vilniuses on vahearuande avaldamise ajaks K4-1 hoones klientidele üle antud 42 korterit 44-st. Jaanuaris 2017 alustati teise etapi elamuhoonete ehitustöödega, vahearuande avaldamise ajaks on sõlmitud 65 eelmüügilepingut.

Kristiine City-s (Tondi kvartalis), Tallinnas, on vahearuande avaldamise ajaks kolm hoonet valminud ning asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 89 korterit 93-st. Jätkus neljandas hoone korterite eelmüük, hetkel on sõlmitud 24 eelmüügilepingut. Kortrite eelmüük algas ka viiendas hoones, kus on sõlmitud 16 eelmüügilepingut ja kuuendas hoones, kus on sõlmitud juba 3 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 vahearuande avaldamise ajaks on sõlmitud eelmüügilepingud 11 korterile. Käimas on läbirääkimised veel mitmete potentsiaalsete ostjatega. Jätkusid ka Tallinase elamuehitusprojekti projekteerimistööd ning alustati Zvaigznese kvartali bürookompleksi esimese etapi projekteerimistöödega.

Kolmandas kvartalis 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.

Septembris 2017 kuulutas Ettevõtte välja AS Pro Kapital Grupp aktsiate avaliku pakkumise. Kokku märgiti ja jaotati investoritele 2 416 232 uut aktsiat märkimishinnaga 1,80 eurot iga aktsia kohta. Uued aktsiad on võetud kauplemisele Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldatava reguleeritud turu lisanimekirjas.

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 9,8 miljonit eurot ehk 2016. aasta sama perioodi 16,2 miljoni euro käibega võrreldes 39% võrra väiksem. Käive vähenes peamiselt kinnisvaramüügi segmendis. Antud ärisegmendi käive sõltub uute hoonete valmimisest, kuna müügitulu kajastatakse asjaõiguslepingute sõlmimise hetkel. Vähenenud käibest hoolimata vähenes brutokasum vaid 29% võrra. Perioodi puhastulem, mida mõjutasid ka kõrged finantskulud, jäi negatiivseks. Siiski oli aruandeperioodil kajastatud puhaskahjum 1,4 miljonit eurot 39% võrra väiksem kui 2,4 miljonit eurot eelmise aasta samal perioodil.

Koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele oli 30. september 2017 seisuga 21,1 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot, ettevõttel oli lunastamata 10,3 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 28,9 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

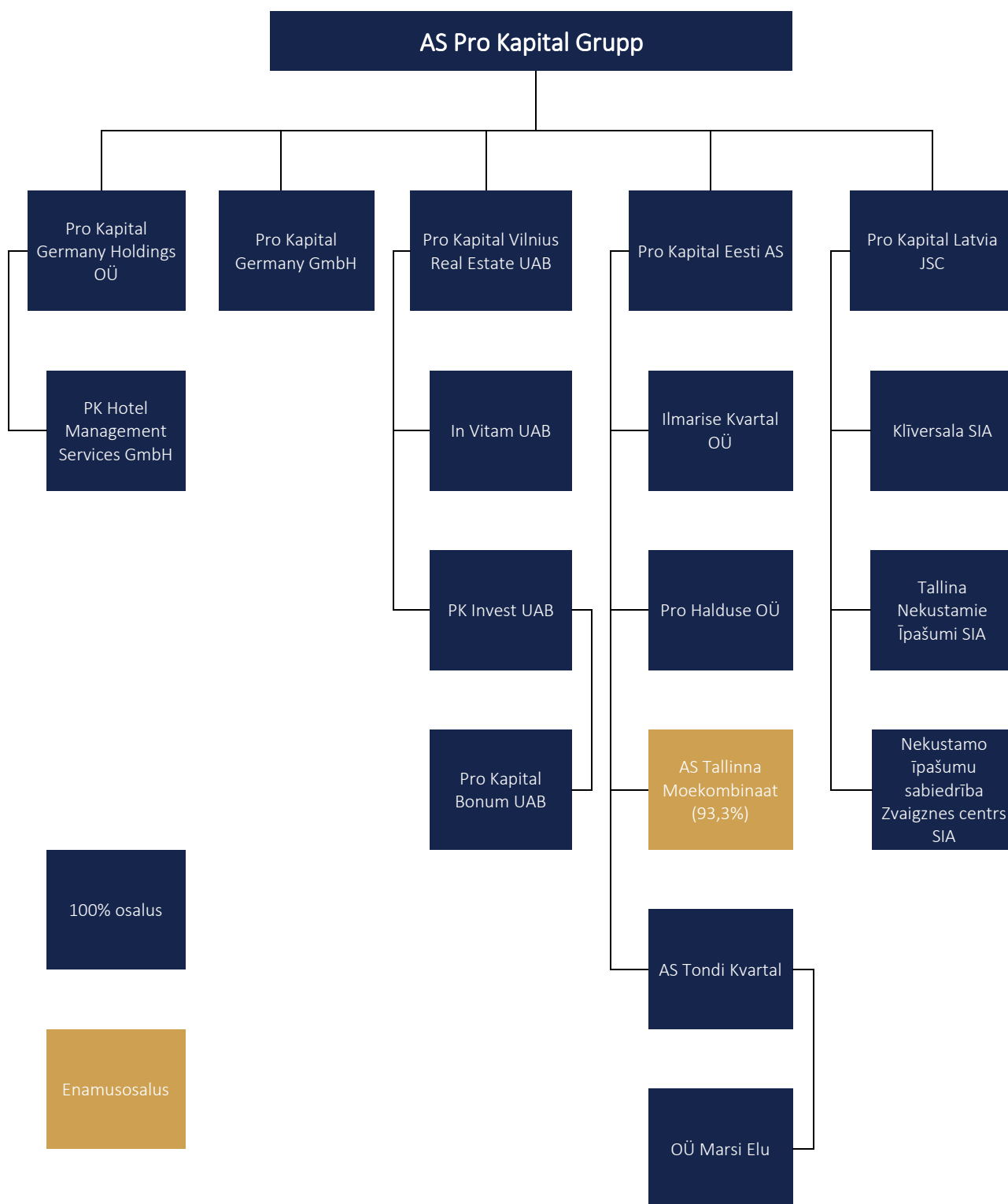
Töötajaid oli 30. september 2017 seisuga 85, kellest 48 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

22. november 2017

Kontserni struktuur

30. september 2017 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

Projekt	Tüüp	Asukoht	Omandus	Plaanitud maht	Liigitus
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 müügi- pind 76 588 m ² Elamupind 50 248 m ² Äripind 26 340 m ²	Varud, kinnisvarainvesteering
Kristina Majad (Marsi ja Sõjakooli)	Elamupind	Tallinn	100%	Neto müügi- pind 15 386 m ² Elamupind 15 386 m ²	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Neto müügi- pind 33 013 m ² Elamupind 27 600 m ² Äripind 5 413 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Neto müügi- pind 22 055 m ² Elamupind 21 009 m ² Äripind 1 046 m ²	Kinnisvarainvesteering
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Neto müügi- pind 55 666 m ² Elamupind 44 746 m ² Äripind 10 920 m ²	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Neto müügi- pind 18 378 m ² Äripind 18 378 m ²	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Neto müügi- pind 21 150 m ² Elamupind 18 583 m ² Äripind 2 567 m ²	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

Marsi 6 ehitustööd ning eelmüük jätkuvad.



Kristina Majad

Kolm kortermaja on valminud, enamus kortereid müüdud. Neljanda ja viienda hoone ehitus ning eelmüük jätkumas, kuuenda hoone eelmüük alanud.



Kalaranna

Detailplaneering kehtestatud. Arhitektuurikonkurss lõppenud ja projekteerimistööd alanud.



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

Käimas on projekteerimistegevus uue ehitusloa taotlemiseks.



Šaltinių Namai

Esimene etapp lõpetatud ja enamus pindasid müüdud. 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, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine ja muu.

Tulude struktuur 01. jaanuar – 30. september 2017, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Kinnisvara	2 476	3 670	0	0	1 437	6 675	0	0	3 913	10 345
Rent	17	15	50	49	66	67	0	0	133	131
Hotellid	1 019	1 266	996	1 114	0	0	2 513	2 164	4 528	4 544
Haldus	1 057	1 004	65	27	101	100	0	0	1 223	1 131
Muu	0	7	15	14	5	5	0	0	20	26
KOKKU	4 569	5 962	1 126	1 204	1 609	6 847	2 513	2 164	9 817	16 177

Tulude struktuur 01. juuli – 30. september 2017, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv
Kinnisvara	464	544	0	0	7	5 437	0	0	471	5 981
Rent	4	5	17	12	21	24	0	0	42	41
Hotellid	172	541	304	457	0	0	890	617	1 366	1 615
Haldus	318	273	14	10	33	49	0	0	365	332
Muu	0	0	5	3	2	2	0	0	7	5
KOKKU	958	1 363	340	482	63	5 512	890	617	2 251	7 974

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 üheksa kuu käibest oli 46,5%, võrreldes 36,9% eelmise aasta võrreldaval perioodil.

2017. aasta üheksa kuu jooksul müüs Ettevõtte kokku 17 korterit, 36 parkimiskohta ja 15 panipaika (2016 9 kuud: 28 korterit, 29 parkimiskohta ja 21 panipaika). Kristina Majade arenduses on valminud Marsi 3, Marsi 3a ja Marsi 3b elumajad. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on 93 korterist omanikele üle antud 89. 2016. aasta viimases kvartalis alustati neljanda maja ehitust, milles on sõlmitud 24 eelmüügilepingut. Lisaks

on sõlmitud 16 eelmüügilepingut viiendas majas ja 3 eelmüügilepingut kuuendas majas. Marsi 6 projektis on sõlmitud eelmüügilepinguid 45-st korterist 38 pinnale. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõtte Tallinnas müügis 6 korterit ja 2 äripinda, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

2017. aasta juulis müüs Ettevõtte Tallinnas asuva hotelli kinnisvara ning hotelli opereerimisega tegeleva ettevõtte. Lisainfot leiab all olevast börsiteatest:

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

Enne hotelli müüki oli PK Ilmarine Hoteli täituvus 76,3%, mis kasvas 2016. aasta võrdlusperioodi suhtes 6% võrra, hotelli ärikasum suurenes 30% võrreldes eelneva aasta sama perioodiga.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte 2017. aasta üheksa kuu käibest oli 11,5% võrreldes 7,4% võrdlusperioodil.

Lätis puudub müüdav kinnisvara uute arenduste valmimiseni. Kliversala projektis on väljastatud ehitusluba 47 korteriga elamu ehitamiseks ja ehitustööd käimas. Käesoleva aruande valmimise hetkel on sõlmitud eelmüügilepingud 11 korterile, hetkel on pooleli mitmed läbirääkimised potentsiaalset ostjatega.

2017. aasta augustis müüs Ettevõtte Riias asuva hotelliga seotud kinnisvara ja hotelli opereerimise ettevõtte. Lisainfot leiab all olevatest börsiteadetest:

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

<https://cns.omxgroup.com/cdsPublic/viewDisclosure.action?disclosureId=788257&messageId=991616>

Enne hotelli müüki PK Riga Hotel täituvus 75,5% kasvas 3% ja ärikasum suurenes 4% võrreldes sama perioodiga eelneval aastal.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte 2017. aasta üheksa kuu käibest oli 16,4% võrreldes 42,3% 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 65 eelmüügilepingut.

2017. aasta üheksa kuu jooksul müüs ettevõtte Leedus 4 korterit, 2 äripinda, 8 parkimiskohta ja 1 panipaiga (2016 9 kuud: 34 korterit, 4 äripinda, 25 parkimiskohta ja 1 panipaiga). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis veel 4 korterit, 4 eramu tüüpi korterit, 5 äripinda, 11 panipaika ning mitmeid parkimiskohti.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte 2017. aasta käibest oli 25,6% võrreldes 13,4% aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi üheksa kuu täituvus 62,0% on 12,3% võrra kõrgem kui 55,2% samal perioodil 2016. aastal. Ärikasum on kasvanud 370% võrreldes sama perioodiga aasta tagasi. Hotell on taastunud renoveerimistöödest tingitud negatiivsest mõjust ja tulemused on alates tööde lõppemisest stabiilselt paranenud.

Muud tulemusnäitajad 01. jaanuar - 30. september 2017

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Müüdnud m2*	1 406	2 070	0	0	508	2 871	0	0	1 914	4 941
Keskmine hind, m2/EUR*	1 591	1 722	0	0	2 587	2 531	0	0	1 855	2 166
Hallatavaid m2	61 869	61 869	15 038	15 038	17 490	16 026	0	0	94 397	92 933
Hotellide täituvus %**	76,3%	72,1%	75,5%	73,2%	0,0%	0,0%	62,0%	55,2%	69,8%	65,0%

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

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

Muud tulemusnäitajad 01. juuli - 30. september 2017

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv	3. kv
Müüdnud m2*	194	149	0	0	0	2 316	0	0	194	2 465
Keskmine hind, m2/EUR*	1 792	1 505	0	0	0	2 641	0	0	1 792	1 789
Hallatavaid m2	61 869	61 869	15 038	15 038	17 490	16 026	0	0	94 397	92 933
Hotellide täituvus %	95,3%	94,4%	97,1%	90,2%	0,0%	0,0%	68,3%	47,4%	79,3%	64,7%

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

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

2017. aasta üheksa kuu jooksul laenas Pro Kapital 14 155 tuhat eurot Lintgen Adjacent Investmentsilt, 4 392 tuhat eurot Läti Swedbankilt ja 729 tuhat eurot Nordea Bankilt. Ettevõtte on tagastanud 2017. aastal 6 139 tuhande euro väärtuses pangalaene. 30. september 2017 seisuga oli laenude kogumaht 21,1 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. september 2017 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 10,3 mln EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 4,9 miljonit eurot, pikaajaline osa 5,4 miljonit eurot), 1,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (lühiajaline osa 0,6 miljonit eurot, pikaajaline osa 0,6 miljonit eurot) ning 29,3 mln euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirju lunastamistähtajaga 1. juuni 2020, millest 1,4 miljoni euro väärtuses võlakirju hoiab Pro Kapital.

Aktsiad ja aktsionärid

30. september 2017 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 271 722 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli 10 854 344,40 eurot. 19. septembril 2017 kuulutas Ettevõtte välja AS Pro Kapital Grupp aktsiate avaliku pakkumise märkimiseks perioodil 20. september kuni 4. oktoober 2017. 6. oktoobril 2017 otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu märgitud aktsiate jaotamise investoritele. Kokku jaotati investoritele 2 416 232 uut aktsiat märkimishinnaga 1,80 eurot (nimiväärtus 0,20 eurot ja ülekurs 1,60 eurot) iga aktsia kohta. 19. oktoobril 2017 kanti äriregistrisse AS Pro Kapital Grupp aktsiakapitali suurendamine, mille tulemusena on AS Pro Kapital Grupp 56 687 954 aktsiat moodustades aktsiakapitali suuruse 11 337 590,80 eurot. 2 416 232 uut aktsiat on võetud kauplemisele Nasdaq Tallinn AS-i poolt korraldatava reguleeritud turu lisanimekirjas.

30. september 2017 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 84 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

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

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Nordea Bank Finland Plc Clients	25 502 746	46,99%
Eurofiduciaria S.R.L.	6 640 570	12,24%
Svalbork Invest OÜ	6 008 490	11,07%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	5 456 276	10,07%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. september 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%

Viimase aktsiaemissiooni käigus, mis lõppes peale aruandeperioodi, märkis Paolo Vittorio Michelozzi 29 000, Petri Olkinuora 30 000 ja Pertti Huuskonen 13 447 aktsiat. Aktsiad registreeriti 19. oktoobril 2017.

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

2017. aasta esimese üheksa kuu kahjum aktsia kohta oli -0,03 eurot (2016 9 kuud: -0,04 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,

01. jaanuar – 30. september 2017 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 30. september 2017 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,83 - 2,75 eurot ning 30. september 2017 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,20 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 185 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 391 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurt Wertpapierbörse) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 01. jaanuar – 30. september 2017 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,55 - 2,66 eurot ning 30. september 2017 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 2,20 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 92 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 198 tuhande euroni.

Õigusküsimused

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

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

Töötajad

30. septembril 2017 oli Ettevõttes tööl 85 inimest (30. septembril 2016: 114). Neist 48 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (30. septembril 2016: 79).

Riskid

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

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

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

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

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

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht	22. november 2017
	Juhatuse esimees	
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	22. november 2017
	Juhatuse liige	
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	22. november 2017

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.09.2017	31.12.2016
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		8 793	5 382
Lühiajalised nõuded		4 054	4 475
Varud	5	33 803	14 144
Käibevara kokku		46 650	24 001
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		39	42
Materiaalne põhivara	6	7 260	18 336
Kinnisvarainvesteeringud	7	104 608	99 660
Immateriaalne põhivara		297	275
Põhivara kokku		112 204	118 313
VARAD KOKKU	3	158 854	142 314

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.09.2017	31.12.2016
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	8	5 524	8 261
Ostjate ettemaksed		6 352	2 226
Lühiajalised võlgnevused		7 602	8 502
Maksukohustused		254	547
Lühiajalised eraldised		155	5
Lühiajalised kohustused kokku		19 887	19 541
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8	55 172	38 040
Muud pikaajalised kohustused		2 786	804
Edasilükkunud tulumaksukohustus		2 635	3 360
Pikaajalised eraldised		90	365
Pikaajalised kohustused kokku		60 683	42 569
KOHUSTUSED KOKKU	3	80 570	62 110
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses		10 854	10 854
Ülekurss		1 816	1 816
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 082
Ümberhindluse reserv		3 259	9 462
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		61 220	59 104
Aruandeperioodi puhaskahjum		-1 374	-3 913
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		76 857	78 405
Mittekontrolliv osalus	4	1 427	1 799
OMAKAPITAL KOKKU		78 284	80 204
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		158 854	142 314

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Äritulud					
Müügitulu	9,14	7 796	13 772	1 773	6 967
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	10,14	-5 265	-10 029	-1 043	-4 188
Brutokasum	11,14	2 531	3 743	730	2 779
Turustuskulud		-636	-295	-182	-122
Üldhalduskulud	12,14	-3 757	-3 651	-1 307	-1 223
Muud äritulud		1 569	153	1 296	30
Muud ärikulud		-455	-67	-430	-12
Ärikasum/-kahjum		-748	-117	107	1 452
Finantstulud	13,14	1 399	-40	1 440	-18
Finantskulud	13,14	-2 581	-2 656	-882	-822
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		-1 930	-2 813	665	612
Tulumaks		-1	-185	20	-193
Jätkuvate tegevuste puhaskasum/-kahjum		-1 931	-2 998	685	419
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest	14	490	628	185	360
Perioodi puhaskasum/-kahjum		-1 441	-2 370	870	779
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	3	-1 374	-2 315	891	802
Mittekontrolliv osalus	3	-67	-55	-21	-23
Kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest (euro)	15	-0,04	-0,06	0,01	0,01
Perioodi kasum/kahjum aktsia kohta (euro)	15	-0,03	-0,04	0,02	0,01

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
Põhitegevuse rahavood					
Aruandeperioodi puhaskahjum		-1 441	-2 370	870	779
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	3	475	529	124	172
Kasum põhivara müügist		-1 247	0	-1 247	0
Kasum tütarettevõtete osade müügist		-1 452	0	-1 452	0
Finantstulud ja -kulud	13	2 645	2 715	901	848
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		13 041	-51	142	-101
Muutused käibevahendites:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		425	137	685	-212
Varudes	5	-19 659	2 622	-4 279	1 428
Kohustustes ja ettemaksetes		4 189	-917	3 192	154
Eraldistes		-124	10	51	44
Põhitegevuse rahavood kokku		-3 148	2 675	-1 013	3 112
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	6	-154	-686	-13	-586
Immateriaalse põhivara soetamine		-30	-1	-6	0
Laekumised põhivara müügist		6 651	0	6 651	0
Kinnisvarainvesteeringute suurenemine	7	-17 348	-5 659	-8 291	-1 236
Neto rahavood tütarettevõtete müügist		6 235	0	6 235	0
Saadud intressid		4	4	1	-12
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 642	-6 342	4 577	979
Rahavood finantseerimistegevusest					
Vähemusosalusega seotud netomuutus		-480	826	0	0
Laekumised võlakirjade eest		1 446	12 637	282	-2 813
Vahetusvõlakirjade tagasiost	8	-773	-12	-234	0
Saadud laenud		19 276	2 025	8 242	471
Tagastatud laenud		-6 139	-2 754	-5 815	-804
Makstud intressid		-2 129	-2 233	-427	-373
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		11 201	10 489	2 048	-3 519
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 411	6 822	5 612	572
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 382	6 392	3 181	12 642
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		8 793	13 214	8 793	13 214

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- 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	-2 315	-2 315	-55	-2 370
30. september 2016	10 848	1 742	1 082	9 462	0	56 968	80 102	2 226	82 328
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	-1 598	-1 598	-57	-1 655
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
Ümberhindluse reservi realiseerumine	0	0	0	-6 203	0	6 203	0	0	0
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-1 374	-1 374	-67	-1 441
30. september 2017	10 854	1 816	1 082	3 259	0	59 846	76 857	1 427	78 284

Konsolideeritud vahearuaande 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 30.09.2017	Osalus 31.12.2016
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	46,99%	52,57%
Eurofiduciaria S.R.L.	Itaalia	12,24%	12,89%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	11,07%	11,05%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	10,07%	2,04%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 30. september 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 üheksa kuu võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaande koostamiselused

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

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

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes

(koos lõpetatud
tegevusvaldkondadega)

	PKG	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Elimineerimised	Kokku
2017 9 kuud							
Käive	14	4 571	1 131	1 609	2 840	-348	9 817
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	1 014	56	-16	153	-64	1 143
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 437	1 395	-271	240	-149		-222
Finantstulud ja –kulud (neto)	-3 485	1 552	1 058	-196	-123		-1 194
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-4 922	2 947	787	44	-272		-1 416
Tulumaks	0	0	-29	4	0		-25
Mittekontrolliv osalus	0	-67	0	0	0		-67
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-4 922	3 014	758	48	-272		-1 374

30.09.2017

Varad	55 033	167 287	36 799	17 994	7 114	-125 373	158 854
Kohustused	110 717	25 621	24 306	9 456	5 072	-94 602	80 570
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	6	40	2	8	128		184
Materiaalse põhivara müük	0	-6 267	-7 562	0	0		-13 829
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	0	-105	-139	-22	-209		-475

2016 9 kuud

Käive	0	5 966	1 233	6 847	2 536	-405	16 177
Muud äritulud ja –kulud (neto)	7	3	40	2	122	-45	129
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 250	85	-354	2 422	-340		563
Finantstulu ja –kulu (neto)	-3 818	1 775	-225	-370	-77		-2 715
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-5 068	1 860	-579	2 052	-417		-2 152
Tulumaks	0	0	-32	-186	0		-218
Mittekontrolliv osalus	0	-55	0	0	0		-55
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-5 068	1 915	-611	1 866	-417		-2 315

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. septembril 2017	6,65%

tuhandetes eurodes

Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2016	1 799
Vähemusosaluse suurenemine	-305
Aruandeperioodi kahjum	-67
Vähemusosaluse väärtus 30. septembril 2017	1 427

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Kinnisvara müügiks	3 038	4 956
Lõpetamata kinnisvara	30 710	9 078
Ostetud kaubad müügiks	46	75
Ettemaksed varude eest	9	35
Kokku	33 803	14 144

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub hetkel arendatavatest ja lähiajal arendamisele 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.

Võrdlusperioodil moodustusid maa ja ehitised kolmest hotellikinnistust (Tallinnas, Riias ja Bad Kreuznachis) ning kontoripindadest Tallinnas ja Vilniuses. Tallinna hotellikinnistu müüdi 25. juulil 2017 ja Riia hotellikinnistu omav ettevõtte müüdi 22. augustil 2017.

tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Soetusmaksumus	10 351	24 086
Akumuleeritud kulum	-3 091	-5 750
Bilansiline jääkväärtus	7 260	18 336

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	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:					
Müüdnud	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	5	20	-1 113	154
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdnud	-6 100	0	-9	0	-6 109
Müüdnud läbi tütarettevõtete osaluse	-6 076	-804	-835	-5	-7 720
Maha kantud	0	-8	-52	0	-60
Soetusmaksumus 30.09.2017	9 132	879	340	0	10 351

2016. aasta kolmandas kvartalis alustati Saksa hotellis ca 60 toa ja üldpindade renoveerimistöödega. 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 värskest 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.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	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
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	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	359	77	31	0	467
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-696	0	-8	0	-704
Müüdud läbi tütarettevõtete osaluse	-800	-791	-771		-2 362
Maha kantud	0	-8	-52	0	-60
Akumuleeritud kulum 30.09.2017	1 966	838	287	0	3 091

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	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	17 348	17 348
Kapitaliseeritud intressikulu	490	490
Ümber klassifitseeritud varudeks	-12 890	-12 890
Soetusmaksumus 30.09.2017	104 608	104 608

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 17 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

tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	28	3 141
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	4 856	5 104
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad	640	0
Kapitalirendi lühiajaline osa	0	16
Kokku	5 524	8 261

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	21 104	4 365
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	5 405	5 930
Mittekonverteeritavad võlakirjad	28 236	27 337
Laenu mittekontrollivalts osaluselt	427	400
Kapitalirendi pikaajaline osa	0	8
Kokku	55 172	38 040

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Swedbank AS (Eesti)	0	1 303
Swedbank AS (Eesti)	0	1 942
Nordea Bank AB Eesti filiaal (Eesti)	481	501
Nordea Bank AB Eesti filiaal (Eesti)	729	0
AS Swedbank (Läti)	0	2 874
AS Swedbank (Läti)	4 392	0
Lintgen Adjacent Investments (agent) koos tasumata intressidega	15 530	886
Liisingu ettevõtte	0	24
Fiducaria Emiliana s.r.l koos tasumata intressidega	276	259
Nikasi Overseas SA koos tasumata intressidega	151	141
Konverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	10 261	11 034
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	1 240	1 240
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	27 636	26 097
Kokku	60 696	46 301

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu aruandeperioodil oli 2 481 tuhat eurot (2016 9 kuud: 2 118 tuhat eurot).

Konverteeritavad võlakirjad

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

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.

14. augustil 2017 pikendas AS Pro Kapital Grupp 1 081 076 PKG1 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 13. august 2019. 83 731 PKG1 vahetusvõlakirja lunastati väljalaskehinnas 234 446,80 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. september 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 14 võlakirja Ettevõtte enda kontrol ja seetõttu on bilansis vähendatud võlakirjade eest kohustust 1,4 miljoni euro võrra. Viimane emissioon viidi läbi allahindlusega ja seetõttu 150 võlakirja on bilansis kajastatud diskonteeritult. 30. september 2017 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 27,6 miljonit eurot.

30. September 2017 seisuga tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad on tagatud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiatega. Alates 8. juuli 2015 on võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.

Tagatised bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatis	30.09.2017	31.12.2016
Swedbank AS (Eesti)*	Põhja pst 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	0	5 475
Swedbank AS (Eesti)*	Põhja pst 21, 23, Tallinn	0	283
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	2 325	230
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 313	2 310
Nordea Bank AB Eesti filiaal	Tondi 53-2 (Sõjakooli 11), Tallinn	709	720
Lintgen Adjacent Investments	Peterburi 2, Tallinn	50 960	33 500
AS Swedbanka (Läti)*	Pulkveza Brieza 11, Riia	0	5 364
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas 5, Riia	26 353	22 877
<u>Võlakirjade tagamiseks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:</u>			
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	10	10
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Germany GmbH	25	25
Nordic Trustee & Agency AB	PK Hotel Management Services GmbH	116	116
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880
Nordic Trustee & Agency AB	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3
Nordic Trustee & Agency AB	Pro Halduse OÜ	26	26
Nordic Trustee & Agency AB*	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)	318	24

*2017. aasta kolmandas kvartalis väljus ettevõtte Tallinna ja Riia hotelliturult müües mõlema hotelli operaatorettevõtted, hotelli kinnisvara Eestis ja hotelli kinnisvara omanud ettevõtte Lätis. Tehingu tulemusena said tagastatud hotellide kinnisvaraga seonduvad pangalaenud. Operaatorettevõtete müügiga seoses vabastati nende ettevõtete osad pandist. Pro Kapital kandis operaatorettevõtete müügist saadud vahendid Nordic Trustee deposiidikontole.

Riia hotelli kinnisvara omaniku Investhotel SIA osad ei olnud panditud.

Lisaks grupi laenudega seotud garantiikirjadele on AS Pro Kapital Grupp on väljastanud järgmise garantiikirja:

ASile Swedbank (Läti) tagamaks Pro Kapital Latvia tütarüksid kuuluv ettevõtja Klīversala 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 Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi. Aruandeperioodil täideti investeerimiskohustused VAS „Privatizācijas aģentūra” ees ja garantii on tühistatud.

Lisa 9. Käive

tuhandetes eurodes	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
Kinnisvara müük	3 913	10 345	471	5 981
Rent	133	131	42	41
Hotelliteenused*	4 529	4 544	1 367	1 615
Haldusteenused	1223	1131	365	332
Muud teenused	19	26	6	5
Kokku	9 817	16 177	2 251	7 974

*Sisaldab lõpetatud tegevuste käivet, mille kohta leiab infot lisas 14.

Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
Müüdud kinnisvara	2 220	7 072	64	3 300
Renditeenused	147	74	37	22
Hotelliteenused*	3 069	3 337	883	1 137
Haldusteenused	1056	1035	302	280
Muud teenused	16	29	3	14
Kokku	6 508	11 547	1 289	4 753

*Sisaldab lõpetatud tegevuste kaupade ja teenuste omahinda, mille kohta leiab infot lisas 14.

Lisa 11. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
Müüdnud kinnisvara	1 693	3 273	407	2 681
Renditeenused	-14	57	5	19
Hotelliteenused*	1 460	1 207	484	478
Haldusteenused	167	96	63	52
Muud teenused	3	-3	3	-9
Kokku	3 309	4 630	962	3 221

*Sisaldab lõpetatud tegevuste brutokasumit, mille kohta leiab infot lisas 14.

Lisa 12. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
Personalikulud	1 970	2 028	687	627
Kontori- ja sidekulud	127	168	11	65
Reisimine ja transpordikulud	133	147	40	51
Konsultatsioon, tarkvara litsentsid jms	395	256	110	95
Panga-, börsi- ja depositooriumi kulud	281	293	80	127
Maa- ja kinnisvara maksud	361	234	128	0
Materiaalse põhivara kulum	76	80	22	27
Immateriaalse põhivara kulum	1	2	0	0
Muu	639	645	263	292
Kokku*	3 983	3 853	1 341	1 284

*Sisaldab lõpetatud tegevuste üldhalduskulusid, mille kohta leiab infot lisas 14.

Lisa 13. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
Intressitulu	4	4	1	-12
Valuutakursi kasum	0	1	0	1
Kasum tütarettevõtte müügist	1 452	0	1 452	0
Kokku*	1 456	5	1 453	-11

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
Intressikulu	2 481	2 118	863	817
Muud finantskulud	168	602	39	20
Kokku*	2 649	2 720	902	837

*Sisaldab lõpetatud tegevuste finantstulusid ja -kulusid, mille kohta leiab infot lisas 14.

Lisa 14. Lõpetatud tegevusvaldkonnad

25. juulil 2017 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. PK Ilmarine Hotel müüdi 25. juulil 2017. 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. PK Riga Hotel müüdi 22. augustil 2017. 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.

tuhandetes eurodes	Lisad	2017 9 kuud	2016 9 kuud	2017 3. kv	2016 3. kv
LÕPETATUD TEGEVUSVALDKONNAD					
Äritulud					
Müügitulu	9	2 021	2 405	478	1 007
Müüdud toodete ja teenuste kulu	10	-1 243	-1 518	-246	-565
Brutokasum	11	778	887	232	442
Turustuskulud		-55	-48	-6	-19
Üldhalduskulud	12	-226	-202	-34	-61
Muud äritulud		33	47	4	18
Muud ärikulud		-4	-4	-1	-1
Ärikasum		526	680	195	379
Finantstulud	13	56	45	13	7
Finantskulud	13	-68	-64	-20	-15
Kasum enne tulumaksu		514	661	853	983
Tulumaks		-24	-33	-3	-11
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest		490	628	870	779
Kasum aktsia kohta lõpetatud tegevusvaldkondadest (euro)		0,01	0,01	0,02	0,01

Lisa 15. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2017-30.09.2017	$(54\,271\,722 * 273/273)$	=54 271 722
Perioodil	01.07.2017-30.09.2017	$(54\,271\,722 * 92/92)$	=54 271 722
Perioodil	01.01.2016-30.09.2016	$(54\,203\,938 * 273/273)$	=54 203 938
Perioodil	01.07.2016-30.09.2016	$(54\,203\,938 * 92/92)$	=54 203 938

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

01.01.2017-30.09.2017	- 1 864 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0,03 eurot
01.07.2017-30.09.2017	706 tuhat eurot/ 54 271 722 = 0,01 eurot
01.01.2016-30.09.2016	- 2 943 tuhat eurot/ 54 203 938 = -0,05 eurot
01.07.2016-30.09.2016	442 tuhat eurot/ 54 203 938 = 0,01 eurot

Perioodi indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

01.01.2017-30.09.2017	- 1 374 tuhat eurot/ 54 271 722 = -0,03 eurot
01.07.2017-30.09.2017	891 tuhat eurot/ 54 271 722 = 0,02 eurot
01.01.2016-30.09.2016	- 2 315 tuhat eurot/ 54 203 938 = -0,04 eurot
01.07.2016-30.09.2016	802 tuhat eurot/ 54 203 938 = 0,01 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2017. ja 2016. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi/ kahjumi arvutamisel ning lahjendatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum/kahjum aktsia kohta.

Lisa 16. 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% häälest. 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 perioodi 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 summalt. 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 17. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega tuhandetes eurodes	2017 9 kuud	2016 9 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Äritulud	55	60
Üldhalduskulud	9	9
Vähemusaktsiate soetamine	480	0
Maksed vähemusaktsiate eest	480	361
Vähemososanikud		
Intressikulud	28	29
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Intressikulud	606	670
Vahetusvõlakirjade lunastamine	733	15
Intressimaksed	825	878
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	668	677
Nõuded seotud osapooltele tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Lühiajalised nõuded		
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	5	6
Kokku	5	6
Kohustused seotud osapoolte ees tuhandetes eurodes	30.09.2017	31.12.2016
Lühiajalised kohustused		
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	0	30
Pikaajalised kohustused		
Vähemososanike ees	427	380
Kokku	427	420
Osalused Ettevõttes %	30.09.2017	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 vahearuanadele

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

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

Paolo Michelozzi	Juhatuse esimees	22. november 2017
Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	22. november 2017
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	22. november 2017