

AS Pro Kapital Grupp

2015 A. I KVARTALI JA 3 KUU KONSOLIDEERITUD
VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

PROKAPITAL



AS Pro Kapital Grupp

2015 A. I KVARTALI JA 3 KUU KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE (AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar - 31. märts 2015 ning aruandeperioodi järgselt	3
Ettevõtte juhi ülevaade	5
AS Pro Kapital Grupp struktuur	6
Arendusprojektide ülevaade	7
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	8
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	9
Aktsiad ja aktsionärid	9
Õigusküsimused	11
Töötajad	11
Riskid	11
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	12
Konsolideeritud finantsaruanne	13
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	13
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	15
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	16
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	17
Konsolideeritud vahearuande lisad	18
Lisa 1. Üldine informatsioon	18
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	18
Lisa 3. Segmentide ülevaade	19
Lisa 4. Osaluste muutus tütarettevõtjates	20
Lisa 5. Materiaalne põhivara	20
Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud	21
Lisa 7. Laenud	22
Lisa 8. Käive	23
Lisa 9. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	24
Lisa 10. Brutokasum	24
Lisa 11. Üldhalduskulud	24
Lisa 12. Finantstulud ja –kulud	24
Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta	25
Lisa 14. Aktsionäride koosolekud	25
Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega	25
Lisa 16. Kohtuvaidlused	26
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 180 000 ruutmeetrit.

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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad ja sündmused 01. jaanuar - 31. märts 2015 ning aruandeperioodi järgselt

- Kontserni 2015. aasta kolme kuu kogukäive oli 3 135 tuhat eurot, kahanedes võrdlusperioodi suhtes 1% võrra 2014 3 kuud: 3 161 tuhat).
- Ärikahjum suurenes kolme kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 171 tuhande euro võrra (31%) ning moodustas kahjumi 722 tuhat eurot (2014 3 kuud: 551 tuhat eurot ärikahjumit).
- Puhaskahjum kasvas kolme kuu jooksul võrdlusperioodi suhtes 248 tuhande euro võrra (27%), moodustades kahjumi 1 158 tuhat eurot (2014 3 kuud: 910 tuhat eurot kahjumit).
- 2015. aasta kolme kuu rahavood põhitegevusest moodustasid miinus 857 tuhat eurot (2014 3 kuud: 356 tuhat eurot).
- Aktsia puhasväärtus oli 1,55 eurot (31.03.2014: 1,18 eurot).
- 20. veebruaril 2015 lahkus Ernesto Achille Preatoni AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu liikme kohalt soovides keskenduda muude projektide arendusele väljaspool Baltikumi ja veeta rohkem aega oma perega.
- 3. märtsil 2015 pikendas AS Pro Kapital Grupp 569 273 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra, uueks lunastustähtajaks on 08.03.2017.
- 10. märtsil 2015 likvideeriti Läti tütarettevõtte Nekustamo ģpašumu sabiedrība Prokurs SIA.
- 26. märtsil 2015 alustas AS Pro Kapital Grupp Vilniuses Saltiniu Namai elamukompleksis uue korterelamu ehitustöödega, mille osas sõlmisid kontserni tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB ja UAB Merko Statyba 01.08.2014 ehituslepingu maksumusega 2 900 000 eurot ilma käibemaksuta. Uues hoones valmivad 41 korterit ja 3 äripinda müüdava pinnaga kokku 2 679 m². Planeeritav ehitusperiood on 15 kuud alates ehitustöödega alustamisest.
- 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. 20. aprillil 2015 otsustas Pro Kapitali juhatus kuulutada välja emiteerimise esimese etapi väärtuses 10 – 15 miljonit eurot.
- Eelmüügid Vilniuse Saltiniu Namai ning Tallinna Tondi Elukvartali projektides on edukalt jätkunud. Vahearuaande avaldamise ajaks on Vilniuse projekti K7 hoones on müüdud 19 korterist ja äripinnast 18 (9 omanikuga on sõlmitud asjaõigusleping) ning K4-1 hoones on sõlmitud broneerimislepingud 13 korterile 44-st. Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on vahearuaande avaldamise ajaks esimene maja valminud, asjaõiguslepingutega on klientidele üle antud 19 korterit, ning 9 korterit 31-st on müümata. Teises majas on eelmüügilepinguid sõlmitud 11-le korterile 31-st ning kolmandas majas 1 korterile 31-st. Ettevõtte on alustanud aruandeperioodi järgselt eelmüügilepingute sõlmimist ka Riias Kliversala projekti esimesse korterelamusse, kus on sõlmitud 5 lepingut kokku 49-st korterist.

Peamised finantsnäitajad

	2015 3 kuud	2014 3 kuud	
Käive (tuhat eurot)	3 135	3 161	
Ärikasum (tuhat eurot)	597	763	
Brutokasum, %	19%	24%	
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat eurot)	-722	-551	
Ärikasum/ -kahjum, %	-23%	-17%	
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	-1 158	-910	
Puhaskasum/ -kahjum, %	-37%	-29%	
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	-0,02	-0,02	
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2014
Varad kokku (tuhat eurot)	123 764	125 031	96 815
Kohustused kokku (tuhat eurot)	39 752	39 243	33 032
Omakapital kokku (tuhat eurot)	84 012	85 788	63 783
Võla/omakapitali suhe *	0,47	0,46	0,52
Varade tootlus, % **	-0,9%	17,9%	-0,9%
Omakapitali tootlus, % ***	-1,4%	26,1%	-1,4%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,55	1,59	1,18

*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

2015. aasta esimeses kvartalis jätkas AS Pro Kapital Grupp uute hoonete ehitustöödega kahes elamuarendusprojektis – Saltiniu Namai kvartalis Vilniuses ning Tondi Elukvartalis Tallinnas.

31. märtsil valmis Vilniuses uus elamu ja teise ehitus algas mõned päevad enne aruandeperioodi lõppu. Vahearuande avaldamise ajaks on valminud K7 hoones müümata vaid üks korter, K4-1 ehitatavas hoones on sõlmitud eelmüügilepingud 13-le korterile, 31 pinda on veel müümata..

Tondi Elukvartali projektis Tallinnas on esimene kortermaja valminud. Vahearuande avaldamise ajaks on 31-st korterist klientidele üle antud 19 korterit ning müümata on veel 9. Teises majas on eelmüügilepingud sõlmitud 11 korterile 31-st ning alustatud on ka kolmanda maja eelmüügiga, kus on sõlmitud 1 eelmüügileping 31-st korterist. Ettevõtte jätkab Tondi Kvartali arendusprojekti raames ka projekteerimistöödega kolme ajaloolise kasarmuhoone renoveerimiseks nii kontori- kui eluhooneteks.

Riias, Kliversala arendusprojektis väljastati Ettevõttele ehitusluba esimesele kortermajale kokku 49 korteriga, millest vahearuande avaldamise ajaks on sõlmitud eelmüügilepinguid 5 korterile. Jätkusid ka Tallinase tn. elamuehitusprojekti ettevalmistustööd.

Peterburi 2 kaubanduskeskuse arendusprojekti raames jätkas Ettevõtte läbirääkimisi ehitusettevõtetega ehituse peatöövõtja valimiseks ning samuti keskuse üüripindadele lepingute sõlmimiseks.

Aruandeperioodi järgselt aprillikuus alustas Ettevõtte võlakirjaemissiooniga kutselistele investoritele, mille esimeses etapis on kavatsus emiteerida võlakirju väärtuses 10-15 miljonit eurot. Emissioonist laekuvate vahenditega finantseeritakse peamiselt tulevase arendusprojekte.

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

Aruandeperioodil oli Ettevõtte käive 3,1 miljonit eurot ehk 2014. aasta sama perioodi 3,2 miljoni euro käibega võrreldes 1% võrra väiksem. 2015. aasta kolme kuu puhaskahjum oli 1,2 miljonit eurot ehk 27% võrra suurem kui 0,9 miljonit eurot eelmise aasta samal perioodil.

Koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele oli 31. märts 2015 seisuga 10,98 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 1,3 miljonit eurot, ettevõttel oli lunastamata 11,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 2,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju.

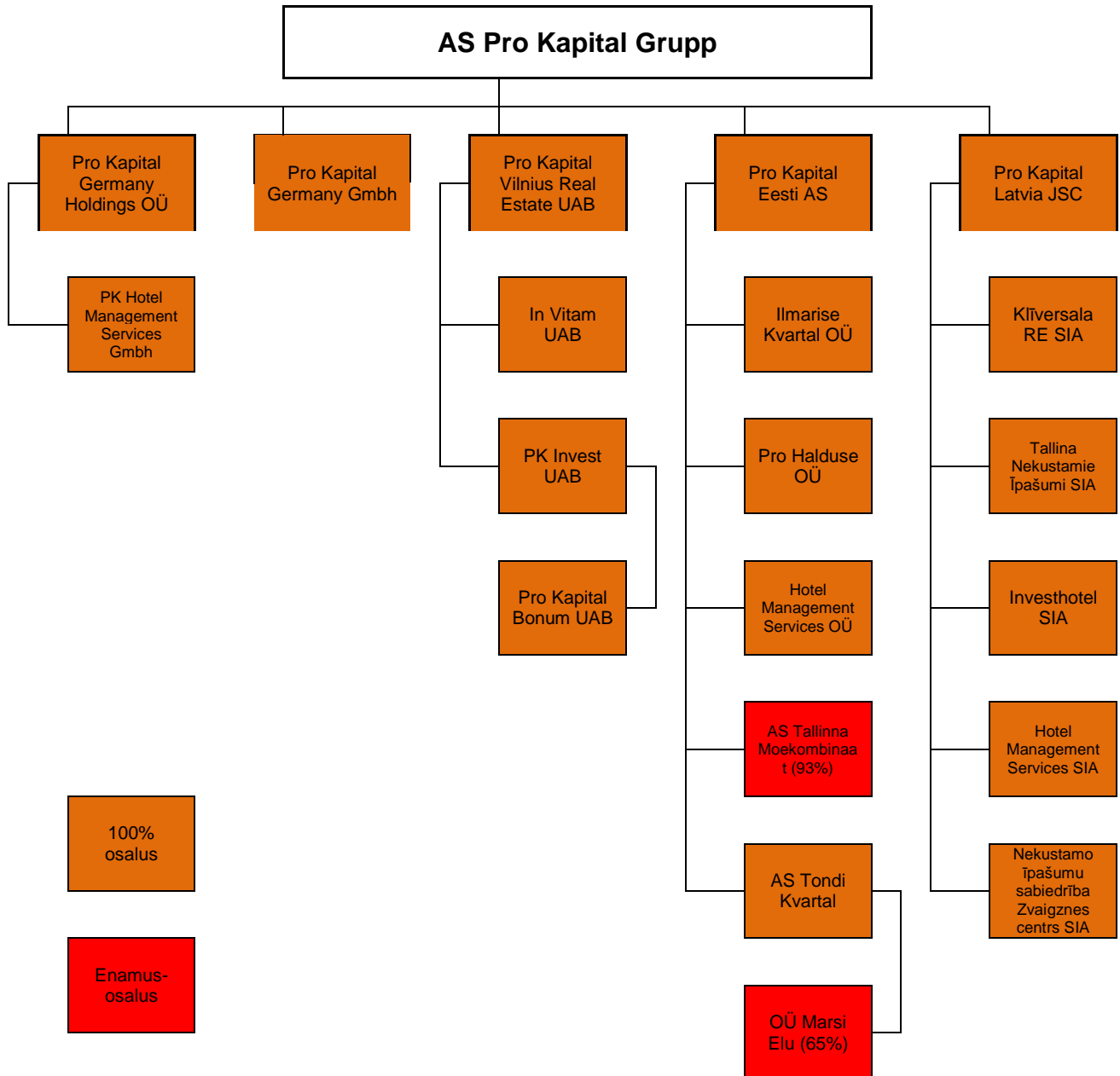
Töötajaid oli 31. märts 2015 seisuga 105, kellest 78 töötavad hotellides ja kinnisvarahaldusettevõtetes.

Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp

19. mai 2015

AS Pro Kapital Grupp struktuur

31.03.2015 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

<u>Projekt</u>	<u>Tüüp</u>	<u>Asukoht</u>	<u>Omandus</u>	<u>Plaanitud maht</u>	<u>Liigitus</u>
Peterburi mnt kaubanduskeskus	Kaubandus-pinnad	Tallinn	93%	Üüritav pind 52 000 m ²	Kinnisvarainvesteering
Ülemiste 5	Kontorid	Tallinn	100%	Üüritav pind 13 931 m ²	Kinnisvarainvesteering
Tondi kvartal	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 115 550 m ² <i>Elamupind 80 963 m²</i> <i>Äripind 34 587 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Marsi 3, 3a, 3b	Elamupind	Tallinn	65%	Puhas müügi- pind 6 594 m ² <i>Elamupind 6 594 m²</i>	Varud
Kalaranna	Elamupind	Tallinn	100%	Puhas müügi- pind 33 013 m ² <i>Elamupind 27 600 m²</i> <i>Äripind 5 413 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Tallinase kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 22 055 m ² <i>Elamupind 21 009 m²</i> <i>Äripind 1 046 m²</i>	Kinnisvarainvesteering
Kliversala	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 74 777 m ² <i>Elamupind 63 857 m²</i> <i>Äripind 10 920 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering
Zvaigznese kvartal	Elamupind	Riia	100%	Puhas müügi- pind 18 378 m ² <i>Äripind 18 378 m²</i>	Varud
Šaltinių Namai	Elamupind	Vilnius	100%	Puhas müügi- pind 21 150 m ² <i>Elamupind 18 583 m²</i> <i>Äripind 2 567 m²</i>	Varud, kinnisvarainvesteering

Projektide hetkeseis:

Peterburi mnt kaubanduskeskus	Ehitusluba väljastatud, hoone ehitussüvendi kaevetööd lõpetatud, pakkumusprotsess ehituse peatöövõtja valimiseks käimas.
Ülemiste 5	Detailplaneering kehtestatud, projekt ei ole veel käivitunud. Uue detailplaneeringu väljatöötamine koostöös linnavalitsusega käimas seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.
Tondi kvartal	Teise etapi ehitusluba väljastatud.
Marsi 3, 3a, 3b	Esimese hoone ehitus lõpetatud. Teise ja kolmanda hoone eelmüük ning teise hoone ehitustööd käimas.
Kalaranna	Detailplaneeringu kehtestamine käimas.
Tallinase kvartal	Projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas. Arhitektuuriplaan linnavalitsuse poolt kinnitatud.

Kliversala

Uus üldplaneering linnavalitsuse poolt heaks kiidetud. Esitatud uus detailplaneering.

Zvaigznes kvartal
Šaltinių Namai

Olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks vajalik ehitusluba väljastatud. Esimene etapp lõpetatud ja müügis, esimese täiendava hoone ehitustööd lõpetatud, teise osas eelmüük ja ehitustööd käimas. Teise etapi projekteerimistööd ehitusloa taotlemiseks käimas.

Segmendid ja muud tulemusnäitajad

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

Tulu struktuur, 01. jaanuar – 31. märts 2015, tuhat eurot

	Eesti 2015 3 kuud	Eesti 2014 3 kuud	Läti 2015 3 kuud	Läti 2014 3 kuud	Leedu 2015 3 kuud	Leedu 2014 3 kuud	Saksa 2015 3 kuud	Saksa 2014 3 kuud	KOKKU 2015 3 kuud	KOKKU 2014 3 kuud
Kinnisvara	860	23	0	0	563	1 546	0	0	1 423	1 569
Rent	7	7	20	15	26	31	0	0	53	53
Hotellid	250	233	250	266	0	0	708	594	1 208	1 093
Haldus	400	396	9	3	24	27	0	0	433	426
Muu	13	20	3	0	2	0	0	0	18	20
KOKKU	1 530	679	282	284	615	1 604	708	594	3 135	3 161

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

Eesti segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta esimese kvartali käibest oli 48,8%, võrreldes 21,5%-ga eelmise aasta võrreldaval perioodil. Antud muutus on tingitud Tondi Elamukvartalis valminud Marsi 3 elumaja korterite müügiga, 6 korterit 31-st on müüdud võlaõigusliku lepingu alusel. Korterite müügist saadav tulu kajastatakse raamatupidamislikult korteri omandi ülemineku hetkest, eelmüügist laekuvad summad kajastatakse ostjate ettemaksetena.

2015. aasta kolme kuu jooksul müüs Ettevõtte kokku 7 korterit ja 5 parkimiskohta (2014 3 kuud: 4 parkimiskohta). Aruandeperioodil valmis Marsi 3 elumaja Tondi Elamukvartalis. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on 31-st korterist 19 omanikele üle antud ja lisaks on sõlmitud eelmüügilepingud 3-le korterile. Järgmisena valmivas Marsi 3b majas on sõlmitud eelmüügilepingud 31 korterist 11-le ja Marsi 3a majas 1 eelmüügileping. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 33 korterit ja äripinda, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Tallinna PK Ilmarine Hotel täituvus 55% suurenes 13% võrreldes 49%-ga samal perioodil 2014. aastal. Hotelli ärikasum suurenes 33% võrreldes eelneva aasta sama perioodiga.

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

Läti segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta kolme kuu käibest oli sama kui võrdlusperioodil – 9%.

Lätis puudub müüdav kinnisvara uute arenduste valmimiseni. Kliversala arendusprojektis väljastati Ettevõttele ehitusluba esimesele kortermajale kokku 49 korteriga, millest vahearuande avaldamise ajaks on sõlmitud eelmüügilepinguid 5 korterile.

PK Riga Hotel täituvus 2015. aastal kahanes 5% ja moodustas 57% (2014 3 kuud: 60%). Ka ärikasum kahanes. Sellegipoolest on hotell näidanud häid tulemusi arvestades Riias valitsevat keerulist hotellituru seisuga.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta esimese kvartali käibest oli 19,6% võrreldes 50,7%-ga aasta varem. Taolise muutuse põhjuseks on müügitgevuse aeglustumine enne uute elamute valmimist. Aruandeperioodi lõpus valmis Saltiniu Namai arenduses K7 hoone, mille 19-st korterist on müüdud 18. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on Saltiniu Namai projektis sõlmitud eelmüügilepingud 44 korterist 13-le K4-1 hoones.

Kolme kuu jooksul müüs ettevõtte Leedus 2 korterit ja 2 parkimiskohta (2014 3 kuud: 2 korterit, 1 äripind, 3 parkimiskohta ja 2 eramu tüüpi korterit). Aruandeperioodi lõpus oli Leedus müügis veel 25 korterit, 6 eramu tüüpi korterit, 17 äripinda, 16 panipaika ning 91 parkimiskohta.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte 2015. aasta esimese kvartali käibest oli 22,6% võrreldes 18,8%-ga aasta varem. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 50% on 24% võrra kõrgem kui 40% samal perioodil 2014. aastal. Hotell on suutnud ka oluliselt tõsta kasumlikkust suurendades ärikasumit 2112% võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

Muud tulemusnäitajad 01. jaanuar - 31. märts 2015

	Eesti 2015 3 kuud	Eesti 2014 3 kuud	Läti 2015 3 kuud	Läti 2014 3 kuud	Leedu 2015 3 kuud	Leedu 2014 3 kuud	Saksa 2015 3 kuud	Saksa 2014 3 kuud	KOKKU 2015 3 kuud	KOKKU 2014 3 kuud
Müüdud m ²	564	25	0	0	197	690	0	0	761	715
Keskmine hind, m ² /EUR	1 449	922	0	0	2 698	2 240	0	0	1 773	2 194
Hallatavaid m ²	57 770	52 102	15 002	15 002	11 634	11 903	0	0	84 406	79 007
Hotellide täituvus %	55,3%	49,0%	57,0%	59,8%	0,0%	0,0%	49,8%	40,1%	53,7%	48,6%

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

2015. aasta esimese kolme kuu jooksul laenas Pro Kapital 990 tuhat eurot Nordea Pangalt, 200 tuhat eurot Leedu Swedbankilt ning 600 tuhat eurot Eginvest LTD-lt. Ettevõtte tagastas 2015. aasta esimeses kvartalis 821 tuhande euro väärtuses pangalaene.

31. märts 2015 seisuga oli pangalaenude kogumaht 10,98 mln EUR.

31. märts 2015 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 11,2 mln EUR väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 4,6 miljonit eurot, pikaajaline osa 6,6 miljonit eurot) ning 2,2 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (kõik pikaajalise tähtajaga).

Pangalaenud on peamiselt keskpika tähtajaga, tagastamistähtaja üks kuni kolm aastat. Tagasimaksegraafik on fikseeritud tähtaegadega ja ujuva graafikuga, mis sõltub müügimahtudest.

Aktsiad ja aktsionärid

31. märts 2015 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 54 106 575 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital on 10 821 315 eurot.

31. märts 2015 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 65 aktsionäri. Paljud neist on ettevõtted, mis esindavad erinevaid suuri ja väikeseid mitteresidentidest investoreid.

31. märts 2015 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

	Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
1	Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	15 061 669	27,84%
2	Eurofiduciaria S.R.L.	7 171 606	13,25%
3	Svalbork Invest OÜ	6 840 368	12,64%
4	Sueno Latino AG	4 528 531	8,37%
5	A.F.I. American Financial Investments Ltd.	4 168 269	7,70%
6	Anndare Ltd.	3 736 765	6,91%

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. märts 2015 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)	Konverteeri- tavaid võlakirju
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	87 500	0,16%	0
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	0	0,00	0
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00	22 224
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	0	0,00	0
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	0	0,00	0

2015. aasta esimese kolme kuu kahjum aktsia kohta oli sama, mis võrdluseperioodil -0,02 eurot.

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 01. jaanuar – 31. märts 2015 NASDAQ OMX Tallinna börsi lisanimekirjas



23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2015 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,30- 2,53 eurot ning 31. märtsi 2015 kauplemispäeva sulgemishind oli 2,49 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 77 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 185 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse kontserni aktsiatega Frankfurdi börsi (*Frankfurt Wertpapierbörse*) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas *Quotation Board*. Perioodil 01. jaanuar – 31. märts 2015 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 2,31 - 2,55 eurot ning 31. märtsi 2015 kauplemispäeva sulgemishind Classic Xetra keskkonnas oli 2,40 eurot, Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 2,30 eurot. Perioodi jooksul moodustas kauplemismaht Classic Xetra keskkonnas 43 tuhat eurot (18 tuhat aktsiat) ja Xetra Frankfurt Specialist keskkonnas 84 tuhat eurot (35 tuhat aktsiat).

Õigusküsimused

Aruandeperioodi lõpu seisuga oli AS-I Pro Kapital Grupp ja tema tütaretevõtetel kokku 3 menetluses olevat kohtuvaidlust, milles grupi ühing on kas hageja või kostja.

Täiendavat informatsiooni kohtuvaidluste kohta leiate käesoleva vahearuarande lisast nr. 16.

Töötajad

31. märtsil 2015 oli Ettevõttes tööl 105 inimest (31. märtsil 2014: 101 töötajat). Neist 78 töötasid hotellide ja kinnisvara halduses (31. märtsil 2014: 75).

Riskid

Ettevõtte peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimiskriisi. Kinnisvaraturg on olnud viimased viis aastat väga heitlik, kuid Pro Kapital on keerulised ajad tänu oma pikaajalisele ärimudelile üle elanud. Ettevõtte pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, 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.

Finantseerimiskriis 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.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

Juhatus kinnitab, et tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest, äritegevuse arengust ja finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht Juhatusesimees	_____	19. mai 2015
Allan Remmelkoor	Tegevjuht Juhatuseliige	_____	19. mai 2015

Konsolideeritud finantsaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.03.2015	31.12.2014
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		1 337	1 881
Lühiajalised nõuded		2 059	2 463
Varud		14 482	14 535
Käibevara kokku		17 878	18 879
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		45	150
Materiaalne põhivara	5	17 460	17 619
Kinnisvarainvesteeringud	6	88 110	88 110
Immateriaalne vara		271	273
Põhivara kokku		105 886	106 152
VARAD KOKKU		123 764	125 031

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande lahutamatu osa.

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	31.03.2015	31.12.2014
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised laenukohustused	7	16 798	16 348
Ostjate ettemaksed		1 403	1 548
Lühiajalised võlgnevused		4 090	4 761
Masukohustused		414	177
Lühiajalised eraldised		5	5
Lühiajalised kohustused kokku		22 710	22 839
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	7	13 416	13 430
Muud pikaajalised kohustused		739	79
Edasilükkunud tulumasukohustus		2 733	2 744
Pikaajalised eraldised		154	151
Pikaajalised kohustused kokku		17 042	16 404
KOHUSTUSED KOKKU		39 752	39 243
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		10 821	10 821
Aažio		1 474	1 474
Kohustuslik reservkapital		1 064	1 064
Ümberhindlusreserv		9 389	9 389
Kursivahed		-143	-143
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		61 159	39 778
Aruandeperioodi kahjum		-1 166	21 381
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		82 598	83 764
Mittekontrolliv osalus		1 414	2 024
OMAKAPITAL KOKKU		84 012	85 788
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		123 764	125 031

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2015 3 kuud	2014 3 kuud
Põhitegevustulu			
Tulu	8	3 135	3 161
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	9	-2 538	-2 398
Brutokasum	10	597	763
Turunduskulu		-99	-116
Üldhalduskulu	11	-1 181	-1 204
Muud tulud	6	45	76
Muud kulud		-84	-70
Äri kasum (-kahjum)		-722	-551
Finantstulu	12	2	32
Finantskulu	12	-426	-386
Kasum (-kahjum) enne tulumaksu		-1 146	-905
Tulumaks		-12	-5
Puhaskasum (-kahjum)		-1 158	-910
<i>Kasum (kahjum) kursivahedest</i>		0	0
Emettevõtte omanikele kuuluv osa		-1 166	-907
Mittekontrolliv osalus		8	-3
Kasum aktsia kohta (eurot)	13	-0,02	-0,02
Lahustatud kasum aktsia kohta (eurot)	13	-0,02	-0,02

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuannde lahutamatu osa.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisad	2015 3 kuud	2014 3 kuud
Rahajäägi muutus põhitegevusest			
Puhaskasum/ -kahjum		-1 158	-910
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	5	173	195
Kinnisvara õiglase väärtuse muutused	6	0	53
Kasum põhivara müügist		0	-2
Kasum osaluse muutumisest tütarettevõtjas	4	0	-17
Finantstulud ja -kulud, neto	12	424	354
Muud mitterahalised tehingud		-175	-154
Muutused:			
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		404	-53
Varudes		52	728
Kohustustes ja ettemaksetes		-580	161
Provisjonides		3	1
Rahajäägi muutus põhitegevusest		-857	356
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	5	-6	-29
Tulu põhivara müügist		0	6
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	6	-68	-53
Saadud intressid		2	2
Rahajäägi muutus investeerimistegevusest		-72	-74
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest			
Võetud laenud		1 791	727
Tagastatud laenud		-821	-1 446
Makstud intressid		-585	-89
Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest		385	-808
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-878	2 052
Raha perioodi alguses		1 881	2 759
Raha perioodi lõpus		1 337	2 233

Lisad on käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne lahutamatu osa.

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 2013	10 637	0	0	11 330	-1 213	43 442	64 196	1 552	65 748
Kapitali suurendamine 15.05.2013	184	1 474	0	0	0	0	1 658	0	1 658
Kohustuslik reserv	0	0	1 064	0	0	-1 064	0	0	0
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-69	-69
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	-64	-2 600	-2 664	22	-2 642
31. detsember 2013	10 821	1 474	1 064	11 330	-1 277	39 778	63 190	1 505	64 695
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	665	665
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	-1 941	1 134	21 381	20 574	-146	20 428
31. detsember 2014	10 821	1 474	1 064	9 389	-143	61 159	83 764	2 024	85 788
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	0	0	0	-618	-618
Perioodi puhaskasum (-kahjum)	0	0	0	0	0	-1 166	-1 166	8	-1 158
31. märts 2015	10 821	1 474	1 064	9 389	-143	59 993	82 598	1 414	84 012

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 31.03.2015	Osalus 31.12.2014
Clearstream Banking Luxembourg S.A.	Luxembourg	27,84%	27,85%
Eurofiduciaria S.r.l.	Itaalia	13,25%	12,91%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	12,64%	12,64%
Sueno Latino AG	Liechtenstein	8,37%	8,37%
A.F.I. American Financial Investments Ltd.	Liechtenstein	7,70%	8,24%
Anndare Ltd.	Iirimaa	6,91%	7,13%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 31.03.2015 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) (edaspidi ka *grupp*) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaanne sisaldab 2015. aasta kolme kuu võrdlusperioodi andmeid põhiemaettevõtja ja selle tütarettevõtjate (edaspidi koos ka *grupp*) konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaande koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruaanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2014 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

<i>tuhandetes eurodes</i>	PKG	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	<i>Elimineerimised</i>	Kokku
2015 3 kuud							
Käive	0	1 530	288	615	817	-115	3 135
Muu põhitegevustulu	0	1	11	1	43	-11	45
Segmenti ärikasum (-kahjum)	-379	-161	-187	77	-72		-722
Finantstulu ja -kulu (neto)	-806	608	-60	-140	-26		-424
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 185	447	-247	-63	-98		-1 146
Tulumaks	0	0	-13	1	0		-12
Mittekontrolliv osalus	0	8	0	0	0		8
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 185	439	-260	-62	-98		-1 166
31.03.2015							
Varad	189	72 989	30 209	14 562	5 815		123 764
Kohustused	20 078	8 705	5 936	4 145	888		39 752
Põhivara soetamine	0	0	6	0	0		6
Materiaalse põhivara kulum	0	-39	-55	-6	-73		-173
2014 3 kuud							
Käive	20	667	290	1 604	703	-123	3 161
Muu põhitegevustulu	0	3	23	0	127	-77	76
Segmenti ärikasum (-kahjum)	-372	-346	-193	478	-118		-551
Finantstulu ja -kulu (neto)	-860	706	-25	-146	-29		-354
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-1 232	360	-218	332	-147		-905
Tulumaks	0	0	-15	10	0		-5
Mittekontrolliv osalus	0	-4	1	0	0		-3
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-1 232	364	-234	342	-147		-907
31.12.2014							
Varad	399	73 159	30 694	14 812	5 967		125 031
Kohustused	19 673	8 461	5 719	4 448	942		39 243
Põhivara soetamine	0	40	40	2	89		171
Materiaalse põhivara kulum	0	-143	-214	-25	-361		-743

Lisa 4. Osaluste muutus tütaretevõtjates

<i>tuhandetes eurodes</i>	Nekustamo Īpařumu sabiedrība Prokurs SIA
Netovarade vārtus osaluse muutuse pāeval	2 058
Osalus (%) 31.detsebril 2014	70%
Osaluse muutus	-70%
Osalus (%) 31. mārtsil 2015	0%
Netorahavoog osaluse muutusel	0
Mitterahaline tasumine	1 441
Kasum osaluse muutusest tütaretevõtjas	0

Lāti tütaretevōte Nekustamo Īpařumu sabiedrība Prokurs SIA on mūinud oma varad ning ettevōtte tegevis on lōppenud. 2014. Aastal alustati ettevōtte likvideerimist, 10. mārtsil 2015 kustutati ettevōte registrist.

Lisa 5. Materiaalne pōhivara

31. detsebril 2011 hinnati Pro Kapitali maade ja ehitiste ōiglast vārtust, kasutades selleks sōltumatu eksperdi hinnangut. Rahvusvahelistele hindamisstandarditele vastava hinnangu andis sōltumatu kinnisvarahindaja SIA Newsec Valuation LV diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hinnangu koostamisel ajal kasutati eeldustena valitsevaid turutingimusi.

Viimane kinnisvara hindamise teostas Newsec Valuation 2014. aasta novembris. Kuigi mōnede varade ōiglane vārtus osutus bilansivārtuseks oluliselt kōrgemaks, otsustas juhtkond antud varasid seekord mitte ūles hinnata, vaid hinnata varasid iga 5 aasta tagant (jārgmine planeeritud varade hindamine peaks toimuma 2016. aastal) tingimusel et varade vārtus ei ole oluliselt langenud. Viimase hindamise ajal osutus Saksamaa hotelli vārtus oluliselt madalamaks ja vara hinnati alla 1,9 miljoni euro vōrra.

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2015	31.12.2014
Soetusmaksumus	22 555	25 290
Akumuleeritud kulum	-4 936	-5 069
Bilansiline vārtus	17 619	20 221

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne pōhivara	KOKKU
Soetusmaksumus 01.01.2014	21 638	1 211	2 441	25 290
Omandatud:				
Soetatud	6	89	82	177
Ūmberhindlus	-1 941	0	-5	-1 946
Mūūdud ja maha kantud:				
Mūūdud	-912	-12	-19	-943
Maha kantud	0	-13	-10	-23
Soetusmaksumus 31.12.2014	18 791	1 275	2 489	22 555
Omandatud:				
Soetatud	0	5	1	6
Ūmberhindlus	6	0	0	6
Soetusmaksumus 31.03.2015	18 797	1 280	2 490	22 567

<i>tuhandetes eurodes</i>	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Akumuleeritud kulum 01.01.2014	1 985	900	2 184	5 069
Omandatud:				
Materiaalse põhivara kulum	572	134	36	742
Müüdnud ja maha kantud:				
Müüdnud	-826	-9	-18	-853
Maha kantud	0	-13	-9	-22
Akumuleeritud kulum 31.12.2014	1 731	1 012	2 193	4 936
Omandatud:				
Materiaalse põhivara kulum	123	37	11	171
Akumuleeritud kulum 31.03.2015	1 854	1 049	2 204	5 107

Lisa 6. Kinnisvarainvesteeringud

<i>tuhandetes eurodes</i>	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvara- investeeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2014	26 001	26 001
Soetatud:		
Omandatud	822	822
Varude ümberklassifitseerimine	29 591	29 591
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest	31 696	31 696
Soetusmaksumus 31.12.2014	88 110	88 110
Soetatud:		
Omandatud	68	68
Õiglase väärtuse muutused:		
Kasum/ kahjum õiglase väärtuse muutusest	68	68
Soetusmaksumus 31.03.2015	88 110	88 110

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

2014. aasta lõpus otsustas juhtkond kinnisvaraportfellis olevad varud inventeerida lähtudes nende arendamise lühi- ja pikaajalisest strateegiast. Siiani on enamus varasid kajastatud varudena soetusmaksumuses, kuigi nad on soetatud enam kui kümme aastat tagasi ja bilanss ei kajastanud nende õiglast väärtust, mis oluliselt erineb soetusmaksumusest. Strateegiast lähtuvalt otsustati need varad, mida lähiaastatel ei plaanita arendada, kajastada kinnisvarainvesteeringute kui pikaajalisi varasid. Antud varud hinnati ümber õiglasesse väärtusesse vastavalt Newsec Valuations hindamisaktidele, mis valmisid Novembris 2014.

Lisa 7. Laenud

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2015	31.12.2014
Lühiajalised laenukohustused	7 804	6 877
Pikaajalised laenukohustused	3 171	3 728
Lühiajalised laenukohustused, seotud osapooled	4 538	4 538
Pikaajalised laenukohustused, vähemusosanikud	1 308	1 308
Pikaajalised laenukohustused, muud	600	0
Konverteeritav võlg	11 219	11 219
Mittekonverteeritav võlg	2 240	2 240
Kokku	30 880	29 910

12. jaanuaril 2015 allkirjastas Ettevõtte laenulepingu Eginvest Ltd-ga summas 1 000 000 eurot, mida väljastatakse osadena, laenu tähtaeg on 2 aastat väljamakse tegemisest, laenuintress on 5% aastas. Aruandeperioodi lõpuks on Ettevõtte saanud laenu summas 600 000 eurot.

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot ning lunastamata võlakirjade väärtus on 11 219 tuhat eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetusmääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel, Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas. 3. märtsil 2015 pikendas Ettevõtte 1 593 964,40 euro väärtuses konverteeritavate võlakirjade lunastamise aega kahe aasta võrra. Võlakirjade uus lunastamise tähtaeg on 08. märts 2017. Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimused on jäänud muutumata.

25. märtsil 2015 sõlmis leedu tütarettevõtte Pro Kapital Bonum UAB laenulepingu Swedbank AB-ga. Laenu limiit kuni 2 150 000 eurot kasutatakse K4-1 elamu ehitamisel Šaltinių Namai arenduses Vilniuses. Laenuintress on 3,85%+6 kuu Euribor. Aruandeperioodi lõppedes ei olnud krediitlimiiti kasutatud.

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2015	31.12.2014	Valuuta	Intress (%)
Swedbank AS (Eesti)	1 481	1 507	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	2 230	2 271	EUR	2,65%+ 6 kuu Euribor
Swedbank AS (Eesti)	0	18	EUR	2,5%+ 6 kuu Euribor
Norde Bank Finland Plc Est branch	1 089	659	EUR	3,1%+ 1 kuu Euribor
AS Swedbank (Läti)	3 516	3 605	EUR	3,0%+ 3 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	1 785	1 871	EUR	3,0%+ 6 kuu Euribor
„Swedbank” AB (Leedu)	874	674	EUR	3,85%+ 6 kuu Euribor
Combrimat Ltd.	1 000	1 000	EUR	5%
Svalbork Invest, seotud osapool	3 738	3 738	EUR	5%
Fiducaria Emiliana s.r.l	197	197	EUR	12%
Nikasi Overseas SA	111	111	EUR	12%
Estrella Ltd.	800	800	EUR	5%
Eginvest Ltd.	600	0	EUR	5%
Konverteeritav võlg – erinevad võlakirjahoidjad	11 219	11 219	EUR	7%
Mittekonverteeritav võlg – erinevad võlakirjahoidjad	2 240	2 240	EUR	5%
Kokku	30 880	29 910		

Tagasimaksed

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2015	31.12.2014
Tähtaeg alla ühe aasta	16 985	16 582
Tähtaeg 2–5 aastat	13 587	13 020
Tähtaeg üle viie aasta	308	308
Kokku	30 880	29 910

Tagatised

<i>tuhandetes eurodes</i>		Tagatiste bilansiline väärtus	
Saaja	Tagatis	31.03.2015	31.12.2014
Swedbank AS (Eesti)*	Tondi 51, Tallinn	745	874
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 21a, 21 b-1, Tallinn	5 693	5 725
Swedbank AS (Eesti)	Põhja 21, 23, Tallinn	427	427
Nordea Bank Finland (Eesti)	Marsi 3, 3a, 3b, Tallinn	4 918	4 808
Nordea Bank Finland (Eesti)	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	184	181
Nordea Bank Finland (Eesti)	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	2 300	2 300
AS Swedbanka (Läti)	Pulkveza Brieza St. 11, Riga	5 611	5 647
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St.5, Riga	17 490	17 426
Swedbank AB (Leedu)	Aguonu str.10, Vilnius	13 556	13 358
Kokku		50 924	50 746

* 2015. aasta jaanuaris tasus AS Tondi Kvartal laenujäägi Swedbank AS-le.

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

- Garantiikiri ASile Swedbank (Läti), millega tagatakse ettevõttele Pro Kapital Latvia kuuluva tütarettevõtja Klīversala RE SIA võimalik kohustus summas 8 084 tuhat eurot seoses sellega, et AS Swedbank (Läti) on väljastanud samas summas garantiikirja ettevõttele VAS „Privatizācijas aģentūra”, millega tagatakse Klīversala RE SIA ja VAS „Privatizācijas aģentūra” vahel sõlmitud lepingust tulenevaid investeerimiskohustusi.
- Garantiikiri Kristiine Keskus OÜ-le, millega tagatakse (koos ASiga Pro Kapital Eesti) võimalike nõudeid Täismaja ASi vastu tulenevalt ASi Pro Kapital Eesti ja Täismaja ASi vahel 9. märtsil 2004 sõlmitud laenulepingust. Garantiikiri tagab võimaliku nõude maksimumsumma. Garantii kehtib 72 kuud alates ostumüügilepingu sõlmimisest, st kuni 2. maini 2017.

Lisa 8. Käive

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 3 kuud	2014 3 kuud
Kinnisvara müük	1 423	1 569
Rent	53	53
Hotelliteenused	1 208	1 093
Haldusteenused	433	426
Muud teenused	18	20
Kokku	3 135	3 161

Lisa 9. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 3 kuud	2014 3 kuud
Müüdnud kinnisvara	1 121	1 066
Renditeenused	116	30
Hotelliteenused	828	895
Haldusteenused	413	407
Muud teenused	60	0
Kokku	2 538	2 398

Lisa 10. Brutokasum

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 3 kuud	2014 3 kuud
Müüdnud kinnisvara	302	503
Renditeenused	-63	23
Hotelliteenused	380	198
Haldusteenused	20	19
Muud teenused	-42	20
Kokku	597	763

Lisa 11. Üldhalduskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 3 kuud	2014 3 kuud
Personalikulud	591	706
Kontori- ja sidekulud	44	42
Reisimine ja transpordikulud	31	35
Konsultatsioonid, tarkvara litsentsid jms	118	103
Panga-, börsi- ja depositeoriumide kulud	68	71
Maa- ja kinnisvara maksud	91	86
Oma pindade halduskulud	25	17
Materiaalse põhivara kulum	25	27
Immateriaalse põhivara kulum	2	3
Muu	186	129
Kokku	1 181	1 219

Lisa 12. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 3 kuud	2014 3 kuud
Intressitulu	0	7
Kasum muutusest tütarettevõtja osaluses	0	17
Muud finantstulud	2	8
Kokku	2	32

Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 3 kuud	2014 3 kuud
Intressikulu	394	348
Kahjum valuutakursi muutusest	1	0
Muud finantskulud	31	38
Kokku	426	386

Lisa 13. Kasum/kahjum aktsia kohta

Kasum aktsia kohta leitakse, jagades perioodi puhaskasumi (-kahjumi) perioodi aktsiate kaalutud keskmise arvuga.

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2015-31.03.2015	(54 106 575* 90/90)	=54 106 575
Perioodil	01.01.2014-31.03.2014	(54 106 575* 90/90)	=54 106 575

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

01.01.2015-31.03.2015	- 1 166 tuhat eurot/ 54 106 575 = -0,02 eurot
01.01.2014-31.03.2014	- 907 tuhat eurot/ 54 106 575 = -0,02 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendatavat mõju 2015. ja 2014. aasta tuludele, mistõttu neid ei ole arvestatud aktsia kohta lahjendatud puhaskasumi (-kahjumi) arvutamisel ning lahjendatud puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta on võrdne näitajaga puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta.

Lisa 14. Aktsionäride koosolekud

2015. aasta esimeses kvartalis ei ole aktsionäride koosolekut kokku kutsutud.

Lisa 15. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega

<i>tuhandetes eurodes</i>	2015 3 kuud	2014 3 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Intressitulu	0	4
Väljastatud laenud	0	475
Antud laenude tagastused	501	0
Garantiid	0	14 743
Saadud laenude tagasimaksed	0	0
Intressikulu	47	48
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	187	159

Nõuded seotud osapooltele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2015	31.12.2014
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Lühiajalised nõuded seotud osapooltele	0	501
Kokku	0	501

Kohustused seotud osapoolte ees

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2015	31.12.2014
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Kohustused seotud osapoolte ees	4 326	4 284
Kohustused juhtkonna ja nõukogu liikmete ees	121	116
Kokku	4 447	4 400

Osalused põhiemaettevõtjas %

	31.03.2015	31.12.2014
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0%	34,09%

Lisaks on nõukogu liikmete omanduses 22 224 vahetusvõlakirja.

Laekumata summad ei ole tagatud ning need arveldatakse rahas. Ei ole antud ega saadud ühtegi tagatist.

Mis puutub seotud osapoolte võlakohustustesse, siis ei ole vaatlusalusel perioodil ega ka varasematel perioodidel täheldatud halbade või ebatõenäoliselt laekuvatest laenudest tulenevaid kulusid. Grupp on andnud seotud osapooltele laene intressimääradega, mis on võrreldavad keskmiste turuintressimääradega. Seotud osapooltele antud laenud ei ole tagatud.

Lisa 16. Kohtuvaidlused

Põhiemaettevõtja

	Seisuga 31.03.2015	Seisuga 31.12.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2014 ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Seisuga 31.03.2015 ei olnud AS-I Pro Kapital Grupp kui põhiemaettevõtjal ühtegi menetluses olevat kohtuvaidlust.

Pro Kapitali Eesti tütarüks

	Seisuga 31.03.2015	Seisuga 31.12.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2014 ei olnud Pro Kapitali Eesti eraettevõttena ega selle tütarüksena seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Pro Kapital Eesti on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna (AS Täismaja, mis oli kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna ühendati ühinguga AS Pro Kapital Eesti).

Seisuga 31.03.2015 ei olnud Pro Kapitali Eesti eraettevõttena ega selle tütarettevõtjad seotud ühegi kohtuvaidlusega. AS Pro Kapital Eesti on kaasatud ühte kohtuvaidlusesse kolmanda isikuna.

Pro Kapitali Läti tütarüks

	Seisuga 31.03.2015	Seisuga 31.12.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	2	2
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2014 oli Pro Kapitali Läti tütarüksil pooleli kaks kohtuvaidlust.

Seisuga 31.03.2015 oli Pro Kapitali Läti tütarüksil pooleli samad kaks kohtuvaidlust.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

30.07.2012 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele SIA "Nekustamo Īpašumu sabiedrība "Zvaigznes centrs" kuuluvad hooned aadressil Brīvības 193, Riia klassifitseeritakse keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksma suuremat kinnisvaramaksu. Ettevõtte esitas mainitud otsuse kohta Riia Linnavolikogu esimehele kaebuse, kuid esimees otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 14.02.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule, paludes otsuse tühistada. Halduskohus otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 29.05.2014 apellatsioonkaebuse ringkonnakohtusse. Menetlus on pooleli.

02.08.2013 väljastas Riia Linnavolikogu kinnisvaraosakond otsuse, mille kohaselt ettevõttele LLC „TALLINA NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI“ kuuluvad hooned aadressil Tallinna tn. 5/7, Riia klassifitseeritakse keskkonda kahjustavaks ja inimeste turvalisusele ohtlikuks. Selle otsuse põhjal peaks ettevõtte maksma suuremat kinnisvaramaksu. Ettevõtte esitas mainitud otsuse kohta Riia Linnavolikogu esimehele kaebuse, kuid esimees otsustas 04.11.2013 kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 18.12.2013 otsuse peale kaebuse halduskohtule paludes otsuse tühistada. Halduskohus otsustas kaebuse jätta rahuldamata. Ettevõtte esitas 14.07.2014 apellatsioonkaebuse ringkonnakohtusse. Menetlus on pooleli.

Pro Kapitali Vilniuse tütarüks

	Seisuga 31.03.2015	Seisuga 31.12.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	1	1
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	1
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2014 oli Pro Kapital Vilnius tütarüksil kuuluvatel ettevõtetel pooleli üks kohtuvaidlus. Aruandeperioodi jooksul jõuti ühes kohtuasjas lahenduseni.

Seisuga 31.03.2015 Pro Kapitali Vilnius tütarüksil kuuluvatel ettevõtetel pooleli sama kohtuvaidlus.

Menetluses olevad kohtuvaidlused:

2012. aasta veebruaris esitas UAB "Gatvių statyba" Vilniuse kohtule hagi summas 197 000 Leedu litti (u 57 000 eurot), millele lisandub 8,06% intressi Saltiniu Namai projektis teostatud tööde eest. Grupi ettevõtte PK Invest UAB ei nõustunud nõudega, kuna töid ei teostatud nõuetekohaselt ja pooled fikseerisid puudujäägid kirjalikult.

Hagi arutati Vilniuse Maakohtus. Kohus rahuldab osaliselt nii töövõtja nõude kui PK INVEST UAB vastunõude.

PK INVEST UAB esitas apellatsioonkaebuse põhjendusel, et kohus keeldus osaliselt ja puudujääkidega teostatud tööde hinda langetamast.

Leedu Ringkonnakohus otsustas 26.09.2014 tühistada esimese astme kohtu otsuse ning tegi uue otsuse – kohus ei rahuldanud UAB „Gatvių statyba” nõuet ja rahuldas PK INVEST UAB vastunõude.

Leedu Ringkonnakohus otsustas vähendada ehituslepingu alusel tasumisele kuuluvat summat 2 247 085 Leedu litilt 2 019 581,19 Leedu litini ning mõistis UAB-lt „Gatvių statyba“ PK Invest UAB kasuks välja enammakstud 39 740,18 Leedu litti ning 6% aastas enammakstud summalt alates 29.03.2012 kuni kohtuotsuse täieliku täitmiseni. Hageja UAB „Gatvių statyba” kohustus esitada PK INVEST UAB-le kohustuste tagamise garantiikirja 93 881 Leedu litile 40 päeva jooksul apellatsioonikohtu otsusest. Kui UAB „Gatvių statyba” ei esita garantiid, peab ta maksma PK INVEST UAB-le 93 881 Leedu litti trahvi. Leedu Ringkonnakohus mõistis välja PK INVEST UAB kasuks ka kohtukulud.

UAB-l „Gatvių statyba” esitas kassatsioonkaebuse Leedu Riigikohtule, paludes tühistada ringkonnaotsus ning jätta esimese astme kohtu otsus jõusse. PK INVEST UAB vaidles kassatsioonkaebusele vastu ning palus jätta ringkonnakohtu otsus muutmata. Menetlus on pooleli.

Pro Kapitali Saksa alamkontsern

	Seisuga 31.12.2014	Seisuga 30.09.2014
Menetluses olevad kohtuvaidlused:	0	0
Lahendatud kohtuvaidlused:	0	0
Uued kohtuvaidlused:	0	0

Seisuga 31.12.2014 seisuga ei olnud Pro Kapital Germany tütarüks seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Seisuga 31.03.2015 seisuga ei olnud Pro Kapital Germany tütarüks seotud ühegi kohtuvaidlusega.

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2015. aasta kolme kuu ja esimese 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	Juhatusesimees	19. mai 2015
------------------	----------------	--------------

Allan Remmelkoor	Juhatuseliige	19. mai 2015
------------------	---------------	--------------