

AS Pro Kapital Grupp

2018 A. IV KVARTALI JA 12 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus.....	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad ja olulised sündmused	3
Ettevõtte juhi ülevaade	7
Kontserni struktuur	10
Arendusprojektide ülevaade	11
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	17
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	20
Aktsiad ja aktsionärid	20
Õigusküsimused	22
Töötajad	23
Riskid	23
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	24
Konsolideeritud finantsaruanded.....	25
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne.....	25
Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne	26
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne.....	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	28
Konsolideeritud vahearuande lisad.....	29
Lisa 1. Üldine informatsioon	29
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	29
Lisa 3. Segmentide ülevaade	30
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütaretevõtjas	31
Lisa 5. Varud	31
Lisa 6. Materiaalne põhivara	32
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud.....	33
Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	34
Lisa 9. Käive	38
Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind.....	38
Lisa 11. Brutokasum	38
Lisa 12. Üldhalduskulud.....	39
Lisa 13. Muud äritulud ja ärikulud	39
Lisa 14. Finantstulud ja –kulud.....	40
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

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Ettevõtte“ ja/või „Pro Kapital“) on juhtiv kinnisvaraettevõtte Balti riikides, mis on pühendunud kõrge kvaliteediga ja unikaalse disainiga elamu- ja ärikinnisvara arendamisele. Pro Kapital on asutatud 1994. aastal, mis teeb Ettevõttest esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on 25 aastane kogemus. Ettevõtte põhifookuses on arendada suuremahulisi projekte kõrgelt hinnatud piirkondades Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses, ning pakkuda seeläbi kõrgeimat lisandväärtust sidusgruppidele. Pro Kapital on ainus kinnisvaraettevõtte piirkonnas, mille portfellis on kaheksa suuremahulist töös olevat või peatselt alustavat projekti.

Alates asutamisest on Ettevõtte edukalt arendanud üle 250 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara ning vähemalt sama suures mahus on veel arendamistegevuse ootel. Ettevõtte keskendub kõrgeima kvaliteedi pakkumisele. Selleks rakendatakse tulevikku vaatavat äristrateegiat kõigis arendusprotsessides läbi kogu väärtusahela, kasutades ettevõttesisest kompetentsi. Seeläbi saab Ettevõtte kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad ja olulised sündmused

Ettevõtte **kogukäive** 2018. aastal oli 28,0 miljonit eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 99%. 2017. aasta sama perioodi kogukäive oli 12,1 miljonit eurot jätkuvas tegevusvaldkondades ja koos lõpetatud tegevusvaldkondadega 14,1 miljonit eurot. Neljanda kvartali kogukäive oli 6,9 miljonit eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi 4,3 miljoni euro kogukäibega. Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. 2018. aasta tulemusi on positiivselt mõjutanud Kristina Majade arenduse neljanda, viienda ja kuuenda elumaja valmimine ning Marsi 6 renoveerimine Tallinnas, samuti River Breeze Residence elumaja valmimine Riias, kus eelmüügid vormistati notariaalselt kinnitatud müügitehinguteks.

2018. aasta **brutokasumi** moodustas 9,6 miljonit eurot, kasvades võrdlusperioodi suhtes 78% võrra. 2017. aasta sama perioodi brutokasumi moodustas 4,6 miljonit eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest ja 5,4 miljonit eurot Ettevõtte kogu tegevusest. 2018. aasta neljanda kvartali brutokasum oli 2,7 miljonit eurot võrrelduna 2,1 miljoni euro brutokasumiga 2017. aasta samal perioodil.

2018. aasta **ärikasum** kasvas võrdlusperioodi suhtes 19,1 miljoni euro võrra, moodustades ärikasumi 21,5 miljonit eurot. 2017. aasta ärikasum oli 1,8 miljonit eurot jätkuvatest tegevusvaldkondadest ja 2,4 miljonit eurot ärikasumit Ettevõtte kogu tegevusest. 2018. aasta neljanda kvartali ärikasum oli 16,7 miljonit eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi 1,2 miljoni euro brutokasumiga. Ärikasumi kasv sisaldab kasumit kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest. Ümberhindluse mõju 2018. aastal oli 18,0 miljonit eurot (lisa 7).

2018. aasta **puhaskasum** kasvas võrdlusperioodi suhtes 18,5 miljoni euro võrra, moodustades kasumi 18,0 miljonit eurot. 2017. aasta tulemiks oli 1,0 miljonit eurot kahjumit jätkuvatest tegevusvaldkondadest ja 0,5 miljonit eurot kahjumit Ettevõtte kogu tegevusest. 2018. aasta neljanda kvartali puhaskasum oli 15,8 miljonit eurot võrrelduna 2017.a sama perioodi puhaskasumiga 0,9 miljonit eurot.

Rahavood põhitegevusest moodustasid 2018. aastal -1,0 miljonit eurot võrreldes -5,3 miljoni euroga 2017. aastal. 2018. aasta neljanda kvartali rahavood põhitegevusest moodustasid -4,5 miljonit eurot võrrelduna -2,2 miljoni euroga 2017. aasta samal perioodil.

Aktsia puhaskäärtus oli 31. detsembril 2018 seisuga 1.80 eurot võrreldes 1.46 euroga 31. detsembril 2017.

Peamised finantsnäitajad

	Jätkuvad tegevusvaldkonnad				Jätkuvad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad	
	2018 12 kuud	Korr. 2017 12 kuud	2018 4. kv	2017 4. kv	2018 12 kuud	Korr. 2017 12 kuud
Käive (tuhat EUR)	27 991	12 077	6 948	4 281	27 991	14 098
Brutokasum (tuhat EUR)	9 576	4 561	2 684	2 056	9 576	5 380
Brutokasum, %	34%	38%	39%	48%	34%	38%
Ärikasum/ -kahjum, (tuhat EUR)	21 467	1 797	16 688	1 155	21 467	2 385
Ärikasum/ -kahjum, %	77%	15%	240%	27%	77%	17%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat EUR)	18 040	-953	15 761	922	18 040	-518
Puhaskasum/ -kahjum, %	64%	-8%	227%	22%	64%	-4%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (euro)	0,30	-0,02	0,26	0,02	0,30	-0,01

	31.12.2018	31.12.2017
Varad kokku (tuhat eurot)	245 105	175 158
Kohustused kokku (tuhat eurot)	144 383	92 476
Omakapital kokku (tuhat eurot)	100 722	82 682
Võla / omakapitali suhe *	1,43	1,12
Varade tootlus, % **	8,6%	-0,3%
Omakapitali tootlus, % ***	19,7%	-0,6%
Aksia puhasväärtus, eurot ****	1,78	1,46

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Korr. 2017 12 kuud – võrdlusperioodi andmed on auditeeritud 2017. majandusaasta aruandest.

- 15. jaanuaril 2018 jaotas Emaettevõtte oma aktsionäridele dividende 0,015 eurot aktsia kohta kokku summas 850 319 eurot. Dividendide jaotamise otsus võeti vastu 20. detsembril 2017 aktsionäride erakorralisel koosolekul.
- 22. jaanuaril 2018 pikendas Ettevõtte 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2020.
- 30. jaanuaril 2018 teavitas Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu AS-i Nordecon, et soovib Kristina Majade ehituslepingu teise etapi neljanda maja ehitustöödega alustamist. Tööde käigus valmib 31 korteriga viiekordne eluhoone, mis on järjekorras seitsmes maja Kristina Majade arendusprojekti. Plaanitud valmimistähtaeg on aprillis 2019 ning hoone käibemaksuta ehitusmaksumus on veidi üle 2,8 miljoni euro.
- 9. märtsil 2018 andis Ettevõtte teada plaanist reorganiseerida oma tütarettevõtte Pro Halduse OÜ ja vähendada haldusteenuste äritegevust Eestis. Haldusteenuste osutamise eesmärgiks on olnud ja on ka edaspidi kõrge kvaliteediga haldusteenuste osutamine eluaseme ostjatele ja tagasiside saamine majade haldamisega seonduvatest probleemidest, samuti kasutada antud informatsiooni sarnaste probleemide tekkimise vältimiseks uutes arendustes. Teistele kinnistutele haldusteenuste osutamine ei ole olnud Ettevõtte põhistrateegia osa ega ole toonud olulist tulu grupile. Seetõttu on otsustatud, et Ettevõtte keskendub haldusteenuste osutamisele ainult viimastel aastatel Pro Kapitali poolt arendatud ja edaspidi arendatavatel kinnistutel. Haldusteenuste osutamise lepingud ülejäänud kinnistutel lõpetatakse järgnevate lähikuude jooksul. Eesti haldusteenuste äritegevuse reorganiseerimise mõju grupile on järgnev: 2017. aasta finantstulemuste põhjal väheneb Ettevõtte käive 1,352 miljoni euro võrra ja brutokasum 155 tuhande euro võrra. Reorganiseerimine ei oma olulist mõju Ettevõtte kasumlikkusele.
- 23. aprillil 2018 pikendati AS Pro Kapital Grupp juhatuse esimehe, Paolo Vittorio Michelozzi, volitusi kuni 31. detsember 2021.
- 7. mail 2018 teavitas Ettevõtte muutusest Pro Halduse OÜ juhatuses. Allan Remmelkoor kutsuti juhatusest tagasi, et võimaldada talle peamise tähelepanu suunamist T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse avamisele. Uus juhatuse liige Kati Rõuk on töötanud ettevõttes alates 1999. aastast.
- 29. juunil 2018 teavitas Ettevõtte uue tütarettevõtte asutamisest Eestis. OÜ Dante Arendus 100% kuulub AS-ile Tondi Kvartal, mis on AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtte. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas, Kristiine City vahetus läheduses asuva Dante projekti varakogum eraldi ühinguks ning alustada arendustegevusega.

- 17. juulil 2018 teavitas Ettevõtte uue tütarettevõtte asutamisest Eestis. OÜ Kalaranna Kvartal 100% kuulub AS-ile Pro Kapital Eesti. Tütarettevõtte asutamise eesmärgiks on koondada Tallinnas vanalinna vahetus läheduses asuva Kalaranna Kvartali varakogum eraldi ühingusse ning alustada arendustegevusega.
- 10. augustil 2018 pikendas Ettevõtte 838 984 PKG3 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 10. august 2020. Ettevõtte lunastab 1 200 PKG3 vahetusvõlakirja väljalaskehinnaga summas 3 360 eurot.
- 21. augustil 2018 teatas Ettevõtte 64 mitte-konverteeritava „AS Pro Kapital Grupp võlakiri 08.2018“ lunastamisest kogusummas 640 000 eurot. 5% aastaintressiga mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamise tähtaeg saabus 15. augustil 2018.
- 10. septembril 2018 sõlmisid Pro Kapitali kontserni kuuluv ettevõtte OÜ Marsi Elu ja AS Nordecon ehituslepingu Kristina Majade kolmanda etapi ehitustöödega alustamiseks. Kristina Majade kolmandas ja ka viimases faasis valmib Sammu tänavale 3 kortermaja kokku 92 korteriga. Plaanitud valmimistähtaeg on 2019. aasta lõpus ning hoonete käibemaksuta ehitusmaksumus on ca 8 miljonit eurot.
- 17. septembril 2018 pikendas Ettevõtte 516 029 PKG4 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 16. september 2020.
- 02. oktoobril 2018 teavitas Ettevõtte, et Eesti esimene uue põlvkonna kaubandus- ja meelelahutuskeskus T1 Mall of Tallinn avapidu toimub 8. novembril.
- 21. novembril 2018 rahuldas Nasdaq Tallinna börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon AS-i Pro Kapital Grupp taotluse lõpetada Pro Kapital Grupp aktsiatega kauplemine Lisanimekirjas ning noteerida tema aktsiad Põhinimekirjas alates 19. novembrist 2018.
- 29. novembril 2018 pikendas Ettevõtte 381 634 PKG5 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 29. november 2020. Ettevõtte lunastab 2 000 PKG5 vahetusvõlakirja väljalaskehinnaga summas 5 600 eurot.

Ettevõtte juhi ülevaade

2018. aasta on olnud Pro Kapitalile märgiline, kuna saavutasime oma äritegevuses olulisi verstaposte, mis omakorda väljenduvad Ettevõtte finantstulemustes. Oleme näidanud stabiilset kasvu kõigis peamistes tegevusvaldkondades ja pühendume paremate tulemuste saavutamisele ka edaspidi.

Pro Kapitali eesmärk on tugevdada oma positsiooni ühe suurima ja kindlaima kinnisvara ettevõtteks kogu Baltikumis, pöörates üha rohkem tähelepanu tegevuse kõikidele aspektidele. Mul on eriliselt hea meel selle üle, et 2018. aasta neljandas kvartalis avas Pro Kapital ainulaadse kaubandus- ja meelelahutuskeskuse T1 Mall of Tallinn, mis asub tulevikus valmiva Tallinna transpordikeskuse südames. See uus maamärk on pidevas arengus ning tervitab juba 2019. aasta varakevadel oma katusel unikaalset vaateratast.

Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Pro Kapitali aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Oleme enam kui kunagi varem pühendunud uute kogukondade rajamisele ja soovime jagada oma tegemisi võrdväärselt nii investorite kui avalikkusega.

Ehitame uusi kogukondi

Meie äritegevus ei seisne üksnes eluhoonete ehitamises. Loomme terveid kogukondi ja parandame elukeskkonda. Pea 25 aastane kogemus oma valdkonnas võimaldab meil tulevikuvõimalusi ette näha ja seeläbi anda arendatavatele piirkondadele täiesti uue väärtuse. Üks märkimisväärsmaid arendusi, Kristiine City Tallinnas, on teerajajaks kinnisvara väärtuse kasvule kogu piirkonnas. Arendame piirkonda erinevate etappidena. Kristina Majade arendusprojektis oleme lõpule jõudnud kuue eluhoone ehitusega kümnest. Kokku oleme müünud 155 uut kodu viies kortermajas. 2018. aasta detsembris valminud kuuendas kortermajas on müümata vaid 8 korterit. Järgmise nelja, Kristina Majade arendusprojekti, eluhoone ehitustööd on käimas. Samaaegselt ehitustegevusega tegeleme aktiivselt korterite eelmüügiga ja 43 korterile oleme sõlminud eelmüügilepingud.

Pro Kapitalil on projekteerimisel mainekas Kalaranna elamu- ja ärikvartal Tallinna vanalinna piiril. Kalaranna unikaalne asukoht Tallinna lahe ääres teeb sellest ühe eksklusiivseima arendusprojekti kogu linnas. Kasvava huvi tõttu projekti vastu alustasime esmaste broneerimistega 2018. aasta juulis. Olenemata sellest, et

ehitustööde- ega reklaamitegevusega ei ole veel alustatud, oleme tänaseks kinnitanud 76 broneeringut Kalaranna elupindadele.

Riias, Kliversalas, ehitame elamupiirkonda, mis pakub suurepäraselt vaadet linna keskusele. Uus elamupiirkond asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe kaldal. 2018. aasta kevadel lõpetasime eksklusiivse River Breeze Residence ehituse. Residentsis on saadaval veel vaid 37 luksuskorterit. Jätkame Kliversala järgneva etapiga, aga samuti teiste arendusprojektidega Riias. Hetkel on projekteerimisel Tallinase elamukvartal - kaasaegne kombinatsioon uutest ja restaureeritud ajaloolistest hoonetest. Veel üks arenduspiirkond on endise tehase alal asuv Zvaigznes kvartal, kus valmivad äripinnad moodustavad bürookompleksi. Selle piirkonna projekteerimine on samuti töös.

Vilniuses on Pro Kapital arendamas vanalinna servas asuvat Šaltinių Namai elukvartalit, mis pakub suurepäraseid vaateid ajaloolisele linnale. Arendusprojekti esimene etapp on valminud ning tänaseks peaaegu välja müüdud. 2017. aastal alustasime teise etapi, Šaltinių Namai Attico, elamuhoonete ehitamisega. Tänaseks oleme allkirjastanud 77 eelmüügilepingut. Teise etapi neli elamuhoonet valmivad 2019. aasta keskel. Ettevõtte on huvitatud uute atraktiivsete kinnistute omandamisest piirkonnas, et alustada peale Šaltinių Namai projekti valmimist uute projektidega.

Jätkuv finantstulemuste paranemine

Mitmete arendusprojektide etappide valmimine, mis on turul tõestanud oma atraktiivsust, väljendub selgelt aruandeperioodi heades majandustulemustes. 2018. aasta lõpu seisuga ulatus Ettevõtte käive 28 miljoni euroni, mis märgib 99%-list kasvu võrreldes 14,1 miljoni müügituluga 2017. aastal. Ettevõtte müügitulu on kasvanud kinnisvara segmendis tulenevalt nelja korterelamu valmimisest Tallinnas ja ühe korterelamu valmimisest Riias. Kinnisvara müügitulu kajastatakse peale notariaalse müügilepingu allkirjastamist. Aruandeaasta puhaskasum 18 miljonit eurot on 18,5 miljoni võrra suurem kui 0,5 miljoniline kahjum 2017. aasta samal perioodil. Puhaskasumit mõjutas oluliselt T1 Mall of Tallinn kinnisvarainvesteeringu väärtuse kasv seoses keskuse valmimise - ja avamisega.

Ettevõtte teeb jätkuvalt tööd selle nimel, et tõsta efektiivsust ja otsime võimalusi vähendada finantskulusid sooviga refinantseerida olemasolevaid võlainstrumente. Näeme stabiilset müügitulude ja äritegevuse tulemuste kasvu ka tulevastel perioodidel.

2018. aasta lõpu seisuga oli Ettevõtte koguvõlgnevus finantsinstitutsioonidele 83,3 miljonit eurot. Laenud vähemusosanikelt moodustasid 0,3 miljonit eurot. Ettevõttel oli lunastamata 10,2 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju ja 28,5 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid võlakirju.

Ettevõttes töötas 31. detsember 2018 seisuga 89 inimest, 40 neist olid hõivatud hotellis ja kinnisvarahaldusettevõtetes.



Paolo Michelozzi
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
29. jaanuar 2019

Kontserni struktuur

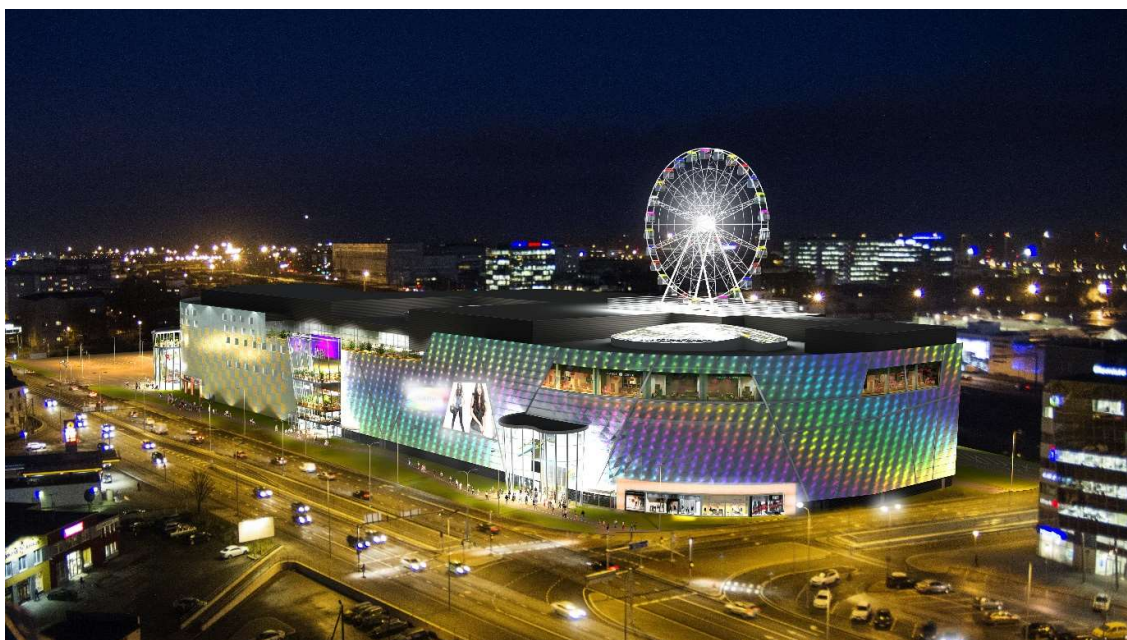
31. detsember 2018 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

T1 Mall of Tallinn – uus tase kaubandus- ja meelelahutuskeskuste turul

T1 Mall of Tallinn asub Eesti pealinna tulevases südames. Erinevalt teistest kaubandus- või meelelahutuskeskustest Baltikumis, toob T1 kokku kogukonna ja muudab inimeste käitumist ja omavahelist suhtlemist täielikult. Ettevõtte usub, et inimesed vajavad rohkem mugavust ning teenuste ja kogemuste segunemist, rohkem avatust ja vastuvõtlikkust. T1 on üks võtmearendusprojekte, mis peegeldab Ettevõtte mõtteviisi. T1, mille kogu ehitusmaht on 130 tuhat ruutmeetrit ja üüritav pind 55 tuhat ruutmeetrit, on avatud külastajatele alates novembrist 2018.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistu on tihedalt seotud Peterburi mnt 2 asuva T1 Mall of Tallinn kinnistuga. Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga 14 tuhat ruutmeetrit. See arendusprojekt hakkab mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel. Ettevõttel on käimas uue detailplaneeringu väljatöötamine tihedas koostöös Tallinna linnavalitsusega seoses Rail Baltica terminali kavandamisega.

Kristiine City Tallinnas

Kristiine City on üks suurimaid elamukomplekse Balti riikides, asudes Kristiine linnaosas Tallinna kesklinna lähipiirkonnas. Unikaalne projekt näeb ette muljetavaldavate punastest tellistest hoonete sujuvat integreerumist moodsa arhitektuuriga, mis kerkib üle kõrgendiku arenduse südamesse. Kristiine City arendus toob endaga kaasa elava ja elegantse atmosfääri endiste ajalooliste kasarmute piirkonda. Elamukompleks on arendatud sooviga pakkuda rohelist elukeskkonda perekondadele ja inimestele, kes eelistavad elada südalinnast väljapool.

Marsi 6 Kristiine Citys

Ajaloolise kasarmuhoone renoveerimine eridisainiga loft tüüpi korteriteks lõpetati 2018. aasta alguses. Ettevõtte on müünud kortereid suure eduga, kõik loftid on välja müüdnud.



Kristina Majad Kristiine Citys

Kristina Majade arenduses valmivad kümme uut korterelamut Kristiine Citys. Kokku



ehitatakse 22 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda. Täna on Ettevõtte valminud kuus eluhoonet. Jätkumas on nelja järgneva maja ehitus ning eelmüük. Seitsmes korterelamu valmib käesoleva aasta kevadel ning viimased

korterelamud Sammu tänaval valmivad 2019. aasta lõpuks.

Kalaranna Tallinnas

Kalaranna arendus asub Tallinna südalinna eksklusiivseimas ja prestiižseimas piirkonnas, otse Tallinna kesklinna merepiiril. Detailplaneeringuga on kinnistule kavandatud rannapromenaad ja sidus avalik ruum sellise hoonestuslahendusega, mis loob kogu piirkonnast Tallinna linnaruumi väärtustava koosluse. Arenduse müüdavat ja renditavat pinda on enam kui 30 tuhat ruutmeetrit, millest enamus on elamuarendus. Arenduse detailplaneering on kehtestatud ja käimas on projekteerimistööd. Ettevõtte teeb koostööd tuntud arhitektidega Ott Kadarik ja Mihkel Tüür, kes võitsid antud piirkonna

arendamise jaoks läbi viidud avaliku arhitektuuri-konkursi.



Kliversala Riias

Kliversala piirkond asub Riia kesklinna kõige kaunimas ja maalilisemas kohas. Peaaegu viie hektari suurune krunt asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe vahelisel poolsaarel vaadetega Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile. Kinnistu arendatakse terviklikuks elamukvartaliks.

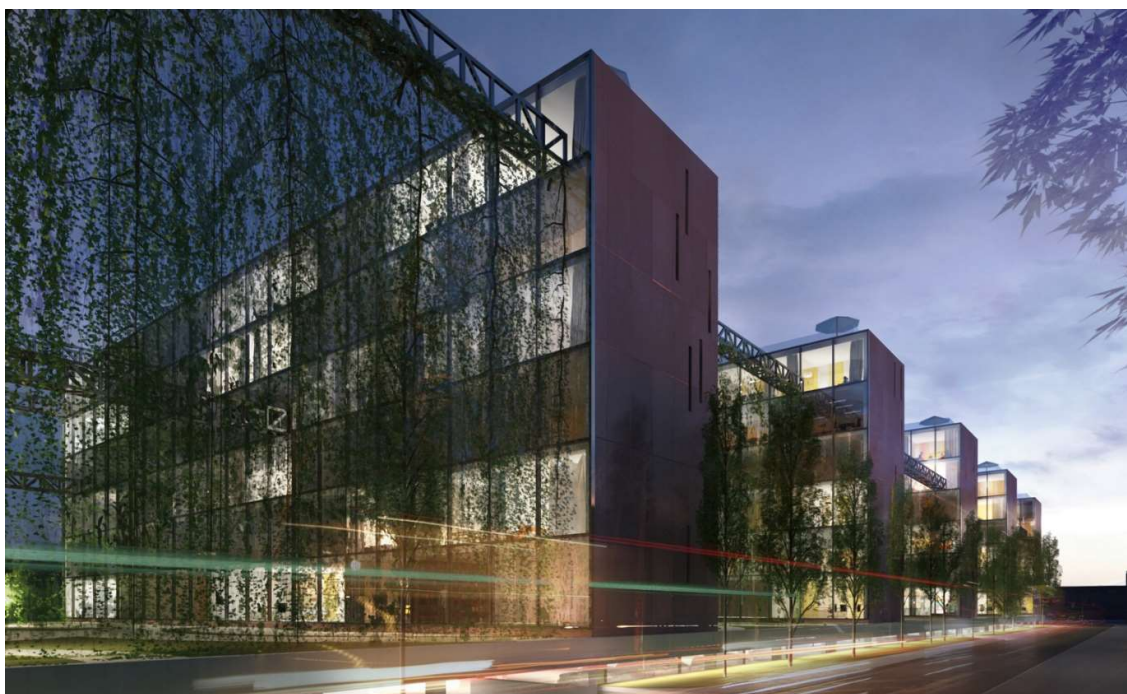
River Breeze Residence'il ja selle lähiümbrusel oluline osa Riia linna pikaajalises arendusstrateegias, mida rakendatakse perioodil kuni 2030. Seda eelkõige seetõttu, et kõrge lisandväärtusega territooriumina asub Kliversala piirkond UNESCO kultuuripärandi kaitsealal.

River Breeze Residence on värskest valminud korterelamu ning ühtlasi uus maamärk Riia vasaku jõekalda siluetis. River Breeze Residence on esimese hoone Kliversala kvartalis – eksklusiivne elumaja Daugava jõe ja Agenskalna lahe kallastel. Hoone valmis 2018.a kevadel ja Ettevõtte on alustanud järgmise etapi projekteerimistöödega.



Zvaigznes kvartal Riias

Ärikinnisvara arendus, mille käigus rajatakse kaasaegne kontorihoonete kompleks asub endise tehase krundil. Piirkond asub ühe peamise linna läbiva tuiksoone Brīvības tēnava äāres, muutes selle atraktiivseks āripiirkonnaks. Projekti kohaselt renoveeritakse esimeses faasis olemasolev tōōstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ārihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev hoone on konserveeritud. 2017. aastal algas renoveeritava hoone projekteerimine, kāimas on tehniline projekteerimine.



Tallinase kvartal Riias

Tallinas 5/7 asub Riia kesklinnas, sinna planeeritakse uut korterelamuarendust. Projekti kohaselt on tegemist kortermajadega, mille esimesel korrusel asuvad āripinnad. Hoonete kompleks koosneb nii uutest elamutest kui ka renoveeritud ajaloolistest hoonetest, mis loovad ūmbruskonnale omanāolise ōhkkonna. Ehitusluba on vāljastatud, jātkuvad tehnilise projekteerimise tōōd.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai Attico on prestiizne uus elukvartal, mida Šaltinių tēnavaļ ūmbritseb loodus Vilniuse vanalinna kōige rahulikumas piirkonnas. Valmimas on neli luksuslikku korterelamut, mida ehitatakse jārgides energiasāāstlikkuse kōrgeimaid standardeid.

Šaltinių Namai projekti esimene faas on lõpule viidud: valminud on kuus viiekordset loftidega hoonet ning ūksteist eramu tūūpi korterit. Šaltinių Namai kvartali elanikud saavad nautida privaatsē siseōue, viimistletud maastikuplaneeringu ning mitmekūlgsest varustatud mānguvāļjaku pakutavaid mugavusi.



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. Ettevõtte väljus hotelliturusegmenidist 2017. aasta juulikuus Tallinas ja 2017. aasta augustis Riias. Võrdlusandmed allpool olevas osas kajastuvad koos lõpetatud tegevustega.

2018. aasta kaheteistkümne kuu tulude struktuur, koos lõpetatud tegevustega, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud
Kinnisvara	13 289	5 067	5 616	0	2 553	1 554	0	0	21 458	6 621
Rent	1 266	19	69	69	118	87	0	0	1 453	175
Hotellid	0	1 020	0	996	0	0	3 935	3 538	3 935	5 554
Haldus	643	1 483	10	100	141	137	0	0	794	1 720
Muu	265	0	70	22	16	6	0	0	351	28
KOKKU	15 463	7 589	5 765	1 187	2 828	1 784	3 935	3 538	27 991	14 098

Tulude struktuur 1. oktoober – 31. detsember 2018, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv
Kinnisvara	3 408	2 591	38	0	808	117	0	0	4 254	2 708
Rent	1 256	2	17	19	22	21	0	0	1 295	42
Hotellid	0	0	0	0	0	0	1 082	1 026	1 082	1 026
Haldus	8	426	0	35	36	36	0	0	44	497
Muu	265	0	6	7	2	1	0	0	273	8
KOKKU	4 937	3 019	61	61	868	175	1 082	1 026	6 948	4 281

Ettevõtte tegeles aruandeperioodil **Eestis** peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, elamu- ja äripindade haldamisega. T1 Mall of Tallinn tulu äripindade rendile andmisest ja vahendatavastest kuludest on kajastatud renditulude hulgas alates 2018. aasta novembrist. Võrdlusperioodil opereeris Ettevõtte PK Ilmarise Hotel'it Tallinnas, hotelliärist väljuti 2017. aasta juulikuus.

Eesti segmendiosa Ettevõtte aastakäibest oli 55,2%, võrreldes 53,8% eelmisel aastal. Segmendiosa suurenemine tuleneb kinnisvaramüügi kasvust ja T1 Mall of Tallinn rendituludest.

Aruandeperioodil müüdi 112 korterit, 1 äripind, 111 parkimiskohta ja 54 panipaika (2017 12 kuud: 18 korterit, 24 parkimiskohta ja 17 panipaika). Kristina Majade arenduses on kümnest majast tänaseks valminud kuus elumaja, millest viis elumaja on välja müüdud. Käesoleva aruande valmimise hetkeks on müüdud 23 korterit 31'st kuuendas elumajas. Käimas on järgneva nelja elamuhoonet ehitus, milles on sõlmitud kokku 43 eelmüügilepingut. Marsi 6 projekt valmis 2018.a aasta jaanuaris ja kõik 45 korterit on müüdud. Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 13 korterit ja 1 äripind, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Ettevõtte tegeles aruandeperioodil **Lätis** peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis. Võrdlusperioodil opereeris Ettevõtte PK Riga Hotel'it Riias, hotelliärist väljuti 2017. aasta augustikuus.

Läti segmendiosa Ettevõtte aastakäibest oli 20,6% võrreldes 8,4% võrdlusperioodil. Käibe kasv tuleneb River Breeze Residence projekti valmimisest Kliversalas ja müükide vormistamise alustamisest. Käesoleva aruande valmimise hetkel on ostjatele üle antud 7 korterit, 8 panipaika ja 18 parkimiskohta. Sõlmitud on 3 eelmüügilepingut ning saadaval on veel 37 korterit.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte aastakäibest oli 10,1% võrreldes 12,7% aasta varem. Šaltinių Namai arenduse esimene etapp on valminud ja peaaegu kõik pinnad on müüdud. 2017. aastal alustati teise etapi ehitustöödega ja neli elamuhoonet peaksid valmima järgmise 2019. aasta keskel. Käesoleva aruande avaldamise ajaks on teise etapi korteritele sõlmitud 77 eelmüügilepingut.

Kuna Leedus on müügiototel varusid vähe, soetas Ettevõtte aruandeperioodil soodsalt 12 korterit ja 7 parkimiskohta edasimüügiks. Tänapäevaks on soetatud korteritest 10 müüdud ning lisaks 4 parkimiskohta.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 äripind, 10 korterit ja 1 eramu tüüpi korter (2017 12 kuud: 4 korterit, 3 äripinda, 8 parkimiskohta ja 2 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 6 korterit, 3 eramu tüüpi korterit, 3 äripinda, mitmeid parkimiskohti ja panipaikaid.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte aastakäibest oli 14,1% võrreldes 25,1% aasta varem. Saksamaa segmendi osakaalu vähenemine kogukäibest on tingitud kinnisvara müügi osakaalu kasvust Eesti ja Lätis ning T1 Mall of Tallinn avamisest. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 66% on 3,6% võrra kõrgem kui 63,7% samal perioodil 2017. aastal. Hotellitegevuse kasum on kasvanud 55,9% ja moodustas 800 tuhat eurot võrreldes 513 tuhande euroga 2017. aastal. Netotulem paranes 168% võrra võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

2018. aasta kaheteistkümne kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud
Müüdud m2*	6 673	2 762	1 508	0	959	564	0	0	9 140	3 326
Keskmine hind, m2/EUR*	1 860	1 682	3 470	0	2 558	2 532	0	0	2 199	1 826
Hallatavaid m2	18 864	61 869	0	15 038	17 642	17 546	0	0	36 506	94 453
Hotellide täituvus %**	N/A	76,3%	N/A	75,5%	N/A	N/A	66,0%	63,7%	66,0%	69,7%

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

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

Muud tulemusnäitajad 1. juuli - 31. detsember 2018

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv	4. kv
Müüdud m2*	1 622	1 355	0	0	321	56	0	0	1 943	1411
Keskmine hind, m2/EUR*	1 965	1 777	0	0	2 417	2 041	0	0	2 039	1 788
Hallatavaid m2	18 864	61 869	0	15 038	17 642	17 546	0	0	36 506	94 453
Hotellide täituvus %**	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	60,2%	68,7%	60,2%	68,7%

*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 võimaldab 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.

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 43,4 miljonit eurot Lintgen Adjacent Investments'ilt, 2,3 miljonit eurot läti Swedbank'ilt ja 1,5 miljonit eurot Luminor Bank'ilt, 4,3 miljonit eurot Leedu Luminor Bankas'elt ja 3,9 miljonit eurot LHV Pangalt. Ettevõtte on 2018. aasta jooksul tagastanud 7,5 miljoni euro väärtuses pangalaenusid. 31. detsember 2018 seisuga oli pangalaenude kogumaht 83,3 miljonit eurot. Laenud on peamiselt kesk-pika tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikuid esineb nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga, mis sõltub müügimahtudest.

31. detsember 2018 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 10,1 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 4,3 miljonit eurot, pikaajaline osa 5,8 miljonit eurot), 0,6 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju (lühiajaline 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

31. detsember 2018 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli 11 337 590,80 eurot.

31. detsember 2018 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 143 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. detsember 2018 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	28 028 013	49,44%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	10 442 952	18,42%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	6 159 496	10,87%
Svalbork Invest OÜ	4 051 238	7,15%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. detsember 2018 seisuga 37,97% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 4 051 238 aktsiat mis on 7,15% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omab 12 165 491 aktsiat, mis on 21,46% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 5 310 985 aktsiat, mis on 9,36% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 31. detsember 2018 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Allan Rimmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Edoardo Axel Preatoni	Juhatus liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Pertti Huuskonen	Nõukogu liige	26 000	0,05%

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

Edoardo Axel Preatoni omab 10 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 1 000 000 eurot.

Emanuele Bozzone omab koos lähikondsetega 5 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 500 000 eurot.

2018. aruandeaasta kasum aktsia kohta oli 0,30 eurot (2017 12 kuud: -0,02 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 01. jaanuar – 31. detsember 2018, NASDAQ OMX Tallinna börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustas Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 31. detsember 2018 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,54 - 1,99 eurot ning 28. detsember 2018 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,63 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 415 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 710 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurt Wertpapierbörse) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 01. jaanuar – 31. detsember 2018 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,45 - 1,97 eurot ning 28. detsember 2018 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 1,61 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 214 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 358 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

31. detsember 2018 oli Ettevõttes hõivatud 89 inimest võrreldes 88 töötajaga 31. detsembril 2017. Neist 40 töötasid hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (31. detsembril 2017: 48). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

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.

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. Vahearuanne sisaldab teavet seotud osapooltega tehtud oluliste tehingute kohta.

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht	29. jaanuar 2019
	Juhatusesimees	
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	29. jaanuar 2019
	Juhatuseliige	
Edoardo Preatoni	Juhatuseliige	29. jaanuar 2019

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2018	31.12.2017
VARAD			
Käibevara			
Raha ja raha ekvivalendid		7 040	10 317
Lühiajalised nõuded		2 937	4 888
Varud	5	59 331	38 024
Käibevara kokku		69 308	53 229
Põhivara			
Pikaajalised nõuded		216	37
Materiaalne põhivara	6	7 128	7 435
Kinnisvarainvesteeringud	7	168 129	114 140
Immateriaalne põhivara		324	317
Põhivara kokku		175 797	121 929
VARAD KOKKU	3	245 105	175 158
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	8	10 328	6 738
Ostjate ettemaksed		5 716	7 224
Lühiajalised võlad tarnijatele		11 939	10 091
Maksukohustused		357	132
Lühiajalised eraldised		852	170
Lühiajalised kohustused kokku		29 192	24 355
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	8	112 009	62 527
Muud pikaajalised kohustused		1 039	3 437
Edasilükkunud tulumaksukohustus		2 004	2 058
Pikaajalised eraldised		139	99
Pikaajalised kohustused kokku		115 191	68 121
KOHUSTUSED KOKKU	3	144 383	92 476
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 082	1 082
Ümberhindluse reserv		3 262	3 256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		59 944	60 369
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		16 811	-419
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		98 098	81 287
Mittekontrolliv osalus	4	2 624	1 395
OMAKAPITAL KOKKU		100 722	82 682
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		245 105	175 158

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Notes	2018	Korr.	2018 4. kv	2017 4. kv
		12 kuud	12 kuud		
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Äritulud					
Müügitulu	9	27 991	12 077	6 948	4 281
Müüdud toodete ja teenuste kulu	10	-18 415	-7 516	-4 264	-2 210
Brutokasum	11	9 576	4 561	2 684	2 071
Turustuskulud		-1 336	-822	-630	-186
Üldhalduskulud	12	-5 427	-5 256	-1 390	-1 478
Muud äritulud	13	18 823	4 114	16 144	748
Muud ärikulud	13	-169	-800	-120	0
Ärikasum/ -kahjum		21 467	1 797	16 688	1 155
Finantstulud	14	4	6	1	3
Finantskulud	14	-3 473	-3 352	-925	-817
Kasum/ kahjum enne tulumaksu		17 998	-1 549	15 764	341
Tulumaks		42	596	-3	582
Jätkuvate tegevuste puhaskasum/ -kahjum		18 040	-953	15 761	923
Kasum lõpetatud tegevusvaldkondadest		0	435	0	0
Perioodi puhaskasum/ -kahjum		18 040	-518	15 761	923
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		16 811	-419	14 491	955
Mittekontrolliv osalus	4	1 229	-99	1 270	-32
Tulumaksujärgne muu koondkasum					
Objektid, mida edaspidi ei klassifitseerita kasumiaruandes					
Kinnisvara ümberhindluse reservi muutus		0	-4	0	3
Aruandeperioodi koondkasum kokku		18 040	-522	15 761	926
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		16 811	-423	14 491	958
Mittekontrolliv osalus		1 229	-99	1 270	-32
Kasum/ kahjum aktsia kohta jätkuvatest tegevus- valdkondadest (euro)	15	0,30	-0,02	0,26	0,02
Perioodi kasum/kahjum aktsia kohta (euro)	15	0,30	-0,01	0,26	0,02

Korr. 2017 12 kuud – võrdlusperioodi andmed on auditeeritud 2017. majandusaasta aruandest.

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2018 12 kuud	Korr. 2017 12 kuud	2018 4.kv	2017 4. kv
Põhitegevuse rahavood					
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum		18 040	-518	15 762	923
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		214	455	56	-20
Kasum põhivara müügist		-4	-3 045	0	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		-418	0	0	0
Põhivara väärtuse muutus		-13	-26	-13	-26
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	7	-17 979	-530	-16 069	-530
Kasum tütarettevõtete osade müügist		0	346	0	0
Finantstulud ja -kulud	14	3 468	3 460	923	815
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		15 345	12 410	-1 428	-683
Muutused käibevahendites:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		1 773	-408	931	-833
Varudes	5	-21 248	-23 880	-2 611	-4 221
Kohustustes ja ettemaksetes		-119	6 556	-1 420	2 367
Eraldistes		-107	-101	-609	23
Põhitegevuse rahavood kokku		-1 048	-5 281	-4 478	-2 186
Rahavood investeerimistegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine		-206	-281	-40	-127
Immateriaalse põhivara soetamine		-24	-52	-17	-22
Laekumised põhivara müügist		336	6 651	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-47 786	-24 772	-16 702	-7 424
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		1 000	0	1 000	0
Neto rahavood tütarettevõtete müügist		0	6 249	0	0
Saadud intressid	14	4	6	1	2
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-46 676	-12 199	-15 758	-7 571
Rahavood finantseerimistegevusest					
Aktiikapitali suurendamine		0	4 328	0	4 328
Dividendimakse		-850	0	0	0
Vähemusosalusega seotud netomuutus		0	-480	0	0
Laekumised võlakirjade eest		0	1 446	0	0
Vahetusvõlakirjade lunastamine		-649	-773	-6	0
Saadud laenud		56 923	28 260	23 449	8 984
Tagastatud laenud		-7 496	-7 048	-1 987	-909
Makstud intressid		-3 481	-3 318	-1 259	-1 122
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		44 447	22 415	20 197	11 281
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-3 277	4 935	-39	1 524
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 317	5 382	7 079	8 793
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		7 040	10 317	7 040	10 317

Korr. 2017 12 kuud – võrdlusperioodi andmed on auditeeritud 2017. majandusaasta aruandest.

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	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Omakapital kokku
1. jaanuar 2016	10 841	1 669	1 082	9 462	58 743	81 797	1 635	83 432
Kapitali suurendamine	13	147	0	0	0	160	0	160
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	361	361	276	637
Perioodi puhas- kahjum	0	0	0	0	-3 913	-3 913	-112	-4 025
31. detsember 2016	10 854	1 816	1 082	9 462	55 191	78 405	1 799	80 204
Mittekontrolliva osaluse muutus	0	0	0	0	-174	-174	-305	-479
Kapitali suurendamine	484	3 845	0	0	0	4 329	0	4 329
Dividendide jaotamine	0	0	0	0	-850	-850	0	-850
Ümberhindluse reservi realiseerumine	0	0	0	-6 202	6 202	0	0	0
Perioodi puhaskasum	0	0	0	-4	-419	-423	-99	-522
31 detsember 2017	11 338	5 661	1 082	3 256	59 950	81 287	1 395	82 682
Ümberhindluse reservi realiseerumine	0	0	0	6	-6	0	0	0
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	16 811	16 811	1 229	18 040
31 detsember 2018	11 338	5 661	1 082	3 262	76 755	98 098	2 624	100 722

Konsolideeritud vahearuarande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja) on Eesti Vabariigis registreeritud ja tegutsev valdusettevõtja. Emaettevõtja suuraksionärid on järgmised:

Aksionär	Registreerimis-riik	Osalus 31.12.2018	Osalus 31.12.2017
Raiffeisen Bank International AG	Austria	49,44%	0,00%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	18,42%	8,21%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	10,87%	55,80%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	7,15%	10,60%
Eurofiduciaria S.R.L	Itaalia	0,00%	11,71%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuarande 31. detsember 2018 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 2018. aasta kaheteistkümneme kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuarande koostamisel

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 2017 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuarande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2018 12 kuud							
Käive	0	15 464	5 771	2 827	3 970	-41	27 991
Muud äritulud ja –kulud (neto)	-1	20 583	-1 934	0	6		18 654
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 592	23 278	-300	-136	217		21 467
Finantstulud ja –kulud (neto)	-1 741	2 086	-383	-265	-140	-3 026	-3 469
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-3 333	25 364	-683	-401	77	-3 026	17 998
Tulumaks	0	0	-3	48	-3		42
Mittekontrolliv osalus	0	1 229	0	0	0		1 229
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-3 333	24 135	-686	-353	74		16 811

31.12.2018

Varad	60 057	255 316	32 409	27 156	7 034	-136 867	245 105
Kohustused	116 780	86 253	23 258	19 369	4 052	-105 328	144 383
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	0	56	40	2	132		230
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine	0	-2	0	-371	0		-373
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-5	-39	-7	-11	-152		-214

tuhandetes eurodes

(kaasa arvatud lõpetatud tegevusvaldkonnad)

	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2017 12 kuud							
Käive	607	7 591	1 194	1 784	3 974	-1 052	14 098
Muud äritulud ja –kulud (neto)	0	1 572	186	-16	230	-80	1 892
Segmendi ärikasum (-kahjum)	-1 471	2 903	-400	-90	-9	0	933
Finantstulud ja –kulud (neto)	-4 634	2 078	951	-239	-164	0	-2 008
Kasum (kahjum) enne tulumaksu	-6 105	4 981	551	-329	-173	0	-1 075
Tulumaks	0	0	578	-21	0	0	557
Mittekontrolliv osalus	0	-99	0	0	0	0	-99
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum (-kahjum)	-6 105	5 080	1 129	-350	-173	0	-419

31.12.2017

Varad	58 292	179 472	37 551	19 171	7 029	-126 357	175 158
Kohustused	111 680	35 772	24 687	11 031	4 123	-94 817	92 476
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	25	46	12	11	239	0	333
Materiaalse põhivara müük ja maha kandmine	0	-6 267	-7 562	0	0	0	-13 829
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	-1	-114	-139	-28	-173	0	-455

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 1. jaanuaril 2017	8,05%
Vähemusosaluse soetamine	-1,40%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2017	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2018	6,65%
tuhandetes eurodes	
Vähemusosaluse väärtus 1. jaanuaril 2017	1 799
Vähemusosaluse muutus	-305
Aruandeperioodi kahjum	-99
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2017	1 395
Aruandeperioodi kahjum	1 229
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2018	2 624

Lisa 5. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Kinnisvara müügiks	16 604	4 894
Lõpetamata kinnisvara	42 665	33 062
Ostetud kaubad müügiks	58	59
Ettemaksed varude eest	4	9
Kokku	59 331	38 024

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Varud on aruandeperioodil märkimisväärselt suurenenud seoses eksklusiivse River Breeze Residence korterelamu valmimisega Riias.

Lõpetamata kinnisvara moodustub arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses. Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringutest varudesse ümberklassifitseeritud Tallinnas asuvad Kalaranna ja Sammu tänava kinnistud kogusummas 17,7 miljonit eurot (lisa 7). Sellest tulenevalt on Ettevõtte struktuuris läbi viidud järgmised muudatused: Kalaranna projekti jaoks on asutatud uus tütarettevõtte ning Sammu tänava kinnistud on üle antud Kristina Majade projekti arendamisega seotud ettevõttele järgmise kolme korterelamu ehitamiseks. Sammu tänava eluhoonete arendamisega alustati 2018. aasta sügisel ja Kalaranna projektiga alustatakse 2019. aastal.

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 bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval.

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Soetusmaksumus	10 154	10 500
Akumuleeritud kulum	-3 026	-3 065
Bilansiline jääkväärtus	7 128	7 435

Võrdlusperioodi lõpus 31. detsembril 2017 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripindadest Tallinnas ja Vilniuses. Tallinna ja Riia hotellikinnistud müüdi 2017. aastal. 2018. aasta jaanuaris müüdi Vilniuse kontoripind.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2017	20 066	1 686	1 216	1 118	24 086
Omandamised:					
Soetatud	1 351	7	27	-1 104	281
Muutused õiglasest väärtuses	26	26	0	0	0
Müügid ja maha kandmised:					
Müüdud	-6 100	0	-9	0	-6 109
Müüdud läbi tütarettevõtete osaluse	-6 076	-804	-835	-5	-7 720
Maha kantud	0	-9	-55	0	-64
Soetusmaksumus 31.12.2017	9 267	880	344	9	10 500
Omandamised:					
Soetatud	94	38	74	-9	197
Muutused õiglasest väärtuses	-2	0	0	0	-2
Müügid, maha kandmised:					
Müüdud	-358	0	0	0	-358
Maha kantud	0	0	-15	0	-15
Soetusmaksumus 31.12.2018	8 956	918	280	0	10 154

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinate ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Kokku
Akumuleeritud kulum 01.01.2017	3 103	1 560	1 087	0	5 750
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	327	83	35	0	445
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-696	0	-8	0	-704
Müüdud läbi tütarettevõtete osaluse	-800	-791	-771	0	-2 362
Maha kantud	0	-9	-55	0	-62
Akumuleeritud kulum 31.12.2017	1 934	843	288	0	3 065
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	147	21	30	0	198
Materiaalse põhivara kulum	-15	0	0	0	-15
Müüdud ja maha kantud:					
Müüdud	-40	0	0	0	-40
Maha kantud	0	0	-15	0	-15
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	1 982	864	180	0	3 026

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Renditulu teenivad kinnisvarainvesteeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2017	99 660	0	99 660
Soetatud:			
Investeeringud	25 893	0	25 893
Kapitaliseeritud intressikulu	947	0	947
Muutused õiglases väärtuses:			
Kasum õiglase väärtuse muutusest	530	0	530
Ümber klassifitseeritud varudeks	-12 890	0	-12 890
Soetusmaksumus 31.12.2017	114 140	0	114 140
Soetatud:			
Investeeringud	50 200	0	50 200
Kapitaliseeritud intressikulu	4 070	0	4 070
Muutused õiglases väärtuses:			
Kasum õiglase väärtuse muutusest	17 979	0	17 979
Müüdud ja maha kantud:			
Müüdud	-582	0	-582
Renditulu tekkimise algus	-129 200	129 200	0
Ümber klassifitseeritud varudeks	-17 678	0	-17 678
Soetusmaksumus 31.12.2018	38 929	129 200	168 129

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust seisuga 31. detsember 2018 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 48,6 miljonit eurot.

Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringutest varudesse ümberklassifitseeritud Tallinnas asuvad Kalaranna ja Sammu tänava kinnistud summas 17,7 miljonit eurot, kuna Ettevõtte plaanib alustada lähiajal nendel kinnistustel arendustegevustega. Sellest tulenevalt on Grupi struktuuris läbi viidud järgmised muudatused: Kalaranna projekti jaoks on asutatud uus tütarettevõtte ning Sammu tänava kinnistud on üle antud Kristina Majad projekti arendamisega seotud ettevõttele järgmise kolme korterelamu ehitamiseks.

Lisa 8. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	5 397	168
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	4 331	5 930
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad	600	640
Kokku	10 328	6 738

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	77 970	29 498
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	5 802	4 331
Mittekonverteeritavad võlakirjad	27 763	28 261
Laenu mittekontrollivalt osaluselt	474	437
Kokku	112 009	62 527

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Luminor Bank AS (Eesti)	446	474
Luminor Bank AS (Eesti)	0	1 663
LHV Pank AS (Eesti)	3 855	0
AS Swedbank (Läti)	4 494	4 999
AS Luminor Bankas (Leedu)	4 347	0
Lintgen Adjacent Investments (agent) koos tasumata intressidega	70 222	22 530
Fiducaria Emiliana s.r.l koos tasumata intressidega	306	283
Anndare Limited koos tasumata intressidega	168	154
Konverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	10 133	10 261
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	600	1 240
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	27 763	27 661
Swedbank AS (Eesti), krediitkaardid	3	0
Kokku	122 337	69 265

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu aruandeperioodil oli 3,5 miljonit eurot (2017 12 kuud: 3,4 miljonit eurot jätkuvate tegevusvaldkondadest).

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot ning lunastamata võlakirjade väärtus on 10,3 miljonit eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetusmääruga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas.

22. jaanuaril 2018 pikendas AS Pro Kapital Grupp 378 070 PKG2 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 20. jaanuar 2020.

10. augustil 2018 pikendas Ettevõtte 838 984 PKG3 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 10. august 2020. Ettevõtte lunastas 1 200 PKG3 vahetusvõlakirja kogu väljalaskehinnaga 3 360 eurot.

17. septembril 2018 pikendas Ettevõtte 516 029 PKG4 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 16. september 2020.

29. novembril 2018 pikendas Ettevõtte 381 634 PKG5 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 29. november 2020. Ettevõtte lunastab 2 000 PKG5 vahetusvõlakirja väljalaskehinnaga summas 5 600 eurot.

Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimusi ei ole muudetud.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad väljalaskehinnaga 10 000 eurot. Aruande kuupäeval on ettevõttel 60 lunastamata mittekonverteeritavat tagamata võlakirja 600 000 euro väärtuses.

21. augustil 2018 teatas Ettevõtte 64 mittekonverteeritava „AS Pro Kapital Grupp võlakiri 08.2018“ lunastamisest kogusummas 640 000 eurot. 5% aastaintressiga mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamise tähtaeg saabus 15. augustil 2018.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatus sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 miljonit eurot. 31. detsember 2018 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. 31. detsember 2018 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 27,8 miljonit eurot.

31. detsember 2018 seisuga on mittekonverteeritavad, tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad garanteeritud kõigi Grupi tütarettevõtete aktsiate ja osadega. Alates 8. juuli 2015 on võlakirjad kaubeldavad Nasdaq Stockholmi börsil.

Tagatud varad bilansilises väärtuses

tuhandetes eurodes

Saaja	Tagatise kirjeldus	31.12.2018	31.12.2017
LHV Pank AS (Eesti)	Sõjakooli St 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	3 104	5 612
LHV Pank AS (Eesti)	Sammu St 6, 6a, 6b, Tallinn	2 807	2 355
Luminor Bank AS (Eesti)	Marsi 6, Tallinn	N/A	2 653
Luminor Bank AS (Eesti)	Sõjakooli 11, Tallinn	730	732
LHV Pank AS (Eesti)	Kalaranna tänav 5, 7, 8, 22, Tallinn	15 681	N/A
Lintgen Adjacent Investments	Peterburi 2, Tallinn	129 200	59 450
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St 5, Riga	25 956	27 701
AB Luminor Bankas (Leedu)	Aguonu 8 & 10, Vilnius	12 916	N/A

Võlakirjade tagamiseks Nordic Trustee & Agency AB (NTA) kasuks panditud ettevõtete aktsiad ja osad:

NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	10
NTA	Pro Kapital Germany GmbH	25	25
NTA	PK Hotel Management Services GmbH	116	116
NTA	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880
NTA	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3
NTA	Pro Halduse OÜ	26	26
NTA	AS Tondi Kvartal	160	160
NTA	OÜ Marsi Elu	20	20
NTA	AS Tallinna Moekombinaat	11 795	11 795
NTA	Kalaranna Kvartal OÜ	3	0
NTA	Dunte Arendus OÜ	3	0
NTA	Pro Kapital Latvia JSC	9 960	9 960
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	4 000	4 000
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500
NTA	Pro Kapital Vilnius Real estate UAB	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823
NTA	Pro Kapital Bonum UAB	800	800
NTA	pangakontod Nordea Bank AB (SE)	37	374

Lisa 9. Käive

tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevused		2018 4. kv	2017 4. kv
	2018 12 kuud	2017 12 kuud		
Kinnisvara müük	21 458	6 621	4 254	2 708
Rent	1 453	175	1 295	42
Hotelliteenused	3 935	3 533	1 082	1 025
Haldusteenused	794	1 720	44	497
Muud teenused	351	28	273	9
Kokku	27 991	12 077	6 948	4 281

Võrdlusperioodi käive ei sisalda lõpetatud hotelliäri käivet, mis moodustab 2017. aasta samal perioodil 2,0 miljonit eurot.

Lisa 10. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevused		2018 4. kv	2017 4. kv
	2018 12 kuud	2017 12 kuud		
Müüdud kinnisvara	14 021	3 303	2 775	1 083
Renditeenused	782	182	679	35
Hotelliteenused	2 889	2 516	779	649
Haldusteenused	664	1 467	23	411
Muud teenused	59	48	8	30
Kokku	18 415	7 516	4 264	2 208

Võrdlusperioodi omahind ei sisalda lõpetatud hotelliäri omahinda, mis moodustab 2017. aasta samal perioodil 1,2 miljonit eurot.

Lisa 11. Brutokasum

tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevused		2018 4. kv	2017 4. kv
	2018 12 kuud	2017 12 kuud		
Müüdud kinnisvara	7 437	3 318	1 479	1 625
Renditeenused	671	-7	616	7
Hotelliteenused	1 046	1 017	303	376
Haldusteenused	130	253	21	86
Muud teenused	292	-20	265	-21
Kokku	9 576	4 561	2 684	2 073

Võrdlusperioodi brutokasum ei sisalda lõpetatud hotelliäri brutokasumit, mis moodustab 2017. aasta samal perioodil 0,8 miljonit eurot.

Lisa 12. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevused		2018 4. kv	2017 4. kv
	2018 12 kuud	2017 12 kuud		
Personalikulud	2 814	2 593	817	703
Maa- ja kinnisvara maksud	450	488	106	127
Materiaalse põhivara kulum	63	95	15	29
Immateriaalse põhivara kulum	0	2	0	1
Muu	2 100	2 078	452	619
Kokku	5 427	5 256	1 390	1 479

Võrdlusperioodi üldhalduskulud ei sisalda lõpetatud hotelliäri üldhalduskulusid, mis moodustavad 2017. aasta samal perioodil 0,2 miljonit eurot.

Lisa 13. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevused		2018 4. kv	2017 4. kv
	2018 12 kuud	2017 12 kuud		
Viivised ja trahvid	348	200	37	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	4	3 045	0	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	418	0	0	0
Kasum materiaalse põhivara õiglase väärtuse korrigeerimisest	12	26	12	0
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest	17 979	530	16 069	530
Muud	62	313	26	218
Kokku	18 823	4 114	16 144	748

Võrdlusperioodi muud äritulud ei sisalda lõpetatud hotelliäri muid äritulusid, mis moodustavad 2017. aasta samal perioodil 0,03 miljonit eurot.

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	Jätkuvad tegevused		2018 4. kv	2017 4. kv
	2018 12 kuud	2017 12 kuud		
Viivised ja trahvid	92	17	87	0
Kahjum hotelliäri müügist	0	346	0	0
Muu	77	437	33	0
Kokku	169	800	120	0

Lisa 14. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2018 12 kuud	Jätkuvad tegevused 2017 12 kuud	2018 4. kv	2017 4. kv
Intressitulu	4	6	1	2
Kokku	4	6	1	2

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2018 12 kuud	Jätkuvad tegevused 2017 12 kuud	2018 4. kv	2017 4. kv
Intressikulu	3 260	3 148	848	781
Muud finantskulud	213	204	77	36
Kokku	3 473	3 352	925	817

Võrdlusperioodi finantskulud ei sisalda lõpetatud hotelliäri finantskulusid, mis moodustavad 2017. aasta samal perioodil 0,1 miljonit eurot.

Lisa 15. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2018-31.12.2018	(56 687 954x365/365)	= 56 687 954
Perioodil	01.10.2018-31.12.2018	(56 687 954x92/92)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2017-31.12.2017	(54 271 722x292/365 + 56 687 954x73/365)	= 54 754 968
Perioodil	01.10.2017-31.12.2017	(54 271 722x19/92) + 56 687 954x73/92)	= 56 188 950

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

01.01.2018-31.12.2018	16 811 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0.30 eurot
01.10.2018-31.12.2018	14 491 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0.26 eurot
01.01.2017-31.12.2017	-854 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0.02 eurot
01.10.2017-31.12.2017	923 tuhat eurot/ 56 188 950 = 0.02 eurot

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta koos lõpetatud tegevusvaldkondadega:

01.01.2017-31.12.2017	-419 tuhat eurot/ 54 754 968 = -0.01 eurot
-----------------------	--

Emiteeritud vahetusvälakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2018. ja 2017. 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 26. juunil 2018. Koosolekul osales neli aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 59,63% häälest. Koosolekul vastuvõetud olulisemad otsused on järgnevad:

1. Kinnitati Ühingu auditeeritud 2017.a. majandusaasta aruanne.
2. Otsustati katta 2017.a. majandusaasta kahjum summas 419 tuhat eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.
3. Otsustati kasumi jaotamine aktsionäridele edasi lükata.
4. Otsustati valida AS Deloitte Audit Eesti Ühingu audiitoriks 2018.a. majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.

Korralise üldkoosoleku protokoll on avalikustatud AS Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

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	2018 12 kuud	2017 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted		
Äritulud	62	69
Üldhalduskulud	8	7
Vähemusaktsiate soetamine	0	480
Maksed vähemusaktsiate eest	0	480
Soetatud kinnisvara	1 978	0
Tasutud kinnisvara eest	1 776	0
Vähemusosanikud		
Arvestatud intresse	37	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud		
Intressikulud	718	797
Vahetusvõlakirjade lunastamine	9	733
Tasutud intresse	718	825
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	941	802
Üldhalduskulud	18	7

Nõuded seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised nõuded		
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	0	2
Kokku	0	2

Kohustused seotud osapoolte ees

tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised kohustused		
Aktsionäridele	0	851
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	203	0
Pikaajalised kohustused		
Vähemusosanikele	474	437
Kokku	677	1 288

Osalused Ettevõttes %	31.12.2018	31.12.2017
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,10%	0,10%
Juhatuse liikmed ja nendega seotud isikud	0,50%	0,50%

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

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2018. aasta kaheteistkümne kuu ja neljanda 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	29. jaanuar 2019
------------------	------------------	------------------

Allan Remmelkoor	Juhatuse liige	29. jaanuar 2019
------------------	----------------	------------------

Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	29. jaanuar 2019
------------------	----------------	------------------