

AS Pro Kapital Grupp

2019 A. II KVARTALI JA 6 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Tegevjuhi ülevaade	6
Kontserni struktuur	11
Arendusprojektide ülevaade	12
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	17
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	19
Aktsiad ja aktsionärid	20
Õigusküsimused	22
Töötajad	22
Riskid	22
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 koostamiselused	29
Lisa 3. Segmentide ülevaade	30
Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõtjas	32
Lisa 5. Varud	32
Lisa 6. Pikaajalised nõuded	33
Lisa 7. Materiaalne põhivara	33
Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud	35
Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	36
Lisa 10. Käive	39
Lisa 11. Müüdud kaupade ja teenuste omahind	40
Lisa 12. Brutokasum	40
Lisa 13. Üldhalduskulud	40
Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud	40
Lisa 15. Finantstulud ja -kulud	41
Lisa 16. Kasum/kahjum aktsia kohta	41
Lisa 17. Aktsionäride koosolekud	42
Lisa 18. Tehingud seotud osapooltega	43
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	44

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 pakumisele. 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.



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Ettevõtte **kogukäive** oli esimesel poolaastal 22,5 miljonit eurot, mis on 49% suurem kui võrdlusperioodil (2018 6 kuud: 15,1 miljonit eurot). Teise kvartali kogukäive ulatus 12,1 miljoni euroni, kasvades võrdlusperioodi 8,3 miljoni euro kogukäibe suhtes 47%. Ettevõtte käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Teise kvartali tulemusi mõjutas jätkuvalt positiivselt Kristina Majade ja River Breeze Residence valminud korterite aktiivne müük ning viie eluhoone valmimine Šaltinių Namai Attico arendusprojektis Vilniuses, kus osa eelmüükidest vormistati notariaalselt kinnitatud müügitehinguteks juba juunikuus ning protsess on jätkumas ka kolmandas kvartalis.

Esimese poolaasta **brutokasumi** moodustas 8,2 miljonit eurot ja teise kvartali tulemus oli 4,0 miljonit eurot. Võrdlusperioodil oli brutokasum vastavalt 5,0 miljonit eurot ja 3,2 miljonit eurot. Brutokasumi määr on kasvanud 3% võrra.

Esimese poolaasta **ärikasum** moodustas 5,1 miljonit eurot võrrelduna 4,4 miljoni euroga võrdlusperioodil. Teise kvartali ärikasum oli 2,4 miljonit eurot ja möödunud aastal 3,7 miljonit eurot. 2018. aasta teise kvartali ärikasumit mõjutas kinnisvara investeringu ümberhindlusest tekkinud kasum summas 1,9 miljonit eurot.

Esimese poolaasta **puhaskahjum** moodustas 0,3 miljonit eurot ja teise kvartali tulemuseks oli 0,1 miljonit eurot. Võrdlusperioodil oli puhaskasum vastavalt 2,8 miljonit eurot ja 2,9 miljonit eurot. Puhaskasumit mõjutas negatiivselt AS-i Tallinna Moekombinaat 3,5 miljoni suurune intressikulu. Intressikuludid kapitaliseeriti kinnisvarainvesteeringute hulka aktiivse ehitusperioodi jooksul kuni 31. detsember 2018. Edaspidi on need kajastatud finantskuludes.

Rahavood põhitegevusest moodustasid 2019. aasta esimesel poolaastal 0,5 miljonit eurot võrreldes 3,2 miljoni euroga samal perioodil 2018. aastal.

Aktsia puhaskäärtus oli 30. juuni 2019 seisuga 1,77 eurot võrreldes 1,51 euroga 30. juuni 2018.

Peamised finantsnäitajad

	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2018 II kvartal	2018 12M
Käive (tuhat EUR)	22 512	15 065	12 140	8 267	27 991
Brutokasum (tuhat EUR)	8 179	5 033	4 037	3 229	9 576
Brutokasum, %	36%	33%	33%	39%	34%
Ärikasum (tuhat EUR)	5 121	4 429	2 477	3 742	21 483
Ärikasum %	23%	29%	20%	45%	77%
Puhaskasum / -kahjum (tuhat eurot)	-276	2 822	-163	2 940	18 056
Puhaskasum / -kahjum, %	-1%	19%	-1%	36%	65%
Kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	0,00	0,05	0,00	0,05	0,30

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Varad kokku (tuhat eurot)	248 972	197 777	245 112
Kohustused kokku (tuhat eurot)	148 510	112 273	144 374
Omakapital kokku (tuhat eurot)	100 462	85 504	100 738
Võla / omakapitali suhe *	1,48	1,31	1,43
Varade tootlus, % **	-0,1%	1,5%	8,6%
Omakapitali tootlus, % ***	-0,3%	3,4%	19,7%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,77	1,51	1,78

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Olulised sündmused

31. jaanuaril 2019 teavitas Ettevõtte tütarettevõtete juhtimises tehtavatest muudatustest. Ervin Nurmela kutsuti tagasi AS-i Tallinna Moekombinaat juhatuse liikme kohalt ja AS-i Tondi Kvartal nõukogu liikme kohalt. Allan Remmelkoor valiti uueks AS Tondi Kvartal nõukogu liikmeks. Allan Remmelkoor kutsuti tagasi AS-i Tondi Kvartal juhatuse liikme kohalt ja uueks juhatuse liikmeks valiti Ervin Nurmela. Ettevõtte tegevjuhi Paolo Michelozzi sõnul jätkab hr Allan Remmelkoor T1 Mall of Tallinn juhtimist ning on ühtlasi kaasatud võimalike uute kaubanduskeskuste arenduste ettevalmistustesse. Ervin Nurmela keskendub Kristiine City ning Kalaranna mahukate elamu- ja ärikinnisvara arendusprojektidele Tallinnas.

8. märtsil 2019 pikendas Ettevõtte 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2021.

13. märtsil 2019 teavitas Ettevõtte nõukogu otsusest valida Edoardo Axel Preatoni tagasi Pro Kapitali juhatusse tähtajaga kuni 31. detsember 2021.

24. aprillil 2019 teavitas Ettevõtte, et on lunastanud 30 "AS Pro Kapital Grupp võlakiri 04.2019" võlakirja väljalaskehinnas kokku 300 000 eurot.

25. mail 2019 pikendas Ettevõtte 82 950 PKG7 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 25. mai 2021.

Tegevjuhi ülevaade

Meie tegevuse põhirõhk on elamu- ning ärikinnisvarapiirkondade arendamisel kõigis Baltikumi pealinnades - Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Tänu 25 tegevusaastale ning mahukatele arendusprojektidele, on meil kujunenud tugev arusaam turust, kus tegutseme.

Meie portfellis on mitmeid prestiižseid elamu- ning ärikinnisvara arendusprojekte, mis kas juba alanud või ees ootamas. Lisaks on Pro Kapitalil pikaajaline kogemus kaubanduskeskuste arendamisel ning opereerimisel. 2018. aasta novembris avasime uue generatsiooni kaubandus- ning elamuskeskuse T1 Mall of Tallinn. T1 asub Tallinnas, ühes kiiremini kasvavas piirkonnas, mis saab keskuseks tulevasele Rail Balticale. Nii T1 kontseptsioon kui arhitektuur on uudne terves Baltikumis – mitmekülgne valik restorane, kino, elamuskeskus ühes traditsioonilise kaubandusega. Alates 2019. aasta aprillist alustas külaliste teenindamist vaateratas keskuse katusel, mis on unikaalne kogu Euroopas. Oleme avamise järgselt olnud keskendunud tasakaalustatud rentnike valikule, mis kannaks T1 väärtuspakkumist.

Meie tegevuse ning projektide põhjalikkust ja mitmekülgset peegeldab ka tegevusnäitajate stabiilne paranemine. Esimese poolaasta müügitulu kasvas võrreldes möödunud aastaga 49% võrra, 15,1 miljonilt eurolt 2018 aastal 22,5 miljoni euroni 2019. aastal. Seda tulemust mõjutas oluliselt aktiivne müügitegevus Vilniuses, Šaltiniu Namai Attico viies uues kortermajas, aga samuti Tallinnas, Kristina Majade arendusprojektis, River Breeze Residence's Riias ning T1 renditulu, mida võrdlusperioodil veel ei olnud. Meie müügitulu sõltub elamukinnisvara valmimisest, kuna kinnisvara müügitulu kajastatakse peale notariaalsete müügilepingute allkirjastamist ning vara kliendile üleandmist. Aktiivse müügitegevuse tulemusel kujunes 2019. aasta esimese poole ärikasumiks 5,1 miljonit eurot, võrreldes 4,4 miljonilise ärikasumiga 2018. aasta samal perioodil.

Teise kvartali ärikasum oli 2019. aastal 2,5 miljonit eurot ning 2018. aastal 3,7 miljonit eurot. 2018. aasta ärikasumit mõjutas erakorraliselt kinnisvara ümberhindlus 1,9 miljoni euro ulatuses. Esimese poolaasta ärikasumi marginaal on võrreldes möödunud aasta sama perioodiga kasvanud 3% võrra. Netotulemit mõjutasid T1 projektiga seonduvad 3,5 miljonit intressikuludid, mida varasemalt on kapitaliseeritud kinnisvarainvesteeringute koosseisu. Selle tulemusel kujunes 2019. aasta esimese poolaasta puhaskahjumiks 276 tuhat eurot võrreldes 2,8 miljoni euro puhaskasumiga 2018. aasta samal perioodil.

Arendustegevus Baltikumi turul

Pro Kapital on 25. tegutsemisaastaga Baltikumi turul üks vanimaid kinnisvaraarendusettevõtteid. Selle aja jooksul on turg teinud läbi väga olulise muutuse. Pikaajaline kogemus erinevatel turgudel tegutsedes, võimaldab meil neid turualaseid

teadmisi kasutada kontserni positsiooni tugevdamiseks. Kõik kolm Balti turgu on kriisijärgselt kasvanud, näidates samal ajal küpsust, oodates arendajalt pikaajalist ja kvaliteedile keskendunud äristrateegiat. Igal turul on aga geograafilisest, demograafilisest ja sotsiaal-poliitilisest olukorrast tingituna erinevad omadused.

Eesti

Eesti kinnisvaraturg kasvab jätkuvalt nii keskklassi kui ka luksus-segmen-dis, mis on mõlemad meie portfellis esindatud. See on üha küpsem ja teadlikum, kõrgete ootustega turg. 2018. aastal valmis Pro Kapitali peamises arenduspiirkonnas, Tallinnas, 3100 uut korterit, võrreldes 2017. aasta 2900 korteriga. Eeldatavasti lõpetavad arendajad 2019. aastal Tallinnas 3000-3300 korteri ehituse. Sarnaselt arenduste mahtude kasvule, kasvas eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 3,5% võrra ka keskmine ruutmeetri hind. Seeomakorda on seotud kasvava sissetulekute tasemega. Majanduslanguse järgselt on turg jäänud ratsionaalseks. Näiteks 40% tehingutest toimub ilma pangalaenuta ning 10–20% korteritest ostetakse investeringuks¹. Kõrge pakkumise ja turu üldise küpsuse tõttu on arenduse põhjalikkus muutunud üha olulisemaks. See tähendab, et kinnisvarainvesteering on väga läbimõeldud otsus. Klient mõistab ja väärtustab lisaks kinnisvara asukohale ja hästi planeeritud elukeskkonnale ka materjalide kvaliteeti ning planeeringut. Nii on arendaja maine muutunud kliendi jaoks oluliseks väärtuseks, kuna kinnisvara soetamist peetakse nii koduostja kui ka portfelliinvesteeringu seisukohalt pikaajaliseks investeringuks. Ehkki turul on suhteliselt palju arendajaid, varieerub pakutavate toodete kvaliteet oluliselt.

Nõudluse ja pakkumise üldist tasakaalu Eesti turul kinnitab asjaolu, et enamik kortereid broneeritakse ja müüakse ehituse käigus. Seda peegeldab ka Pro Kapitali Kristiine City arendusprojekti müügitegevus, kus niisamuti toimub suur osa tehingutest juba enne hoonete valmimist. Kristiine City's on hetkel käimas Kristina Majad projekt ning tegemist on klientide poolt väga kõrgelt hinnatud arendusprojektiga. Enam kui 85% Kristina majade korteritest leiab uue omaniku juba ehituse lõpule viimise eelse müügi ajal. Hetkel on käimas Kristina Majade viimase kolme maja ehitus, kus on tänaseks eelmüüdnud 67 kodu 92-st. Turu aktiivsust näitab ka väga suur huvi Tallinna vanalinna piiril asuva Kalaranna Kvartali arenduse vastu ning seda ka eelbroneeringute näol. Tänaseks oleme Kalaranna elamispindade jaoks sõlminud 92 broneerimislepingut, olgugi, et me ei ole ehitus- ega avaliku müügitegevusega alustanud.

Korterite hinnad erinevad Tallinnas sõltuvalt nende asukohast. Uue korteri ruutmeetri hinnaks kesklinnas on 2300–5000 eurot ning ja elamurajoonides 1700–2500 eurot¹.

Läti

Läti turg on majanduslangusest taastudes jäänud küll ratsionaalseks, ent enim mõjutab kliendi ostuotsust kohalik maksusüsteem ja lisakulud, mis sõltuvad tehingu mahust, nii väärtusest kui kinnisvara suuruselt. Selle tulemusena on suurima kasvuga keskklassi segment, kus keskmiseks ruutmeetri hinnaks sõltuvalt piirkonnast on 1500-4000 eurot. Luksusliku elupinna segment, kus korteri keskmine ruutmeetri hind algab 4000 eurost,

on aga mõnevõrra keerulisem². Tehingud küll toimuvad, ent vaid korteritega, mis paistavad selgelt silma konkurentsivõimelise ruumiplaneeringuga, mitmete unikaalsete omaduste ning erakordselt hea asukohaga. Kuna luksus segment on hetkel Riias meie peamiseks tegevussegmendiks, oleme Kliversala poolsaarel asuva River Breeze Residence'i, müügi ja turundustegevuses väga aktiivsed.

2018. aastal kasvasid korterite hinnad Riias 2,5% võrra ning 2016. aastal oli kasv lausa 6,1%. Samas, möödunud aastal langes korterite müük 4% võrra ning igakuiselt jäi tehingute arv keskmiselt 762 korteri juurde. Üle 400 000 euro suuruste tehingute osakaal jäi alla 0,5% aastast, kõigist müüdud korteritest, mis näitab ka erinevate segmentide ebaproportsionaalsust turul. Lisaks maksusüsteemile mõjutasid tehingute kasvu selles segmendis muudatused immigratsiooniseaduses³. Samas on oluline rõhutada, et River Breeze Residence on olnud luksus-segmendis turu tugevaim. 2018. aastal, mil River Breeze Residence valmis, müüsiime 7 korterit, samas kui kokku toimus aasta jooksul luksus-segmendis 29 tehingut³. 2019. aasta 30. juuni seisuga on River Breeze Residence tehingute koguväärtuseks koos käibemaksuga 4,2 miljonit eurot. Sinna kuuluvad nii korterid kui ka maa-alused parkimis- ja hoiuruumid. See on ülekaalukalt parim tulemus kogu luksus-segmendis 2018. ja 2019. aasta müügiperioodi jooksul.

Siiski on oluline ette näha turul toimuvaid muutusi, kuna jätkame Riias teiste arendusprojektidega. Näiteks maksusüsteemi tõttu on viimastel aastatel kiiresti kasvanud kahe- ja kolmetoaliste korterite eelistamine, moodustades 2018. aastal ostetud korteritest ühtekokku 69%². Praktilisemat ruumiplaneeringut, mis oma iseloomult sarnaneb Eesti turu ootustega, oleme juba ka töös olevate projektide puhul arvesse võtnud, nagu näiteks Kliversala järgmine ehitusetapp. Samuti keskendume kasvavale keskklassi turule ning soovime ühtlasi olla atraktiivsed ka investoritele, kelle huvi on investeerida mahukatesse, pikaajalise tuluga portfellidesse.

Leedu

Sarnaselt teistele Balti turgudele, kasvab ka Leedu turg ning Vilniuses, mis on meie põhitegevuspiirkond, oli 2018. aastal kasv 3%. Ober Haus korterihinnaindeksi kohaselt oli 2017. aastal Leedus hinnatõus oli hinnatõus 3,6%. Keskmine ruutmeetri hind tõusis 2018. aasta lõpus 1512 euroni ja luksus-segmendis algasid ruutmeetri hinnad 2000 eurost¹. Ka Vilniuses, sarnaselt Riiaga, on luksuskinnisvara meie peamiseks tegevusalaks. Elamukinnisvaraturg on kasvanud väga kiiresti ning on tänu elanike arvu suurenemisele ka väga aktiivne. Elamukinnisvara arengule avaldavad omakorda positiivset mõju nii kasvavad sissetulekud kui madalad hüpoteegilaenu intressimäärad. Eeldatavasti püsib nõudlus kõrge ka 2019. aastal, kuna tingimused kinnisvara ostmiseks püsivad soodsad. Luuakse uusi ja hästitasustatud töökohti ning pealinna elanikkond kasvab pidevalt¹. Kuna Pro Kapital tegutseb luksus-segmendis, on oluline märkida, et ka see segment on alates 2014. aastast pidevalt kasvanud. Sotheby hinnangul ületab 2019. aastal nende tehingute arv, mille väärtuseks on vähemalt 300 000 eurot 2017.

aastat, mil tehingute arv tipmes 281-ga. Ainuüksi käesoleva aasta esimese poole jooksul on müüdud 164 luksuskodu⁴.

Leedu turul on üha kõrgemad ootused, seda veelgi enam luksus-segmendis. Sarnaselt Tallinnale ja Riiale, ootavad kliendid arendusprojekte, mis on viimsegi detailini läbi mõeldud, alates ehitusest ja materjalidest kuni taristu ja elukeskkonnani. Inimesed soovivad, et nende kodudel oleks juurdepääs kõigele olulisele jalgsi või jalgrattaga või oleks tagatud mugav transpordiühendus. Nii on kõigil Balti turgudel ühtviisi oluliseks saanud arendaja maine ja võime rakendada pikaajalist äristrateegiat jätkusuutlikult.

Erinevalt Eestist või Lätist müüakse aga Leedus luksussegmendis kortereid enamasti ilma viimistluseta. See jätab kliendile võimaluse oma kodu täielikult ise kujundada ja seda peetakse individuaalsuse lahutamatuks osaks, mida Leedu turul kõrgelt hinnatakse. Meie tõeliselt prestiižse arendusprojekti, Šaltinių Namai kortereid müüakse osalise viimistlusega, mis tähendab, et inimesed saavad soovi korral planeeringut muuta ja kogu interjööri oma eelistuse järgi valida. Šaltinių Namai on klientide seas kõrgelt hinnatud. 2019. aasta teises kvartalis lõpetasime projekti teise faasi, Šaltinių Namai Attico viie uue maja ehituse ning oleme tänaseks müünud 80% 110-st korterist.

Šaltinių Namai Attico on üks esimesi arendusi Leedu turul, millele on antud A ++ energiaklass. Turg hindab jätkusuutlikku ning pikaajalist mõtteviisi arendusprojektide puhul väga kõrgelt, kuna see peegeldab nii terviklikku ja pikaajalist vaadet nii keskkonnale kui majandusele. Tõhusad energiameetmed tasuvad end pikaajaliselt ära ja see annab kliendile kindlustunde kinnisvarainvesteeringute suhtes.



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

Kasutatud allikad:

- 1. Ober Haus "Real Estate Market Report 2019. Baltic States Capitals - Vilnius, Riga, Tallinn"*
- 2. KIVI Real Estate "Market Research - Analytically informative survey on luxury apartment market segment", 2019*
- 3. "Review of the luxury apartments of Riga market above 400,000 euros", Roman Golubev, "Square metre" vanemtoimetaja, Märts 2019*
- 4. Leedu kinnisvaraturu ülevaade, autor: Egidija Bružienė, Luksuskinnisvara agentuuri Baltic Sotheby's International Realty partner. Artikkel ilmus Leedu ärilehes Verslo žinios, 2019. aasta juuli*

Kontserni struktuur

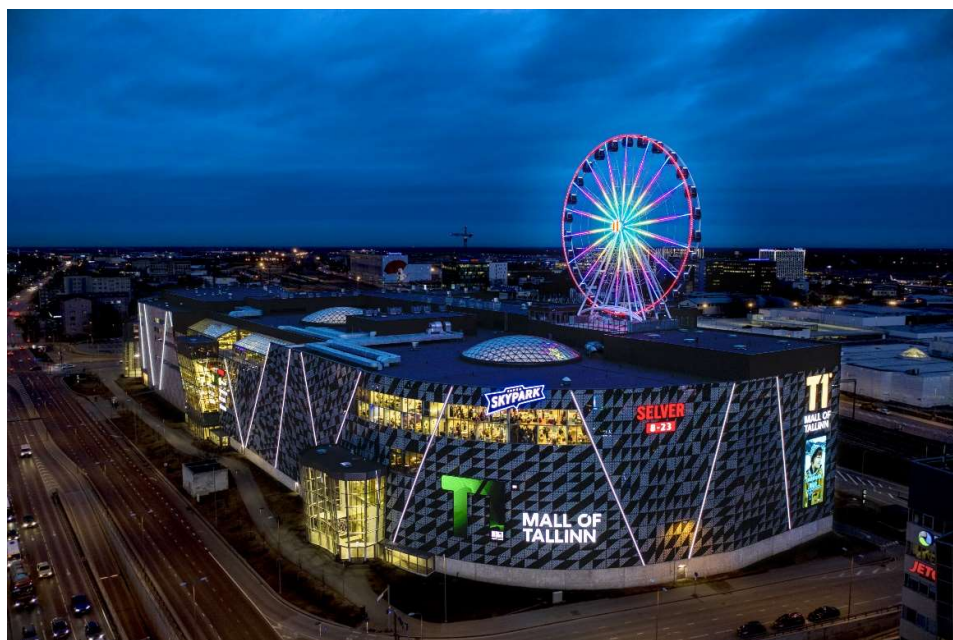
30. juuni 2019 seisuga



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.

Kristina Majad Kristiine Citys

Kristina Majade arenduses valmivad kümme uut korterelamut Kristiine Citys. Kokku



ehitatakse 22 tuhat ruutmeetrit müüdavat pinda. Tänapäevaks on Ettevõtte valminud seitse eluhoonet. Jätkumas on kolme järgneva maja ehitus ning eelmüük. Seitsmes korterelamu valmis käesoleva aasta

märtsikuus 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 enamik 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 arhitektuurikonkursi.

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 värskelt 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 ääres, muutes selle atraktiivseks äripiirkonnaks. Projekti kohaselt renoveeritakse esimeses faasis olemasolev tööstushoone kontorihooneks. Arenduse teises faasis valmivad uued kontori- ja ärihooned. Arendusprojekt on ehitusvalmiduses, olemasolev



hoone on konserveeritud. 2017. aastal algas renoveeritava hoone projekteerimine, käimas 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 äripinnad. Hoonete kompleks koosneb nii uutest elamutest kui ka renoveeritud ajaloolistest hoonetest, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Ehitusluba on väljastatud, jätkuvad tehnilise projekteerimise tööd.



Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai Attico on prestiižne uus elukvartal, mida Šaltinių tänaval ümbritseb loodus Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas piirkonnas.

Šaltinių Namai projekti esimeses faasis on valmis kuus viiekordset hoonet ning üksteist eramu tüüpi korterit. Šaltinių Namai kvartali elanikud saavad nautida privaatse siseõue, viimistletud maastikuplaneeringu ning mitmekülgset varustatud mängu-väljaku pakutavaid mugavusi.

Juunikuus valmisid järgmise etapi viis uut elamuhoonet ning alustatud on eelmüükide vormistamist notariaalselt kinnitatud müügitehinguteks.



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.

Kuue kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
Kinnisvara	5 970	8 095	3 903	3 841	5 609	403	0	0	15 482	12 339
Rent	4 937	4	35	36	35	67	0	0	5 007	107
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 873	1 875	1 873	1 875
Haldus	22	600	0	10	72	71	0	0	94	681
Muu	28	0	11	50	17	13	0	0	56	63
KOKKU	10 957	8 699	3 949	3 937	5 733	554	1 873	1 875	22 512	15 065

Teise kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Kokku	Kokku
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.
Kinnisvara	1 505	3 028	1 528	3 841	5 551	215	0	0	8 584	7 084
Rent	2 435	3	18	18	15	42	0	0	2 468	63
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 009	977	1 009	977
Haldus	12	74	0	3	36	36	0	0	48	113
Muu	13	0	6	18	12	12	0	0	31	30
KOKKU	3 965	3 105	1 552	3 880	5 614	305	1 009	977	12 140	8 267

Eestis tegeleb Ettevõtte peamiselt korterite ja äripindade arenduse ning müügiga, äripindade rendiga ning elamu- ja äripindade haldamisega. T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse äripindade rendi- ja haldusteenuste tulud on kajastatud renditulude all.

Eesti segmendiosa Ettevõtte aastakäibest oli 48,7%, võrreldes 57,7% eelmisel aastal. Segmendiosa vähenemine tulenes kinnisvara müügi kasvust Leedu segmendis.

Aruandeperioodil müüdi 41 korterit, 58 parkimiskohta ja 34 panipaika (2018 6 kuud: 78 korterit, 1 äripind, 68 parkimiskohta ja 28 panipaika). Kristina Majade arenduses on kümnest majast tänaseks valminud seitse kortermaja ja peaaegu kõik korterid on muudud. Sügisel valmimas kolmes elamuhoones on sõlmitud kokku 67 eelmüügilepingut.

Aruandeperioodi lõpus oli Ettevõttel Tallinnas müügis 3 korterit ja 1 äripind, lisaks mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Lätis tegeleb Ettevõtte korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Läti segmendiosa Ettevõtte poolaasta käibest oli 17,5% võrreldes 26,1% võrdlusperioodil. Segmendiosa vähenemine tulenes Leedu segmendiosa kasvust. Käesoleva aruande valmimise hetkel on Lätis müügis 34 luksuskorterit ning lisaks mitmed parkimiskohad ja panipaigad.

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

Leedu segmendiosa Ettevõtte poolaasta käibest oli 25,5% võrreldes 3,7% aasta varem. Segemendi oluline kasv tulenes viie uue elamuhoonde valmisest juunikuus Šaltinių Namai Attico arenduses.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 21 korterit, 1 eramu tüüpi korter, 23 parkimiskohta ja 26 panipaika (2018 6 kuud: 1 korter ja 1 äripind). Šaltinių Namai Attico arenduse ligi 60 eelmüügilepingu müügitehinguteks vormistamisega jätkatakse kolmandas kvartalis. Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses müügis 93 korterit, 2 eramu tüüpi korterit, 3 äripinda, mitmeid parkimiskohti ja panipaikaid.

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

Saksamaa segmendiosa Ettevõtte poolaasta käibest oli 8,3% võrreldes 12,4% aasta varem. Saksamaa segmendi osakaalu vähenemine kogukäibest on tingitud kinnisvara müügi osakaalu kasvust kõigis Balti riikides ning T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse avamisest. PK Parkhotel Kurhausi täituvus 64% on 6% võrra madalam kui samal perioodil 2018. aastal. Käesoleva aasta teises kvartali oli hotelli täituvus 70%, mis on 1% võrra madalam samal perioodil aasta tagasi. Samas on hotelli müügitulu jäänud samale tasemele, mis tuleneb kõrgemast keskmisest toa hinnast. Hotellitegevuse kasum on kahanenud 7% ja moodustas 299 tuhat eurot võrreldes 320 tuhande euroga 2018. aastal. Netotulem kahanes 17 tuhande euro võrra võrreldes sama perioodiga aasta tagasi.

Kuue kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
Müüdud m2*	3 005	4 133	1 129	1 048	1 862	157	5 996	5 338
Keskmine hind, m2/EUR*	1 816	1 837	3 152	3 369	2 508	2 575	2 283	2 159
Hallatavaid m2	26 307	30 948	0	12 660	18 045	17 642	44 352	61 250

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

Teise kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.	II kv.
Müüdud m2*	716	1 524	440	1 048	1 862	61	3 018	2 633
Keskmine hind, m2/EUR*	1 864	1 795	3 187	3 369	2 508	3 548	2 454	2 462
Hallatavaid m2	26 307	30 948	0	12 660	18 045	17 642	44 352	61 250

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital lähtub konservatiivsest rahastamispoliitikast ning erinevalt valdkonnas levinud arusaamadest taotleb oma projektides omakapitali suurt osatähtsust. Ettevõtte eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, mis võimaldab vältida intressiriski majanduse madalseisus ning saavutada soodsate äri võimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Ettevõtte püüab oma krediitvõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil laenas Ettevõtte 2,4 miljonit eurot Leedu Luminor Bankas'elt, Läti Swedbank AS'lt 0,6 miljonit eurot ja 10,3 miljonit eurot LHV Pangalt. Ettevõtte tagastas 2019. aasta teises kvartalis 7,6 miljoni euro väärtuses pangalaenusid. 30. juuni 2019 seisuga oli pangalaenude kogumaht 92,7 miljonit eurot. Laenud on peamiselt kesk-pika tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikuid esineb nii fikseeritud tähtaegadega kui ka ujuva graafikuga, mis sõltub müügiimahtudest.

30. juuni 2019 seisuga oli Ettevõttel lunastamata 10,1 miljoni euro väärtuses vahetusvõlakirju (lühiajaline osa 4,1 miljonit eurot, pikaajaline osa 6,0 miljonit eurot), 0,3 miljoni euro väärtuses mittekonverteeritavaid tagamata võlakirju lunastamistähtajaga kolmandas kvartalis ning 29,3 mln euro väärtuses tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirju

lunastamistähtajaga 1. juuni 2020, millest 1,4 miljoni euro väärtuses võlakirju hoiab Pro Kapital.

Aktsiad ja aktsionärid

30. juuni 2019 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.

30. juuni 2019 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 167 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. juuni 2019 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	27 506 561	48,52%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	11 054 018	19,50%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	6 609 496	11,66%
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 30. juuni 2019 seisuga 41,22% 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 14 007 726 aktsiat, mis on 24,71% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- Nordea Bank esindajakonto kaudu omab 5 310 985 aktsiat, mis on 9,36% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

Juhtkonna ja nõukogu liikmete osalused 30. juuni 2019 seisuga:

Nimi	Amet	Aktsiate arv	Osalus (%)
Paolo Vittorio Michelozzi	Ettevõtte juht	281 647	0,50%
Allan Rimmelkoor	Tegevjuht	0	0,00%
Edoardo Axel Preatoni	Juhatusel liige	0	0,00%
Emanuele Bozzone	Nõukogu esimees	0	0,00%
Petri Olkinuora	Nõukogu liige	30 000	0,05%
Ernesto Achille Preatoni	Nõukogu liige	23 369 948	41,22%

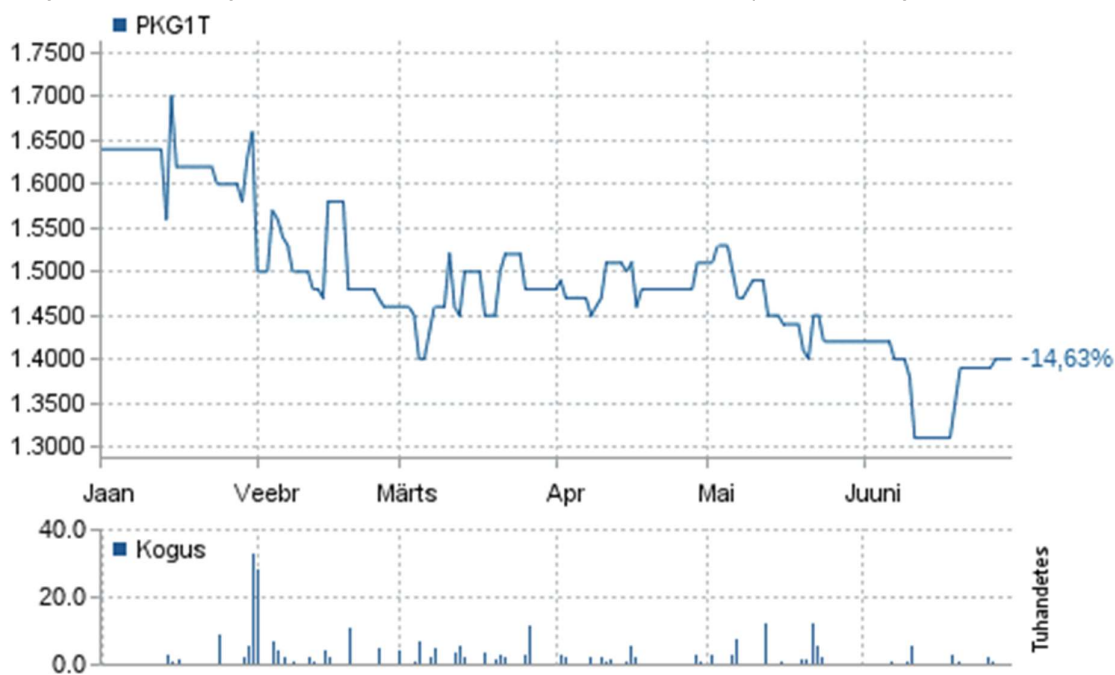
Paolo Vittorio Michelozzi omab 3 tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirja nominaalväärtusega kokku 300 000 eurot.

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.

2019. aasta esimese kuue kuu kasum aktsia kohta oli 0,00 eurot (2018 6 kuud: 0,05 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogused, 01. jaanuar – 30. juuni 2019, NASDAQ OMX Tallinna börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 01. jaanuar – 30. juuni 2019 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 1,31 - 1,71 eurot ning 28. juuni 2019 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,40 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 250 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 375 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Frankfurdi börsi (Frankfurt Wertpapierbörse) Open Market segmendi kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Perioodil 01. jaanuar – 30. juuni 2019 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 1,26 - 1,62 eurot ning 28. juuni 2019 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 1,30 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 180 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 259 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-I Pro Kapital Grupp ega tema tütaretevõtetel aruandeperioodi lõpus ühtegi kohtuvaidlust, mille majanduslik mõju oleks vähemalt 100 000 eurot.

Töötajad

30. juuni 2019 oli Ettevõttes hõivatud 86 inimest võrreldes 87 töötajaga 30. juuni 2018. Neist 38 olid rakendatud hotellis ja kinnisvara haldamisettevõtetes (30. juuni 2018: 44). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Ettevõtte peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimiskriisi.

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. Ettevõtte kinnisvaraportfelli mitmekesisus ja suurus võimaldab aegsasti reageerida turu vajadustele.

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 areendusprotsessi 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 finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu. Hetkel on suuremaks riskiks kohalikul pangandusturul toimuvad sündmused, kus Ettevõtte näeb potentsiaalset riski kinnisvara finantseerimise võimaluste vähenemises ning intressimäärade kiires kasvus.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime langeb, kinnisvaralaenude intressimäärad tõusevad ning kaasnevad muud tegurid, mis omakorda võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju Ettevõtte äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist, renditegevusest ning kinnisvarahaldusest saadavaid tulusid. Ettevõtte juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks ettevõtte jätkusuutlikku arengut.

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatuse kinnitus tegevusaruandele

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

Paolo Michelozzi	Ettevõtte juht	29. juuli 2019
	Juhatuse esimees	
Allan Remmelkoor	Tegevjuht	29. juuli 2019
	Juhatuse liige	
Edoardo Preatoni	Juhatuse liige	29. juuli 2019

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
VARAD				
Käibevara				
Raha ja raha ekvivalendid		4 102	6 711	7 040
Lühiajalised nõuded		2856	3 153	2 928
Varud	5	57 935	57 078	59 331
Käibevara kokku		64 893	66 942	69 299
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	6	3 199	35	216
Materiaalne põhivara	7	7 783	7 101	7 128
Kinnisvarainvesteeringud	8	172 757	123 390	168 145
Immateriaalne põhivara		340	309	324
Põhivara kokku		184 079	130 835	175 813
VARAD KOKKU	3	248 972	197 777	245 112
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	9	39 788	9 319	10 328
Ostjate ettemaksed	10	4 932	5 070	5 707
Lühiajalised võlad tarnijatele		6 975	12 597	11 939
Maksukohustused		298	116	357
Lühiajalised eraldised		1 101	7	852
Lühiajalised kohustused kokku		53 094	27 109	29 183
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	9	92 360	79 273	112 009
Muud pikaajalised kohustused		1 118	3 738	1 039
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 827	2 003	2 004
Pikaajalised eraldised		111	150	139
Pikaajalised kohustused kokku		95 416	85 164	115 191
KOHUSTUSED KOKKU	3	148 510	112 273	144 374
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 082	1 082
Ümberhindluse reserv		3 262	3 262	3 262
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		76 663	59 944	59 944
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum		-129	2870	16 827
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		97 929	84 157	98 114
Mittekontrolliv osalus	4	2 533	1 347	2 624
OMAKAPITAL KOKKU		100 462	85 504	100 738
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		248 972	197 777	245 112

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2018 II kvartal	2018 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	10	22 512	15 065	12 140	8 267	27 991
Müüdud toodete ja teenuste kulu	11	-14 333	-10 032	-8 103	-5 038	-18 415
Brutokasum	12	8 179	5 033	4 037	3 229	9 576
Turustuskulud		-294	-459	-152	-280	-1 336
Üldhalduskulud	13	-2 775	-2 323	-1 422	-1 238	-5 427
Muud äritulud	14	50	2 210	23	2 034	18 839
Muud ärikulud	14	-39	-32	-9	-3	-169
Ärikasum		5 121	4 429	2 477	3 742	21 483
Finantstulud	15	2	2	1	1	4
Finantskulud	15	-5 572	-1 661	-2 815	-802	-3 473
Kasum / -kahjum enne tulumaksu		-449	2 770	-337	2 941	18 014
Tulumaks		173	52	174	-1	42
Perioodi puhaskasum / -kahjum		-276	2 822	-163	2 940	18 056
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-129	2 870	-86	2 966	16 827
Mittekontrolliv osalus	4	-147	-48	-77	-26	1 229
Aruandeperioodi koondkasum / -kahjum kokku		-276	2 822	-163	2 940	18 056
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		-129	2 870	-86	2 966	16 827
Mittekontrolliv osalus		-147	-48	-77	-26	1 229
Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	16	0,00	0,05	0,00	0,05	0,30

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2018 II kvartal	2018 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		-276	2 822	-163	2 940	18 056
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		194	104	100	52	214
Kasum põhivara müügist		0	-4	0	14	-4
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	0	0	-418
Põhivara väärtuse muutus		0	0	0	0	-13
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	-1 910	0	-1 910	-17 995
Finantstulud ja -kulud	15	5 570	1 659	2 814	801	3 469
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-177	-55	-177	-2	-54
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		50	16 456	20	16 109	15 458
Muutused käibevahendites:		0	0	0	0	0
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-959	1 736	-2 531	1 306	1 781
Varudes		1 411	-19 054	1 993	-17 590	-21 307
Kohustustes ja ettemaksetes		-5 368	1 528	-1 223	-1 322	-128
Eraldistes		24	-110	14	-129	-107
Põhitegevuse rahavood kokku		469	3 172	847	269	-1 048
Rahavood investeerimistegevusest						
Materiaalse põhivara soetamine	7	-166	-90	-135	-33	-206
Immateriaalse põhivara soetamine		-25	0	-24	0	-24
Laekumised põhivara müügist		0	336	0	0	336
Kinnisvarainvesteeringute soetamine		-4 637	-22 186	-1 104	-12 896	-47 786
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	0	0	1 000
Saadud intressid	15	2	2	1	1	4
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-4 826	-21 938	-1 262	-12 928	-46 676
Rahavood finantseerimistegevusest						
Dividendimakse		0	-850	0	0	-850
Konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	0	0	0	-9
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-300	0	-300	0	-640
Saadud laenud		13 388	22 514	5 818	15 071	56 923
Tagastatud laenud		-7 576	-4 755	-3 733	-2 704	-7 496
Kapitalirendi tagasimaksed		-85	0	-49	0	0
Makstud intressid		-2 008	-1 749	-1 384	-1 222	-3 481
Deponeeritud summa laenu tagamiseks	6	-2 000	0	-2 000	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		1 419	15 160	-1 648	11 145	44 447
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 938	-3 606	-2 063	-1 514	-3 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		7 040	10 317	6 165	8 225	10 317
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 102	6 711	4 102	6 711	7 040

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aktsia- 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 2017	10 854	1 816	1 082	9 462	55 191	78 405	1 799	80 204
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 puhaskahjum	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	2870	2870	-48	2822
30. juuni 2018	11 338	5 661	1 082	3 262	62 814	84 157	1 347	85 504
Perioodi puhaskasum	0	0	0	0	13 957	13 957	1 277	15 234
31. detsember 2018	11 338	5 661	1 082	3 262	76771	98 114	2 624	100 738
Muutused kohustuslikus reservkapitalis	0	0	52	0	-52	0	0	0
Muutused kohustuslikus reservkapitalis mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	-56	-56	56	0
Perioodi puhaskahjum	0	0	0	0	-129	-129	-147	-276
30. juuni 2019	11 338	5 661	1 134	3 262	76 534	97 929	2 533	100 462

Konsolideeritud vahearuaande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus	Osalus	Osalus
		30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Raiffeisen Bank International AG	Austria	48,52%	0,00%	49,44%
Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients	Luksemburg	19,50%	29,87%	18,42%
Nordea Bank Finland Plc Clients	Soome	11,66%	2,46%	10,87%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	7,15%	10,60%	7,15%
Nordea Bank AB (Publ)/ Non-treaty Clients	Soome	0,00%	43,59%	0,00%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 30. juuni 2019 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 2019. aasta kuue kuu võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaande koostamisel

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Ettevõtte 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Ettevõtte on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaande koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, välja arvatud uue standardi IFRS 16 rakendamine.

Uus standard, IFRS 16 „Rendid“ vastu võetud Euroopa Liidus 31. oktoober 2017 ja seda rakendatakse alates majandusaastatest, mis algavad 1. jaanuaril 2019 või pärast seda. Uue standardi eesmärk on lihtsustada finantsaruannete võrreldavust, kajastades nii kasutusrente kui ka kapitalirente rendile võtja finantspositsiooni aruandes ning pakkudes asjakohast informatsiooni lepingutega seotud riskide kohta. Grupp on otsustanud mitte rakendada tagasisivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtete muutust (parandustega esmasel kajastamisel ja ilma ümberarvestuseta 2018. aastal) ja praktilist erandit mitte ümberhinnata, kas leping on rendileping või sisaldab renti, selle esmasel kajastamisel. Ettevõtte kui rendile võtja kajastab kõiki rendilepinguid oma finantsseisundi aruandes varana (lisa 7) ja kohustusena (lisa 9) rendimaksete nüüdisväärtuses, rakendades rendi sisemist intressimäära või alternatiivset laenuintressimäära. Ettevõtte rakendab praktilist erandit lepingutele, mis ei ole pikemad kui 12 kuud või mille vara on väheväärtuslik, kajastades need tegevuskulude all. Varade amortiseerimisel lähtub Ettevõtte sama tüüpi varadele rakenduvatest amortiseerimisepõhimõtetest. Rendimaksete diskonteerimisel rakendatakse alternatiivset laenuintressimäära vahemikus 2,62% - 5% sõltuvalt renditavast varagrupist.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2019 6 kuud							
Käive	0	10 957	3 952	5 733	2 124	-254	22 512
sh kinnisvara müük	0	5 970	3 903	5 609	0		15 482
sh renditulu	0	4 937	35	35	0		5 007
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	2 124	-251	1 873
sh haldusteenused	0	22	0	72	0		94
sh muud tulud	0	28	14	17	0	-3	56
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	7	13	-2	-6		11
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 001	3 686	1 336	1 112	-17	5	5 121
Finantstulud ja -kulud (neto)	-2 469	-2 673	-241	-109	-69	-9	-5 570
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-3 470	1 013	1 095	1 003	-86	-4	-449
Tulumaks	0	0	0	174	-1		173
Mittekontrolliv osalus	0	-147	0	0	0		-147
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-3 470	1 160	1 095	1 177	-87		-129
30.06.2019							
Varad	59 353	263 401	31 159	27 703	6 914	-139 558	248 972
Kohustused	119 545	93 308	20 912	18 740	4 020	-108 015	148 510
Põhivara soetamine	1	79	2	2	107		191
Põhivara kulum	-3	-35	-27	-16	-113		-194

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2018 6 kuud							
Käive	0	8 699	3 939	555	2 122	-250	15 065
sh kinnisvara müük	0	8 095	3 841	403	0		12 339
sh renditulu	0	3	35	67	0		105
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	2 122	-247	1 875
sh haldusteenused	0	601	10	72	0	-1	682
sh muud tulud	0	0	53	13	0	-2	64
Muud äritulud ja -kulud (neto)	0	2 072	93	2	35	-24	2 178
Segmendi ärikasum / -kahjum	-842	3 799	1 550	-137	59		4 429
Finantstulud ja -kulud (neto)	689	1 045	-173	-126	-69	-3 025	-1 659
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-153	4 844	1 377	-263	-10	-3 025	2 770
Tulumaks	0	0	-3	54	1		52
Mittekontrolliv osalus	0	-48	0	0	0		-48
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-153	4 892	1 374	-209	-9		2 870

30.06.2018

Varad	58 735	205 470	35 123	22 666	6 887	-131 104	197 777
Kohustused	112 277	56 927	23 910	14 735	3 990	-99 566	112 273
Põhivara soetamine	0	4	36	1	49		90
Põhivara müük	0	-2	0	-366	0		-368
Põhivara kulum	-3	-18	-2	-7	-74		-104

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Eliminee- rimised	Kokku
2018 12 kuud							
Käive	705	15 464	5 771	2 828	4 457	-1 234	27 991
sh kinnisvara müük	0	13 284	5 616	2 553	0		21 453
sh renditulu	0	1 271	69	118	0		1 458
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	4 457		4 457
sh haldusteenused	0	644	10	141	0		795
sh muud tulud	705	265	76	16	0		1 062
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	20 599	-1 934	0	6		18 670
Segmendi ärikasum / -kahjum	-1 592	23 294	-300	-136	217		21 483
Finantstulud ja -kulud (neto)	-1 741	2 086	-383	-265	-140	-3 026	-3 469
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-3 333	25 380	-683	-401	77	-3 026	18 014
Tulumaks	0	0	-3	48	-3		42
Mittekontrolliv osalus	0	1 229	0	0	0		1 229
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / -kahjum	-3 333	24 151	-686	-353	74		16 827

31.12.2018

Varad	60 057	255 324	32 409	27 156	7 034	-136 868	245 112
Kohustused	116 780	86 244	23 258	19 369	4 052	-105 329	144 374
Põhivara soetamine	0	56	40	2	132		230
Põhivara müük	0	0	0	-358	0		-358
Põhivara kulum	-5	-39	-7	-11	-152		-214

Lisa 4. Vähemusosaluse muutus tütarettevõttes

AS Tallinna Moekombinaat

Vähemusosalus (%) 1. jaanuaril 2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 30. juunil 2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2018	6,65%
Vähemusosalus (%) 30. juunil 2019	6,65%
tuhandetes eurodes	
Vähemusosaluse väärtus 1. jaanuaril 2018	1 395
Aruandeperioodi kahjum	-48
Vähemusosaluse väärtus 30. juunil 2018	1 347
Aruandeperioodi kasum	1 277
Vähemusosaluse väärtus 31. detsembril 2018	2 624
Aruandeperioodi kahjum	-147
Muutused kohustuslikus reservkapitalis mittekontrollivas osaluses	56
Vähemusosaluse väärtus 30. juunil 2019	2 533

Lisa 5. Varud

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest Tallinnas ja Vilniuses.

tuhandetes eurodes	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Kinnisvara müügiks	28 039	19 838	16 604
sh. Kristina Majad, Tallinn	297	1 833	1 242
sh. River Breeze, Riia	10 362	13 459	12 513
sh.. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	17 115	2 345	2 115
sh. muud kinnisvaraobjektid	265	2 201	734
Lõpetamata kinnisvara	29 804	37 103	42 665
sh. Kristina Majad, Tallinn	7 753	4 164	4 917
sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn	16 099	15 260	15 681
sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	5 952	17 679	22 067
Ostetud kaubad müügiks	52	49	58
Ettemaksed varude eest	40	88	4
Kokku	57 935	57 078	59 331

Vilniuses asuva Šaltinių Namai arenduses valmis juunikuus viis uut elamuhoonet ja korterite üleandmine uutele omanikele jätkub kolmandas kvartalis. Tallinnas Sammu tänaval asuvad korterelamud, mis on osa Kristina Majade arendusprojektist, valmivad plaani järgi 2019. aasta sügisel.

Lisa 6. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Deponeeritud raha arvelduskontol	2 000	0	5
Viitlaekumised (renditulud)	1 161	0	176
Kapitalirendid	32	35	34
Muud pikaajalised nõuded	6	0	1
Kokku	3 199	35	216

AS Tallinna Moekombinaat on kandnud 2,0 miljonit eurot eraldi arvelduskontole intressimaksete tagamiseks vastavalt laenulepingule Lintgen Adjacent Investments'ga.

Viitlaekumised on suurenenud 1,0 miljoni võrra tulenevalt muutustest renditulude arvestuses vastavalt IFRS 15.

Lisa 7. 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	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Soetusmaksumus	10 994	10 213	10 154
Akumuleeritud kulum	-3 211	-3 112	-3 026
Bilansiline jääkväärtus	7 783	7 101	7 128

30. juunil 2019 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

Võrdlusperioodil 31. detsember 2018 ei sisaldanud materiaalne põhivara kasutusõigusega varasid. 1. jaanuaril 2019 kajastas Grupp rendilepingutes tulenevaid kasutusõigusega varasid summas 674 tuhat eurot, rakendades tagasivaatavat modifitseeritud arvestuspõhimõtet.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kasutus- õigusega vara	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2018	9 267	880	344	0	9	10 500
Lisandumine:						
Soetamine	0	16	44	0	33	93
Ümberklassifitseerimine	0	0	-3	0	-9	-12
Müügid ja maha kandmised:						
Müüdud	-358	0	0	0	0	-358
Maha kantud	0	0	-10	0	0	-10
Soetusmaksumus 30.06.2018	8 909	896	375	0	33	10 213
Lisandumine:						
Soetamine	94	22	30	0	-42	104
Ümberklassifitseerimine	-45	0	-120	0	9	-156
Õiglase väärtuse muutus	-2	0	0	0	0	-2
Müügid ja maha kandmised:						
Maha kantud	0	0	-5	0	0	-5
Soetusmaksumus 31.12.2018	8 956	918	280	0	0	10 154
Esmene IFRS 16 rakendamine (lisa 2)	0	0	0	674	0	674
Korrigeeritud soetusmaksumus 01.01.2019	8 956	918	280	674	0	10 828
Lisandumine:						
Soetamine	0	22	59	0	85	166
Soetusmaksumus 30.06.2019	8 956	940	339	674	85	10 994

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kasutus- õigusega vara	Ette- maksed	Kokku
Akumuleeritud kulum 01.01.2018	1 934	843	288	0	0	3 065
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	74	9	14	0	0	97
Müüdud ja maha kantud:						
Müüdud	-40	0	0	0	0	-40
Maha kantud	0	0	-10	0	0	-10
Akumuleeritud kulum 30.06.2018	1 968	852	292	0	0	3 112
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	73	12	16	0	0	101
Ümberklassifitseerimine	-44	0	-123	0	0	-167
Õiglase väärtuse muutus	-15	0	0	0	0	-15
Müügid ja maha kandmised:						
Maha kantud	0	0	-5	0	0	-5
Akumuleeritud kulum 31.12.2018	1 982	864	180	0	0	3 026
Lisandumine:						
Materiaalse põhivara kulum	74	11	23	77	0	185
Akumuleeritud kulum 30.06.2019	2 056	875	203	77	0	3 211

Lisa 8. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud kinnisvarainvesteeringud	Renditulu teenivad kinnisvarainvesteeringud	Kokku
Soetusmaksumus 01.01.2018	114 140	0	114 140
Lisandumine:			
Investeeringud	22 581	0	22 581
Kapitaliseeritud intressikulu	2437	0	2437
Õiglase väärtuse muutus:			
Kasum õiglase väärtuse muutusest	1 910	0	1 910
Ümber klassifitseeritud varudeks	-17 678	0	-17 678
Soetusmaksumus 30.06.2018	123 390	0	123 390
Lisandumine:			
Investeeringud	27 619	0	27 619
Kapitaliseeritud intressikulu	1 633	0	1 633
Õiglase väärtuse muutus:			
Kasum õiglase väärtuse muutusest	16 085	0	16 085
Müügid:			
Müüdid	-582	0	-582
Renditegevuse alustamine	-129 200	129 200	0
Soetusmaksumus 31.12.2018	38 945	129 200	168 145
Lisandumine:			
Investeeringud	660	3 952	4 612
Soetusmaksumus 30.06.2019	39 605	133 152	172 757

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 3,9 miljonit eurot.

Lisa 9. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	7 436	2 203	5 397
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	4 077	6 176	4 331
Mittekonverteeritavad vahetusvõlakirjad	28115	940	600
Kapitalirendid	160	0	0
Kokku	39 788	9 319	10 328

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	85 255	46 720	77 970
Konverteeritavad vahetusvõlakirjad	6 063	4 086	5 802
Mittekonverteeritavad võlakirjad	0	28 012	27 763
Laenu mittekontrollivalt osaluselt	492	455	474
Kapitalirendid	550	0	0
Kokku	92 360	79 273	112 009

Võrdlusperioodil 31. detsember 2018 ei sisaldanud lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused kapitalirente, mis on seotud kasutusõigusega varaga (Lisa 2). 1. jaanuaril 2019 kajastas Ettevõtte kapitalirente kokku summas 673 tuhat eurot. Seisuga 30. juuni 2019 on kapitalirentide saldo 710 tuhat eurot.

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Luminor Bank AS (Eesti)	431	460	446
LHV Bank AS (Eesti)	11 119	0	3 855
AS Swedbank (Läti)	2 851	5680	4 494
AS DNB Bankas (Leedu)	4 555	0	4 347
Lintgen Adjacent Investments (Agent) koos tasumata intressidega	73 734	42 783	70 222
Fiducaria Emiliana S.r.l koos tasumata intressidega	318	294	306
Anndare Limited koos tasumata intressidega	174	161	168
Konverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	10 140	10 261	10 133
Mittekonverteeritav võlg – võlakirjade omanikud	300	1 240	600
Tagatud võlakirjad – võlakirjade omanikud	27 815	27 713	27 763
Kapitalirendid (lisa 2)	710	0	0
Swedbank (Eesti), krediitkaardid	1	0	3
Kokku	132 148	88 592	122 337

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Kogu intressikulu (lisa 15) aruandeperioodil oli 5,6 miljonit eurot (2018 6 kuud: 1,7 miljonit eurot).

Konverteeritavad võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud vahetusvõlakirjasid väljalaskehinnaga 2,80 eurot. Iga vahetusvõlakiri annab omanikule õiguse lunastada ja vahetada võlakirju vahetumääraga üks Ettevõtte aktsia iga võlakirja kohta, võimaldades märkida Ettevõtte aktsiaid vastavalt AS Pro Kapital Grupp emissiooni tingimustel. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse intressi 7% aastas. Lunastamata võlakirjade bilansiline väärtus on 10,1 miljonit eurot ja nende lunastamisväärtus 10,2 miljonit eurot. Bilansiline väärtus sisaldab 112 tuhat eurot võlakirjade pikendamisega seotud tasusid, mis diskonteeritakse võlakirjade kehtivusperioodi jooksul.

8. märtsil 2019 pikendas AS Pro Kapital Grupp 382 778 PKG6 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 8. märts 2021.

25. mail 2019 pikendas AS Pro Kapital Grupp 82 950 PKG7 vahetusvõlakirja lunastustähtaega 2 aasta võrra. Uueks lunastustähtajaks on 25. mai 2021.

Ülejäänud vahetusvõlakirjade tingimusi ei ole muudetud.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

Ettevõtte on emiteerinud mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad väljalaskehinnaga 10 000 eurot.

24. aprillil 2019 teavitas Ettevõtte, et on lunastanud 30 mittekonverteeritavat võlakirja koguväärtusega 300 000 eurot. Võlakirjad kandsid intressi 5% ja nende lunastamistähtaeg oli 23. aprill 2019.

Aruande kuupäeval on ettevõttel 30 lunastamata mittekonverteeritavat tagamata võlakirja 300 000 euro väärtuses.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

2. aprillil 2015 otsustas AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu kiita heaks tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise. Pro Kapitali juhatuse sai volituse emiteerida võlakirju mitmes osas kogusummas kuni 50 miljonit eurot. 30. juuni 2019 seisuga oli Ettevõtte emiteerinud kokku 293 võlakirja väärtusega 29,3 miljonit eurot, lunastamistähtpäevaga 01. juuni 2020 ja fikseeritud intressimääraga 8% aastas. Aruande perioodi lõppedes oli 14 võlakirja Ettevõtte enda kontrol ja seetõttu on bilansis vähendatud võlakirjade eest kohustust 1,4 miljoni euro võrra. Viimane emissioon viidi läbi allahindlusega ja seetõttu 150 võlakirja on bilansis kajastatud diskonteeritult. 30. juuni 2018 seisuga on võlakirjade väärtus bilansis kajastatud summas 27,8 miljonit eurot.

Mittekonverteeritavad, tagatud, ennetähtaegse lunastamise õigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad on 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 selgitus	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	35	37	37
Lintgen Adjacent Investments	AS Swedbank	2 000	0	919
Varud				
Luminor Pank	Sõjakooli 12, 12a, 12b, 12c, Tallinn	297	3 228	3 176
Luminor Pank	Sammu 6, 6a, 6b, Tallinn	7 523	2 418	2 807
LHV Pank AS	Kalaranna 5, 7, 8, 22, Tallinn	16 099	N/A	15 681
AS Swedbanka (Läti)	Trijadibas St.5, Riia	23 860	27 864	25 956
AB DNB Bankas (Leedu)	Aguonu 8 & 10, Vilnius	14 025	N/A	12 916
Materiaalne põhivara				
Nordea Bank Finland Estonian branch	Sõjakooli 11, Tallinn	730	732	730
Kinnisvarainvesteeringud				
Lintgen Adjacent Investments	AS Tallinna Moekombinaat	133 152	83 710	129 200

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

NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	11	11	10
NTA	Pro Kapital Germany GmbH	25	25	25
NTA	PK Hotel Management Services GmbH	116	116	116
NTA	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880	16 880
NTA	OÜ Ilmarise Kvartal	3	3	3
NTA	Pro Halduse OÜ	26	26	26
NTA	AS Tondi Kvartal	160	160	160
NTA	OÜ Marsi Elu	20	20	20
NTA	AS Tallinna Moekombinaat	11 795	11 975	11 795
NTA	Kalaranna Kvartal OÜ	3	N/A	0
NTA	Dunte Arendus OÜ	3	N/A	0
NTA	Pro Kapital Latvia JSC	9 960	9 960	9 960
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	4 700	4 000	4 000
NTA	Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	2 500	2 500	2 500
NTA	Pro Kapital Vilnius Real estate UAB	1 335	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823	823
NTA	Pro Kapital Bonum UAB	800	800	800

Lisa 10. Käive

Segmendi müügitulu

tuhandetes eurodes	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2019 II kvartal	2018 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega					
Kinnisvara müügitulu	15 482	12 339	8 585	7 084	21 453
Hotellide opereerimise tulu	1 873	1 875	1 009	977	3 935
Haldusteenused ja muud teenused	150	745	77	144	1 145
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	17 505	14 959	9 671	8 205	26 533
Renditulu	5 007	106	2 469	62	1 458
Kokku	22 512	15 065	12 140	8 267	27 991

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2019 II kvartal	2018 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	15 482	12 339	8 585	7 084	21 453
Hotellide opereerimise tulu	1 873	1 875	1 009	977	3 935
Muud teenused	56	63	29	30	351
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	17 411	14 277	9 623	8 091	25 739
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul					
Renditulu	5 007	106	2 469	62	1 458
Haldusteenused	94	682	48	114	794
Kokku	22 512	15 065	12 140	8 267	27 991

Renditulud on kasvanud 4,9 miljoni võrra seoses rendituludega T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskusest, mis avati 2018. aasta novembrikuus

Klientide ettemaksete saldo väheneb kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ja müüdud kinnisvara antakse kliendile üle, mis on samal ajal ka toimingukohustuse täitmise aeg, kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest. Ettemaksed klientidelt on vähenenud 775 tuhande euro võrra võrreldes 2018. aasta lõpu seisuga.

Lisa 11. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2019 II kvartal	2018 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	10 351	7 893	6 113	4 159	14 021
Renditeenused	2 484	65	1 249	31	782
Hotelliteenused	1 435	1 437	703	701	2 889
Haldusteenused	51	597	27	142	664
Muud teenused	12	40	11	5	59
Kokku	14 333	10 032	8 103	5 038	18 415

Lisa 12. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2019 II kvartal	2018 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	5 131	4 446	2 472	2 925	7 432
Renditeenused	2 524	41	1 220	31	676
Hotelliteenused	438	439	306	276	1 046
Haldusteenused	43	84	21	-28	130
Muud teenused	43	23	18	25	292
Kokku	8 179	5 033	4 037	3 229	9 576

Lisa 13. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2019 II kvartal	2018 12 kuud
Personalikulud	1 397	1 353	702	693	2 814
Maa- ja kinnisvara maksud	196	246	108	149	450
Materiaalse põhivara kulum	67	31	34	14	63
Immateriaalse põhivara kulum	0	1	0	0	0
Muu	1 115	693	578	382	2 100
Kokku	2 775	2 323	1 422	1 238	5 427

Lisa 14. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2019 II kvartal	2018 12 kuud
Viivised ja trahvid	26	271	19	121	348
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	4	0	0	4
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	0	0	0	0	418
Kasum materiaalse põhivara õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	0	0	13
Kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse korrigeerimisest (lisa 8)	0	1 910	0	1 910	17 995
Muud	24	25	4	3	61
Kokku	50	2 210	23	2 034	18 839

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2019 II kvartal	2018 12 kuud
Viivised ja trahvid	3	3	0	1	92
Kahjum materiaalse põhivara õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	14	0	0	0
Muu	36	15	9	2	77
Kokku	39	32	9	3	169

Lisa 15. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2019 II kvartal	2018 12 kuud
Intressitulu	2	2	1	1	4
Kokku	2	2	1	1	4

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2019 II kvartal	2019 II kvartal	2018 12 kuud
Intressikulu	5 448	1 588	2 772	729	3 260
Muud finantskulud	124	73	43	73	213
Kokku	5 572	1 661	2 815	802	3 473

AS Tallinna Moekombinaat lõpetas laenuintresside kapitaliseerimise 31. detsember 2018. aastal T1 Mall of Tallinn kaubanduskeskuse valmimisest tulenevalt. Laenuintresside finantskuludes kajastamise mõju on esimesel poolaastal 3,5 miljonit eurot ja teises kvartalis 1,7 miljonit eurot.

Lisa 16. 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	01.01.2019-30.06.2019	(56 687 954x 181/181)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2018-30.06.2018	(56 687 954x181/181)	= 56 687 954
Perioodil	01.04.2019-30.06.2019	(56 687 954x 91/91)	= 56 687 954
Perioodil	01.04.2018-30.06.2018	(56 687 954x 91/91)	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2018-31.12.2018	(56 687 954x365/365)	= 56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta:

Perioodil	01.01.2019-30.06.2019	-129 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,00 eurot
Perioodil	01.01.2018-30.06.2018	2 870 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,05 eurot
Perioodil	01.04.2019-30.06.2019	-86 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,00 eurot
Perioodil	01.04.2018-30.06.2018	2 966 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,05 eurot
Perioodil	01.01.2018-31.12.2018	16 827 tuhat eurot/ 56 687 954 = 0,30 eurot

Emiteeritud vahetusvõlakirjadel ei olnud lahjendavat mõju 2018. 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 17. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 23. mail 2019. Koosolekul osales kuus aktsionäri, kellele kuuluvate aktsiatega oli esindatud kokku 59,96% häälest.

Koosolekul vastuvõetud olulisemad otsused on järgnevad:

1. Kinnitati Ühingu auditeeritud 2018.a. majandusaasta aruanne.
2. Otsustati kanda 51 627,58 eurot Ühingu põhikirjajärgsesse reservkapitali ja kanda 18 005 279,42 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisu.
3. Otsustati tagasi kutsuda Ühingu nõukogu liige Pertti Pellervi Huuskonen alates 23. mai 2019 ja valida uueks nõukogu liikmeks Ernesto Achille Preatoni üheks aastaks kuni 22. mai 2020.
4. Otsustati valida AS Deloitte Audit Eesti Ühingu audiitoriks 2019.a. majandusaasta audiitorkontrolli läbiviimiseks.
5. Otsustati anda nõukogule õigus suurendada Ühingu aktsiakapitali sissemaksete tegemiseks kuni 1 200 000 euro võrra kolme aasta jooksul. Nõukogu väljalastud aktsiate eest võib tasuda rahaliste või mitterahaliste sissemaksetega vastavalt nõukogu otsusele.

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

Lisa 18. 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	2019 6 kuud	2018 6 kuud	2018 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted			
Kaupade/ teenuste müük	178	38	62
Kaupade/ teenuste soetamine	1	7	8
Soetatud kinnisvara	0	1978	1 978
Tasutud kinnisvara eest	0	1240	1 776
Dividendide väljamaksed	0	0	851
Vähemusosanikud			
Arvestatud intressikulud	18	18	37
Muud aktsionärid/ võlakirjade omanikud			
Arvestatud intressikulud	356	356	718
Vahetusvõlakirjade lunastamine	0	0	9
Mittekonverteeritavate võlakirjade lunastamine	300	0	640
Tasutud intresse	718	718	718
Juhatus ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	451	365	974
Kaupade/ teenuste soetamine	11	3	18

Nõuded seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Lühiajalised nõuded			
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	2	1	2
Kokku	2	1	2

Kohustused seotud osapoolte ees

tuhandetes eurodes	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Pikaajalised kohustused			
Olulise omanikuga seotud ettevõttele	0	739	203
Vähemusosanikele	492	455	474
Juhatus ja nõukogu liikmetele	3	0	0
Kokku	495	1194	677

Osalused Ettevõttes %

	30.06.2019	30.06.2018	31.12.2018
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	41,22%	0,10%	0,10%
Juhatus liikmed ja nendega seotud isikud	0,50%	0,50%	0,50%

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

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2019. aasta kuue kuu ja teise kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Paolo Michelozzi	Juhatusesimees	29. juuli 2019
Allan Remmelkoor	Juhatusliige	29. juuli 2019
Edoardo Preatoni	Juhatusliige	29. juuli 2019