

# AS Pro Kapital Grupp

2025 A. II KVARTALI JA 6 KUU  
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE  
(AUDITEERIMATA)

## Sisukord

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus .....                  | 2  |
| Tegevusaruanne .....                                        | 3  |
| Peamised finantsnäitajad .....                              | 3  |
| Olulised sündmused .....                                    | 5  |
| Tegevjuhi ülevaade.....                                     | 6  |
| Kontserni struktuur.....                                    | 9  |
| Arendusprojektide ülevaade.....                             | 10 |
| Segmendid ja muud tulemusnäitajad .....                     | 15 |
| Rahastamisallikad ja -põhimõtted .....                      | 17 |
| Aktsiad ja aktsionärid.....                                 | 18 |
| Õigusküsimused.....                                         | 20 |
| Töötajad.....                                               | 22 |
| Riskid .....                                                | 22 |
| Juhatuse kinnitus tegevusaruandele.....                     | 24 |
| Konsolideeritud finantsaruanded .....                       | 25 |
| Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne.....            | 25 |
| Konsolideeritud kasumi- ja 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. Äriühendus.....                                     | 31 |
| Lisa 5. Vähemusosalusega tütarettevõtte.....                | 34 |
| Lisa 6. Varud .....                                         | 35 |
| Lisa 7. Pikaajalised nõuded .....                           | 36 |
| Lisa 8. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara .....  | 36 |
| Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud .....                      | 38 |
| Lisa 10. Immateriaalne põhivara.....                        | 38 |
| Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused ..... | 39 |
| Lisa 12. Ostjate ettemaksed.....                            | 43 |
| Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele .....               | 43 |
| Lisa 14. Käive .....                                        | 43 |
| Lisa 15. Müüdud kaupade ja teenuste omahind.....            | 45 |
| Lisa 16. Brutokasum.....                                    | 45 |
| Lisa 17. Üldhalduskulud .....                               | 45 |
| Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud .....                    | 46 |
| Lisa 19. Finantstulud ja -kulud.....                        | 46 |
| Lisa 20. Kasum/kahjum aktsia kohta .....                    | 47 |
| Lisa 21. Aktsionäride koosolekud.....                       | 47 |
| Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega.....                   | 48 |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele .....       | 49 |

## AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Grupp“ 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 üle 30 aastat kogemusi. Ettevõtte põhifookuses on arendada suuremahulisi projekte kõrgelt hinnatud piirkondades Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses ning pakkuda seeläbi kõrgeimat lisandväärtust sidusgruppidele.

Alates asutamisest on Pro Kapital edukalt arendanud enam kui 300 tuhande ruutmeetri elamu- ja ärikinnisvara. Grupp keskendub kõrgeima kvaliteedi pakkumisele. Selleks rakendatakse tulevikku vaatavat äristrateegiat kõigis arendusprotsessides läbi kogu väärtusahela, kasutades ettevõttesisest kompetentsi. Seeläbi saab Grupp kindlustada sotsiaalselt, majanduslikult ja keskkonda säästvalt jätkusuutlikku äri kasvu.



Aadress: Sõjakooli 11, 11316 Tallinn, Estonia  
Telefon: +372 614 4920  
E-post: [prokapital@prokapital.ee](mailto:prokapital@prokapital.ee)  
Koduleht: [www.prokapital.com](http://www.prokapital.com)

## Tegevusaruanne

### Peamised finantsnäitajad

Grupi **kogukäive** 2025. aasta esimesel poolaastal oli 28,5 miljonit eurot võrrelduna 6,9 miljoni euroga 2024. aastal. 2025. aasta teise kvartali kogukäive oli 16,1 miljonit eurot võrrelduna 3,9 miljoni euroga 2024. aasta teises kvartalis.

Grupi käive kinnisvara müügist sõltub elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, kui sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Seetõttu sõltub kinnisvara müügist saadav müügitulu ehitustsüklist ning elamuarenduste valmimise ajast.

Tulu kinnisvara müügist kasvas võrreldes eelmise aastaga, kuna jätkasime valminud korterite üle andmist Tallinnas Kalaranna Kvartalis, kus esimeste korterite üleandmisega alustati 2024. aasta detsembris. Madalam tulu 2024. aasta teises kvartalis kajastas arendustsükli faasi, mil ehitustööd veel kestsid ning Riias ja Vilniuses müüdi vaid piiratud kogus allesjäänud varusid.

2025. aasta esimese kuue kuu **brutokasum** suurenes 10,2 miljoni euronit võrrelduna 2,4 miljoni euroga 2024. aastal. Teise kvartali brutokasum oli 6,0 miljonit eurot võrrelduna 1,5 miljonit euroga 2024. aastal.

2025. aasta esimese poolaasta **ärikasum** moodustas 7,5 miljonit eurot võrrelduna 0,9 miljoni euro ärikahjumiga 2024. aasta esimesel poolaastal. Teise kvartali ärikasum oli 5,0 miljonit eurot võrrelduna 0,2 miljoni euro ärikahjumiga 2024. aastal.

2025. aasta esimese poolaasta **puhaskasum** oli 6,2 miljonit eurot võrrelduna 3,0 miljoni euro puhaskahjumiga võrdlusperioodil. Teise kvartali puhaskasum oli 4,3 miljonit eurot võrrelduna 1,3 miljoni euro puhaskahjumiga 2024. aastal.

**Rahavood põhitegevusest** olid 2025. aasta esimesel kuuel kuul positiivsed 8,5 miljonit eurot, võrreldes 2024. aasta sama perioodi negatiivsete rahavoogudega summas 4,5 miljonit eurot. Teises kvartalis kujunesid rahavood 7,2 miljoni euro suuruseks samas kui 2024. aasta teises kvartalis olid need negatiivsed 2,8 miljoni euro ulatuses.

**Aktsia puhasväärtus** oli 30. juuni 2025 seisuga 1,01 eurot võrreldes 0,93 euroga 30. juuni 2024.

## Peamised finantsnäitajad

|                                     | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Käive (tuhat eurot)                 | 28 519         | 6 907          | 16 069        | 3 853         | 18 158          |
| Brutokasum (tuhat eurot)            | 10 233         | 2 423          | 6 026         | 1 535         | 5 423           |
| Brutokasum, %                       | 36%            | 35%            | 38%           | 40%           | 30%             |
| Ärikasum (tuhat eurot)              | 7 517          | -860           | 4 975         | -201          | 123             |
| Ärikasum, %                         | 27%            | -12%           | 32%           | -5%           | 1%              |
| Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)   | 6 188          | -3 040         | 4 298         | -1 340        | -3 875          |
| Puhaskasum/ - kahjum, %             | 22%            | -44%           | 27%           | -35%          | -21%            |
| Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot) | 0,11           | -0,05          | 0,00          | 0,00          | -0,07           |

|                                 | 30.06.2025 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Varad kokku (tuhat eurot)       | 115 759    | 109 695    | 118 758    |
| Kohustused kokku (tuhat eurot)  | 58 350     | 57 207     | 67 537     |
| Omakapital kokku (tuhat eurot)  | 57 409     | 52 488     | 51 221     |
| Võla / omakapitali suhe *       | 1,02       | 1,09       | 1,32       |
| Varade tootlus, % **            | 5,5%       | -2,9%      | -3,4%      |
| Omakapitali tootlus, % ***      | 11,3%      | -5,7%      | -7,0%      |
| Aktsia puhasväärtus, eurot **** | 1,01       | 0,93       | 0,89       |

\*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

## Olulised sündmused

**3. veebruaril 2025** teavitas Grupp tagatud, fikseeritud intressiga võlakirjade ISIN SE0013801172 omanike nõusoleku taotlemisest teatud muudatuste tegemiseks võlakirjade tingimustes. Kirjaliku Menetluse teatise täpsem kirjeldus sisaldas muuhulgas heakskiitu muudatusele, mis võimaldab Grupil oma äranägemisel jätta hotellitegevuse Saksamaal müümata ning selle asemel lunastada tagatud võlakirjad proportsionaalselt 5 miljoni euro ulatuses, sõltumata rahastamisallikast.

**20. veebruaril 2025** teavitas Grupp, et on saanud heakskiidu tagatud, fikseeritud intressimääraga võlakirjade ISIN SE0013801172 omanikelt võlakirjade tingimuste muutmiseks vastavalt 3. veebruaril 2025 algatatud kirjalikule menetlusele.

**10. juunil 2025** asutas JCS Pro Kapital Latvia uue tütarettevõtte SIA Pro Kapital Latvia Engineering. Uue tütarettevõtte kavandatavaks majandustegevuseks on elamute ja mitteeluhoonete ehitustegevuse juhtimine Lätis.

**17. juunil 2025** kinnitasid aktsionärid Grupi auditeeritud 2024. aasta majandusaasta aruande.

**20. juunil 2025** asutas SIA Kliversala uue tütarettevõtte SIA BM Kliversala. Uus tütarettevõtte loodi eesmärgiga arendada Blue Marine projekti, mis kuulub Kliversala arenduse järgmisse etappi.

# Tegevjuhi ülevaade

## Kinnisvaraarendus

### Tallinn

2025. aasta teise kvartali lõpuks olid Kalaranna arenduse viimase etapi neli hoonet (146 korterit ja äripinda) valminud, lõpetamist ootas veel maastiku korrastamine ning üksikud klienditellimused tehtavad muudatustööd. Käesoleva aruande avaldamise hetkeks oleme klientidele üle andnud 76 korterit ning kokku on müügilepingutega kaetud ligikaudu 60,7% kogu korterite mahust.

Kristiine Citys tegeleme aktiivselt nelja erineva projekti projekteerimise ning ehituslubade taotlemisega Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt:

- „Dunte“ – ootame ehitusloa väljastamist.
- Sammu 2/4 / Sõjakooli 15 – esitasime ehitusloa taotluse 2024. aasta detsembris.
- Marsi 1 / Sõjakooli 13 – esitasime ehitusloa taotluse 2025. aasta veebruaris.
- Sammu 3 / Sõjakooli 17 - oleme projekteerimisfaasis ning töötame välja uut kontseptsiooni koos kasutusotstarbe muutmise taotlusega, mille eesmärk on võimaldada projektile 95% elamu- ja 5% ärifunktsiooni määramine.

Ülaltoodud projektid lisavad Kristiine City väljakujunenud elupiirkonda ca 35 000 ruutmeetrit brutopinda, millele on planeeritud ligikaudu 350 korterit, neist 95% elamupinnad ja 5% äripinnad.

2025. aasta teise kvartali seisuga on Kristiine City's asuva Uus-Kindrali projekti Valge maja (aadressil Talli tn. 3/Sammu tn. 8, kokku 91 korterit) ehitustööd jõudsalt edenenud. Käesolevaks hetkeks oleme alustanud lõppviimistlus-töödega (sh plaatimis- ja värvimistööd). 62,4% korteritest on kaetud ostu-müügi eellepingutega ning hoone valmimine on planeeritud 2025. aasta novembrisse - detsembrisse.



Lisaks alustasime esimese kvartali lõpus kaeve- ja vundamenditöödega Valge Maja kõrval asuval kinnistul (aadressil Sammu tn 10 / Seebi tn 24a, Tallinn), kuhu rajatakse 7-korruseline, 90 korteriga eluhoone. Eelmüügi esimeses etapis müüdi ligikaudu 12,2% korteritest. Tänapäevase hetke seisuga on kaeve- ja vundamenditöödega lõpetatud ning alustatud on kandekonstruksioonide püstitamise. Hoone valmimine on planeeritud 2026. aasta oktoobrisse - novembrisse.

## Riia

Pärast River Breeze Residence'i eduka müügi lõpetamist 2024. aasta lõpuks, mil kõik korterid olid müüdud, alustas Grupp ettevalmistusi Kliversala järgmise arendusetapi – Blue Marine'i projekti (96 korterit) – elluviimiseks. 2025. aasta esimesel poolaastal tegime olulisi samme uue etapi käivitamise suunas. Inseneride meeskond on tänaseks peaaegu täielikult komplekteeritud ning ehituse ettevalmistustöödega alustati 2025. aasta juulis. Samal ajal tegelesime aktiivselt potentsiaalsete ostjate huvi kaardistamisega.

Uue arendusetapi toetamiseks asutasime juunis 2025 kaks uut tütaretevõtet: SIA Pro Kaptial Latvia Engineering, mis vastutab Grupi ehitusprojektide juhtimise eest Lätis, ja SIA BM Kliversala, mille eesmärgiks on Blue Marine'i projekti arendamine.

## Vilnius

Vilniuses jätkasime Šaltinių Namai Attico viimase etapi ehitust, mis hõlmab linnavillasid ja ärihoonet. Hetkeseisuga on müüdud 40% villadest ja veidi üle 10% äripindadest, saavutades samal ajal Vilniuse kinnisvaraturul rekordilisi hinnatasemeid. Ehitustööd kulgevad vastavalt ajakavale ning eesmärk on saavutada põhivalmidus 2025. aasta lõpuks.

Meie kõige hiljutisem investeering Naugarduko tänaval hõlmab ajaloolise, mäe nõlval asuva endise koolihoone ümberprojekteerimist tippklassi eluhooneks, kuhu on planeeritud ligikaudu 50 luksuslikku korterit vaadetega Vilniuse vanalinnale. Ehitusloa menetlus on hetkel käimas ning loa väljastamist oodatakse 2025. aasta kolmandas kvartalis.

## Hotellindus

Hotelli tulemused olid 2025. aasta teises kvartalis mõnevõrra madalamad kui eeldasime. Siiski usume, et senine langus on ajutine ning olukord normaliseerub septembri–oktoobri jooksul. Teises kvartalis oli täituvuse osas oodata teatud raskusi seoses Termiliste Vannide ajutise sulgemisega perioodiliste hooldustööde tõttu, mis mõjutas märkimisväärselt turistide kohalolu piirkonnas.

Oleme jätkuvalt veendunud, et hotell suudab säilitada viimastel aastatel kujunenud positiivset arengutrendi.

## Muud projektid

Grupil on enamusosalus ettevõttes Preatoni Nuda Proprietà (PNP) ning selle tütaretevõttes, Preatoni Intermediazioni Immobiliari (PII), mis jätkavad oma positsiooni tugevdamist Itaalia kinnisvaraturul, keskendudes kinnisvara omandamisele, müügile ja vahendamisele, kus ostja saab omandiõiguse, kuid müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse.

Hoolimata 2024. aasta kinnisvaraturu aeglustumisest, mille põhjustasid tõusvad intressimäärad, on usaldus kinnisvarasektori vastu järk-järgult taastumas ning täielikku normaliseerumist oodatakse 2025. aasta lõpuks.

### Kokkuvõte

2025. aasta esimene pool kujunes meie jaoks stabiilseks kõigis tegevuspiirkondades, hoolimata jätkuvatest bürokraatlikest viivitustest ja hooajalistest aeglustumistest teatud tegevusvaldkondades. Tallinnas saavutasime märkimisväärsed tulemusi nii ehitustähtaegadest ja eelarvetest kinnipidamisel kui ka arendustegevuse laiendamise osas Kristiine City piirkonnas. Riias on Blue Marine'i projekti ettevalmistustööd taas hoogustunud ning plaanime seal rakendada Grupi sisest ehituse juhtimismudelit, mis on end Eesti praktikas hästi tõestanud. Vilniuses saavutasime rekordilisi hinnatasemeid oma luksusklassi projekti raames ning valmistame ette kõrgetasemelist arendust Naugarduko tänaval.

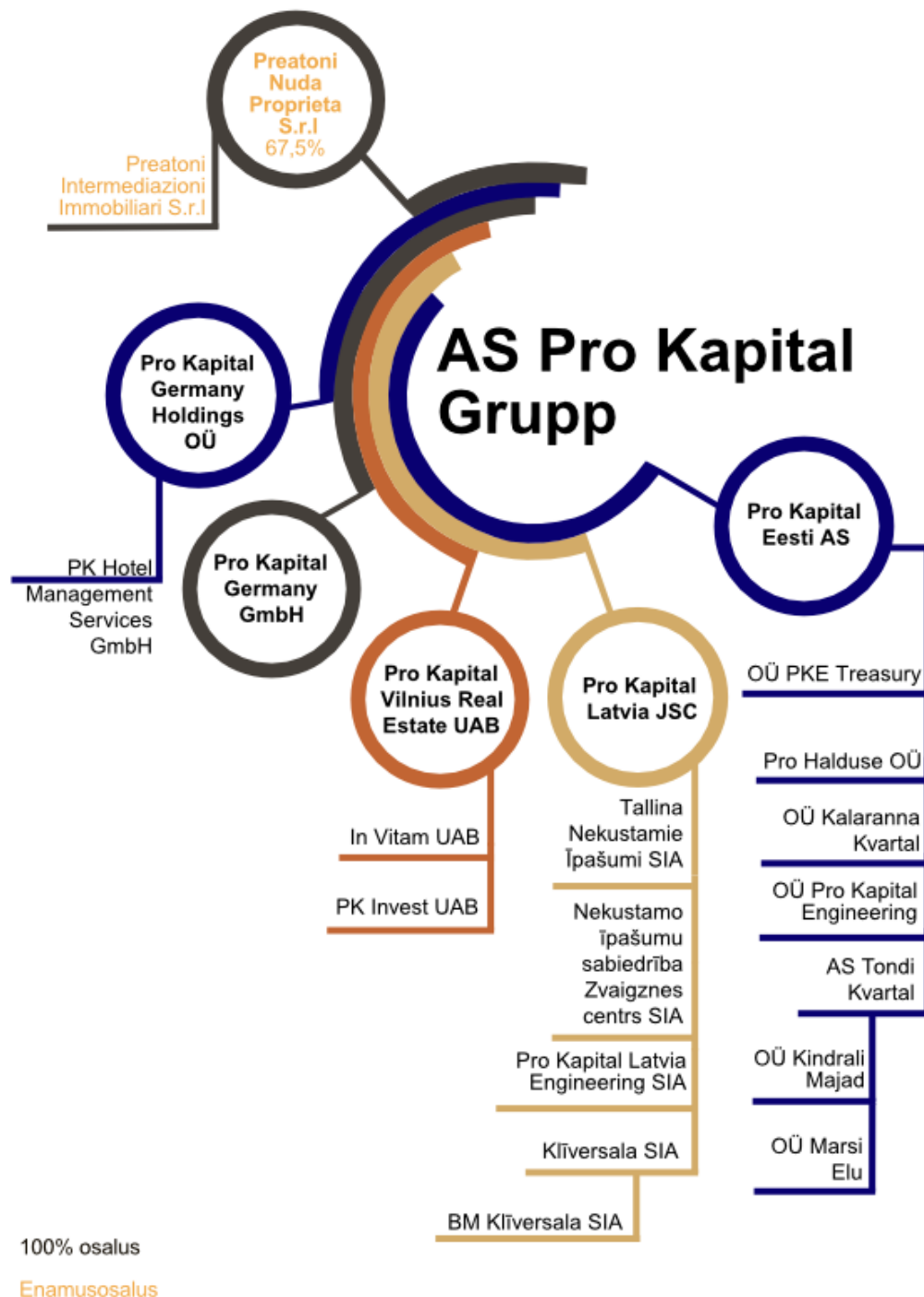
Kokkuvõtvalt keskendub Grupp jätkuvalt järjepidevusele, strateegilisele arendusele ja väärtuse kasvatamisele. Meil on tugev lähtepositsioon, et kasutada ära makromajanduslikku kindlustunde paranemist ning saavutada häid tulemusi kogu ülejäänud aasta jooksul.



Edoardo Preatoni  
Ettevõtte juht  
AS Pro Kapital Grupp  
14.august 2025

# Kontserni struktuur

30. juuni 2025 seisuga



# Arendusprojektide ülevaade

## 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.

### *Kindrali Majad Kristiine Citys*

Kristiine City aedlinnaliku hooviala ja õunapuude keskel asuvatel modernsetel Kindrali Majadel tuksub sees soe ja hubane süda. Kindrali Majad on osa uuest südalinna külje all asuvast kiiresti arenevast Kristiine City linnakust, mis pakub mitmekülgsed võimalusi igas vanuses elanikele. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Hoonetes on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmis pesuruum neljajalgsetele sõpradele.



Kindrali Majade projekti esimene etapp on valminud ning kõik korterid on üleantud, välja arvatud üks, mis on kasutusel näidiskorterina. Märtsis 2024 alustasime Kindrali Majade järgmise etapi – Uus-Kindrali ehitusega, kus kaks elamut on hetkel ehitusjärgus. Esimese hoone valmimine on planeeritud 2025. aasta lõpuks ja teise valmimine 2026. aasta oktoobris – novembris.

### Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna 8 aadressil ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja viiekorruelist hoonet. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus säilitatakse suuresti olemasolev looduslik

keskkond. Esimese ehitusfaasi käigus on valminud kaheksa hoonet 239 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgsed võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav väljak. Esimese etapi korterid on kõik müüdud.



Viimase, neljast majast kokku 146 korteriga, koosneva etapi ehitus algas 2023. aasta märtsis ning 2025. aasta esimese kvartali lõpuks oli kõik neli hoonet valdavalt valmis.

### Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga ca 18,5 tuhat ruutmeetrit. Asudes Rail Baltica Ülemiste Terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

## 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 Kliversala kvartali esimene valminud elamuhoone, kus kõik korterid on müüdud. Järgmine etapp – Blue Marine – on saanud oma nime jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi – projekti ehituse ettevalmistustööd algasid 2025. aasta juulis.

## Brīvības ärikvartal Riias

Endise tehase krundile kerkib kaasaegne kontorihoonete kompleks, millele on ehitusluba juba väljastatud.

Grupp on otsustanud selle kinnisvaraobjekti müüa kuna soovitakse keskenduda rohkem põhi arengusuunale, milleks on elamukinnisvara arendamine. Müügitegevusega alustati 2024. aastal, kuid ebasoodsate turutingimuste tõttu Riias sellist tüüpi investeerimiskinnisvara jaoks otsustas Grupp müügi peatada. Kinnistu on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna ning müügitegevusega plaanitakse jätkata, kui turutingimused paranevad.

## City Oasis kvartal Riias



City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *loft*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna.

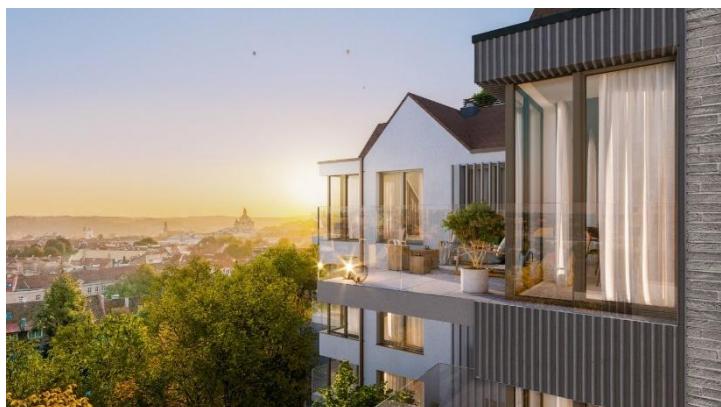
Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud, tehnilise projekteerimise tööd on lõpetatud. Ehitusega plaanime alustada, kui turutingimused muutuvad soodsamaks.

## Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai Attico on kõrgelt hinnatud elupiirkond äripindadega Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsealal. Šaltinių Namai Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus.

Šaltinių Namai Attico esimene ehitusetapp, viie hoonega, on valminud ning müüdud.

2023. aasta septembris alustasime viimase etapi linnavillade ja elamu/ärihoone ehitusega, mille valmimine on planeeritud 2025. aasta lõppu.



## Naugarduko 5, Vilniuses

Märkimisväärse potentsiaaliga kinnistu, mis rikastab meie eksklusiivset elamuarenduste portfelli asub Vilniuse kesklinnas Naugarduko tänava mäe nõlval, pakkudes võrratuid panoraamvaateid Vilniuse vanalinnale.



Peale rekonstrueerimist sulandub ehitis ühte läheduses asuva Šaltinių Namai | Attico elamukvartaliga. Kinnistu suurepärane asukoht, kultuuriväärtuste, haridus- ning meelelahutusasutuste vahetus läheduses, muudab selle eriti atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele.

## Parkhotel Kurhaus

Lisaks arendus- ja haldustegevusele Baltikumis, omame ja opereerime hotelli Saksamaa väikeses kuurortlinnas Bad Kreuznach, mis asub Frankfurdi lähipiirkonnas.



## Segmendid ja muud tulemusnäitajad

30. juuni 2025 seisuga oli Grupi tegevus jaotunud viie geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu, Saksamaa ja Itaalia. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Grupp oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine, elamispindade müügist teenitud komisjonitasud.

### Kuue kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

|                 | Eesti         | Eesti     | Läti       | Läti         | Leedu      | Leedu      | Saksa        | Saksa        | Itaalia    | Itaalia    | Kokku         | Kokku        |
|-----------------|---------------|-----------|------------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|--------------|
|                 | 2025          | 2024      | 2025       | 2024         | 2025       | 2024       | 2025         | 2024         | 2025       | 2024       | 2025          | 2024         |
|                 | 6k            | 6k        | 6k         | 6k           | 6k         | 6k         | 6k           | 6k           | 6k         | 6k         | 6k            | 6k           |
| Kinnisvara müük | 24 018        | 10        | 63         | 2 616        | 330        | 730        | 0            | 0            | 335        | 0          | 24 746        | 3 356        |
| Rent            | 3             | 0         | 44         | 61           | 23         | 62         | 0            | 0            | 0          | 0          | 70            | 123          |
| Hotell          | 0             | 0         | 0          | 0            | 0          | 0          | 2 865        | 2 902        | 0          | 0          | 2 865         | 2 902        |
| Haldus          | 78            | 66        | 0          | 1            | 175        | 203        | 0            | 0            | 0          | 0          | 253           | 270          |
| Komisjonitasu   | 0             | 0         | 0          | 0            | 0          | 0          | 0            | 0            | 574        | 246        | 574           | 246          |
| Muu             | 4             | 1         | 6          | 6            | 1          | 3          | 0            | 0            | 0          | 0          | 11            | 10           |
| <b>Kokku</b>    | <b>24 103</b> | <b>77</b> | <b>113</b> | <b>2 684</b> | <b>529</b> | <b>998</b> | <b>2 865</b> | <b>2 902</b> | <b>909</b> | <b>246</b> | <b>28 519</b> | <b>6 907</b> |

### Teise kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

|                 | Eesti         | Eesti     | Läti      | Läti         | Leedu      | Leedu      | Saksa        | Saksa        | Itaalia    | Itaalia    | Kokku         | Kokku        |
|-----------------|---------------|-----------|-----------|--------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|--------------|
|                 | 2025          | 2024      | 2025      | 2024         | 2025       | 2024       | 2025         | 2024         | 2025       | 2024       | 2025          | 2024         |
|                 | II kv         | II kv     | II kv     | II kv        | II kv      | II kv      | II kv        | II kv        | II kv      | II kv      | II kv         | II kv        |
| Kinnisvara müük | 13 095        | 3         | 63        | 1 055        | 330        | 730        | 0            | 0            | 335        | 0          | 13 823        | 1 788        |
| Rent            | 3             | 0         | 22        | 25           | 10         | 31         | 0            | 0            | 0          | 0          | 35            | 56           |
| Hotell          | 0             | 0         | 0         | 0            | 0          | 0          | 1 639        | 1 613        | 0          | 0          | 1 639         | 1 613        |
| Haldus          | 41            | 34        | 0         | 0            | 90         | 111        | 0            | 0            | 0          | 0          | 131           | 145          |
| Komisjonitasu   | 0             | 0         | 0         | 0            | 0          | 0          | 0            | 0            | 436        | 246        | 436           | 246          |
| Muu             | 2             | 0         | 3         | 4            | 0          | 1          | 0            | 0            | 0          | 0          | 5             | 5            |
| <b>Kokku</b>    | <b>13 141</b> | <b>37</b> | <b>88</b> | <b>1 084</b> | <b>430</b> | <b>873</b> | <b>1 639</b> | <b>1 613</b> | <b>771</b> | <b>246</b> | <b>16 069</b> | <b>3 853</b> |

Eestis tegeleb Grupp peamiselt korterite ja äripindade arenduse ja müügiga ning nende haldamisega.

Eesti segmendiosa Grupi käibest 2025. aasta esimese kuue kuu jooksul oli 85%, võrreldes 1%-ga eelmisel aastal. Kalaranna Kvartali viimane etapp oli 2025. aasta esimeses kvartali lõpuks suures osas valminud ning teises kvartalis jätkasime valminud korterite üle andmist, millega alustati 2024. aasta detsembris. Aruandeperioodil müüdi 62 korterit, 49 parkimiskohta ja 41 panipaika (2024 6 kuud: 1 parkimiskoht ja 1

panipaik). Aruandeperioodi lõpus oli Grupil Tallinnas varudena kajastatud 72 korterit, 82 parkimiskohta ning 70 panipaika.

**Lätis** tegeleb Grupp korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Läti segmendiosa Grupi käibest 2025. aasta esimese kuue kuu jooksul oli 0% võrreldes 39%-ga võrdlusperioodil, kuna kõik varud, välja arvatud kaks parkimiskohta, olid 2024. aasta lõpuks müüdud. Aruandeperioodil müüdi viimased 2 parkimiskohta (2024 6 kuud: 4 korterit ja 4 panipaik ja 10 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis kõik varud edukalt müüdud.

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

Leedu segmendiosa Grupi käibest oli esimese kuue kuu jooksul 2% võrreldes 14%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 korter (2024 6 kuud: 1 korter ja 2 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses varudena kajastatud 1 äripind ja mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Grupi käibest oli esimese kuue kuu jooksul 10% võrreldes 42%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhaus täituvus langes 62%-ni, mis on 5% võrra madalam kui 2024. aasta samal perioodil (67%). Hotellitegevuse esimese kuue kuu kasum oli 14 tuhat eurot võrreldes 138 tuhande eurose kasumiga 2024. aastal.

**Itaalias** tegutseb Grupp kinnisvarabüroona, teenides tulu komisjonitasudest ja kinnisvara ostu-müügi tehingutest, kus omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus.

Itaalia segmendiosa Grupi käibest esimesel kuuel kuul moodustas 3%, võrrelduna eelmise aasta sama perioodi 4%-ga. Aruandeperioodil müüdi Itaalias 1 korter (2024 6 kuud: 0 korterit). Kuna Grupp sisenes sellele turule alles 2024. aasta esimese kvartali lõpus, on varasemad võrdlusandmed ainult aprill-juuni perioodi kohta, mistõttu ei ole võrdlusandmed täielikult võrreldavad.

## Teise kvartali ja kuue kuu muud tulemusnäitajad

|                       | Eesti  | Eesti  | Läti   | Läti   | Leedu  | Leedu  | Itaalia | Itaalia | Kokku  | Kokku  |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|
|                       | 2025   | 2024   | 2025   | 2024   | 2025   | 2024   | 2025    | 2024    | 2025   | 2024   |
|                       | 6 kuud | 6 kuud | 6 kuud | 6 kuud | 6 kuud | 6 kuud | 6 kuud  | 6 kuud  | 6 kuud | 6 kuud |
| Müüdud m2*            | 4 356  | 0      | 0      | 452    | 87     | 0      | 81      | 0       | 4 524  | 452    |
| Keskmine hind,m2/EUR* | 5 281  | 0      | 0      | 3 258  | 3 790  | 0      | 4 136   | 0       | 5 251  | 3 258  |
| Hallatavaid m2        | 59 159 | 48 276 | 0      | 0      | 26 768 | 26 768 | 0       | 0       | 86 025 | 75 044 |

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

|                       | Eesti  | Eesti  | Läti  | Läti  | Leedu  | Leedu  | Itaalia | Itaalia | Kokku  | Kokku  |
|-----------------------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|
|                       | 2025   | 2024   | 2025  | 2024  | 2025   | 2024   | 2025    | 2024    | 2025   | 2024   |
|                       | II kv  | II kv  | II kv | II kv | II kv  | II kv  | II kv   | II kv   | II kv  | II kv  |
| Müüdud m2*            | 2 216  | 0      | 0     | 277   | 87     | 94     | 81      | 0       | 2 384  | 371    |
| Keskmine hind,m2/EUR* | 5 596  | 0      | 0     | 3 065 | 3 790  | 7 626  | 4 136   | 0       | 5 480  | 4 216  |
| Hallatavaid m2        | 59 159 | 48 276 | 0     | 0     | 26 768 | 26 768 | 0       | 0       | 86 025 | 75 044 |

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

## Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapitali eesmärgiks on järgida konservatiivset rahastamispoliitikat. Grupi eesmärk on kasutada välist rahastamist mahus, mis võimaldab vältida intressiriski majanduse madalseisus ning saavutada soodsate ärivõimaluste tekkides piisav täiendav väline rahastamine. Grupp püüab oma kredidivõime säilitamiseks hoida pikaajalist võlataset mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil võttis Pro Kapital 10,4 miljonit eurot ning maksis tagasi 17,2 miljoni euro väärtuses pangalaenusid ning 30. juuni 2025 seisuga oli kohustus pankade ees summas 11,0 miljonit eurot (lisa 11).

Laenud on peamiselt keskmise tähtajaga, tagastamistähtajaga üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikud võivad olla kas fikseeritud tähtaegadega või sõltuda müügimahtudest.

30. juuni 2025 oli Grupil 19,95 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastustähtajaga veebruaris 2028 ning 8,2 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastustähtajaga oktoobris 2026. Tagatud võlakirjad kannavad 11%-list ning tagamata võlakirjad 9%-list intressimäära (lisa 11).

## Aktsiad ja aktsionärid

30. juuni 2025 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

30. juuni 2025 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 922 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. juuni 2025 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

| Aktsionärid                      | Aktsiate arv | Osalus (%) |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Raiffeisen Bank International AG | 21 870 780   | 38,58%     |
| Caceis Bank SA                   | 7 197 314    | 12,64%     |
| Clearstream Banking AG           | 17 001 408   | 30,01%     |
| Svalbork Invest OÜ               | 5 590 639    | 9,86%      |

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 2025 seisuga 49,62% 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 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Grupi kõigist aktsiatest;
- 11 322 099 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 19,97% Grupi kõigist aktsiatest;
- 10 700 00 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 18,88% ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 513 183 aktsiat Nordea panga esindajakonto kaudu, mis on 0,91% ettevõtte kõigist aktsiatest.

Suuraktsionär on Grupile teatanud, et tema ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad on 30. detsembri 2023 seisuga SA Preatoni Group'ile üle antud. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb Ernesto Preatoni siiski nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, konsolideerib ta Grupi oma aruandluskontserni ning peab end AS Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtjaks.

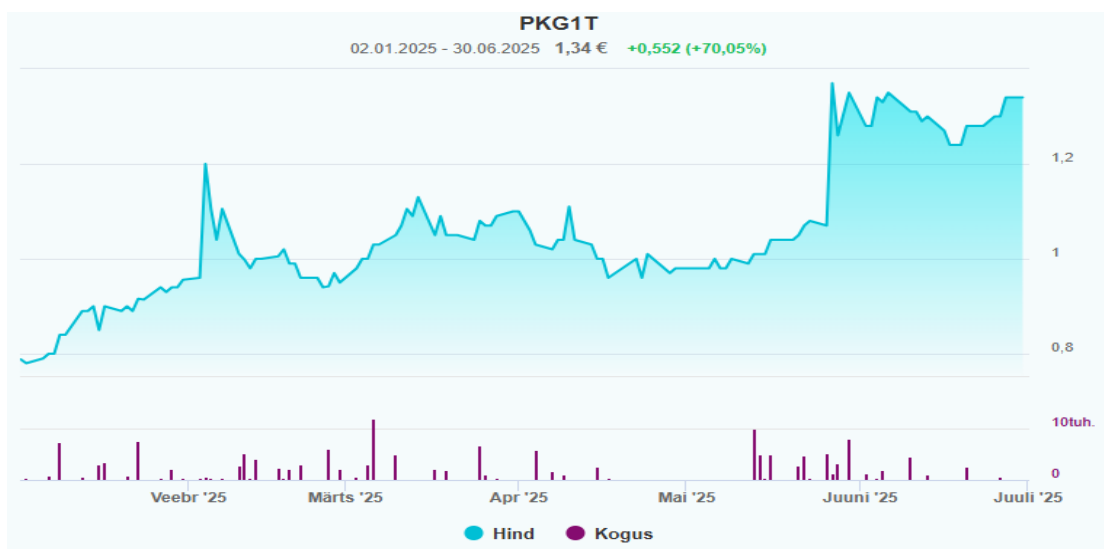
2025. aasta alguses teatas SA PREATONI Group, kellele kuulub 49,62% Pro Kapitali aktsiatest, oma aktsiate noteerimisest Euronext Access+ Paris segmentis.

SA PREATONI Grupi aktsiate (ISIN: FR001400WXE7) esimene kauplemispäev oli 12. veebruaril 2025.

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Grupi aktsiaid.

2025. aasta esimese kuue kuu kasum aktsia kohta oli 0,11 eurot (2024. aasta 6 kuud: kahjum -0,05 eurot).

### Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogused, 1. jaanuar – 30. juuni 2025, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: [nasdaqbaltic.com](https://nasdaqbaltic.com)

23. novembril 2012 alustati Grupi aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 30. juuni 2025 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0.78-1.37 eurot ning 30. juuni 2025 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,34 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 167 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 174 tuhande euron.

Alates 13. märtsist 2014 on Grupi aktsiad kaubeldavad Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) avatud turu kauplemisplatvormil Quotation Board. Ajavahemikul märts-juuli 2023 oli Grupi aktsiatega kauplemine kauplemisplatvormi tehniliste muudatuste tõttu peatatud. Perioodil 1. jaanuar – 30. juuni 2025 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0.63-01.22 eurot ning 30. juuni 2025 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 1,15 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 392 aktsiaga, mille käive ulatus 452 euron.

## Õigusküsimused

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

AS-il Pro Kapital Eesti (edaspidi ka Ettevõtte) on jätkuvalt pooleli kohtuvaidlus Maa-ametiga, mis puudutab katastriüksust aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, sihtotstarbega 100% veekogude maa ning kohtuvaidlus on seotud kahju hüvitamise kaebusega. AS Pro Kapital Eesti on seisukohal, et on maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab riigilt hüvitist 192 338 eurot maamaksu, mida tasuti perioodil 1. jaanuar 2004 - 31. detsember 2018, samuti seda, et riik hüvitaks selle maa osa eest ettevõtte poolt enammakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), seega hüvitise nõue kokku on summas 874 154 eurot ning sellelt summalt arvestatud viivis summas 1 176 261,55 eurot.

AS Pro Kapital Eesti tegi ettepaneku lõpetada vaidlus kokkuleppega, mida teine pool ei aktsepteerinud, mistõttu kohtuvaidlus jätkub. Kohus määras antud vaidluses ka ekspertiisi, et teha kindlaks kinnistu omandamisega seotud kahju.

Halduskohus rahuldab oma 27.05.2024 otsusega AS Pro Kapital Eesti kaebuse osaliselt, st mõistis Maa-ametilt AS-i Pro Kapital Eesti kasuks välja enamtasutud maamaksu eest kahjuhüvitise 353 236 eurot, millest põhinõue on 191 973 eurot ja viivis 161 263 eurot ja jättis kaebuse rahuldamata kinnistu omandamisega seotud kahjunõude osas.

Maa-amet esitas 26.06.2024 apellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27.05.2024 kohtuotsusele, kaebuses vaidlustab halduskohtu otsust osas, millega kaebus rahuldati, st maamaksu osas ning palub teha uue otsuse, millega jätta AS Pro Kapital Eesti kaebus tervikuna rahuldamata. AS Pro Kapital Eesti esitas 11.07.2024 omakorda Tallinna Ringkonnakohtule vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27.05.2024 kohtuotsusele, millega vaidlustatakse kohtuotsust osas, milles jäeti AS Pro Kapital Eesti kahju hüvitamise kaebus rahuldamata, st kinnistu omandamisega seotud kulude hüvitamise osas.

Tallinna Ringkonnakohus oma 13.08.2024 määrusega võttis menetlusse nii Maa-ameti apellatsioonkaebuse kui ka AS Pro Kapital Eesti vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024. a otsusele. Maa-amet ja AS Pro Kapital Eesti esitasid

12. septembril 2024 ringkonnakohtule omapoolsed seisukohad. Hetkel on kohtuasi Tallinna

Ringkonnakohtu menetluses ja ringkonnakohus ei ole veel otsustanud, kas vaatab apellatsioonkaebused läbi kohtuistungil või kirjalikus menetluses ega ole määranud kohtumenetlusega seotud tähtaegu.

Ühe Pro Kapitali arenduse peatöövõtja, AS Oma Ehitaja, on alustanud kohtuvaidlust Grupi tütarettevõtte OÜ Marsi Elu suhtes. Töövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et Pro Kapitali tütarettevõttel ei ole leppetrahvinõudeid töövõtja vastu, alternatiivselt palub töövõtja kohtul vähendada leppetrahvi summat ning nõuab arvete jäägi tasumist. Grupi tütarettevõtte on seisukohal, et töövõtja nõue on alusetu, leppetrahvid on kooskõlas lepinguga, leppetrahvid on põhjendatud arvestades olulist viivitust ehitustööde valmimisel, leppetrahve on juba vähendatud ning arvete jääk on tasutud läbi leppetrahviga tasaarvelduse. Kohtuvaidlus on jätkuvalt pooleli. Pro Kapital on seisukohal, et kohtuvaidlusel ei ole olulist negatiivset mõju Grupi finantstulemustele. Kõnealused ehitusarved on juba ehituskuludena arvele võetud ehituse ajal, mistõttu kohtuvaidluse võimalik negatiivne tulemus kulusid ei suurenda (v.a viivis ja kohtukulud).

Lisaks esitas AS Oma Ehitaja OÜ Marsi Elu vastu hagi, milles nõuab OÜ-lt Marsi Elu kahju hüvitamist ja lisanduvaid viiviseid. Vastav hagi võeti kohtu poolt menetlusse 03.02.2025. Hagi põhineb väitel, et AS Oma Ehitaja ei ole saanud sõlmida ehituslepinguid seoses asjaoluga, et ehitaja pangagarantiide limiit on osaliselt broneeritud olekus (seoses eelmises lõigus viidatud kohtuvaidlusega) ning AS-l Oma Ehitaja on seetõttu jäänud teenimata tulu. Harju Maakohus oma 14.02.2025 määrusega otsustas rahuldada OÜ Marsi Elu taotluse menetluse peatamiseks ja peatas tsiviilasja menetluse kuni eelmises lõigus viidatud kohtuasjas tehtava menetlust lõpetava lahendi jõustumiseni. AS Oma Ehitaja esitas eelmises lauses nimetatud kohtumäärusele määruskaebuse. Tallinna Ringkonnakohus oma 24.03.2025 määrusega otsustas jätta AS Oma Ehitaja määruskaebuse rahuldamata ja Harju Maakohtu 14.02.2025 määruse muutmata.

Ettevõttele kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 hindades kokkuleppele, on Tallinna linn teinud Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 omandamiseks sundvõõrandamise otsuse. AS Pro Kapital Eesti on sundvõõrandamise otsuse (eelkõige sellega määratud õiglase hüvitise põhjendatuse)

vaidlustanud halduskohtus, leides et õiglane hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. Hetkel on kaebuse menetlus peatatud.

AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja), tema Leedu tütarettevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku vastu on esitatud Rooma kohtusse nõue kahe Itaalia eraisiku poolt. Hagiavalduse esitajate sõnul on väidetav rahaline nõue neile üle läinud pärimise teel. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte väitel puudub neil igasugune seos väidetava nõudega, kuna neil ei ole kunagi olnud mingeid lepingulisi või lepinguväliseid suhteid isikuga, kelle nõuded väidetavalt päritud on. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte on esitanud sellekohased vastuväited Rooma kohtule. 11.04.2024 toimus Roomas esimene kohtuistung, kuid kohus leidis, et nõue on esitatud valesse osakonda ning istung tuleb edasi lükata. Uus istung toimus 20.02.2025, kus jõuti selgusele, et antud menetluses on kokkulepe välistatud ning seega menetlus jätkub. Uus kohtuistung on määratud 11. novembriks 2025.

## Töötajad

30. juunil 2025 oli Grupis hõivatud 101 inimest (85 inimest seisuga 30. juuni 2024), kellest 46 töötasid hotellis (43 inimest seisuga 30. juuni 2024). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

## Riskid

Pro Kapital peab peamiseks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski.

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Grupil leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Grupi pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades. Grupi 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 Grupi 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 finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime väheneb, samuti võivad kõrged kinnisvaralaenude intressimäärad ja muud kaasnevad tegurid vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju

Grupi äritegevusele, vähendades kinnisvara müügist ja muudest teenustest saadavaid tulusid. Pro Kapitali juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks Grupi jätkusuutlikku arengut.

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.

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht  
Juhatus liige

14. august 2025

## Konsolideeritud finantsaruanded

## Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

| tuhandetes eurodes                                         | Lisad | 30.06.2025     | 30.06.2024     | 31.12.2024     |
|------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>VARAD</b>                                               |       |                |                |                |
| Käibevara                                                  |       |                |                |                |
| Raha                                                       |       | 3 572          | 8 576          | 4 344          |
| Lühiajalised nõuded                                        |       | 1 495          | 1 481          | 822            |
| Ettemakstud kulud                                          |       | 0              | 359            | 422            |
| Varud                                                      | 6     | 57 030         | 44 550         | 56 951         |
| <b>Käibevara kokku</b>                                     |       | <b>62 097</b>  | <b>54 966</b>  | <b>62 539</b>  |
| Põhivara                                                   |       |                |                |                |
| Pikaajalised nõuded                                        | 7     | 314            | 20             | 317            |
| Materiaalne põhivara                                       | 8     | 7 463          | 7 655          | 7 595          |
| Kasutusõigusega varad                                      | 8     | 384            | 495            | 513            |
| Kinnisvarainvesteeringud                                   | 9     | 42 505         | 40 405         | 44 210         |
| Firmaväärtus                                               |       | 863            | 204            | 863            |
| Immateriaalne põhivara                                     | 10    | 2 133          | 3 615          | 2 721          |
| <b>Põhivara kokku</b>                                      |       | <b>53 662</b>  | <b>52 394</b>  | <b>56 219</b>  |
| Müügiootel varad                                           |       | 0              | 2 335          | 0              |
| <b>Müügiootel varad kokku</b>                              |       | <b>0</b>       | <b>2 335</b>   | <b>0</b>       |
| <b>VARAD KOKKU</b>                                         |       | <b>115 759</b> | <b>109 695</b> | <b>118 758</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                            |       |                |                |                |
| Lühiajalised kohustused                                    |       |                |                |                |
| Lühiajalised võlakohustused                                | 11    | 7 284          | 1 749          | 21 893         |
| Ostjate ettemaksed                                         | 12    | 7 525          | 7 083          | 9 618          |
| Lühiajalised võlad tarnijatele                             | 13    | 6 010          | 6 235          | 5 600          |
| Maksukohustused                                            |       | 471            | 175            | 833            |
| Lühiajalised eraldised                                     |       | 16             | 8              | 24             |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                       |       | <b>21 306</b>  | <b>15 250</b>  | <b>37 968</b>  |
| Pikaajalised kohustused                                    |       |                |                |                |
| Pikaajalised võlakohustused                                | 11    | 34 966         | 40 676         | 27 350         |
| Muud pikaajalised kohustused                               |       | 6              | 2              | 6              |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                            |       | 1 869          | 1 130          | 2 031          |
| Pikaajalised eraldised                                     |       | 203            | 149            | 182            |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                       |       | <b>37 044</b>  | <b>41 957</b>  | <b>29 569</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                                    |       | <b>58 350</b>  | <b>57 207</b>  | <b>67 537</b>  |
| Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital              |       |                |                |                |
| Aktsiakapital nimiväärtuses                                |       | 11 338         | 11 338         | 11 338         |
| Ülekurss                                                   |       | 5 661          | 5 661          | 5 661          |
| Kohustuslik reservkapital                                  |       | 1 134          | 1 134          | 1 134          |
| Ümberhindluse reserv                                       |       | 1 977          | 2 092          | 1 977          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                        |       | 36 865         | 31 175         | 30 523         |
| <b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku</b> |       | <b>56 975</b>  | <b>51 400</b>  | <b>50 633</b>  |
| <b>Mittekontrolliv osalus</b>                              |       | <b>434</b>     | <b>1 088</b>   | <b>588</b>     |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                                    |       | <b>57 409</b>  | <b>52 488</b>  | <b>51 221</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                      |       | <b>115 759</b> | <b>109 695</b> | <b>118 758</b> |

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

| tuhandetes eurodes                           | Lisad | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|----------------------------------------------|-------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>ÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD</b>             |       |                |                |               |               |                 |
| <b>Äritulud</b>                              |       |                |                |               |               |                 |
| Müügitulu                                    | 14    | 28 519         | 6 907          | 16 069        | 3 853         | 18 158          |
| Müüdnud toodete ja teenuste kulu             | 15    | -18 286        | -4 484         | -10 043       | -2 318        | -12 735         |
| <b>Brutokasum</b>                            | 16    | <b>10 233</b>  | <b>2 423</b>   | <b>6 026</b>  | <b>1 535</b>  | <b>5 423</b>    |
|                                              |       |                |                |               |               |                 |
| Turustuskulud                                |       | -626           | -485           | -340          | -263          | -1 136          |
| Üldhalduskulud                               | 17    | -2 752         | -2 790         | -1 426        | -1 465        | -5 293          |
| Muud äritulud                                | 18    | 770            | 19             | 758           | 17            | 1 164           |
| Muud ärikulud                                | 18    | -108           | -27            | -43           | -25           | -35             |
| <b>Ärikasum</b>                              |       | <b>7 517</b>   | <b>-860</b>    | <b>4 975</b>  | <b>-201</b>   | <b>123</b>      |
|                                              |       |                |                |               |               |                 |
| Finantstulud                                 | 19    | 23             | 67             | 10            | 25            | 123             |
| Finantskulud                                 | 19    | -1 514         | -2 245         | -769          | -1 172        | -4 276          |
| <b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>        |       | <b>6 026</b>   | <b>-3 038</b>  | <b>4 216</b>  | <b>-1 348</b> | <b>-4 030</b>   |
| Tulumaks                                     |       | 162            | -2             | 82            | 8             | 155             |
| <b>Perioodi puhaskasum / -kahjum</b>         |       | <b>6 188</b>   | <b>-3 040</b>  | <b>4 298</b>  | <b>-1 340</b> | <b>-3 875</b>   |
| Perioodi puhaskasumi/kahjumi jaotus:         |       |                |                |               |               |                 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa            |       | 6 342          | -3 023         | 4 347         | -1 323        | -3 675          |
| Mittekontrolliv osalus                       | 5     | -154           | -17            | -49           | -17           | -200            |
|                                              |       |                |                |               |               |                 |
| <b>Muu koondkasum</b>                        |       |                |                |               |               |                 |
| Muudatused ümberhindluse reservis            |       | 0              | 0              | 0             | 0             | -115            |
| <b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>      |       | <b>6 188</b>   | <b>-3 040</b>  | <b>4 298</b>  | <b>-1 340</b> | <b>-3 990</b>   |
| Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:          |       |                |                |               |               |                 |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa            |       | 6 342          | -3 023         | 4 347         | -1 323        | -3 790          |
| Mittekontrolliv osalus                       |       | -154           | -17            | -49           | -17           | -200            |
|                                              |       |                |                |               |               |                 |
| Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro) | 20    | 0,11           | -0,05          | 0,08          | -0,02         | -0,06           |

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

# Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

| tuhandetes eurodes                              | Lisad | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|-------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Põhitegevuse rahavood</b>                    |       |                |                |               |               |                 |
| Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum            |       | 6 188          | -3 023         | 4 296         | -1 323        | -3 875          |
| Korrigeerimised:                                |       |                |                |               |               |                 |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum     |       | 894            | 301            | 446           | 174           | 1 489           |
| Kasum põhivara müügist                          |       | 0              | 16             | 0             | 16            | 16              |
| Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist           |       | 0              | 0              | 0             | 0             | 0               |
| Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus       | 9     | -754           | 0              | -754          | 0             | -1 130          |
| Finantstulud ja -kulud                          | 19    | 1 491          | 2 178          | 759           | 1 148         | 4 153           |
| Edasilükkunud tulumaksu muutus                  |       | -162           | 0              | -82           | -10           | -190            |
| Muud mitterahalised muutused (netosumma)        |       | 3              | 1              | 4             | 0             | -111            |
| Muutused käibevahendites:                       |       |                |                |               |               |                 |
| Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes           |       | 340            | 208            | 2 675         | 283           | 948             |
| Varudes                                         |       | 3 919          | -8 826         | 2 221         | -4 570        | -19 805         |
| Kohustustes ja ettemaksetes                     |       | -3 388         | 4 592          | -2 378        | 1 454         | 8 052           |
| Eraldistes                                      |       | -6             | 30             | 1             | 10            | 92              |
| <b>Põhitegevuse rahavood kokku</b>              |       | <b>8 525</b>   | <b>-4 523</b>  | <b>7 188</b>  | <b>-2 818</b> | <b>-10 361</b>  |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>         |       |                |                |               |               |                 |
| Materiaalse põhivara soetamine                  | 8     | -36            | -33            | -27           | -22           | -137            |
| Immateriaalse põhivara soetamine                | 10    | -9             | -35            | -1            | -14           | -40             |
| Laekumised põhivara müügist                     |       | 0              | 1              | 0             | -27           | 1               |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine             | 9     | -141           | -44            | -16           | 0             | -384            |
| Maksed müügiootel vara eest                     |       | 0              | 0              | 0             | 0             | 0               |
| Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist    |       | 0              | 0              | 0             | 0             | 0               |
| Maksed tütarettevõtete eest                     | 4     | 0              | -253           | 0             | 0             | -253            |
| Saadud intressid                                |       | 25             | 67             | 11            | 24            | 118             |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>   |       | <b>-160</b>    | <b>-297</b>    | <b>-33</b>    | <b>-39</b>    | <b>-695</b>     |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>        |       |                |                |               |               |                 |
| Muutused mittekontrollivas osaluses             |       | 0              | -17            | 0             | -18           | 0               |
| Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine |       | 0              | -8 550         | 0             | 0             | -10 003         |
| Saadud laenud                                   |       | 10 386         | 7 186          | 4 195         | 3 831         | 17 614          |
| Tagastatud laenud                               |       | -17 193        | -31            | -11 368       | -19           | -4 223          |
| Kapitalirendi tagasimaksed                      |       | -124           | -101           | -60           | -54           | -222            |
| Makstud intressid                               |       | -2 206         | -2 157         | -302          | -1 205        | -4 531          |
| Deponeeritud summa laenu tagamiseks             |       | 0              | 0              | 0             | 0             | -300            |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>  |       | <b>-9 137</b>  | <b>-3 670</b>  | <b>-7 535</b> | <b>2 535</b>  | <b>-1 665</b>   |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>        |       | <b>-772</b>    | <b>-8 489</b>  | <b>-380</b>   | <b>-321</b>   | <b>-12 721</b>  |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses      |       | 4 344          | 17 065         | 3 949         | 8 897         | 17 065          |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus        |       | 3 572          | 8 576          | 3 572         | 8 576         | 4 344           |

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

| tuhandetes eurodes                                                                                     | Aksia-<br>kapital<br>nimi-<br>väärtuses | Ülekurs      | Kohus-<br>tuslik<br>reserv-<br>kapital | Ümber-<br>hindlus-<br>reserv | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | Ema-<br>ettevõtte<br>omanikele<br>kuuluv<br>omakapital | Mitte-<br>kontrolliv<br>osalus | Oma-<br>kapital<br>kokku |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| <b>1. jaanuar 2023</b>                                                                                 | <b>11 338</b>                           | <b>5 661</b> | <b>1 134</b>                           | <b>2 012</b>                 | <b>35 178</b>                 | <b>55 323</b>                                          | <b>0</b>                       | <b>55 323</b>            |
| Perioodi koondkasum                                                                                    | 0                                       | 0            | 0                                      | 0                            | -900                          | -900                                                   | 0                              | -900                     |
| Muud muutused                                                                                          | 0                                       | 0            | 0                                      | 80                           | -80                           | 0                                                      | 0                              | 0                        |
| <b>31. detsember 2023</b>                                                                              | <b>11 338</b>                           | <b>5 661</b> | <b>1 134</b>                           | <b>2 092</b>                 | <b>34 198</b>                 | <b>54 423</b>                                          | <b>0</b>                       | <b>54 423</b>            |
| Perioodi koondkahjum                                                                                   | 0                                       | 0            | 0                                      | 0                            | -3 023                        | -3 023                                                 | -17                            | -3 023                   |
| Äriühendusest tekkivad<br>mittekontrollivad<br>osalused                                                | 0                                       | 0            | 0                                      | 0                            | 0                             | 0                                                      | 1 105                          | 1 105                    |
| <b>30. juuni 2024</b>                                                                                  | <b>11 338</b>                           | <b>5 661</b> | <b>1 134</b>                           | <b>2 092</b>                 | <b>31 175</b>                 | <b>51 400</b>                                          | <b>1 088</b>                   | <b>52 488</b>            |
| Perioodi koondkahjum                                                                                   | 0                                       | 0            | 0                                      | -115                         | -652                          | -767                                                   | -183                           | -950                     |
| Mittekontrolliva<br>osaluse täpsustus –<br>õiglase väärtuse ja<br>edasilükkunud<br>maksukohustuse mõju | 0                                       | 0            | 0                                      | 0                            | 0                             | 0                                                      | -317                           | -317                     |
| <b>31. detsember 2024</b>                                                                              | <b>11 338</b>                           | <b>5 661</b> | <b>1 134</b>                           | <b>1 977</b>                 | <b>30 523</b>                 | <b>50 633</b>                                          | <b>588</b>                     | <b>51 221</b>            |
| Perioodi koondkasum                                                                                    | 0                                       | 0            | 0                                      | 0                            | 6 342                         | 6 342                                                  | -154                           | 6 188                    |
| <b>30. juuni 2025</b>                                                                                  | <b>11 338</b>                           | <b>5 661</b> | <b>1 134</b>                           | <b>1 977</b>                 | <b>36 865</b>                 | <b>56 975</b>                                          | <b>434</b>                     | <b>57 409</b>            |

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

## Konsolideeritud vahearuande lisad

### Lisa 1. Üldine informatsioon

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

| Aktsionär                        | Registreerimisriik | Osalus<br>30.06.2025 | Osalus<br>30.06.2024 | Osalus<br>31.12.2024 |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Raiffeisen Bank International AG | Austria            | 38.58%               | 38.58%               | 38,58%               |
| Clearstream Banking AG           | Saksamaa           | 29.99%               | 30.00%               | 30,00%               |
| Caceis Bank SA                   | Prantsusmaa        | 12.70%               | 12.50%               | 12,60%               |
| Svalbork Invest OÜ               | Eesti              | 9.86%                | 9.86%                | 9,86%                |
| Six Sis Ltd                      | Šveits             | 2.99%                | 3.01%                | 3,01%                |

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande 30. juuni 2025 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), Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) ja 67,5% osalusega tütarettevõtja Itaalias (Preatoni Nuda Proprieta S.r.l) 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 2024. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

### Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Grupi 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega.

Grupp on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuanade koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

## Lisa 3. Segmentide ülevaade

| tuhandetes eurodes                                           | Ema-<br>ettevõtja | Eesti         | Läti       | Leedu       | Saksa-<br>maa | Itaalia     | Elimineeri-<br>mised* | Kokku         |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|------------|-------------|---------------|-------------|-----------------------|---------------|
| <b>2025 6 kuud</b>                                           |                   |               |            |             |               |             |                       |               |
| <b>Käive</b>                                                 | <b>0</b>          | <b>24 439</b> | <b>116</b> | <b>528</b>  | <b>3 124</b>  | <b>574</b>  | <b>-262</b>           | <b>28 519</b> |
| sh kinnisvara müük                                           | 0                 | 24 354        | 63         | 330         | 0             | 0           | 0                     | 24 747        |
| sh renditulu                                                 | 0                 | 3             | 44         | 23          | 240           | 0           | -240                  | 70            |
| sh hotellide opereerimise tulu                               | 0                 | 0             | 0          | 0           | 2 865         | 0           | 0                     | 2 865         |
| sh haldusteenused                                            | 0                 | 78            | 0          | 174         | 0             | 0           | 0                     | 252           |
| sh komisjonitasud kinnisvara müügilt                         | 0                 | 0             | 0          | 0           | 0             | 574         | 0                     | 574           |
| sh muud teenused                                             | 0                 | 4             | 9          | 1           | 19            | 0           | -22                   | 11            |
| Muud äritulud ja -kulud (neto)                               | -2                | -1            | 739        | 0           | 0             | -74         | 0                     | 662           |
| Segmendi ärikasum/-kahjum                                    | -1240             | 8 897         | 493        | -79         | 25            | -32         | -547                  | 7 517         |
| Finantstulud ja -kulud (neto)                                | -4 349            | 3 073         | -4         | -93         | -94           | -22         | -2                    | -1491         |
| <b>Kasum/ kahjum enne tulumaksu</b>                          | <b>-5 589</b>     | <b>11 970</b> | <b>489</b> | <b>-172</b> | <b>-69</b>    | <b>-54</b>  | <b>-549</b>           | <b>6 026</b>  |
| Tulumaks                                                     | 0                 | 0             | 0          | 1           | 0             | 163         | -2                    | 162           |
| <b>Mittekontrolliv osalus</b>                                | <b>0</b>          | <b>0</b>      | <b>0</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>-154</b> | <b>0</b>              | <b>-154</b>   |
| <b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/-kahjum</b> | <b>-5 589</b>     | <b>11 970</b> | <b>489</b> | <b>-171</b> | <b>-69</b>    | <b>263</b>  | <b>-551</b>           | <b>6 342</b>  |
| <b>30.06.2025</b>                                            |                   |               |            |             |               |             |                       |               |
| Varad                                                        | 53 021            | 192 617       | 20 854     | 25 893      | 6 403         | 1 429       | -184 458              | 115 759       |
| Kohustused                                                   | 164 870           | 13 363        | 8 008      | 15 081      | 6 122         | 1 731       | -150 825              | 58 350        |
| Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)     | 0                 | 16            | 2          | 0           | 0             | 0           | 0                     | 18            |
| Põhivara maha kandmine                                       | 0                 | 0             | 1          | 0           | 0             | 0           | 0                     | 1             |
| Põhivara kulum                                               | 0                 | 12            | 11         | 18          | 99            | 307         | 0                     | 447           |

\*Elimineerimised hõlmavad kontsernisestest tehingute ja vastastikuste saldode kõrvaldamist.

| tuhandetes eurodes                                            | Ema-<br>ettevõtja | Eesti        | Läti       | Leedu       | Saksa-<br>maa | Itaalia    | Eliminee-<br>rimised* | Kokku         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|------------|-------------|---------------|------------|-----------------------|---------------|
| <b>2024 6 kuud</b>                                            |                   |              |            |             |               |            |                       |               |
| Käive                                                         | 0                 | 77           | 2 688      | 998         | 3 179         | 246        | -281                  | 6 907         |
| sh kinnisvara müük                                            | 0                 | 10           | 2 616      | 730         | 0             | 0          | 0                     | 3 356         |
| sh renditulu                                                  | 0                 | 0            | 61         | 62          | 240           | 0          | -240                  | 123           |
| sh hotellide opereerimise tulu                                | 0                 | 0            | 0          | 0           | 2 902         | 0          | 0                     | 2 902         |
| sh haldusteenused                                             | 0                 | 66           | 1          | 203         | 0             | 0          | 0                     | 270           |
| sh komisjonitasud kinnisvara müügilt                          | 0                 | 0            | 0          | 0           | 0             | 246        | 0                     | 246           |
| sh muud tulud                                                 | 0                 | 1            | 10         | 3           | 37            | 0          | -41                   | 10            |
| Muud äritulud ja -kulud (neto)                                | 0                 | -2           | -6         | 0           | 0             | 0          | 0                     | -8            |
| Segmendi ärikasum / -kahjum                                   | -1 376            | -531         | 646        | 167         | 185           | -33        | 3                     | -860          |
| Finantstulud ja -kulud (neto)                                 | -4 502            | 2 532        | 7          | -79         | -113          | -21        | -2                    | -2 178        |
| <b>Kasum / -kahjum enne tulumaksu</b>                         | <b>-5 878</b>     | <b>2 001</b> | <b>653</b> | <b>167</b>  | <b>72</b>     | <b>-54</b> | <b>1</b>              | <b>-3 038</b> |
| Tulumaks                                                      | 0                 | 0            | 0          | 9           | 0             | 0          | -11                   | -2            |
| <b>Mittekontrolliv osalus</b>                                 | <b>0</b>          | <b>0</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>      | <b>-17</b> | <b>0</b>              | <b>-17</b>    |
| <b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/ -kahjum</b> | <b>-5 878</b>     | <b>2 001</b> | <b>653</b> | <b>176</b>  | <b>72</b>     | <b>-37</b> | <b>-10</b>            | <b>-3 023</b> |
| <b>30.06.2024</b>                                             |                   |              |            |             |               |            |                       |               |
| Varad                                                         | 55 764            | 180 954      | 21 531     | 18 515      | 6 426         | 2 195      | -175 690              | 109 695       |
| Kohustused                                                    | 156 558           | 18 910       | 9 345      | 7 242       | 6 290         | 1 159      | -142 297              | 57 207        |
| Põhivara soetamine                                            | 0                 | 52           | 1          | 5           | 16            | 568        | 3 497                 | 4 139         |
| Põhivara vähenemine                                           | 0                 | -50          | -138       | -1          | 0             | 0          | 0                     | -189          |
| Põhivara kulum                                                | 0                 | -27          | -23        | -21         | -183          | -45        | 0                     | -299          |
| tuhandetes eurodes                                            | Ema-<br>ettevõtja | Eesti        | Läti       | Leedu       | Saksa-<br>maa | Itaalia    | Elimineeri-<br>mised* | Kokku         |
| <b>2024 12 kuud</b>                                           |                   |              |            |             |               |            |                       |               |
| Käive                                                         | 1 109             | 4 919        | 4 596      | 1 901       | 6 595         | 856        | -1 818                | 18 158        |
| sh kinnisvara müük                                            | 0                 | 4 780        | 4 467      | 1 432       | 0             | 0          | 0                     | 10 679        |
| sh renditulu                                                  | 0                 | 0            | 106        | 109         | 480           | 0          | -480                  | 215           |
| sh hotellide opereerimise tulu                                | 0                 | 0            | 0          | 0           | 6 046         | 0          | 0                     | 6 046         |
| sh haldusteenused                                             | 0                 | 137          | 1          | 354         | 0             | 0          | 0                     | 492           |
| sh komisjonitasud kinnisvara müügilt                          | 0                 | 0            | 0          | 0           | 0             | 856        | -152                  | 704           |
| sh muud teenused                                              | 1 109             | 2            | 22         | 6           | 69            | 0          | -1 186                | 22            |
| Muud äritulud ja -kulud (neto)                                | -1                | 1 128        | -10        | 1           | 1             | 9          | 0                     | 1 128         |
| Segmendi ärikasum/ -kahjum                                    | -1 315            | 930          | 810        | 112         | 511           | 65         | -990                  | 123           |
| Finantstulud ja -kulud (neto)                                 | -10 028           | 6 312        | 14         | -174        | -226          | -43        | -8                    | -4 153        |
| <b>Kasum/ kahjum enne tulumaksu</b>                           | <b>-11 343</b>    | <b>7 242</b> | <b>824</b> | <b>-62</b>  | <b>285</b>    | <b>22</b>  | <b>-998</b>           | <b>-4 030</b> |
| Tulumaks                                                      | 0                 | 0            | 0          | -51         | 0             | 235        | -29                   | 155           |
| Mittekontrolliv osalus                                        | 0                 | 0            | 0          | 0           | 0             | -200       | 0                     | -200          |
| <b>Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/ -kahjum</b> | <b>-11 343</b>    | <b>7 242</b> | <b>824</b> | <b>-113</b> | <b>285</b>    | <b>457</b> | <b>-1 027</b>         | <b>-3 675</b> |
| <b>31.12.2024</b>                                             |                   |              |            |             |               |            |                       |               |
| Varad                                                         | 53 630            | 195 176      | 20 084     | 21 844      | 6 304         | 1 761      | -180 041              | 118 758       |
| Kohustused                                                    | 159 892           | 27 893       | 7 726      | 10 860      | 5 954         | 1 903      | -146 691              | 67 537        |
| Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)      | 0                 | 57           | 2          | 157         | 112           | 290        | 3 497                 | 4 115         |
| Põhivara maha kandmine                                        | 0                 | -88          | -138       | -2          | 0             | 0          | 0                     | -228          |
| Põhivara kulum                                                | 0                 | -58          | -45        | -49         | -372          | -970       | 0                     | -1 494        |

\*Elimineerimised hõlmavad kontsernisestest tehingute ja vastastikuste saldode kõrvaldamist.

## Lisa 4. Äriühendus

### Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. omandamine

AS Pro Kapital Grupp omandas 22. märtsil 2024 67,5% osaluse Milanos, Itaalias asuvas ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. ("PNP S.R.L.") kogusummas 2,5 miljonit eurot.

See omandamine võimaldab Grupil siseneda kinnisvaraturule, kus omandiõigus ja kasutusõigus on lahutatud – ostja saab omandiõiguse, kuid müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse, mistõttu on vara müügihind diskonteeritud. Selline praktika on hästi levinud Lõuna-Euroopa riikides, eriti Itaalias. AS Pro Kapital Grupp kavatseb pakkuda PNP S.R.L.-ile struktuurset tuge, kasutades oma kogemusi ning võimalusel rakendada seda mudelit ka Balti riikides. Vananeva rahvastiku ja muutuvate põlvkondlike hoiakute taustal pakub see lähenemine kinnisvara müügile alternatiivset perspektiivi.

Omandamise kuupäeval olid Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. omandatud varade ja kohustuste õiglased väärtused järgmised:

| tuhandetes eurodes                                    | Õiglane väärtus soetamisel |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| Raha                                                  | 247                        |
| Lühiajalised nõuded ja varud                          | 528                        |
| Pikaajalised nõuded                                   | 13                         |
| Materiaalne põhivara                                  | 15                         |
| Immateriaalsed varad                                  | 3 547                      |
| <b>Varad kokku</b>                                    | <b>4 350</b>               |
| Edasilükkunud tulumaksu kohustus                      | 976                        |
| Lühiajalised kohustused                               | -202                       |
| Pikaajalised kohustused                               | -747                       |
| <b>Kohustused kokku</b>                               | <b>1 925</b>               |
| <b>Kokku eristatavad netovarad õiglates väärtuses</b> | <b>2 425</b>               |
| Mittekontrolliv osalus (32,5% netovaradest)           | -788                       |
| Soetamisel tekkiv firmaväärtus                        | 863                        |
| <b>Ostutasu üle kantud</b>                            | <b>2 500</b>               |
| tuhandetes eurodes                                    | Soetamise netorahavood     |
| Tütarettevõttega soetatud netoraha                    | 247                        |
| Ettemaks makstud 2023                                 | -2 000                     |
| Makstud soetamisel 2024                               | -500                       |
| <b>Soetamise netorahavood</b>                         | <b>-2 253</b>              |

Omandamise kuupäeval oli omandatud ettevõtte netovara väärtus -96 tuhat eurot. Vastavalt IFRS 13 ja IAS 38 standarditele läbi viidud õiglase väärtuse ümberhindluse tulemusena suurenes netovara väärtus 3 497 tuhande euroni, mis kajastab peamiselt oluliste immateriaalsete varade arvelevõtmist:

- Tehisintellekti tarkvara (180 tuhat eurot) – parandab automatiseerimist ja operatiivset efektiivsust
- Kliendibaasid (3 317 tuhat eurot) – sisaldab investorite, PNP klubi ja müüjate andmebaase, mille väärtus põhineb tulupotentsiaalil

Nende immateriaalsete varade aastane amortisatsioon kajastatakse kolme aasta jooksul alates omandamise kuupäevast.

Edasilükkunud tulumaksukohustus hõlmab peamiselt immateriaalsete varade maksuarvestuses kiirendatud amortisatsiooni maksuefekti. Kohustus kajastati 2024. aasta lõpu seisuga, tuginedes lõplikule arvutusele, mis koostati pärast äriühenduse raames omandatud varade õiglase väärtuse lõplikku määratlemist.

Ümberhindluse tulemusena oli Grupi 67,5% osaluse õiglane väärtus 1 637 tuhat eurot, võrreldes ostuhinnaga 2 500 tuhat eurot, mis tõi kaasa 863 tuhande euro suuruse firmaväärtuse kajastamise.

Kuna kliendibaasi strateegiline tähtsus ja ettevõtte turupositsioon on otseselt seotud Grupi tegevuse ja üldise kasvustrateegiaga, on firmaväärtus omistatud emaettevõttele Eestis.

Aruandekuupäeva seisuga ei ole tuvastatud väärtuse languse märke, kuna firmaväärtus toetab jätkuvalt Grupi strateegilisi eesmärgi ja turu laienemist.

## Lisa 5. Vähemusosalusega tütaretevõtte

| tuhandetes eurodes                    | Preatoni Nuda<br>Proprieta S.R.L |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2023 | N/A                              |
| Vähemusosalus (%) 30. juuni 2024      | 32,50%                           |
| Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2024 | 32,50%                           |
| Vähemusosalus (%) 30. juuni 2025      | 32,50%                           |

Alljärgnevalt on esitatud Preatoni Nuda Proprieta S.R.L kokkuvõtlik finantsinformatsioon. Andmed põhinevad summal enne ettevõttevaheliste tehingute elimineerimist. Kuna Grupp omandas vastava osaluse 2024. aasta esimese kvartali lõpus, kajastuvad 2024. aasta kuue kuu võrdlusandmetes nimetatud üksuse tulemused üksnes aprillist kuni juunini, mistõttu ei ole 2024. ja 2025. aasta kuue kuu tulemused täiel määral võrreldavad.

### Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

| tuhandetes eurodes                          | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>aprill-<br>detsember |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------|
| Müügitulu                                   | 574            | 246            | 436           | 246           | 856                          |
| Müüdud toodete ja teenuste kulu             | -826           | -125           | -466          | -125          | -1 196                       |
| Turunduskulud                               | -129           | -69            | -65           | -69           | -208                         |
| Üldhalduskulud                              | -160           | -99            | -91           | -99           | -270                         |
| Muud äritulud (+) ja - kulud (-)            | -74            | -1             | -35           | -1            | 9                            |
| Finantstulud (+) ja -kulud (-)              | -21            | -21            | -10           | -21           | -43                          |
| <b>Kasum enne tulumaksu</b>                 | -610           | -69            | -231          | -69           | -852                         |
| Tulumaks                                    | -163           | 0              | 244           | 0             | 235                          |
| <b>Perioodi kasum</b>                       | -473           | -69            | -149          | -69           | -617                         |
| Mittekontrolliv osalus (32,5% netovaradest) | -154           | -22            | -49           | -22           | -200                         |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa           | -319           | -47            | -100          | -47           | -417                         |

## Finantsseisundi aruanne

| tuhandetes eurodes                             | 30.06.2025   | 30.06.2024   | 31.12.2024   |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Raha                                           | 373          | 352          | 349          |
| Lühiajalised nõuded ja varud                   | 472          | 383          | 527          |
| Pikaajalised nõuded                            | 13           | 13           | 13           |
| Materiaalne põhivara                           | 166          | 227          | 196          |
| Immateriaalsed varad                           | 2 042        | 3 515        | 2 626        |
| <b>Varad kokku</b>                             | <b>3 066</b> | <b>4 490</b> | <b>3 711</b> |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus                | 569          | 0            | 732          |
| Lühiajalised kohustused kokku                  | 298          | 252          | 287          |
| Pikaajalised kohustused kokku                  | 864          | 907          | 884          |
| <b>sed kokku</b>                               | <b>1 731</b> | <b>1159</b>  | <b>1 903</b> |
| <b>Omakapital kokku</b>                        | <b>1 335</b> | <b>3 331</b> | <b>1 808</b> |
| Mittekontrolliv osalus (32,5% of netovaradest) | 434          | 1 088        | 588          |
| Emaettevõtte omanikele kuuluv osa              | 901          | 2 243        | 1 220        |

Edasilükkunud tulumaksukohustus kajastati 2024. aasta lõpu seisuga, tuginedes lõplikule arvutusele, mis koostati pärast äriühenduse raames omandatud varade õiglase väärtuse lõplikku määratlemist.

## Lisa 6. Varud

| tuhandetes eurodes                   | 30.06.2025    | 30.06.2024    | 31.12.2024    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Kinnisvara müügiks</b>            | <b>16 539</b> | <b>3 723</b>  | <b>2 198</b>  |
| sh. Kindrali Majad, Tallinn          | 172           | 240           | 193           |
| sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn       | 15 418        | 957           | 899           |
| sh. River Breeze, Riia               | 0             | 1 293         | 42            |
| sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius | 949           | 1 233         | 1 064         |
| <b>Lõpetamata kinnisvara</b>         | <b>39 271</b> | <b>40 372</b> | <b>53 723</b> |
| sh. Uus-Kindrali, Tallinn            | 13 059        | 5 571         | 8 948         |
| sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn       | 148           | 18 754        | 24 907        |
| sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius | 17 002        | 9 622         | 13 406        |
| sh. Blue Marine, Riia                | 2 600         | 0             | 0             |
| sh. Naugarduko, Vilnius              | 6 462         | 6 425         | 6 462         |
| <b>Ostetud kaubad müügiks</b>        | <b>85</b>     | <b>124</b>    | <b>95</b>     |
| <b>Ettemaksed varude eest</b>        | <b>1 135</b>  | <b>331</b>    | <b>935</b>    |
| <b>Kokku</b>                         | <b>57 030</b> | <b>44 550</b> | <b>56 951</b> |

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara moodustub hetkel arendatavatest ja lähiajal arendamisele kuuluvatest kinnistutest. Kõik valminud varud klassifitseeritakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“. Ostetud kaubad müügiks all kajastatakse edasimüügiks ostetud tooteid, peamiselt hotellisegmendis.

Lõpetamata kinnisvaraprojektide hulka kuuluvad Uus-Kindrali arendusprojekt Tallinnas ning linnavillade ja elu-ärihoone ehitus Vilniuses. Naugarduko projektiga oleme ehitusloa taotlemise protsessis ning rekonstrueerimistöödega plaanitakse alustada 2025. aasta lõpus. Kalaranna piirkonna arendusportfellis on alles jäänud väike osa kinnistust, mille väljaarendamine on kavandatud tulevikku. Ettevalmistustööd Blue Marine'i objektile algasid juulis, vahetult pärast aruandeperioodi lõppu.

## Lisa 7. Pikaajalised nõuded

| tuhandetes eurodes       | 30.06.2025 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| Kapitalirendid           | 1          | 7          | 4          |
| Muud pikaajalised nõuded | 313        | 13         | 313        |
| <b>Kokku</b>             | <b>314</b> | <b>20</b>  | <b>317</b> |

## Lisa 8. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

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. 30. juuni 2025 moodustusid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

| tuhandetes eurodes                                  | 30.06.2025   | 30.06.2024   | 31.12.2024   |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Materiaalse põhivara soetusmaksumus                 | 9 369        | 9 234        | 9 335        |
| Akumuleeritud kulum                                 | -1 906       | -1 579       | -1 740       |
| <b>Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus</b> | <b>7 463</b> | <b>7 655</b> | <b>7 595</b> |

| tuhandetes eurodes                                  | 30.06.2025 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kasutusõigusega vara soetusmaksumus                 | 888        | 748        | 887        |
| Akumuleeritud kulum                                 | -504       | -253       | -374       |
| <b>Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus</b> | <b>384</b> | <b>495</b> | <b>513</b> |

Kasutusõigusega varad sisaldavad maad Saksamaal (renditav kuni päritava ehitusõiguse lepingu lõpuni) ja Leedus (renditav kuni kinnisvara müügini), kontoriruumed Lätis, Leedus ja Itaalias ning masinaid ja seadmeid Leedus.

| tuhandetes eurodes                | Maa ja ehitised | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Ettemaksud | Materiaalne põhivara kokku | Kasutusõigusega vara |
|-----------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2023</b>  | <b>7 618</b>    | <b>1 269</b>       | <b>291</b>               | <b>6</b>   | <b>9 185</b>               | <b>654</b>           |
| Soetamine                         | 0               | 19                 | 23                       | -6         | 36                         | 4                    |
| Tütarettevõtte soetamine (lisa 4) | 0               | 15                 | 0                        | 0          | 15                         | 227                  |
| Mahakandmine                      | 0               | 0                  | -2                       | 0          | -2                         | -137                 |
| <b>Soetusmaksumus 30.06.2024</b>  | <b>7 618</b>    | <b>1 303</b>       | <b>312</b>               | <b>0</b>   | <b>9 234</b>               | <b>748</b>           |
| Soetamine                         | 16              | 78                 | 9                        | 0          | 103                        | 139                  |
| Mahakandmine                      | 0               | 0                  | -2                       | 0          | -2                         | 0                    |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2024</b>  | <b>7 634</b>    | <b>1 381</b>       | <b>319</b>               | <b>0</b>   | <b>9 335</b>               | <b>887</b>           |
| Soetamine                         | 0               | 8                  | 27                       | 0          | 35                         | 1                    |
| Mahakandmine                      | 0               | 0                  | -1                       | 0          | -1                         | 0                    |
| <b>Soetusmaksumus 30.06.2025</b>  | <b>7 634</b>    | <b>1 389</b>       | <b>345</b>               | <b>0</b>   | <b>9 369</b>               | <b>888</b>           |

| tuhandetes eurodes                    | Maa ja ehitised | Masinad ja seadmed | Muu materiaalne põhivara | Materiaalne põhivara kokku | Kasutusõigusega vara |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------|
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2023</b> | <b>189</b>      | <b>1 005</b>       | <b>228</b>               | <b>1 423</b>               | <b>289</b>           |
| Materiaalse põhivara kulum            | 108             | 34                 | 14                       | 156                        | 101                  |
| Mahakandmine                          | 0               | 0                  | 0                        | 0                          | -137                 |
| <b>Akumuleeritud kulum 30.06.2024</b> | <b>297</b>      | <b>1 039</b>       | <b>242</b>               | <b>1 579</b>               | <b>253</b>           |
| Materiaalse põhivara kulum            | 108             | 40                 | 16                       | 164                        | 121                  |
| Mahakandmine                          | 0               | 0                  | -3                       | -3                         | 0                    |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2024</b> | <b>405</b>      | <b>1 079</b>       | <b>255</b>               | <b>1 740</b>               | <b>374</b>           |
| Materiaalse põhivara kulum            | 108             | 42                 | 17                       | 167                        | 130                  |
| Mahakandmine                          | 0               | 0                  | -1                       | -1                         | 0                    |
| <b>Akumuleeritud kulum 30.06.2025</b> | <b>513</b>      | <b>1 121</b>       | <b>271</b>               | <b>1 906</b>               | <b>504</b>           |

## Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

| tuhandetes eurodes                        | Väärtuse<br>suurendamiseks hoitud varad |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Väärtus 31.12.2023</b>                 | <b>40 361</b>                           |
| Investeeringud                            | 44                                      |
| <b>Väärtus 30.06.2024</b>                 | <b>40 405</b>                           |
| Investeeringud                            | 340                                     |
| Õiglase väärtuse muutus                   | 1 130                                   |
| Ümberklassifitseerimine müügiootel varast | 2 335                                   |
| <b>Väärtus 31.12.2024</b>                 | <b>44 210</b>                           |
| Investeeringud                            | 141                                     |
| Õiglase väärtuse muutus                   | 754                                     |
| Ümberklassifitseerimine varudesse         | -2 600                                  |
| <b>Väärtus 30.06.2025</b>                 | <b>42 505</b>                           |

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2024. aasta lõpu seisuga Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas käesolevat turuinformatsiooni.

2025. aasta teises kvartalis viidi Kliversalas asuv Blue Marine'i kinnistu kavandatava arendustegevuse raames üle äsja asutatud tüdarettevõttele. Selleks viis sõltumatu hindaja Latio läbi eraldi hindamise, mille tulemusel kajastati õiglase väärtuse korrigeerimine summas 754 tuhat eurot. Peale kasutusotstarbe muutust reklassifitseeriti kinnisvarainvesteering varudesse bilansilise väärtusega 2,6 miljonit eurot.

## Lisa 10. Immateriaalne põhivara

Finantsaruannetes kajastatud immateriaalsed varad koosnevad kliendiandmebaasist, veebilehtedes, tarkvarast ning muudest visuaalsetest materjalidest.

Seoses uue tüdarettevõtja Preatoni Nuda Proprietà soetamisega kajastati immateriaalseid varasid summas 3,6 miljonit eurot ning äriühenduse tulemusel firmaväärtust summas 863 tuhat eurot (lisa 4).

| tuhandetes eurodes                                 | 30.06.2025   | 30.06.2024   | 31.12.2024   |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Immateriaalse vara soetusmaksumus                  | 3 792        | 3 810        | 3 783        |
| Akumuleeritud kulum                                | -1 659       | -195         | -1 062       |
| <b>Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus</b> | <b>2 133</b> | <b>3 615</b> | <b>2 721</b> |

| tuhandetes eurodes               | Kliendi-<br>andmebaas | Kauba-<br>märgid | Veebi-<br>lehed ja<br>tarkvara | Muud     | Ette-<br>maksed | Kokku        |
|----------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|----------|-----------------|--------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2023</b> | <b>0</b>              | <b>43</b>        | <b>216</b>                     | <b>1</b> | <b>21</b>       | <b>281</b>   |
| Soetamine                        | 0                     | 0                | 33                             | 0        | 0               | 33           |
| Tütarettevõtte soetamine         | 3 317                 | 0                | 230                            | 0        | 0               | 3547         |
| Mahakandmine                     | 0                     | 0                | -50                            | -1       | 0               | -51          |
| <b>Soetusmaksumus 30.06.2024</b> | <b>3 317</b>          | <b>43</b>        | <b>429</b>                     | <b>0</b> | <b>21</b>       | <b>3 810</b> |
| Soetamine                        | 0                     | 0                | 10                             | 0        | 1               | 11           |
| Mahakandmine                     | 0                     | 0                | -38                            | 0        | 0               | -38          |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2024</b> | <b>3 317</b>          | <b>43</b>        | <b>401</b>                     | <b>0</b> | <b>22</b>       | <b>3 783</b> |
| Soetamine                        | 0                     | 0                | 12                             | 0        | -3              | 9            |
| Mahakandmine                     | 0                     | 0                | 0                              | 0        | 0               | 0            |
| <b>Soetusmaksumus 30.06.2025</b> | <b>3 317</b>          | <b>43</b>        | <b>413</b>                     | <b>0</b> | <b>19</b>       | <b>3 792</b> |

| tuhandetes eurodes                    | Kliendi-<br>andmebaas | Kauba-<br>märgid | Veebi-<br>lehed ja<br>tarkvara | Muud     | Ette-<br>maksed | Kokku        |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|----------|-----------------|--------------|
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2023</b> | <b>0</b>              | <b>37</b>        | <b>147</b>                     | <b>1</b> |                 | <b>185</b>   |
| Immateriaalse vara kulum              | 0                     | 0                | 44                             | 0        |                 | 44           |
| <b>Akumuleeritud kulum 30.06.2024</b> | <b>0</b>              | <b>37</b>        | <b>158</b>                     | <b>0</b> |                 | <b>195</b>   |
| Immateriaalse vara kulum              | 830                   | 2                | 73                             | 0        |                 | 905          |
| Mahakandmine                          | 0                     | 0                | -38                            | 0        |                 | -38          |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2024</b> | <b>830</b>            | <b>39</b>        | <b>193</b>                     | <b>0</b> |                 | <b>1 062</b> |
| Immateriaalse vara kulum              | 553                   | 0                | 44                             | 0        |                 | 597          |
| Mahakandmine                          | 0                     | 0                | 0                              | 0        |                 | 0            |
| <b>Akumuleeritud kulum 30.06.2025</b> | <b>1 383</b>          | <b>39</b>        | <b>237</b>                     | <b>0</b> |                 | <b>1 659</b> |

## Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

### Lühiajalised laenukohustused

| tuhandetes eurodes                          | 30.06.2025   | 30.06.2024   | 31.12.2024    |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Pangalaenud ja arvelduskrediidid            | 740          | 63           | 15 166        |
| Tagatud mittekonverteeritavad<br>võlakirjad | 6 364        | 1 453        | 6 466         |
| Kapitalirendid                              | 180          | 233          | 261           |
| <b>Kokku</b>                                | <b>7 284</b> | <b>1 749</b> | <b>21 893</b> |

## Pikaajalised laenukohustused

| tuhandetes eurodes                        | 30.06.2025    | 30.06.2024    | 31.12.2024    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Pangalaenu ja arvelduskrediidid           | 10 232        | 11 473        | 2 605         |
| Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad | 23 727        | 28 139        | 23 689        |
| Kapitalirendid                            | 262           | 319           | 311           |
| Muud laenuandjad                          | 745           | 745           | 745           |
| <b>Kokku</b>                              | <b>34 966</b> | <b>40 676</b> | <b>27 350</b> |

## Laenuandjad

| tuhandetes eurodes                                          | 30.06.2025    | 30.06.2024    | 31.12.2024    |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| LHV Pank (Eesti)                                            | 5 225         | 11 161        | 16 928        |
| Sparkasse (Saksa)                                           | 313           | 375           | 343           |
| Artea Bank (LT)                                             | 5 434         | 0             | 500           |
| Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud  | 21 565        | 19 950        | 21 672        |
| Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud | 8 526         | 9 642         | 8 484         |
| Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)              | 442           | 552           | 571           |
| Muud laenuandjad                                            | 745           | 745           | 745           |
| <b>Kokku</b>                                                | <b>42 250</b> | <b>42 425</b> | <b>49 243</b> |

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Aruandeperioodi intressikulu ja muud finantskulud kokku moodustasid 1,5 miljonit eurot (2024 6 kuud: 2,2 miljonit eurot). Vaata ka lisa 19.

## Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

3 459 081 võlakirja koguväärtusega 9 685 426,80 eurot emiteeriti kolmes osas 2020. aastal, et asendada konverteeritavaid võlakirju. Võlakirjad kandsid fikseeritud intressimäära 8% aastas, need noteeriti Nasdaq OMX Tallinn võlakirjade nimekirjas jaanuaris 2021 ja nende esialgne lunastustähtpäev pidi saabuma 2024. aasta oktoobris. Võlakirjaomanike nõusolekul pikendati võlakirjade lunastustähtaega 2+2 aastaks ja uus lunastamistähtpäev on 31. oktoober 2026, tingimusega, et Grupp võib ühepoolsetlalt tähtaega pikendada veel kahe aasta võrra, st kui sellest teavitatakse Nasdaq Tallinn kaudu hiljemalt 30. septembril 2026. Grupp lunastas osaliselt võlakirju 1,5 miljoni euro, 15% ulatuses nominaalväärtusest 31. oktoobril 2024. Alates 1. novembrist 2024 kannavad võlakirjad nominaalväärtusega 8,2 miljonit eurot intressimäära 9% ning võlakirjade nominaalväärtuseks on 2,38 eurot võlakirja kohta.

Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 8,5 miljonit eurot, mis sisaldab nominaalväärtust, refinantseerimiskulusid ja arvestatud intresse.

### Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

Veebruaris 2020 tagas Grupp täielikult olemasolevate tagatud võlakirjade 2015/2020 refinantseerimise, emiteerides uued tagatud, ennetähtaegse lunastamisõigusega ja fikseeritud intressimääraga võlakirjad 2020/2024 kogusummas 28,5 miljonit eurot. 285 võlakirja, igaüks väärtusega 100 000 eurot, kandsid fikseeritud intressimäära 8% ja nende esialgne lunastamise tähtaeg oli veebruaris 2024.

Jaauanuaris 2024 pikendasid võlakirjade omanikud tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade lunastustähtaega kuni 20. veebruarini 2028. 5. veebruaril lunastas Grupp osaliselt võlakirju 8,6 miljoni euro ulatuses, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad nimiväärtusega 19,9 miljonit eurot intressimäära 11% .

Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Grupi omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 49,59%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 21,6 miljonit eurot (2024 6 kuud: 20,0 miljonit eurot), mis sisaldab nominaalväärtust, arvestatud intresse ning 2024. aastal kajastatud modifikatsioonikahjumi korrigeerimist.

## Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

| Kasusaaja                           | Tagatise selgitus                                                                      | 30.06.2025 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Arvelduskontod</b>               |                                                                                        |            |            |            |
| Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi) | Nordea Bank AB (Rootsi)                                                                | 0          | 0          | 0          |
| Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi) | LHV Pank AS                                                                            | 14         | 14         | 14         |
| <b>Varud</b>                        |                                                                                        |            |            |            |
| LHV Pank AS                         | Kalaranna 8, Tallinn                                                                   | 0          | 18 754     | 26 437     |
| LHV Pank AS                         | Sammu tn 8 - Talli tn 3; Sammu 10 - Seebi tn 24a; Marsi tn 1 - Sõjakooli tn 13 Tallinn | 16 679     | 5 571      | 9 430      |
| AB Artea Bank                       | Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B, 10C                                              | 13 629     | 0          | 9 828      |

\* Väärtused põhinevad summadel enne grupisiseste tehingute elimineerimist

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

|              |                                                   | 30.06.2025    | 30.06.2024    | 31.12.2024    |
|--------------|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| NTA          | Pro Kapital Germany Holdings OÜ                   | 12            | 12            | 12            |
| 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 PKE Treasury                                   | 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          | Kalaranna Kvartal OÜ                              | 3             | 3             | 3             |
| NTA          | Kindrali Majad OÜ                                 | 3             | 3             | 3             |
| NTA          | Pro Kapital Latvia JSC                            | 12 948        | 12 948        | 12 948        |
| NTA          | Kliversala SIA                                    | 14 531        | 14 531        | 14 531        |
| NTA          | Tallina Nekustamie Īpašumi SIA                    | 10 300        | 10 300        | 10 300        |
| NTA          | Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA | 6 100         | 6 100         | 6 100         |
| NTA          | Pro Kapital Vilnius Real estate UAB share pledge  | 1 335         | 1 335         | 1 335         |
| NTA          | In Vitam UAB                                      | 3             | 3             | 3             |
| NTA          | PK Invest UAB                                     | 823           | 823           | 823           |
| NTA          | Preatoni Nuda Proprieta S.r.l                     | 10            | 0             | 0             |
| NTA          | Preatoni Intermediazioni Immobiliari S.r.l.       | 10            | 0             | 0             |
| <b>Kokku</b> |                                                   | <b>63 307</b> | <b>63 287</b> | <b>63 287</b> |

## Lisa 12. Ostjate ettemaksed

| tuhandetes eurodes                     | 30.06.2025   | 30.06.2024   | 31.12.2024   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Saadud ettemaksed kinnisvara eest      | 7 525        | 7 055        | 9 594        |
| Saadud ettemaksed majutusteenuste eest | 0            | 28           | 24           |
| <b>Kokku</b>                           | <b>7 525</b> | <b>7 083</b> | <b>9 618</b> |

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Võrreldes 2024. aasta teise kvartaliga on saadud ettemaksed suurenenud seoses Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali ja Šaltinių Namai arendusprojektide edenemisega. Võrreldes 31. detsembri 2024 seisuga on saadud ettemaksete jääk vähenenud, kuna Kalaranna Kvartalis algasid korterite üleandmised 2024. aasta detsembris ning jätkusid 2025. aasta esimesel poolaastal.

## Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele

| tuhandetes eurodes | 30.06.2025   | 30.06.2024   | 31.12.2024   |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| Võlad tarnijatele  | 4 230        | 3 997        | 4 405        |
| Viitvõlad          | 1 733        | 994          | 1 173        |
| Intressivõlad      | 13           | 1 206        | 17           |
| Võlad töötajatele  | 30           | 37           | 4            |
| Muud               | 4            | 1            | 1            |
| <b>Kokku</b>       | <b>6 010</b> | <b>6 235</b> | <b>5 600</b> |

## Lisa 14. Käive

### Segmendi müügitulu

| tuhandetes eurodes                             | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Müügitulu lepingutest klientidega</b>       |                |                |               |               |                 |
| Kinnisvara müügitulu                           | 24 746         | 3 356          | 13 823        | 1 788         | 10 679          |
| Hotellide opereerimise tulu                    | 2 865          | 2 902          | 1 639         | 1 613         | 6 046           |
| Haldusteenused ja muud teenused                | 264            | 280            | 136           | 150           | 514             |
| Komisjonitasud kinnisvara müügilt              | 574            | 246            | 436           | 246           | 704             |
| <b>Müügitulu kokku lepingutest klientidega</b> | <b>28 449</b>  | <b>6 784</b>   | <b>16 034</b> | <b>3 797</b>  | <b>17 943</b>   |
|                                                |                |                | 0             | 0             |                 |
| Renditeenusega seotud tulu                     | 70             | 123            | 35            | 56            | 215             |
| <b>Kokku</b>                                   | <b>28 519</b>  | <b>6 907</b>   | <b>16 069</b> | <b>3 853</b>  | <b>18 158</b>   |

## Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

| tuhandetes eurodes                                            | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| <b>Toimingukohustuse täitmise hetkel</b>                      |                |                |               |               |                 |
| Kinnisvara müügitulu                                          | 24 746         | 3 356          | 13 823        | 1 788         | 10 679          |
| Komisjonitasud kinnisvara müügitult                           | 574            | 246            | 436           | 246           | 704             |
| Muud teenused                                                 | 12             | 10             | 6             | 5             | 22              |
| <b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel</b>      | <b>25 332</b>  | <b>3 612</b>   | <b>14 265</b> | <b>2 039</b>  | <b>11 405</b>   |
| <b>Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul</b>       |                |                |               |               |                 |
| Hotellide opereerimise tulu                                   | 2 865          | 2 902          | 1 639         | 1 613         | 6 046           |
| Haldusteenused                                                | 252            | 270            | 130           | 145           | 492             |
| <b>Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul</b> | <b>3 117</b>   | <b>3 172</b>   | <b>1 769</b>  | <b>1 758</b>  | <b>6 538</b>    |
| Renditeenusega seotud tulu                                    | 70             | 123            | 35            | 56            | 215             |
| <b>Kokku</b>                                                  | <b>28 519</b>  | <b>6 907</b>   | <b>16 069</b> | <b>3 853</b>  | <b>18 158</b>   |

Kinnisvara müügitulu on tõusnud võrreldes eelmise aasta sama perioodiga, kuna jätkasime valminud korterite üleandmist Tallinnas Kalaranna Kvartalis.

Klientide ettemaksed vähenevad kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ning varad antakse klientidele üle, seejärel kajastatakse need summad kinnisvara müügituluna.

## Lisa 15. Müüdnud kaupade ja teenuste omahind

| tuhandetes eurodes               | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Müüdnud kinnisvara               | 15 712         | 2 046          | 8 680         | 1 006         | 7 879           |
| Komisjonitasud kinnisvara müügil | 237            | 110            | 170           | 110           | 322             |
| Renditeenused                    | 7              | 36             | 2             | 24            | 14              |
| Hotelliteenused                  | 2 191          | 2 134          | 1 117         | 1 093         | 4 252           |
| Haldusteenused                   | 134            | 155            | 70            | 83            | 250             |
| Muud teenused                    | 5              | 3              | 4             | 2             | 18              |
| <b>Kokku</b>                     | <b>18 286</b>  | <b>4 484</b>   | <b>10 043</b> | <b>2 318</b>  | <b>12 735</b>   |

## Lisa 16. Brutokasum

| tuhandetes eurodes               | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Müüdnud kinnisvara               | 9 034          | 1 310          | 5 143         | 782           | 2 800           |
| Komisjonitasud kinnisvara müügil | 337            | 136            | 266           | 136           | 382             |
| Renditeenused                    | 63             | 87             | 33            | 32            | 201             |
| Hotelliteenused                  | 674            | 768            | 522           | 520           | 1 794           |
| Haldusteenused                   | 118            | 115            | 60            | 62            | 242             |
| Muud teenused                    | 7              | 7              | 2             | 3             | 4               |
| <b>Kokku</b>                     | <b>10 233</b>  | <b>2 423</b>   | <b>6 026</b>  | <b>1 535</b>  | <b>5 423</b>    |

## Lisa 17. Üldhalduskulud

| tuhandetest eurodes        | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Personalikulud             | 1 455          | 1 528          | 761           | 795           | 2 919           |
| Konsultatsioonikulud       | 647            | 656            | 316           | 380           | 1 111           |
| Panga ja CSD teenused      | 62             | 60             | 33            | 30            | 109             |
| Maa- ja kinnisvara maksud  | 106            | 144            | 46            | 51            | 285             |
| Materiaalse põhivara kulum | 122            | 100            | 61            | 57            | 221             |
| Muud                       | 360            | 302            | 209           | 152           | 648             |
| <b>Kokku</b>               | <b>2 752</b>   | <b>2 790</b>   | <b>1 426</b>  | <b>1 465</b>  | <b>5 293</b>    |

## Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud

### Muud äritulud

| tuhandetes eurodes                             | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest | 754            | 0              | 754           | 0             | 1 130           |
| Muud äritulud                                  | 16             | 19             | 4             | 17            | 34              |
| <b>Kokku</b>                                   | <b>770</b>     | <b>19</b>      | <b>758</b>    | <b>17</b>     | <b>1 164</b>    |

### Muud ärikulud

| tuhandetes eurodes             | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|--------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Viivised ja trahvid            | 16             | 6              | 6             | 4             | 10              |
| Kahjum põhivara mahakandmisest | 0              | 16             | 0             | 16            | 16              |
| Muud ärikulud                  | 92             | 5              | 37            | 5             | 9               |
| <b>Kokku</b>                   | <b>108</b>     | <b>27</b>      | <b>43</b>     | <b>25</b>     | <b>35</b>       |

## Lisa 19. Finantstulud ja -kulud

### Finantstulud

| tuhandetes eurodes | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|--------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Intressitulud      | 23             | 67             | 10            | 25            | 123             |
| <b>Kokku</b>       | <b>23</b>      | <b>67</b>      | <b>10</b>     | <b>25</b>     | <b>123</b>      |

### Finantskulud

| tuhandetes eurodes                       | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2025<br>II kv | 2024<br>II kv | 2024<br>12 kuud |
|------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|
| Intressikulud                            | 1 479          | 1 983          | 746           | 1 015         | 2 816           |
| Finantskohustuse modifitseerimise kahjum | 0              | 0              | 0             | 0             | 1 413           |
| Muud finantskulud                        | 35             | 262            | 23            | 157           | 47              |
| <b>Kokku</b>                             | <b>1 514</b>   | <b>2 245</b>   | <b>769</b>    | <b>1 172</b>  | <b>4 276</b>    |

## Lisa 20. 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 | 01.01.2025-30.06.2025 | (56 687 954x181/181) | =56 687 954 |
| Perioodil | 01.01.2024-30.06.2024 | (56 687 954x182/182) | =56 687 954 |
| Perioodil | 01.04.2025-30.06.2025 | (56 687 954x91/91)   | =56 687 954 |
| Perioodil | 01.04.2024-30.06.2024 | (56 687 954x91/91)   | =56 687 954 |
| Perioodil | 01.01.2024-31.12.2024 | (56 687 954x365/365) | =56 687 954 |

### Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

|           |                       |                                           |
|-----------|-----------------------|-------------------------------------------|
| Perioodil | 01.01.2025-30.06.2025 | 6 342 000 eurot/56 687 954 = 0,11 eurot   |
| Perioodil | 01.01.2024-30.06.2024 | -3 023 000 eurot/56 687 954 = -0,05 eurot |
| Perioodil | 01.04.2024-30.06.2025 | 4 347 000 eurot/56 687 954 = 0,08 eurot   |
| Perioodil | 01.04.2024-30.06.2024 | -1 323 000 eurot/56 687 954 = -0,02 eurot |
| Perioodil | 01.01.2024-31.12.2024 | -3 675 000 eurot/56 687 954 = -0,06 eurot |

## Lisa 21. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 17. juunil 2025. Korralise üldkoosoleku protokoll on avaldatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel [www.prokapital.com](http://www.prokapital.com).

## Lisa 22. 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                              | 2025<br>6 kuud | 2024<br>6 kuud | 2024<br>12 kuud |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|
| Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted: |                |                |                 |
| Müügitulu                                       | 2              | 5              | 9               |
| Üldhalduskulud                                  | 256            | 256            | 456             |
| Maksud tütarettevõtete eest                     | 0              | 500            | 500             |
| Juhatuse ja nõukogu liikmed                     |                |                |                 |
| Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad           | 352            | 258            | 615             |
| Kinnisvara müük                                 | 561            | 0              | 0               |

### Nõuded seotud osapoolte vastu

| tuhandetes eurodes                              | 30.06.2025 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted: |            |            |            |
| Muud nõuded                                     | 0          | 69         | 0          |

22. märtsil 2024 soetas Grupp 67,5% osaluse ettevõttes Preatoni Nuda Proprieta S.r.l (registreeritud Milanos, Itaalias). 2024. aastal tasuti osaluse eest 500 tuhat eurot, ülejäänud osa, 2 miljonit eurot, maksti ettemaksena 2023. aastal. (Lisa 4).

### Võlad seotud osapooltele

| tuhandetes eurodes                              | 30.06.2025 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted: |            |            |            |
| Võlad hankijatele                               | 105        | 0          | 0          |
| Laenud                                          | 745        | 745        | 745        |

### Osalused Grupis %

| Osalused Grupis %                              | 30.06.2025 | 30.06.2024 | 31.12.2024 |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted | 49,62%     | 49,62%     | 49,62%     |
| Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud       | 0,00%      | 0,00%      | 0,00%      |

## Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2025. aasta kuue kuu ja teise kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuanade 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.

Edoardo Preatoni

Juhatuse liige

14. august 2025