

AS Pro Kapital Grupp

2025 A. IV KVARTALI JA 12 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühituvustus.....	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 tütarettevõte.....	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	39
Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	40
Lisa 12. Ostjate ettemaksed	43
Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele	43
Lisa 14. Müügitulu.....	43
Lisa 15. Müüdüd toodete ja teenuste kulu.....	44
Lisa 16. Brutokasum	44
Lisa 17. Üldhalduskulud	45
Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud.....	45
Lisa 19. Finantstulud ja –kulud	45
Lisa 20. Kasum/kahjum aktsia kohta.....	46
Lisa 21. Aktsionäride koosolekud	46
Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega	47
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	48

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 Grupist esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on üle 30 aasta kogemusi. Grupi 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 ettevõttesest 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
Koduleht: www.prokapital.com

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Grupi 2025. aasta kaheteistkümne kuu **kogukäive** oli 53,2 miljonit eurot (2024: 18,2 miljonit eurot) ning 2025. aasta neljanda kvartali kogukäive 18,9 miljonit eurot (2024. aasta neljandas kvartalis: 7,6 miljonit eurot).

Grupi käive kinnisvara müügist sõltub eelkõige elamuarenduste valmimise ajast, kuna müügitulu kajastatakse hetkel, mil sõlmitakse notariaalne müügileping ja ruumid antakse ostjale üle. Seetõttu on kinnisvara müügist saadavad tulud tihedalt seotud ehitustsükli ning projektide valmimise ajastusega.

Tulu kinnisvara müügist kasvas 2025. aastal võrreldes eelmise aastaga seoses valminud korterite üleandmisega Tallinnas Kalaranna ja Uus-Kindrali ning Vilniuses City Villas projektides. 2024. aasta müügitulu jäi madalamale tasemele, kuna Kalaranna kvartali korterite üleandmised algasid alles 2024. aasta detsembris ning suurema osa aastast piirduti peamiselt allesjäänud varude müügiga Lätis ja Leedus.

Grupi **brutokasum** ulatus 2025. aastal 18,8 miljoni euroni (2024: 5,4 miljonit eurot) ning 2025. aasta neljanda kvartali brutokasum 6,9 miljoni euroni (2024. aasta neljandas kvartalis: 2,6 miljonit eurot).

Ärikasum oli 2025. aastal 14,7 miljonit eurot (2024: 0,1 miljonit eurot). 2025. aasta neljanda kvartali ärikasum oli 7,1 miljonit eurot (2024. aasta neljandas kvartalis: 1,9 miljonit eurot).

Grupi **puhaskasum** 2025. aasta kaheteistkümne kuu jooksul oli 12,0 miljonit eurot (2024: -3,9 miljonit eurot kahjum) ning 2025. aasta neljanda kvartali puhaskasum 6,0 miljonit eurot (2024. aasta neljandas kvartalis: 0,2 miljonit eurot).

Rahavood põhitegevusest olid 2025. aasta kaheteistkümne kuu jooksul positiivsed summas 10,8 miljonit eurot, võrreldes 2024. aasta sama perioodi negatiivse 10,4 miljoni euro suuruse rahavooga. Neljandas kvartalis olid rahavood positiivsed 4,0 miljonit eurot, võrreldes 2024. aasta neljanda kvartali negatiivse 0,4 miljoni euro suuruse rahavooga.

Aksia puhasväärtus 31. detsembri 2025 seisuga oli 1,12 eurot (31. detsembril 2024: 0,89 eurot).

Peamised finantsnäitajad

	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Käive (tuhat eurot)	53 162	18 158	18 897	7 554
Brutokasum (tuhat eurot)	18 795	5 423	6 861	2 567
Brutokasum, %	35%	30%	36%	34%
Ärikasum (tuhat eurot)	14 733	123	7 065	1 854
Ärikasum, %	28%	1%	37%	25%
Puhaskasum/ - kahjum (tuhat eurot)	12 041	-3 875	6 016	187
Puhaskasum/ - kahjum, %	23%	-21%	32%	2%
Kasum/ - kahjum aktsia kohta (eurot)	0,22	-0,06	0,11	0,01

	31.12.2025	31.12.2024
Varad kokku (tuhat eurot)	124 490	118 758
Kohustused kokku (tuhat eurot)	61 163	67 537
Omakapital kokku (tuhat eurot)	63 327	51 221
Võla / omakapitali suhe *	0,97	1,32
Varade tootlus, % **	10,1%	-3,4%
Omakapitali tootlus, % ***	21,0%	-7,0%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,12	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 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.

20. augustil 2025 lunastas Grupp osaliselt tagatud fikseeritud intressimääraga võlakirju (ISIN SE0013801172) kogusummas 9,405 miljonit eurot nimiväärtuse alusel (330 eurot ühe võlakirja kohta), millele lisandusid kogunenud ja tasumata intressid. Peale lunastust vähenes võlakirjade kogunimiväärtus 19,95 miljonilt eurolt 10,545 miljoni euroni.

31. juuli 2025 teavitas Grupp, et on alustanud Blue Marine hoone ehitustöid, mis on järgmine arendusetapp prestiižses Kliversala kvartalis Riias.

1. septembril 2025 sõlmis AS Pro Kapital Grupp osade ostu-müügilepingu, millega omandas täiendava 10% osaluse ettevõttes Preatoni Nuda Proprietà S.r.l.

Tegevjuhi ülevaade

Kinnisvaraarendus

Tallinn

2025. aasta neljandas kvartalis viidi lõpule Uus-Kindrali arendusprojekti valge maja ehitustööd Tallinnas, Kristiine Citys.

Korterite ülevaatused ning notariaalsete asjaõiguslepingute allkirjastamine klientidega algasid novembris ning aasta lõpuks oli valges majas edukalt üle antud 39 korterit. Ülejäänud ostu-müügi eellepingutega kaetud korterite üleandmine on kavandatud 2026. aasta esimesse kvartalis. Neljanda kvartali lõpuks, mil ehitustööd lõpetati, oli müügilepingutega kaetud ligikaudu 78% kõigist müüdavatest pindadest (m²).



Samal ajal jätkus ehitustegevus valge maja kõrval asuval kinnistul (aadressil Sammu tn 10 / Seebi tn 24a, Tallinn), kuhu rajatakse teine 7-korruseline, 90 korteriga eluhoone. Neljanda kvartali lõpu seisuga olid kõik aknad paigaldatud, vaheseinad peaaegu valmis ning peamised elektri- ja torutööd madalamatel korrustel valdavalt lõpetatud. Hoone valmimine on planeeritud 2026. aasta oktoobrisse–novembrisse.

Lisaks on Kristiine Citys aktiivselt ettevalmistamisel neli uut arendusprojekti, mille raames tegeletakse projekteerimise ning ehituslubade taotlemisega Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt. Kavandatavad arendused lisavad Kristiine Citysse ligikaudu 35 000 ruutmeetrit brutopinda, kuhu on planeeritud umbes 350 korterit, millest 95% on elamupinnad ja 5% äripinnad, tugevdades veelgi meie kohalolekut selles hästi arenenud linnapiirkonnas. Aruande avaldamise seisuga on Tondi 53 projektile (tuntud ka kui „Dunte“) väljastatud ehitusluba. Tondi tänaval paiknevas ajaloolises hoones arendatakse ligikaudu 160 korterit. Projekteerimistööd on aruande avaldamise hetkeks lõppjärgus ning plaanitakse lõpetada 2026. aasta veebruaris. Ülejäänud projektide ehituslubade väljastamist on oodata 2026 aasta kevadel.

2025. aasta neljanda kvartali lõpuks on Kalaranna Kvartalis ehitustegevus lõpetatud ning jätkub projekti aktiivne turundus ja müük. Käesoleva aruande avaldamise hetkeks on müügilepingutega kaetud ligikaudu 64% kogu korterite mahust.

Riia

Riias jätkas Grupp Klīversala kvartali järgmise arendusetapi – Blue Marine'i projekti – ehitustegevusega.

Ehitus algas 2025. aasta kolmandas kvartalis ning aruandeperioodi lõpuks oli projekt nulltsükli faasis. Terasest sulundsein oli paigaldatud ning ankurdatud, võimaldades kaevetööd lõpetada. Sõlmited on lepingud monoliitbetoonitöödeks ning hoone maapealse osa monteeritavate raudbetonelementide tootmiseks ja paigaldamiseks.

Neljandas kvartalis sõlmiti BluOr Bank'ga arenduslaenu leping, mille eeltingimused on täidetud ning projekti rahastamine on alanud.

Samaaegselt tegeleme aktiivselt turundus- ja müügitegevustega, et tõsta Klīversala kvartali atraktiivsust ning elavdada projekti müüki.

Vilnius

Neljandas kvartalis jõudis Vilniuses arendatava Šaltinių Namai Attico viimase etapi – City Villas'e ja ärihoone – ehitus lõppjärku ning on valmimas. 2025. aasta detsembris alustati asjaõiguslepingute sõlmimist ning esimeste korterite üleandmist klientidele. Ülejäänud eelmüügilepingutega kaetud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja üleandmine on kavandatud 2026. aasta esimesele poolaastale.

Meie kõige hiljutisem investeering Naugarduko tänaval, mida arendatakse Borgo nime all, hõlmab ajaloolise, mäenõlval paikneva endise koolihoone ümberkujundamist eksklusiivseks elamuarenduseks. Projekti raames valmib ligikaudu 50 luksuslikku korterit vaadetega Vilniuse vanalinnale. Ehitusluba on väljastatud ja ehitustööde algus on planeeritud 2026. aasta teises pooles.

Hotellindus

Hotelli kaheteistkümne kuu majandustulemused jäid küll veidi alla eelarve, ent aasta jooksul esines mitmeid perioode, mil tulemused paranesid võrreldes eelneva aastaga. Aasta lõpu poole langes täituvus nii turismiklientide kui ka äriklientide seas, peegeldades üldist turuolukorda eelkõige turismisektoris. Samal ajal näitas toitlustusteenuste tulu aastavõrdluses tagasihoidlikku kasvu.

Muud projektid

2025. aasta jooksul tegutsesid Grupi Itaalia üksused – Preatoni Nuda Proprietà (PNP) ja Preatoni Intermediazioni Immobiliari (PII) – väljakutseid pakkuvast turuolukorras, mis peegeldab laiemat olukorda Itaalia kinnisvarasektoris. Perioodi jooksul püsis turuaktiivsus tagasihoidlik, mõjutades tehingumahtusid. Sellest hoolimata on PNP ärimudel – kinnisvara omandamine, mille puhul ostja saab omandiõiguse, samas kui müüja säilitab eluaegse kasutusõiguse – jätkuvalt tugev ning pälvib kasvavat huvi nii era- kui ka institutsionaalsete investorite seas.

Aasta jooksul keskendus PNP oma tegevusbaasi tugevdamisele ja partnerlussuhete arendamisele, näidates üles vastupidavust muutavas keskkonnas. Kuigi turutingimused on endiselt ebakindlad, jälgib juhtkond arenguid tähelepanelikult ning usub, et tegevuskeskkonna järkjärguline stabiliseerumine võib tingimuste normaliseerudes toetada tulevast tehinguaktiivsust.

Kokkuvõte

2025. aasta kujunes Grupi jaoks edukaks ja kasumlikuks. Aastat iseloomustasid järjekindel tegutsemine, selge edasimineku ning positiivne areng kõigil meie turgudel. Meie meeskond keskendus kvaliteetsete projektide elluviimisele ja pikaajalise strateegia järjekindlale täitmisele, viies seatud eesmärgid konkreetsete tulemusteni ning tugevdades sellega Grupi tegevusvõimekust.

Tallinnas näitasid Kristiine City ehituse edenemine ja olulised planeerimisotsused selgelt, kuidas järjekindel töö ja pikaajaline vaade loovad püsivat väärtust. Riias jõudis Blue Marine'i arendus projekteerimisest ehitusfaasi, peegeldades meie praktilist lähenemist ning tugevat kontrolli nii kvaliteedi kui ka erialase pädevuse üle. Vilniuses saavutatud rekordilised müügihinnad kinnitasid tugevat turupositsiooni ja klientide usaldust meie brändi vastu.

Aastale tagasi vaadates olen eriti uhke kogu organisatsioonis üles näidatud professionaalsuse, pühendumuse ja ettevõtlikkuse üle. Tänu keskendunud ja tugevale meeskonnale, tugevale projektiportfellile ning toetavale turuolukorrale suutsime säilitada stabiilsuse ja saavutada jätkusuutliku kasvu. Meie senine töö on loonud kindla aluse edasiseks arenguks ning aasta jooksul saavutatud tulemused kinnitavad meie suutlikkust kasvada kasumlikult, säilitades seejuures distsipliini, loovuse ja selge sihi.

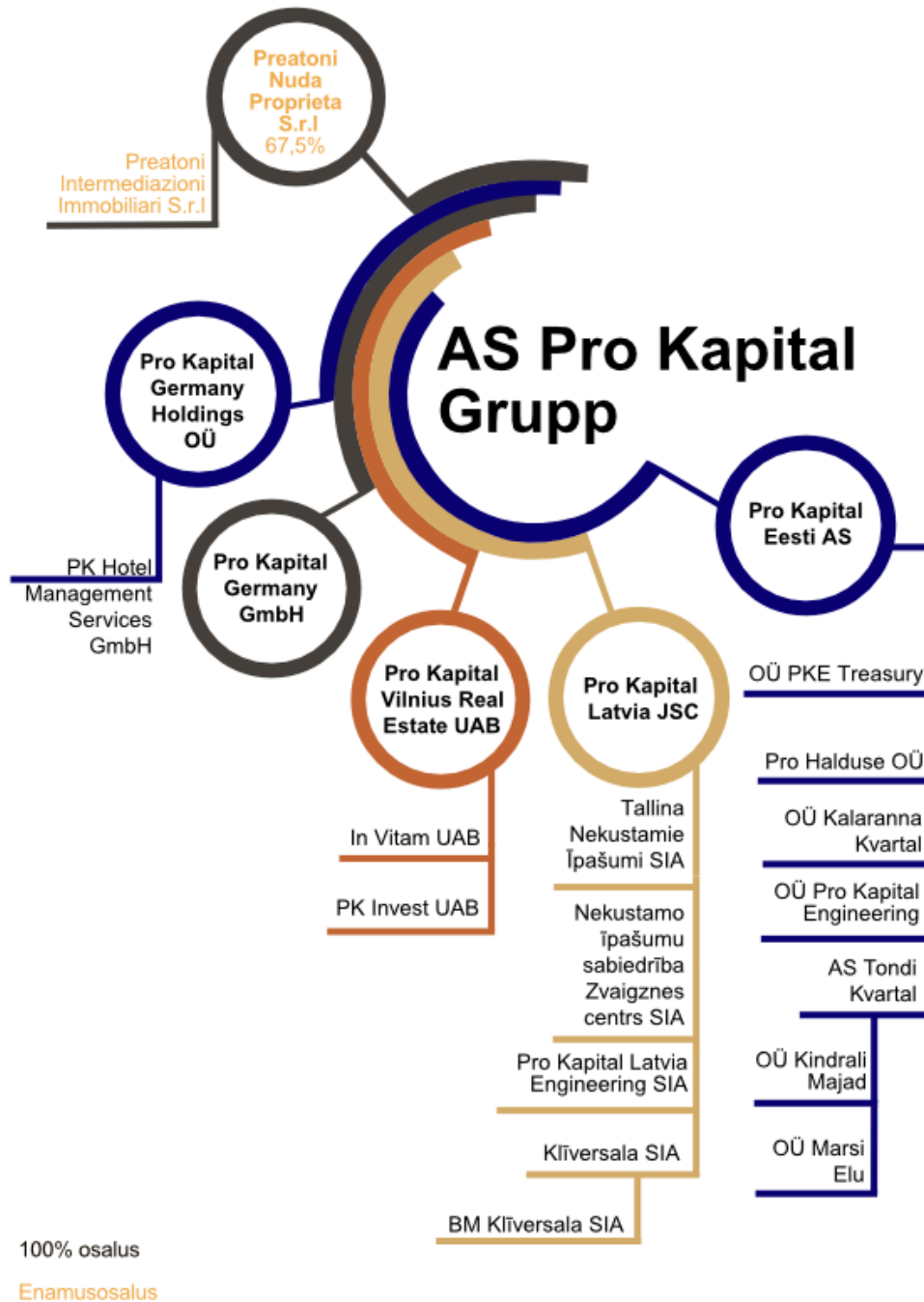
Soovin tänada kõiki meie kolleege, partnereid ja aktsionäre nende jätkuva usalduse ja pühendumuse eest. Iga samm edasi — olgu see suur või väike — tuleneb meie ühisest pühendumusest ja usust pikaajalisse visiooni.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
27. veebruar 2026

Kontserni struktuur

31. detsember 2025 seisuga



100% osalus
Enamusosalus

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 südalinna väljapool.

Kindrali Majad Kristiine Citys

Kristiine City aedlinnaaliku 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 mitmekülgseid 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. Teine etapp, Uus-Kindrali, mis koosneb kahest eluhoonest, on arendamisel. 2025. aasta lõpuks oli esimese hoone ehitus lõppjärgus ning alustati esimeste korterite üleandmisega. Teise hoone valmimine on kavandatud 2026. aasta lõpuks.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

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

Arenduse käigus valmis kaksteist hoonet 387 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna park ning kõiki maju ühendav keskne väljakuala. Arenduse viimane etapp valmis 2025. aasta lõpus ning kogu Kalaranna kvartal on nüüd tervikuna välja arendatud, müügil on veel piiratud arv kortereid.



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.

Kuna ala paikneb UNESCO maailmapärandi kaitsevööndis, on tegemist kõrgelt hinnatud ja olulise piirkonnaga, mida arendatakse tervikliku elamukvartalina kuni 2030. aastani.



Kliversala kvartali arenduse esimese etapina valmis River Breeze Residence – elamu, kus kõik korterid on müüdnud. Järgmises etapis – Blue Marine, mis on saanud oma nime jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, on praegu ehitustööd käimas.

Brīvības ärikvartal Riias

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

Grupp on otsustanud nimetatud kinnistu võõrandada, et keskenduda enam oma põhitegevusele – elukondliku kinnisvara arendamisele. Müügitegevustega alustati 2025. aasta lõpus eesmärgiga viia tehing lõpule 2026. aasta jooksul.

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 projekti

esimene etapp, mis hõlmas viit eluhoonet, on valminud ning kõik korterid on müüdud.

2023. aasta septembris alustas Pro Kapital Lithuania arenduse viimast ehitusetappi – City Villas’e ja elu-ärimaja rajamist. 2025. aasta lõpuks oli ehitus jõudnud lõppjärku.

Borgo, 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 ehitus ühte läheduses asuva Šaltinių Namai | Attico elamukvartaliga. Kinnistu suurepärase 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

31. detsember 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 ning elamispindade müügist teenitavad komisjonitasud.

Kaheteistkümne 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
	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud
Kinnisvara	39 439	4 780	63	4 467	5 850	1 432	0	0	0	0	45 352	10 679
Rent	2	0	88	106	43	109	0	0	0	0	133	215
Hotell	0	0	0	0	0	0	6 072	6 046	0	0	6 072	6 046
Haldus	144	137	0	1	326	354	0	0	0	0	470	492
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	1 062	704	1 062	704
Muu	6	2	13	14	54	6	0	0	0	0	73	22
Kokku	39 591	4 919	164	4 588	6 273	1 901	6 072	6 046	1 062	704	53 162	18 158

Neljanda 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
	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv
Kinnisvara	11 728	4 759	0	32	5 520	702	0	0	-538	0	16 710	5 493
Rent	-6	0	22	22	10	19	0	0	0	0	26	41
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 504	1 549	0	0	1 504	1 549
Haldus	33	36	0	0	73	77	0	0	0	0	106	113
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	541	351	541	351
Muu	0	1	4	5	53	1	0	0	-47	0	10	7
Kokku	11 755	4 796	26	59	5 656	799	1 504	1 549	-44	351	18 897	7 554

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

Eesti segmendiosa Grupi käibest oli 2025. aasta kaheteistkümne kuu jooksul 75% (2024: 27%). 2025. aasta tulu põhines peamiselt Kalaranna kvartali korterite üleandmistel, samas kui Uus-Kindrali elamu korterite üleandmistega alustati 2025. aasta novembris.

Aruandeperioodil müüdi 104 korterit, 104 parkimiskohta, 96 panipaika ja 4 äripinda (2024 12 kuud: 14 korterit, 15 parkimiskoht ja 10 panipaik). Aruandeperioodi lõpus oli Grupil Tallinnas varudena kajastatud 112 korterit, 88 panipaika ning 102 parkimiskohta.

Lätis tegeleb Grupp kõrgema klassi elamukinnisvara arendamise ja müügiga. Läti segmendiosa Grupi käibest oli 2025. aasta kaheteistkümne kuu jooksul 0,3% võrreldes

25%-ga võrdlusperioodil. Aruandeperioodil müüdi viimased 2 parkimiskohta (2024 12 kuud: 8 korterit ja 8 panipaik ja 25 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis kõik varud edukalt müüdnud.

Leedus tegeleb Grupp peamiselt kõrgema klassi elamukinnisvara arendamise ja müügiga.

Leedu segmendiosa Grupi käibest oli 2025. aasta kaheteistkümne kuu jooksul 12%, võrreldes 11%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 5 korter, 3 panipaika ja 8 parkimiskohta (2024 12 kuud: 2 korter ja 3 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses varudena kajastatud 3 äripinda ja mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

Saksamaal tegeleb Grupp Bad Kreuznachis asuva hotelli PK Parkhotel Kurhaus arendamise ja opereerimisega.

Saksamaa segmendi osakaal Grupi käibest oli 2025. aasta kaheteistkümne kuu jooksul 11%, võrreldes 33%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhaus täituvus langes 65%-ni, mis on 2% vähem kui 2024. aasta samal perioodil (67%). Hotellitegevuse kaheteistkümne kuu kasum oli 0,4 miljonit eurot võrreldes 0,5 miljonit eurose kasumiga 2024. aastal.

Itaalias tegutseb Grupp kinnisvarabüroona, teenides tulu komisjonitasudest ja kinnisvara ostu-müügitehingutest sealhulgas tehingutelt, kus omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus.

Itaalia segmendi osakaal Grupi käibest oli 2025.aasta kaheteistkümnel kuul 2%, võrreldes 4%-ga eelmisel aastal. Kuna Grupp sisenes sellele turule alles 2024. aasta esimese kvartali lõpus, hõlmavad võrdlusandmed vaid perioodi aprillist detsembrini ning ei ole seetõttu täielikult võrreldavad.

Kaheteistkümne kuu ja neljanda kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud	12 kuud
Müüdnud m2*	8 209	806	0	1 303	675	168	8 884	2 276
Keskmine hind,m2/EUR*	4 559	5 542	0	2 885	8 079	8 136	4 827	4 212
Hallatavaid m2	44 032	48 276	0	0	26 867	26 906	70 899	75 182

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv	IV kv
Müüdnud m2*	3 296	806	0	0	588	74	3 884	880
Keskmine hind,m2/EUR*	3 369	5 542	0	0	8 714	8 780	4 178	5 814
Hallatavaid m2	44 032	48 276	0	0	26 768	26 906	70 899	75 182

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapitali eesmärgiks on järgida konservatiivset rahastamispoliitikat. Grupp soovib kasutada välist rahastamist mahus, mis võimaldab vähendada intressiriski majanduslanguse perioodidel ning tagada piisava täiendava rahastuse kättesaadavus soodsate äriühingute tekkimisel. Krediitvõime säilitamiseks püüab Grupp hoida pikaajalise võlakoormuse taset mõistlikus proportsioonis äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil võttis Pro Kapital pangalaene summas 31,5 miljonit eurot ning tasus tagasi 25,7 miljoni euro ulatuses laenukohustusi. Seisuga 31. detsember 2025 oli Grupil pangalaenude jääk 23,6 miljonit eurot (lisa 11).

Laenud on valdavalt keskmise tähtajaga, tagastamistähtaegadega üks kuni viis aastat. Tagasimaksegraafikud võivad olla fikseeritud või sõltuda arendusprojektide müügimahtudest.

2025 aastal lunastas Grupp tagatud võlakirju kokku 9,4 miljoni euro ulatuses.

Seisuga 31. detsember 2025 oli Grupil 10,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastustähtajaga veebruar 2028 ning 8,2 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastustähtajaga oktoober 2026. Tingimuste kohaselt võib Grupp tagamata võlakirjade tähtaega ühepoolselt pikendada veel kahe aasta võrra, kui sellest teavitatakse Nasdaq Tallinna hiljemalt 30. septembril 2026. Tagatud võlakirjad kannavad 11% ning tagamata võlakirjad 9% suurust intressimäära (lisa 11).

Aktsiad ja aktsionärid

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

31. detsember 2025 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 916 aktsionäri. Mitmed aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. detsember 2025 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	19 681 536	34,72%
Clearstream Europe AG	17 059 631	30,09%
Caceis Bank SA	9 397 833	16,58%
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 31. detsember 2025 seisuga 49,62% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul teostab ta 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;
- 10 700 000 aktsiat Clearstream Europe AG esindajakonto kaudu, mis on 18,88% ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 513 183 aktsiat Nordea panga esindajakonto kaudu, mis on 0,91% ettevõtte kõigist aktsiatest.

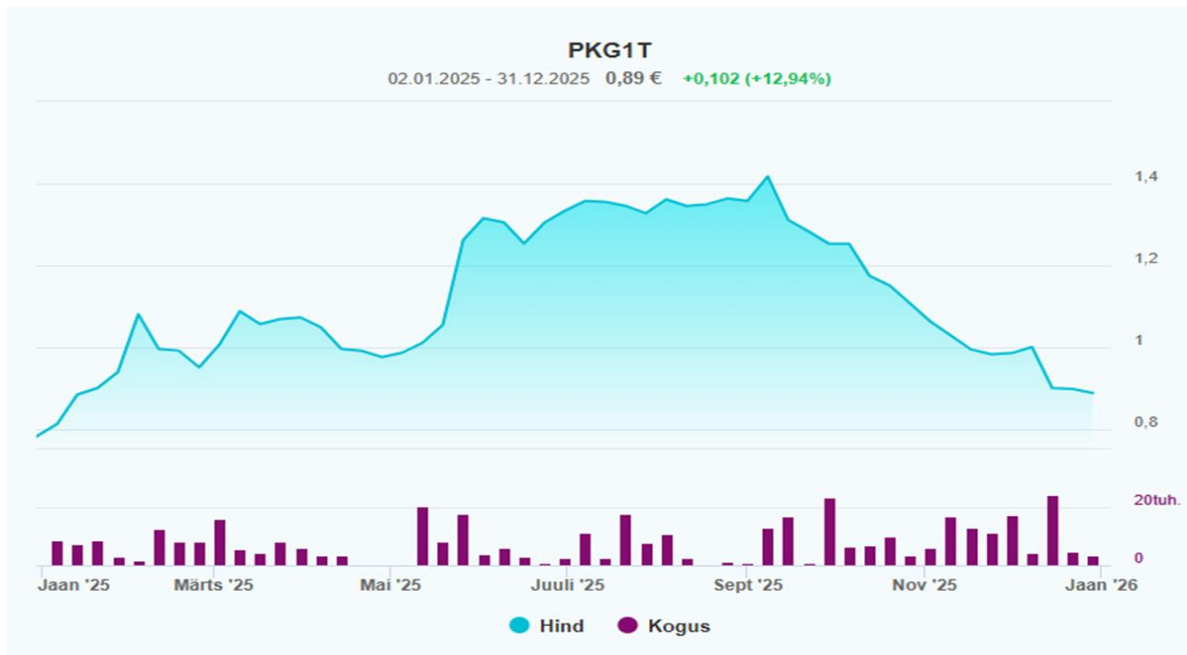
Seisuga 30.detsember 2023 anti Ernesto Preatoni ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad üle SA Preatoni Group'ile. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb Ernesto Preatoni siiski nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni 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 Groupi aktsiate (ISIN: FR001400WXE7) esimene kauplemispäev oli 12. veebruaril 2025.

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Grupi aktsiaid.

2025. aasta kaheteistkümne kuu kasum aktsia kohta oli 0,22 eurot (2024. aasta 12 kuud: kahjum-0,06 eurot).

**Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahe ja kogused,
1. jaanuar – 31. detsember 2025, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas**



Allikas: 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 – 31. detsember 2025 kaubeldi aktsiatega hinna-vahemikus 0.78-1.44 eurot ning 31. detsember 2025 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,89 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 409 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 458 tuhande euroni.

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 – 31. detsember 2025 kaubeldi aktsiatega hinnavahe vahemikus 0.63-01.29 eurot ning 31. detsember 2025 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,74 eurot. Kaheteistkümne kuu jooksul kaubeldi kokku Grupi 16 794 aktsiaga, mille kauplemiskäive ulatus 15 tuhande euroni.

Õigusküsimused

Selleks, et et paremini esile tuua asjaolud, millel võib olla oluline majanduslik mõju AS-le Pro Kapital Grupp (edaspidi ka Grupp) ja tema aktsiahinnale ning seejuures sooviga mitte koormata aruandlust vähese tähtsusega kohtuvaidlustega, on Grupp kehtestanud põhimõtte avalikustada oma aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, milles on osaliseks Grupp ja tema tütaretted. 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, AS Pro Kapital Grupp tütaretted, (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 enamakstud 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. mai 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. juuni 2024 apellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 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. juuli 2024 omakorda Tallinna Ringkonnakohtule vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 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. august 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 jätkuvalt veel otsustanud, kas vaatab apellatsioonkaebused läbi kohtuistungil või kirjalikus menetluses ega ole määranud kohtumenetlusega seotud tähtaegu.

Pro Kapitali ühe arenduse peatöövõtja, AS Oma Ehitaja, on alustanud kohtuvaidlust AS Tondi Kvartal (100% omanik on AS Pro Kapital Eesti)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. Grupp 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 menetluse 03. veebruar 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. veebruar 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. märts 2025 määrusega otsustas jätta AS Oma Ehitaja määruskaebuse rahuldamata ja Harju Maakohtu 14. veebruar 2025 määruse muutmata.

OÜ Marsi Elu esitas 20. august 2025 vastuhagi AS Oma Ehitaja vastu leppetrahvi ja viivise nõudes, kuid kohus ei ole siiani otsustanud selle menetluse võtmise küsimust. Vastuhagi esitati nõuete aegumise vältimiseks, sh et sisse nõuda OÜ Marsi Elu leppetrahvinõuded ja viivised.

AS Pro Kapital Eesti esitas halduskohtule kaebuse, milles palus tuvastada, et Tallinna Linnavolikogu 10.12.1998 otsusega nr 174 kehtestatud detailplaneeringu (DP001910) järgne Ülemiste tee 5 kinnistu maapealne ehitusõiguse suurus on 42 801 m². Tallinna Ringkonnakohus rahuldab kaebuse 30.05.2025 otsusega, mis jõustus 22.12.2025 pärast seda, kui Riigikohus keeldus Tallinna linna kassatsioonkaebust menetlusse võtmast.

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 õiglase hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. AS Pro Kapital Eesti kaebuse menetlus oli peatatud kuni eelmises punktis, st punktis 3, toodud kohtuvaidluse lõpliku

lahendi tegemiseni. Kohus uuendas kohtumenetluse jaanuaris 2025. Vaidluses puudub kohtulahend.

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. aprill 2024 toimus Roomas esimene kohtuistung, kuid kohus leidis, et nõue on esitatud valesse osakonda ning istung tuleb edasi lükata. Uus istung toimus 20. veebruar 2025, kus jõuti selgusele, et antud menetluses on kokkulepe välistatud ning seega menetlus jätkub. Uus kohtuistung on määrati 11. novembriks 2025, kuid ka siis ei toimunud erilisi edasiminekuid. Hetkel on seega kohtumenetluse pooleli ning Rooma kohus ei ole jätkuvalt ühtegi eelküsimumust lahendanud.

Töötajad

31.detsembril 2025 oli Grupis hõivatud kokku 102 töötajat (31. detsember 2024: 96 töötajat), kellest 48 töötasid hotellis (31. detsember 2024: 47 töötajat). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Pro Kapital peab peamisteks riskiallikeks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisrisiki.

Grupi pikaajaline ärimudel aitab leevendada turu kõikumistest tulenevaid mõjusid. Strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu aktiivsemal perioodil, kasutades soodsaid turutingimusi ning maandades tururiski. Grupi kinnisvaraportfelli mitmekesisus ja maht võimaldavad reageerida turu muutuvatele vajadustele paindlikult ja õigeaegselt.

Likviidsusriski juhitakse igapäevaselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja vajadusi. Likviidsusjuhtimist toetavad hoolikas rahavoogude planeerimine, arendusprojektide rahaliikumise jälgimine ning paindlik tegutsemine rahavoogude korraldamisel.

Finantseerimisrisk võib pikendada arendusprojektide elluviimise ajakava ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimist. Riski vähendamiseks tagab Grupp paindliku ja jätkusuutliku rahastamise, kasutades arvelduskrediite, pangalaene, võlakirju ja muid võlainstrumente, samuti laiendades rahastajate ringi ning kaasates vajadusel täiendavat kapitali välisturgudelt.

Üldise majandusliku olukorra halvenemisel kaasneb risk, et elanikkonna reaalne ostuvõime väheneb, samuti võivad kõrged kinnisvaralaenu 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 kehtivate 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

27. veebruar 2026

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
VARAD			
Käibevara			
Raha		5 143	4 344
Lühiajalised nõuded		5 645	822
Ettemakstud kulud		287	422
Varud	6	57 503	56 951
Käibevara kokku		68 578	62 539
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	7	324	317
Materiaalne põhivara	8	7 836	7 595
Kasutusõigusega varad	8	781	513
Kinnisvarainvesteeringud	9	43 516	44 210
Firmaväärtus		0	863
Immateriaalne põhivara	10	1 555	2 721
Põhivara kokku		54 012	56 219
Müügiootel varad		1 900	0
Müügiootel varad kokku		1 900	0
VARAD KOKKU		124 490	118 758
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Lühiajalised võlakohustused	11	18 833	21 893
Ostjate ettemaksed	12	5 888	9 618
Lühiajalised võlad tarnijatele	13	5 447	5 600
Maksukohustused		2 562	833
Lühiajalised eraldised		116	24
Lühiajalised kohustused kokku		32 846	37 968
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	11	26 266	27 350
Muud pikaajalised kohustused		8	6
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 813	2 031
Pikaajalised eraldised		230	182
Pikaajalised kohustused kokku		28 317	29 569
KOHUSTUSED KOKKU		61 163	67 537
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		2 322	1 977
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		42 691	30 523
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		63 146	50 633
Mittekontrolliv osalus		181	588
OMAKAPITAL KOKKU		63 327	51 221
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		124 490	118 758

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD					
Äritulud					
Müügitulu	14	53 162	18 158	18 897	7 554
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	15	-34 367	-12 735	-12 036	-4 987
Brutokasum	16	18 795	5 423	6 861	2 567
Turustuskulud		-1 213	-1 136	-280	-363
Üldhalduskulud	17	-5 659	-5 293	-1 434	-1 474
Muud äritulud	18	3 824	1 164	2 809	1 130
Muud ärikulud	18	-1 014	-35	-891	-6
Ärikasum		14 733	123	7 065	1 854
Finantstulud	19	40	123	10	25
Finantskulud	19	-2 615	-4 276	-701	-1 865
Kasum / -kahjum enne tulumaksu		12 158	-4 030	6 374	14
Tulumaks		-117	155	-358	173
Perioodi puhaskasum / -kahjum		12 041	-3 875	6 016	187
Perioodi puhaskasumi/-kahjumi jaotus:					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		12 314	-3 675	6 022	337
Mittekontrolliv osalus	5	-273	-200	-6	-150
Muu koondkasum					
Muudatused kinnisvara ümberhindluse reservis		345	-115	345	-115
Aruandeperioodi koondkasum kokku		12 386	-3 990	6 361	72
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:					
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		12 659	-3 675	6 022	337
Mittekontrolliv osalus		-273	-200	-6	-150
Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	20	0,22	-0,06	0,11	0,01

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Põhitegevuse rahavood					
Kasum/ -kahjum enne tulumaksu		12 158	-4 030	6 374	14
Korrigeerimised:					
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	8,10	1 752	1 494	412	466
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus	18	-3 467	-1 130	-2 713	-1 130
Kahjum materiaalse- ja immateriaalse põhivara mahakandmisest	18	863	16	863	0
Finantstulud ja -kulud	19	2 575	4 153	691	1 840
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-361	-189	-358	-173
Eraldistes		123	92	223	44
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		0	-111	0	1
Muutused käibevahendites:					
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-3 448	948	-3 678	455
Varudes		3 407	-19 805	3 355	-3 771
Kohustustes ja ettemaksetes		-2 788	8 208	-1 120	1 892
Makstud tulumaks		0	-1	0	-1
Põhitegevuse rahavood kokku		10 814	-10 355	4 049	-363
Rahavood investeeringustegevusest					
Materiaalse põhivara soetamine	8	-86	-139	-35	-41
Immateriaalse põhivara soetamine	10	-28	-44	-15	-10
Laekumised põhivara müügist		0	1	0	0
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9	-339	-384	-171	-219
Maksed tütarettevõtete eest	4	0	-253	0	0
Saadud intressid		42	118	11	20
Rahavood investeeringustegevusest kokku		-411	-701	-210	-250
Rahavood finantseerimistegevusest					
Muutused mittekontrollivas osaluses	5	-280	0	0	0
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-9 405	-10 003	0	-1 453
Saadud laenud		31 487	17 614	6 142	6 279
Tagastatud laenud		-25 706	-4 223	-8 494	-4 176
Kapitalirendi tagasimaksed		-230	-222	-44	-64
Makstud intressid		-4 703	-4 531	-690	-1 441
Deponeeritud summa laenu tagamiseks		-767	-300	-535	-300
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-9 604	-1 665	-3 621	-1 155
Raha ja raha ekvivalentide muutus		799	-12 721	218	-1 768
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 344	17 065	4 925	6 112
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		5 143	4 344	5 143	4 344

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Üle- kurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Kinnis- vara ümber- hindluse reserv	Jaota- mata kasum	Em- ettevõtte aktsio- näridele kuuluv osa	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
31.12.2023	11 338	5 661	1 134	2 092	34 198	54 423	0	54 423
Aruandeperioodi kahjum	0	0	0	0	-3 675	-3 675	-200	-3 875
Muu koondkahjum	0	0	0	-115	0	-115	0	-115
Aruandeperioodi koondkahjum	0	0	0	-115	-3 675	-3 790	-200	-3 990
Äriühendusest tekkivad mittekontrollivad osalused	0	0	0	0	0	0	788	788
31.12.2024	11 338	5 661	1 134	1 977	30 523	50 633	588	51 221
Aruandeperioodi kasum/ -kahjum	0	0	0	0	12 314	12 314	-273	12 041
Muu koondkasum	0	0	0	345	0	345	0	345
Aruandeperioodi koondkasum	0	0	0	345	12 314	12 659	-273	12 386
Muutused mittekontrollivas osaluses	0	0	0	0	-146	-146	-134	-280
31.12.2025	11 338	5 661	1 134	2 322	42 691	63 146	181	63 327

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaude 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 31.12.2025	Osalus 31.12.2024
Raiffeisen Bank International AG	Austria	34,72%	38,58%
Clearstream Europe AG	Saksamaa	30,09%	30,00%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	16,58%	12,60%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. detsember 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 77,5% osalusega tütarettevõtja Itaalias (Preatoni Nuda Proprietà 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 vahearuaanne sisaldab 2024. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamiselused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruaanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Grupi 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Grupp on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Itaalia	Elimineeri- mised*	Kokku
2025 12 kuud								
Müügitulu	1 081	39 591	168	6 280	6 606	1 062	-1 626	53 162
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	39 439	63	5850	0	0	0	45 352
<i>sh renditulu</i>	0	2	88	43	480	0	-480	133
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	6 072	0	0	6 072
<i>sh haldusteenused</i>	0	144	0	327	0	0	-1	470
<i>sh komisjonitasud kinnisvara müügilt</i>	0	0	0	0	0	1062	0	1062
<i>sh muud teenused</i>	1081	6	17	60	54	0	-1145	73
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	3394	264	61	1	-45	-863	2810
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1367	15 966	-666	2358	403	5	-1966	14 733
Finantstulud ja -kulud (neto)	-8 378	6 233	-21	-180	-183	-43	-3	-2575
Kasum/ -kahjum enne tulumaksu	-9 745	22 199	-687	2178	220	-38	-1969	12 158
Tulumaks	0	0	0	-426	0	312	-3	-117
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-273	0	-273
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-9 745	22 199	-687	1752	220	547	-1972	12 314
31.12.2025								
Varad	53 443	210 787	22 025	31 026	6 488	-367	-198 912	124 490
Kohustused	169 449	21 294	10 355	18 303	5 918	1 495	-165 651	61 163
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	40	14	25	38	2	519	638
Põhivara maha kandmine	0	-5	-1	-4	-205	-863	0	-1 078
Põhivara kulum	0	66	43	70	287	30	1 256	1 752

*Elimineerimised hõlmavad kontsernisestest tehingute ja vastastikuste saldode kõrvaldamist.

tuhandetes eurodes	Emettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Itaalia	Elimineerimised*	Kokku
2024 12 kuud								
Müügitulu	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
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-11 343	7 242	824	-62	285	22	-998	-4 030
Tulumaks	0	0	0	-51	0	235	-29	155
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-200	0	-200
Emettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/-kahjum	-11 343	7 242	824	-113	285	457	-1 027	-3 675
31.12.2024								
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 Proprietà S.r.l omandamine

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

See omandamine võimaldas 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. Omandamise kuupäeval oli Grupi strateegiaks pakkuda PNP S.r.l.-ile struktuurset tuge, kasutades oma kogemusi ning võimalusel rakendada seda mudelit ka Balti riikides. Võttes arvesse demograafilisi suundumusi, sealhulgas rahvastiku vananemist ja põlvkondlike hoiakute muutumist kinnisvara omamise suhtes, käsitleti seda lähenemist kui alternatiivset vaatenurka kinnisvara müügile.

Omandamise kuupäeval olid Preatoni Nuda Proprietà S.r.l. omandatud varade ja kohustuste õiglasel väärtusel järgmised:

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

Omandamise kuupäeva seisuga moodustasid omandatud ettevõtte netovarad -96 tuhat eurot. Äriühenduse tulemusena tuvastati ja võeti omandamise kuupäeval arvele varem kajastamata immateriaalsed varad õiglasel väärtusel summas 3 497 tuhat eurot. Nimetatud summad kajastavad peamiselt järgmiste 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.

Nimetatud immateriaalsed varad amortiseeritakse lineaarsel meetodil kolme aasta jooksul alates omandamise kuupäevast ning amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes. Amortisatsiooni tulemusena väheneb immateriaalsete varade bilansiline maksumus, millega kaasneb vastavate maksustatavate ajutiste erinevuste järkjärguline vähenemine ning sellest tulenevalt ka nendega seotud edasilükkunud tulumaksukohustuse vähenemine.

Ostuhind summas 2 500 tuhat eurot maksti täielikult rahas. Grupi 67,5% suurune osalus Preatoni Nuda Proprieta S.R.L tuvastatavates netovarades moodustas 1 637 tuhat eurot, mille tulemusena tekkis äriühendusest firmaväärtus summas 863 tuhat eurot.

Omandamisest tekkinud firmaväärtus jaotati Itaalias tegutsevale raha teenivale üksusele (PNP S.r.l.), kuna üksus genereerib valdavalt iseseisvaid rahavoogusid ning eeldati, et see saab kasu äriühendusest tulenevatest sünergiatest. Firmaväärtust jälgiti ja väärtuse languse test viidi läbi nimetatud üksuse tasandil ning firmaväärtus kajastati konsolideeritud finantsseisundi aruandes.

Seisuga 31. detsember 2025 viis Grupp läbi Preatoni Nuda Proprietà S.r.l. omandamisest tekkinud firmaväärtuse iga-aastase väärtuse languse testi. Väärtuse languse hindamine põhines prognoositavatel tulevastel rahavoogudel ning nende realiseerimise aluseks olevatel eeldustel. Lõppväärtus määrati, kasutades püsivat kasvumäära 1,5%, ning prognoositavad rahavood diskonteeriti kaalutud keskmise kapitali hinnaga (WACC) 10,80%. Lisaks võttis juhtkond arvesse üksuse 2025. aasta majandustulemusi ning aruandekuupäeva seisuga ajakohastatud ootusi, sealhulgas asjaolu, et muudetud prognoosid kajastasid projekti kasumlikkuse edasilükkumist võrreldes esialgse äriplaaniga ning prognoositavate rahavoogude sõltuvust täiendava finantseerimise kaasamisest.

Läbiviidud diskonteeritud rahavoogude analüüsi tulemusena määrati raha teeniva üksuse kaetavaks väärtuseks 966 tuhat eurot, mis oli madalam kui selle bilansiline maksumus seisuga 31. detsember 2025. Sellest tulenevalt kajastas Grupp firmaväärtuse täieliku väärtuse languse summas 863 tuhat eurot, mis kajastati 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kasumiaruandes.

Täiendava osaluse soetamine aastal 2025

1. septembril 2025 omandas AS Pro Kapital Grupp täiendava 10% osaluse ettevõttes PNP S.r.l., suurendades oma osalust 67,5%-lt 77,5%-le. Kuna kontroll ettevõtte üle oli saadud juba 2024. aastal, kajastati tehingut IFRS 10 kohaselt omakapitalitehinguna. Omakapitalis kajastati erinevus, mis tekkis mitte-kontrollivate osaluste korrigeerimise ja tasutud tasu (280 tuhat eurot) õiglase väärtuse vahest, ning see summa omistati emaettevõtte omanikele.

tuhandetes eurodes

Omandatud osalus	10%
PNP S.r.l. täiendava osaluse bilansiline väärtus	134
Üleantud tasu	280
Ülejääk, kajastatakse jaotamata kasumis	146

Lisa 5. Vähemusosalusega tütarettevõtte

Preatoni Nuda Proprietà S.r.l

Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2024	32,50%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2025	22,50%

Alljärgnevalt on esitatud Preatoni Nuda Proprietà S.r.l kokkuvõtlik finantsinformatsioon. Andmed põhinevad summadel enne ettevõttevaheliste tehingute elimineerimist. Kuna Grupp omandas vastava osaluse 2024. aasta esimese kvartali lõpus, kajastuvad 2024. aasta kaheteistkümne kuu võrdlusandmetes nimetatud üksuse tulemused üksnes aprillist kuni detsembrini, mistõttu ei ole 2024. ja 2025. aasta kaheteistkümne kuu tulemused täiel määral võrreldavad.

Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 9 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Müügitulu	980	856	412	503
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	-1517	-1196	-410	-437
Turunduskulud	-242	-208	-51	-78
Üldhalduskulud	-336	-270	-53	-90
Muud äritulud ja -kulud	-45	9	16	-2
Finantstulud ja -kulud	-43	-43	-11	-10
Kahjum enne tulumaksu	-1203	-852	-97	-114
Tulumaks	-312	235	-556	235
Perioodi kasum/ -kahjum	-1515	-617	-653	121
Kokku mittekontrolliv osalus	-273	-200	-6	-150
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-1242	-417	-647	271

Seisuga 31. detsember 2025 ulatus kogu mittekontrollivate osaluste summa -273 tuhande euroni. Sellest -236 tuhat eurot esindab netovarade osa, mis on omistatav 32,5% suurusele mittekontrollivale osalusele, mis kehtis kuni 31. augustini 2025, ning -37 tuhat eurot vastab 22,5% suurusele mittekontrollivale osalusele, mis kehtib alates 1. septembrist 2025.

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Raha	212	349
Lühiajalised nõuded ja varud	419	527
Pikaajalised nõuded	24	13
Materiaalne põhivara	139	196
Immateriaalsed varad	1 459	2 626
Varad kokku	2 253	3 711
Edasilükkunud tulumaksukohustus	407	732
Lühiajalised kohustused kokku	868	287
Pikaajalised kohustused kokku	220	884
Kohustused kokku	1 495	1903
Omakapital kokku	758	1 808
Mittekontrolliv osalus	181	588
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	577	1 220

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Kinnisvara müügiks	19 856	2 198
<i>sh. Kindrali Majad, Tallinn</i>	0	193
<i>sh. Uus-Kindrali (valge maja), Tallinn</i>	6 968	0
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	11 991	899
<i>sh. River Breeze, Riia</i>	0	42
<i>sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius</i>	897	1 064
Lõpetamata kinnisvara	36 078	53 723
<i>sh. Uus-Kindrali (must maja), Tallinn</i>	7 078	8 948
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	147	24 907
<i>sh. Šaltinių Namai (City Villas), Vilnius</i>	18 323	13 406
<i>sh. Blue Marine, Riga</i>	3 627	0
<i>sh. Borgo, Vilnius</i>	6 903	6 462
Ostetud kaubad müügiks	146	95
Ettemaksed varude eest	1 423	935
Kokku	57 503	56 951

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud arendused Tallinnas ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara hõlmab kinnisvaraobjekte, mis on arenduses või mille arendamine on kavandatud lähitulevikus. Kõik valminud arendused klassifitseeritakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“.

Lõpetamata kinnisvaraprojektide hulka kuuluvad Uus-Kindrali musta maja arendusprojekt Tallinnas, Blue Marine Riias ning City Villas ja elu- ja ärihoone ehitus Vilniuses. Borgo projektile on ehitusluba väljastatud ning ehitustööde algus on kavandatud 2026. aasta teise poolde. Kalaranna Kvartali arendusportfellis on alles jäänud väike osa kinnistust, mille väljaarendamine on kavandatud tulevikku.

Ostetud kaubad müügiks all kajastatakse edasimüügiks ostetud tooteid, peamiselt hotellisegmendis.

Lisa 7. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Kapitalirendid	0	4
Muud pikaajalised nõuded	324	313
Kokku	324	317

Lisa 8. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses. See vastab vara õiglasele väärtusele ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava regulaarsusega, et tagada raamatupidamisliku jääkmaksumuse vastavus vara õiglasele väärtusele aruandekuupäeval.

Seisuga 31. detsember 2025 koosnesid maa ja ehitised Saksamaal Bad Kreuznachis asuvast hotellikinnistust ning Tallinnas asuvast kontoripinnast. Mõlemale kinnistule viidi läbi sõltumatu hindamine 2025. aasta lõpu seisuga. Hindamiste tulemusel suurenes vara õiglane väärtus kokku 345 tuhande euro võrra. Väärtuse suurenemine kajastati muus koondkasumis ning akumulieeriti omakapitalis ümberhindluse reservis.

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Materiaalse põhivara soetusmaksumus või ümberhindlusväärtus	9 275	9 335
Akumulieeritud kulum	-1 439	-1 740
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 836	7 595

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus või ümberhindlusväärtus	1 177	887
Akumulieeritud kulum	-396	-374
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	781	513

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.

Materiaalne põhivara soetusmaksumuses või ümberhindlusejärgses väärtuses

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksud	Kokku	Kasutusõigusega vara
01.01.2023	7 618	1 269	291	6	9 185	654
Lisandumine:						
Soetamine	16	97	32	-6	139	145
Soetamine läbi uute tütarettevõtete	0	15	0	0	15	225
Müügid ja mahakandmised:						
Müügid	0	0	-1	0	-1	0
Mahakandmised	0	0	-3	0	-3	-137
31.12.2023	7 634	1 381	319	0	9 335	887
Lisandumine:						
Soetamine	0	17	45	24	86	524
Õiglase väärtuse muutus	-134	0	0	0	-134	0
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	0	0	-31
Müügid ja mahakandmised:						
Mahakandmised	0	-3	-9	0	-12	-203
31.12.2024	7 500	1 395	355	24	9 275	1 177

Akumuleeritud kulum

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutusõigusega vara
01.01.2023	189	1 005	227	1 422	289
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	216	74	29	319	222
Müügid ja mahakandmised:					
Müügid	0	0	-1	-1	0
Mahakandmised	0	0	0	0	-137
31.12.2023	405	1 079	254	1 740	374
Lisandumine:					
Materiaalse põhivara kulum	167	82	33	282	256
Õiglase väärtuse muutus	-572	0	0	-572	0
Ümberklassifitseerimine	0	0	0	0	-31
Müügid ja mahakandmised:					
Mahakandmised	0	-2	-9	-11	-203
31.12.2024	0	1 159	279	1 440	396

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
Väärtus 31.12.2023	40 361
Investeeringud	384
Õiglase väärtuse muutus	1 130
Ümberklassifitseerimine müügiootel varast	2 335
Väärtus 31.12.2024	44 210
Investeeringud	339
Õiglase väärtuse muutus	3 467
Ümberklassifitseerimine müügiootel varadeks	-1 900
Ümberklassifitseerimine varudesse	-2 600
Väärtus 31.12.2025	43 516

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas nii 2025. aasta lõpu kui ka 2024 aasta lõpu seisuga Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Kinnistute väärtus määrati müügivõrdlusmeetodi abil, tuginedes piisavale tõendusmaterjalile turul olevate võrreldavate arendusprojektide kohta.

2025. aastal tõi õiglase väärtuse muutus kaasa 3,5 miljoni euro suuruse kasvu (2024: 1,1 miljonit eurot), mis on kajastatud konsolideeritud kasumiaruandes muu ärituluna. 2025. aasta jooksul tegi Grupp investeeringuid summas 0,3 miljonit eurot (2024: 0,4 miljonit eurot).

2025. aasta teises kvartalis, seoses Kliversala II etapi (Blue Marine) arendustegevuse alustamisega, kanti Kliversalas asuv maaüksus üle vastloodud tütaretevõtjale. Kasutusotstarbe muutuse kuupäeval hinnati kinnisvara õiglases väärtuses, tuginedes Latio poolt läbi viidud sõltumatule hindamisele. Pärast kasutusotstarbe muutust klassifitseeriti kinnisvara ümber kinnisvarainvesteeringutest varudeks bilansilise väärtusega 2,6 miljonit eurot.

Lisaks võttis Grupp 2025. aasta detsembris vastu otsuse võõrandada Brīvibase kinnistu, et keskenduda oma põhitegevusele elamuarenduse valdkonnas. Arvestades Riia ärikinnisvaraturul valitsevaid turutingimusi ning investorite üldiselt ettevaatlikku hoiakut, otsustas juhtkond jätkata müügiprotsessi 1,9 miljoni euro suuruse hinnaga. Pärast vastava tegevusplaani vastuvõtmist klassifitseeriti kinnisvara ümber müügiootel varaks.

Lisa 10. Immateriaalne põhivara

Finantsaruannetes kajastatud immateriaalsed varad koosnevad kliendiandmebaasist, veebilehtedes, tarkvarast ning muudest visuaalsetest materjalidest. Seoses uue tütaretevõtja Preatoni Nuda Proprietà S.r.l. omandamisega kajastati immateriaalseid varasid summas 3,6 miljonit eurot ning äriühenduse tulemusel firmaväärtust summas 863 tuhat eurot (lisa 4).

Seisuga 31. detsember 2025 viidi läbi väärtuse languse test, mille tulemusena hinnati firmaväärtus täielikult alla ning kajastati kasumiaruandes väärtuse languse kahjum summas 863 tuhande eurot. Sama testi raames hinnati ka kliendiandmebaasi kaetavat väärtust, mille käigus väärtuse langust ei tuvastatud.

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Immateriaalse vara soetusmaksumus	3 811	3 783
Akumuleeritud kulum	-2 256	-1 062
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	1 555	2 721

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2023	0	43	216	1	21	281
Soetamine	0	0	43	0	1	44
Tütaretevõtte soetamine	3 317	0	230	0	0	3547
Mahakandmine	0	0	-88	-1	0	-89
Soetusmaksumus 31.12.2024	3 317	43	401	0	22	3 783
Soetamine	0	0	12	0	16	28
Mahakandmine	0	0	0	0	0	0
Soetusmaksumus 31.12.2025	3 317	43	413	0	38	3 811

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Kokku
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	0	37	147	1	185
Immateriaalse vara kulum	830	2	117	0	949
Mahakandmine	0	0	-71	-1	-72
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	830	39	193	0	1 062
Immateriaalse vara kulum	1 105	0	89	0	1194
Mahakandmine	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2025	1 935	39	282	0	2 256

Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	9 267	15 166
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	8 755	6 466
Kapitalirendid	186	261
Muud laenuandjad	625	0
Kokku	18 833	21 893

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	14 285	2 605
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	11 213	23 689
Kapitalirendid	648	311
Muud laenuandjad	120	745
Kokku	26 266	27 350

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
LHV Pank (Eesti)	14 651	16 928
Sparkasse (Saksa)	281	343
Artea Bankas (Leedu)	8 066	500
BluOr Bank (Läti)	554	0
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	11 414	21 672
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	8 554	8 484
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	834	571
Muud laenuandjad	745	745
Kokku	45 099	49 243

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Aruandeperioodi intressikulu ja muud finantskulud kokku moodustasid 2,6 miljonit eurot (2024 12 kuud: 4,3 miljonit eurot). Vaata ka lisa 19.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

Kokku emiteeriti ajavahemikul 2020. aasta augustist kuni 2021. aasta jaanuarini 3 459 081 tagamata mittekonverteeritavat võlakirja kogunimiväärtusega 9,7 miljonit eurot. Võlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinna võlakirjade nimekirjas alates 27. jaanuarist 2021. Esialgu kandsid

võlakirjad fikseeritud aastaintressi 8% ning nende algne lunastustähtaeg oli 2024. aasta oktoobris.

2024. aastal pikendati võlakirjade lunastustähtaega 2+2 aastaks ning uueks lunastustähtajaks määrati 31. oktoober 2026, tingimusega, et Grupp võib ühepoolset tähtaega pikendada veel kahe aasta võrra, st kui sellest teavitatakse Nasdaq Tallinn kaudu hiljemalt 30. septembril 2026.

31. oktoobril 2024 lunastas Grupp ennetähtaegselt 1,5 miljoni euro väärtuses võlakirju, mis moodustas 15% iga võlakirja nimiväärtusest. Alates 1. novembrist 2024 kannavad võlakirjad nominaalväärtusega 8,2 miljonit eurot intressimäära 9%.

Aruandekuupäeva seisuga on mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus 8,6 miljonit eurot, mis hõlmab nominaalväärtust, refinantseerimiskulusid ja arvestatud intresse.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

2020. aasta veebruaris emiteeris Grupp 285 tagatud mittekonverteeritavat võlakirja kogunimiväärtusega 28,5 miljonit eurot. Võlakirjad kandsid fikseeritud aastaintressi 8% ning nende esialgne lunastustähtaeg oli 2024. aasta veebruaris.

2024. aastal muudeti võlakirjade tingimusi, sealhulgas lunastustähtaega ja intressimäära. Muudatustega seoses lunastas Grupp 5. veebruaril 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 aastaintressi 11% ning nende lunastustähtaeg on 20. veebruar 2028.

Vastavalt IFRS 9-le käsitleti intressimäära ja lunastustähtaja muutmist kui muudatust finantskohustuse tingimustes. Selle tulemusena kajastati 1,4 miljoni euro suurune kahjum aruandeperioodi kasumiaruandes finantskulude real modifikatsioonikuluna.

20. augustil 2025 lunastas Grupp osaliselt võlakirju kogusummas 9,405 miljonit eurot nimiväärtuse alusel (330 eurot ühe võlakirja kohta), millele lisandusid kogunenud ja tasumata intressid. Pärast tagasimakset vähenes võlakirjade kogu järelejäänud nimiväärtus 19,95 miljonilt eurolt 10,545 miljonile eurole.

Võlakirjade tingimuste kohaselt ei tohi Grupi omakapitali osakaal bilansis langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus moodustas omakapitali osakaal varadest 51%.

Aruandekuupäeva seisuga on mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus 11,4 miljonit eurot (2024: 21,7 miljonit eurot), mis sisaldab nominaalväärtust, arvestatud intresse ning 2024. aastal kajastatud modifikatsioonikahjumi korrigeerimist.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	31.12.2025	31.12.2024
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	LHV Pank AS (Eesti)	14	14
Varud			
LHV Pank AS	Kalaranna 8, Tallinn	12 482	26 437
LHV Pank AS	Sammu tn 8 -Talli tn 3; Sammu 10 -Seebi tn 24a; Marsi tn 1 - Sõjakooli tn 13 Tallinn	17 817	9 430
AB Artea Bank	Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B,10C	15 390	9 828
BluOr Bank AS	Trijadibas iela 1A, Riga	3 683	0

* Väärtused põhinevad summadel enne grupisestest tehingute elimineerimist

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

tuhandetes eurodes		31.12.2025	31.12.2024
NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	12	12
NTA	Pro Kapital Germany GmbH	25	25
NTA	PK Hotel Management Services GmbH	116	116
NTA	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880
NTA	OÜ PKE Treasury	3	3
NTA	Pro Halduse OÜ	26	26
NTA	AS Tondi Kvartal	160	160
NTA	OÜ Marsi Elu	20	20
NTA	Kalaranna Kvartal OÜ	3	3
NTA	Kindrali Majad OÜ	3	3
NTA	Pro Kapital Latvia JSC	12 948	12 948
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	10 300
NTA	Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100
NTA	Pro Kapital Vilnius Real estate UAB share pledge	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823
NTA	Preatoni Nuda Proprietà S.r.l	10	10
NTA	Preatoni Intermediazioni Immobiliari S.r.l.	10	10
Kokku		63 307	63 307

Lisa 12. Ostjate ettemaksed

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	5 869	9 594
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	19	24
Kokku	5 888	9 618

Ostjatelt saadud ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamise või kinnisvara ostjale üleandmiseni.

Saadud ettemaksed vähenesid seisuga 31. detsember 2025 võrreldes 31. detsember 2024, kuna Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali ja Šaltinių Namai arendusprojektid valmisid ning korterite üleandmine ostjatele oli alanud.

Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Võlad tarnijatele	3 702	4 405
Viitvõlad	1 706	1 173
Intressivõlad	34	17
Võlad töötajatele	2	4
Muud	3	1
Kokku	5 447	5 600

Lisa 14. Müügitulu

Segmendi müügitulu

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Müügitulu lepingutest klientidega				
Kinnisvara müügitulu	45 352	10 679	16 710	5 493
Hotellide opereerimise tulu	6 072	6 046	1 505	1 549
Haldusteenused ja muud teenused	543	514	115	120
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	1 062	704	541	351
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	53 029	17 943	18 871	7 513
Renditeenusega seotud tulu	133	215	26	41
Kokku	53 162	18 158	18 897	7 554

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Toimingukohustuse täitmise hetkel				
Kinnisvara müügitulu	45 352	10 679	16 710	5 493
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	1 062	704	541	351
Muud teenused	73	22	10	7
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	46 487	11 405	17 261	5 851
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul				
Hotellide opereerimise tulu	6 072	6 046	1 504	1 549
Haldusteenused	470	492	106	113
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	6 542	6 538	1 610	1 662
Renditeenusega seotud tulu	133	215	26	41
Kokku	53 162	18 158	18 897	7 554

Klientidelt saadud ettemaksed vähenevad siis, kui sõlmitakse asjaõiguslepingud ning kinnisvara antakse ostjatele üle, seejärel kajastatakse vastavad summad kinnisvara müügituluna.

Lisa 15. Müüdnud toodete ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Müüdnud kinnisvara maksumus	29 382	7 879	10 755	3 682
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	345	322	120	146
Renditeenusete osutamise kulud	14	14	3	3
Hotelliteenusete osutamise kulud	4 337	4 252	1 063	1 114
Haldusteenusete osutamise kulud	246	250	53	32
Muude teenusete ostamise kulud	43	18	42	10
Kokku	34 367	12 735	12 036	4 987

Lisa 16. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Müüdnud kinnisvara	15 970	2 800	5 955	1 811
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	717	382	421	205
Renditeenused	119	201	23	38
Hotelliteenused	1 735	1 794	441	435
Haldusteenused	224	242	53	81
Muud teenused	30	4	-32	-3
Kokku	18 795	5 423	6 861	2 567

Lisa 17. Üldhalduskulud

tuhandetest eurodes	2025 1 2 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Personalikulud	3 016	2 919	810	798
Konsultatsioonikulud	1 292	1 111	281	302
Panga ja väärtpaberituru tasud	119	109	20	16
Maa- ja kinnisvara maksud	220	285	63	88
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	211	221	27	62
Muud	801	648	233	208
Kokku	5 659	5 293	1 434	1 474

Lisa 18. Muud äritulud ja äriikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Viivised ja trahvid	99	0	92	0
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	3 467	1 130	2 713	1 130
Muud äritulud	258	34	4	0
Kokku	3 824	1 164	2 809	1 130

Muud äriikulud

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Viivised ja trahvid	39	10	16	4
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	16	0	0
Kahjum firmaväärtuse mahakandmisest	863	0	863	0
Muud äriikulud	112	9	12	2
Kokku	1 014	35	891	6

Lisa 19. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Intressitulud	40	123	10	25
Kokku	40	123	10	25

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 12 kuud	2025 IV kvartal	2024 IV kvartal
Intressikulud	2 580	2 816	749	449
Finantskohustuse modifitseerimise kahjum	0	1 413	0	1 413
Muud finantskulud	35	47	-48	3
Kokku	2 615	4 276	701	1 865

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	01.01.2025-31.12.2025	(56 687 954x273/365) =56 687 954
Perioodil	01.01.2024-31.12.2024	(56 687 954x365/365) =56 687 954
Perioodil	01.10.2025-31.12.2025	(56 687 954x91/92) =56 687 954
Perioodil	01.10.2024-31.12.2024	(56 687 954x91/92) =56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2025-31.12.2025	12 314 000 eurot/56 687 954 = 0,22 eurot
Perioodil	01.01.2024-31.12.2024	-3 675 000 eurot/56 687 954 =-0,06 eurot
Perioodil	01.10.2025-31.12.2025	6 022 000 eurot/56 687 954 = 0,11 eurot
Perioodil	01.10.2024-31.12.2024	337 000 eurot/56 687 954 =-0,01 eurot

Lisa 21. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 17. juunil 2025. Korralise üldkoosoleku protokoll on avaldatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega hõlmavad tehinguid konsolideerimisgrupi ettevõtete, aktsionäride, nõukogu ja juhatuse liikmete ning nende lähedaste pereliikmete ja selliste ettevõtetega, milles neil on oluline osalus või valitsev mõju.

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2025 12 kuud	2024 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:		
Müügitulu	2	9
Üldhalduskulud	427	456
Maksud tütarettevõtete eest	0	500
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	632	615
Kinnisvara müük	824	0

Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:		
Muud nõuded	1	0

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:		
Võlad hankijatele	8	0
Laenud	745	745

Osalused Grupis %

Osalused Grupis %	31.12.2025	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,62%	49,62%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,00%	0,00%

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2025. aasta kaheteistkümne kuu ja neljanda kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

27.veebruari 2026