

AS Pro Kapital Grupp

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE 2025

Aruandeperioodi algus	1. jaanuar 2025
Aruandeperioodi lõpp	31. detsember 2025
Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Äriregistri kood	10278802
Ettevõtlusvorm	Aktsiaselts
Aadress	Sõjakooli 11 11316 Tallinn, Eesti
Telefon	+372 614 4920
E-post	prokapital@prokapital.ee
Kodulehekülg	www.prokapital.com
Põhitegevusalad	Valdusettevõtete tegevus Kinnisvara ost ja müük Kinnisvara üürile andmine ja käitus Kinnisvarahaldus Hotellide opereerimine
Audiitor	Ernst & Young Baltic AS

Sisukord

Ettevõttest	4
Arendusprojektid	4
Meie visioon ja missioon	10
Meie väärtused	10
2025. aasta kokkuvõte	11
Olulisemad finantsnäitajad	11
Juhatuse esimehe pöördumine	14
Tegevusaruanne	17
Juhtimine.....	17
Meie mõju ja vastutus ühiskonnas	17
Vastutustundlik kinnisvaraarendus.....	19
Meeskond	21
Kliendikogemus	23
Ühiskondlik panus	24
Riskide juhtimine.....	24
Strateegia ja eesmärgid 2026. aastaks	26
Segmendid	28
Rahastamisallikad ja-põhimõtted.....	32
Aktsiad ja aktsionärid	33
Grupi struktuur	38
Hea ühingujuhtimise tava aruanne.....	39
Tasustamise aruanne	51
Juhatuse deklaratsioon.....	53
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne	54
Konsolideeritud finantsseisundi aruanne.....	54
Konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumi aruanne	55
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	56
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	57
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad	58
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	58
Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine	59
Lisa 3. Oluline arvestuspõhimõtteid käsitlev teave	60
Lisa 4. Olulised arvestushinnangud, otsused ja eeldused	76
Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted	80
Lisa 6. Äriühendus	81

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>)

Lisa 7. Vähemusosalusega tütaretevõtted	83
Lisa 8. Segmendiaruandlus.....	85
Lisa 9. Raha	86
Lisa 10. Lühiajalised nõuded	87
Lisa 11. Varud.....	87
Lisa 12. Pikaajalised nõuded.....	88
Lisa 13. Materiaalne põhivara	89
Lisa 14. Kinnisvarainvesteeringud	91
Lisa 15. Immateriaalne põhivara	94
Lisa 16. Lühiajalised võlakohustused.....	95
Lisa 17. Võlad tarnijatele ja muud võlad	96
Lisa 18. Pikaajalised võlakohustused	96
Lisa 19. Ostjate ettemaksud	97
Lisa 20. Maksuvõlad	97
Lisa 21. Laenud ja arvelduskrediidid	98
Lisa 22. Tagatud ja tagamata võlakirjad.....	98
Lisa 23. Tagatised ja panditud varad.....	100
Lisa 24. Aktsiakapital ja reservid.....	101
Lisa 25. Müügitulu.....	102
Lisa 26. Müüdud kaupade ja teenuste kulu.....	103
Lisa 27. Turustus- ja üldhalduskulud	103
Lisa 28. Muud äritulud ja-kulud	104
Lisa 29. Finantstulud ja-kulud	104
Lisa 30. Tulumaks	105
Lisa 31. Kasum/kahjum aktsia kohta.....	107
Lisa 32. Tehingud seotud osapooltega	108
Lisa 33. Riskide juhtimine.....	109
Lisa 34. Kohtuvaidlused.....	114
Lisa 35. Lisainformatsioon emattevõtte kohta.....	117
Lisa 36. Bilansipäeva järgsed sündmused.....	120
Juhatuse allkirjad	121
Nõukogu heakskiit	122
Sõltumatu vandeaudiitori aruanne.....	123
Kasumi jaotamise ettepanek	124

Ettevõttest

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka: Grupp) on üks Baltikumi vanimaid kinnisvaraarenduse ettevõtteid, kes arendab ja planeerib aktiivselt pikaajalisi ning suuremahulisi projekte parimates asukohtades Tallinnas, Riias ja Vilniuses.

Arendades mahukaid elamu- ja äripiirkondasid, mõjutame oluliselt linnapildi kujunemist, kohalike kogukondade heaolu ning ümbritsevat looduskeskkonda. Strateegiliselt jätkusuutlik ning ettevaatav juhtimisviis seab äritegevuse keskmesse kvaliteedi ja vastutuse. Seetõttu oleme kõigi arendustega algusest lõpuni tihedalt seotud, sest vaid nii saame luua ainulaadseid elukeskkondi, kus inimesed end hästi tunnevad.

AS Pro Kapital Grupp on aktsiaselts, mille alaline ja registreeritud asukoht on Sõjakooli 11, 10316 Tallinn, Eesti Vabariik. AS Pro Kapital Grupp ei ole oma nime pärast asutamist kordagi muutnud. Grupi põhitegevused, mis toimuvad peamiselt Eesti Vabariigis, hõlmavad kinnisvara ostu ja müüki, kinnisvara renti ja opereerimist ning selle haldamist. Vaatamata alla 50% osalusele AS-is Pro Kapital Grupp loetakse Prantsusmaal registreeritud ettevõtet SA Preatoni Group Pro Kapital Grupi emaettevõtteks.

AS Pro Kapital Grupp on alates 23. novembrist 2012 noteeritud Nasdaq Tallinna börsi lisanimekirjas ning alates 19. novembrist 2018 on Grupi aktsiad noteeritud Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas.

Arendusprojektid

Projekti nimi	Liik	Asukoht	Osalus	Liigitus
Kristiine City*	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Kalaranna Kvartal	Elamukinnisvara	Tallinn	100%	Varud
Ülemiste 5	Ärikinnisvara	Tallinn	100%	Kinnisvarainvesteering
City Oasise kvartal	Elamukinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering
Kliversala kvartal*	Elamukinnisvara	Riia	100%	Varud, kinnisvarainvesteering
Brivibase ärikvartal	Ärikinnisvara	Riia	100%	Kinnisvarainvesteering (müügiks)
Šaltinių Namai	Elamukinnisvara	Vilnius	100%	Varud
Borgo	Elamukinnisvara	Vilnius	100%	Varud

** Projekti mastaapsuse tõttu ootab osa kinnisvaraprojektist arendamise algust ning on seetõttu kajastatud kinnisvarainvesteeringute koosseisus (lisad 11 ja 14).*

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 endiste kasarmute piirkonda elava ja elegantse atmosfääri. Elamukompleks on arendatud sooviga pakkuda rohelist elukeskkonda perekondadele ja inimestele, kes eelistavad elada südalinnast väljaspool.

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 spetsiaalne pesuruum neljajalgsetele sõpradele.



Kindrali Majade esimene etapp on valminud ning kõik korterid on üle antud. Teine etapp – Uus-Kindrali – koosneb kahest elamust, mis on hetkel ehitusjärgus. Esimene hoone saavutas põhivalmiduse 2025. aasta lõpuks ning alustati esimeste korterite üleandmisega. Teise hoone valmimine on planeeritud 2026. aasta lõpuks.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartalis aadressil Kalaranna 8 asub ligi kuuehektarilisel alal 12 nelja- ja viiekorruselist hoonet. Arendus toimus kahes etapis. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus on suures osas säilitatud olemasolev looduslik keskkond.

Tänaseks on valmis kõik 12 hoonet 387 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna promenaad ning kõiki maju ühendavad väljakud. Arenduse viimane etapp lõpetati 2025. aasta lõpus ning kogu Kalaranna Kvartal on nüüd lõplikult valmis. Müügil on veel piiratud arv kortereid.



Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste 5 kinnistul on plaan arendada ärikinnisvara üüritava kogupinnaga ca 18 500 m². Asudes Rail Balticu Ülemiste terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

Kliversala Riias

Kliversala kvartal asub ühes Riia kesklinna kõige maalilisemas ja prestiižsemas kohas. Peaaegu 5 hektari suurune maatükk asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe vahelisel poolsaarel panoraam-vaatega Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile. UNESCO maailmapärandi kaitsevööndis asuv piirkond pakub ainulaadset väärtust, kujunedes mitmeetapilise arenduse tulemusena terviklikuks ja kõrgetasemeliseks elukeskkonnaks.



Kliversala kvartali arenduse esimene etapp River Breeze Residence on valmis ja kõik korterid on müüdnud. Järgmises etapis valmiv Blue Marine, mis on saanud oma nime jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, on praegu ehitusjärgus.

Brivibase 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 2025. aasta lõpus eesmärgiga viia müük lõpule 2026. aasta jooksul.

City Oasise kvartal Riias



City Oasise kvartal aadressil Tallinas 5/7 on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegseid lofte kui ka renoveeritud ajaloolisi hooneid, mis koos loovad omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Täna on ehitusluba saadud ning

tehnilise projekteerimise tööd lõpetatud. Ehitusega ollakse valmis alustama niipea, kui turutingimused seda soosivad.

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai Attico on prestižne elupiirkond Vilniuse vanalinna kõige rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO kaitsevööndis. Šaltinių Namai Attico on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus.

Šaltinių Namai Attico esimene etapp viie elamuga on valmis ja müüdnud.



2023. aasta septembris alustati viimase etapi City Villas ja elamu-ärihoone ehitusega, mille ehitustegevus oli 2025. aasta lõpuks suures osas lõpetatud.

Borgo Vilniuses

Märkimisväärse potentsiaaliga kinnistu, mis rikastab meie eksklusiivsete elamuarenduste portfelli, asub Vilniuse kesklinnas Naugarduko tänaval mäe nõlval, pakkudes võrratuid panoraamvaateid Vilniuse vanalinnale. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitis ühte läheduses asuva Šaltinių Namai Attico elamukvartaliga. Kinnistu



suurepärane asukoht kultuuriväärtuste, haridus- ja meelelahutusasutuste vahetus läheduses muudab selle eriti atraktiivseks nii koduostjatele kui ettevõtetele.

Meie visioon ja missioon

Visioon

Pro Kapital arendab laitmatu ehituskvaliteediga ajatult omanäolisi hooneid, mis ennetavad inimeste vajadusi ning ootusi.

Missioon

Usume, et kinnisvara tõeline väärtus peitub nendes kogemustes ja heaolus, mida see inimeste ellu toob.
Ehitame paremaid elukeskkondi, milles inimesed end hästi tunnevad.

Meie väärtused



KVALITEET

Teadlikud tarbijad ootavad esmaklassilist kvaliteeti parimates asukohtades. Just seda me neile pakume - iga tahk meie arendustest on pisimagi detailini läbi mõeldud.



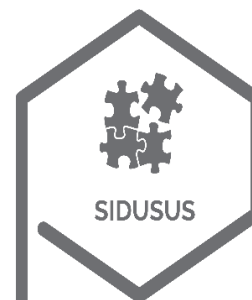
SUHE KLIENDIGA

Tugev kliendisuhe on meie jaoks teenuse lahutamatu osa. Arendustegevuse kvaliteedimärk algab esimesest kokkupuutest kliendiga. Anname endast parima, et kliendid saaksid olla kindlad, millesse nad investeerivad.



VALIK

Arendame inimesele. Inimestel on ootused, vajadused, unistused. Keskkond, kus inimesed elavad ning aega veedavad, peab pakkuma rõõmu, elamusi ning rahulolu. Teeme endast parima, et inimesed tunneksid end hästi ning neil oleks mugav ja meeldiv ümbruskond.



SIDUSUS

Üha kasvava linnastumisega ootavad inimesed sidusust ning mugavust. Inimeste aeg, vajadused ja ootused on meie projektide keskmes. Just seetõttu peame oluliseks luua võimalusi inimestevaheliseks suhtluseks, heaoluks ja ühendusteks teenustega, mis vaatavad kaugemale hästitoimivast infrastruktuurist.

2025. aasta kokkuvõte

Olulisemad finantsnäitajad

Konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Müügitulu	53 162	18 158
Brutokasum	18 795	5 423
EBITDA ¹	16 485	1 612
Ärikasum	14 733	123
EBT ¹	12 158	-4 030
Aruandeperioodi kasum/-kahjum	12 041	-3 875
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/-kahjum	12 314	-3 675
Brutorentaablus ¹	35,4%	29,9%
EBITDA marginaal ¹	31,0%	8,9%
Ärentaablus ¹	27,7%	0,7%
EBT marginaal ¹	22,9%	-22,2%
Puhasrentaablus ¹	22,6%	-21,3%
Puhasrentaablus emaettevõtte omanikele ¹	23,2%	-20,2%
Kasum/-kahjum aktsia kohta ¹	0,22	-0,06
Aktsia sulgemishind (Nasdaq Balti börs)	0,89	0,78
P/E suhe ¹	4,10	-12,03

2025. aastal oli Grupi müügitulu 53,2 miljonit eurot, kasvades 35,0 miljonit eurot (193%) võrreldes eelneva perioodiga (2024: 18,2 miljonit eurot).

Kinnisvara müügitulu kasvas 2025. aastal seoses valminud korterite üleandmisega Tallinnas Kalaranna Kvartalis ja Uus-Kindrali kui ka Vilniuses City Villas ja elamu-ärihoone arendustes. 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 ärikasum oli 14,7 miljonit eurot, mis on 14,6 miljonit eurot rohkem kui 2024. aastal.

¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate arvutamiseks kasutatavad valemid on toodud leheküljel 13

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Varad kokku	124 490	118 758
Käibevara	68 578	62 539
Põhivara	54 012	56 219
Kohustised kokku	61 163	67 537
Lühiajalised kohustised	44 059	37 968
Pikaajalised kohustised	17 104	29 569
Omakapital	63 327	51 221

Käibevarade kogusumma suurenemist ja kohustiste kogusumma vähenemist mõjutasid Kalaranna Kvartali ja Uus-Kindrali valge maja projektidega seotud varude ja laenude saldod, samuti Uus-Kindrali musta maja ning City Villas ja elamu-ärihoone arenduse käimasolevad ehitustööd.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Rahavood äritegevusest	10 814	-10 355
Rahavood investeerimistegevusest	-411	-701
Rahavood finantseerimistegevusest	-9 604	-1 665
Raha ja rahalähendite muutus	799	-12 721

2025. aastal oli Grupi netorahavoog 0,8 miljonit eurot, võrreldes eelneva aasta 12,7 miljoni euro suuruse negatiivse netorahavooga. Rahavood äritegevusest ulatusid 10,8 miljoni euroni, kajastades aruandeperioodil lõpule viidud kinnisvaratehingutest saadud laekumisi.

Investeerimistegevuseks kasutati 0,4 miljonit eurot, mis oli seotud peamiselt tulevaste kinnisvaraarenduste projekteerimise ja ettevalmistamisega.

Rahavood finantseerimistegevusest olid negatiivsed summas 9,6 miljonit eurot. Aruandeperioodil kaasas Grupp laene summas 31,5 miljonit eurot ning tagastas laene summas 25,7 miljonit eurot, intressimaksed olid 4,7 miljonit eurot. Lisaks lunastati tagatud mittekonverteeritavaid võlakirju summas 9,4 miljonit eurot.

Finantsnäitajad

	31.12.2025	31.12.2024
Omakapitali osakaal ¹	50,9%	43,1%
Võla ja omakapitali suhe ¹	68,7%	91,4%
Netovõla ja kapitali suhe ¹	37,7%	45,3%
Võla ja EBITDA suhe ¹	2,6	29,1
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja ¹	1,6	1,6
Varade tootlus ¹	9,9%	-3,3%
Omakapitali tootlus ¹	21,5%	-7,2%

¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate arvutamiseks kasutatavad valemid on toodud leheküljel 13

Alternatiivsed tulemusnäitajad

Tulemusnäitaja	Valem	Definitsioon
EBITDA	Ärikasum + amortisatsioonikulud	Kasum enne intresse, makse ja amortisatsiooni
EBT	Ärikasum + finantstulud – finantskulud	Kasum enne maksustamist
Brutorentaablus	Brutokasum / müügitulu * 100	Brutokasumi osakaal müügitulust
EBITDA marginaal	EBITDA / müügitulu * 100	EBITDA osakaal müügitulust
Ärirentaablus	Ärikasum / müügitulu * 100	Põhitegevuse kasumlikkus
EBT marginaal	EBT / müügitulu * 100	Kasumi enne maksustamist osakaal müügitulust
Puhasrentaablus	Puhaskasum / müügitulu * 100	Puhaskasumi osakaal müügitulust
Puhasrentaablus emaeettevõtte omanikele	Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum / müügitulu * 100	Emaettevõtte omanikele kuuluva puhaskasumi osakaal müügitulust
Kasum/kahjum aktsia kohta	Puhaskasum / keskmine aktsiate arv (lisa 31)	Puhaskasum ühe aktsia kohta
P/E suhe	Aktsia sulgemishind / kasum/kahjum aktsia kohta	Ettevõtte väärtuse hindamise näitaja
Omakapitali osakaal	Omakapital / varad kokku * 100	Finantsvõimenduse suhtarv omakapitali arvelt finantseeritud varade proportsiooni näitamiseks
Võla ja omakapitali suhe	Intressi kandvad kohustised / omakapital * 100	Kohustiste suhe omakapitali
Netovõla ja kapitali suhe	(Intressi kandvad kohustised – raha) / (intressi kandvad kohustised – raha + omakapital) * 100	Finantsvõimenduse näitaja
Võla ja EBITDA suhe	Intressi kandvad kohustised / EBITDA	Näitab teenitud tulu võimekust tasuda intressi kandvad kohustised ja maksud
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	Käibevara / lühiajalised kohustised	Likviidsuse näitaja lühiajaliste kohustiste katmise võime hindamiseks
Varade tootlus (ROA)	Puhaskasum / keskmine koguvara * 100	Kasumlikkus koguvara kohta
Omakapitali tootlus (ROE)	Puhaskasum / keskmine omakapital * 100	Kasumlikkus omakapitali kohta

Intressi kandvad kohustised võrduvad laenude ja võlakirjade kogusaldoga (lisa 16, 18, 21 ja 22).

Juhatuse esimehe pöördumine

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 kvartalisse. Neljanda kvartali lõpuks, mil ehitustööd lõpetati, oli müügilepingutega kaetud ligikaudu 78% kõigist müüdavatest pindadest (m²).



Samal ajal jätkus valge maja kõrval asuval kinnistul (aadressil Sammu tn 10 / Seebi tn 24a, Tallinn) teise 7-korruselise 90 korteriga eluhoone ehitus. Aasta lõpuks olid kõik aknad paigaldatud, vaheseinte paigaldus oli peaaegu valmis ning teisel ja kolmandal korrusel olid ka elektri- ja torutööd juba lõpusirgel. Hoone valmimine on planeeritud 2026. aasta oktoobrisse-novembrisse.

Lisaks on Kristiine Citys ettevalmistamisel neli uut arendusprojekti, mille raames tegeletakse projekteerimise ning Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt ehituslubade taotlemisega. Kavandatavad arendused lisavad Kristiine Citysse ligikaudu 35 000 m² ehitatavat 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 väljastatud ehitusluba Tondi 53 (tuntud ka Dunte nime all) projektile, mille käigus rajatakse ühte Tondi tänava äärde jäävatest ajaloolistest hoonetest ligikaudu 160 korterit. Projekteerimistöödega jõuti lõppfaasi 2026. aasta esimese kvartali lõpuks. Ülejäänud projektide ehituslubasid oodatakse 2026. aasta kevadel.

2025. aasta lõpuks on Kalaranna Kvartalis ehitustegevus lõpetatud ning jätkub projekti aktiivne turundus ja müük. Käesoleva aruande avaldamise hetkeks on müügilepingutega kaetud ligikaudu 65,01% kogu korterite mahust.

Riia

Riias jätkusid Kliversala kvartalis Blue Marine'i projekti (96 korterit) ehitustööd. Ehitus algas 2025. aasta kolmandas kvartalis ning aruandeperioodi lõpu seisuga oli projekt nulltsükli faasis. Terasest sulundsein oli paigaldatud ning ankurdatud, võimaldades kaevetööd lõpetada. Sõlmitud on lepingud monoliitbetoonitöödeks ning hoone maapealse osa monteeritavate raudbetonelementide tootmiseks ja paigaldamiseks.

Neljandas kvartalis sõlmiti BluOr Bank'iga ehituslaenu leping ning rahastamine algas pärast asjakohaste lepingutingimuste täitmist.

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

Vilnius

Neljandas kvartalis hakati jõudma lõpusirgele Šaltinių Namai Attico viimase etapi – City Villas ja elamu-ärihoone – ehitusega. 2025. aasta detsembris allkirjastati esimesed asjaõiguslepingud ning anti klientidele üle esimesed korterid. Ülejäänud eelmüügilepingutega kaetud korterite asjaõiguslepingute sõlmimine ja üleandmine on kavandatud 2026. aasta esimesele poolaastale.

Meie kõige hiljutisem investeering Vilniuses 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.

Hotellide opereerimine

Hotelli aasta 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

Grupi Itaalia üksustel – Preatoni Nuda Proprietà (PNP) ja Preatoni Intermediazioni Immobiliari (PII) – tuli tegutseda keerulises turukeskkonnas, mis peegeldas ka Itaalia kinnisvarasektori laiemat olukorda. Aktiivsus turul jäi kogu perioodi vältel tagasihoidlikuks, mõjutades tehingumahtusid. Ärimudel – kinnisvara omand, mille puhul ostja saab omandiõiguse, samas kui müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse – on aga jätkuvalt tugev ning pälvib üha kasvavat huvi nii era- kui ka institutsionaalsete investorite seas.

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

Kokkuvõte

2025. aasta kujunes Grupi jaoks edukaks ja kasumlikuks, seda iseloomustasid järjepidev teostus, käegakatsutav areng ning üha kasvav aktiivsus kõigis tegevuspiirkondades. Meie meeskonnad keskendusid kvaliteetsete projektide elluviimisele ja pikaajalise strateegia täitmisele, muutes visiooni mõõdetavateks tulemusteks ning tugevdades meie tegevusvõimekust.

Tallinnas näitavad edusammud Kristiine City planeerimisel ja ehituses selgelt, kuidas järjepidev töö ja pikaajaline vaade loovad püsivat väärtust. Riias liiguti Blue Marine'i arendusega edasi planeerimisest ehitusfaasi, peegeldades meie praktilist lähenemist ning täielikku kontrolli kvaliteedi ja oskusteabe üle. Vilniuses saavutatud rekordilised müügihinnad meie lipulaevaks peetavas arenduses kinnitavad veelgi Grupi tugevat turupositsiooni ja klientide usaldust meie brändi vastu.

Aastale tagasi vaadates olen eriti uhke kogu organisatsiooni professionaalsuse, pühendumuse ja ettevõtlikkuse üle. Tänu keskendunud meeskonnale, tugevale ja nähtavale projektiportfellile ning toetavatele turutingimustele suutsime muuta stabiilsuse edukalt jätkusuutlikuks kasvuks. Meie senine töö on loonud kindla aluse edasiseks arenguks ning aasta jooksul saavutatud tulemused kinnitavad meie võimet kasumlikult kasvada, säilitades samal ajal distsipliini, loovuse ja selge eesmärgi.

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
Juhatuse esimees
AS Pro Kapital Grupp
15. aprill 2026

Tegevusaruanne

Juhtimine

Grupi tegevust iseloomustab pikaajaline perspektiiv ning usaldusväarsuse hoidmine, mida toetab eelkõige läbipaistev juhtimisviis ning võime mõista ja struktureeritult hallata tegevuste mõju erinevates aspektides. Aus, eetiline ja läbipaistev juhtimine tähendab, et järgime oma tegevuses kõikidel tegevusturgudel kehtivaid seadusi ja regulatsioone, börsiettevõttena ka Nasdaq Tallinna ja Nasdaq Stockholmi nõudeid ning Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) juhiseid.

Meie juhtimine ja tegevus on sõltumatu ning meie juhtkond ei ole seotud ühegi poliitilise organisatsiooniga. Gruppi kuuluvad ettevõtted ja võtmeisikud ei ole toetanud ei 2025. aastal ega ka varem poliitiliste organisatsioonide tegevust.

Meie meeskond on suhteliselt väike, mistõttu on iga meeskonnaliikme tegevus hästi nähtav. Just seepärast rõhutame juhtimises usaldusega kaasnevat vastutust ja taunime selle kuritarvitamist. Meil on korraka töös mitmeid arendusi Baltikumi pealinnades ning projektidega on seotud inimesed erinevatest osakondadest. Ehitajate, tarnijate ja alltöövõtjate valik sünnib meeskonnasiseses koostöös, arvestades parimaid praktikaid ja pikaajalist kogemust. Samaväärselt oluline on ka kolmandate osapoolte maine ja tegevuspõhimõtted ning võimekus tagada kvaliteetne teenus. Meie hinnangul välistab selline töökorraldus huvide konfliktide tekkimise. Juhatus on ühenduslüliks eri riikide kontorite, erinevate üksuste ja nõukogu vahel. Töötame sihikindlalt selle nimel, et tagada tõhus sisekommunikatsioon kõikide Grupi üksuste vahel.

Lisaks suhtlusele investorkogukonnaga oleme arendamas järjepidevalt ja süstemaatiliselt Grupi kommunikatsiooni ja turundust, mis tõstaks erinevate huvigruppide teadlikkust. Peame oluliseks kahe-suunalist suhtlust nii töötajate kui ettevõtteväliste huvigruppidega, olgu nendeks meie kliendid, alltöövõtjad või partnerid. Usume, et pidevas dialoogis on võimalik oma tegevust parandada ning seeläbi kujundada elukeskkondi, mis ületaks oma kvaliteedi, ajatu disaini ja läbimõeldud lahendustega inimeste ootusi.

Meie mõju ja vastutus ühiskonnas

Tulenevalt meie äristrateegiast arendada suuri terviklikke piirkondi ei seisne meie äritegevus üksnes kinnisvara arendamises. Me loome uusi elukeskkondi, mõjutades sellega oluliselt nii inimeste elukvaliteeti, ühiskondlikku arengut kui ka majanduskeskkonda. See mõju on mitmekülgne ja pikaajaline, mistõttu teadvustame ning võtame oma vastutust väga tõsiselt. Seetõttu arvestame oma tegevuse mõjude erinevaid tahke ning teeme rohkem kui meil oodatakse või mida nõuavad regulatsioonid.

Kujundame uusi unikaalseid kvartaleid ja elukeskkondi koos ümbritseva infrastruktuuri ja avaliku ruumiga piirkondadesse, mis on olnud ajalooliselt kasutusel tööstuspiirkonnana või seisnud kasutamata. Loodavad keskkonnad kõrgelt hinnatud asukohtades Baltikumi pealinnades on atraktiivsed nii meie klientidele kui ümberkaudsetele piirkondadele, kuna arendustegevusega kasvab kogu ala väärtus. See võimaldab meil püsida ees turu trendidest ning neid positiivselt kujundada.

Oleme analüüsinud oma huvigruppide ja valdkonna ekspertide ootusi ning nägemust meie laiemast rollist ja vastutusest ühiskonnas. Küsitlesime sel teemal kliente, alltöövõtjaid, koostööpartnereid, kohaliku kogukonna ja omavalitsuse esindajaid, rahastajaid, regulaatoreid, ehituse ja jätkusuutlikkuse eksperte ning arutasime nendega neid küsimusi. Saime kinnitust, et meilt oodatakse vastutustundlikku kinnisvaraarendust ja kliendisuhtlust, ausust ja avatust igapäevatoos ning meeldivat töökeskkonda. Sisuline ja mitmekülgne tagasiside oli väga oluliseks sisendiks mõtestamiseks lahti ja analüüsimaks konstruktiivselt oma ühiskondlikku rolli, et tulevikus oma tegevust teadlikumalt planeerida ja suunata. Oleme toonud need teemad enda jaoks süsteemsemalt pildile ka kontsernisiseselt. Soovime ühiskondliku vastutuse juhtimist senisest sihipärasemalt suunata ning olulisemaid aspekte sisuliselt edasi arendada, seada konkreetseid eesmärgid ja tulemusnäitajad, mis põhimõtete kirjeldamise kõrval arengut ilmestaksid ja kinnitaksid.

Järgnev nimekiri näitab 5 kõige olulisemat teemat huvigruppide ja meie enda töötajate jaoks.

1. Kvaliteet, turvalised ja tervist säästvad hooned
2. Aus ja eetiline juhtimine
3. Usaldusväärne turundus ja kommunikatsioon
4. Tervislikud, turvalised ja korralikud töötingimused
5. Kliendisuhted ja-kogemus

Peame oma tegevuses tagama kõrge kvaliteedi ja ohutuse, arvestades samal ajal arendustegevuse mõjuga keskkonnale ning leides mõistlikke ja jätkusuutlikke lahendusi. Selle vastutuse lahutamatuks osadeks on julgus teha tulevikku vaatavaid ja turgude suundumustest lähtuvaid otsuseid, oskus leida tasakaal kõrgete ootuste ja võimaluste vahel ning suutlikkus juhtida arendustegevust selle igas tahus, tagades seeläbi esmaklassilise kvaliteedi. Oleme teadlikud oma tegevuse mõjust arendatavatele piirkondadele. Arvestame iga projekti puhul kohalike tavade, arhitektuuri ja esteetikaga. Usume, et oluline on kujundada terviklik infrastruktuur, arvestades looduskeskkonnaga ning suundumusega üha rohelisema ja tervislikuma eluviisi suunas.

Mitmeid eesmärgi täidame juba täna, ent näiteks keskkonnaga seonduvas näeme võimalust teha tulevikus veelgi enam. Keskkonnasäästlikke ja ressursitõhusaid lahendusi rakendame täna mõõdukalt ning õiglasel proportsioonis turu ootuste ja vajadustega. Kahtlemata loovad nii tarbijakäitumise muutumine, kasvav ootus energiatõhususele kui ka kiirelt muutuv keskkond eeldused selleks, et oma tegevusi tulevikus tänasest mõnevõrra erinevalt adresseerida.

Meie Saksamaal asuv hotell ning Preatoni Nuda Proprietà ei ole ülalkirjeldatud analüüsi kaasatud, kuna need ei kuulu Grupi põhitegevuse hulka. Sellele vaatamata rakendatakse aga ka nendes üksustes ettevõtte sotsiaalse vastutuse põhimõtteid.

Vastutustundlik kinnisvaraarendus

Aastate jooksul oleme suutnud näidata, et suudame püsida turu trendidest ees ning keskenduda laiematele kogukondadele pikaajalise väärtuse loomisele. Vastutustundlik kinnisvaraarendus tähendab, et meie tegevus mõjutab inimeste ootusi keskkonnale, kus nad elavad, töötavad ja oma aega veedavad. Meie eesmärk on tagada jätkusuutlik positiivne mõju.

Meid iseloomustab mitme suurprojekti samaaegne arendamine. Usume, et see töö loob pikaajalist väärtust ja annab tunnistust ka meie tugevast positsioonist Balti riikides. Arendame suuri integreeritud elamukvartaleid, tõstes seeläbi tervete piirkondade väärtust läbimõeldud infrastruktuuri ja maastiku kujundamise kaudu, toetades nii inimeste kogukonnatunnet ja nende ootusi elukvaliteedile.

Usume, et kinnisvara on palju enam kui füüsiline ruum. Olgu tegemist elamu- või ärikinnisvaraga, see peaks looma emotsioone. Kodu on üks kõige olulisem investeering inimeste elus. See on keskkond, mis peaks tekitama soojuse ja turvalisuse tunde.

Kõikidele viimastel aastatel valminud või meie poolt hallatavatele äri- ja elamukinnisvara hoonetele on mugav ligipääs ühistranspordiga (maksimaalselt 500 m kaugusel) ning iga maja juures on parkimiskohad jalgratastele. Kõikidesse valminud korterelamutesse pääsevad ligi ka puuetega inimesed.

Ilmselgelt on ehitustegevusel mõju ümbruskonna elanike igapäevaelule. Võimalusel planeerime elamukinnisvara arenduste etappide järjekorda selliselt, et ehitustegevusega olemasolevate hoonete elanikke mitte häirida. Ootame, et ka meie koostööpartnerid ja töövõtjad järgivad kõiki heakorrareegleid ja tavasid, et naabruskonda võimalikult vähe segada.

Kvaliteet

Meie visioon on arendada ajatult omanäolisi ning laitmatu ehituskvaliteediga hooneid, mis ennetavad inimeste ootusi, vajadusi ja soove. See nägemus peegeldab meie pikaajalist kogemust ning ettevaatavat äristrateegiat. Usume, et pikaajalise väärtuse loomisel on keskseks just kvaliteet ning seda äritegevust läbivalt. Kvaliteet tähistab meie jaoks eelkõige vastutust kliendi ees, kelle jaoks on investeering kinnisvarasse oluline samm ja otsus, mis jääb neid mõjutama aastateks. Kvaliteet algab turu vajaduste mõistmisest ning võimest neid vajadusi ette aimata. Kvaliteet peegeldub detailides alates oma klientide tundmisest ning nende varasemate kasutajakogemustega arvestamisest nii eluruumides kui ümbritsevas keskkonnas. See tähendab läbimõeldud ruumiplaneerimist ja teenuseid, arukalt lahendatud kommunikatsioone ja ventilatsiooni, nutikat ja praktilist maastikuarhitektuuri ning infrastruktuuri, mis sobitub ajatu ning kvaliteetse disaini ja viimistlusega.

Meie arendused sünnivad koostöös hinnatud arhitektidega, et läbi nende kogemuse ja nägemuse siduda hoonete unikaalne välis- ja siseilme praktilisusega. Samuti hindame kogemustega mainekate arhitektuuribüroode võimekust juhtida projekteerimist efektiivselt kuni ehitusloa väljastamiseni. Teeme arhitektidega projekteerimisel aktiivset koostööd, analüüsides põhjalikult iga ruutmeetri optimaalseimat kasutust.

Et tagada kõrge ehituskvaliteet, oleme ehitaja valikul väga nõudlikud. Kutsume hangetele osalema vaid usaldusväärseid ja eetilise ärikultuuriga ettevõtteid ning lähtume lõplikul valikul hinnapakkumise kõrval ka nende senisest kogemusest ja võimekusest tehniliselt keerukaid projekte veatult teostada.

Kõrge ehituskvaliteedi saavutamise lisaks tugevatele partneritele ka hoolikalt valitud ehitus- ja siseviimistlusmaterjalide kasutamiseks. Materjalid peavad olema vastupidavad, ajatud ja esteetilised ning seda nii hoonete sees kui väljas.

Analüüsime ja planeerime elektri-, valgus-, kütte- ja ventilatsiooniplaane ning teisi automatiseeritud tehnosüsteeme selliselt, et need vastaksid inimeste tegelikele kasutusvajadustele ja tagaksid pikaajalise efektiivsuse. Hoonetes, mida ise opereerime, kindlustame korraliku hooldusega ehitise pikema eluea.

Kvaliteet tähendab turu vajaduste tundmist, arukat projekteerimist, nõuetele vastavat ja teadlikku ehitustegevust, aga ka hoonete opereerimist sellisel viisil, mis võimaldab pakkuda igakülgset positiivset kliendikogemust. Läbimõeldud, targalt planeeritud ja hoolikalt läbiviidud arendusprotsess tagab hoonete vastupidavuse ajas, vähendades vajadust remondiks ning täiendavate ressursside kulutamiseks. Seega on hoonete pikk eluiga ning ajatu ilme ka väga oluline panus keskkonnahoidu.

Keskkonnahoid

Üha enam kasvab inimeste teadlikkus keskkonnahoiust ning sellega koos ka ootused jätkusuutlikele lahendustele. Nii era- kui ärikliendid hindavad järjest enam naturaalseid materjale ja energiasäästlikkust. Inimesed soovivad, et nende elu- ja tegutsemiskeskond oleks roheline, arukalt planeeritud ning võimaldaks liikumist ja aktiivset eluviisi. Meie tegevus vastab keskkonnanõuete täitmisel regulatsioonidele, ent keskkonnasõbralikud lahendused ei ole kujunenud seni veel tegevuses keskseks. Sellel on mitmeid põhjusi, millest olulisim on kodu või äripinna hinna ja kvaliteedi suhe. Meie tegevuse fookuses on kliendid ning nende vajadused ja ootused, mistõttu otsime aktiivselt võimalusi leida väga häid ja keskkonnasõbralikke lahendusi tasakaalustatud viisil. Siiski peame oluliseks turuosaliste ootustega keskkonnateadlike valikute osas kursis olla, sest võimekus keskkonnateemasid sobivalt adresseerida võib lähitulevikus meie konkurentsivõimet oluliselt tõsta.

Lähtume oma töös põhimõttest loodust mitte kahjustada ega liigselt koormata. Järgime kõiki seadusest tulenevaid keskkonnanõudeid nii projekteerimisel, ehitamisel kui hilisemal opereerimisel. Hoidume pinnase, eluslooduse ja bioloogilise mitmekesisuse rikkumisest ning õhu liigsest saastamisest. Vältime ohtlike materjalide põhjendamatut kasutamist ja keelatud materjalide kasutamist täielikult. Püüame alati leida mõistlikke võimalusi energia, vee ja teiste ressursside säästlikumaks kasutamiseks ehitustegevuse ajal ning valmis hoonete opereerimisel. See tähendab ka seda, et kaalume ja katsetame taastuvenergia lahendusi. Oluliseks osaks meie tegevuses on ka jäätmekäitlus, milleks loome alati nõuetekohased võimalused. Tagame, et valmis hooned vastaksid keskkonnanormidele ega ohustaks ümbritsevat elukeskkonda.

2025. aastal ei tekkinud meie ehitustegevuse ega hoonete opereerimise tulemusel ühtegi keskkonnareostust ega muud kahju loodusele.

Ohutus ja tervis

Kinnisvara võlu ei peitu ainult kinnisvaras endas, vaid ka inimestele loodud keskkonnas. Seetõttu on meie tegevuse keskseks väärtuseks inimeste heaolu. Soovime, et inimestel oleks meie ehitatud kodudes ja ärihoonetes hea olla. Samaväärselt oluline on, et nii kliendid kui meie töötajad jõuaksid igal õhtul tervena koju ning meie arendused oleksid neile ohutud. Selleks täidame seadustest tulenevaid nõudeid ning peame seda piisavaks, tagamaks ohutuse meie hoonetes. Me ei tee järeleandmisi ehituskvaliteedis, mistõttu peame konstruktsioonide vastupidavust ja tuleohutust elementaarseks.

Sarnaselt varasematele aastatele ei ole ka 2025. aastal meile teada antud meie poolt opereeritud hoonetes või valminud kortermajades ühestki õnnetusest, mis oleks juhtunud meie süül.

Nii elukondlikud kui ärihooned on hädaolukordadeks vajalike vahenditega varustatud. Tagame enda hallatavates hoonetes tehniliste süsteemide õigeaegse hoolduse, häiresüsteemide korrashoiu ning teeme kõik endast oleneva muude elementaarsete riskide maandamiseks (näiteks libedus, pimedus, jääpurikad).

Ehitustööde ajal jälgib meie ehitusjuhtimise eest vastutav meeskond, et kõik meie töötajad ja töövõtjad järgiksid objektidel rangelt kõiki ohutusnõudeid.

Kõik töötajad ja töövõtjad saavad enne töö alustamist ohutuslase juhendamise. Teeme koostööd lugupeetud ja tuntud töövõtjatega ning üldine kord ehitusobjektidel on olnud hea.

Tõsiseid tööõnnetusi meie ehitusobjektidel 2025. aastal ei juhtunud.

Lisaks ohutusele on väga oluline ka tervislik keskkond. Seda, kuidas inimesed end meie hoonetes tunnevad, mõjutavad näiteks sobiv õhutemperatuur ja ventileeritud õhk, avarus, tasakaal päeva- ja kunstliku valguse vahel, samuti ohtlike materjalide vältimine ning avalikes ruumides ka helitaust. Kortermajade puhul peame oluliseks rohelist elukeskkonda, mis annab kodu lähedal võimaluse sportimiseks ja liikumiseks.

Meeskond

Oma enam kui 30-aastase kogemusega on AS Pro Kapital Grupp üks vanimaid professionaalseid kinnisvaraarendusettevõtteid terves Baltikumis. Seejuures on suur osa meie meeskonnast olnud ettevõttes pea poole või rohkem selle eluajast. Usume, et see näitab meie võimekust oma meeskonda hoida, pakkudes inimestele keskkonda, mis on pidevas arengus, innustav ning toetav. Usume, et iga ettevõtte on oma inimeste nägu ja nende kujundada, mistõttu hindame oma inimesi väga kõrgelt.

Grupis töötas 2025. aasta lõpu seisuga 102 töötajat (2024: 96 töötajat), sh 47 hotellis (2024: 48). Baltikumis töötas 54 inimest (31 Eestis, 15 Lätis ja 8 Leedus) ning Itaalias üks. Eelmisel aastal oli Balti riikides kokku 47 töötajat: Eestis 30, Lätis 8 ja Leedus 9.

Grupi põhitegevusele, kinnisvaraarendusele, keskendunud Baltikumi kontorite töötajatest 44% (2024: 38%) on mehed ja 56% (2024: 62%) naised. Grupi ja Baltikumi ettevõtete juhtide seas on 3 meest ja 1 naine. Tööjõu voolavus Baltikumis oli 6%.

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>)

Kümme sõnapaari, mis meid tööandjana iseloomustavad:

Usaldus ja iseseisvus. Hindame töötajate otsustusvabadust, initsiatiivikust ja võimekust ning väldime juhtimises liigset hierarhiat.

Inimlik juhtimine. Iga inimese arvamus ning heaolu on oluline. Oma tööd teeb hästi inimene, kes on puhanud, innustunud ning kelle elu on tasakaalus. Seetõttu püüame töös olla paindlikud ja õiglased.

Arenguvõimalusi pakkuv. Meie meeskond on küll väike, ent pidevas muutumises ja arengus olev äri võimaldab pakkuda töötajatele huvitavaid õppimis- ja arenguvõimalusi. Hindame kõrgelt inimesi, kes on meie meeskonnas pikka aega töötanud. Kuulame ja toetame neid igakülgselt.

Loominguline töö. Meie töö on põnev ja pidevas muutumises. Töötame omanäoliste projektidega, millest mitmed on unikaalsed kogu Baltikumis. Seeläbi saame pakkuda oma inimestele arengu- ja eneseteostusvõimalusi, mida mujal ettevõtetes siinsel turul on pea võimatu kogeda. See toob töösse väljakutseid, vaheldust, põnevust ja ambitsioonikust.

Eesmärgile pühendumine. Meil on ühine eesmärk ning ühised huvid, mille poole üksteist toetades liigume. Ühiselt luuakse sõna otseses mõttes käegakatsutavat lõpptulemust ning panustatakse väärtuse loomisesse läbi uute keskkondade arendamise ja kujundamise.

Ühtehoidvad kolleegid. Meeskond tervikuna, aga eelkõige iga inimene meeskonna sees, on meie jaoks ülioluline. Uue töötaja otsinguil hindame pigem meeskonnaga sobivat isiksust, mitte pelgalt erialaselt pädevat spetsialisti. Oleme arvamusel, et meeskonnliikmete vahel tekkinud sünergia on lisaväärtuseks nii ettevõttele kui ka töötajate heaolule ning töötulemustele.

Võrdsed võimalused. Värbamisprotsessis kohtleme kõiki kandidaate võrdselt, meie valikud põhinevad kandidaadi iseloomomadustel, oskustel, kogemustel ja soovitudel, mitte nende sool, rahvusel, nahavärvil või usulisel kuuluvusel. Sama kehtib ka ettevõttesiseste konkursside puhul.

Tervist väärtustav. Järgime rangelt tööohutuse nõudeid ning peame oluliseks hoida oma töötajate tervist. Toetame töötajate heaolu, pakkudes tasustatud haiguspuhkust vastavalt kehtivatele seadustele ning täiendavaid tervisehüvesid. Hindame regulaarselt tööohutuse riske ja töötajad läbivad perioodilisi tervisekontrolle.

Kaasaegne töökeskkond. Meie jaoks on oluline, et tunneksime ennast oma töökeskkonnas hästi. Meie kaasaegsed ja mugavad tööruumid Tallinnas, Riias ja Vilniuses asuvad otse arendusprojektide juures ning on lihtsasti ligipääsetavad nii auto kui ühistranspordiga. Nii oleme pidevalt sündmuste keskel ning see võimaldab meil ka pidevalt tegevusel silma peal hoida ja klientidega suhelda.

Stabiilne tööandja. Oleme mitmel turul tegutsev rahvusvaheline börsiettevõtte – võimekas, püsiv, avatud ja läbipaistva juhtimisega kinnisvaraarendaja. Paljud meie töötajatest on kuulunud meie meeskonda juba enam kui 15 aastat.

2025. aastal:

- ei juhtunud meie töötajatega ühtegi tööõnnetust
- osales üle 14% meie töötajatest tööalastel koolitustel või seminaridel, mis on keskmiselt 39 tundi töötaja kohta
- ei saanud me ühtegi ametlikku kaebust töötajate diskrimineerimise või ebaõiglase kohtlemise kohta

Peame oluliseks hoida inimlikku ja vahetut organisatsioonikultuuri ning vältida asjatut bürokraatiat ja formaalsust. Et oleme kasvamises ja muutumises, tegeleme teatud valdkondades kontserniülese lähenemise juurutamisega.

Kliendikogemus

Kodu ostmine on enamasti inimeste jaoks üks tähtsamaid otsuseid ja suurim tehing. Seetõttu kanname veelgi suuremat vastutust kõigi oma klientide ees. Oleme oma arendustega algusest lõpuni tihedalt seotud, sest vaid nii saame olla veendunud kvaliteedis, mida pakume. Ühtlasi annab see meile võimaluse olla klientidega pidevas dialoogis, mõista nende vajadusi ning ootusi. Oleme end koduostjale tõestanud usaldusväärse ja pikaajalise partnerina ning meie kliendid saavad olla kindlad, millesse nad investeerivad.

Kahtlemata on koduost emotsionaalne ning selles mängib suurt rolli just viis, kuidas see kvaliteet inimesteni tuua. Läbipaistvus ja selgus peab toimima koostöös veenva ning esteetiliselt atraktiivse visuaalse keelega – inimene peab saama aru, millesse ta investeerib. Seetõttu on turunduskommunikatsioonil meie töös väga suur ja mõjus roll, milles tootekirjelduste ja visuaalsete elementide iga detail ja üldpilt peab kõnetama konkreetset sihtgruppi. Meie lubadused vastavad tegelikkusele, plaanid ja vaated on tõesed ning oleme suhtluses avatud, mis võimaldab inimestel tutvuda nii siseviimistlusmaterjalide kui plaanidega. Usume, et kvaliteedimärk kujuneb esimesest kokkupuutest kliendiga. Nagu iga teine suhe, kasvab ja areneb see ajas ning just seepärast ei kasuta me agressiivset müügistiili ega survesta inimeste otsuseid. Väärtustame iga inimest ning peame kinni privaatsusnõuetest, kogudes ja säilitades kontaktandmeid korrektselt. Koostöös kinnisvaramaakleritega nõuame, et nemadki järgiksid samu põhimõtteid.

2025. aastal ei toimunud ühtegi rikkumist, mis oleks olnud seotud turunduseetika, tarbijakaitse, klientide privaatsuse või andmekaitsega.

Tugev kliendisuhe on meie jaoks äritegevuse lahutamatu osa. Iga kliendisuhtlus, hoolimata projektist, kujundab meie mainet ja usaldusväärssust, mis saadab meid ka tulevikus. Klientide kogemused ning hinnang meie töö kvaliteedile ja teenindusele teeb neist meie peamised ja ehk isegi olulisimad maine kandjad. Pro Kapital on kasvanud tugevaks ning hinnatud kaubamärgiks, mida kinnitab ka tõsiasi, et müüme üldjuhul olulise osa kortereid projektides kas juba enne ehitustegevuse või suisa enne turundustegevuse algust. Paljud meilt varem kodu ostnud inimesed soetavad kortereid ka järgmistes arendusprojektides.

Meie põhimõte on olla kliendi jaoks olemas ka pärast müügitehingut. Peame oluliseks olla oma kliendiga dialoogis, mis ühelt poolt aitab meil kujundada elukeskkonda, kus inimestel on hea elada, ent lahendab kiirelt ja konstruktivselt ka võimalikud probleemid. Seetõttu haldame enamus kortermaju valmimise järgselt ise. Maja hoolduspartnerite leidmisel seisame uute omanike huvide eest ning aitame korteriühistut valiku tegemisel. Usume, et nõnda talitades toetame värskete koduomanike sujuvamat ning meeldivamat sisse elamist. Kasutajatele lähedal olles tuvastame teemasid, mis vajavad järgmistes projektides kohandamist. Seeläbi täiustame oma arendusobjekte järjepidevalt ja areneme ühes nendega.

Meie unikaalsuseks on ka meeskonda kuuluvad kinnisvarahaldurid. Usume, et see võimaldab pakkuda parima kvaliteediga klienditeenindust, kuna haldusüksused on kliendisuhtlusel

ühenduslülilik ehitaja ja meie arendusmeeskonna vahel nii korterite üleandmisel kui ka kaheaastase garantiiperioodi vältel, kuni ehitaja lahendab garantiga seonduvad küsimused.

Usume, et inimene ei osta pelgalt korterit, vaid investeerib elukeskkonda. Just seepärast pühendume oma tööle justkui teeksime seda endale ja oma perele. Analüüsime ja mõtleme läbi iga väikseima detaili, arvestame erinevate vajaduste, harjumuste ja ootustega viisil, mis võimaldab luua aruka, läbimõeldud, koduse ja arvestava elukeskkonna. Meile on tõesti oluline, et inimene oleks oma uues kodus õnnelik. See eristab meid selgelt ning toetab meie kasvu ja liikumist trendide loojana kvaliteetse ja vastutustundliku kinnisvaraarenduse suunas.

Ühiskondlik panus

AS-i Pro Kapital Grupp suurim ning mõjusaim positiivne panus ühiskonda on terviklikust ja pikaajalisest strateegiast lähtuv elukeskkondade ja äripiirkondade arendamine. Seega ei seisne meie äri pelgalt arendamises – loome uusi piirkondasid ning mõjutame positiivselt inimeste elukeskkonda. Toetame tegevusi ja projekte, mis kaasavad kohalikku kogukonda, edendavad noorte haridust, tõstavad teadlikkust ja toetavad kultuuri seal, kus saame oma osalemisega lisaväärtust luua.

Riskide juhtimine

Vastutustundlikku ettevõtte töö osaks on identifitseerida tegevusega seonduvad riskid ning neid maandada.

Tururisk

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine aitab meil leevendada võimalikke kõikumisi turgudel. Vastavalt oma strateegiale omandame kinnisvara turu madalseisus ning arendame ja müüme siis, kui turutingimused on selleks soodsad. See võimaldab meil kasutada ära turul tekkivaid võimalusi, juhtides ja maandades samal ajal tururiske.

Likviidsusrisk

Juhime likviidsusriski operatiivselt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja muutuvaid vajadusi. Monitoorime iganädalaselt vahendeid pangakontodel ja modelleerime nii lühiajalisi kui pikaajalisi rahavoo prognoose, et tuvastada võimalikke probleeme ning leida neile õigeaegselt lahendused. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk

Finantseerimisrisk võib pikendada Grupi projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, laenude, võlakirjade ja muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine.

Varariskid

Grupi varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Ohutuse ja turvalisuse riskid

Arendades hooneid, kus inimesed igapäevaselt elavad, töötavad ja külastajadena viibivad, peame tagama nende ohutuse ja turvalisuse. See tähendab ranget sisemist kontrolli ning põhimõtete järgimist kogu tegevuses. Järgime nii elamu- kui ärikinnisvara arendustes kõiki projekteerimisele, ehitustegevusele ja ohutusele kehtestatud nõudeid, teeme koostööd vaid kompetentsete ja usaldusväärsete ehitusfirmade ning nende alltöövõtjatega ning kasutame kvaliteetseid ehitusmaterjale ja töövõtteid. Meie poolt opereeritavates hoonetes tagame vajaliku päästevarustuse ja turvameetmete olemasolu hädaolukordadeks, viime regulaarselt läbi riskianalüüse ja õppuseid. Hoonete haldajatena jälgime, et kinnisvara ja selle ümbruse üldisest heakorrast tulenevad riskid ei ohustaks inimesi.

Kogukonnast tulenevad riskid

Ehitustegevusel on üldjuhul ajutine häiriv mõju ümbruses elavatele ja töötavatele inimestele. Teeme kõik endast oleneva, et võimalikke ebamugavusi vähendada ning ootame sama ka oma koostööpartneritelt. Probleemide korral oleme avatud suhtlusele, ennetamiseks erimeelsuste süvenemist, ning soovime kiiresti leida osapooltele sobivad lahendused. Mõistame, et avalikkuse ja kohaliku kogukonna kaasamine on kujunemas arendustegevuses üha olulisemaks. Sellest annab tunnistust kasvav ühiskondlik huvi suurte taristu- ja tööstusinvesteeringute sobivuse üle kogukondadesse ja looduskeskkonda.

Keskkonnariskid

Meie tegevusega ei kaasne suure mõjuga keskkonnariske, mis võiksid ootamatult avalduda. Maandame olulisemad riskid elusloodusele, maapinnale ja ümbritsevale keskkonnale läbi asukohtade valiku, nõuetekohase projekteerimise ja ehitustegevuse ning sellele eelnevate analüüside. Suur osa meie kinnisvaraarendustest asub kasutuseta seisvatel aladel, sageli endistes tööstuspiirkondades, kus võib probleemiks olla ala varasema kasutuse tulemusel tekkinud keskkonnakahju. Sellisel juhul kõrvaldame reostuse või muu keskkonnakahju.

Koostööpartnerite valikul lähtume muu hulgas nende võimekusest tagada keskkonnanõuete ja -standardite korrektne järgimine. Meie tegevusega kaasneb oluline energiakulu ja jäätmete teke, mistõttu järgime kõiki kohaldatavaid hoonete energiatõhususe ja jäätmekorraldusega seotud nõudeid ning ka muid asjakohaseid keskkonnaeeskirju. Üha karmistuvate keskkonnaeeskirjade ning turu kasvavate ootuste valguses ei ole meie eesmärk mitte ainult nende nõuete järgimine, vaid võimaluste leidmine tegemaks midagi enam kui meilt oodatakse ja nõutakse.

Lisaks arvestame kliimaga seotud riskide võimalikke mõjusid kogu oma tegevuses ning vajadusel ka hinnangutes ja eeldustes. See hõlmab nii füüsilisi kui ka üleminekuriske. Kuigi usume, et meie ärimudel on elujõuline ka vähese CO₂-heitega majandusele üleminekul, võivad suurendada kliimaga seotud asjaolud mitmete raamatupidamise aastaaruandes kasutatavate hinnangute ja eelduste ebakindlust. Kuigi kliimaga seotud riskid ei avalda praegu mõõtmisel olulist mõju, jälgime tähelepanelikult ses vallas toimuvaid arenguid, sealhulgas uusi kliimaga seotud õigusakte. Ka klientide üha kasvav teadlikkus võib kaasa tuua kõrgemad ootused hoonete energiatõhususe ja jätkusuutlikkuse nõuete suhtes.

Kuigi keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisaruandlus (ESG) ei ole Grupi jaoks veel kohustuslik, oleme juba alustanud ettevalmistustega peagi rakenduvate nõuete täitmiseks.. 2026. aastal planeerime jätkata kogu kontserni hõlmavate ESG juhtimispõhimõtete kaardistamise ja kehtestamisega. See

võimaldab tuvastada asjakohased alternatiivsed tulemusnäitajad ning alustada tulemuslikkuse mõõtmist ja eesmärkide seadmist järgnevatiks aruandeperioodideks..

Töötajatega seotud riskid

Kuigi paljud meie töötajad töötavad kontoris, hõlmab meie tegevus, eelkõige peatöövõtja rollis, ka ehitusplatsidel viibimist. Seetõttu on tööohutuse tagamine ehitusplatsidel meie jaoks üks peamisi prioriteete. Nõuame, et kõik meie ehitusplatside töötajad, alltöövõtjad ja külastajad järgiksid kõiki ohutusnõudeid ning objektipõhiseid reegleid.

Nii meie töötajad kui ka muu objektil töötav personal on läbinud vajalikud koolitused ning peavad rakendama korrektseid töövõtteid ja kehtivaid ohutusstandardeid. Samuti paneme suurt rõhku ka kompetentsete ja usaldusväärsete ehituspartnerite valimisele; need nõuded kajastuvad meie koostöölepingutes ning nende täitmist jälgitakse kogu ehitusprotsessi vältel.

Meie hinnangul ei ole tööjõupuudus Grupi jaoks otsene risk, kuna oleme suhteliselt väike meeskond ning ajas võrdlemisi püsiv. Uute töötajate kaasamine toimub pigem vajaduspõhiselt.

Oleme vägagi teadlikud oluliselt muutunud tööharjumustest ning ühiskondlikult kõrgenevatest ootustest tööelule. Töötajate heaolusse ja rahulolusse panustavad tööandjad mitmetelt erinevatelt tegevusaladelt, mis loob ka meile kasvava vajaduse nende muutustega sammu pidada. Seetõttu peame vajalikuks pöörata edaspidi rohkem tähelepanu meie üldise tunde ja kuvandi tugevdamisele, mis aitaks kaasa tugeva tööandja kuvandi loomisele. See võimaldab kõita võimekate töötajate tähelepanu ka tulevikus. Sarnaselt paljude teiste pikaajaliselt tegutsenud ettevõtetega, kelle võtmetöötajad on olnud Grupis enam kui kümme aastat, peame meiega hoolitsema selle eest, et inimesed meeskonnas end hästi tunneksid. Eriti suurt tähelepanu peame pöörama just pikaajalistele töötajatele, kelle lahkumine võiks avaldada ootamatut mõju kogu Grupi kompetentsusele ja järjepidevusele.

Finantsriskid

Grupi tegevusega seotud finantsriske on kirjeldatud detailsemalt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 33.

Strateegia ja eesmärgid 2026. aastaks

Meie olulisimaks eesmärgiks on pühenduda kõrge kvaliteediga elamukinnisvara arendamisele, jätkates Pro Kapitali pikka ajalugu, pakkudes inimestele suurepäraseid pindasid elamiseks, töötamiseks ja vaba aja veetmiseks.

Võtame arvesse pikaajalist perspektiivi ning püsime teadlikult turutrendidest ees. Leiame, et järjest enam tähelepanu pälviv jätkusuutlikkus on turul ammu oodatud, ning kavatseme olla eeskujuks, luues põneva tulevikuväljavaatega keskkondasid, milles on oluline roll seal elavate inimeste tervisel ja heaolul, aga ka üldisel linnaruumil. Lisaks oma olemasoleva mahuka kinnisvaraportfelli arendamisele oleme avatud ka võimalustele seda laiendada ja tugevdada.

Pikk kogemustepagas ühe regiooni vanima professionaalse kinnisvaraarendusettevõttena toetab meie konservatiivseid laenamispõhimõtteid, mida järgime ka edaspidi. Uute projektide

arendamiseks püüame tagada optimaalseimat finantseerimist, kombineerides vajadusel laene finantsasutustest, laiendades investoribaasi või kaasates erakapitali.

Kuna Tallinna kinnisvaraturg oli 2025. aastal äärmiselt volatiilne, on lähitulevikus meie peamine eesmärk kohaneda ning näidata paindlikkust oma tootedisainis. Oluline on olla õigel ajal õige tootega kohal. Lähtuvalt praegusest nõudluse ja pakkumise suhtest ning aktiivsete ostjate demograafiast usume, et oleme Kristiine City arenduse järgmiste etappidega õiges positsioonis. Seda kinnitab ka Uus-Kindrali majade edukas müügistatistika.

Lätis Riias oleme pärast väheaktiivset perioodi oma fookust turul taas värskendanud ja tugevdanud. Meie eesmärk on tõsta ja esile tuua meie suuremahulise Kliversala kvartali arenduse atraktiivsust, mis kujutab endast Grupi jaoks kriitilise tähtsusega pikaajalist võimalust. Selleks arendame edasi kogu kvartalit hõlmavat detailsemat ja koherentsemat üldplaani, mis võimaldab turul projekti mastaapi, kvaliteeti ja pikaajalist visiooni täiel määral hinnata. Esimese sammuna oleme alustanud turunõudluse testimist Blue Marine'i projektiga, mille ehitus ja müük algasid eelmisel aastal ning mis annavad turult väärtuslikku tagasisidet laiemale arendusstrateegia toetamiseks.

Leedus Vilniuses on makromajanduslik keskkond oluliselt tugevam kui Eestis ja Lätis, luues elamukinnisvara arendamiseks struktuurselt atraktiivse tausta. Meie eesmärk on positsioneerida Grupp nii, et sellest soodsast turukeskkonnast maksimaalselt kasu saada. Eeldame, et lähiajal kehtestatakse poliitikameetmed, eriti 2026. aastal toimuv pensionireform, toetavad veelgi sisenõudlust ja likviidsust elamukinnisvaraturul.

Sellest lähtuvalt on meie strateegia tagada, et oleksime turu elavnemise hetkeks valmis projektidega, millel on olemas kõik vajalikud load ja kooskõlastused ning mis on elluviimiseks valmis. Selles kontekstis seab Grupp prioriteediks Borgo arendusega edasiliikumise, eesmärgiga alustada ehitust 2026. aasta teises pooles, säilitades samas turutingimuste arenedes paindlikkuse projekti ajastuse, etappide ja turustamise osas.

Hotellinduses keskendub meie strateegia 2026. aastal hotelli pikaajalise väärtuse ja konkurentsivõime tugevdamisele, viies renoveerimisinvesteeringud kooskõlla operatiivsete prioriteetidega. Tulude kasvu eeldame eelkõige kohtumised, motivatsiooniüritused, konverentsid ja messid (MICE) kliendisegmendi laiendamisest, mis parandab täituvust, vähendab hooajalisust ja stabiliseerib tuluvooge. Samal ajal jätkame külaliskogemuse arendamist ning sõlmime pikaajalisi kokkuleppeid, mis toetavad jätkusuutlikku rahavoogu ja väärtuse loomist.

Itaalias on meie eesmärk 2026. aastal kasutada ära sealse turu stabiliseerumist. Keskendume portfelli tulemuslikkuse optimeerimisele, mida toetab paindlik ja selektiivne lähenemine kapitali paigutamisele (sh Grupi kapitali kasutamine või välisinvestorite kaasamine). See võimaldab tütarettevõttel Preatoni Nuda Proprietà S.r.l. täita oma maaklertegevuse kõrval varade omandamises ja võõrandamises aktiivsemat ja iseseisvamat rolli.

Grupi tasandil oleme seadnud eesmärgiks tõhustada ja ühtlustada IT-lahendusi kõigis Balti riikides, et võimaldada paremat turuanalüüsi ning täpsemat ülevaadet Grupi tegevustest. Oluline fookusvaldkond on ka ESG, millega seotud tegevustega alustati juba 2025. aasta alguses. Põhialused on paika pandud ning tööd jätkuvad ESG koolituste, juhtimisstruktuuride väljatöötamise ja ESG põhimõtete rakendamisega kogu Grupis.

Segmendid

Grupi tegevus toimub viies geograafilises segmendis: Eesti, Läti, Leedu, Saksamaa ja Itaalia.

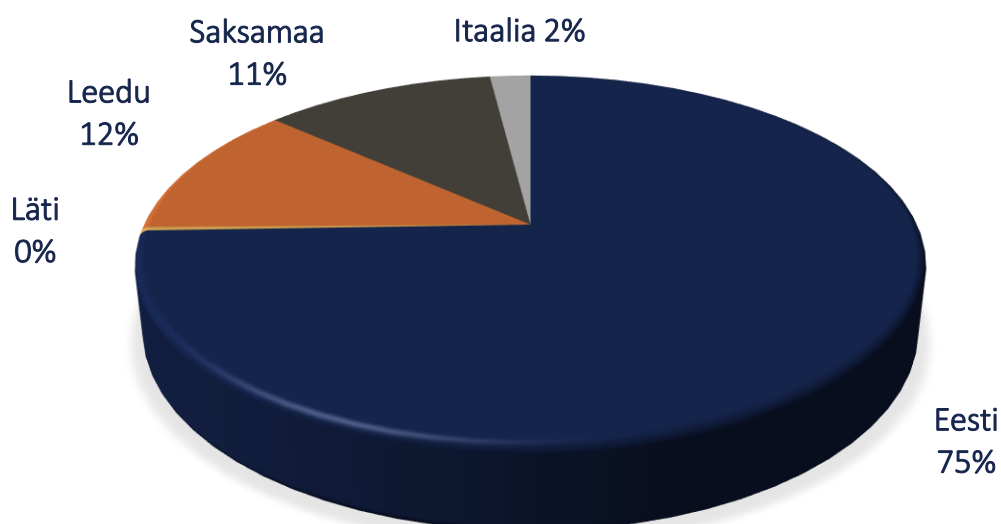
Segmentide peamised tulemusnäitajad, tuhandetes eurodes

	Müügitulu			Brutokasum			Kasum/-kahjum enne maksustamist		
	2025	2024	Muutus	2025	2024	Muutus	2025	2024	Muutus
Eesti	39 591	4 919	705%	14 425	1 525	846%	11 519	-5 025	329%
Läti	164	4 588	-96%	-20	1 513	-101%	-463	956	-148%
Leedu	6 273	1 901	230%	3 294	1 184	178%	2 620	364	620%
Saksamaa	6 072	6 046	0%	1 633	1 693	-4%	549	679	-19%
Itaalia	1 062	704	51%	-537	-492	-9%	-2 067	-1 004	-106%
Kokku	53 162	18 158	193%	18 795	5 423	247%	12 158	-4 030	-402%

	Ärimentaablus ¹		Puhasrentaablus ¹	
	2025	2024	2025	2024
Eesti	36,4%	31,0%	29,1%	-102,2%
Läti	-12,2%	33,0%	-282,3%	20,8%
Leedu	52,5%	62,3%	35,0%	16,5%
Saksamaa	26,9%	28,0%	9,0%	10,8%
Itaalia	-50,6%	-69,9%	-139,5%	-80,8%

Grupisisesed tehingud on segmentide peamistest tulemusnäitajatest elimineeritud. Eesti segment sisaldab ka emattevõtte tulemusi.

2025 müügitulud geograafiliste segmentide kaupa, %



¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate arvutamiseks kasutatavad valemid on toodud leheküljel 13

2025. aasta kinnisvaraturgu võib pidada stabiliseerumisperioodiks. 2024. aastal täheldatud aeglustumine lõppes ning turg hakkas taastuma. Elamukinnisvara turg püsis aktiivne ning keerulisest makromajanduslikust keskkonnast hoolimata oli elamukinnisvaraga tehtavate tehingute arv viimase kuue kvartali jooksul stabiilselt üle ajaloolise keskmise.

2025. aasta oli tehingumahtude kasv tingitud peamiselt järelturu aktiivsusest. Suur nõudlus sellel turul soodustas hinnatõusu, vähendades järk-järgult hinnavahet uusarendustega. Tarbijate kindlustunde paranemise, ajalooliselt madalate marginaalidega konkurentsivõimelise eluasemelaenu turu ning stabiilse euribori tõttu usume, et uusarenduste turu edasiseks tugevnemiseks on kõik tingimused olemas.

Eesti

Grupp tegeleb Eestis peamiselt kesk- ja kõrgema klassi elamukinnisvaraarenduse, korterite müügi ning kinnisvara haldamisega Kalaranna Kvartalis ja Tondil Kristiine City piirkonnas.

Eesti segmendi osa Grupi aruandeperioodi kogukäibest moodustas 75% võrreldes eelmise aasta 27%-ga.

Eesti müügitulu

Tuhandetes eurodes	2025	2024	Muutus
Kinnisvara müük	39 439	4 780	725%
Renditulu	2	0	N/A
Muud tulud	150	139	8%
Kokku	39 591	4 919	705%

2025. aasta müügitulu põhines peamiselt Kalaranna Kvartali korterite üleandmistel, samas kui Uus-Kindrali elamu korterite üleandmistega alustati 2025. aasta novembris.

2025. aastal müüdi Eestis kokku 104 korterit, 104 parkimiskohta, 4 äripinda ja 96 panipaika (2024: 14 korterit, 15 parkimiskohta ja 10 panipaika). Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Grupil Kalaranna Kvartalis ja Kristiine Citys varudena kajastatud 122 korterit, 88 panipaika ja 102 parkimiskohta.

Muud tulud koosnesid peamiselt osutatavatest haldusteenustest, mille käive tõusis 8%.

Läti

Läti segmendi osa Grupi kogukäibest 2025. aastal oli 0,3% võrreldes eelmise aasta sama perioodi 25%-ga.

Läti müügitulu

Tuhandetes eurodes	2025	2024	Muutus
Kinnisvara müük	63	4 467	-99%
Renditulu	88	106	-17%
Muud tulud	13	15	-13%
Kokku	164	4 588	-96%

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>)

2025. aastal müüdi viimased 2 parkimiskohta (2024: 8 korterit, 8 panipaika ja 25 parkimiskohta).

Renditulu ja muud tulud moodustavad vaid väikese osa segmendi kogutuludest. Grupp pakub haldusteenuseid peamiselt oma üürnikele ning seetõttu on selle segmendi tulud seotud renditavate pindadega.

Leedu

Grupi tegevus Leedus koosneb peamiselt korterite arendusest ja müügist kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis.

Leedu segmendi osa Grupi aruandeperioodi kogukäibest moodustas 12% võrreldes eelmise aasta 11%-ga.

Leedu müügitulu

Tuhandetes eurodes	2025	2024	Muutus
Kinnisvara müük	5 850	1 432	309%
Renditulu	43	109	-61%
Muud	380	360	6%
Kokku	6 273	1 901	230%

Aruandeperioodil müüdi Leedus kokku 5 korterit, 3 panipaika ja 8 parkimiskohta (2024: 2 korterit ja 3 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpu seisuga oli Vilniuses varudena kajastatud 3 äripinda ning mitmed panipaigad ja parkimiskohad.

Grupp üürib ajutiselt välja müügis olevat ja arendamist ootavat kinnisvara. 2025. aastal langes renditulu 61%. Lisakpakub Grupp müüdnud ja üüritavate pindade omanikele haldus- ja muid teenuseid. 2025. aastal kasvas haldustegevusest saadud tulu 6%.

Saksamaa

Grupi tegevus Saksamaal hõlmab Bad Kreuznachis asuva PK Parkhotel Kurhausi opereerimist ja arendamist.

Saksamaa segmendi osa Grupi aruandeperioodi kogukäibest moodustas 11% võrreldes eelmise aasta 33%-ga.

Saksamaa müügitulu

Tuhandetes eurodes	2025	2024	Muutus
Hotellide opereerimine	6 072	6 046	0%

PK Parkhotel Kurhausi täituvus aruandeaastal oli 65%. Hotellitegevuse 2025. aasta kasum oli 394 tuhat eurot (2024: 486 tuhat eurot).

Täituvus, %

	2025	2024	Muutus
PK Parkhotel Kurhaus, Bad Kreuznach	65%	67%	-2%

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>)

Itaalia

Itaalias teenib Grupp tulu elamukinnisvara ostu-müügitehingute vahendamisest teenitud komisjonitasudest, sealhulgas tehingutelt, kus omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus, nendes tehingutes tegutseb Grupp vahendajana.

Itaalia segmenti osakaal Grupi aruandeperioodi kogukäibest moodustas 2%.

Kuna Grupp sisenes sellele turule alles 2024. aasta esimese kvartali lõpus, hõlmavad võrdlusandmed vaid perioodi aprillist detsembrini ning ei ole seetõttu täielikult võrreldavad.

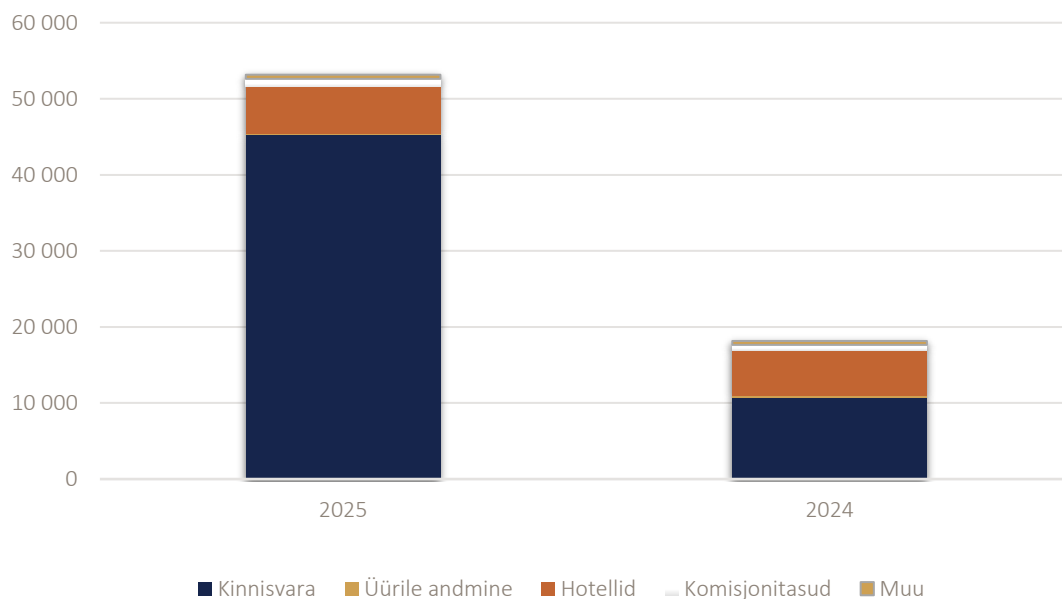
Itaalia müügitulu

Tuhandetes eurodes	2025	2024	Muutus
Komisjonitasud, sh tehingud, kus omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus	1 062	704	51%

Ärivaldkonnad

Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Grupp oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes.

Müügitulu ärivaldkondade kaupa, tuhandetes eurodes



Müügitulu ärivaldkondade kaupa

Tuhandetes eurodes	2025	2024	Muutus
Kinnisvara müük	45 352	10 679	325%
Renditulu	133	215	-38%
Hotelli käive	6 072	6 046	0%
Komisjonitasud	1 062	704	51%
Muud	543	514	6%
Kokku	53 162	18 158	193%

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>)

Kinnisvara müügitulu kasvas 2025. aastal seoses valminud korterite üleandmisega Tallinnas Kalaranna Kvartalis ja Uus-Kindrali ning Vilniuses City Villas ja elamu-ärihoone 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.

2025. aastal oli müüdud ruutmeetri keskmine hind käibemaksuta 4827 eurot (2024: 4212 eurot). 2025. aastal müüdi kõigis kolmes riigis kokku 8884 m² eluruumiks liigituvaid pindasid (2024: 2276 m²).

Grupp keskendub olemasolevate projektide arendamisele, mis omakorda suurendab müüdavate objektide hulka. 2025. aastal alustas Grupp uue musta maja ehitamist Uus-Kindrali arenduses Tallinnas ning liikus edasi Kliversala arenduse järgmise etapiga (Blue Marine) Riias. Samal ajal jätkati korterite ehituse ja müügiga Kalaranna Kvartalis, Uus-Kindrali valge maja arenduses ning Šaltinių Namai Attico elamukompleksis Vilniuses. Paralleelselt käivad ka ettevalmistused järgmisteks arendusprojektideks.

Grupp opereerib Saksamaal Bad Kreuznachis hotelli PK Parkhotel Kurhaus.

Komisjonitasude all on kajastatud Grupi Itaalia ettevõtete poolt kinnisvaravahendustegevusest (sh tehingud, kus omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus) teenitud vahendustasu.

Ärivaldkond „Muud“, mis hõlmab ka haldustegevust, toetab meie arendusprojekte, tagades klientidele kvaliteetse järelteeninduse, eelkõige just kaheaastase garantiiperioodi jooksul. 2025. aastal hallatav pindala vähenes, moodustades 2025. aasta 31. detsembri seisuga 70 899 m² (31. detsember 2024: 75 182 m²).

Ärivaldkonna „Muud“ brutokasum ja üldine kasumlikkus on võrreldes eelneva aastaga 5,8% kasvanud.

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Pro Kapital Grupp lähtub konservatiivsetest rahastamis põhimõtetest. Grupi eesmärk on kasutada välist rahastust viisil, mis aitab vältida intressi- ja laenuriski majanduse madalseisus ning saada soodsate ärivõimaluste tekkimisel lisarahastust. Grupp püüab hoida oma krediitvõime säilitamiseks pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga. Grupi ettevõtted kaasavad spetsiifiliste arendusprojektide finantseerimisel kohalikke pankasid. Vähendamaks riske, on iga projekt seotud eraldi ettevõttega ning reeglina ei tagata ühe tütarettevõtte kohustusi teise kontserni kuuluva ettevõtte varadega. Laenud, mis on seotud konkreetsete arendusprojektidega, on valdavalt keskmise tähtajaga, mille tagasimakse kohustus tekib ühe kuni kolme aasta jooksul. Laenude maksegraafikud on kombineeritud fikseeritud määraga tagasimaksetest ja muutuva iseloomuga müügimahtudest sõltuvatest maksetest.

2025. aastal võttis Grupp 31,5 miljoni euro ning maksis tagasi 25,7 miljoni euro väärtuses pangalaenusid.

Grupp tegi 2025. aastal 62,5 tuhande euro ulatuses fikseeritud laenu tagasimakseid.

Seoses käimasoleva ehitustegevusega Šaltinių Namai, Uus-Kindrali and Blue Marine'i arendustes võetakse täiendavat ehituslaenu projektidega kaasnevate kulude rahastamiseks. Ehituslaenu tagasimaksed peaksid algama hetkel, mil sõlmitakse klientidega asjaõiguslepingud. Lisaks on Grupp võtnud laenu oma igapäevase tegevuse rahastamiseks, mison tagatud Kalaranna Kvartali korteritega. Laenu tagasimaksmist alustatakse, kui müümata korterite kogupind jõuab 2 800 m² piirini.

2025. aastal lunastati 9,4 miljoni euro väärtuses tagatud mittekonverteeritavaid võlakirju. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli Grupil 10,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastamistähtajaga 2028. aasta veebruaris ning 8,2 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastamistähtajaga 2026. aasta oktoobris. Tagamata võlakirjade tingimused annavad Grupile õiguse pikendada tähtaega ühepoolselt veel kahe aasta võrra ehk 31. oktoobrini 2028, andes sellest Nasdaq Tallinna kaudu teada hiljemalt 30. septembril 2026. Tagatud võlakirjad kannavad 11% ning tagamata võlakirjad 9% nominaalset intressimäära (lisa 22).

Aktsiad ja aktsionärid

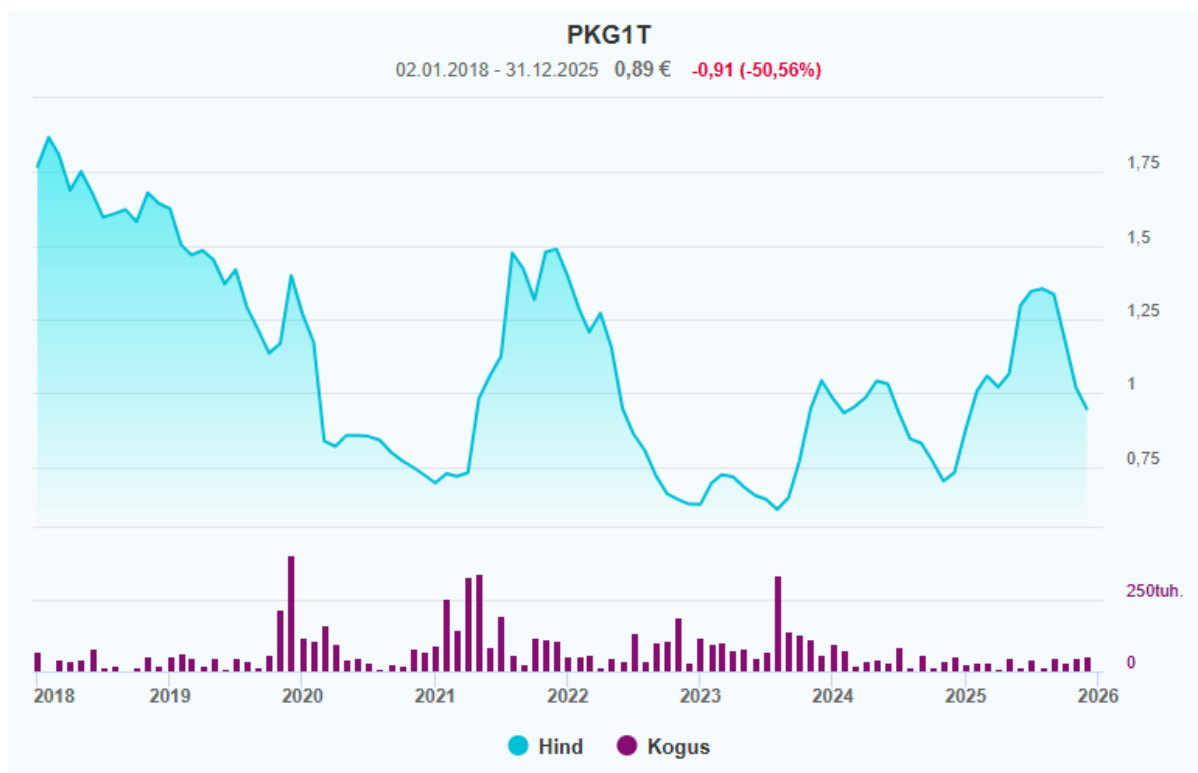
2025. aasta 31. detsembri seisuga oli Grupil kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

Aktsiakapitali koosseis

	31.12.2025	31.12.2024
Aktsiate arv (tk)	56 687 954	56 687 954
Nimiväärtus (euro)	0,20	0,20
Aktsiakapital (euro)	11 337 590,80	11 337 590,80

23. novembril 2012 alustati ettevõtte aktsiatega kauplemist Nasdaq Tallinna börsi lisanimekirjas (ISIN EE3100006040). Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse ettevõtte aktsiatega Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. detsember 2025 kaubeldi Grupi aktsiatega hinnavaheemikus 0,78–1,44 eurot. Aktsia sulgemishind 31. detsembril 2025 oli 0,89 eurot. 2025. aasta jooksul kaubeldi kokku 409 tuhande ettevõtte aktsiaga, mille käive ulatus 458 tuhande euroni.

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahe ja mahud,
1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2025, Nasdaq Balti börsi põhinimekirii*



* Allikas: www.nasdaqbaltic.com/et/

Tehingute statistika eurodes*	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Kõrgeim	1,44	1,11	1,12
Madalaim	0,78	0,65	0,60
Viimane	0,89	0,78	1,10
Keskmine	1,13	0,90	0,72
Kaubeldud aktsiaid (tk)	409 010	578 588	1 381 110
Käive (miljon)	0,46	0,52	0,96
Turuväärtus (miljon)	50,45	44,22	62,07

* Allikas: www.nasdaqbaltic.com/et/

Balti turu indeksid 1. jaanuar 2018 – 31. detsember 2025*



* Allikas: www.nasdaqbaltic.com/et/

Indeks/aktsia	31.12.2025	31.12.2024	Muutus
■ OMX Baltic Benchmark GI	1 744,63	1 463,42	19,22%
■ B35PI Kinnisvara / B8600PI Kinnisvara	289,33	242,84	19,14%
■ PKG1T (eurodes)	0,89	0,78	14,10%

* Allikas: www.nasdaqbaltic.com/et/

Aktsionärid

2025. aasta 31. detsembri seisuga oli aktsiaraamatus registreeritud 916 aktsionäri. Oluline osa neist aktsionäridest on esindajakontot omavad ettevõtted, kes esindavad nii suuremaid kui väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% aktsiatest:

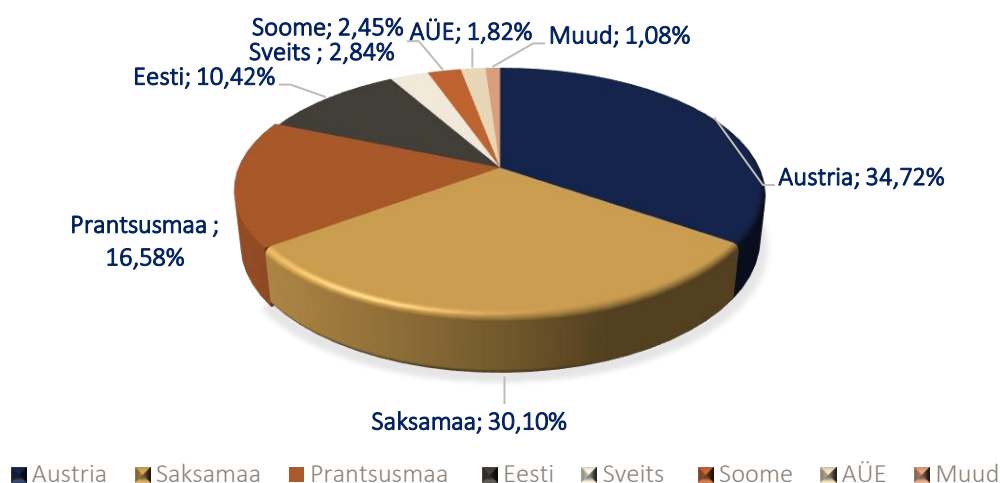
Aktsionärid / esindajakonto omanikud	31.12.2025		31.12.2024	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Raiffeisen Bank International AG	19 681 536	34,72%	21 870 780	38,58%
Clearstream Europe AG	17 059 631	30,09%	17 006 274	30,00%
Caceis Bank SA	9 397 833	16,58%	7 143 268	12,60%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%	5 590 639	9,86%

Aktsionäride liigitus:

Aktsionärid / esindajakonto omanikud	31.12.2025		31.12.2024	
	Aktsiate arv	Osaluse %	Aktsiate arv	Osaluse %
Finantsasutused	50 533 499	89,14%	50 501 550	89,09%
Ettevõtted	5 723 393	10,10%	5 791 025	10,21%
Eraisikud	431 062	0,76%	395 379	0,70%

Aktsionäride geograafiline jaotus residentsuse järgi seisuga 31. detsember 2025:

Aktsionärid / esindajakonto omanikud	Aktsiate arv	Osaluse %
Austria	19 681 536	34,72%
Saksamaa	17 061 133	30,10%
Prantsusmaa	9 397 833	16,58%
Eesti	5 905 233	10,42%
Šveits	1 607 321	2,84%
Soome	1 390 436	2,45%
Araabia Ühendemiraadid	1 032 348	1,82%
Muud	612 114	1,08%



AS-i Pro Kapital Grupp suurimad aktsionärid on Ernesto Preatoni ja temaga seotud ettevõtted. Grupi käsituses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos temaga seotud ettevõtetega 2025. aasta 31. detsembri seisuga 49,62% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest (31. detsember 2024: 49,62%). Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni omanduses olevateks, kuna Grupi juhatuse hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest on Ernesto Preatoni kontrolli all olev Eesti ettevõtte, mis omab 5 590 639 aktsiat ehk 9,86% kõigist ettevõtte aktsiatest
- Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu omavad 11 322 099 aktsiat ehk 19,97% kõigist ettevõtte aktsiatest

- Clearstream Banki esindajakonto kaudu omatavad 10 700 000 aktsiat ehk 18,88% kõigist ettevõtte aktsiatest
- Nordea Banki esindajakonto kaudu omatavad 513 183 aktsiat ehk 0,91% kõigist ettevõtte aktsiatest

2023. aasta 30. detsembri seisuga anti Ernesto Preatoni ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad üle SA Preatoni Group'ile. Ernesto Preatoni jääb nende aktsiate tegelikuks kasusaajaks ning neid hoitakse jätkuvalt edasi samadel esindajakontodel.

Kuigi prantsuse ettevõttele SA Preatoni Group kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, konsolideerib ta Grupi oma aruandluskontsorni ning peab end AS-i Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtjaks. 2025. aasta alguses teatas SA Preatoni Group, kellele kuulub 49,62% Pro Kapitali aktsiatest, oma aktsiate noteerimisest Euronexti Pariisi börsi Access+ segmendis. Preatoni Groupi aktsiate (ISIN: FR001400WXE7) esimene kauplemispäev oli 12. veebruaril 2025.

2025. aasta 31. detsembri seisuga ei omanud Grupi juhatuse ega nõukogu liikmed AS-i Pro Kapital Grupp aktsiaid.

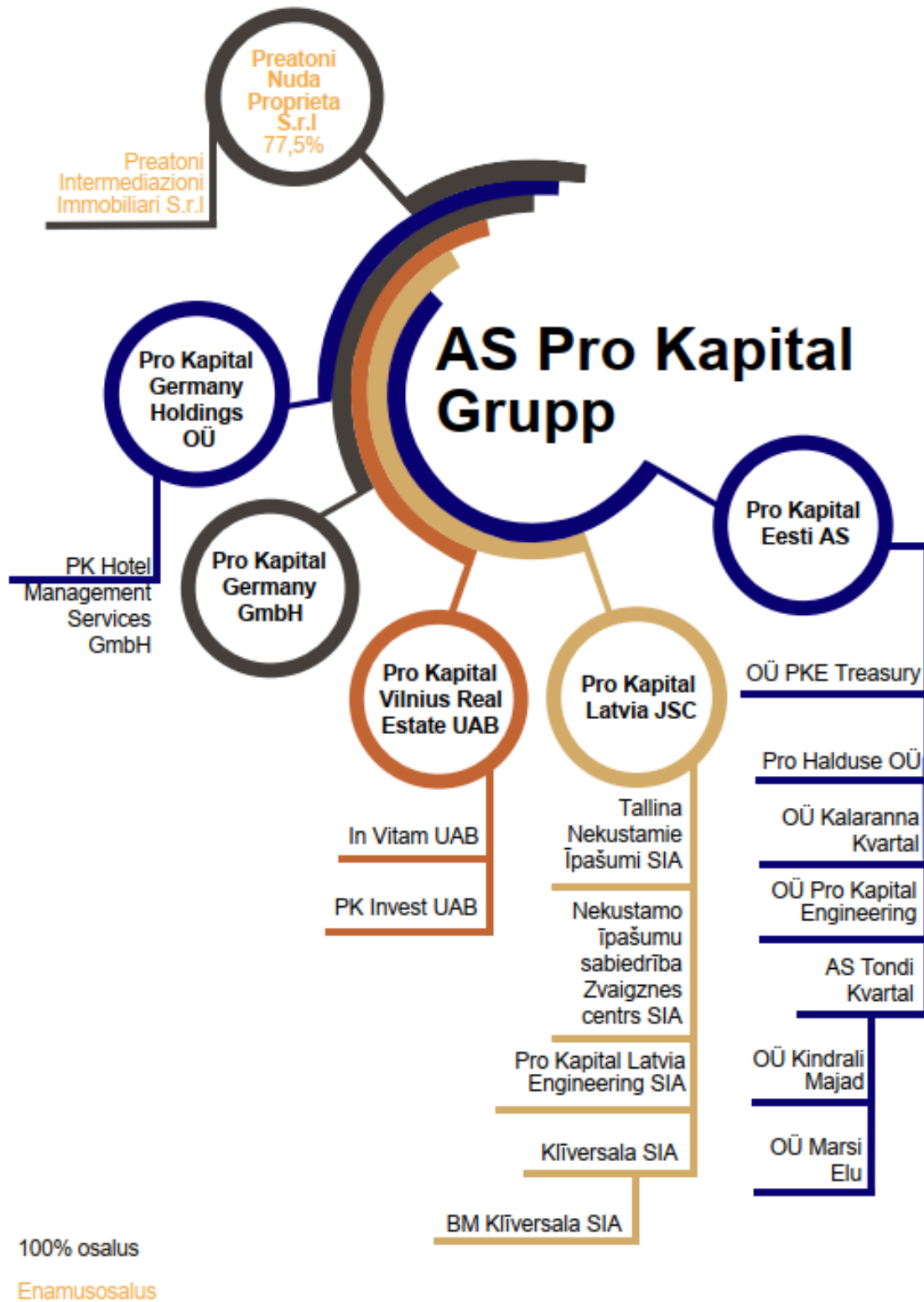
Kasum/kahjum aktsia kohta, P/E suhe

Kasum/kahjum aktsia kohta oli 2025. aastal 0,22 eurot (2024: -0,06 eurot). P/E suhe¹ 2025. aastal oli 4,1 (2024: -12.03). Arvutuskäiku, mida kasutati kasumi/kahjumi leidmiseks aktsia kohta, on kirjeldatud lisa 31.

¹ Alternatiivsete tulemusnäitajate arvutamiseks kasutatavad valemid on toodud leheküljel 13

Grupi struktuur

Seisuga 31. detsember 2025



Hea ühingujuhtimise tava aruanne

Ülevaade

AS-i Pro Kapital Grupp juhtimise põhimõtted on reguleeritud seaduse, põhikirja ja Grupi sise-eeskirjadega ning alates 1. jaanuarist 2006 soovitatakse järgida kõigil Nasdaq Tallinna börsil noteeritud äriühingutel ka Finantsinspektsiooni poolt välja antud head ühingujuhtimise tava (HÜT).

Grupp järgib valdavas osas HÜT juhiseid vaatamata HÜT soovituslikule iseloomule, välja arvatud mõned erandid, mida on kirjeldatud ja selgitatud allpool.

Grupi otsustus- ja juhtimisstruktuur oli 2025. aasta 31. detsembri seisuga järgmine:



1. AKTSIONÄRIDE ÜLDKOOSOLEK

AS Pro Kapital Grupp on aktsiaselts, mille juhtimisorganid on aktsionäride üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Aktsionäride üldkoosolek on kõrgeim juhtimisorgan.

1.1. Aktsionäride õiguste teostamine

1.1.1. Igal aktsionäril on õigus osaleda üldkoosolekul. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas, erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatus kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel. Üldkoosoleku pädevuses on põhikirja ja aktsiakapitali muutmine, nõukogu liikmete valimine ja tasustamise otsustamine, audiitori määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ning muude põhikirjas ja seadustes ettenähtud küsimuste otsustamine.

Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestatakse selgelt, kellele aktsionärid või nende esindajad võivad oma küsimused suunata (e-post ja

telefoninumber) ning viidatakse, et juhul kui küsimusi peaks laekuma, siis vastatakse neile ja vastused avalikustatakse Grupi veebilehel. Ka aktsionäride üldkoosoleku alguses selgitab koosoleku juhataja, et küsimusi võib küsida kogu koosoleku jooksul ning enne koosoleku lõpetamist küsitakse osalejatelt veel kord üle, kas on veel küsimusi.

- 1.1.2. AS-i Pro Kapital Grupp põhikiri ei võimalda anda eri liiki aktsiatele selliseid õigusi, mis tooks kaasa aktsionäride ebavõrdse kohtlemise hääletamisel. Välja on lastud vaid üht liiki aktsiaid, mis annavad kõigile aktsionäridele täpselt samasugused aktsiatega seotud õigused.
- 1.1.3. AS Pro Kapital Grupp võimaldab aktsionäride isiklikku osavõttu üldkoosolekust. Nii aktsionäride üldkoosoleku kui ka erakorralise koosoleku toimumisest teatatakse vähemalt 3 nädalat ette. Koosoleku kutsele märgitakse koosoleku läbiviimise täpne koht, kuupäev ja kellaeg. Grupi esindajad osalevad alati üldkoosolekul ja on aktsionäridele üldkoosoleku toimumise ajal kättesaadavad.

1.2. Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avaldatav teave

- 1.2.1. AS Pro Kapital Grupp avalikustas korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teate Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 19. mail 2025 ning 20. mail 2025 ajalehes Postimees leheküljel nr 5. Grupp võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil kui ka telefoni teel ning tutvuda majandusaasta aruandega, audiitori järeldusotsusega ja juhatuse tasustamise põhimõtetega oma veebilehel ning Grupi asukohas Tallinnas aadressil Sõjakooli 11.
- 1.2.2. Aktsionäride üldkoosolek toimus 17. juunil 2025 algusega kell 10.30 Tallinnas Grupi asukohas aadressil Sõjakooli 11.
Üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka Grupi veebilehel.

1.3. Üldkoosoleku läbiviimine

- 1.3.1. 2025. aastal viis Grupp läbi 1 (ühe) aktsionäride üldkoosoleku. Aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 17. juunil 2025. 2025. aasta aktsionäride korralisel üldkoosolekul valiti koosoleku juhatajaks Ilona Nurmela.
- 1.3.2. Korralisel üldkoosolekul osales nõukogu esimees Patrick Werner ja nõukogu liige Oscar Mario Crameri. Samuti osalesid koosolekul ka juhatuse liikmed Edoardo Axel Preatoni, Neringa Rasimavičienė ja finantsjuht Ann-Kristin Kuusik.
- 1.3.3. Emitendina teeb Grupp vastavate tehniliste vahendite olemasolul ning juhul, kui see ei ole talle liiga kulukas, üldkoosolekust osavõtu võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet). Grupp ei ole vastavat soovitusi järginud ega plaani seda ka teha, et teha üldkoosolekust osavõtt võimalikuks sidevahendite kaudu (nt internet). Soovituse mittejärgimise põhjuseks on, et puudub usaldusväärne ja kulutõhus tehniline lahendus välismaalastest aktsionäride isikusamasuse tuvastamiseks, kes moodustavad enamiku Grupi aktsionäridest. Seetõttu kujutaks aktsionäride osalemise võimaldamine

sidevahendite kaudu Grupile juriidilist riski aktsionäride koosolekul osalejate nimekirja kontrollimisel. Aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumise teates sätestab Grupp selgelt, et aktsionär või tema esindajad peavad koosolekul osalemiseks isiklikult kohale tulema. Seega, kuigi esindajatele antud volikirjade alusel hääletamine või Grupile ette saadetud hääletamise instruksioonid ei ole otseselt keelatud, siis Grupp seda ei võimalda. Eestis on tavapraktika, et rahvusvahelised aktsionärid saavad ja tavaliselt ka võtavad endale kohaliku esindaja. Kuna Grupp ei ole teinud aktsionäride üldkoosolekutel hääletamist ebamõistlikult keeruliseks ega kulukaks, järgib Grupp lisaks ka 2015. aastal avaldatud OECD äriühingute üldjuhtimise põhimõtteid (edaspidi ka: OECD 2015 HÜT) nõudeid.

- 1.3.4. Järgides HÜT soovitusi, arutatakse kasumi jaotamist (või kahjumi katmist) üldkoosolekul eraldi päevakorrapunktina ja selle kohta võetakse vastu eraldi otsus.

Arvestades ülaltoodud 2025. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on Grupp täitnud 2025. aastal HÜT soovitusi aktsionäride õiguste teostamisel, informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumisel ja läbiviimisel.

2. JUHATUS

2.1. Ülesanded

- 2.1.1. Juhatus on Grupi juhtimisorgan, mis teeb igapäevaseid juhtimisotsuseid iseseisvalt ning jätab kõrvale isiklikud ja/või kontrollitava aktsionäri huvid. Vastavalt AS-i Pro Kapital Grupp põhikirjale koosneb juhatus ühest (1) kuni viiest (5) liikmest. Vastavalt äriseadustikule valib Grupi juhatuse liikme(d) nõukogu. Juhatuse liige valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks, kui nõukogu ei otsusta teisiti.

2.2. Koosseis ja tasu

- 2.2.1. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli Grupi juhatuses kaks juhatuse liiget: Edoardo Axel Preatoni ja Neringa Rasimavičienė. Juhatuse liikmed valib Grupi nõukogu, lähtudes nende pädevusest Grupi tegevusvaldkonnas. Lisaks võetakse arvesse kandidaadi eestvedamis- ja juhtimiskogemust ning ausust ja pühendumust Grupile.

Nimi	Koda-kondsus	Sünniaasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõppeb	Grupi aktsiate arv
Edoardo Axel Preatoni	Itaalia	1987	01.03.2016	Esimees	31.12.2029	0
Neringa Rasimavičienė	Leedu	1973	01.06.2024	Liige	31.05.2027	0

Edoardo Axel Preatoni on lõpetanud Itaalia Milano Instituto De Amicis humanitaarteaduste valdkonnas. Preatoni on töötanud hotellinduse ja kinnisvaraarenduse valdkonnas ning ta on Dubais Araabia Ühendemiraatides asutatud ettevõtte Preatoni Real Estate Development LLC asutaja ja tegevdirektor. Ta on AS-i Pro Kapital Grupp juhatuse liige alates 2016. aastast. Tema kehtiv AS-i Pro Kapital Grupp juhatuse liikme leping jõustus 1. jaanuaril 2025. Preatoni ei oma AS-i Pro Kapital Grupp aktsiaid ega võlakirju.

Neringa Rasimavičienė on saanud bakalaureusekraadi rahvusvahelises kaubanduses Vilniuse ülikoolist ning lõpetanud USA-s Management School at Johnson & Wales University. Ta on töötanud Grupi Leedu tütarettevõtetes alates 2001. aastast ning on alates aastast 2008 Grupi Leedu tütarettevõtte PK Invest juhatuse liige ja tegevjuht ning ettevõtte Pro Kapital Vilnius Real Estate juhatuse liige ja tegevjuht alates aastast 2007. Ta ei oma Grupi aktsiaid ega võlakirju.

- 2.2.2 HÜT punktis 2.2.1. sisalduvast soovituselt tulenevalt on juhatus alates 1. juunist 2024 kaheliikmeline. Grupi juhtkonda kuulub lisaks juhatuse liikmele ka finantsjuht ja Grupi teiste tütarettevõtete tegevjuhid. Kõik olulised otsused võtavad Grupi juhatus ja juhtkond vastu koostöös nõukoguga. Grupi juhtimisel tehakse tihedat koostööd ka Grupi tütarettevõtete tegevjuhtide ja vastavate valdkondade eest vastutajatega. Selline juhtimisstruktuur kaitseb kõige paremini aktsionäride huve ning tagab Grupi jätkusuutlikkuse.
- 2.2.3. HÜT kohaselt peaksid juhatuse tasustamise alused olema selged ja läbipaistvad. Nõukogu arutab ja vaatab korrapäraselt üle juhatuse tasustamise alused. Juhatuse tasustamist puudutavate otsuste langetamisel lähtub nõukogu hinnangust juhatuse liikmete tegevusele. Juhatuse liikmete tegevuse hindamisel võtab nõukogu arvesse konkreetse juhatuse liikme tööülesandeid, tema tegevust, kogu juhatuse tegevust, samuti emitendi majanduslikku olukorda, äritegevuse hetkeseisu ja tulevikusuundi võrdluses samasse majandussektorisse kuuluvate äriühingute samade näitajatega. Juhatuse liikme tasu, sealhulgas preemiasüsteem, peab olema selline, mis motiveerib isikut tegutsema emitendi parimates huvides ning hoiduma tegutsemisest isiklikes või muude isikute huvides.
- 2.2.4 Juhatuse liikmete kuutasu on määratud kindlaks Grupiga sõlmitud juhatuse liikme lepingus ning täiendava tasu üle otsustab Grupi nõukogu, kes hindab seatud aastaeesmärkide saavutamist.
- 2.2.5. HÜT kohaselt kinnitab juhatuse liikme preemiasüsteemi, mis on seotud Grupi väärtpaberitega, samuti muudatused sellises preemiasüsteemis, Grupi üldkoosolek.
- 2.2.6. HÜT kohaselt on juhatuse liikme lahkumishüvitis seotud tema varasemate töötulemustega ega ole väljamakstav, kui sellega ilmselt kahjustatakse emitendi huve. Kõigi juhatuse liikmete lahkumishüvitis on lepitud kokku nende ametilepingutes. Lahkumishüvitis ei ole väljamakstav, kui juhatuse liige kutsutakse tagasi kohustuste rikkumise tõttu.
- 2.2.7. HÜT kohaselt avaldatakse juhatuse liikmete põhipalk, tulemustasu, lahkumishüvitis, talle makstavad muud hüved ning preemiasüsteemid, samuti nende olulised tunnused (sh võrdlusel põhinevad, motiveerivad ja riski tunnused) selges ja üheselt arusaadavas vormis emitendi veebilehel ning hea ühingujuhtimise tava aruandes.

2.3. Huvide konflikt

- 2.3.1. Juhatus liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Juhatus liige ei tee otsuseid, lähtudes enda isiklikest huvidest ega kasuta Grupile suunatud ärilisi pakkumisi isiklikes huvides. 2025. majandusaastal huvide konflikte ei tekkinud.
- 2.3.2. Äriseadustiku kohaselt peab nõukogu Grupi ja Grupi juhatuse liikme vahelised tehingud kinnitama.
Vastavalt OECD 2015 HÜT soovitudele kiidavad Grupi nõukogu ja tütaretevõtete nõukogud heaks ja teostavad tehinguid seotud isikutega viisil, mis tagab huvide konflikti nõuetekohase haldamise ja kaitseb Grupi huve. Grupp järgib antud soovitust.
2025. aastal juhatuse liikmetega tehinguid ei tehtud.
- 2.3.3. Juhatus liikmetel ei ole huve äriühingutes, kes on Grupi äripartnerid, tarnijad, kliendid või mõnel muul viisil seotud ettevõtted.

3. NÕUKOGU

3.1. Ülesanded

- 3.1.1 Nõukogu ülesandeks on juhatuse tegevuse korrapärane kontrollimine. Nõukogu osaleb oluliste Grupi tegevust puudutavate otsuste tegemisel. Nõukogu tegutseb iseseisvalt ning Grupi ja kõigi aktsionäride parimates huvides. Nõukogu määrab kindlaks ja vaatab korrapäraselt üle Grupi strateegia, tema üldise tegevuskava, riskijuhtimise põhimõtted ja aastaeelarve. Nõukogu tagab koostöös juhatusega Grupi tegevuse pikaajalise planeerimise.
- 3.1.2. Grupi nõukogu tuleb kokku vähemalt üks kord kvartalis, enne Grupi kvartaliaruannete avaldamist, et vaadata üle kvartali aruanne ja juhatuse ülevaade kvartaliaruande avaldamisele eelnenud kvartalil teostatud tegevuste kohta.
Grupp avaldab olulist informatsiooni, sh kvartali vahearuannete ja majandusaasta aruannete teateid, avalikkusele ja kõigile oma aktsionäridele läbi Nasdaq Tallinna börsi süsteemi. 2025. aastal avaldas Grupp 15 börsiteadet, mille sisu on nähtav siit: <https://www.prokapital.com/et/info-from-nasdaq/>.
Nõukogu on moodustanud auditikomitee, mille koosseisu kuuluvad Patrick Werner ja Oscar Crameri. Grupp on avaldanud auditikomitee olemasolu, ülesanded, liikmed ja nende ametikohad enda veebilehel. Auditikomitee on nõukogu nõuandev organ Grupi raamatupidamise, auditeerimise, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditi, järelevalve teostamise, eelarve koostamise ja tegevuse seaduslikkusega seotud küsimustes.
2025. aastal toimus kaks auditikomitee koosolekut:
- Esimesel koosolekul arutati audiitori aruannet ja peamisi tähelepanekuid ning kinnitati Grupi auditeeritud 2024. majandusaasta aruanne.
- Teisel koosolekul arutati Grupi 2025. aasta auditi esialgseid tulemusi.
Grupil puudub siseaudiitor, kuivõrd seda funktsiooni teostab finantskontrolleri ülesandeid täitev finantsjuht koostöös Grupi juhtkonnaga. Grupp kinnitab, et Grupi audiitorid ei ole kunagi Grupile siseauditi teenust osutanud.

Nõukogu on moodustanud tasustamise komitee, mille koosseisu kuulusid alates 8. juulist 2020 Emanuele Bozzone ja Oscar Crameri, kes mõlemad on olnud Grupi nõukogu liikmed. Alates 17. novembrist 2023 kuuluvad tasustamise komitee koosseisu nõukogu liikmed Giovanni Bozzetti ja Oscar Crameri. Tasustamise komitee on nõukogu nõuandev organ Grupi juhatuse tasustamist puudutavates küsimustes. Tasustamise komitee on moodustatud tagamaks, et Grupi juhtkonna tulemuste iga-aastasel hindamisel oleks juhatuse tasustamine alati seotud Grupi tulemustega.

2025. aastal kogunes tasustamise komitee ühel korral, et arutada muudatusi juhatuse liikmete tasustamises.

3.2. Koosseis ja tasu

3.2.1. Vastavalt AS-i Pro Kapital Grupp põhikirjale koosneb nõukogu kolmest (3) kuni seitsmest (7) liikmest. Tänauses nõukogus on kolm liiget. Grupi nõukogu esimees on Patrick Werner ning liikmed Giovanni Bozzetti ja Oscar Crameri.

Info nõukogu liikmete kohta:

Nimi	Koda-kondsus	Sünni-aasta	Liige alates	Amet	Praegune ametiaeg lõppeb	Grupi aktsiate arv
Oscar Crameri	Šveits	1961	27.05.2020	Liige	05.07.2026	0
Patrick Werner	Prantsusmaa	1950	06.07.2023	Esimees	05.07.2026	0
Giovanni Bozzetti	Itaalia	1967	06.07.2023	Liige	05.07.2026	0

Oscar Crameril on õigusnõustamise ja panganduse taust, tema erialaks on vastavuskontroll ning korporatiiv- ja maksuõigus. Viimase 10 aasta jooksul on ta töötanud maksunduse ja õigusosalase konsultatsiooni ettevõtete juhatustes. Enne seda oli ta 4 aastat ühe investeerimispanga juhatuse liige ning vastavuskontrolli ja õigusosakonna juht; veel enne töötas ta suurte audiitorbüroode maksu- ja õigusosakonna juhina (esialgu 6 aastat Arthur Andresenis ja siis Deloitte'is). Crameri on olnud Ticino Raiffeisen Banki Föderatsiooni nõukogu liige ja kohaliku Raiffeisen Banki nõukogu esimees ning ka Ticino kantoni notarite koja nõukogu esimees. Crameri on ka advokaat Ticino kantonis (Šveits).

Patrick Werneril on pikaajalised kogemused finants- ja pangandusvaldkonnas. Aastatel 2017–2022 oli Werner taastuvenergiaettevõtte VERGENT S.A kaasomanik ja juhatuse esimees, aastatel 2014–2017 ARUM Gestion Privée esimees ja tegevjuht, aastatel 2011–2012 Prantsusmaa hinnatuima kindlustusmaakleri Gras Savoye (tütarettevõtetega 40 riigis) tegevjuht, aastatel 2006–2011 La Banque Postale'i asutaja ja tegevjuht, aastatel 1999–2006 La Poste'i tegevdirektor ja finantsteenuste osakonna juhataja. Lisaks oli ta aastatel 2006–2011 ka Prantsuse pangandusföderatsiooni vastavuskomitee esimees. Ta on ka PREATONI Grupi tegevjuht.

Giovanni Bozzetti on majanduse ja äri valdkonnas kõrgharidust omav Itaalia ettevõtja, ülikooli professor ja kirjanik. Ta on üks Itaalia juhtivaid eksperte territoriaalse turunduse, välismaiste otseinvesteeringute ja rahvusvahelistumise alal. Välismaiste otseinvesteeringute ligimeelitamisele ja rahvusvahelistumise protsessidele, turundusele, avalikele ja institutsioonilistele suhetele keskenduva konsultatsioonifirma EFG Consulting

asutaja, president ja tegevjuht. Alates 1. detsembrist 2022 on ta ka Itaalia senati presidendi esimene nõunik.

Nõukogu liikmete kandidaatide tutvustamisel ja nende valimise ettepaneku tegemisel on arvestatud nõukogu ja Grupi tegevuse iseloomu, võimalikku ohtu huvide konflikti tekkimiseks ning potentsiaalse liikme vanust.

3.2.2. Nõukogu esimees on olnud alates 6. juulist 2023 Patrick Werner. Nasdaq HÜT soovitusel kohaselt saaks ta sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda kuni 10 aastat, st kuni 5. juulini 2032. Patrick Wernerit ei loeta täies ulatuses sõltumatuks nõukogu liikmeks, kuna ta on järgmiste Grupi tütarettevõtete nõukogudes: Pro Kapital Latvia JSC, AS Tondi Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti.

Oscar Crameri ei loeta sõltumatuks nõukogu liikmeks, kuna ta on ettevõtete Pro Kapital Latvia JSC, AS Pro Kapital Eesti ja AS Tondi Kvartal nõukogudes.

Giovanni Bozzetti on olnud nõukogu liige alates 6. juulist 2023. Nasdaq HÜT soovitusel kohaselt saaks ta sõltumatu nõukogu liikmena tegutseda kuni 10 aastat, st kuni 5. juulini 2032. Giovanni Bozzetti ei loeta täies ulatuses sõltumatuks nõukogu liikmeks, kuna ta on ettevõtete AS Tondi Kvartal ja AS Pro Kapital Eesti nõukogudes.

Ülalnimetatud isikud ei vasta täies ulatuses Finantsinspektsiooni juhendis sätestatud sõltumatuse tunnustele, kuid Grupp väärtustab kõrgelt nõukogu liikmete panust ning valdkonna tundmist. Ühtlasi ei ole neil ka Grupi ega Grupi kontrollitavate ettevõtete, Grupi kontrolliva aktsionäri PREATONI Group ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võiksid mõjutada huvide konflikti tõttu nende otsuseid.

Grupi hinnangul ei mõjuta nõukogu liikme pikaajaline nõukogu liikmena tegutsemine (nt Oscar Crameri puhul) tema sõltumatust, vaid hoopis tõstab tema kompetentsi. Samuti on oluline märkida, et Patrick Wernerit positsioon Preatoni Groupi tegevjuhina ei mõjuta tema sõltumatust nõukogu esimehena oma kohustuste täitmisel. Vastupidi, tema roll pakub väärtuslikku strateegilist sisendit ning parandab nõukogu arusaama Grupi üldisest struktuurist ja tegevusest. Grupp juhib tähelepanu asjaolule, et nõukogu tegutseb kollegiaalse otsustusorganina. Ükski nõukogu liige, sealhulgas Oscar Crameri ja Patrick Werner, ei saa teha otsuseid üksi. Nõukogu koosolekud on otsustusvõimelised ja otsuseid võetakse vastu üksnes juhul, kui põhikirjas ja kohaldatavates õigusaktides sätestatud kvooruminõuded on täidetud ning otsuste tegemiseks on olemas nõukogu liikmete nõutav häälteenamus.

Kuigi vähemusaktsionäridele ei ole Grupi põhikirjaga otseselt Grupi nõukogus kohta tagatud, on nõukogu sõltumatute liikmete funktsioon kaitsta vähemusaktsionäride huve ning vähemusaktsionäridel on õigus teha ettepanekuid kandidaatide osas, keda valida aktsionäride üldkoosolekul uuteks nõukogu liikmeteks.

3.2.3. Nõukogu liikme tasu suuruse ja selle maksmise korra määras 17. juunil 2016 toimunud aktsionäride üldkoosolek. Nende otsuse kohaselt on nõukogu liikmete töötasu 25 000 eurot aastas (bruto). Nõukogu esimehe töötasu on 27 500 eurot aastas (bruto). Lisaks sellele makstakse 600 euro (bruto) suurune tasu nõukogu liikmele iga koosoleku eest, millest ta osa võttis. Nõukogu liikmetele hüvitatakse nende nõukogu koosolekutel ja

komiteede koosolekutel osalemisega seotud reisi-, majutuse ja postikulud. Nõukogu liikmetel ei ole õigust saada lahkumishüvitist.

Muid tasusid või boonussüsteemi nõukogu liikmetele ette nähtud ei ole.

3.2.4. 2025. aastal peeti kokku 5 nõukogu koosolekut (neist neljal olid kohal kõik nõukogu liikmed) ning vormistati 7 kirjalikku otsust ilma koosolekut kokku kutsumata.

3.3. Huvide konflikt

3.3.1. Nõukogu liikmed väldivad huvide konflikti tekkimist oma tegevuses. Nõukogu liige eelistab oma tegevuses nõukogu liikmena Grupi huvisid isiklikele või kolmanda isiku huvidele. Nõukogu liige ei kasuta isiklikes huvides Grupile suunatud ärilisi pakkumisi. Nõukogu lähtub oma tegevuses Grupi ja kõikide aktsionäride parimatest huvidest. 2025. majandusaastal huvide konflikte ei tekkinud.

3.3.2. 2025. aasta 31. detsembri seisuga ei tuvastatud nõukogu liikmete huvisid muudes äriühingutes, mis on Grupi äripartnerid, tarnijad, kliendid või muul viisil seotud osapooled.

3.3.3 Nõukogu liikmete osalused Grupis:

Patrick Werner ei omanud 2025. aasta 31. detsembri seisuga AS-i Pro Kapital Grupp aktsiaid.

Oscar Crameri ei omanud 2025. aasta 31. detsembri seisuga AS-i Pro Kapital Grupp aktsiaid.

Giovanni Bozzetti ei omanud 2025. aasta 31. detsembri seisuga AS-i Pro Kapital Grupp aktsiaid.

4. JUHATUSE JA NÕUKOGU KOOSTÖÖ

4.1. Juhatus ja nõukogu teevad Grupi huvide parema kaitse eesmärgil tihedat koostööd. Koostöö aluseks on eelkõige avatud arvamuste vahetus nii juhatuse ja nõukogu vahel kui ka juhatuse ja nõukogu siseselt. Juhatus ja nõukogu töötavad ühiselt välja Grupi plaanid, tegevuspõhimõtted ja -strateegiad. Juhatus lähtub nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest ning arutab nõukoguga regulaarselt strateegilise juhtimise küsimusi. Grupp järgib antud soovitusi.

Juhatus ja nõukogu tööjaotust reguleerib Grupi põhikiri. Nõukogu on Grupi juhtimisorgan, mis planeerib Grupi tegevust, korraldab Grupi juhtimist ning teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle.

4.2. Juhatus ja nõukogu tagavad, et vastastikune infovahetus oleks piisav ja tõhus. Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad Grupi tegevuse planeerimist ja äritegevust, tema tegevusega seotud riske ning nende riskide juhtimist. Juhatus juhib eraldi tähelepanu sellistele muutustele Grupi äritegevuses, mis kalduvad varem seotud plaanidest ja eesmärkidest kõrvale, ning toob välja selliste muutuste põhjused. Selline teave edastatakse ilma viivitusega ja see hõlmab kõiki olulisi asjaolusid. Nõukogu määratleb juhatuse poolt teabe edastamise tingimused ja selle sisu.

Andmed, mis on vajalikud nõukogu otsuste tegemiseks, sealhulgas raamatupidamise aastaaruanne, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ja audiitori järeldusotsus, saadab juhatus nõukogule piisava ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist. Grupp järgib antud soovitusi.

- 4.3. Juhatus ja nõukogu liikmed järgivad vastastikuse infovahetuse korraldamisel konfidentsiaalsusnõudeid, mis tagavad eelkõige kontrolli hinnatundliku teabe liikumise üle. Grupp järgib antud soovitusi. Juhatus tagab konfidentsiaalsusnõuete järgimise ka Grupi töötajate poolt, kellel on juurdepääs sellisele teabele. Juhatus on kehtestanud eeskirjad siseteabe kasutamise kohta, määranud alaliselt siseringi kuulujad ja ajutised insaiderid juhtimiskohustusi täitvate isikute ringi koos nendega seotud isikute ringiga ning eeskirjad insaiderite deklaratsioonide esitamise kohta äriühingule ning nimetanud isiku, kes tegeleb jooksvalt insaiderite registriga. Alates 2018. aasta lõpust saadab Grupp märgukirju juhtimiskohustusi täitvatele isikutele pärast 30-päevase keeluperioodi möödumist (teha tehinguid Grupi aktsiate ja teiste väärtpaberitega) ning enne järgmise keeluperioodi algust, et tagada, et keeldu järgitakse ning võimalikest eranditest õigel ajal teavitatakse.

5. TEABE AVALDAMINE

- 5.1. Grupp kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt. Aktsionäride ja investorite teavitamisel kasutab emitent sobivaid infokanaleid, sealhulgas enda veebilehte. Aktsionäride võrdse kohtlemise põhimõtte ei võta Grupilt õigust viivitada siseteabe avaldamisega ega edastada avalikustamata siseteavet selle saamiseks õigustatud isikutele.

Alates Grupi aktsiate noteerimisest Nasdaq Tallinna börsil kasutab Grupp Nasdaq Tallinna börsi aktsionäridega suhtlemiseks nii eesti kui ka inglise keeles ning lisab teabe Grupi veebilehele aktsionäride ja investorite teavitamise korral läbi börsi.

Grupp on oma veebilehel kontaktide alla selgelt teavitanud, et investorsuhete puhul on kontaktisikuks peadirektor Andrus Laurits, ning lisanud ka tema kontaktid (telefoninumber, e-post), et investorid saaksid Grupi vastutava esindajaga otse suhelda.

OECD 2015 HÜT soovitusete kohaselt on Grupi lähenemine oluliste asjaolude *ad hoc* avalikustamise tagamiseks järgmine: (i) 'olulise informatsiooni' ja 'siseteabe' kontseptsioon on arusaadav nii nõukogule, juhatusesele kui juhtidele; (ii) juhul, kui juhtorganite poolt võetakse vastu otsuseid või tehakse muid ärilisi otsuseid, mis vastavad olulise informatsiooni kriteeriumile, siis konsulteeritakse investorsuhete ja siseteabe eest vastutavate isikutega, kas, ja kui, siis millal, tuleb informatsioon avaldada; (iii) kui informatsioon tuleb avaldada, tehakse seda koheselt, kuid igal juhul mitte hiljem kui 3 tööpäeva jooksul ajast, kui avalikustamise vajadus selgus.

Samuti soodustab Grupp vastavalt OECD 2015 HÜT soovitusetele otsest suhtlust ja dialoogi oma juhatusega ja oluliste tüürettevõtete juhtidega ning on avaldanud vastavad kontaktandmed (telefonid, e-postid) oma veebilehel vahelehel „Ettevõtte“ pealkirja „Meeskond“ all.

- 5.2. Emitendi veebileht on selge ülesehitusega ning avalikustatav teave lihtsalt leitav. Avalikustatav teave on kättesaadav ka inglise keeles. Emitent avalikustab aasta jooksul

avalikustamisele kuuluva teabe (sealhulgas aastaaruanne, vahearuanded, üldkoosoleku kokkukutsumise teade) avalikustamise kuupäevad majandusaasta alguses eraldi teates, nn finantskalendris. Nimetatud teate avalikustab emitent ka oma veebilehel.

Grupi veebilehel on ülevaade Grupi juhtkonnast, nõukogust ja selle komiteedest ning uudiste rubriik. Lisaks sellele on Grupi veebilehel eraldi rubriik „Investorile“ alajaotustega „Aksionär“, „Nasdaq info“, „Struktuur“, „Finantsaruanded“ ja „Presentatsioonid“.

Veebilehel on info eesti, inglise, läti, leedu ja vene keeles, seejuures on olulised dokumendid vaid eesti ja inglise keeles.

5.3. HÜT kohaselt on emitendi veebilehel aktsionäridele kättesaadav:

- hea ühingujuhtimise tava aruanne
- üldkoosoleku toimumise kuupäev, koht, päevakord ja muud üldkoosolekuga seotud andmed
- põhikiri
- nõukogu poolt kinnitatud emitendi üldised strateegiasuunad
- juhatuse ja nõukogu koosseis
- andmed audiitori kohta
- majandusaasta aruanne
- vahearuanded
- aktsionäridevahelised kokkulepped, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist (kui need on sõlmitud ja emitendile teada)
- muud hea ühingujuhtimise tava alusel avalikustatavad andmed

5.4. HÜT kohaselt kirjeldavad juhatus ja nõukogu üldkoosolekule esitatavas majandusaasta aruandes emitendi juhtimistavasid, sealhulgas nende kooskõla hea ühingujuhtimise tavaga. Kui emitendi juhtimine erineb heas ühingujuhtimise tavas kirjeldatust, põhjendavad juhatus ja nõukogu sellist kõrvalekallet. Juhatus ja nõukogu kirjeldavad üldkoosolekule esitatavas aruandes ka heas ühingujuhtimise tavas nõutud asjaolusid. Hea ühingujuhtimise tava aruanne esitatakse tegevusaruande eraldi peatükina.

Grupp järgib antud soovitusi ja lisab majandusaasta aruandesse eraldi peatükis ülevaate hea ühingujuhtimise tava järgimise kohta.

5.5. HÜT kohaselt, kui emitent teavitab finantsanalüütikuid või teisi isikuid emitendiga seotud faktidest või hinnangutest, avaldab emitent selle teabe ka aktsionäridele oma veebilehel. Üldkoosolekul kas aktsionäride küsimustele vastates või muul viisil avaldatud siseteabe, mida ei ole varem avalikustatud, avalikustab emitent viivitamata pärast üldkoosoleku toimumist.

Grupp ei ole teavitanud finantsanalüütikuid hinnangutest, mida ei ole avalikustatud Grupi aktsiate noteerimise ajal või pärast seda. Grupp avaldab nii vastavasisulise börsiteate kui Grupi aktsionäride koosoleku protokollis kas koosoleku toimumise päeval või sellele järgneval päeval, avaldades kogu koosolekul arutatud informatsiooni.

Grupp avaldab aeg-ajalt tundlikku informatsiooni isikutele, kellega Grupp peab ärialaseid läbirääkimisi. Nasdaq Tallinna börsi emitentidele kohalduvate reeglite kohaselt ei ole emitent kohustatud avaldama informatsiooni ärialaste läbirääkimiste käigu kohta. Emitent võib anda sellist avaldamata informatsiooni konfidentsiaalselt isikutele, kellega ta peab või kavatses pidada ärialaseid läbirääkimisi. Sellisel juhul allkirjastab Grupp alati mitteavaldamise konfidentsiaalsuskokkuleppe ja teavitab läbirääkimiste poolt asjaolust,

et siseteavet ei tohi kasutada siseringitehingute tegemiseks. Grupp registreerib sellised isikud ajutiste insaideritena insaiderite registris.

- 5.6. HÜT kohaselt korraldab emitent andmevahetuse ajakirjanike ja analüütikutega läbimõeldult ja hoolikalt. Emitent hoidub suhtlemisel analüütikutega tegudest, mis võiksid seada ohtu analüütiku sõltumatuse või emitendi sõltumatuse analüütikust. Emitent avalikustab analüütikutega kohtumiste, analüütikutele või investoritele või institutsionaalsetele investoritele tehtavate esitluste ja pressikonverentside toimumise ajad ja asukohad oma veebilehel. Emitent ei korralda kohtumisi analüütikutega ega investoritele tehtavaid esitlusi vahetult enne finantsaruannete (vahearuanded, majandusaasta aruanne) avalikustamise kuupäevi. Grupi juhatuse hinnangul järgitakse antud soovitusi. Investorivebinaride korraldamisel ajastas Grupp need 2025. aastal alati pärast vahearuannete ja aastaaruannete avaldamist.

6. FINANTSARUANDLUS JA AUDITEERIMINE

6.1. Aruandlus

6.1.1. HÜT kohaselt avalikustab emitent igal aastal majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul vahearuanded. Juhatuse koostab raamatupidamise aastaaruande, mida kontrollivad audiitor ja nõukogu. Nõukogu koosolekul, kus vaadatakse läbi majandusaasta aruanne, osaleb nõukogu kutsel ka emitendi audiitor. Emitendi juhatuse liikmed ning teised tegevjuhtkonda kuuluvad isikud lahkuvad nõukogu koosolekult ajaks, kui audiitor kannab ette auditeerimise olulisemad järeldused. Aktsionäridele esitatakse tutvumiseks majandusaasta aruanne, millele on alla kirjutanud juhatuse ja nõukogu liikmed. Nõukogu teeb koos majandusaasta aruandega aktsionäridele kättesaadavaks ka äriseadustiku § 333 lg-s 1 nimetatud nõukogu kirjaliku aruande selle kohta.

6.1.2. HÜT kohaselt avalikustab emitent raamatupidamise aastaaruande lisana nimekirja emitendi kontserni mittekuuluvatest äriühingutest, milles Grupi osalus on Grupile olulise tähtsusega. Emitent avalikustab sellise äriühingu ärinime, asukohta, osaluse suuruse, tegevusala, aktsiakapitali suuruse ja eelneva majandusaasta puhaskasumi või-kahjumi. Sellised äriühingud, milles Grupil on osalus ja mis ei kuulu kontserni, puuduvad.

6.1.3. HÜT kohaselt avaldatakse raamatupidamise aastaaruande lisades emitendi sidemed aktsionäridega, kes on käsitatavad seotud isikutena rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite ja Eesti raamatupidamise seaduse § 17 lg-s 2 osutatud alustel. Grupp järgib antud soovitusi.

6.2. Audiitori valimine ja raamatupidamise aastaaruande auditeerimine

6.2.1. Auditikomitee ja nõukogu soovitusel valiti Grupi audiitoriks majandusaastateks 2025–2027 Ernst & Young Baltic AS, mis kinnitati Grupi aktsionäride korralisel üldkoosolekul 17. juunil 2025. Audiitorile makstav tasu Grupi ja tema tütaretevõtete audiitorkontrolli eest 2025. majandusaastal on 188 264 eurot (ilma käibemaksuta). 2025. majandusaastal lisaks audiitorteenusele Ernst & Young Baltic AS Grupile

nõustamise ega muid teenuseid ei osutanud. Audiitoriga sõlmitud leping vastab HÜT nõuetele.

7. PERSONALIPOLIITIKA

7.1. Grupi personalipoliitika eesmärk on tagada, et kõik töötajad panustaksid Grupi strateegiliste eesmärkide saavutamisse, säilitades samal ajal maine hinnatud tööandjana. Grupp kasutab nii grupiseseid kui ka -väliseid värbamisprotsesse ning vabade ametikohtade täitmisel eelistatakse juba Grupis töötavaid inimesi. Personalipoliitika sätestab juhtimisvõtted ja -tavad, sisekommunikatsiooni ja olulised tööpõhimõtted. Koolitus- ja palgapoliitika toetavad Grupi arengut õppiva organisatsioonina eesmärgiga jääda tööandjana konkurentsivõimeliseks. Grupil on hästi sisse töötatud sisseelamise poliitika, sh tööohutusnõuete tutvustamise osa kõigile uutele töötajatele ning uutele juhatuse ja nõukogu liikmetele. Grupi personalipoliitika on pidevas arengus.

8. DIVIDENDIPOLIITIKA

8.1. Dividendide väljakuulutamine ja maksmine ning nende suurus sõltuvad Grupi tegevustulemustest, finantsseisundist, likviidsusnõuetest ja rahavajadusest, tulevikuväljavaadetest, jaotamiseks olevast kasumist ning muudest asjaoludest, mida juhatuse peab dividendi väljamakse ettepaneku tegemise ajal asjakohaseks. Nõukogul on õigus juhtkonna tehtud ettepanekut muuta ning lõpliku dividendide väljamaksmise ettepaneku kinnitab aktsionäride üldkoosolek.

2025. aastal Grupp aktsionäridele dividende välja ei maksnud.

Tasustamise aruanne

Eesti väärtpaberituru seaduse kohaselt on Grupp kohustatud avalikustama juhtkonnale makstud tasud. Grupi tasustamise põhimõtted esitatakse aktsionäridele järgmisel aktsionäride üldkoosolekul ning avalikustatakse peale kinnitamist Grupi kodulehel.

Eesti väärtpaberituru seaduse mõistes käsitletakse Grupi juhtkonnana aruandeperioodil ametis olnud juhatuse liikmeid Edoardo Axel Preatoni ja Neringa Rasimavičienët.

Juhatus liikmed valib Grupi nõukogu, lähtudes nende pädevusest Grupi tegevusvaldkonnas. Lisaks võetakse arvesse kandidaadi eestvedamis- ja juhtimiskogemust ning ausust ja pühendumust Grupile.

Juhatus liikmetele makstakse igakuiselt töötasu vastavalt lepingule, mis on kinnitatud nõukogu poolt. Tulemustasud on seotud nõukogu poolt seatud eesmärkide täitmisega ning neid makstakse kord aastas vastavalt nõukogu otsusele. Juhtkonnale ei ole ette nähtud aktsiaoptioone. Juhatus liikmed saavad kasutada ka kõiki üldiseid soodustusi, mis on võimaldatud kõigile Grupi töötajatele (tasuta parkimine, kohv/tee kontoris jne).

Allpool esitatud tabelites on toodud info tasustamise kohta **tuhandetes eurodes**. Kõik muutused on arvatud järgmise valemiga: (aruandeaasta andmed – eelneva aasta andmed) / eelneva aasta andmed.

Edoardo Axel Preatoni on olnud Grupi juhatuse liige alates 1. märtsist 2016 ning alates 2019. aasta lõpust täitnud ka arendusjuhi rolli. 1. jaanuaril 2022 nimetas nõukogu Preatoni Grupi tegevjuhi ametikohale. Preatonile on makstud igakuist töötasu vastavalt lepingutele Grupi ettevõtetele.

Edoardo Axel Preatoni	2021	2022	2023	2024	2025
Aastane töötasu*	154,13	350,62	349,99	349,99	358,97
Põhitöötasu osakaal töötasust	72%	100%	100%	100%	100%
Aastase töötasu muutus	61%	127%	0%	0%	3%
Töötajate keskmise töötasu muutus	32%	-22%	4%	-3%	0%
Brutokasumi marginaali muutus	-5%	0%	5%	-1%	6%

* Aastane töötasu sisaldab juhatuse liikmete poolt kõikidest kontserni kuuluvatest ettevõtetest saadud töötasu.

Neringa Rasimavičienė on olnud Grupi Leedu filiaali juhatuse liige alates 2001. aastast. Alates 1. juunist 2024 valiti ta Grupi juhatuse liikmeks ning alates 24. oktoobrist 2025 SIA BM Klīversala juhatuse liikmeks. Rasimavičienė tasu makstakse vastavalt tema ja Grupi ettevõtete vahel sõlmitud lepingutele.

Neringa Rasimavičienė	2021	2022	2023	2024	2025
Aastane töötasu*	125,45	96,91	105,99	156,02	195,80
Põhitöötasu osakaal töötasust	71%	90%	87%	78%	87%
Aastase töötasu muutus	3%	-23%	9%	47%	26%
Täistööajaga töötajate keskmise töötasu muutus	32%	-22%	4%	-3%	0%
Brutokasumi marginaali muutus	-5%	0%	5%	-1%	6%

* Aastane töötasu sisaldab juhatuse liikmete poolt kõikidest kontserni kuuluvatest ettevõtetest saadud töötasu.

Juhatuse deklaratsioon

Juhatuse liikmed kinnitavad, et nende parima teadmise kohaselt annab vastavalt kehtivatele rahvusvahelistele finantsaruandluse standarditele, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus, koostatud 2025. aasta konsolideeritud raamatupidamise aruanne õige ja õiglase ülevaate AS-i Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate AS-i Pro Kapital Grupp ja konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab peamiste riskide ja hinnangute kirjeldust.

Edoardo Preatoni
Tegevjuht
Juhatuse esimees

/allkirjastatud digitaalselt/

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisad	31.12.2025	31.12.2024
VARAD			
Käibevara			
Raha	9	5 143	4 344
Lühiajalised nõuded	10	5 645	822
Ettemaksed		287	422
Varud	11	57 503	56 951
Käibevara kokku		68 578	62 539
Põhivara			
Pikaajalised nõuded	12	324	317
Materiaalne põhivara	13	7 836	7595
Kasutusõigusega vara	13	781	513
Kinnisvarainvesteeringud	14	43 516	44 210
Firmaväärtus	6	0	863
Immateriaalne põhivara	15	1 555	2 721
Põhivara kokku		54 012	56 219
Müügiks hoitavad varad	14	1 900	0
Müügiks hoitavad varad kokku		1 900	0
VARAD KOKKU		124 490	118 758
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustised			
Lühiajalised võlakohustused	16	30 046	21 893
Ostjate ettemaksed	19	5 888	9 618
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17	5 447	5 600
Maksuvõlad	20	2 562	833
Lühiajalised eraldised		116	24
Lühiajalised kohustised kokku		44 059	37 968
Pikaajalised kohustised			
Pikaajalised võlakohustused	18	15 053	27 350
Muud pikaajalised kohustused		8	6
Edasilükkunud tulumaksukohustis	30	1 813	2 031
Pikaajalised eraldised		230	182
Pikaajalised kohustised kokku		17 104	29 569
KOHUSTISED KOKKU		61 163	67 537
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	24	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	24	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv	24	2 322	1 977
Jaotamata kasum		42 691	30 523
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		63 146	50 633
Vähemusosalus		181	588
OMAKAPITAL KOKKU		63 327	51 221
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		124 490	118 758

Lisad on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310006040/reports>)

Konsolideeritud kasumi ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisad	2025	2024
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD			
Äritulud			
Müügitulu	25	53 162	18 158
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	26	-34 367	-12 735
Brutokasum		18 795	5 423
Turustuskulud	27	-1 213	-1 136
Üldhalduskulud	27	-5 659	-5 293
Muud äritulud	28	3 824	1 164
<i>sh kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest</i>	14	3 467	1 130
Muud ärikulud	28	-1 014	-35
<i>sh firmaväärtuse langus</i>	6	-863	0
Äriksam		14 733	123
Finantstulud	29	40	123
Finantskulud	29	-2 615	-4 276
Kasum/-kahjum enne maksustamist		12 158	-4 030
Tulumaks	30	-117	155
Aruandeperioodi kasum/-kahjum		12 041	-3 875
Aruandeperioodi kasumi/-kahjumi jaotus:			
Emaettevõtte omanikud		12 314	-3 675
Vähemusosalus	7	-273	-200
Muu koondkasum			
<i>Kirjed, mida ei liigitata hiljem ümber kasumiaruandesse</i>			
Muutused kinnisvara ümberhindluse reservis		345	-115
Aruandeperioodi muu koondkasum		345	-115
Aruandeperioodi koondkasum kokku		12 386	-3 990
Aruandeperioodi koondkasumi jaotus:			
Emaettevõtte omanikud		12 659	-3 790
Vähemusosalus	7	-273	-200
Kasum/-kahjum aktsia kohta			
Jätkuvatest tegevusvaldkondadest			
Tava puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	31	0,22	-0,06
Lahustatud puhaskasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	31	0,22	-0,06

Lisad on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	Lisad	2025	2024
Rahavood äritegevusest			
Kasum/-kahjum enne maksustamist		12 158	-4 030
Korrigeerimised:			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	13, 15	1 752	1 494
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	14	-3 467	-1 130
Kahjum materiaalse ja immateriaalse põhivara mahakandmisest (sh firmaväärtuse langus)		863	16
Finantstulud ja -kulud	29	2 575	4 153
Edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste muutus	30	-361	-189
Eraldiste muutus		123	92
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		0	-111
Muutused käibekapitalis:			
Ostjate vastu suunatud nõuete, lepinguvara ja ettemaksete muutus		-3 448	948
Varude muutus		3 407	-19 805
Tarnijatele võlgnetavate summade, ostjate ettemaksete, lepinguliste kohustiste muutus		-2 788	8 208
Makstud tulumaks		0	-1
Rahavood äritegevusest kokku		10 814	-10 355
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	13	-86	-139
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel	15	-28	-44
Laekunud materiaalse põhivara müügist		0	1
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	14	-339	-384
Tasutud tütarettevõtete soetamisel, netos omandatud rahaga	6	0	-253
Laekunud intressid		42	118
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-411	-701
Rahavood finantseerimistegevusest			
Vähemusosaluse omandamine	6	-280	0
Võlakirjade lunastamine	22	-9 405	-10 003
Saadud laenud	16, 18	31 487	17 614
Saadud laenude tagasimaksud	16, 18	-25 706	-4 223
Makstud deposiidid	10, 12	-767	-300
Rendikohustiste tagasimaksud	16	-230	-222
Makstud intressid		-4 703	-4 531
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-9 604	-1 665
Raha muutus			
Raha ja rahalähendid perioodi alguses	9	4 344	17 065
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus	9	5 143	4 344

Lisad on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Üle- kurss	Kohustuslik reserv- kapital	Ümber- hindluse reserv	Jaotamata kasum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv osa	Vähemus- osalus	Oma- kapital kokku
01.01.2024	11 338	5 661	1 134	2 092	34 198	54 423	0	54 423
Aruandeperioodi puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	0	-3 675	-3 675	-200	-3 875
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	-115	0	-115	0	-115
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	0	0	-115	-3 675	-3 790	-200	-3 990
Äriühendusest tekkivad vähemusosalused	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 puhaskasum/ -kahjum	0	0	0	0	12 314	12 314	-273	12 041
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	345	0	345	0	345
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	0	0	345	12 314	12 659	-273	12 386
Vähemusosaluse omandamine	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

Lisad on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatuks osaks.

Ümberhindluse reservi muutusi on kirjeldatud lisan 24.

Muutusi vähemusosalustes on kirjeldatud lisades 6 ja 7.

Jaotamata kasumiga seotud tingimuslikku tulumaksu on kirjeldatud lisan 30.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt kinnitatakse juhatuse poolt koostatud ning nõukogu poolt heaks kiidetud konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis sisaldab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, aktsionäride üldkoosolekul. Aktsionäridel on õigus juhatuse poolt koostatud ja esitatud konsolideeritud majandusaasta aruannet mitte heaks kiita ning nõuda uue konsolideeritud majandusaasta aruande koostamist.

AS Pro Kapital Grupp on Eesti Vabariigis registreeritud aktsiaselts, mis tegutseb Eestis, Lätis, Leedus, Saksamaal ja Itaalias ning mille tegevusaladeks on valdusettevõtete tegevus, kinnisvara ost ja müük, kinnisvara üürile andmine ja käitus, kinnisvarahaldus ning hotellide opereerimine.

Alates 23. novembrist 2012 on AS-i Pro Kapital Grupp aktsiad olnud noteeritud Nasdaq Tallinna börsi (Balti börsi) lisanimekirjas, alates 19. novembrist 2018 põhinimekirjas. 9. juulil 2020 noteeriti tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad Nasdaq Stockholm börsil.

Mitmed aktsionäridena registreeritud ettevõtted on esindajakontot omavad ettevõtted, kes esindavad mitmeid suuremaid ja väiksemaid mitteresidentidest investoreid.

Aruandeperioodi lõpu seisuga on AS-i Pro Kapital Grupp peamised aktsionärid / esindajakonto omanikud järgmised:

Aktsionär / esindajakonto omanik	Registreerimisriik	Osalus	Osalus
		31.12.2025	31.12.2024
Raiffeisen Bank International AG	Austria	34,72%	38,58%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	30,09%	30,00%
Caceis Bank	Prantsusmaa	16,58%	12,60%
OÜ Svalbork Invest	Eesti	9,86%	9,86%

AS-i Pro Kapital Grupp registreeritud aadress on Sõjakooli 11, Tallinn, 11316 Eesti. See on ka Grupi peamine tegevuskoht. Grupi peamised tegevusvaldkonnad ja struktuur on toodud lisas 5.

Lisa 2. Uute ja täiendatud rahvusvaheliste finantsaruandluse standardite (IFRS) rakendamine

Jõustunud ja Euroopa Liidus heaks kiidetud standardid ja muudatused

Arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigil aruandes esitatud perioodidel, välja arvatud järgnevad IFRS-id ja IFRS-ide muudatused, mida on rakendatud alates 1. jaanuarist 2025:

- IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud“ muudatused: vahetatavuse puudumine.

Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele kõnealuste IFRS-ide muudatuste rakendamine olulist mõju ei avaldanud.

Euroopa Liidus heaks kiidetud, kuid veel jõustumata standardid ja muudatused

- IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: finantsinstrumentide liigitamine ja mõõtmine. 2024. aasta mais andis IASB välja finantsinstrumentide liigitamist ja mõõtmist puudutavad muudatused, millega muudeti standardeid IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“.
- IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“ muudatused: loodusressurssidest sõltuva elektrienergiaga seotud lepingud. 2024. aasta detsembris andis IASB välja muudatused loodusressurssidest sõltuva elektrienergiaga seotud lepingute kajastamise parandamiseks, millega muudeti standardeid IFRS 9 „Finantsinstrumendid“ ja IFRS 7 „Finantsinstrumendid: avalikustatav teave“.
- IFRS-ide iga-aastased edasiarendused – 11. köide. 2024. aasta juulis andis IASB välja IFRS-ide iga-aastaste edasiarenduste 11. köite.
- IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja neis avalikustatav teave“. 2024. aasta aprillis andis IASB välja standardi IFRS 18 „Finantsaruannete esitamine ja neis avalikustatav teave“, mis asendab standardi IAS 1 „Finantsaruannete esitamine“ ning mida hakatakse kohaldama kõigile 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.
-

Muudatusi kohaldatakse 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.

Grupp tegeleb veel nende muudatuste mõju hindamisega, kuid praegusel andmetel ei oodata neist olulist mõju põhjaruannetele ning võimalikud mõjud puudutavad eelkõige esitamist, liigitamist ja avalikustamist, mitte mõõtmist ega kajastamist.

Standardid ja muudatused, mis ei ole veel ei jõustunud ega ka Euroopa Liidus heaks kiidetud

- IFRS 19 „Avaliku aruandekohustusega tütarettevõtjad: avalikustatav teave“. 2024. aasta mais andis IASB välja standardi IFRS 19 „Avaliku aruandekohustusega tütarettevõtjad: avalikustatav teave“ ning 2025. aasta augustis IFRS 19 muudatused. IFRS 19 (sh muudatusi) hakatakse kohaldama kõigile 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.
- IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud“ muudatused: ümberarvestus hüperinflatiivsesse esitusvaluutasse. 2025. aasta novembris andis IASB välja hüperinflatiivsesse esitusvaluutasse ümberarvestamist puudutavad muudatused, millega muudeti IAS 21 „Valuutakursside muutuste mõjud“ ning mida hakatakse kohaldama kõigile 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, samuti on lubatud ennetähtaegne rakendamine.
- IFRS 10 „Konsolideeritud finantsaruanded“ ja IAS 28 „Investeeringud sidus- ja ühissettevõtetesse“ muudatused: varade müügi ja üleandmise tehingud investori ning tema sidus- või ühissetvõtete vahel. 2015. aasta detsembris lükkas IASB muudatuse jõustumise kuupäeva määramata ajaks edasi, et oodata ära oma kapitaliosaluse meetodit käsitleva uuringu tulemused.

Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ei tohiks vastuvõetud, kuid veel jõustumata standardid olulist mõju avaldada.

Lisa 3. Oluline arvestuspõhimõtteid käsitlev teave

3.1. Koostamise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumusest, v.a teatud materiaalne põhivara ja kinnisvarainvesteeringud, nagu on kirjeldatud arvestuspõhimõtetes. Soetusmaksumus põhineb üldjuhul õiglasel väärtusel, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja kõik väärtused on ümardatud lähima tuhandeni, kui ei ole märgitud teisiti.

3.2. Tegevuse jätkuvus

Juhatusel on raamatupidamise aastaaruande kinnitamise ajal põhjendatud ootus, et Grupil on piisavad ressursid tegevuse jätkamiseks järgneva 12 kuu jooksul aruande avaldamisest. Seega jätkame raamatupidamise aastaaruande koostamist tegevuse jätkuvuse alusel.

3.3. Konsolideerimise alused

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koosneb ettevõtte ning tema poolt kontrollitavate ettevõtete (tütarettevõtted) finantsaruannetest. Kontroll on saavutatud, kui emaettevõtte:

- omab mõju investeerimisobjekti üle,
- on avatud või tal on õigused investeerimisobjektis osalemisest tulenevale muutuval kasumile,
- saab kasutada oma mõjuvõimu, et mõjutada oma kasumi suurust.

Kui faktid ja asjaolud viitavad, et ühes või enamas ülal nimetatud kolmes kontrollielemendis on toimunud muutused, hindab emaettevõtte uuesti, kas tal on kontroll investeerimisobjekti üle.

Konsolideerimine algab hetkest, kui emaettevõtte omandab kontrolli tütarettevõtte üle, ning lakkab, kui emaettevõtte kaotab kontrolli tütarettevõtte üle. Emaettevõtte ja tütarettevõtete finantsaruanded konsolideeritakse rida-realt põhimõttel ning kõik tehingud, saldod ja realiseerimata kasumid/kahjumid, mis on tekkinud emaettevõtte ja tema tütarettevõtete omavaheliste tehingute tulemusena, elimineeritakse. Täpsemalt aasta jooksul omandatud või müüdud tütarettevõtete tulud ja kulud sisalduvad konsolideeritud kasumi- ja koondkasumiaruandes alates omandamise kuupäevast kuni realiseerimise kuupäevani. Kogu tütarettevõtete koondkasum on omistatud emaettevõtte omanikele ja vähemusosalustele isegi juhul, kui selle tulemusel tekib vähemusosalusele negatiivne saldo.

Vajadusel korrigeeritakse tütarettevõtete finantsaruandeid, et tagada arvestuspõhimõtete kooskõla Grupi teiste liikmete poolt kasutatavate põhimõtetega.

3.4. Müügiks hoitavate varade klassifitseerimine

Ettevõtte liigitab põhivarad ja likvideeritavad varad müügiks hoitavaks, kui nende bilansiline maksumus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutamise kaudu.

Müügiks hoitavate varadena klassifitseerimise kriteeriumid loetakse täidetuks ainult siis, kui müük on väga tõenäoline ja vara või likvideeritavad varad on praeguses seisukorras kohe müügiks saadaval. Müügi lõpule viimiseks vajalikud toimingud peaksid näitama, et on väga ebatõenäoline, et müügi tingimustes tehakse olulisi muudatusi või müügiotsus tagasi võetakse. Juhtkond peab olema veendunud müügi tõenäosuses ning selle tehingu lõpule viimises aasta jooksul alates klassifitseerimisest.

Need müügiks hoitavateks liigitatud varad on esitatud finantsseisundi aruandes muudest varadest eraldi ning neid mõõdetakse kas bilansilises väärtuses või õiglasel väärtuses, millest on arvatud maha müügikulutused, olenevalt sellest, kumb on madalam.

3.5. Äriühendused

Äriühendusi kajastatakse omandamismeetodil. Äriühenduses üleantud tasu mõõdetakse õiglasel väärtusel, mis arvutatakse Grupi poolt üleantud varade, Grupi kohustiste omandatava endiste omanike ees ja Grupi poolt omandatavas kontrolli saavutamise eesmärgil emiteeritud omakapitali osaluste omandamise kuupäeva õiglaste väärtuste summana. Soetamisega seotud kulud kajastatakse üldjuhul nende tekkimisel aruandeperioodi kasumiaruandes.

Pärast kontrolli saavutamist tütarettevõtetes omandatud osalused kajastatakse omakapitalitehingutena ning need ei avalda mõju firmaväärtusele ega kasumiaruandele.

Firmaväärtust mõõdetakse summas, mille võrra ületab üleantud tasu, omandatavas omatava vähemusosaluse ning omandajale eelnevalt omandatavas kuulunud omakapitali osaluse õiglasel väärtuse summa omandatud eristatavate varade ja ülevõetud kohustiste omandamise kuupäeva netosummat. Kui ümberhindamise tulemusel ületab omandatud eristatavate varade ja ülevõetud kohustiste omandamise kuupäeva netosumma üleantud tasu, omandatavas omatava vähemusosaluse ning omandajale eelnevalt omandatavas kuulunud osaluse õiglasel väärtuse summat, kajastatakse vahe koheselt kasumiaruandes. Vähemusosalused, mis on praegused omandiõiguse osalused ja tagavad nende omanikule likvideerimise korral proportsionaalse osa netovaradest, kajastatakse kas õiglasel väärtusel või vähemusosaluse proportsionaalse osana omandatava eristatavatest netovaradest. Sobiv mõõtmisalus valitakse iga tehingu puhul eraldi.

3.6. Firmaväärtus

Äritegevuse omandamisel tekkivat firmaväärtust kajastatakse soetusmaksumuses, mis määratakse omandamise kuupäeval (vt punkt 3.5 eespool) ning millest on arvatud maha akumulieeritud väärtuse langusest tulenevad allahindlused, kui neid on. Firmaväärtust ei amortiseerita, kuid igal aruandeperioodil viiakse läbi raha teenivate üksuste, millele firmaväärtus on jaotatud, kaetava väärtuse test. Väärtuse testimise eesmärgil jaotatakse firmaväärtus Grupi raha teenivatele üksustele (või nende gruppidele), mis saavad eeldatavasti kasu äriühendusest tulenevast sünergiast.

Kui raha teeniva üksuse kaetav väärtus on madalam kui selle bilansiline jääkmaksumus, kajastatakse väärtuse langusest tulenev kahjum esmalt üksusele jaotatud firmaväärtuse bilansilise maksumuse vähendamisenä ning seejärel teiste kõnealuse üksuse varade bilansilise maksumuse vähendamisenä proportsionaalselt üksuse iga vara bilansilise jääkmaksumusega. Firmaväärtuse väärtuse langusest tulenev kahjum kajastatakse otse kasumiaruandes ning seda hilisematel perioodidel ei tühistata.

Kui raha teeniv üksus või selle osa võõrandatakse, lisatakse müügikasumi või -kahjumi määramisel sellele üksusele omistatav firmaväärtuse summa, lähtudes müüdü tegevuse ja allesjäänud raha teeniva üksuse suhtelisest väärtusest.

3.7. Liigitamine lühi- ja pikaajaliseks

Grupp kajastab oma finantsseisundi aruandes eraldi käibe- ja põhivara ning lühi- ja pikaajalisi kohustisi. Vara liigitatakse käibevaraks siis, kui vara:

- loodetakse realiseerida või kavatsetakse müüa või tarbida oma tavapärase äritsükli jooksul,
 - hoitakse peamiselt kauplemise eesmärgil,
 - loodetakse realiseerida 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu või
 - on raha, välja arvatud juhul, kui vara kasutamine vahetamiseks või kohustise arveldamiseks on piiratud vähemalt aruandeperioodile järgneva 12 kuu jooksul.
- Kõik ülejäänud varad loetakse põhivaraks.

Kohustis liigitatakse lühiajaliseks siis, kui:

- see arveldatakse eeldatavasti oma tavapärase äritsükli jooksul,
- seda hoitakse peamiselt kauplemise eesmärgil,
- see kuulub arveldamisele 12 kuu jooksul pärast aruandeperioodi lõppu või
- puudub tingimusteta õigus lükata kohustise arveldamist edasi rohkem kui 12 kuud pärast aruandeperioodi lõppu. Kohustise tingimused, millest tulenevalt võidakse vastaspoole otsuse korral kohustis arveldada omakapitali instrumentide emiteerimise teel, ei mõjuta selle liigitamist. Kõik ülejäänud kohustised loeb kontsern pikaajaliseks.

Edasilükkunud tulumaksuvarad ja kohustised liigitatakse pikaajalisteks.

3.8. Õiglase väärtuse hindamine

Grupp kajastab mittefinantsvarasid, nagu näiteks kinnisvarainvesteeringuid, õiglases väärtuses bilansipäeva seisuga.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse väliseid hindajaid. Hindajate valikukriteeriumiteks on nende teadmised turust, kogemus, maine, sõltumatus ning kutsestandardite järgimine.

Grupp kasutab hindamistehnikaid, mis on antud olukorras sobivad ja mille kohta on piisavalt andmeid õiglase väärtuse mõõtmiseks, maksimeerides asjakohaste jälgitavate sisendite kasutamist ja minimeerides mittejälgitavate sisendite kasutamist.

Kõik varad ja kohustised, mille õiglast väärtust mõõdetakse või finantsaruannetes avalikustatakse, liigitatakse alltoodud õiglase väärtuse hierarhiasse, lähtudes madalaima taseme sisendist, mis on oluline õiglase väärtuse mõõtmisel tervikuna:

- 1. tase – identsete varade või kohustiste noteeritud (korrigeerimata) turuhinnad aktiivsetel turgudel
- 2. tase – hindamistehnikad, mille puhul õiglase väärtuse hindamise seisukohalt olulised madalaima taseme sisendid on otseselt või kaudselt jälgitavad
- 3. tase – hindamistehnikad, mille puhul õiglase väärtuse hindamise seisukohalt olulised madalaima taseme sisendid ei ole jälgitavad

Varade ja kohustiste puhul, mida kajastatakse finantsaruannetes korduvalt õiglasel väärtuses, määrab Grupp kindlaks, kas hierarhia tasandite vahel on toimunud ülekandeid, hinnates kategoriseerimist (põhinedes madalaima taseme sisendil, mis on õiglase väärtuse tervikuna mõõtmise seisukohalt oluline) iga aruandeperioodi lõpus.

3.9. Raha

Raha saldo finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes sisaldab kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide (tähtajaga alla kolme kuu) saldosisid.

3.10. Varud

Grupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes käsitletakse arendamisel olevaid projekte varudena.

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb otsestest ostukulutustest ja muudest omandamisega otseselt seotud kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Laenukasutuse kulutuste kajastamist on kirjeldatud punktis 3.23 „Kulud“ pealkirja all „Laenukasutuse kulutused“.

Edaspidi kajastatakse varusid soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Individuaalselt eristatavate laoartiklite puhul rakendatakse soetusmaksumuse ja müügi otsekulude individuaalset mõõtmist.

Kinnisvaraarendusega seotud varusid kajastatakse sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetatud või lõpetamata varude real. Kinnisvarainvesteering klassifitseeritakse ümber varude alla, kui on toimunud vara kasutusotstarbe muutus. Ümberklassifitseerimise põhimõtteid on kirjeldatud punktis 3.13 „Kinnisvarainvesteeringud“.

Kinnisvaraarendusega seotud varude kajastamine lõpetatakse, kui objekt müüakse ning toimub selle omanikuvahetus (allkirjastatakse notariaalne asjaõigusleping).

Kinnisvaraobjekti bilansiline väärtus kantakse kuludesse samal perioodil, kui kajastatakse selle müügil saadud tulu. Kasumiaruandes kajastatud kinnisvaraarendusega seotud varude bilansiline maksumus määratakse kindlaks müüdüd kinnisvaraga otseselt seotud kulutuste ja muude seotud kulude jaotuse alusel, mis põhineb müüdüd vara suhtelisel suurusel.

3.11. Materiaalne põhivara

Grupil on kasutusel järgmised materiaalse põhivara liigid:

- Maa ja ehitised
- Masinad ja seadmed
- Muu inventar
- Kasutusõigusega varad

Teenuste osutamiseks või halduseesmärkidel hoitavaid maad ja ehitisi mõõdetakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, milleks on õiglane väärtus ümberhindluse kuupäeval, millest on arvatud maha hilisem akumulatsioonid kulum ja hilisemad

akumuleeritud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Ümberhindlusi tehakse iga viie aasta järel või sagedamini, kui on olulisi viiteid võimalikule väärtuse muutusele.

Selliste maade ja ehitiste väärtuse suurenemine ümberhindluse tulemusena kajastatakse koondkasumiaruandes ja akumuleerunult omakapitalis ümberhindluse reservi all.

Materiaalse põhivara objekti ümberhindamisel korrigeeritakse selle bilansiline väärtus ümberhinnatud väärtusele. Akumuleeritud kulum elimineeritakse vara bilansilise brutomaksumusega.

Ümberhinnatud ehitiste amortisatsioon kajastatakse kasumiaruandes. Ümberhinnatud ehitise müügi või maha kandmise korral kantakse omakapitalis kajastatud materiaalse põhivara ümberhindluse reservi jääk otse jaotamata kasumisse.

Maad ei amortiseerita.

Inventar ja seadmed kajastatakse soetusmaksumuses, millest on arvatud maha akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud kahjumid.

Kasutusõigusega vara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on arvatud maha akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud kahjumid. Kasutusõigusega vara amortiseeritakse tema rendiperioodi või vara eeldatava kasuliku eluea jooksul olenevalt sellest, kumb on lühem.

Aastased kuluminormid materiaalse põhivara liikide lõikes on järgmised:

- Ehitised 2–5% aastas
- Masinad ja seadmed 8–20% aastas
- Muu inventar 20–50% aastas
- Kasutusõigusega varad 2–5% aastas

Materiaalse põhivara objekti kajastamine lõpetatakse selle võõrandamisel või kui vara kasutamisest ei eeldata enam tulevast majanduslikku kasu. Materiaalse põhivara objekti kajastamise lõpetamisest saadav kasum või kahjum määratakse kindlaks müügitulu ja objekti raamatupidamisliku maksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes.

3.12. Immateriaalne põhivara (v.a firmaväärtus)

Grupil on kasutusel järgmised immateriaalse põhivara liigid:

- Kliendiandmebaas
- Kaubamärgid
- Veebilehed ja tarkvara

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes on immateriaalne põhivara kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuleeritud kulumi võrra. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarmedodil immateriaalse põhivara eeldatava kasuliku eluea jooksul. Immateriaalse põhivara hinnanguline kasulik eluiga ja amortisatsioonimeetod vaadatakse üle iga aruandeperioodi lõpus. Kõik hinnangute muutused kajastatakse edasiulatuvalt.

Immateriaalse põhivara kajastamine lõpetatakse selle väärtustamisel või kui vara kasutamisest või väärtustamisest ei eeldata edasist majanduslikku kasu. Immateriaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tulenev kasum või kahjum määratakse kindlaks netorealiseerimisväärtuse ja vara bilansilise maksumuse vahena ning kajastatakse kasumiaruandes kajastamise lõpetamise hetkel.

Aastased kuluminormid immateriaalse vara gruppide lõikes on järgmised:

- Kliendiandmebaas 33% aastas
- Kaubamärgid kuni 10% aastas
- Veebilehed ja tarkvara 10–33% aastas

3.13. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise ja/või kinnisvara väärtuse kasvu eesmärgil (sh tulevaste arenduste tarbeks mõeldud maatükid ja kinnistud). Samuti kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna maad ja ehitisi, mida kavatakse hoida pikaajaliselt ning millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteeringu kasutamise eesmärgi muutumisel klassifitseeritakse vara ümber ning edaspidi rakendatakse varale sellele varagrupile kehtivaid arvestuspõhimõtteid, kuhu kinnisvarainvesteering ümber klassifitseeriti. Kui algab osa või terve kinnisvarainvesteeringu arendus eesmärgiga müüa arendatud produkt, siis päeval, mil algab aktiivne arendusfaas, klassifitseeritakse kõnealune osa või terve kinnisvarainvesteering ümber varude alla.

Grupp käsitleb aktiivse arendusfaasi algusena hetke, kui ehitusluba on saadud ja kehtiv ning toimub üks või mitu järgmistest sündmustest:

- Broneerimislepingute sõlmimine klientidega
- Arenduslaenu laenulepingu sõlmimine
- Ehituslepingu sõlmimine

Kinnisvarainvesteeringuid mõeldakse esmalt nende soetusmaksumuses, mille hulka loetakse ka tehingukulutused. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis põhinevad kord aastas sõltumatute kinnisvarahindajate poolt kindlaks määratud turuhindadel, viimaste tehingute hindadel, mis hõlmavad sarnaseid objekte (korrigeerides hinnangut vastavalt erinevustele), või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruande ridadel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Õiglases väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringuid ei amortiseerita.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine lõpetatakse objekti väärtustamisel või siis, kui kinnisvarainvesteering on püsivalt kasutamisest eemaldatud ning selle väärtustamisest ei eeldata tulevikus majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tulenevad kasumid või kahjumid määratakse kindlaks netomüügitulu ja vara raamatupidamisliku jääkmaksumuse vahena ning need kajastatakse kasumiaruandes kajastamise lõpetamise perioodil.

3.14. Materiaalse ja immateriaalse põhivara väärtuse langus

Grupp hindab iga aruandeperioodi lõpus materiaalse ja immateriaalse vara võimalikule väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hindab Grupp vara kaetavat väärtust, et teha kindlaks väärtuse vähenemisest tuleneva kahjumi suurus. Kui üksiku varaobjekti kaetavat väärtust ei ole võimalik hinnata, teeb Grupp kindlaks selle raha teeniva üksuse kaetava väärtuse, kuhu kõnealune vara kuulub.

Kaetav väärtus on kas õiglane väärtus, millest on arvatud maha müügikulutused, või kasutusväärtus, olenevalt sellest, kumb neist on kõrgem. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulised tulevased rahavood nüüdisväärtuseni maksueelse diskontomääraga, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja varaga seotud spetsiifilisi riske, mille suhtes tulevaste rahavoogude hinnanguid ei ole korrigeeritud. Õiglase väärtuse, millest on arvatud maha müügikulutused, määramisel võetakse arvesse hiljutisi turutehinguid. Kui selliseid tehinguid ei ole võimalik tuvastada, kasutatakse sobivat hindamismudelit. Neid arvutusi kinnitavad hindamiskordajad, börsil noteeritud aktsiate hinnad või muud kättesaadavad õiglase väärtuse näitajad.

Juhul kui kaetav väärtus on madalam vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikust väärtusest, siis vähendatakse vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislikku jääkmaksumust selle kaetava väärtuseni. Kahjum vara väärtuse langusest kajastatakse kohe kasumiaruandes, v.a juhul, kui vara kajastatakse selle ümberhinnatud väärtuses ning ümberhinnatud vara väärtuse langusest tulenevat kahjumit käsitatakse ümberhindluse vähendamisenä.

Juhul kui varem alla hinnatud varade (või raha teeniva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud, suurendatakse vara (või raha teeniva üksuse) väärtust selle kaetava väärtuseni, kuid selliselt, et vara (või raha teeniva üksuse) raamatupidamislik väärtus ei hakka ületama väärtust, mis varal (või raha teenival üksusel) oleks olnud ilma allahindluse kajastamiseta. Allahindluse tühistamine kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui vara kajastatakse ümberhinnatud väärtuses, mis juhul käsitletakse tühistamist ümberhindluse suurendamisena. Varem kajastatud väärtuse langusest tulenev kahjum tühistatakse ainult juhul, kui pärast viimast allahindluse kajastamist on toimunud muutus vara kaetava väärtuse määramisel kasutatud eeldustes.

3.15. Investeeringud tütarettevõtetesse (emaettevõtte konsolideerimata aruannetes)

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse emaettevõtte finantsaruannetes soetusmaksumuses. Iga aruandeperioodi lõpus hindab emaettevõtte, kas on viiteid, et vara väärtus võib olla langenud. Selliste asjaolude esinemise korral hindab Grupp vara kaetavat väärtust, et teha kindlaks väärtuse vähenemisest tuleneva kahjumi suurus.

3.16. Finantsinstrumendid ja nende esmane mõõtmine

Finantsvarad ja -kohustised kajastatakse siis, kui mõnest kontserni majandusüksusest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvarade ja -kohustiste esmane mõõtmine toimub õiglasel väärtusel. Finantsvarade ja -kohustiste arvele võtmisel liidetakse nende õiglasele väärtusele või lahutatakse sellest tehingukulutused, mis on otseselt seotud finantsvara või -kohustise omandamise või emitteerimisega (v.a õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustised). Nõuded ostjate vastu kajastatakse tehinguhinnas, kuna nad ei sisalda olulist rahastamiskomponenti.

3.17. *Finantsvarad*

Kõiki raamatupidamises kajastatud finantsvarasid mõõdetakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarade kajastamine korrigeeritud soetusmaksumuses

Grupp kajastab järgmisi finantsvarasid korrigeeritud soetusmaksumuses: nõuded ostjate vastu ning raha. Võlainstrumentide puhul kajastatakse tulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantsvarade väärtuse langus

Grupp kasutab allahindluse suuruse määramiseks lihtsustatud mudelit.

Grupp kajastab eeldatava krediidikahju ulatuses allahindluse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate võlainstrumentide, rendinõuete, ostjate vastu suunatud nõuete ning finantsgarantiilepingute puhul.

Ostjate vastu suunatud nõuete ja rendinõuete puhul kajastab Grupp alati nende eluea jooksul eeldatava krediidikahju. Nende finantsvaradega seotud eeldatavat krediidikahju hinnatakse eraldiste maatriksi alusel, mis põhineb Grupi varasemal krediidikahju kogemusel, mida on korrigeeritud võlgnikele ja majanduskeskkonnale omaste tulevikku vaatavate tegurite, üldiste majandustingimuste ning nii aruandekuupäeva jooksvate kui ka prognoositavate tingimuste suuna hinnangutega, sh kasutades vajadusel raha ajaväärtust.

(i) Kohustuste täitmata jätmise määratlus

Grupp peab järgmisi situatsioone kohustuste täitmata jätmiseks krediidiriski juhtimise eesmärgil, kuna ajalooline kogemus näitab, et finantsvarad, mis vastavad ühele järgmistest kriteeriumidest, ei ole tavaliselt kaetavad:

- võlgnik on rikkunud finantskokkuleppeid või
- ettevõttesiseselt välja töötatud või välistest allikatest saadud teave näitab, et tõenäoliselt ei maksa võlgnik võlausaldajatele, sh Grupile, täies mahus (arvestamata Grupi valduses olevaid tagatisi).

Sõltumata ülaltoodud analüüsist leiab Grupp, et kohustuste täitmata jätmine on toimunud siis, kui finantsvara maksetähtaeg on ületatud 90 päeva, välja arvatud juhul, kui Grupil on mõistlik ja põhjendatud informatsioon, mis tõendab, et isegi kui lepingumaksud lähevad rohkem kui 90 päeva üle maksetähtpäeva, ei näita see olulist finantsinstrumendi krediidiriski suurenemist.

(ii) Mahakandmine

Grupp kannab finantsvara maha, kui on teavet, mis näitab, et võlgnik on tõsiselt rahalistes raskustes ja puudub reaalne väljavaade tagasi saada rahavoogusid, nt kui võlgnik on

saneerimises või on algatatud pankrotimenetlus, või ostjate vastu suunatud nõuete puhul, kui summad on üle kahe aasta maksetähtaja ületanud, olenevalt sellest, kumb toimub varem. Mahakantud finantsvarade suhtes võib Grupp endiselt kohaldada täitetoiminguid, võttes vajaduse korral arvesse õigusnõu. Võimalikud tagasinõuded kajastatakse kasumiaruandes.

Finantsvarade kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või ta kannab üle finantsvara ning sisuliselt kõik finantsvara omandiga seonduvatest riskidest ja hüvedest kolmandale osapoolele.

Finantsvara kajastamise lõpetamisel kogu ulatuses kajastatakse raamatupidamisliku jääkmaksumuse ning saadud ja saadaoleva tasu vahe kasumiaruandes.

3.18. Finantskohustised

Finantskohustised

Finantskohustised (sh lühi- ja pikaajalised laenukohustused, võlad tarnijatele ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest ning kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustiste kajastamise lõpetamine

Grupp lõpetab finantskohustiste kajastamise siis ja ainult siis, kui Grupi kohustused on täidetud, tühistatud või aegunud. Finantskohustise kajastamise lõpetamisel kajastatakse selle bilansilise maksumuse ning makstud ja makstava tasu vahe kasumiaruandes.

Kui Grupp vahetab olemasoleva laenuandjaga ühe võlainstrumendi teise oluliselt erinevate tingimustega instrumendi vastu, kajastatakse sellist vahetust esialgse finantskohustise kustutamise ja uue finantskohustise kajastamisena. Samamoodi arvestab Grupp olemasoleva kohustise või selle osa tingimuste olulist muutmist esialgse finantskohustise kustutamise ja uue kohustise kajastamisena. Tingimused loetakse oluliselt erinevaks, kui uute tingimuste kohaselt erineb rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtus, sealhulgas kõik tasutud tasud, millest on arvatud maha saadud ja algse sisemise intressimääraga diskonteeritud tasud, vähemalt 10% esialgse finantskohustise ülejäänud rahavoogude diskonteeritud nüüdisväärtusest. Kui muudatus ei ole oluline, kajastatakse erinevus (1) kohustise muudatuseelse bilansilise maksumuse ja (2) rahavoogude muudatusjärgse nüüdisväärtuse vahel kasumiaruandes finantstulu või finantskulu hulgas.

3.19. Eraldised

Ehituslepingute kohaselt vastutab Grupp teostatud tööde kvaliteedi eest alates üleandmisest kliendile kuni ehitusjärgse garantiiperioodi lõpuni, mis on üldehitusprojektides tavaliselt 2 aastat.

Vastavalt standardile IAS 37 „Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad“ kajastatakse garantiieraldis siis, kui ehitusteenuste osutamine on lõpetatud ja ehituslepingust

tulenev eksisteeriv kohustus olemas. Eraldist mõõdetakse aruandekuupäeval kohustuse täitmiseks vajalike kulude parima hinnangu alusel, tuginedes Grupi ajaloolisele kogemusele garantiikohustuste täitmisel tekkinud kulude kohta.

Garantiieraldisi vaadatakse üle ja vajadusel korrigeeritakse igal aruandekuupäeval.

3.20. Tingimuslikud kohustised

Tagatised ja muud siduvad kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

3.21. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti äriseadustiku nõuetele kajastatakse kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeperioodi kinnitatud puhaskasumist kuni reservkapital moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

3.22. Tulude kajastamine

Grupp kajastab müügitulu summas, mille eest on ta kliendile kaupasid või teenuseid üle andnud, ning osas, mille eest on tal õigus tasu saada, välja arvatud kolmandate osapoolte nimel kogutud summad. Grupp kajastab tulusid siis, kui ta annab kliendile toote või teenuse üle kontrolli.

Kliendilepingutest saadav müügitulu

Kinnisvara müügitulu

Grupp arendab ning müüb elamu- ja äripindasid. Grupp sõlmib klientidega võlaõiguslikud müügilepingud kas valmis või arendamisel oleva vara müümiseks. Kinnisvaratehing on toimunud, kui on sõlmitud notariaalne asjaõigusleping ja kontroll ruumide üle on ostjale üle antud. Müügituluna käsitletakse tehinguhinda, milles on lepingus kokkulepitud, ning õigus tasule tekib Grupil omandiõiguse üleandmisel. Lepinguliste piirangute tõttu puudub kinnisvaral üldjuhul Grupi jaoks alternatiivne kasutus. Samas ei teki täitmisele pööratavat õigust maksmisele enne, kui omandiõigust pole juriidiliselt vormistatud. Seetõttu kajastatakse müügitulu siis, kui omandiõigus on ostjale üle läinud ja ruumid on kliendile üle antud.

(i) Valmis laovarv

Valminud vara müük on üks teostamiskohustus ja Grupp on teinud kindlaks, et see on kontrolli üleandmise hetkel täidetud. Tingimusteta lepingute vahetamise korral toimub see tavaliselt siis, kui seaduslik omandiõigus läheb kliendile üle. Tingimuslike vahetuste puhul toimub see tavaliselt siis, kui kõik olulised tingimused on täidetud. Maksed laekuvad juriidilise omandiõiguse üleandmisel, mis toimub tavaliselt kuue kuu jooksul alates lepingute sõlmimisest kuupäevast.

(ii) Arendamisel olevad kinnistud

Grupp kaalub, kas lepingus on lubadusi, mis on eraldi teostamiskohustused, millele tuleb eraldada osa tehinguhinnast. Arendatava kinnisvara müügiga seotud lepingute puhul vastutab Grupp projekti üldise juhtimise eest ning määrab kindlaks erinevad pakutavad kaubad ja teenused, nagu projekteerimistööd, materjalide hankimine, objekti ettevalmistamine ja vundamendi valamine, raamimine ja krohvimine, mehaanilised ja elektritööd, sisseseade (nt aknad, uksed, kapid jne) paigaldamine ja viimistlustööd. Grupp käsitleb neid ühe teostamiskohustusena, kuna see on oluline teenus kaupade ja teenuste (sisendite) integreerimiseks valmis kinnisvarasse (liitväljund), mille ostmiseks klient on lepingu sõlminud. Arendatava kinnisvara müügi osas on Grupp kindlaks teinud, et üldjuhul ei vasta see aja jooksul tulude kajastamise kriteeriumidele. Sellistel juhtudel antakse kontroll üle ja seega kajastatakse tulu teatud ajahetkel. See on kas ühele kliendile müüdüd vara, mis hõlmab kas kogu maad ja ehitist või mitme ühikuga vara.

(iii) Muud varude müügiga seotud tasud

Tehinguhinna määramisel võtab Grupp arvesse muutuva tasu, oluliste rahastamiskomponentide olemasolu, mitterahalise tasu ja selle olemasolul ka kliendile makstava tasu.

Kui arendatava kinnisvara müügilepingus sisalduv tasu sisaldab muutuvat summat viivitustrahvide või piiratud juhtudel ka ennetähtaegse lõpetamise preemiate näol, hindab Grupp tasu suurust, millele tal on õigus vastutasuks kliendile antava kauba üleandmise eest. Muutuv tasu on piiratud seni, kuni on väga tõenäoline, et kajastatud kumulatiivse tulu summat märkimisväärselt ei muudeta. Iga aruandeperioodi lõpus ajakohastab ettevõtte hinnangulist tehinguhinda, uuendades ühtlasi oma hinnangut sellele, kas muutuva tasu hinnang on piiratud, et see esindaks usaldusväärselt aruandeperioodi lõpus valitsenud asjaolusid ja asjaolude muutumist aruandeperioodi jooksul.

Mõne kinnisvara müügiga seotud lepingu puhul on Grupil õigus saada broneerimistasu. Seda ei peeta oluliseks rahastamiskomponendiks, kuna selle eesmärk ei ole Grupi finantseerimine. Broneerimistasu kasutatakse Grupi kaitsmiseks selle eest, et teine osapool ei suuda mõnda või kõiki oma lepingujärgseid kohustusi piisavalt täita, kui klientidel pole kindlat krediidi ajalugu või kui neil on esinenud maksehäireid.

Lisaks võib Grupp teatud arendatava kinnisvara müügiga seotud lepingute korral nõuda klientidelt tööde käigus ettemaksete maksmist 10–20% müügihinnast, mis moodustavad olulise rahastamiskomponendi. Lepingute puhul, kus tulu kajastatakse teatud ajahetkel (st arenduse lõppedes) ja praktilisi abinõusid ei saa rakendada, korrigeerib Grupp tehinguhinda olulise rahastamiskomponendi mõjude suhtes, diskonteerides selle määruga, mis kajastuks lepingu sõlmimise ajal Grupi ja tema kliendi vahel tehtud eraldi rahastamistehingus. Grupp on siiski jõudnud järeldusele, et selle korrigeerimise mõju ei ole nii käesoleva kui ka eelmiste aastate finantsaruannetes oluline.

Grupp on teinud kindlaks, et valminud vara müügi lepingud ei sisalda olulisi rahastamiskomponente. Lisaks puuduvad mitterahalised tasud ja ka klientidele makstavad tasud.

Hotelli müügitulu

Grupp opereerib Saksamaal Bad Kreuznachis hotelli. Hotell saab tulu majutuse pakkumisest, banketisaalide ning nendega seotud ruumide rentimisest, toitlustamisest, termaalspaale juurdepääsu pakkumisest jne.

Osutatud hotelliteenused kajastatakse müügituluna aja jooksul, kuna majutusteenust koos sellega seotud lisateenuste ja kaupadega pakutakse kindlaks määratud perioodi vältel. Olgu see siis ühe öö, nädalavahetuse või pikema viibimise korral, saab ja kasutab klient pakutavaid hüvesid üheaegselt.

Grupil tekib õigus tasule kohe, kui klient toote ostab või teenust osutatakse.

Haldusteenuste müügitulu

Grupp osutab haldusteenuseid, mis sisaldavad vaid ühte teostamiskohustust, korteriühistutele kortermajades, mida on Grupp ise arendanud. Neid teenuseid osutatakse klientidele regulaarselt pikaajaliste lepingute alusel fikseeritud tasu eest. Grupp saab tasu ja kajastab tulu tekkepõhiselt iga kuu. Müügitulu kajastatakse aja jooksul.

Müügitulu kinnisvaravahendusteenustest ja tehingutest, kus omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus

Itaalias teenib Grupp tulu elamukinnisvara vahendamise teenitud komisjonitasudest ja kinnisvara ostu-müügi tehingutest, kus omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus.

Müügitulu kinnisvaravahendusteenustest ja tehingutest, kus omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus, kajastatakse hetkel, kui asjakohased lepingutingimused on kooskõlas seadusest tulenevate nõuetega täidetud, sealhulgas näiteks ostupakkumise vastuvõtmine müüja poolt või notariaalselt tõestatud müügilepingu sõlmimine. Mõlemat liiki tehingutes tegutseb Grupp käsundisaajana ning kajastab seetõttu tulu netosummana.

Muude teenuste müügitulud

Muude teenuste müügitulud on ebaregulaarsed ning kajastatakse sõltuvalt pakutavast teenusest kas aja jooksul või hetkel, kui lubatud kaubad või teenused kliendile üle antakse.

Renditulu

Grupi arvestuspõhimõtted kasutusrendile andmisest tekkiva tulu kajastamise kohta on toodud punktis 3.23.

Muud tulud

Muud äritulud

Muu ärituluna kajastatakse tulu, mis ei ole seotud kontserni kuuluvate ettevõtete põhitegevusega.

Intressitulu

Intressitulu finantsvaralt kajastatakse kasutades sisemise intressimäära meetodit. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, võttes aluseks laekumata põhiosa jäägi ja rakendatava sisemise intressimäära, milleks on intressimäär, mis diskonteerib hinnangulised tulevased rahavood finantsvara eeldatavale eluajale selliselt, et need on võrdsed vara bilansilise jääkväärtusega.

3.23. Kulud

Müüdud kaupade ja teenuste kulu

Müüdud kaupade ja teenuste kuluna esitatakse aruandeperioodi müügituluna kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus- ja haldusteenuste ning hotellide opereerimise teenuste osutamisega seotud kulud on samuti kajastatud kasumiaruande real „Müüdud kaupade ja teenuste kulu“.

Turustuskulud

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, agentuuride tasu, turundusega seotud personalikulud ja muud turustuskulud.

Üldhalduskulud

Üldhalduskuludena on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused ning materiaalse põhivara kulum.

Laenukasutuse kulutused

Nende varade soetusmaksumusele, mille sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks valmistamiseks kulub tingimata märkimisväärne aeg (rohkem kui üks aasta), lisatakse laenukasutuse kulutused, mis on otseselt seotud kõnealuste varade soetamise, ehitamise või tootmisega, kuni varad on nende sihtotstarbeliseks kasutamiseks või müügiks suuresti valmis. Kõik muud laenukasutuse kulutused kajastatakse kasumiaruandes perioodil, mil need tekkivad. Intressi- ja finantseerimiskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuludena sisemise intressimäära meetodil.

3.24. Rendiarvestus

Grupp rentnikuna

Lepingu sõlmimisel hindab Grupp, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet. Grupp kajastab kasutusõigusega varad ja vastava rendikohustise iga rendilepingu puhul, milles ta on rentnik, välja arvatud lühiajaliste rentide (rendiperioodi pikkus 12 kuud või vähem) ja madala väärtusega varade puhul (nt arvutid, väikevahendid ja telefonid). Sellistel juhtudel kajastatakse kasutusõigusega vara lineaarselt tegevuskuluna rendiperioodi jooksul või mõnel muul süstemaatilisel alusel, mis kajastab paremini renditud varade majanduslikult kasulikkude eluiga.

Rendikohustist hinnatakse algselt rendiperioodi alguseks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses diskonteerituna rendi sisemise intressimääraga. Kui seda määra ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab Grupp enda alternatiivset laenuintressimäära.

Kasutusõigusega varad koosnevad esialgselt rendikohustise väärtusest, rendimaksetest, rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimaksetest, millest on lahutatud saadud rendistiimulid ja esmased otsekulutused. Edaspidi kajastatakse neid soetusmaksumuses, millest on arvatud maha amortisatsioon ja vara väärtuse langus.

Kasutusõigusega varasid amortiseeritakse rendilepingu lõppemiseni või vara kasuliku eluea lõpuni sõltuvalt sellest, kumb saabub enne. Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus üle või kui kasutusõigusega vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et Grupp realiseerib ostuõiguse, amortiseeritakse kasutusõigusega vara selle kasuliku eluea lõpuni. Amortisatsiooni arvestamine algab rendiperioodi algusest.

Kasutusõigusega varad kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes eraldi real.

Grupp rendileandjana

Grupp on sõlminud oma kinnisvarainvesteeringute portfelliga oleva ärikinnisvara väljaüürimiseks rendilepingud. Lepingutingimuste hindamise põhjal — näiteks ei hõlma rendiperiood suuremat osa ärikinnisvara majanduslikust elueast ning rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtus ei kata kogu ärikinnisvara õiglast väärtust — on Grupp teinud kindlaks, et ta säilitab sisuliselt kõik omandiõigusega kaasnevad riskid ja hüved ning kajastab lepinguid kasutusrendina.

Kuna tegemist on äritegevusega seotud tuluga, arvestatakse kasutusrendilepingutest tulenevat renditulu rendiperioodi jooksul lineaarselt ja kajastatakse kasumiaruandes tuluna, välja arvatud tingimuslik renditulu, mis kajastatakse selle tekkimisel. Kasutusrendilepingute läbirääkimiste pidamisel ja korraldamisel tekkinud esmased otsekulutused kajastatakse rendiperioodi jooksul kuluna samadel alustel kui renditulu.

Peamiselt renditulu teenimiseks hoitava kinnisvarainvesteeringu osas sõlmib Grupp rendileandjana rendilepinguid, mis kuuluvad IFRS 16 reguleerimisalasse. Need lepingud hõlmavad teatavaid üürnikele (st klientidele) pakutavaid teenuseid, sealhulgas üldkasutatavate ruumide hooldusteenuseid (nt koristusteenused, turvalisus, haljastus ja ühisalade lumekoristus), samuti muud tugiteenused. Üürnikelt nende teenuste eest võetav tasu sisaldab

tasusid, mis võetakse üüritava pinna osakaalu alusel, ja teatud kantud kulude hüvitamist. Need teenused on täpsustatud rendilepingutes ja on eraldi arveldatavad.

Grupp on kindlaks teinud, et need teenused moodustavad eraldiseisvad rendiga mitteseotud komponendid (mis antakse üle eraldiseisvalt vara kasutamise õigusest) ja kuuluvad IFRS 15 reguleerimisalasse. Grupp jaotab lepingus sisalduva tasu eraldi üürile ja muudele (rendiga mitteseotud) komponentidele eraldiseisva müügihinna alusel.

3.25. Maksustamine

Eesti

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt, samuti muudelt omakapitalist tehtavatelt väljamaksetelt, mis ületavad omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid. Kuni 31. detsembrini 2024 oli maksumäär 20/80 maksustatavalt summalt. Alates 1. jaanuarist 2025 on maksumäär 22/78 maksustatavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Grupp kajastab edasilükkunud tulumaksukohustise tütarettevõtete seotud maksustatavate ajutiste erinevuste osas, välja arvatud juhul, kui maksustatavate ajutise erinevuse tühistamise ajastamist suudetakse kontrollida ja on tõenäoline, et ajutine erinevus lähemas tulevikus ei tühistu.

Muud tütarettevõtted

Grupi tütarettevõtete teenitud kasum maksustatakse tulumaksuga vastavalt asukohamaa seadustega sätestatud tulumaksumääradele.

Eestis ja Lätis makstakse tulumaksu kasumi jaotamisel. Kehtiv tulumaksumäär on Eestis 22% (s.o. 22/78) ja Lätis 20% (s.o. 20/70), arvatuna väljamakstud netosummalt.

Leedus oli tulumaksumäär ettevõtetele 2025. aastal 16%, tõustes alates 1. jaanuarist 2026 17%-ni.

Saksamaal maksustatakse ettevõtete kasumit 15% ettevõtte tulumaksuga, millele lisanduvad solidaarsusmaks ja kohaliku omavalitsuse ettevõtlusmaks. Kokku võib see teha tegelikult maksumääraks kuni ligi 30%.

Itaalias maksustatakse ettevõtete kasumeid 24% ettevõtte tulumaksuga (IRES). Lisaks kehtib kohalik tootmistegevuse maks (IRAP), mille tulemusel võib tegelik maksumäär ulatuda ligikaudu 27,9%-ni.

Edasilükkunud tulumaksukohustis arvestatakse kõikidelt olulistelt ajutistelt erinevustelt varade ja kohustiste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Edasilükkunud tulumaksuvara, mis tuleneb peamiselt edasikantavatest maksukahjumitest, kajastatakse finantsseisundi aruandes vaid juhul, kui on tõenäoline selle realiseerumine läbi maksustatava kasumi tekkimise

tulevikus. Kui Grupi tütarettevõtete asukohamaa seadused annavad selleks juriidilist jõudu omava õiguse, kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised tasaarveldatuna. Edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste arvutamisel kasutatakse üldjuhul bilansipäeval kehtinud või olulises osas kehtima hakanud maksumäära.

Teise samba globaalne miinimummaks

2023. aasta 23. mail andis Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) välja IAS 12 muudatused „Rahvusvaheline maksureform – teise samba näidiseeskirjad“, millega täpsustatakse, et standardit IAS 12 kohaldatakse tulumaksu suhtes, mis tuleneb OECD avaldatud teise samba näidiseeskirjade rakendamiseks kehtestatud või teada antud maksuõigusest, sealhulgas maksuõigusest, millega rakendatakse kõnealustes eeskirjades kirjeldatud tingimustele vastavaid riigisiseseid minimaalseid lisamakse. Grupp on need muudatused rakendanud, kuid need ei ole käesoleval aruandeperioodil kohaldatavad, kuna Grupi konsolideeritud müügitulu ei ületa hetkel veel 750 miljoni euro piiri.

3.26. *Segmendiaruandlus*

IFRS 8 „Tegevussegmentid“ kehtestab segmendiaruandluse esitamise äritegevuse segmentide kohta, mille tegevuse tulemused vaatab regulaarselt läbi Grupi kõrgeim äritegevust puudutavate otsuste langetaja, et võtta vastu äritegevust puudutavaid otsuseid. Peamiseks segmenteerimise aluseks on riigipõhisus (Eesti, Läti, Leedu, Saksamaa, Itaalia). Tegevussegmentid on majandusüksuse äritegevuse osad, mille kohta on võimalik saada eraldiseisvat finantsinformatsiooni võtmaks vastu otsuseid segmendile eraldatavate vahendite kohta ja hindamaks selle tegevuse tulemusi. Peamised kriteeriumid tegevussegmentide jälgimiseks on: grupiväline müügitulu, kasum enne tulumaksu, teenitud puhaskasum ja koguvarad.

3.27. *Aruandeperioodijärgsed sündmused*

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse selliste oluliste aruandeperioodi lõpu ja Grupi juhatuse poolt aruande kinnitamise kuupäeva vahelisel ajavahemikul toimunud sündmuste mõju, mis on seotud eelnevate perioodide sündmustega ning mõjutavad varade ja kohustiste kajastamist ja mõõtmist. Aruandeperioodijärgsed sündmused, mis ei mõjuta varade ja kohustiste kajastamist ja mõõtmist, kuid omavad olulist mõju järgmise majandusaasta finantstulemustele, avalikustatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Lisa 4. Olulised arvestushinnangud, otsused ja eeldused

Vastavalt Grupi arvestuspõhimõtetele, mis on kirjeldatud lisa 3, on juhtkond kohustatud tegema otsuseid ning kasutama hinnanguid ja eeldusi, mis puudutavad selliste varade ja kohustiste raamatupidamislikku jääkväärtust, mille kohta ei ole võimalik saada piisavat informatsiooni muudest allikatest. Need hinnangud ja eeldused põhinevad ajaloolisel kogemusel ning muudel teguritel, mida peetakse asjakohaseks. Tegelikud tulemused võivad antud hinnangutest erineda.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse jooksvalt üle. Raamatupidamislike hinnangute muutused kajastatakse perioodis, milles muutus on toimunud, kui muudatus puudutab ainult korrigeerimise aluseks olevat perioodi, või perioodis, milles muutus on toimunud, ning tulevastes perioodides, kui muutus mõjutab nii praegust kui ka tulevasi perioode.

4.1. Olulised hinnangud rakendatavates arvestuspõhimõtetes

Allpool on toodud olulised hinnangud, mida juhtkond on Grupi arvestuspõhimõtteid rakendades teinud ja millel on kõige olulisem mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetes kajastatavale informatsioonile.

Dividendide väljamaksmisel rakenduvat tulumaksu ning jaotamata kasumile rakendatavaid maksumäärasid on kirjeldatud täpsemalt punktis 3.25 „Maksustamine“ ja lisas 30 „Tulumaks“.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjekti klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks lähtutakse juhtkonna kavatsusest objekti edasisel kasutamisel (vt lisad 11, 13 ja 14). Varuna kajastatakse kinnisvara, mille soetamise eesmärgiks on selle arendamine ja müük või edasimüük tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud objektid, mille omamise eesmärgiks on tulu saamine kinnisvara kasutusrendist või turuväärtuse kasvust. Samuti klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuna objektid, mida plaanitakse hoida pikemat aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke.

Strateegia üle vaatamisel võtab Grupp arvesse järgmisi asjaolusid, millel on määrav tähendus varade ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks:

- Viimase 10 aasta jooksul ei ole antud vara arendatud.
- Grupil puudub kavatsus alustada antud varade arendamist vähemalt järgmise 5 aasta jooksul.
- Puudub tegevuskava nende varade müümiseks lähitulevikus.
- Varade peamine eesmärk on hoida neid väärtuse kasvu eesmärgil.
- Grupi äriotsuseks tavapäraseks pikkuseks on ca 2 aastat, väga keeruliste projektide puhul kuni 4 aastat, mis jääb alla 5 ja enama aasta perspektiivile.

Materiaalse põhivarana võetakse arvele kinnisvaraobjektid, mida plaanitakse kasutada teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Müügiks hoitavate varade klassifitseerimine

Põhivara klassifitseerimine müügiks hoitavaks põhineb juhtkonna otsustusel ja hinnangul selle kohta, kas standardis IFRS 5 „Müügiks hoitavad põhivarad ja lõpetatud tegevusvaldkonnad“ sätestatud kriteeriumid on täidetud.

Varad liigitatakse müügiks hoitavaks, kui nende bilansiline maksumus kaetakse peamiselt müügitehingu, mitte jätkuva kasutamise kaudu, ning müük on äärmiselt tõenäoline.

Seda hinnangut andes võtab juhtkond arvesse seda, kas:

- on võetud vastu kindel otsus vara müügiks,
- vara on saadaval koheseks müügiks käesolevas seisukorras,
- on käivitatud aktiivne plaan ostja leidmiseks,
- müük peaks eeldatavasti toimuma 12 kuu jooksul alates liigitamise kuupäevast ning
- märkimisväärsete muudatuste tegemine plaani või plaani tagasivõtmine on ebatõenäoline.

4.2. Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud

Järgnevalt on toodud olulisimad tulevikku puudutavad eeldused ja muud peamised hindamisebakindluse allikad aruandeperioodi lõpu kuupäeva seisuga, mis võivad kaasa tuua varade ja kohustiste raamatupidamisliku väärtuse märkimisväärse korrigeerimise järgmisel aruandeperioodil. Lisades 11, 12, 13, 14 ja 15 on välja toodud nende varade iseloom ja bilansiline maksumus läbi aruandeperioodi.

Varude netorealiseerimisväärtuse hindamine

Grupi arvestuspõhimõtete kohaselt kajastatakse varud finantsseisundi aruandes kas soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Sellest lähtuvalt tuleb juhtkonnal hinnata varude netorealiseerimisväärtust, kui esineb indikatsioone, et varude väärtus võib olla langenud alla nende soetusmaksumuse. Sellisel juhul hinnatakse varud alla nende netorealiseerimisväärtuseni.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus

Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse iga aruandeperioodi lõpu seisuga nende õiglasesse väärtusesse. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse kahte meetodit: diskonteeritud rahavoogude meetodit ning võrreldavate tehingute hindade meetodit, sõltuvalt sellest, milline on asjaolusid arvestades kõige asjakohasem. Olulisemad meetodid ja eeldused, mida hindajad kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutavad, on toodud lisas 14.

Materiaalse põhivara kaetav väärtus

Juhtkond hindab iga aruandeperioodi lõpu seisuga, kas on märke, mis võiksid viidata varade väärtuse langusele, vaadates üle oma varade bilansilised väärtused. Kui selliseid märke on, siis leitakse vara kaetav väärtus. Vara kaetava väärtuse määramisel viiakse läbi vara väärtuse test, mille käigus leitakse vara kaetav väärtus. Vara kaetav väärtus on suurim kahest järgmisest näitajast: vara tulevaste rahavoogude nüüdisväärtus või vara õiglane väärtus, millest lahutatakse võimalikud müügikulutused. Ümberhinnatud väärtuses bilansis kajastatud varade puhul hindab juhtkond igal aastal vara bilansilise maksumuse vastavust õiglasele väärtusele. Materiaalse põhivara kohta saab lugeda täpsemalt lisast 13.

Immateriaalse põhivara õiglase väärtuse hindamine tütaretevõtte omandamisel

2024. aastal määras Grupp Itaalia tütaretevõtte omandamise käigus juhtkonna hinnangute põhjal tuvastatud immateriaalsete põhivarade, sealhulgas tehisintellekti tarkvara ja kliendiandmebaaside, õiglase väärtuse.

Kõnealuste varade hindamine toimus omandamise kuupäeval ning põhines sel hetkel kättesaadaval teabel ja eeldustel.

Tehisintellekti tarkvara õiglane väärtus määrati kindlaks kulude kokkuhoiu meetodit kasutades, mis nõudis juhtkonnalt hinnangute rakendamist automatiseerimisest tuleneva tegevuse efektiivsuse kasvu ja kulude vähenemise prognoosimisel.

Kliendiandmebaaside õiglane väärtus määrati kindlaks tulupõhise meetodi abil, mis nõudis juhtkonna hinnanguid tulevase tulupotentsiaali, kliendikonversioonimäärade ning andmete eeldatava kasuliku eluea prognoosimisel.

Täiendav teave omandamise kohta on esitatud lisas 6.

Firmaväärtuse languse hindamine

2025. aasta 31. detsembri seisuga viis Grupp läbi Itaalia raha teenivale üksusele (Preatoni Nuda Proprietà S.r.l) omistatud firmaväärtuse iga-aastase väärtuse languse testi.

Raha teeniva üksuse kaetav väärtus määrati kasutusväärtusena, mis arvutati diskonteeritud rahavoogude meetodil, tuginedes juhtkonna poolt kinnitatud järgmise 5 aasta rahavoogude prognoosidele. Jätkuperioodi väärtus arvutati 1,5% püsiva kasvumääraga ning prognoositud rahavood diskonteeriti 10,80% kapitali kaalutud keskmise hinnaga (WACC), mille tulemusel rakendati prognoosiperioodi viimasele aastale (2030) diskontotegurit 0,57. Kuna kaetav väärtus oli madalam kui bilansiline väärtus ning firmaväärtus täies ulatuses alla hinnatud, puudus 2025. aasta 31. detsembri seisuga igasugune täiendav varu. Seetõttu ei muudaks ükski põhjendatult võimalik ebasoodne muutus nendes olulistest eeldustest väärtuse languse kohta tehtud järeldust.

Väärtuse languse hindamisel rakendas juhtkond oluliste eelduste suhtes konservatiivset lähenemist, arvestades majandusüksuse 2025. aasta tulemusi ning aruandekuupäeva seisuga ajakohastatud ootusi. Uuendatud prognoosid peegeldasid projekti kasumlikuks muutumise edasilükkumist hilisematesse perioodidesse võrreldes esialgse äriplaaniga. Lisaks sõltus prognoositud tulevane rahavoog lisafinantseeringu saamisest, mille tagamiseks ei olnud aruandekuupäeva seisuga veel lepingut sõlmitud.

Eeltoodud eeldustel teostatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi põhjal määrati raha teeniva üksuse kaetavaks väärtuseks 966 tuhat eurot, mis oli 2025. aasta 31. detsembri seisuga madalam kui selle bilansilineväärtus. Seetõttu kajastas Grupp kogu firmaväärtuse ulatuses allahindluse summas 863 tuhat eurot, mis kajastati 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kasumiaruandes.

Täiendav teave firmaväärtuse kohta on toodud lisas 6.

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kasulik eluiga

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kasuliku eluea hindamisel võtab Grupp arvesse äritegevuse tingimusi ja mahte, eelnevat kogemust nimetatud valdkonnas ning tulevikuplaane.

Lisa 5. Gruppi kuuluvad ettevõtted

Ettevõtte nimi	Tegevus- ja asukohariik	Grupi osalus ja hääleõigus		Tegevusala
		31.12.2025	31.12.2024	
AS Pro Kapital Grupp	Eesti			Valdusettevõtte, emettevõtte
AS-i Pro Kapital Grupp otseses omanduses:				
AS Pro Kapital Eesti	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Latvia PJSC	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings	Eesti	100,00%	100,00%	Valdusettevõtte
Pro Kapital Germany GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Preatoni Nuda Proprietà S.r.l	Itaalia	77,5%	67,5%	Kinnisvara vahendamine/müük
AS-i Pro Kapital Eesti otseses omanduses:				
OÜ PKE Treasury	Eesti	100,00%	100,00%	Varahaldus
OÜ Pro Kapital Engineering	Eesti	100,00%	100,00%	Ehituse juhtimine
AS Tondi Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Halduse	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvarahaldus
OÜ Kalaranna Kvartal	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
AS-i Tondi Kvartal otseses omanduses:				
OÜ Marsi Elu	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
OÜ Kindrali Majad	Eesti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB otseses omanduses:				
PK Invest UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
In Vitam UAB	Leedu	100,00%	100,00%	Kinnisvarahaldus
Pro Kapital Latvia PJSC otseses omanduses:				
Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Nekustamo Īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvara müük
Pro Kapital Latvia Engineering SIA	Läti	100,00%	N/A	Ehituse juhtimine
Klīversala SIA	Läti	100,00%	100,00%	Kinnisvaraarendus
Klīversala SIA otseses omanduses:				
BM Klīversala SIA	Läti	100,00%	N/A	Kinnisvaraarendus
OÜ Pro Kapital Germany Holdings otseses omanduses:				
PK Hotel Management Services GmbH	Saksamaa	100,00%	100,00%	Hotelli opereerimine
Preatoni Nuda Proprietà S.r.l otseses omanduses:				
Preatoni Intermediazioni Immobiliari S.r.l	Itaalia	100,00%	100,00%	Kinnisvara vahendamine/müük

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE310006040/reports>)

Lisa 6. Äriühendus

Ettevõtte Preatoni Nuda Proprietà S.R.L omandamine

22. märtsil 2024 omandas Grupp 2,5 miljoni euro eest 67,5% osaluse Milanos Itaalias asuvas ettevõttes Preatoni Nuda Proprietà S.R.L (edaspidi ka: PNP S.R.L).

See omandamine võimaldas Grupil siseneda kinnisvaraturule, kus omandiõigus ja kasutusõigus on lahutatud – ostja saab omandiõiguse, kuid müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse. Selline praktika on laialt levinud just Lõuna-Euroopa riikides, eriti Itaalias. Omandamise kuupäeva seisuga seisnes Grupi strateegia PNP S.R.L.-ile struktuurse toe pakkumises, kasutades ära nende pikaajalisi kogemusi, et rakendada võimalusel seda ärimudelit ka Balti riikides. Demograafiliste trendide kontekstis, nagu vananev rahvastik ja põlvkondade hoiakute muutumine kinnisvara omamisse, nähti selles lähenemises kinnisvara müügile alternatiivset perspektiivi. Grupp otsustas mõõta omandatud ettevõtte vähemusosalust proportsionaalselt tuvastatavate netovarade osakaaluga.

Omandamise kuupäeval olid Preatoni Nuda Proprietà S.R.L-i omandatud varade ja kohustiste õiglased väärtused järgmised:

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus soetamisel
Raha	247
Lühiajalised nõuded	350
Ettemaksed	17
Varud	161
Pikaajalised nõuded	13
Materiaalne põhivara (lisa 13)	15
Immateriaalne põhivara (lisa 15)	3 547
Varad kokku	4 350
Lühiajalised võlad	-170
Maksuvõlad	-32
Edasilükkunud tulumaksukohustis	-976
Pikaajalised kohustused	-747
Kohustised kokku	-1 925
Eristatavad netovarad õiglases väärtuses kokku	2 425
Vähemusosalus (32,5% netovarast)	-788
Soetamisel tekkiv firmaväärtus	863
Ostu eest üleantud tasu	2 500

Tuhandetes eurodes	Soetamise rahavood
Tütarettevõttega soetatud netoraha	247
Makstud ettemaks aastal 2023	-2 000
Makstud soetamisel aastal 2024	-500
Soetamise netorahavood	-2 253

Omandamise kuupäeval oli omandatud ettevõtte netovara väärtus -96 tuhat eurot. Äriühenduse tulemusena tuvastati ja kajastati ettevõtte Preatoni Nuda Proprietà S.R.L. bilansis varasemalt mittekajastatud immateriaalsed põhivarad summas 3 497 tuhat eurot, millega kaasnes edasilükkunud maksukohustus summas 976 tuhat eurot. Kõnealused immateriaalsed põhivarad olid järgmised:

- Tehisintellekti tarkvara (180 tuhat eurot) – parandab automatiseerimist ja tegevuse 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 kulumiarvestuse rakendamisest tekkinud maksumõju. Edasilükkunud tulumaksukohustus kajastati 2024. aasta lõpu seisuga, tuginedes lõplikule arvutusele, mis koostati pärast äriühenduse raames omandatud varade õiglase väärtuse lõplikku määratlemist. Ostuhind summas 2 500 tuhat eurot maksti täielikult rahas. Grupi 67,5% suurune osalus Preatoni Nuda Proprietà S.R.L tuvastatavates netovarades moodustas 1 637 tuhat eurot, mille tulemusena tekkis äriühendusest firmaväärtus summas 863 tuhat eurot.

Omandamisest tekkinud firmaväärtus on omistatud Itaalia raha teenivale üksusele (Preatoni Nuda Proprietà S.r.l.), kuna kõnealune üksus teenib suures osas iseseisvaid rahavooge ning saab eeldatavasti kasu äriühendusest tulenevast sünergiast. Firmaväärtust jälgitakse ja testitakse väärtuse languse suhtes selle üksuse tasemel ning esitatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes.

2025. aasta 31. detsembri seisuga viis Grupp läbi ettevõtte Preatoni Nuda Proprietà S.R.L. omandamisest tekkinud firmaväärtuse iga-aastase väärtuse languse testi. Väärtuse languse hindamine põhines eeskätt prognoositud tulevastel rahavoogudel ning nende realiseerimise eeldustel. Jätkuperioodi väärtus leiti 1,5% püsiva kasvumääraga ning prognoositud rahavood diskonteeriti 10,80% kapitali kaalutud keskmise hinnaga (WACC). Lisaks arvestas juhtkond ka majandusüksuse 2025. aasta tulemusi ja aruandekuupäeva seisuga ajakohastatud ootusi, sealhulgas asjaolu, et uuendatud prognoosid peegeldasid projekti kasumisse jõudmise edasilükkumist võrreldes esialgse äriplaaniga ning prognoositud rahavood sõltusid lisafinantseeringu saamisest. Täiendav teave väärtuse languse hindamisel rakendatud olulisemate eelduste kohta on avalikustatud punktis 4.2 „*Olulisima mõjuga juhtkonnapoolsed hinnangud*“.

Teostatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi põhjal määrati raha teeniva üksuse kaetavaks väärtuseks 966 tuhat eurot, mis oli 2025. aasta 31. detsembri seisuga madalam kui selle

bilansiline väärtus. Seetõttu kajastas Grupp kogu firmaväärtuse ulatuses allahindluse summas 863 tuhat eurot, mis kajastati 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kasumiaruandes.

Täiendava osaluse omandamine aastal 2025

1. septembril 2025 omandas AS Pro Kapital Grupp täiendava 10% osaluse ettevõttes Preatoni Nuda Proprietà 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 otse jaotamata kasumis	146

Lisa 7. Vähemusosalusega tütaretevõtted

Preatoni Nuda Proprietà S.R.L

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

Alljärgnevalt on esitatud ettevõtte Preatoni Nuda Proprietà S.R.L kokkuvõtlik finantsinformatsioon. Andmed põhinevad summadel enne kontsernisesteste tehingute elimineerimist.

Kuna Grupp omandas vastava osaluse 2024. aasta esimese kvartali lõpus, kajastuvad 2024. aasta kaheteistkümneme kuu võrdlusandmetes nimetatud üksuse tulemused üksnes aprillist kuni detsembrini, mistõttu ei ole 2024. ja 2025. aasta kaheteistkümneme kuu tulemused täiel määral võrreldavad.

Kasumi ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	2025	2024 9 kuud
Müügitulu	980	856
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	-1 517	-1 196
Turustuskulud	-242	-208
Üldhalduskulud	-336	-270
Muud äritulud/-kulud	-45	9
Finantskulud	-43	-43
Kahjum enne maksustamist	-1203	-852
Tulumaks	312	235
Aruandeperioodi kahjum	-891	-617
Vähemusosalus	-273	-200
Emaettevõtte omanikud	-618	-417

Finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Raha	121	349
Lühiajalised nõuded ja varud	669	527
Pikaajalised nõuded	24	13
Materiaalne põhivara	139	196
Immateriaalne põhivara	1 459	2 626
Varad kokku	2 412	3 711
Lühiajalised kohustised kokku	868	287
Edasilükkunud tulumaksukohustis	407	732
Pikaajalised kohustised kokku	220	884
Kohustised kokku	1 495	1 903
Omakapital kokku	917	1 808
Vähemusosalus	181	588
Emaettevõtte omanikud	736	1 220

Rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	2025	2024 9 kuud
Rahavood äritegevusest kokku	-166	184
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-2	0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-60	-82
Raha muutus	-228	102

Lisa 8. Segmendiaruandlus

Järgnevalt on esitatud Grupi ettevõtete konsolideeritud segmendipõhine informatsioon, mis lähtub geograafiliste segmentide lõikes toimuvast kontsernisisesest aruandlussüsteemist. Tegevussegmentide majandustulemusi hinnatakse nende kasumite ja kahjumite alusel ning mõõdetakse samadel alustel nagu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Segmendi varad ja kohustised hõlmavad kirjeid, mis on otseselt konkreetse segmendiga seostatavad. Omavahelised tehingud ei ole allpool esitatud segmendiaruandluses elimineeritud.

Grupi äritegevus toimub Eestis (kinnisvara müük, renditulud ja kinnisvara haldamine), Lätis (kinnisvara müük, renditulud ja kinnisvara haldamine), Leedus (kinnisvara müük, renditulud ja kinnisvara haldamine), Saksamaal (hotelli opereerimine) ning Itaalias (kinnisvara vahendamine, sh tehingud, kus omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus).

Tuhandetes eurodes	Em- ettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Itaalia	Eliminee- rimised*	Kokku
2025								
Müügitulu (lisa 25)	1 081	39 591	168	6 280	6 606	1 062	-1 626	53 162
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	39 439	63	5 850	0	0	0	45 352
<i>sh renditulu</i>	0	2	88	43	480	0	-480	133
<i>sh hotellide</i>	0	0	0	0	6 072	0	0	6 072
<i>opereerimise tulu</i>	0	144	0	327	0	0	-1	470
<i>sh haldusteenused</i>	0	0	0	0	0	1 062	0	1 062
<i>sh komisjonitasud</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>sh muud teenused</i>	1 081	6	17	60	54	0	-1 145	73
Muud äritulud ja-kulud (neto)	-2	3 394	264	61	1	-45	-863	2 810
Segmendi ärikasum/-kahjum	-1 367	15 966	-666	2 358	403	5	-1 966	14 733
Finantstulud ja-kulud (neto)	-10 409	6 233	-21	-180	-183	-43	2028	-2 575
Kasum/-kahjum enne maksustamist	-11 776	22 199	-687	2 178	220	-38	62	12 158
Tulumaks	0	0	0	-426	0	312	-3	-117
Vähemusosalus	0	0	0	0	0	-273	0	-273
Emettevõtte omanikele kuuluv osa	-11 776	22 199	-687	1 752	220	547	59	12 314
31.12.2025								
Varad	53 443	210 787	22 025	31 026	6 488	-367	-198 912	124 490
Kohustised	169 449	21 294	10 355	18 303	5 918	1495	-165 651	61 163
Põhivara soetamine	0	40	14	25	38	2	519	638
Põhivara mahakandmine	0	-5	-1	-4	-205	0	-863	-1 078
Põhivara kulum	0	66	43	70	287	30	1 256	1 752

* Ülaltoodud segmendiaruandes välja toodud elimineerimised hõlmavad Grupi ettevõtete vahelisi tehinguid.

Tuhandetes eurodes	Emettevõtte	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Itaalia	Elimineerimised*	Kokku
2024								
Müügitulu (lisa 25)	1 109	4 919	4 596	1 901	6 595	856	-1 818	18 158
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	4 780	4 467	1 432	0	0	0	10 679
<i>sh renditulu</i>	0	0	106	109	480	0	-480	215
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	6 046	0	0	6 046
<i>sh haldusteenused</i>	0	137	1	354	0	0	0	492
<i>sh komisjonitasud</i>	0	0	0	0	0	856	-152	704
<i>sh kinnisvara müügilt</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>sh muud teenused</i>	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 maksustamist	-11 343	7 242	824	-62	285	22	-998	-4 030
Tulumaks	0	0	0	-51	0	235	-29	155
Vähemusosalus	0	0	0	0	0	-200	0	-200
Emettevõtte omanikele kuuluv osa	-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
Kohustised	159 892	27 893	7 726	10 860	5 954	1 903	-146 691	67 537
Põhivara soetamine (v.a kinnisvarainvesteeringud)	0	57	2	157	112	290	3 497	4 115
Põhivara müük	0	-88	-138	-2	0	0	0	-228
Põhivara kulum	0	-58	-45	-49	-372	-970	0	-1 494

* Ülaltoodud segmendiaruandes välja toodud elimineerimised hõlmavad Grupi ettevõtete vahelisi tehinguid.

Lisa 9. Raha

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Raha kassas	19	14
Pangakontod	5 124	4 330
Kokku	5 143	4 344

Finantsseisundi aruandes ja rahavoogude aruandes kajastatud raha koosneb rahast kassas ja pangakontodel vastava aruandeperioodi lõpu seisuga. Välisvaluuta kontode saldod Rootsi kroonides (SEK) on eurodeks ümber arvestatud aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga vahetuskursside alusel.

Lisa 10. Lühiajalised nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu (kliendilepingutest laekuvad nõuded)	4 815	797
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-3	-2
Muud nõuded	830	22
Viitlaekumised	3	5
Kokku	5 645	822

Nõuete kasv klientidega sõlmitud lepingutest tuleneb peamiselt Grupi Leedu arendusprojekti kinnisvaramüügi tegevusest.

Muud nõuded sisaldab klientidelt saadud summasid, mis on deponeeritud Artea Bankas summas 767 tuhat eurot.

Lisa 11. 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	53 724
<i>sh Uus-Kindrali (Must Maja), Tallinn</i>	7 078	8 948
<i>sh Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	147	24 908
<i>sh Šaltinių Namai (City Villas), Vilnius</i>	18 323	13 406
<i>sh Blue Marine, Riia</i>	3 627	0
<i>sh Borgo, Vilnius</i>	6 903	6 462
Ostetud kaubad müügiks	146	95
Ettemaksed varude eest	1 423	934
Kokku	57 503	56 951

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas ja Vilniuses. Lõpetamata kinnisvara hulka kuulub ehitusjärgus olev ning ehitust ootav kinnisvara. Valmimisel kantakse „Lõpetamata kinnisvara“ üle „Kinnisvara müügiks“ reale.

Lõpetamata kinnisvara all kajastatakse käimasolevaid ehitusi Uus Kindrali musta maja projektis Tallinnas, Blue Marine'is Riias ning Vilniuses City Villas ja elamu-ärihoone arenduses. Borgo projekt on saanud ehitusloa ning ehitusega loodetakse algust teha 2026. aasta teises pooles. Kalaranna Kvartalis on jäänud arendusportfelli veel väike osa kinnistust, mille väljaarendamine on tulevikus plaanis.

Ostetud kaubad müügiks hõlmavad edasimüügi eesmärgil soetatud tooteid, peamiselt hotellisegmendis.

Varude liikumisi on kirjeldatud järgnevas tabelis:

Tuhandetes eurodes	Varud kokku
Jääk 01.01.2024	35 563
Väärtuse suurenemine (arendus)	28 026
Müük (kajastatud müüdud kaupade ja teenuste kulus)	-6 638
Jääk 31.12.2024	56 951
Väärtuse suurenemine (arendus)	26 822
Kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine	2 600
Müük (kajastatud müüdud kaupade ja teenuste kulus)	-28 870
Jääk 31.12.2025	57 503

Arendusega seotud varude väärtuse suurenemine aruandeperioodil sisaldab kapitaliseeritud intresse summas 1 570 tuhat eurot (2024: 1 784 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringute ümberliigitamine kajastab Blue Marine'i maatüki üleviimist varudesse, seoses arendustegevuse alustamisega. Täiendav info on toodud lisas 14.

Lisa 12. Pikaajalised nõuded

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Kapitalirendi nõuded	0	4
Laenukohustustega seotud deposiidid	300	300
Muud pikaajalised nõuded	24	13
Kokku	324	317

AB Artea bankas võetud laenu tagatisena deponeeris Grupp Artea pangas 300 tuhat eurot.

Lisa 13. Materiaalne põhivara

Tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksud	Kokku	Kasutusõigusega varad
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 31.12.2023	7 618	1 269	291	6	9 185	654
Lisandumised:						
Soetamine	16	97	32	-6	139	145
Tütarettevõtte soetamine	0	15	0	0	15	225
Müük ja mahakandmine						
Müük	0	0	-1	0	-1	0
Mahakandmine	0	0	-3	0	-3	-137
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 31.12.2024	7 634	1 381	319	0	9 335	887
Lisandumised:						
Soetamine	0	17	45	24	86	524
Õiglase väärtuse muutus	-134	0	0	0	-134	0
Ümberliigitamine	0	0	0	0	0	-31
Müük ja mahakandmine						
Mahakandmine	0	-3	-9	0	-12	-203
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 31.12.2025	7 500	1 395	355	24	9 275	1 177

Tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutusõigusega varad
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	189	1 005	227	1 422	289
Lisandumised:					
Materiaalse põhivara kulum	216	74	29	319	222
Müük ja mahakandmine					
Müük	0	0	-1	-1	0
Mahakandmine	0	0	0	0	-137
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	405	1 079	255	1 740	374
Lisandumised:					
Materiaalse põhivara kulum	217	82	33	332	256
Õiglase väärtuse muutus	-622	0	0	-622	0
Ümberliigitamine	0	0	0	0	-31
Müük ja mahakandmine					
Mahakandmine	0	-2	-9	-11	-203
Akumuleeritud kulum 31.12.2025	0	1 159	279	1 439	396

Tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksud	Kokku	Kasutusõigusega varad
Jääkmaksumus 31.12.2024	7 229	302	64	0	7 595	513
Jääkmaksumus 31.12.2025	7 500	236	76	24	7 836	781

Maa ja ehitiste bilansiline jääkmaksumus 31. detsembril 2025 oli ümberhindluse mudeli alusel 7,5 miljonit eurot. Kui Grupp oleks rakendanud soetusmaksumuse mudelit, oleks bilansiline jääkmaksumus olnud 5,0 miljonit eurot (31. detsember 2024: 5,2 miljonit eurot).

Kasutusõigusega vara hõlmab büroopindade rendilepinguid ning hotelliga seotud maa kasutusõigust (hotell tegutseb seal hoonestusõiguse alusel).

Kinnisvara hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile kuuluvad ümberhinnatud väärtuses kajastatav maa ja ehitised õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Nende kinnisvaraobjektide hindamine põhineb olulistel sisenditel, mis ei ole otseselt jälgitavad, kuid on õiglase väärtuse määramisel kriitilise tähtsusega.

Maa ja ehitised sisaldavad Tallinnas Sõjakooli 11 asuvaid kontorihoonet ja Parkhotel Kurhaus'i Bad Kreuznachis, Frankfurdi lähedal Saksamaal.

Tallinnas Tondi kvartalis aadressil Sõjakooli 11 asuvat kontorihoonet hinnatakse igal aastal Colliersi poolt koos teiste Tondi kvartali kinnisvarainvesteeringutega. 2025. aastal määrati nende turuväärtus tulumeetodil, täpsemalt diskonteeritud rahavoogude (DCF) meetodil, mis arvestab rendituluga ning mille puhul rakendati kapitali kaalutud keskmiseks hinnaks (WACC) 8,20% ja väljumistootluseks (exit yield) 7,2%.

Colliersi hinnangu kohaselt oli kinnisvara väärtuseks 700 tuhat eurot, mis on 1,5% kõrgem kui selle bilansiline väärtus.

Viimane sõltumatu hindamine Saksamaal Bad Kreuznachis asuva hotelli väärtuse määramiseks viidi läbi 2025. aastal. Hindamisel kasutati turupõhist tulu kapitaliseerimise meetodit, tuginedes hotelli finantstulemustele aastatel 2021–2024 ning 4 täni hotellile sobivatele stabiliseeritud tulevikuprognosidele.

Hotelli nii-öelda stabiilse aasta tulemuste hindamisel võeti täituvuseks 67%, keskmiseks toahinnaks 127,22 eurot ja netokäibeks müügis oleva hotellitoa kohta (RevPAR) 85,23 eurot. Nende sisendite põhjal hinnati ärikasumi brutomarginaaliks 19% ning puhaskasumiks ligikaudu 579 tuhat eurot. Varade stabiliseeritud väärtuse määramiseks rakendati 5,5% kapitalisatsioonimäära.

Sellest tulenevalt hinnati hotelli turuväärtuseks tähtajatu omandiõiguse korral 9,6 miljonit eurot, mis kajastab kõigi 116 toa täielikku renoveerimist ja muid parendusi.

Kuna hotell tegutseb hoonestusõiguse, mitte tähtajatu omandiõiguse alusel, korrigeeriti hindamise tulemusi Saksamaal kasutataval nn Müncheneri meetodil, mille rakendamisel arvestatakse maha maa diskonteeritud väärtus hoonestusõiguse lõppemisel, hoonestusõigusega seotud lepingulised piirangud ning aastase maarendi nüüdisväärtus. Pärast neid mahaarvamisi saadi hoonestusõiguse turuväärtuseks 6,8 miljonit eurot.

Hindamise tulemusel saadi hotelli väärtuseks 6,8 miljonit eurot, mis oli 7,6% kõrgem kui selle bilansiline väärtus ning suurendas bilansilist väärtust 345 tuhat euro võrra. Väärtuse kasv kajastati koondkasumiaruandes ja akumuleerunult omakapitalis ümberhindluse reservi all.

Lisa 14. Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes	Väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad kinnisvarainvesteeringud
Saldo seisuga 31.12.2023	40 361
Investeeringud	384
Kasum õiglase väärtuse muutustest (lisa 28)	1 130
Müügiks hoitavate varade ümberliigitamine	2 335
Saldo seisuga 31.12.2024	44 210
Investeeringud	339
Kasum õiglase väärtuse muutustest (lisa 28)	3 467
Ümberliigitamine müügiks hoitavaks varaks	-1 900
Ümberliigitamine varudeks	-2 600
Saldo seisuga 31.12.2025	43 516

Grupi kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus 2025. ja 2024. aasta 31. detsembri seisuga põhineb Grupist sõltumatu hindaja Colliers International hinnangul, kes omab asjaomastes asukohtades olevate kinnisvarainvesteeringute hindamiseks vastavat kompetentsi ja kogemusi. Hindamisel lähtuti hiljutiste turutehingute informatsioonist.

Kinnistute turuväärtus on arvatud tehingutel põhineval võrdlusmeetodil, lähtudes piisavast hulgast kättesaadavatest andmetest võrreldavate arendusprojektide kohta.

2025. aastal läbiviidud hindamise tulemusena kajastati varade väärtuse kasv kogusummas 3,5 miljonit eurot (2024: 1,1 miljonit), mis on kajastatud konsolideeritud kasumiaruandes äritulude all. 2025. aasta jooksul tegi Grupp investeeringuid 0,3 miljoni euro ulatuses (2024: 0,4 miljonit eurot).

Kinnisvara hindamine

Vastavalt IFRS 13 klassifikatsioonile liigituvad Grupile kuuluvad kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia 3. tasemele. Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse turuvõrdluse meetodil. Antud meetodi kasutamisel tuginetakse hindamisel sarnase iseloomu, asukoha ja seisundiga kinnisvaraga tehtud tehingute hindadele. Vajadusel korrigeeritakse turutehingute hinda kajastamiseks erinevusi hinnatavate tehingute tingimustega. Kinnisvarainvesteeringute hindamine põhineb mittejälgitavatel sisenditel, mis on olulised õiglase väärtuse määramisel tervikuna.

Olulisim hindamises kasutatav mittejälgitav sisend on maapealse brutopinna ruutmeetrihind (GBA). Selle märgatav tõus (langus) tähendaks oluliselt kõrgemat (madalamat) õiglast väärtust.

Ekspertide koostatud hindamisraportid vaatab üle ja kinnitab Grupi juhtkond.

Ülemiste 5, Tallinn

Ülemiste kinnisvara asub raudtee ning tulevase Rail Balticu Ülemiste ühendterminali kõrval. Kinnistule on planeeritud arendada kontori- ja kaubanduspinnad üüritava kogupinnaga 14 410 m². Turuväärtus arvutati võrdlusmeetodil. Leiti 4 võrreldavat objekti ning võrreldavaid müügitehinguid korrigeeriti erinevate koefitsientidega. Hindamise tulemusena jõuti väärtuseni 238 eurot (2024: 227 eurot) maapealse brutopinna (GBA) ruutmeetri kohta. Antud projekti maapealseks brutopinnaks hinnati 18 500 m².

Kristiine City, Tallinn

Kristiine City on üks suurimaid elamukomplekse Baltikumis, mis asub kesklinna lähedal endise Dunte suvemõisa ja hilisema Tondi sõjakooli territooriumil. Veel arendamata osa piirkonnast on jagatud kuueks katastriüksuseks, et seda oleks võimalik arendada mitmes etapis vastavalt turuolukorrale ning vajadustele. Hindamise tulemusena saadi maapealse brutopinna (GBA) ruutmeetrihinnaks 2025. aastal 380 eurot (2024: 366 eurot), mis vastab koguväärtusele 23,3 miljonit eurot ja maapealsele brutopinnale 61 370 m² (2024: 54 966 m²). Eelmise aastaga võrreldes saavutatud kasv tulenes peamiselt maapealse brutopinna suurenemisest 6 404 m² võrra seoses põhiprojekti detailplaneeringu valmimisega 2025. aastal.

Kliversala elamukompleks, Riia

Kliversala on etappidena arendatav elamu- ja ärikinnisvara arendusprojekt Riias Daugava jõe kaldal, kust avaneb vaade vanalinnale. Arenduse esimene etapp River Breeze Residence on valmis ja kõik korterid on müüdnud.

Seoses teise etapi (Blue Marine) arendustegevuse alustamisega kanti Kliversalas asuv Blue Marine'i maatükk 2025. aasta teises kvartalis üle äsja loodud tütaretevõttesse ning kajastati kasutuse muutumise kuupäeval õiglasel väärtuses vastavalt Latio koostatud sõltumatule hindamisele. Hindamisel rakendati võrdlusmeetodit, mille tulemusel kujunes maatüki väärtuseks 681 eurot ruutmeetri kohta, mis vastab 3 818 m² suuruse maatüki koguväärtusele 2,6 miljonit eurot. Pärast kasutuse muutumist liigitati kinnisvara kinnisvarainvesteeringute alt ümber varudesse. 2024. aasta 31. detsembri seisuga määras Colliers Blue Marine'i õiglase väärtuse diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Aruandekuupäeva seisuga olid ülejäänud etapid klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuteks ning hinnatud võrdlusmeetodi alusel. Maapealse brutopinna (GBA) ruutmeetrihinnaks 2025. aastal oli 163 eurot (2024: 163 eurot), mis vastab koguväärtusele 11,9 miljonit eurot ja maapealsele brutopinnale 73 234 m².

City Oasise elamukompleks, Riia

City Oasis on elamuarendusprojekt Riias Daugava jõe paremal kaldal Tallinase tänaval kesklinna ajaloolise linnakeskuse piiril. Arendusprojekt näeb ette mitmeid korterelamuid müüdava netopinnaga 20 814 m² ja elamute esimesel korrusel olevate äripindadega 357 ruutmeetrit. Kinnisvara arendustööd on planeeritud ühes etapis. Hindaja kasutas võrdlusmeetodit. Leiti 5 võrreldavat objekti ning võrreldavaid müügitehinguid korrigeeriti erinevate koefitsientidega.

Hindamise tulemusena jõuti väärtuseni 122 eurot (2024: 121 eurot) maapealse brutopinna (GBA) ruutmeetri kohta. Projekti arvestuslik maapealne brutopind on 31 631 m².

Brivibase ärikvartal, Riia

Brivibas on kombineeritud arendusprojekt, mis asub linna läbiva peamise maantee ääres, endises tööstuspiirkonnas raudtee lähedal. Arendusprojekt näeb ette tööstushoonete renoveerimise kontoripindadeks planeeritava pinnaga 18 080 m². Projekti on kavandatud arendada kahes etapis, millest esimesse etappi on planeeritud olemasoleva hoone renoveerimine.

2025. aasta 31. detsembri seisuga määras Colliers International kinnisvara õiglase väärtuse võrdlusmeetodil. Hindamise tulemusena saadi maapealse brutopinna (31 212 m²) ruutmeetrihinnaks 72 eurot (2024: 75 eurot).

2025. aasta detsembris otsustas Grupp antud kinnisvara müüa, et keskenduda oma põhitegevusele – elamuarendusele. Arvestades praegust madalseisu Riia ärikinnisvaraturul ja investorite üleüldist ettevaatlikku suhtumist, otsustas juhtkond algetada kinnisvara müügiotsustamise ligikaudu 1,9 miljoni euro suuruse müügihinnaga (61 eurot ehitatava brutopinna ruutmeetri kohta).

Pärast müügiotsuse langetamist liigitati kinnisvara ümber müügiks hoitavaks varaks.

Sisendite ja liikumiste kokkuvõte:

Objekt	Hindamis-meetod	Õiglase väärtus 2025 tuhandes eurodes	Õiglase väärtus 2024 tuhandes eurodes	Investeeringud	Õiglase väärtuse muutus	GBA m ²	Keskmine €/m ² 2025	Keskmine €/m ² 2024
Kristiine City	SCA	23 300	20 100	246	2954	61 370	380	366
Ülemiste 5	SCA	4 410	4 200	0	210	18 500	238	227
Kliversala	SCA	11 947	11 909	4	34	73 234	163	163
Kliversala (Blue Marine) ^{1,2}	DCF, SCA	2 600	1 834	12	754	9 394	277	195
City Oasis	SCA	3 859	3 820	31	8	31 631	122	121
Brivibas ¹	SCA	1 900	2 347	46	-493	31 212	61	75
Kokku		48 016	44 210	339	3 467	225 341	213	194
Blue Marine'i ümberliigitamine varude alla 31.12.2025		2 600				9 394		
Brivibase ümberliigitamine müügiks hoitavaks varaks 31.12.2025		1 900				31 212		
Kokku pärast ümberliigitamist		43 516	44 210	339	3 467	184 735		

¹ Kliversala (Blue Marine) ja Brivibase arendused sisaldavad aruandeperioodil ümberliigitatud kinnisvaraobjekte.

² 2025. aastal leiti Kliversala (Blue Marine) õiglase väärtuse võrdlusmeetodil, 2024. aasta 31. detsembri seisuga aga tulumeetodil (lõppväärtust / DCF), kasutades tulemuste kontrollimiseks lisaks ka turumeetodit (võrdlusmeetodit).

SCA – võrdlusmeetod

DCF – diskonteeritud rahavoogude meetod

Grupi kinnisvarainvesteeringute hindamisel on lähtutud juhtkonna hinnangust selle kohta, kuidas seda parimal viisil kasutada.

Lisa 15. Immateriaalne põhivara

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud immateriaalsed põhivarad koosnevad kliendiandmebaasist, kaubamärkidest, veebilehtedes, tarkvarast ning muudest visuaalsetest materjalidest.

Seoses uue tütarettevõtte Preatoni Nuda Proprietà S.r.l. soetamisega kajastati 3,6 miljoni euro väärtuses immateriaalset põhivara ning äriühenduse tulemusel firmaväärtus summas 863 tuhat eurot (lisad 6 ja 7). 2025. aasta 31. detsembri seisuga teostatud väärtuse languse testi tulemusel selgus, et firmaväärtus tuleb kogu ulatuses alla hinnata, ning kasumiaruandes kajastati 863 tuhat euro suurune kahjum vara väärtuse langusest (vt lisad 6 ja 28). Sama testi raames hinnati ka kliendiandmebaasi kaetavust ning selle puhul väärtuse langust ei tuvastatud.

Soetusmaksumus Tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Ette- maksed	Kokku
31.12.2023	0	43	216	1	21	281
Lisandumised:						
Soetamine	0	26	18	0	0	44
Omandatud läbi uute tütarettevõtete	3 317	0	230	0	0	3 547
Ümberliigitamine	0	0	0	0	-1	-1
Müük ja mahakandmine						
Mahakandmine	0	0	-87	-1	0	-88
31.12.2024	3 317	69	377	0	20	3 783
Lisandumised:						
Soetamine	0	0	12	0	16	28
Ümberliigitamine	0	-26	24	0	2	0
31.12.2025	3 317	43	413	0	38	3 811

Kulum Tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebilehed ja tarkvara	Muud	Kokku
31.12.2023	0	37	147	1	185
Lisandumised:					
Immateriaalse põhivara kulum	829	2	122	0	953
Mahakandmine	0	0	-75	-1	-76
31.12.2024	829	39	194	0	1 062
Lisandumised:					
Immateriaalse põhivara kulum	1 105	0	89	0	1 194
31.12.2025	1 934	39	283	0	2 256

Jääkmaksumus Tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Ette- maksed	Kokku
31.12.2024	2 488	30	183	0	20	2 721
31.12.2025	1 383	4	130	0	38	1 555

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>)

Lisa 16. Lühiajalised võlakohustused

Tuhandetes eurodes	Laenud ja arvelduskrediidid (lisa 21)	Mitte- konverteeritavad võlakirjad (lisa 22)	Rendi- kohustised	Kokku
31.12.2023	63	31 113	175	31 351
Finantseerimistegevuse rahavoogudest tulenevad muutused	-63	-10 003	-175	-10 241
Muud muutused	15 166	-14 643	260	783
31.12.2024	15 166	6 467	260	21 893
Finantseerimistegevuse rahavoogudest tulenevad muutused	-8 285	-7 908	-230	-16 423
Muud muutused	3 011	21 409	156	24 576
31.12.2025	9 892	19 968	186	30 046

Finantseerimistegevuse rahavoogudest tulenevad muutused kajastavad intressi kandvate kohustistega seotud rahalisi liikumisi. Laenude ja kapitalirendikohustiste puhul hõlmavad need liikumised uute laenude võtmist ning põhiosa tagasimakseid. Aruandeperioodil võttis Grupp 17,4 miljoni euro ja maksis tagasi 25,7 miljoni euro väärtuses lühiajalist laenu. Lisaks lunastati aruandeperioodil 5,0 miljoni euro väärtuses tagatud mittekonverteeritavaid võlakirju ning nii tagatud kui ka tagamata mittekonverteeritavate võlakirjadega seotud rahalised intressimaksed ulatusid 2,9 miljoni euroni.

Muud muutused hõlmavad mitterahalisi liikumisi, sealhulgas ümberliigitamisi pika- ja lühiajaliste kohustiste vahel seoses lepinguliste tähtaegade muutumisega, samuti muutusi intressi kandvate võlakirjakohustiste bilansilises väärtuses, mis tulenevad intressikohustuste ümberhindamisest, sealhulgas varasemate laenuitingimuste muudatuste mõjust.

2025. aasta 31. detsembri seisuga liigitati 3,0 miljoni euro väärtuses laene pikaajaliste kohustiste alt ümber lühiajaliste alla, kuna nende lepingulised tähtajad saavad 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva.

Aruandeperioodil moodustasid lühiajalisteks kohustisteks liigitatud mittekonverteeritavate võlakirjade liikumised kokku 21,4 miljonit eurot. Sellest summast 8,2 miljonit eurot (nimiväärtus) oli seotud tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade ümberliigitamisega lühiajalisteks vastavalt nende lepingulistele tähtaegadele ning -0,2 miljonit eurot tulenes intressidega seotud ümberhindamise ja varasemate võlakirjatingimuste muudatuste mõjust, mõjutades nii lühiajalist kui ka pikaajalist osa.

Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade lepinguline lunastamistähtaeg on 31. oktoober 2026, kuid Grupil on õigus pikendada tähtaega ühepoolset veel kahe aasta võrra ehk 31. oktoobrini 2028, andes sellest Nasdaq Tallinna kaudu teada hiljemalt 30. septembril 2026.

Tagatud võlakirjad nimiväärtuses 10,5 miljonit eurot klassifitseeriti seisuga 31. detsember 2025 lühiajalisteks kohustisteks kovenandi rikkumise tõttu tütarettevõtte tasandil. Kuna rikkumise korral ja loobumise (*waiver'i*) puudumisel ei olnud Grupil tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, kajastati võlakirjad lühiajalistena. Rikkumine oli tehnilist laadi ega põhjutanud võlakirjade ennetähtaegset sissenõudmist ega rahavoogude väljavoolu. Kovenandirikkumine kõrvaldati 26. märtsil 2026 ning sellest kuupäevast alates on kovenant täidetud ja rikkumist ei esine. Seetõttu liigitati võlakirjad 26. märtsil 2026 ümber pikaajalisteks kohustisteks.

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>)

Lisaks tulenes 2,7 miljonit eurot intressidega seotud ümberhindamise mõjudest, sealhulgas varasemate võlakirjatingimuste muudatuste mõjust, mõjutades nii võlakirjade lühiajalist kui ka pikaajalist osa.

Täiendav informatsioon on esitatud lisas 22.

Lisa 17. Võlad tarnijatele ja muud võlad

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

Võlad tarnijatele koosnevad valdavalt aasta lõpus väljastatud ehitusarvetest seoses käimasoleva ehitustegevusega Uus-Kindrali, Blue Marine'i ja Šaltiniu Namai arendustes.

Lisa 18. Pikaajalised võlakohustused

Tuhandetes eurodes	Laenu ja arvelduskrediidid (lisa 21)	Mitte- konverteeritavad võlakirjad (lisa 22)	Rendi- kohustiste	Kokku
31.12.2023	4 317	8 130	248	12 695
Finantseerimistegevuse rahavoogudest tulenevad muutused	13 454	0	-47	13 407
Muutused soetatud tütarettevõtetest	745	0	0	745
Muud muutused	-15 166	15 560	109	503
31.12.2024	3 350	23 690	310	27 350
Finantseerimistegevuse rahavoogudest tulenevad muutused	14 066	-4 405	0	9 661
Muud muutused	-3 011	-19 285	338	-21 958
31.12.2025	14 405	0	648	15 053

Aruandeperioodil sai Grupp 14,1 miljoni euro väärtuses pikaajalisi laene. Lisaks lunastati ning eemaldati seejärel pikaajaliste kohustiste hulgast 2025. aastal 4,4 miljoni euro väärtuses tagatud mittekonverteeritavaid võlakirju.

Lisaks liigitati pikaajalistest kohustistest lühiajalisteks 8,0 miljoni euro väärtuses tagamata mittekonverteeritavaid võlakirju vastavalt nende lepingulistele tähtaegadele. See hõlmas 8,2 miljonit eurot (nimiväärtus) tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade ümberliigitamist lühiajalisteks kohustisteks ning -0,2 miljonit eurot tulenes intressidega seotud ümberhindamise mõjudest, mõjutades nii võlakirjade lühiajalist kui ka pikaajalist osa.

Tagatud võlakirjad nimiväärtuses 10,5 miljonit eurot liigitati samuti seisuga 31. detsember 2025 lühiajalisteks kohustisteks kovenandi rikkumise tõttu tütarettevõtte tasandil. Kuna rikkumise korral ja loobumise (*waiver'i*) puudumisel ei olnud Grupil tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, kajastati võlakirjad lühiajalistena.

Kovenandirikkumine kõrvaldati 26. märtsil 2026 ning sellest kuupäevast alates on kovenant täidetud ja rikkumist ei esine. Seetõttu liigitati võlakirjad 26. märtsil 2026 ümber pikaajalisteks kohustisteks.

Täiendav informatsioon on esitatud lisas 22.

Lisa 19. Ostjate ettemaksed

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Ettemaksed kinnisvara eest	5 869	9 594
Ettemaksed hotelliteenuste eest	19	24
Kokku	5 888	9 618

Ostjate ettemaksed esindavad IFRS 15 mõistes „lepingulisi kohustusi“. Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetest alates deposiidi ja osamaksete laekumisest kuni kinnisvaraobjekti kliendile üleandmiseni. 5,9 miljonit eurot ostjate ettemaksetest on seotud Uus-Kindrali, Blue Marine'i ja Vilniuse arendustega (2024: 9,6 miljonit eurot).

2025. aastal kajastas Grupp 7,9 miljonit eurot müügitulu (2024: 0,7 mln eurot), mis oli kajastatud 2024. aasta 31. detsembri seisuga veel lepinguliste kohustistena. 2025. aastal ei kajastatud müügitulu seoses varasematel perioodidel täidetud teostamiskohustuse osas, kuna tehinguhindades ega lepingutes ei toimunud muudatusi, mis oleks mõjutanud varasemate perioodide kohustusi.

Olulisemad muudatused ostjate ettemaksetes aruandeperioodil olid järgmised: suurenemine uute ettemaksete arvelt summas 4,9 miljonit eurot (2024: 6,7 mln eurot), vähenemine summas 7,7 miljonit eurot seoses teostamiskohustuste täitmise ja vastava müügitulu kajastamisega ning vähenemine summas 0,7 miljonit eurot (2024: 0,1 mln eurot) klientidelt saadud ettemaksete tagastuste tõttu.

Lisa 20. Maksuvõlad

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Käibemaks	1 888	676
Tööjõumaksud	176	123
Ettevõtte tulumaks	476	24
Muud maksud	22	10
Kokku	2 562	833

Maksuvõlgade, sh käibemaksu ja ettevõtte tulumaksu kasv tulenes peamiselt kinnisvara müügitgevusest Grupi Leedu arendusprojekti (City Villas ja elamu-ärihoone), kus tehingud viidi lõpule aruandeperioodi lõpus ning nendest tekkinud maksustatav kasum tõi kaasa ettevõtte tulumaksu tasumise kohustuse.

Lisa 21. Laenud ja arvelduskrediidid

Laenusaja	Võlausaldaja	Laenujääk		Tähtaeg
		Tuhandetes eurodes		
		31.12.2025	31.12.2024	
OÜ Kindrali Majad	AS LHV Pank	4 651	1 824	18.04.2028
OÜ Kalaranna Kvartal	AS LHV Pank	10 000	15 104	25.07.2028
PK Hotel Management Services GmbH	Sparkasse	281	343	30.06.2030
PK Invest UAB	Artea Bankas	8 066	500	31.08.2027
SIA "BM Kliversala"	BluOr Bank	554	0	05.12.2030
Preatoni Nuda Proprietà S.r.l	Teised võlausaldajad	745	745	2026–2030
Kokku		24 297	18 516	

Pangalaenud on seotud peamiselt arendustegevustega. Eranditeks on Sparkasse laen Grupi Saksamaa hotellile, mis saadi COVID-19 toetusmeetmete raames, ning Kalarannaga seotud laen, mis võeti Grupi tegevuse üldiseks finantseerimiseks. Kalaranna laen on tagatud Kalaranna Kvartali korteritega ning tagasimaksetega alustatakse, kui müümata korterite kogupind jõuab 2 800 m² piirini.

Kogu aruandeperioodi intressikulu laenudelt oli 0,4 miljonit eurot (2024: 0,3 miljonit eurot). Lühiajalised laenud on kajastatud lisas 16, pikaajalised laenud lisas 18, tagatised lisas 23 ja finantskulud lisas 29.

Lisa 22. Tagatud ja tagamata võlakirjad

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajalised tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	11 414	6 112
Lühiajalised tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	8 554	354
Pikaajalised tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	0	15 560
Pikaajalised tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	0	8 130
Kokku	19 968	30 156

Tagamata ja tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad

Võlakirjade registreerimise kuupäev	Veebruar 2020 (tagatud)	August 2020 – jaanuar 2021 (tagamata)
Võlakirjade arv	285	3 459 081
Väljalaskehind võlakirja kohta	100 000 EUR	2,80 EUR
Nimiväärtus kokku, eurodes	28 500 000	9 685 427
Aasta tulusus (%) väljalaskehinnast	8%	8%
Intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamistähtaeg	20. veebruar 2024	31. oktoober 2024

Uuendatud tingimused

Võlakirjade arv	285	3 459 081
Nimiväärtus võlakirja kohta	37 000 EUR	2,38 EUR
Nimiväärtus kokku, eurodes	10 545 000	8 232 613
Aasta tulusus (%) väljalaskehinnast	11%	9%
Intressi tasumise sagedus	Kaks korda aastas	Kaks korda aastas
Lunastamistähtaeg	20. veebruar 2028	31. oktoober 2026

Perioodil august 2020 – jaanuar 2021 väljastati 3 459 081 tagamata mittekonverteeritavat võlakirja kogunimiväärtusega 9,7 miljonit eurot, mis on noteeritud Nasdaq Tallinna võlakirjade nimekirjas alates 27. jaanuarist 2021. Alguses kandsid võlakirjad fikseeritud intressimäära 8% aastas ning nende esialgne tähtaeg pidi saabuma 2024. aasta oktoobris.

2024 aasta oktoobris pikendati lunastamistähtaega 2 + 2 aasta võrra 31. oktoobrini 2026, jättes Grupile õiguse pikendada tähtaega ühepoolselt veel 31. oktoobrini 2028, kui sellest teavitatakse Nasdaq Tallinn kaudu hiljemalt 30. septembril 2026.

31. oktoobril 2024 lunastas Grupp osaliselt võlakirju 1,5 miljoni euro ehk 15% ulatuses nende nominaalväärtusest. Alates 1. novembrist 2024 kannavad allesjäänud võlakirjad intressimäära 9% aastas ning nende järelejäänud kogunimiväärtus on 8,2 miljonit eurot.

2025. aasta 31. detsembri seisuga oli tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade bilansiline väärtus 8,6 miljonit eurot, hõlmates nimiväärtust, refinantseerimiskulusid ja kogunenud intresse (31. detsember 2024: 8,5 miljonit eurot).

Tagamata võlakirjade arv	2025	2024
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi alguses	3 459 081	3 459 081
Tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade arv perioodi lõpus	3 459 081	3 459 081
Tuhandetes eurodes	2025	2024
Tagamata võlakirjade nimiväärtus perioodi alguses	8 233	9 685
Tagamata võlakirjade nimiväärtus perioodi lõpus	8 233	8 233
Kohustiste lühiajalise osa nimiväärtus perioodi lõpus	8 233	0
Kohustiste pikaajalise osa nimiväärtus perioodi lõpus	0	8 233

2020. aasta veebruaris emiteeriti kokku 285 tagatud mittekonverteeritavat eelisvõlakirja kogunimiväärtusega 28,5 miljonit eurot. Alguses kandsid võlakirjad fikseeritud intressimäära 8% aastas ning nende esialgne tähtaeg pidi saabuma 2024. aasta veebruaris.

2024. aastal muudeti võlakirjade tingimusi, sh lunastamistähtaega ja intressimäära. Muudatusega seoses lunastas Grupp 5. veebruaril 2024 võlakirjasid osaliselt ehk 8,6 miljoni euro ulatuses, vähendades iga võlakirja jääki proportsionaalselt hinnaga, mis võrdus 100% nimiväärtusest, koos kogunenud, kuid tasumata intressidega. Alates 1. veebruarist 2024 kannavad allesjäänud võlakirjad intressimäära 11% aastas ning nende lunastamistähtjaks on 20. veebruar 2028. Vastavalt standardile IFRS 9 käsitleti intressimäära ja lunastamistähtaja muutmist muudatusena finantskohustise tingimustes ning selle tulemusena kajastati 1,4 miljoni euro suurune kahjum aruandeperioodi kasumiaruandes finantskulude real modifikatsioonikuluna.

20. augustil 2025 lunastas Gruppvõlakirjasid osaliselt ehk 9,405 miljoni euro ulatuses, vähendades iga võlakirja jääki proportsionaalselt hinnaga, mis võrdus 100% nimiväärtusest, koos kogunenud, kuid tasumata intressidega. Tagasimakse tulemusel vähenes võlakirjade kogunimiväärtus 19,950 miljonilt eurolt 10,545 miljonile eurole.

31. detsembri 2025 seisuga esines tagatud võlakirjade tingimuste tehniline kovenandi rikkumine, kuna tütaretevõtte ületas lubatud piirmäära. Rikkumine kõrvaldati 26. märtsil 2026 tütaretevõtte laenu osalise tagasimaksega. Tegemist oli tehnilist laadi rikkumisega, mis ei toonud kaasa võlakirjade ennetähtaegset sissenõudmist ega rahavoogude väljavoolu.

Vastavalt võlakirjade tingimustele peab Grupp täitma finantskovenandi nõuet, mille kohaselt peab omakapitali ja varade suhe olema suurem kui 35%. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli omakapitali osakaal 51%.

2025. aasta 31. detsembri seisuga oli tagatud mittekonverteeritavate võlakirjade bilansiline väärtus 11,4 miljonit eurot, hõlmates nimiväärtust, kogunenud intresse ning IFRS 9 kohaselt kajastatud kahjumit finantskohustise tingimuste muutumisest (31. detsember 2024: 21,7 miljonit eurot).

Tagatud võlakirjade arv	2025	2024
Tagatud võlakirjade arv perioodi alguses	285	285
Tagatud võlakirjade arv perioodi lõpus	285	285
Tuhandetes eurodes		
Tagatud võlakirjade nimiväärtus perioodi alguses	19 950	28 500
Tagatud võlakirjade nimiväärtus perioodi lõpus	10 545	19 950
Kohustiste lühiajalise osa nimiväärtus perioodi lõpus	10 545	5 000
Kohustiste pikaajalise osa nimiväärtus perioodi lõpus	0	14 950

Lisa 23. Tagatised ja panditud varad

AS Pro Kapital Grupp on pantinud Nordic Trustee & Agency AB kasuks kõikide Grupi tütaretevõtete aktsiad ja osad. Pandid on seatud selleks, et tagada 2020. aasta veebruaris väljastatud tagatud mittekonverteeritavaid võlakirju kogusummas 28,5 miljonit eurot. Tagatiseks antud aktsiate ja osade koguväärtus on 63,3 miljonit eurot (tagatiseks olevate

tütarettevõtete aktsiate ja osade kogunimiväärtus). Lisaks panditud osalustele on panditud ka Grupi pangakonto LHV pangas. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli tagatiseks antud pangakonto jääk LHV Pangas 14 tuhat eurot (31. detsember 2024: 14 tuhat eurot). Aruandekuupäeva seisuga on Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali, Blue Marine'i ja Šaltinių Namai arenduslaenud tagatud varudega koguväärtuses 49,4 miljonit eurot.

Lisa 24. Aktsiakapital ja reservid

Aktsiakapital

AS-i Pro Kapital Grupp lihtaktsiate omanikel on õigus saada dividende, kui need välja kuulutatakse, ning osaleda aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolekutel toimuvatel hääletamistel ühe häälega aktsia kohta. Ettevõtte ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

2025. ja 2024. aasta 31. detsembri seisuga oli aktsiakapitali suurus 11,3 miljonit eurot, mis koosnes 56 687 954 aktsiast nimiväärtusega 0,20 eurot. Kõikide aktsiate eest on täielikult tasutud.

2025. aasta 31. detsembri seisuga kehtiva põhikirja kohaselt on minimaalseks aktsiakapitaliks 6 miljonit eurot ja maksimaalseks aktsiakapitaliks 24 miljonit eurot.

Ülekursi reserv summas 6 miljonit eurot kajastab summat, mille Grupp on saanud aktsiate emiteerimisel nimiväärtust ületavas osas, millest on arvatud maha otseselt aktsiaemissiooniga seotud tehingukulutused. Vastavalt Eesti seadustele ja ettevõtte põhikirjale ei ole ülekursi reserv dividendidena jaotatav ning seda võib kasutada üksnes seadusega lubatud juhtudel, näiteks aktsiakapitali suurendamiseks või kahjumi katmiseks.

Reservid

Vastavalt 17. juunil 2025 aktsionäride üldkoosolekul vastu võetud otsusele kaeti 2024. aasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumist.

Kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest, on kajastatud vastavalt Eesti äriseadustiku § 336 nõuetele. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli kohustuslik reservkapital 1,1 miljonit eurot (2024: 1,1 miljonit eurot).

Ümberhindluse reserv tuleneb materiaalsele põhivarale (maa ja ehitiste) ümberhindluse mudeli rakendamisest vastavalt standardile IAS 16 „Materiaalsed põhivarad“. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli ümberhindluse reserv 2,3 miljonit eurot (2024: 2,0 miljonit eurot).

Lisa 25. Müügitulu

Segmendi müügitulu (lisa 8)

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Kliendilepingutest saadav müügitulu		
Kinnisvara müügitulu	45 352	10 679
Hotelli opereerimise tulu	6 072	6 046
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	1 062	704
Haldus- ja muude teenuste müügitulud	543	514
Kliendilepingutest saadav müügitulu kokku	53 029	17 943
Renditulu	133	215
Kokku	53 162	18 158

Müügitulu kajastamine teostamiskohustuse järgi

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Teostamiskohustuse täitmise hetkel		
Kinnisvara müügitulu	45 352	10 679
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	1 062	704
Muude teenuste müügitulud	73	22
Teostamiskohustuse täitmise hetkel kajastatav müügitulu kokku	46 487	11 405
Teostamiskohustuse täitmise aja jooksul		
Hotelli opereerimise tulu	6 072	6 046
Haldusteenused	470	492
Teostamiskohustuse täitmise aja jooksul kajastatav müügitulu kokku	6 542	6 538
Renditulu	133	215
Kokku	53 162	18 158

Kinnisvara müügitulu kasvas 2025. aastal seoses valminud korterite üleandmisega Tallinnas Kalaranna Kvartalis ja Uus-Kindrali kui ka Vilniuses City Villas ja elamu-ärihoone arendustes. 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.

Ostjate ettemaksete saldo bilansis väheneb, kui arendused on valmis, sõlmitakse asjaõiguslepingud ning müüdüd kinnisvara antakse kliendile üle, mis on samal ajal ka teostamiskohustuse täitmise hetkeks, kui Grupil tekib õigus saada ja kajastada tulu kinnisvara müügi eest.

Komisjonitasud kinnisvara müügilt kasvasid 2025. aastal võrreldes eelneva aastaga. Kuna Grupp sisenes sellele turule alles 2024. aasta esimese kvartali lõpus, hõlmavad võrdlusandmed vaid perioodi aprillist detsembrini ning ei ole seetõttu täielikult võrreldavad.

Lisa 26. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

Jaotus tegevusalade järgi		
Tuhandetes eurodes	2025	2024
Kinnisvara müügi otsekulu	29 382	7 879
Kinnisvara rendi otsekulu	13	14
Hotellide opereerimise otsekulu	4 337	4 252
Haldusteenuste ja muude teenuste otsekulu	635	590
Kokku	34 367	12 735
Jaotus kulude liigi järgi		
Tuhandetes eurodes	2025	2024
Personalikulud	2 198	1 904
Põhivara kulum	1 475	1 224
Varude mahakandmine	0	20
Muud	30 694	9 587
<i>sh müüdnud kinnisvara kulu</i>	27 118	6 274
<i>sh sisse ostetud hooldusteenused</i>	259	264
<i>sh tarvikud</i>	2 945	2 547
<i>sh vahendus- ja teenustasud</i>	328	497
<i>sh muud</i>	44	5
Kokku	34 367	12 735

Lisa 27. Turustus- ja üldhalduskulud

Turustuskulud		
Tuhandetes eurodes	2025	2024
Personalikulud	378	399
Reklaamikulud	461	420
Muud	374	317
Kokku	1 213	1 136
Üldhalduskulud		
Tuhandetes eurodes	2025	2024
Personalikulud	3 017	2 919
Konsultatsioonikulud	1 214	1038
Põhivara kulum	211	221
Maa ja kinnisvara maksud	220	285
Panga ja väärtpaberite tasud	119	109
Oma kinnisvara haldus	239	172
Kontori ja tarkvara kulud	256	215
Muud	383	334
Kokku	5 659	5 293

Konsultatsioonikulud sisaldavad 188 tuhande euro ulatuses Ernst & Young Baltic AS-ile makstavaid tasusid Grupi auditeerimise eest (ilma käibemaksuta), sealhulgasosa 2024. aasta auditiga seotud kuludest.

2025. aasta lõpu seisuga oli Grupis 102 töötajat (2024: 96) ning personalikulud (kajastatud müüdüd kaupade ja teenuste kulu ning turustus- ja üldhalduskulude all) moodustasid 2025. aastal 5,7 miljonit eurot (2024: 5,3 miljonit eurot).

Lisa 28. Muud äritulud ja -kulud

Muud tulud

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Laekunud trahvid	99	0
Kasum õiglase väärtuse korrigeerimisest	3 467	1 130
sh kinnisvarainvesteeringutest (lisa 14)	3 467	1130
Muud	258	34
Kokku	3 824	1 164

Muud kulud

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Trahvid ja viivised	39	10
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	16
Kahjum firmaväärtuse langusest (lisa 6)	863	0
Muud	112	9
Kokku	1 014	35

Lisa 29. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Intressitulu	40	123
Kokku	40	123

Finantskulud

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Intressikulu:	2 580	2 816
Võlakirjade intressikulu	2 126	2 742
Laenude ja arvelduskrediitide intressikulu	434	52
Rendi intressikulu	20	22
Finantskohustise tingimuste muutumise kulu	0	1 413
Muud finantskulud	35	47
Kokku	2 615	4 276

Lisa 30. Tulumaks

Kohalik ettevõtete tulumaksumäär	2025	2024
Eesti	22,0%	22,0%
Läti	20,0%	20,0%
Leedu	16,0%	15,0%
Saksamaa	30,0%	30,0%
Itaalia	27,9%	27,9%

Hetkel ei maksustata Eestis ja Lätis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ettevõtte puhaskasumit kuni selle väljamaksmise hetkeni.

Tulumaksukulu konsolideerimata aruannetes

Tuhandetes eurodes 2025	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Itaalia	Kokku
Kasum/-kahjum enne maksustamist (konsolideerimata)	10 643	-1 131	2 793	185	82	12 572
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	465	56	13	534
Maksustatavast tulust mittemahaarvatavad kulud	0	0	2	0	0	2
Kasutatud maksukahjumid	0	0	-2	-56	0	-58
Tühistamised	0	0	0	0	0	0
Tulumaksukulu kokku	0	0	465	0	13	478
Efektiivne tulumaksumäär	0%	0%	17%	0%	16%	4%

Tuhandetes eurodes 2024	Eesti	Läti	Leedu	Saksamaa	Itaalia	Kokku
Kasum/-kahjum enne maksustamist (konsolideerimata)	-3 097	458	221	284	25	-2 109
Tulumaks, kohalik maksumäär	0	0	33	85	9	127
Maksustatavast tulust mittemahaarvatavad kulud	0	0	8	0	0	8
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	0	-4	0	0	-4
Kasutatud maksukahjumid	0	0	-57	-85	0	-142
Tühistamised	0	0	45	0	0	45
Tulumaksukulu kokku	0	0	25	0	9	34
Efektiivne tulumaksumäär	0%	0%	11%	0%	36%	0%

Tulumaksukulu konsolideeritud aruannetes

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Kasum/-kahjum enne maksustamist	12 158	-4 030
Arvestusliku tulumaksu korrigeerimine:		
Tulumaks, kohalik maksumäär	533	42
Maksustatavast tulust mittemahaarvatavad kulud (+)	2	8
Tulumaksuvaba tulu ja maksusoodustused	0	-4
Kasutatud maksukahjumid	-58	-57
Edasikantud maksukahjumite tühistamine	0	45
Tulumaksukulu	478	34
Edasilükkunud tulumaksukulu	-361	-189
Tulumaksukulu/-tulu kokku	117	-155
Efektiivne tulumaksumäär	0,9%	N/A
Makstud tulumaks	0	1

Edasilükkunud tulumaksukohustiste (neto) liikumised

Tuhandetes eurodes	Kiirendatud tulumaksu amortisatsioon	Edasilükkunud arenduskulud	Varade ümberrhindlus	Edasikantavad maksukahjumid	Kokku
31.12.2023	0	700	430	0	1 130
Mõju kasumiaruandele:					
Mõju kasumi ja muu koondkasumi aruandele	0	26	28	0	54
Äriühenduste tulumaksumõju aruandeperioodil	0	0	732	0	732
Mõju omakapitalile	0	0	115	0	115
31.12.2024	0	726	1 305	0	2 031
Mõju kasumiaruandele:					
Mõju kasumi ja muu koondkasumi aruandele	0	-39	-322	0	-361
Mõju omakapitalile	0	0	143	0	143
31.12.2025	0	687	1 126	0	1 813

Kooskõlas standardiga IAS 12 „Tulumaks“ hõlmavad aruandeperioodil kajastatud tulumaksukulu ja tagasinõuded edasilükkunud tulumaksu pöördumist, mis on seotud 2024.aastal äriühenduse soetamise käigus tuvastatud ja kajastatud immateriaalse põhivara amortiseerimisega. Nimetatud vara amortiseeritakse kolme aasta jooksul. 2025. aastal moodustas edasilükkunud tulumaksu pöördumine 325 tuhat eurot.

Edasilükkunud tulumaksukohustis kajastati algselt 2024. aastal seoses äriühenduse soetamise käigus tuvastatud immateriaalse põhivara õiglase väärtuse korrigeerimisega, peegeldades õiglase väärtuse korrigeerimisest tulenevaid ajutisi erinevusi. Edasilükkunud tulumaksu arvestuse aluseks olnud õiglase väärtuse summa oli 3 497 tuhat eurot. Sellele rakendatud 27,9% maksumäär (IRES 24% ja IRAP 3,9%) andis tulemuseks edasilükkunud tulumaksukohustise summas 976 tuhat eurot (lisa 6).

Edasilükkunud tulumaksu saldod

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Edasilükkunud tulumaksukohustus	1 813	2 031
Kokku	1 813	2 031

Grupi jaotamata kasum ja maksimaalne tulumaksukohustus on järgnev:

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Grupi jaotamata kasum	42 691	30 523
Eesti tulumaksumäär	22%	22%
Tingimuslik tulumaksukohustus	9 392	6 715
Maksimaalne võimalik dividendi väljamakse	33 299	23 808

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvutamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotamata kasumit seisuga 31. detsember 2025 ja 31. detsember 2024.

Grupp on saanud dividende oma tütarettevõttelt Pro Kapital Latvia PJSC, mis on Läti Vabariigi resident ja tulumaksukohustuslane. 2025. aasta 31. detsembri seisuga on ettevõttel tingimuslik võimalus (jaotamata kasumi olemasolul) välja maksta dividendid summas 44,2 miljonit eurot, mida ei maksustata tulumaksuga (31. detsember 2024: 44,2 miljonit eurot). Samuti on ettevõttel tingimuslik võimalus jaotada sissemakseid omakapitali kogusummas 78,4 miljonit eurot tulumaksuvabalt. Maksimaalne võimalik tulumaksu summa, mida võib käsitleda tingimusliku varana on seega 34,6 miljonit eurot.

Lisa 31. Kasum/kahjum aktsia kohta

Kasum/kahjum aktsia kohta arvutatakse perioodi puhaskasumi/-kahjumi ja kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu suhtena:

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2025–31.12.2025	$(56\,687\,954 \times 365/365)$	= 56 687 954
Perioodil	01.01.2024–31.12.2024	$(56\,687\,954 \times 366/366)$	= 56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvatest tegevusvaldkondadest:

2025	12 314 000 eurot / 56 687 954 = 0,22 eurot
2024	-3 675 000 eurot / 56 687 954 = -0,06 eurot

Lisa 32. Tehingud seotud osapooltega

Emaettevõtte ja tema tütarettevõtete vahelised saldod ja tehingud on konsolideerimise käigus elimineeritud, mistõttu ei ole neid ka käesolevas lisas välja toodud. Grupi ja teiste seotud osapoolte vaheliste tehingute asjaolud on esitatud allpool.

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega (defineeritud kui „tippjuhtkond“), nende lähisugulaste ja ettevõtete, milles nad omavad kontrolli või olulist mõju.

Tehingud seotud osapooltega

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:		
Kaupade/teenuste müük	2	9
Üldhalduskulud	512	456
Makstud tütarettevõtete eest	0	500
Juhatuse ja nõukogu liikmed		
Kaupade müük	824	0
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad*	632	615

* Sisaldab kõikide tütarettevõtete nõukogude ja juhatuste liikmete tasusid, mitte ainult Grupi juhtkonna tasusid nagu on välja toodud tasustamise aruandes.

Seotud osapooltega seotud nõuded ja kohustused

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajalised nõuded		
Olulise omanikuga seotud ettevõtted	1	0
Kokku	1	0
Lühiajalised kohustused		
Olulise omanikuga seotud ettevõtted	8	0
Laenud		
Olulise omanikuga seotud ettevõtted	745	745
Kokku	753	745

Grupp on andnud konsolideerimisgruppi kuuluvatele seotud osapooltele laene keskmiste turutingimustega võrreldavate intressimääradega. Laenud seotud osapooltele on ilma tagatisteta.

Arveldamata saldod on ilma tagatiseta ning kuuluvad tasumisele rahas. Garantiisid antud ega saadud ei ole.

Osalused ettevõttes	31.12.2025	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,62%	49,62%
Nõukogu liikmed ja nende sugulased	0,00%	0,00%
Juhatuse liikmed ja nende sugulased	0,00%	0,00%

2023. aasta 30. detsembri seisuga anti Ernesto Preatoni ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad üle SA Preatoni Group'ile. Ernesto Preatoni jääb nende aktsiate tegelikuks kasusaajaks ning neid hoitakse jätkuvalt edasi samadel esindajakontodel.

Kuigi prantsuse ettevõttele SA Preatoni Group kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, konsolideerib ta Grupi oma aruandluskontserni ning peab end AS-i Pro Kapital Grupp lõplikuks ematähtjaks. 2025. aasta alguses teatas SA Preatoni Group, kellele kuulub 49,62% Pro Kapitali aktsiatest, oma aktsiate noteerimisest Euronexti Pariisi börsi Access+ segmendis. Preatoni Grupi aktsiate (ISIN: FRO01400WXE7) esimene kauplemispäev oli 12. veebruaril 2025.

Lisa 33. Riskide juhtimine

Grupi tegevusega kaasnevad äririsk ja mitmed finantsriskid: tururisk (intressirisk ja valuutarisk), krediidirisk ja likviidsusrisk, mille võimalikku negatiivset mõju Grupi finantstulemusele püütakse riskijuhtimise abil minimeerida. Riskijuhtimise peamiseks eesmärgiks on kindlustada Grupi omakapitali säilimine ja tegevuse jätkuvus.

Finantsriskid

Finantsvarad

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Raha ja pangakontod	5 143	4 344
Lühiajalised nõuded	5 645	822
Pikaajalised nõuded	324	317
Kokku	11 112	5 483

Finantsvarade hulka kuuluvad raha ja pangakontod ning lühi- ja pikaajalised nõuded.

Finantskohustised

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Lühiajalised võlakohustused	30 046	21 893
Lühiajalised võlad	5 447	5 600
Pikaajalised võlakohustused	15 053	27 350
Pikaajalised võlad	8	6
Kokku	50 554	54 849

Finantskohustiste hulka kuuluvad laenud, mittekonverteeritavad võlakirjad ja võlad hankijatele. Grupi finantskohustised kuuluvad muude korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantskohustiste kategooriasse.

Intressirisk

Intressirisk realiseerub, kui finantskulud kasvavad intressimäärade kasvamise tõttu. Gruppi ohustavad intressiriskid, kui Grupi ettevõtted on saanud laenusid muutuva intressimääraga. Intressiriski juhitakse rakendades mõistlikku proportsiooni fikseeritud ja muutuva intressimäärade laenude osakaalus. Grupi ettevõtete poolt võetud laenude intressimäär on üldjuhul fikseeritud euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil. Intressirisk tuleneb euriborist ning keskmiste turuintressimäärade volatiilsusest, mis mõjutavad Grupi intressikulusid.

Intressi kandvate finantskohustuste jaotus on alljärgnev:

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
Fikseeritud intressimääraga kohustised	21 193	30 730
Muutuva intressimääraga kohustised (12+ kuud)	22 716	17 428

2025. aasta lõpu seisuga oli Grupil küll intressirisk seoses euriboriga, kuid kuna euribor on langustrendis, on tegelik risk vähenenud. Uute arendusprojektide puhul hindab Grupp intressiriski vastavalt laenukohustustele ja turuolukorrale ning võtab vastavalt vajadusele kasutusele intressiriski maandamise meetmed.

Intressiriski tundlikkuse analüüs

2025. aasta 31. detsembri seisuga oli Grupil 22 716 tuhande euro (2024: 17 428 tuhat euro) ulatuses muutuva intressimääraga laenukohustusi. Euribori +/-0,5 protsendipunkti suurune muutus, mida peetakse turu ootuste kohaselt põhjendatult võimalikuks, mõjutaks Grupi kasumit enne maksustamist ligikaudu ±112 tuhande euro võrra (2024: ±87 tuhat eurot).

Tundlikkuse analüüs põhineb muutuva intressimääraga laenujärgil 2025. aasta 31. detsembri seisuga. Kuna Grupi finantseerimine on projektipõhine, võib kokkupuude intressiriskiga aasta jooksul varieeruda seoses ehituslaenude väljamaksete ja tagasimaksetega. Analüüsis eeldatakse, et laenude maht ja struktuur ei muutu ning riskimaandamisinstrumente ei kasutata. Mõju on esitatud enne maksustamist ning arvestab üksnes intressikulude muutust. Rakendatud meetodika ja eeldused on kooskõlas eelneva aruandeperioodiga.

Raha pangakontodel kannab samuti intressiriski, seda eelkõige negatiivsete intressimäärade ja miinimummäärade võimaliku rakendamise tõttu. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli Grupil 5,1 miljonit eurot arvelduskontodel pankades (31. detsember 2024: 4,3 miljonit eurot). Kõrgemate euribori määrade tõttu ei näe Grupp 2026. aastaks ette täiendavaid riske, mis tuleneksid negatiivsetest intressimääradest, kuigi euribori määrad on langustrendis.

Valuutarisk

Valuutariski on seotud erinevate valuutade kursimuutustega teiste valuutade suhtes. Gruppi kuuluvad ettevõtted teostavad tehinguid asukohamaal kehtivas valuutas, valuutarisk tekib välisvaluuta tehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Valuutariski maandamiseks sõlmitakse Grupis kõik olulised lepingud eurodes või euroga seotud valuutades. Seega tekib peamine valuutarisk euroga seotud valuutade devalveerimisel euro suhtes, mille vastu Grupp ei ole kaitstud.

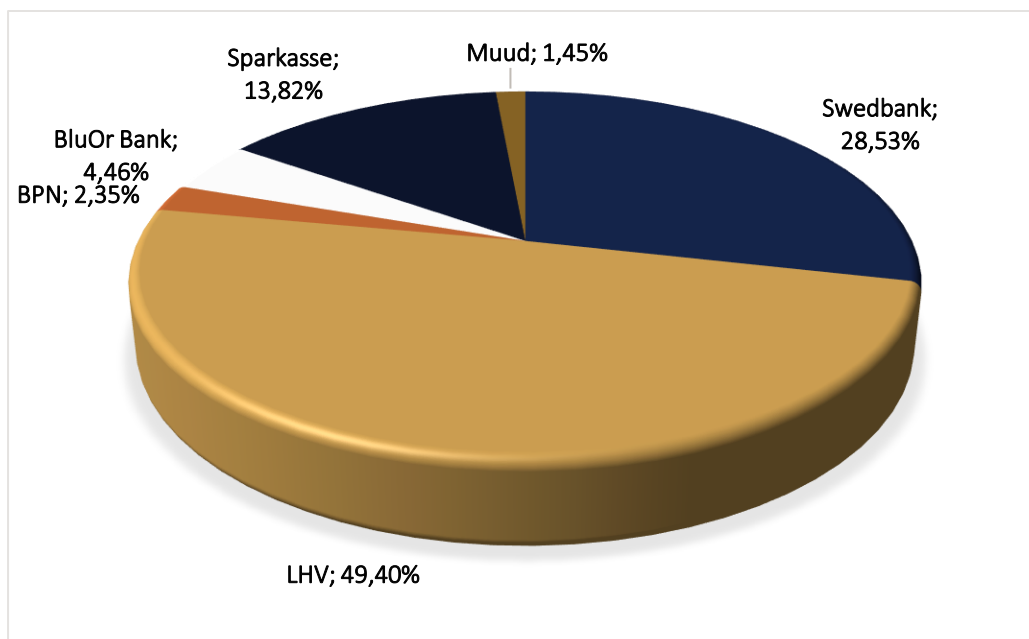
Tulenevalt asjaolust, et Grupi kohustised on valdavas osas eurodes ning enamus Grupi tuludest teenitakse europõhiste lepingute alusel, hindab Grupi juhtkond valuutariski ebaoluliseks.

Krediidirisk

Krediidirisk väljendab potentsiaalset kahju, mis tekib juhul, kui koostööpartner ei täida oma lepingujärgseid kohustusi Grupi ees.

Üldjuhul on kinnisvara müük tagatud ostjate ettemaksetega. Kinnisvara müügil järelmaksuga analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub Gruppi kuuluvatele ettevõtetele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Siiski esineb harva ka juhuseid, et omandiõigus antakse kliendile üle enne kogu maksumuse laekumist. Sellistel juhtudel seatakse võlgnevuse tasumise tagamiseks Grupi ettevõtte kasuks hüpoteek. 2025. ja 2024. aastal selliseid olukordasid ei esinenud.

Ka pangakontode saldod kannavad endas krediidiriski. Grupp vähendab riske hoides oma varasid erinevates kõrge reitinguga pankades. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli Grupil arveldusarved järgnevates pankades: LHV Pank, Swedbank, DNB Bank, Luminor Bank, BPN Bank, Artea bankas, Volksbank ja Sparkasse. 2025. aasta 31. detsembri seisuga oli jagunemine pankade vahel järgmine:



Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab potentsiaalset võimalust, et Grupi finantsseisundi muutumisel väheneb Grupi võime täita oma kohustusi õigeaegselt. Grupp hoiab likviidsusriski kontrolli all, säilitades piisavalt reserve, pangainstrumente ja laenuvahendeid, jälgides pidevalt rahavoogude prognoose ja tegelikku seisuga ning tasakaalustades finantsvarade ja -kohustiste tähtaegade tingimusi. 2025. aasta 31. detsembri seisuga on Grupi käibekapital positiivne ja lühiajaliste kohustiste kattekordaja 1,6 (31. detsember 2024: 1,6).

Grupi finantskohustised maksetähtaegade lõikes:

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	Kohustiste tasumine			31.12.2024	Kohustiste tasumine		
		Alla 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta		Alla 1 aasta	2–5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenu	26 043	9 399	16 644	0	19 869	16 752	3 117	0
Rendikohustised	839	187	652	0	578	263	315	0
Muud laenu	782	782	0	0	779	527	252	0
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	8 974	8 974	0	0	9 591	741	8 850	0
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	10 964	10 964	0	0	26 691	7 195	19 496	0
Võlad tarnijatele	3 702	3 702	0	0	4 405	4 405	0	0
Muud võlad	12 362	10 311	2 051	0	18 294	16 075	2 219	0
Kokku	63 666	44 319	19 347	0	80 207	45 958	34 249	0

Intressi kandvad finantskohustised sisaldavad akumulereitud intressisummat, kuni see on tasatud. Muud võlad sisaldavad lühiajalisi võlgnevusi, maksuvõlgasid, lühiajalisi eraldisi ning ostjate ettemakseid.

Grupi lühiajalised kohustised (laenu ja võlakirjad) maksetähtaegade lõikes:

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	Kohustiste tasumine			31.12.2024	Kohustiste tasumine		
		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4–12 kuu jooksul		1 kuu jooksul	2-3 kuu jooksul	4–12 kuu jooksul
Laenu	10 181	0	16	10 165	17 279	0	16	17 000
Rendikohustised	187	16	32	139	263	22	44	197
Tagatud ja tagamata võlakirjad	19 938	11 335	0	8 603	7 936	371	1 097	6 467
Kokku	30 306	11 351	48	18 907	25 478	393	1 157	23 664

Intressi kandvad finantskohustised sisaldavad akumulereitud intressisummat, kuni see on tasatud.

Õiglane väärtus

Grupi juhtkonna hinnangul ei erine finantsvarade ja -kohustiste raamatupidamislik väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest.

Intressi kandvate nõuete ja kohustiste õiglast väärtust ei loeta nende raamatupidamislikest väärtustest oluliselt erinevaks seetõttu, et vastavate nõuete ja kohustiste aluseks olevates lepingutes fikseeritud intressimäärad ei erine oluliselt hetkel turul kehtivatest intressimääradest.

Kapitaliriski juhtimine

Kapitaliriski juhtimise eesmärk on tagada optimaalse kapitali struktuuri kaudu Grupi jätkusuutlikkus ja kindlustada tulu aktsionäridele. Grupp kasutab äritegevuse finantseerimiseks nii võõr- kui omakapitali ning jälgib finantseerimisstruktuuri kujundamisel ja riskide hindamisel omakapitali osakaalu varade mahust.

	31.12.2025	31.12.2024
Omakapitali suhe koguvaradesse	50,9%	43,1%
Kohustuste suhe koguvaradesse	49,1%	56,9%
Pikaajalise võla suhe koguvaradesse	13,7%	24,9%

Grupp püüab järgida konservatiivset rahastamispoliitikat. Selle eesmärk on kasutada välist rahastust viisil, mis aitab vältida intressi- ja laenuriski majanduse madalseisus ning saada soodsate ärivõimaluste tekkimisel lisarahastust. Grupp püüab hoida oma krediitvõime säilitamiseks pikaajalise võla taseme mõistlikus suhtes äritegevuse kasvuga.

Pikaajalised finantseeringud on planeeritud ja võetud projektide kaupa. Enne välise rahastuse taotlemist koostab Grupp projektile eelarve ja teeb tundlikkuse analüüsi. Välise rahastuse taotlemisel kaalub ettevõtte hoolikalt selle mõju oma võla ja omakapitali suhtele, finantsvõimendusele ning projekti nüüdispuhasväärtusele, võttes arvesse kõiki laenulepingu tingimusi ja intressiriske. Kui välise rahastuse finantseerimislepingus on spetsiaalseid tingimusi (renditulu, hõivatuse määr jne), siis püüab Grupp täita neid juba enne lepingu sõlmimist. Grupi üldiseks poliitikaks on kasutada oma varade ja tegevuse finantseerimisel kohalikku valuutat, et tekitada loomulik riskimaandamisinstrument ning vältida igasugust valuutariski.

Välise rahastuse kaasamisel eelistatakse kõigepealt pikaajalisi partnereid, eeldusel et nende pakkumised on Grupile kõige soodsamad. Pikaajalised laenud kiidetakse enne laenukohustuse võtmist heaks ka ettevõtte nõukogu poolt. Lühiajalist arvelduskrediiti kasutatakse ettevõtte äritegevuse hooajalisuse pehmemendamiseks ning äritegevuse jätkamiseks vajalike rahavoogude hoidmiseks. Lühiajaliste laenude partnerid on üldjuhul need, läbi kelle teostatakse ka ettevõtte igapäevaseid pangaoperatsioone.

Vastavalt Eesti äriseadustiku §-le 301 on kehtestatud piirangud omakapitali suhtele: omakapital kokku ei tohi olla väiksem kui ½ registreeritud aktsiakapitalist. Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele peab omakapitali kohta kehtestatud nõuetele vastavuse hindamisel kasutama ettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapitali. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne ettevõtte konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud soetusmaksumuses (millest on arvatud maha väärtuse langus) kajastatavate tüdarettevõtete raamatupidamislik väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Nagu käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 35 kirjas, oli Grupi omakapital nii 2025. kui ka 2024. aasta 31. detsembri seisuga nimetatud piirangutega vastavuses.

Lisa 34. Kohtuvaidlused

Vältimaks liigset infomüra marginaalse tähtsusega kohtuvaidluste kajastamisel on AS Pro Kapital Grupp otsustanud avalikustada aruandluses vaid need pooleliolevad Gruppi ja tema tütaretevõtteid puudutavad kohtuvaidlused, millel võib olla oluline majanduslik mõju Grupile ja Grupi aktsiate hinnale. Põhimõtte kohaselt kuuluvad aruannetes avalikustamisele kõik kohtuvaidlused, mille majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta jooksul) võib ulatuda vähemalt 100 000 euroni.

1. Jätakuvalt on pooleli kahju hüvitamise nõudega seotud kohtuvaidlus AS-i Pro Kapital Grupp tütaretevõtte AS Pro Kapital Eesti (edaspidi ka: ettevõtte) ja Maa-ameti vahel, mis puudutab katastriüksust aadressiga Kalasadama tn 3, Tallinn, mille sihtotstarve on 100% veekogude maa. AS Pro Kapital Eesti on seisukohal, et on maksnud alusetult osa katastriüksuse ostuhinnast ja maamaksust. Ettevõtte nõuab, et riik hüvitaks neile perioodil 1. jaanuar 2004 – 31. detsember 2018 tasutud maamaksu summas 192 338 eurot ning kõnealuse maa osa eest ettevõtte poolt enammakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2034 + 4236), mis teeb kahju hüvitamise nõude kogusummaks 874 154 eurot ning sellelt summalt arvestatud viivise 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.

Oma 27. veebruaril 2024 tehtud otsusega rahuldab halduskohus AS Pro Kapital Eesti kaebuse osaliselt, st mõistis Maa-ametilt AS Pro Kapital Eesti kasuks välja enamtasutud maamaksu eest kahjuhüvitise summas 353 236 eurot, millest põhinõue on 191 973 eurot ja viivis 161 263 eurot, ning jättis kaebuse rahuldamata kinnistu omandamisega seotud kahjunõude osas.

26. juunil 2024 esitas Maa-amet Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024. aasta kohtuotsusele apellatsioonkaebuse, vaidlustades halduskohtu otsuse osas, millega kaebus rahuldati, st maamaksu osas, ning palus teha uue otsuse, millega jätta AS Pro Kapital Eesti kaebus tervikuna rahuldamata. 11. juulil 2024 esitas AS Pro Kapital Eesti omakorda Tallinna Ringkonnakohtule vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024. aasta kohtuotsusele, vaidlustades kohtuotsuse osas, milles jäeti AS Pro Kapital Eesti kahju hüvitamise kaebus rahuldamata, st kinnistu omandamisega seotud kulude hüvitamise osas.

Tallinna Ringkonnakohus võttis oma 13. augusti 2024 määrusega menetlusse nii Maa-ameti apellatsioonkaebuse kui ka AS Pro Kapital Eesti vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024. aasta otsusele. Maa-amet ja AS Pro Kapital Eesti on esitanud ringkonnakohtule omapoolsed seisukohad ning osapooled on edasise ootel. Hetkel on kohtuasi Tallinna Ringkonnakohtu menetluses ja ringkonnakohus ei ole veel otsustanud, kas vaatab apellatsioonkaebused läbi kohtuistungil või kirjalikus menetluses, ega ole määranud ka kohtumenetlusega seotud tähtaegu.

2. Üks Pro Kapitali arenduse peatöövõtja, AS Oma Ehitaja, on alustanud kohtuvaidlust AS-i Tondi Kvartal (mis kuulub 100% AS Pro Kapital Eestile) tütarettevõtte OÜ Marsi Elu suhtes. Peatöövõtja on esitanud kohtule hagi tõestamiseks, et Pro Kapitali tütarettevõttel ei ole leppetrahvinõudeid peatöövõtja vastu ning palub kohtul vähendada leppetrahvi summat ja nõuab arvete jäägi tasumist. Pro Kapitali tütarettevõtte on seisukohal, et peatöövõtja 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 ehituse ajal ehituskuludena arvele võetud, 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. Hagi põhineb väitel, et AS Oma Ehitaja ei ole saanud sõlmida ehituslepinguid seoses asjaoluga, et AS Oma Ehitaja pangagarantiide limiit on osaliselt broneeritud olekus (seoses eelmises lõigus viidatud kohtuvaidlusega) ning AS-il Oma Ehitaja on seetõttu jäänud saamata tulu. Oma 14. veebruari 2025. aasta määrusega otsustas Harju Maakohus rahuldada OÜ Marsi Elu taotluse menetluse peatamiseks ning peatas menetluse kuni eelmises lõigus viidatud kohtuasjas tehtava menetlust lõpetava lahendi jõustumiseni. AS Oma Ehitaja esitas eelmises lauses nimetatud kohtumääruse peale määruskaebuse. Oma 24. märtsi 2025. aasta määrusega otsustas Tallinna Ringkonnakohus jätta AS Oma Ehitaja määruskaebuse rahuldamata ja Harju Maakohtu 14. veebruari 2025. aasta määruse muutmata.

20. augustil 2025 esitas OÜ Marsi Elu vastuhagi AS Oma Ehitaja vastu leppetrahvi ja viivise nõudes, kuid kohus ei ole siiani otsustanud selle menetluse võtmise küsimust. Vastuhagi esitati nõuete aegumise vältimiseks, sealhulgas OÜ Marsi Elu leppetrahvinõuete ja viiviste sissenõudmiseks.

3. AS Pro Kapital Eesti esitas halduskohtule kaebuse, milles palus kinnitada, et Tallinna Linnavolikogu 10. detsembri 1998. aasta otsusega nr 174 kehtestatud detailplaneeringu (DP001910) järgne Ülemiste tee 5 kinnistu maapealse ehitusõiguse maht on 42 801 m². Tallinna Ringkonnakohus rahuldab kaebuse oma 30. mai 2025. aasta otsusega, mis jõustus 22. detsembril 2025 pärast seda, kui Riigikohus keeldus Tallinna linna esitatud kassatsioonkaebust menetluse võtmast.
4. AS-ile Pro Kapital Eesti 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 vaidlustanud sundvõõrandamise otsuse (eelkõige sellega määratud õiglase hüvitise põhjendatuse) halduskohtus, leides et õiglane hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. AS Pro Kapital Eesti kaebus on menetluse võetud. AS Pro Kapital Eesti kaebuse menetlus oli peatatud kuni eelmises punktis (st punktis 3) kirjeldatud kohtuvaidluse lõpliku lahendi jõustumiseni. Kohus uuendas kohtumenetluse jaanuaris 2026. Vaidluses puudub kohtulahend.

5. Kaks Itaalia eraisikut on kaevanud AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi ka: emaettevõtte), tema Leedu tütarettevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku Roomas kohtusse. Kohtusse pöördunud isikute sõnul on väidetav rahaline nõue neile üle läinud pärimise teel. AS-i Pro Kapital Grupp 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. aprillil 2024 toimus Roomas esimene kohtuistung, kuid kohus leidis, et nõue on esitatud valesse osakonda ning istung tuleb seega edasi lükata. Uus istung toimus 20. veebruaril 2025, kus jõuti selgusele, et antud menetluses on kokkulepe välistatud ning seega menetlus jätkub. Uus kohtuistung määrati 11. novembriks 2025, kuid ka siis ei toimunud protsessis erilisi edasiminekuid. Hetkel on seega kohtumenetlus pooleli ning Rooma kohus ei ole jätkuvalt ühtegi eelküsimumust lahendanud.

Lisa 35. Lisainformatsioon emaettevõtte kohta

Emaettevõtte finantsinformatsioon on koondatud AS-i Pro Kapital Grupp eraldiseisvatesse põhjaruannetesse (finantsseisundi aruanne, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne), mis tuleb vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele avalikustada. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on rakendatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütarettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes nende soetusmaksumuses.

Finantsseisundi aruanne

Tuhandetes eurodes	31.12.2025	31.12.2024
VARAD		
Käibevara		
Raha	63	356
Lühiajalised nõuded	6 879	6 537
Käibevara kokku	6 942	6 893
Põhivara		
Investeeringud tütarettevõttesse	33 251	35 002
Pikaajalised nõuded	8 842	9 359
Immateriaalne põhivara	2	2
Põhivara kokku	42 095	44 363
VARAD KOKKU	49 037	51 256
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustised		
Lühiajalised laenud	19 968	6 466
Lühiajalised võlad	196	6 514
Maksuvõlad	30	83
Lühiajalised kohustised kokku	20 194	13 063
Pikaajalised kohustised		
Pikaajalised laenud	0	23 689
Pikaajalised võlad	149 135	122 956
Muud pikaajalised kohustused	119	182
Pikaajalised kohustised kokku	149 254	146 827
Kohustised kokku	169 448	159 891
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 338	11 338
Ülekurs	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital	1 134	1 134
Akumuleerunud kahjum	-138 544	-126 768
Omakapital kokku	-120 411	-108 635
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	49 037	51 256

Kasumi ja muu koondkasumi aruanne

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Kliendilepingutest saadav müügitulu		
Müügitulu	1 081	1 109
Brutokasum	1 081	1 109
Turustuskulud	-6	-1
Üldhalduskulud	-2 440	-2 422
Muud ärikuulud	-2	-1
Ärikuhjum	-1 367	-1 315
Finantstulud ja -kulud		
Intressitulud	334	368
Intressikulud	-8 678	-8 938
Finantskohustise muutmisest tulenev kasum/-kahjum	0	-1413
Kahjum tütarettevõtte väärtuse langusest	-2 031	0
Muud finantstulud ja -kulud	-34	-47
Aruandeaasta kahjum	-11 776	-11 345
Muu koondkasum		
Muu koondkasum	0	0
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	-11 776	-11 345

Omakapitali muutuste aruanne

Tuhandetes eurodes	Aktisia- kapital	Kohustuslik Ülekurss reserv- kapital	Jaotamata kasum	Aruande- aasta kahjum	Oma- kapital kokku	
01.01.2024	11 338	5 661	1 134	-106 892	-8 531	-97 290
Aruandeperioodi tulem	0	0	0	0	-11 345	-11 345
Muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Koondkasum kokku	0	0	0	0	-11 345	-11 345
Puhaskahjumi katmine	0	0	0	-8 531	8 531	0
31.12.2024	11 338	5 661	1 134	-115 423	-11 345	-108 635
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus	X	X	X	X	X	-35 003
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	194 271
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	X	X	X	X	X	50 633
Aruandeperioodi tulem	0	0	0	0	-11 776	-11 776
Muu koondkasum	0	0	0	0	0	0
Koondkasum kokku	0	0	0	0	-11 776	-11 776
Puhaskahjumi katmine	0	0	0	-11 345	11 345	0
31.12.2025	11 338	5 661	1 134	-126 768	-11 776	-120 411
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus	X	X	X	X	X	-33 251
Tütarettevõtete aktsiate või osade väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	X	X	X	X	X	216 808
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2025	X	X	X	X	X	63 146

AS-i Pro Kapital Grupp konsolideeritud majandusaasta aruanne 2025

Ettevõtte konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .html formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE3100006040/reports>)

Rahavoogude aruanne

Tuhandetes eurodes	2025	2024
Rahavood äritegevusest		
Kahjum enne maksustamist	-11 776	-11 345
Korrigeerimised:		
Finantstulud ja -kulud	8 379	10 029
Kahjum tütaretevõtte väärtuse langusest	2 031	0
Muud mitterahalised muutused	0	-113
Muutused käibekapitalis:		
Nõuete ja ettemaksete muutus	-137	455
Lepinguliste kohustiste muutus	-270	-20
Rahavood äritegevusest kokku	-1 773	-994
Rahavood investeerimistegevusest		
Makstud tütaretevõtete eest	-280	-500
Antud laenude tagasimaksed	640	150
Saadud intressid	4	4 034
Rahavood investeerimistegevusest kokku	364	3 684
Rahavood finantseerimistegevusest		
Mittekonverteeritavad võlakirjad	-9 405	-10 003
Saadud laenud	14 373	11 216
Saadud laenude tagasimaksed	-910	-1 060
Makstud intressid	-2 942	-3 077
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	1 116	-2 924
Raha muutus	-293	-234
Raha aruandeperioodi alguses	356	590
Raha aruandeperioodi lõpus	63	356

Lisa 36. Bilansipäeva järgsed sündmused

Tagatud võlakirjad nimiväärtuses 10,5 miljonit eurot klassifitseeriti seisuga 31. detsember 2025 lühiajalisteks kohustisteks kovenandi rikkumise tõttu tütarettevõtte tasandil. Kuna rikkumise korral ja loobumise (*waiver'i*) puudumisel ei olnud Grupil tingimusteta õigust lükata kohustise tasumist edasi rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, kajastati võlakirjad lühiajalistena. Rikkumine oli tehnilist laadi ega põhjustanud võlakirjade ennetähtaegset sissenõudmist ega rahavoogude väljavoolu. Kovenandirikkumine kõrvaldati 26. märtsil 2026 ning alates sellest kuupäevast täidab Grupp lepingutingimusi ning rikkumist ei esine. Seetõttu liigitati võlakirjad 26. märtsi 2026 seisuga ümber pikaajalisteks kohustisteks.

Täiendavat infot lühiajaliste võlakohustuste kohta leiab lisast 16, pikaajaliste võlakohustuste kohta lisast 18 ning tagatud ja tagamata võlakirjade kohta lisast 22.

Juhatuse allkirjad

AS-i Pro Kapital Grupp juhatus on koostanud 2025. aasta tegevusaruande, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Edoardo Preatoni

Juhatuse esimees

/allkirjastatud digitaalselt/

Nõukogu heakskiit

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ning millele on lisatud audiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek, läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Patrick Jaques Bernard Werner

Nõukogu esimees

Giovanni Bozzetti

Nõukogu liige

Oscar Crameri

Nõukogu liige



**Shape the future
with confidence**

Ernst & Young Baltic AS
Rävala 4
10143 Tallinn
Eesti
Tel.: +372 611 4610
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/et_ee

Äriregistri kood 10877299
KMKR: EE 100770654

Ernst & Young Baltic AS
Rävala 4
10143 Tallinn
Estonia
Phone.: +372 611 4610
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/en_ee

Code of legal entity 10877299
VAT payer code EE 100770654

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Pro Kapital Grupp aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Arvamus

Oleme auditeerinud AS Pro Kapital Grupp ja tema tütaretevõtjate (kontsern) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas informatsiooni oluliste arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas IESBA kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks), mis on kohaldatav avaliku huvi üksuste finantsaruannete auditite puhul, ning koos nendega ka muude eetikanõuetega, mis on asjakohased meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi teostamisel Eestis. Samuti oleme täitnud oma muud eetilised kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Peamised auditi asjaolud

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt meie käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsamad. Neid asjaolusid käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja meie asjaomase arvamuse kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamust. Järgnevalt on kirjeldatud põhjalikumalt, kuidas konkreetseid asjaolusid auditi kontekstis käsitleti.

Oleme täitnud kõik meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga” kirjeldatud kohustused, k.a alltoodud asjaolude käsitlemisel. Seega teostasime auditi käigus ka auditiprotseduurid vastuseks meie hinnangu kohaselt leitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande olulise väärkajastamise riskidele. Meie poolt teostatud auditiprotseduuride, sh alltoodud asjaolude käsitlemiseks teostatud protseduuride, tulemused on aluseks meie vandeauditori aruandele käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta.



Shape the future
with confidence

Peamine auditi asjaolu	Kuidas konkreetset asjaolu auditi kontekstis käsitleti
<p>Kinnisvarainvesteeringute hindamine</p> <p>2025. aasta 31. detsembri seisuga oli kontserni õiglasel väärtuses kajastatavate kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 43,5 mln eurot, mis moodustas 35% kontserni koguvaradest.</p> <p>Kontserni kinnisvarainvesteeringute hindamise ja oluliste arvestuspõhimõtete alused on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande oluliste arvestuspõhimõtete peatükkides 3.8 ja 3.13. Kinnisvarainvesteeringutega seotud kriitilise tähtsusega raamatupidamislikud valikud, hinnangud ja eeldused on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades 4 ja 14.</p> <p>Kõnealuseid kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse nende õiglasel väärtuses, tuginedes sõltumatutele välishindamistele.</p> <p>Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmine on olulisel määral hinnanguline, sõltudes muu hulgas näiteks sellistest teguritest nagu konkreetse vara olemus, asukoht ja väljavaade. Ka suhteliselt väike korrigeerimine kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutatavates eeldustes võib omada olulisi mõju konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele.</p> <p>Kuna kõnealused varad moodustavad olulise osa bilansimahust ning nende hindamisega on seotud olulised hinnangud, siis peame kinnisvarainvesteeringute hindamist peamiseks auditi asjaoluks.</p>	<p>Auditiprotseduuride käigus tegime muu hulgas järgmist:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Tegime endale selgeks protsessi (sh eeldused ja meetodid), mida juhtkond kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutas.■ Kaasasime hindamisspetsialistid, kes aitasid meil hinnata kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust, kontrollimaks hindamisaktide koostamisel rakendatud meetoodika ja sisendite asjakohasust.■ Hindasime kontserni juhtkonna valitud professionaalsete hindajate kompetentsi ja sõltumatust. Lisaks hindasime juhtkonna poolt hindajatele kinnisvara kohta esitatud andmete õigsust ning kontrollisime hindamismudelite ja kasutatud prognooside matemaatilist täpsust.■ Arutasime professionaalsete hindajatega peamisi eeldusi ja hinnangulisi valdkondi (nagu näiteks võrreldavate tehingute valik ja neile tehtud korrigeerimised, bruto ehituspinna eeldused jne) ning saime aru nende lähenemisviisist kõigi kontserni kinnisvarainvesteeringute hindamisel.■ Hindasime, kas välise hindamise tulemus jääb meie poolt aktsepteeritavasse vahemikku, võttes arvesse ka alternatiivseid eelduseid ja hindamismeetodeid.■ Võrdlesime hindamisaktides toodud väärtusi kajastatud summadega. <p>Samuti hindasime ka kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud informatsiooni piisavust ja täielikkust (lisa 14).</p>

Muu informatsioon

Muu informatsioon hõlmab „Ettevõttest“, „2025. aasta kokkuvõte“, „Juhatuse esimehe pöördumine“, „Tegevusaruanne“, „Hea ühingujuhtimise tava aruanne“, „Tasustamise aruanne“ ja „Juhatuse deklaratsioon“, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet. Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahknub konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Tegevusaruande osas viisime läbi ka Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses nõutud protseduurid. Need protseduurid hõlmavad hindamist, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse nõuetele.

Lisaks oleme vastavalt Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadusele kohustatud kaaluma ka seda, kas tasustamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ nõuetega.



**Shape the future
with confidence**

Auditi käigus tehtud töö põhjal oleme jõudnud järgmisele järeldusele:

- tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega;
- tegevusaruanne on koostatud vastavalt asjakohastele Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses sätestatud nõuetele;
- tasustamisaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse § 135³ nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuse või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada kontserni suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;



**Shape the future
with confidence**

- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- planeerime kontserni auditi ja viime selle läbi, et hankida kontserni majandus- või äriüksuste finantsinformatsiooni kohta piisav asjakohane auditi tõendusmaterjal, mis on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta arvamuse kujundamise aluseks. Vastutame kontserni auditi otstarbel tehtava audititöö suunamise, järelevalve ja ülevaatamise eest. Jääme ainuvastutavaks oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

Me esitame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, ka avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust, ning nende olemasolul ka ohtude kõrvaldamiseks astunud sammude või rakendatud kaitsemehhanismide kohta.

Me määrame nendele, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast kindlaks asjaolud, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Me kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud avalikustada asjaolu kohta infot või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes infot esitada, sest põhjendatult võib eeldada, et selle kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles sellise info esitamise kasu avalikes huvides.

Aruanne muude seadusest tulenevate ja regulatiivsete nõuete kohta

1. Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele

Allkirjastatud lepingu kohaselt on meid tellitud kontserni juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Euroopa ühtses elektroonilises aruandlusvormingus koostatud kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande (konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming), mis sisaldub failis nimega asprokapitalgrupp-2025-12-31-et.zip (SHA-256-checksum: e317380aee04224388da9819f699f9dfd152c9f8591d70c69d2560af7a08dd4), vastavust kohalduvatele nõuetele.

Käsitleva küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid

Kontserni juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingut, et tagada vastavus komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2019/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i määrus), artiklite 3 ja 4 nõuetele. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingule kohalduvad nõuded on sätestatud ESEF-i määruuses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingu kohaldamise aluse ning on meie hinnangul asjakohased kriteeriumid põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte tegemiseks.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused

Kontserni juhtkond vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastaks ESEF-i määruse nõuetele.

See kohustab juhatust valima ja rakendama sobivaid iXBRL-märgistusi ESEF-i taksonoomias ning looma, rakendama ja hoidma sisekontrolli, mis võimaldaks koostada ESEF-i vormingus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande nii, et seal ei esineks olulisi mittevastavusi ESEF-i määruse nõuetele.



**Shape the future
with confidence**

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest, mis hõlmab ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist ühtses elektroonilises aruandlusvormingus vastavalt kohalduvatele nõuetele.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastab kõigis olulistest osades ESEF-i määrule.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõtude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE 3000 (EE) (muudetud)). See standard nõuab, et me oleksime vastavuses eetikanõuetega ning kavandaksime ja viiksime protseduurid läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastab kõigis olulistest osades kohalduvatele nõuetele.

Põhjendatud kindlustunde on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtu käigus olulise väärkajastamise (olulise nõuetele mittevastavuse) eksisteerimisel see alati avastatakse.

Kvaliteedikontroll

Me rakendame Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestuseksperide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestuseksperide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie kavandatud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming vastab kõigis olulistest osades kohalduvatele nõuetele ning seal ei esine olulisi vigu ega puudusi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaama loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vormingu rakendamisel, sealhulgas XHTML-vormingu koostamisel ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- iXBRL-märgistuskeele abil märgistatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine vastavalt ESEF-i määrukes kirjeldatud ühtse elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- kontserni poolt ESEF-i taksonoomiast valitud iXBRL-märgistuste kasutamise ja sobiva taksonoomiaelemendi mitteleidmisel loodud laienduselementide asjakohasuse hindamine;
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide kinnistamise asjakohasuse hindamine.

Usume, et kogutud tõendusmaterjal on kokkuvõtte tegemiseks piisav ja asjakohane.



**Shape the future
with confidence**

Kokkuvõte

Meie arvates vastab 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande ESEF-i vorming kõigis olulistel osades ESEF-i määrusele.

2. Muud vandeaudiitori aruande nõuded vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) nr 537/2014

Audiitori ametisse nimetamine ja tunnustamine

Esmakordselt nimetati meid AS-i AS Pro Kapital Grupp kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaastaks vastavalt aktsionäride üldkoosoleku 7. juuli 2021 otsusele. Aktsionäride üldkoosoleku 17.06.2025 otsusega määrati meid läbi viima kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditit. Meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood on 5 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2021 kuni 31. detsember 2025.

Vastavus auditikomiteele esitatavale täiendavale aruandele

Meie käesolevas aruandes toodud aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta on kooskõlas kontserni auditikomiteele esitatava täiendava aruandega, mis on esitatud vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artiklile 11.

Auditivälised teenused

Kinnitame, et meile teadaolevalt on kontsernile osutatud teenused kooskõlas asjakohaste seaduste ja regulatsioonidega ning nende näol ei ole tegemist Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1 nimetatud keelatud auditiväliste teenustega.

Peale konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise ja kindlustandva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitlusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu nõuetele ei ole me kontsernile muid teenuseid osutanud.

Tallinn, 15. aprill 2026

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin
Vandeaudiitori number 496
Ernst & Young Baltic AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Kasumi jaotamise ettepanek

AS-i Pro Kapital Grupp juhatus teeb ettepaneku arvata 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kasum summas 12,0 miljonit eurot jaotamata kasumi hulka.