

AS Pro Kapital Grupp

2025 A. I KVARTALI JA 3 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused	5
Tegevjuhi ülevaade.....	6
Kontserni struktuur.....	9
Arendusprojektide ülevaade.....	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	15
Rahastamisallikad ja -põhimõtted	16
Aktsiad ja aktsionärid.....	17
Õigusküsimused.....	20
Töötajad.....	22
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele.....	24
Konsolideeritud finantsaruanded	25
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne.....	25
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne	26
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne.....	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne.....	28
Konsolideeritud vahearuande lisad	29
Lisa 1. Üldine informatsioon	29
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamisalused	30
Lisa 3. Segmentide ülevaade.....	30
Lisa 4. Äriühendus.....	32
Lisa 5. Vähemusosalusega tütarettevõtte.....	33
Lisa 6. Varud	35
Lisa 7. Pikaajalised nõuded	35
Lisa 8. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara	36
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	37
Lisa 10. Immateriaalne põhivara.....	38
Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	39
Lisa 12. Ostjate ettemaksed.....	42
Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele	42
Lisa 14. Käive	42
Lisa 15. Müüdud kaupade ja teenuste omahind.....	43
Lisa 16. Brutokasum.....	44
Lisa 17. Üldhalduskulud	44
Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud	44
Lisa 19. Finantstulud ja -kulud.....	45
Lisa 20. Kasum/kahjum aktsia kohta	45
Lisa 21. Aktsionäride koosolekud.....	45
Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega.....	46
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	47

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Grupp“ ja/või „Pro Kapital“) on juhtiv kinnisvaraettevõtte Balti riikides, mis on pühendunud kõrge kvaliteediga ja unikaalse disainiga elamu- ja ärikinnisvara arendamisele. Pro Kapital on asutatud 1994. aastal, mis teeb Ettevõttest esimese professionaalse kinnisvaraarendaja Baltikumis, millel on 30 aastat kogemusi. Ettevõtte põhifookuses on arendada suuremahulisi projekte kõrgelt hinnatud piirkondades Balti riikide pealinnades – Tallinnas, Riias ja Vilniuses ning pakkuda seeläbi kõrgeimat lisandväärtust sidusgruppidele.

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



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Grupi **kogukäive** 2025. aasta esimeses kvartalis oli 12,5 miljonit eurot võrreldes 3,1 miljoni euroga 2024. aastal.

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

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

2025. aasta esimese kolme kuu **brutokasum** tõusis 4,2 miljoni euronit võrreldes 0,9 miljoni euroga 2024. aastal.

2025. aasta esimese kvartali **ärikasum** moodustas 2,5 miljonit eurot võrreldes 2024. aasta esimese kvartali 0,7 miljoni euro suuruse ärikahjumiga.

2025. aasta esimese kolme kuu **puhaskasum** oli 1,9 miljonit eurot võrreldes 1,7 miljoni euro puhaskahjumiga võrdlusperioodil.

Rahavood põhitegevusest olid 2025. aastal positiivsed 1,3 miljonit eurot võrreldes 1,7 miljoni euroga, mis kasutati samal perioodil 2024. aastal.

Aktsia puhasväärtus oli 31. märtsi 2025 seisuga 0,94 eurot võrreldes 0,95 euroga 31. märtsil 2024.

Peamised finantsnäitajad

	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	12 450	3 054	18 158
Brutokasum (tuhat eurot)	4 207	888	5 423
Brutokasum, %	34%	29%	30%
Ärikasum (tuhat eurot)	2 542	-659	123
Ärikasum, %	20%	-22%	1%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	1 890	-1 700	-3 875
Puhaskasum/ - kahjum, %	15%	-56%	-21%

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Varad kokku (tuhat eurot)	121 074	105 855	118 758
Kohustused kokku (tuhat eurot)	67 963	52 027	67 537
Omakapital kokku (tuhat eurot)	53 111	53 828	51 221
Võla / omakapitali suhe *	1,28	0,97	1,32
Varade tootlus, % **	1,7%	-1,6%	-3,4%
Omakapitali tootlus, % ***	3,5%	-3,1%	-7,0%
Aksia puhasväärtus, eurot ****	0,94	0,95	0,89

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Olulised sündmused

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

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

Tegevjuhi ülevaade

Kinnisvaraarendus

Tallinn

2025. aasta esimese kvartali lõpuks olid Kalaranna arenduse viimase etapi 4 hoonet (146 korterit ja äripinda) suuremas osas valminud, kuigi viimased viimistlustööd jätkuvad veel teises kvartalis. Käesoleva aruande avaldamise hetkeks oleme klientidele üle andnud 68 korterit ning kokku on müügilepingutega kaetud ligikaudu 60% kogu korterite mahust.

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

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

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

2025. aasta esimese kvartali seisuga on Kristiine City's asuva Uus-Kindrali projekti Valge maja (aadressil Talli tn. 3/Sammu tn. 8, kokku 91 korterit) ehitus jõudsalt edenenud. Siseseinte ehitus on käimas ning alumistel korrustel on alustatud viimistlustöödega. 57% korteritest on kaetud ostu-müügi eellepingutega ning hoone lõplik valmimine on planeeritud 2025. aasta novembrisse- detsembrisse.



Lisaks alustasime esimese kvartali lõpus kaeve- ja vundamenditöödega Valge Maja kõrval asuval kinnistul (aadressil Sammu tn 10 / Seebi tn 24a, Tallinn), kuhu rajatakse 7-korruseline, 90 korteriga eluhoone. Eelmüügi esimeses etapis müüdi ligikaudu 11% korteritest.

Riia

Pärast River Breeze Residence'i eduka müügi lõpetamist 2024. aasta lõpuks, mil kõik korterid olid müüdud ja alles jäid vaid kaks parkimiskohta, alustas Grupp ettevalmistusi Kliversala järgmise arendusetapi – Blue Marine'i projekti (101 korterit) – elluviimiseks. 2025. aasta esimeses kvartalis tegime olulisi samme uue etapi käivitamise suunas. Palgati uus ehituse projektijuht ning viidi läbi ehituse peatöövõtjate hange. Selle tulemusel otsustas juhtkond rakendada Grupi sisest ehitusjuhtimismudelit, mida kasutatakse edukalt ka Eestis. Inseneride meeskonna värbamine on käimas ning ehituse algus on kavandatud 2025. aasta juulisse. Paralleelselt oleme alustanud potentsiaalsete ostjate huvide kaardistamisega.

Vilnius

Vilniuses jätkasime Šaltinių Namai Attico viimase etapi ehitust, mis hõlmab linnavillasid ja ärihoonet. Hetkeseisuga on müüdud 35% villadest ja 10% äripindadest, saavutades samal ajal Vilniuse kinnisvaraturul rekordilisi hinnatasemeid. Ehitustööd kulgevad vastavalt ajakavale ning eesmärk on saavutada põhivalmidus 2025. aasta lõpuks.

Meie kõige hiljutisem investeering Naugarduko tänaval hõlmab ajaloolise, mäe nõlval asuva endise koolihoone ümberprojekteerimist tippklassi eluhooneks, kuhu on planeeritud ligikaudu 50 luksuslikku korterit vaadetega Vilniuse vanalinnale. Selleks viidi läbi arhitektuurikonkurss, mille võitnud arhitektuurbüroo on linnaga ehitusloa taotlemise protsessis. Vastavalt loa väljastamisele plaanime renoveerimistöödega alustada 2025. aasta lõpus.

Hotellindus

Hotelli tulemused esimeses kvartalis olid mõnevõrra madalamad kui eelmisel aastal, peamiselt eraklientidest külastajate nõudluse üldise languse tõttu, eriti veebruarikuus. Siiski usume, et see ajutine tagasilöök taandub lähitulevikus, mida toetab kasvav nõudlus MICE segmendis (konverentsid, ärikohtumised jne) ning erakliendisegmendi märgatav elavnemine teises kvartalis. Oleme veendunud, et hotell suudab jätkata viimastel aastatel väljakujunenud positiivset arengusuunda.

Muud projektid

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

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

Nagu varasematelgi aastatel, alustas PII äritegevust esimeses kvartalis tagasihoidlikumalt. Alates aprillist oleme aga näinud selget hoogustumist, mis kulmineerus samal kuul ajaloolise müügirekordiga. Mais ootame olulise maaklertehingu realiseerumist, mille tulemusena võib 2025. aasta teise kvartali lõpuks olla 2024. aasta kogukäive juba ületatud.

PNP ei teinud esimeses kvartalis kinnisvaratehinguid. Hetkel hindame uusi potentsiaalseid ostuvõimalusi, et jätkata aktiivset kauplemistegevust.

Kokkuvõte

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

Balti piirkonnast väljaspool alustas Preatoni Nuda Proprieta ja Pretoni Intermediazioni Immobiliari 2025. aastat tugeval positsioonil. Kuigi esimene kvartal oli Itaalias vaikne, tõi aprill kaasa murrangulised müügitulemused ning maikuus prognoosime tänu olulistele tehingutele eelmise aasta käibe ületamist.

Veebruaris mõjutas hotellitegevust mõnevõrra madalam aktiivsus, kuid edasine väljavaade on jätkuvalt positiivne, mida toetab kasvav nõudlus nii MICE-segmendis kui ka eraklienditurul.

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



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
23. mai 2025

Kontserni struktuur

31. märts 2025 seisuga



Arendusprojektide ülevaade

Kristiine City Tallinnas

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

Kindrali Majad Kristiine Citys

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



Kindrali Majade projekti esimene etapp on valminud ning kõik korterid on üleantud, välja arvatud üks, mis on kasutusel näidiskorterina. Märtsis 2024 alustasime Kindrali Majade uue etapi – Uus-Kindrali ehitusega, mille esimese maja valmimine on planeeritud 2025. aasta lõppu.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

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

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



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

Ülemiste 5, Tallinn

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

Kliversala Riias

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



River Breeze Residence'il ja selle lähiümbrusel oluline osa Riia linna pikaajalises arendusstrateegias, mida rakendatakse perioodil kuni 2030. Seda eelkõige seetõttu, et kõrge lisandväärtusega territooriumina asub Kliversala piirkond UNESCO kultuuripärandi kaitsealal. River Breeze Residence on Kliversala kvartali esimene valminud elamuhoone, kus kõik korterid on müüdud. Järgmises etapis valmiv Blue Marine, mis on saanud nimetuse jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, ootab ehituse algust.

Brīvības ärikvartal Riias

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

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

City Oasis kvartal Riias



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

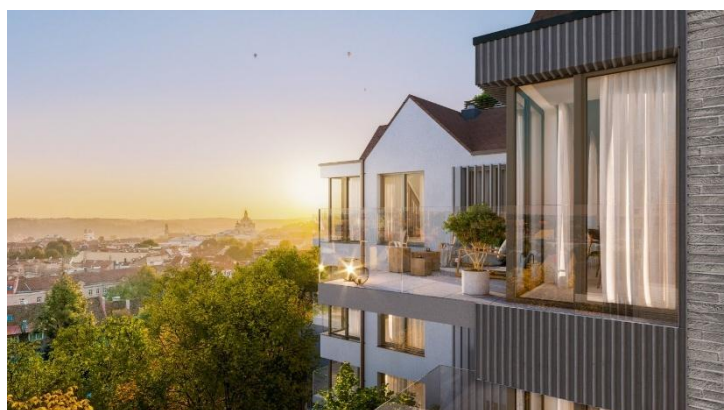
Hoonete esimestele korrustele on planeeritud ka äripinnad. Ehitusluba on väljastatud, tehnilise projekteerimise tööd on lõpetatud. Ehitusega plaanime alustada, kui turutingimused muutuvad soodsamaks.

Šaltinių Namai Vilniuses

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

Šaltinių Namai Attico esimene ehitusetapp, viie hoonega, on valminud ning müüdud. Käesoleva aruande avaldamise hetkel on saadaval ainult üks korter.

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



Naugarduko 5, Vilniuses

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



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

Parkhotel Kurhaus

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



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

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

Kolme kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	3k	3k	3k	3k	3k	3k	3k	3k	3k	3k	3k	3k
Kinnisvara	10 923	7	0	1 561	0	0	0	0	0	N/A	10 923	1 568
Rent	0	0	22	36	13	31	0	0	0	N/A	35	67
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 226	1 289	0	N/A	1 226	1 289
Haldus	37	32	0	1	85	92	0	0	0	N/A	122	125
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	138	N/A	138	0
Muu	2	1	3	2	1	2	0	0	0	N/A	6	5
Kokku	10 962	40	25	1 600	99	125	1 226	1 289	138	N/A	12 450	3 054

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

Eesti segmendiosa Grupi käibest 2025. aasta esimese kolme kuu jooksul oli 88%, võrreldes 2%-ga eelmisel aastal. Kalaranna Kvartali viimane etapp oli 2025. aasta esimeses kvartali lõpuks suures osas valminud ning jätkasime valminud korterite üle andmist, millega alustati 2024. aasta detsembris. Aruandeperioodil müüdi 25 korterit, 18 parkimiskohta ja 16 panipaika (2024 3 kuud: 1 parkimiskoht). Aruandeperioodi lõpus oli Grupil Tallinnas varudena kajastatud 108 korterit, 101 parkimiskohta ning 107 panipaika.

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

Läti segmendiosa Grupi käibest 2025. aasta esimese kolme kuu jooksul oli 0% võrreldes 52%-ga võrdlusperioodil, kuna kõik varud, välja arvatud kaks parkimiskohta, olid 2024. aasta lõpuks müüdud. Aruandeperioodil ei müüdud ühtegi korterit (2024 3 kuud: 2 korterit ja 1 panipaik ja 3 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis müügis 2 parkimiskohta.

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

Leedu segmendiosa Grupi käibest oli esimese kolme kuu jooksul 1% võrreldes 4%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil ei müüdud Leedus ühtegi korterit (2024 3 kuud: 0). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses varudena kajastatud 1 korter, 1 äripind ja mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Grupi käibest oli esimese kolme kuu jooksul 10% võrreldes 42%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhaus täituvus langes 53%-ni (2024 3 kuud: 60%). Hotellitegevuse esimese kolme kuu kahjum oli 172 tuhat eurot võrreldes 69 tuhande eurosse kahjumiga 2024. aastal.

Itaalias tegutseb Grupi tütarettevõtte kinnisvarabüroona, teenides tulu komisjonitasudest ja kinnisvara ostu-müügi tehingutest.

Itaalia segmendiosa Grupi käibest esimesel kolmel kuul moodustas 1%. Kuna Grupp sisenes sellele turule alles 2024. aasta esimese kvartali lõpus, puuduvad varasemad võrdlusandmed.

Esimese kvartali ja kolme kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud
Müüdud m2*	2 139	0	0	452	0	0	2 139	452
Keskmine hind,m2/EUR*	4 955	0	0	3 258	0	0	4 955	3 254
Hallatavoid m2	48 276	48 276	0	0	26 906	26 768	75 182	75 044

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

Aruandeperioodil võttis Pro Kapital 6,2 miljonit eurot ning maksis tagasi 5,8 miljoni euro väärtuses pangalaenusid ning 31. märtsi 2025 seisuga oli kohustus pankade ees summas 18,1 miljonit eurot (lisa 11).

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

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

Aktsiad ja aktsionärid

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

31. märts 2025 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 944 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

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

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	21 870 780	38,58%
Caceis Bank SA	7 164 936	12,64%
Clearstream Banking AG	17 012 438	30,01%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. märtsi 2025 seisuga 49,62% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

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

- 10 700 000 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 18,88% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 513 183 aktsiat Nordea panga esindajakonto kaudu, mis on 0,91% Ettevõtte kõigist aktsiatest.

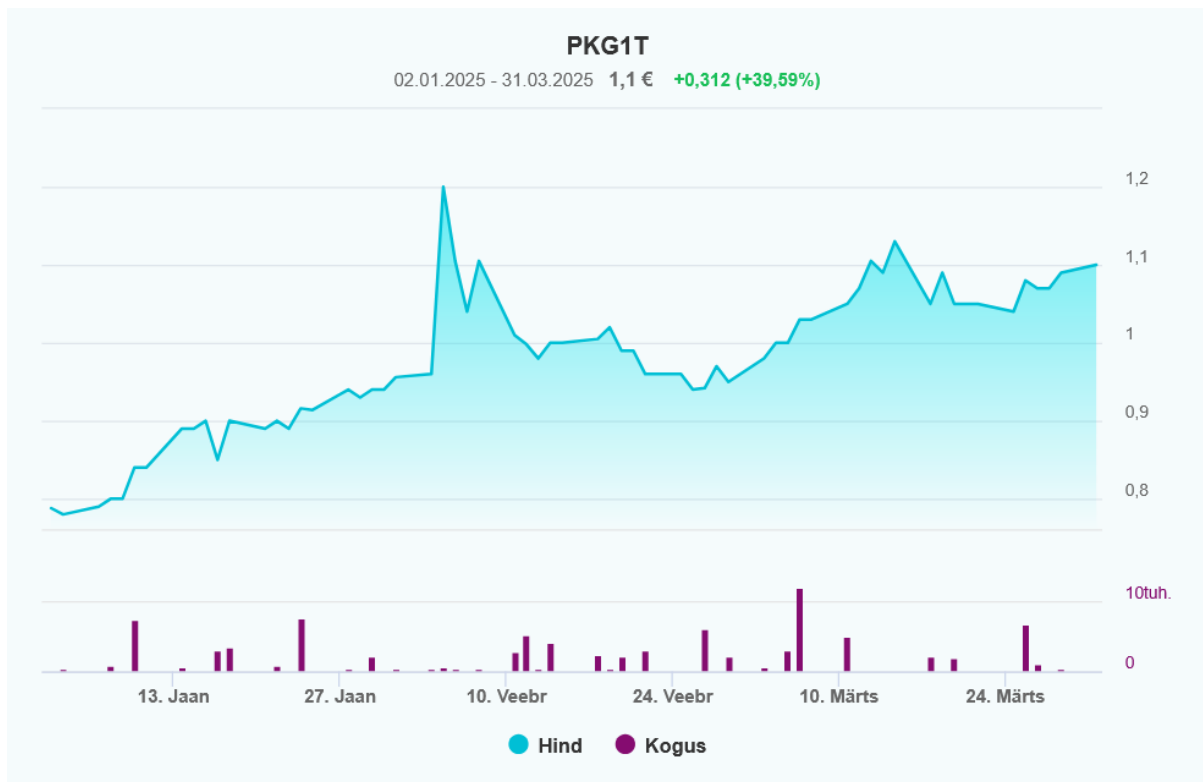
Suuraktsionär on Grupile teatanud, et tema ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad on 30. detsembri 2023 seisuga SA Preatoni Group'ile üle antud. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb Ernesto Preatoni siiski nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi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

2025. aasta alguses teatas SA PREATONI Group, kellele kuulub 49,62% Pro Kapitali aktsiatest, oma aktsiate noteerimisest Euronext Access+ Paris segmendis. SA PREATONI Grupi aktsiate (ISIN: FR001400WXE7) esimene kauplemispäev oli 12. veebruaril 2025.

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Grupi aktsiaid.

2025. aasta esimese kolme kuu kasum aktsia kohta oli 0,04 eurot (2024. aasta 3 kuud: kahjum -0,03 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused,
1. jaanuar – 31. märts 2025, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Grupi aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2025 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,78-1,20 eurot ning 31. märts 2025 kauplemispäeva sulgemishind oli 1,09 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 94 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 91 tuhande euron.

Alates 13. märtsist 2014 on Grupi aktsiad kaubeldavad Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) Open Market kaubanduskeskkonnas Quotation Board. Ajavahemikul märts-juuli 2023 oli Grupi aktsiatega kauplemine kauplemisplatvormi tehniliste muudatuste tõttu peatatud. Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2025 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,63-0,96 eurot ning 31. märts 2025 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,95 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 389 aktsiaga, mille käive ulatus 449 euron.

Õigusküsimused

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

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

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

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

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

Tallinna Ringkonnakohus oma 13.08.2024 määrusega võttis menetlusse nii Maa-ameti apellatsioonkaebuse kui ka AS Pro Kapital Eesti vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024. a otsusele. Maa-amet ja AS Pro Kapital Eesti esitasid 12 septembril 2024 ringkonnakohtule omapoolsed seisukohad. Hetkel on kohtuasi

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

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

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

Ettevõttele kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 hindades kokkuleppele, on Tallinna linn teinud Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 omandamiseks sundvõõrandamise otsuse. AS Pro Kapital Eesti on sundvõõrandamise otsuse (eelkõige sellega määratud õiglase hüvitise põhjendatuse) vaidlustanud halduskohtus, leides et õiglane hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. Hetkel on kaebuse menetlus peatatud.

AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja), tema Leedu tütarettevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku vastu on esitatud Rooma

kohtusse nõue kahe Itaalia eraisiku poolt. Hagiavalduse esitajate sõnul on väidetav rahaline nõue neile üle läinud pärimise teel. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte väitel puudub neil igasugune seos väidetava nõudega, kuna neil ei ole kunagi olnud mingeid lepingulisi või lepinguväliseid suhteid isikuga, kelle nõuded väidetavalt päritud on. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte on esitanud sellekohased vastuväited Rooma kohtule. 11.04.2024 toimus Roomas esimene kohtuistung, kuid kohus leidis, et nõue on esitatud valesse osakonda ning istung tuleb edasi lükata. Uus istung toimus 20.02.2025, kus jõuti selgusele, et antud menetluses on kokkulepe välistatud ning seega menetlus jätkub. Arvestades kõiki esitatud vastuväiteid, on alust arvata, et kohtunik korraldab järelduste tegemiseks veel ühe kohtuistungi ning langetab seejärel otsuse. Hetkel ei ole uut istungiaega määratud.

Töötajad

31. märtsil 2025 oli Grupis hõivatud 96 inimest (86 inimest seisuga 31. märts 2024), kellest 49 töötasid hotellis (45 inimest seisuga 31. märts 2024). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Pro Kapital peab peamisteks ohuallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski.

Ärimudeli pikaajalisusele keskendumine võimaldab Grupil leevendada võimalikke turgude kõikumisi. Grupi pikaajaline strateegia näeb ette kinnisvaraobjektide omandamist turu madalseisus ja nende arendamist ning müümist turu kõrghetkel, kasutades turu võimalusi ja tururiski maandades. Grupi kinnisvaraportfelli mitmekesisus ja suurus võimaldab aegsasti reageerida turu vajadustele.

Likviidsusriski juhitakse jooksvalt, võttes arvesse käibekapitali arengut ja vajadusi. Likviidsusriski aitab tõhusalt juhtida nii hoolikas jooksev rahaplaneerimine, arendusprojektide rahavoo jälgimine kui ka paindlikkus igapäevastes rahaküsimustes.

Finantseerimisrisk võib pikendada Grupi projektide arendusprotsessi ning aeglustada kinnisvaraportfelli realiseerimise elluviimist. Riski aitab juhtida finantseerimise jätkusuutlikkuse paindlik tagamine nii arvelduskrediidi, pangalaenu, võlakirjade ning muude võlainstrumentide kaudu kui ka investorbaasi laiendamine ning täiendava kapitali kaasamine finantseerijatelt väljaspool Eesti turgu.

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

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

Varariskid on kaetud kindlustuslepingutega.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

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

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht
Juhatus liige

23. mai 2025

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
VARAD				
Käibevara				
Raha		3 949	8 897	4 344
Lühiajalised nõuded		3 578	1 688	822
Ettemakstud kulud		0	434	422
Varud	6	57 634	39 980	56 951
Käibevara kokku		65 161	50 999	62 539
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	7	315	22	317
Materiaalne põhivara	8	7 520	7 712	7 595
Kasutusõigusega varad	8	449	551	513
Kinnisvarainvesteeringud	9	44 335	40 378	44 210
Firmaväärtus		863	204	863
Immateriaalne põhivara	10	2 431	3 654	2 721
Põhivara kokku		55 913	52 521	56 219
Müügiootel varad		0	2 335	0
Müügiootel varad kokku		0	2 335	0
VARAD KOKKU		121 074	105 855	118 758
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Lühiajalised võlakohustused	11	17 354	1 733	21 893
Ostjate ettemaksed	12	8 616	5 602	9 618
Lühiajalised võlad tarnijatele	13	7 202	6 303	5 600
Maksukohustused		1 171	208	833
Lühiajalised eraldised		5	8	24
Lühiajalised kohustused kokku		34 348	13 854	37 968
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	11	31 466	36 903	27 350
Muud pikaajalised kohustused		6	2	6
Edasilükkunud tulumaksukohustus		1 950	1 140	2 031
Pikaajalised eraldised		193	128	182
Pikaajalised kohustused kokku		33 615	38 173	29 569
KOHUSTUSED KOKKU		67 963	52 027	67 537
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		1 977	2 092	1 977
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		32 518	32 498	30 523
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku		52 628	52 723	50 633
Mittekontrolliv osalus	5	483	1 105	588
OMAKAPITAL KOKKU		53 111	53 828	51 221
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		121 074	105 855	118 758

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD				
Äritulud				
Müügitulu	14	12 450	3 054	18 158
Müüdud toodete ja teenuste kulu	15	-8 243	-2 166	-12 735
Brutokasum	16	4 207	888	5 423
Turustuskulud		-286	-222	-1 136
Üldhalduskulud	17	-1 326	-1 325	-5 293
Muud äritulud	18	12	2	1 164
Muud ärikulud	18	-65	-2	-35
Ärikasum		2 542	-659	123
Finantstulud	19	13	42	123
Finantskulud	19	-745	-1 073	-4 276
Kasum / -kahjum enne tulumaksu		1 810	-1 690	-4 030
Tulumaks		80	-10	155
Perioodi puhaskasum / -kahjum		1 890	-1 700	-3 875
Perioodi puhaskasumi/kahjumi jaotus:				
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		1 995	-1 700	-3 675
Mittekontrolliv osalus	5	-105	0	-200
Muu koondkasum				
Muudatused ümberhindluse reservis		0	0	-115
Aruandeperioodi koondkasum kokku		1 890	-1 700	-3 990
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:				
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		1 995	-1 700	-3 790
Mittekontrolliv osalus		-105	0	-200
Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	20	0,04	-0,03	-0,06

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Põhitegevuse rahavood				
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		1 890	-1 700	-3 875
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		447	127	1 489
Kasum põhivara müügist		0	0	16
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist		0	0	0
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		0	0	-1 130
Finantstulud ja -kulud	19	732	1 031	4 153
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-80	10	-190
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		-1	0	-111
Muutused käibevahendites:				
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		-2 335	-75	948
Varudes		1 698	-4 256	-19 805
Kohustustes ja ettemaksetes		-1 009	3 136	8 052
Eraldistes		-7	20	92
Põhitegevuse rahavood kokku		1 335	-1 707	-10 361
Rahavood investeerimistegevusest				
Materiaalse põhivara soetamine	8	-8	-11	-137
Immateriaalse põhivara soetamine	10	-9	-18	-40
Laekumised põhivara müügist		0	1	1
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9	-125	-17	-384
Maksed müügiootel vara eest		0	0	0
Laekumised kinnisvarainvesteeringute müügist		0	0	0
Maksed tütarettevõtete eest	4	0	-253	-253
Saadud intressid		15	43	118
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-127	-255	-695
Rahavood finantseerimistegevusest				
Muutused mittekontrollivas osaluses		0	0	0
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		0	-8 550	-10 003
Saadud laenud		6 191	3 355	17 614
Tagastatud laenud		-5 825	-16	-4 223
Kapitalirendi tagasimaksed		-65	-43	-222
Makstud intressid		-1 904	-952	-4 531
Deponeeritud summa laenu tagamiseks		0	0	-300
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-1 603	-6 206	-1 665
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-395	-8 168	-12 721
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 344	17 065	17 065
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 949	8 897	4 344

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
1. jaanuar 2023	11 338	5 661	1 134	2 012	35 178	55 323	0	55 323
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	-900	-900	0	-900
Muud muutused	0	0	0	80	-80	0	0	0
31. detsember 2023	11 338	5 661	1 134	2 092	34 198	54 423	0	54 423
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	-1 700	-1 700	0	-1 700
Äriühendusest tekkivad mittekontrollivad osalused	0	0	0	0	0	0	1 105	1 105
31. märts 2024	11 338	5 661	1 134	2 092	32 498	52 723	1 105	53 828
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-115	-1 975	-2 090	-200	-2 290
Mittekontrolliva osaluse täpsustus – õiglase väärtuse ja edasilükkunud maksukohustuse mõju	0	0	0	0	0	0	-317	-317
31. detsember 2024	11 338	5 661	1 134	1 977	30 523	50 633	588	51 221
Perioodi koondkasum	0	0	0	0	1 995	1 995	-105	1 890
31. märts 2025	11 338	5 661	1 134	1 977	32 518	52 628	483	53 111

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaude lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Aksionär	Registreerimisriik	Osalus 31.03.2025	Osalus 31.03.2024	Osalus 31.12.2024
Raiffeisen Bank International AG	Austria	38,58%	37,91%	38,58%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	12,64%	12,94%	12,60%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	30,01%	29,84%	30,00%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	2,99%	3,36%	3,01%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. märtsi 2025 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB), Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) ja 67,5% osalusega tütarettevõtja Itaalias (Preatoni Nuda Proprieta S.r.l) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiade arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, Grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuanne sisaldab 2024. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamiselused

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

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

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Itaalia	Eliminee- rimised	Kokku
2025 3 kuud								
Käive	0	10 963	27	98	1 351	138	-127	12 450
sh kinnisvara müük	0	10 923	0	0	0	0	0	10 923
sh renditulu	0	0	22	13	120	0	-120	35
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 226	0	0	1 226
sh haldusteenused	0	38	0	84	0	0	0	122
sh komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	0	0	0	0	138	0	138
sh muud teenused	0	2	5	1	5	0	-7	6
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	-2	-10	0	0	-39	0	-53
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-614	3 946	-129	-113	-160	-102	-286	2 542
Finantstulud ja -kulud (neto)	-2 188	1 567	-1	-50	-47	-11	-2	-732
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-2 802	5 513	-130	-163	-207	-113	-288	1 810
Tulumaks	0	0	0	0	0	81	-1	80
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-105	0	-105
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-2 802	5 513	-130	-163	-207	73	-289	1 995
31.03.2025								
Varad	52 983	198 635	20 163	23 858	6 249	1 579	-182 393	121 074
Kohustused	162 045	25 388	7 935	13 039	6 106	1 730	-148 730	67 963
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	16	2	0	0	0	0	18
Põhivara maha kandmine	0	0	1	0	0	0	0	1
Põhivara kulum	0	11	11	18	99	307	0	447

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Itaalia	Elimineer- imised	Kokku
2024 3 kuud								
Käive	0	40	1 603	125	1 425	0	-139	3 054
sh kinnisvara müük	0	7	1 561	0	0	0	0	1 568
sh renditulu	0	0	36	31	120	0	-120	67
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	1 289	0	0	1 289
sh haldusteenused	0	32	1	92	0	0	0	125
sh muud tulud	0	1	5	2	16	0	-16	5
Muud äritulud ja -kulud (neto)	0	2	-2	1	0	0	0	0
Segmendi ärikasum / -kahjum	-640	-222	388	-138	-56	0	9	-659
Finantstulud ja -kulud (neto)	-2 264	1 323	3	-36	-57	0	0	-1 031
Kasum / -kahjum enne tulumaksu	-2 904	1 101	391	-174	-113	0	9	-1 690
Tulumaks	0	0	0	0	-10	0	0	-10
Puhaskasum / -kahjum	-2 904	1 101	391	-174	-103	0	-1	-1 700

31.03.2024

Varad	56 748	175 388	22 299	17 387	6 268	1 079	-173 314	105 855
Kohustused	154 569	14 244	10 373	6 465	6 317	1 175	-141 116	52 027
Põhivara soetamine	0	22	0	5	7	563	3 497	4 094
Põhivara vähenemine	0	-2	-137	-1	0	0	0	-140
Põhivara kulum	0	-12	-11	-10	-91	0	0	-124

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Itaalia	Elimineeri- mised	Kokku
2024 12 kuud								
Käive	1 109	4 919	4 596	1 901	6 595	856	-1 818	18 158
sh kinnisvara müük	0	4 780	4 467	1 432	0	0	0	10 679
sh renditulu	0	0	106	109	480	0	-480	215
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	6 046	0	0	6 046
sh haldusteenused	0	137	1	354	0	0	0	492
sh komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	0	0	0	0	856	-152	704
sh muud teenused	1 109	2	22	6	69	0	-1 186	22
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	1 128	-10	1	1	9	0	1 128
sh õiglase väärtuse muutusest	0	0	0	0	0	0	0	0
Segmendi ärikasum/-kahjum	-1 315	930	810	112	511	65	-990	123
Finantstulud ja -kulud (neto)	-10 028	6 312	14	-174	-226	-43	-8	-4 153
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-11 343	7 242	824	-62	285	22	-998	-4 030
Tulumaks	0	0	0	-51	0	235	-29	155
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-200	0	-200
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-11 343	7 242	824	-113	285	457	-1 027	-3 675

31.12.2024

Varad	53 630	195 176	20 084	21 844	6 304	1 761	-180 041	118 758
Kohustused	159 892	27 893	7 726	10 860	5 954	1 903	-146 691	67 537
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	57	2	157	112	290	3 497	4 115
Põhivara maha kandmine	0	-88	-138	-2	0	0	0	-228
Põhivara kulum	0	-58	-45	-49	-372	-970	0	-1 494

Lisa 4. Äriühendus

Preatoni Nuda Proprieta S.R.L. omandamine

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

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

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

tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus soetamisel
Raha	247
Lühiajalised nõuded ja varud	528
Pikaajalised nõuded	13
Materiaalne põhivara	15
Immateriaalsed varad	3 547
Varad kokku	4 350
Edasilükkunud tulumaksu kohustus	976
Lühiajalised kohustused	-202
Pikaajalised kohustused	-747
Kohustused kokku	1 925
Kokku eristatavad netovarad õiglases väärtuses	2 425
Mittekontrolliv osalus (32,5% netovaradest)	788
Soetamisel tekkiv firmaväärtus	1 637
Ostutasu üle kantud	2 500

tuhandetes eurodes	Soetamise netorahavood
Tütarettevõttega soetatud netoraha	247
Ettemaks makstud 2023	-2 000
Makstud soetamisel 2024	-500
Soetamise netorahavood	-2 253

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

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

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

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

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

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

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

Lisa 5. Vähemusosalusega tütaretevõtte

tuhandetes eurodes	Preatoni Nuda Proprieta S.R.L
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2023	N/A
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2024	32,5%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2024	32,5%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2025	32,5%

Alljärgnevalt on esitatud Preatoni Nuda Proprieta S.R.L kokkuvõtlik finantsinformatsioon. Andmed põhinevad summal enne ettevõttevaheliste tehingute elimineerimist.

Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	2025 jaanuar- märts	2024 jaanuar- märts	2024 märts- detsember
Müügitulu	138	N/A	856
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-360	N/A	-1 196
Turunduskulud	-64	N/A	-208
Üldhalduskulud	-69	N/A	-270
Muud äritulud (+) ja - kulud (-)	-39	N/A	9
Finantstulud (+) ja -kulud (-)	-11	N/A	-43
Kasum enne tulumaksu	-405	N/A	-852
Tulumaks	81	N/A	235
Perioodi kasum	-324	N/A	-617
Mittekontrolliv osalus (32,5% netovaradest)	-105	N/A	-200
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-219	N/A	-417

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Raha	438	247	349
Lühiajalised nõuded ja varud	250	528	527
Pikaajalised nõuded	13	13	13
Materiaalne põhivara	181	15	196
Immateriaalsed varad	2 334	3 547	2 626
Varad kokku	3 216	4 350	3 711
Edasilükkunud tulumaksukohustus	650	0	732
Lühiajalised kohustused kokku	205	202	287
Pikaajalised kohustused kokku	874	747	884
Kohustused kokku	1 729	949	1 903
Omakapital kokku	1 487	3 401	1 808
Mittekontrolliv osalus (32,5% of netovaradest)	483	1 105	588
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	1 004	2 296	1 220

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

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Kinnisvara müügiks	24 309	4 595	2 198
sh. Kindrali Majad, Tallinn	186	243	193
sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn	23 004	958	899
sh. River Breeze, Riia	42	1 940	42
sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	1 077	1 454	1 064
Lõpetamata kinnisvara	32 314	34 876	53 723
sh. Uus-Kindrali, Tallinn	10 376	5 340	8 948
sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn	148	15 072	24 907
sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	15 327	8 117	13 406
sh. Naugarduko, Vilnius	6 463	6 347	6 462
Ostetud kaubad müügiks	87	131	95
Ettemaksed varude eest	924	378	935
Kokku	57 634	39 980	56 951

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

Lõpetamata kinnisvaraprojektide hulka kuuluvad Uus-Kindrali arendusprojekt Tallinnas ning linnavillade ja elu-ärihoone ehitus Vilniuses. Naugarduko projektiga oleme ehitusloa taotlemise protsessis ning rekonstrueerimistöödega plaanitakse alustada 2025. aasta lõpus. Kalaranna piirkonna arendusportfellis on alles jäänud väike osa kinnistust, mille väljaarendamine on kavandatud tulevikku.

Lisa 7. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Kapitalirendid	2	9	4
Muud pikaajalised nõuded	313	13	313
Kokku	315	22	317

Lisa 8. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

Maa ja ehitised, mida kasutatakse teenuste osutamiseks või administratiivsetel eesmärkidel, kajastatakse konsolideeritud finantsseisundi aruandes ümberhinnatud väärtuses, mis on võrdne selle õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja hilisemad vara väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava korrapärasusega, et raamatupidamislik jääkmaksumus ei erineks oluliselt bilansilisest jääkmaksumusest, mis määratakse õiglase väärtuse alusel aruandeperioodi lõpu kuupäeval. 31. märtsil 2025 moodustusiid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	9 342	9 212	9 335
Akumuleeritud kulum	-1 822	-1 500	-1 740
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 520	7 712	7 595

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	888	746	887
Akumuleeritud kulum	-439	-195	-374
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	449	551	513

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

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutusõigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2023	7 618	1 269	291	6	9 185	654
Soetamine	0	7	6	-1	12	4
Tütaretevõtte soetamine (lisa 4)	0	17	0	0	17	225
Mahakandmine	0	0	-2	0	-2	-137
Soetusmaksumus 31.03.2024	7 618	1 293	295	5	9 212	746
Soetamine	16	88	26	-5	125	141
Mahakandmine	0	0	-2	0	-2	0
Soetusmaksumus 31.12.2024	7 634	1 381	319	0	9 335	887
Soetamine	0	4	4	0	8	1
Mahakandmine	0	0	-1	0	-1	0
Soetusmaksumus 31.03.2025	7 634	1 385	322	0	9 342	888

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Materiaalne põhivara kokku	Kasutus- õigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	189	1 005	228	1 423	289
Materiaalse põhivara kulum	54	16	7	77	43
Mahakandmine	0	0	0	0	-137
Akumuleeritud kulum 31.03.2024	243	1 021	235	1 500	195
Materiaalse põhivara kulum	162	58	23	243	179
Mahakandmine	0	0	-3	-3	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	405	1 079	255	1 740	374
Materiaalse põhivara kulum	54	21	8	83	65
Mahakandmine	0	0	-1	-1	0
Akumuleeritud kulum 31.03.2025	459	1 100	262	1 822	439

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
Väärtus 31.12.2023	40 361
Investeeringud	17
Väärtus 31.03.2024	40 378
Investeeringud	367
Õiglase väärtuse muutus	1 130
Ümberklassifitseerimine müügiototel varast	2 335
Väärtus 31.12.2024	44 210
Investeeringud	125
Väärtus 31.03.2025	44 335

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

Lisa 10. Immateriaalne põhivara

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

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

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Immateriaalse vara soetusmaksumus	3 792	3 845	3 783
Akumuleeritud kulum	-1 361	-191	-1 062
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	2 431	3 654	2 721

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2023	0	43	216	1	21	281
Soetamine	0	0	18	0	0	18
Tütarettevõtte soetamine	3 317	0	230	0	0	3 547
Mahakandmine	0	0	-1	0	0	-1
Soetusmaksumus 31.03.2024	3 317	43	463	1	21	3 845
Soetamine	0	0	24	0	1	25
Mahakandmine	0	0	-86	-1	0	-87
Soetusmaksumus 31.12.2024	3 317	43	401	0	22	3 783
Soetamine	0	0	12	0	-3	9
Soetusmaksumus 31.03.2025	3 317	43	413	0	19	3 792

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Kokku
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	0	37	147	1	185
Immateriaalse vara kulum	0	0	7	0	7
Akumuleeritud kulum 31.03.2024	0	37	153	1	191
Immateriaalse vara kulum	829	2	111	0	942
Mahakandmine	0	0	-70	-1	-71
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	829	39	194	0	1 062
Immateriaalse vara kulum	277	0	22	0	299
Akumuleeritud kulum 31.03.2025	1 106	39	216	0	1 361

Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	11 408	63	15 166
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	5 722	1 453	6 466
Kapitalirendid	224	217	261
Kokku	17 354	1 733	21 893

Pikaajalised laenukohustused

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	6 730	7 657	2 605
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	23 708	28 109	23 689
Kapitalirendid	283	392	311
Muud laenuandjad	745	745	745
Kokku	31 466	36 903	27 350

Laenuandjad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
LHV Pank (Eesti)	14 430	7 330	16 928
Sparkasse (Saksa)	328	390	343
Artea Bank (LT)	3 380	0	500
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	21 102	19 950	21 672
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	8 328	9 612	8 484
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	507	609	571
Muud laenuandjad	745	745	745
Kokku	48 820	38 636	49 243

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Aruandeperioodi intressikulu ja muud finantskulud kokku moodustasid 745 tuhat eurot (2024 3 kuud: 1,1 miljonit eurot). Vt lisa 19.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

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

Mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 8,3 miljonit eurot, mis sisaldab nominaalväärtust, refinantseerimiskulusid ja arvestatud intresse.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

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

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

Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Grupi omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 43,87%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 21,1 miljonit eurot, mis sisaldab nominaalväärtust, arvestatud intresse ning 2024. aastal kajastatud modifikatsioonikahjumi korrigeerimist.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	Nordea Bank AB (Rootsi)	0	0	0
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	LHV Pank AS	14	14	14
Varud				
LHV Bank AS	Kalaranna 8, Tallinn	23 831	15 072	26 437
LHV Bank AS	Talli3/Sammu 8, Tallinn	11 030	0	9 430
AB Artea Bank	Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B, 10C	11 801	0	9 828

* Väärtused põhinevad summal enne grupisiseste tehingute elimineerimist

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

		31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
NTA	Pro Kapital Germany Holdings OÜ	12	12	12
NTA	Pro Kapital Germany GmbH	25	25	25
NTA	PK Hotel Management Services GmbH	116	116	116
NTA	Pro Kapital Eesti AS	16 880	16 880	16 880
NTA	OÜ PKE Treasury	3	3	3
NTA	Pro Halduse OÜ	26	26	26
NTA	AS Tondi Kvartal	160	160	160
NTA	OÜ Marsi Elu	20	20	20
NTA	Kalaranna Kvartal OÜ	3	3	3
NTA	Kindrali Majad OÜ	3	3	3
NTA	Pro Kapital Latvia JSC	12 948	12 948	12 948
NTA	Kliversala SIA	14 531	14 531	14 531
NTA	Tallina Nekustamie Īpašumi SIA	10 300	10 300	10 300
NTA	Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA	6 100	6 100	6 100
NTA	Pro Kapital Vilnius Real estate UAB share pledge	1 335	1 335	1 335
NTA	In Vitam UAB	3	3	3
NTA	PK Invest UAB	823	823	823
NTA	Preatoni Nuda Proprieta S.r.l	10	0	0
NTA	Preatoni Intermediazioni Immobiliari S.r.l.	10	0	0
Kokku		63 307	63 287	63 287

Lisa 12. Ostjate ettemaksed

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	8 589	5 562	9 594
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	27	40	24
Kokku	8 616	5 602	9 618

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

Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Võlad tarnijatele	4 355	4 003	4 405
Viitvõlad	2 799	1 001	1 173
Intressivõlad	18	1 262	17
Võlad töötajatele	29	25	4
Muud	1	12	1
Kokku	7 202	6 303	5 600

Lisa 14. Käive

Segmendi müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega			
Kinnisvara müügitulu	10 923	1 568	10 679
Hotellide opereerimise tulu	1 226	1 289	6 046
Haldusteenused ja muud teenused	128	130	514
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	138	N/A	704
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	12 415	2 987	17 943
 Renditeenusega seotud tulu	 35	 67	 215
Kokku	12 450	3 054	18 158

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel			
Kinnisvara müügitulu	10 923	1 568	10 679
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	138	N/A	704
Muud teenused	6	5	22
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	11 067	1 573	11 405
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul			
Hotellide opereerimise tulu	1 226	1 289	6 046
Haldusteenused	122	125	492
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	1 348	1 414	6 538
Renditeenusega seotud tulu	35	67	215
Kokku	12 450	3 054	18 158

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

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

Hotellide opereerimisest teenitud käive vähenes 2024. aasta esimese kvartaliga võrreldes 4,9%, peamiselt veebruaris toimunud ajutise eraklientide nõudluse languse tõttu. Sellegipoolest ootame lähikuudel turu taastumist, mida toetavad nii ettevõtete segmendi kasv kui ka eraisikute nõudluse suurenemine.

Lisa 15. Müüdud kaupade ja teenuste omahind

tuhandetes eurodes	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Müüdud kinnisvara	7 032	1 040	7 879
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	67	N/A	322
Renditeenused	5	12	14
Hotelliteenused	1 074	1 041	4 252
Haldusteenused	64	72	250
Muud teenused	1	1	18
Kokku	8 243	2 166	12 735

Lisa 16. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	3 891	528	2 800
Komisjonitasud kinnisvara müügit	71	N/A	382
Renditeenused	30	55	201
Hotelliteenused	152	248	1 794
Haldusteenused	58	53	242
Muud teenused	5	4	4
Kokku	4 207	888	5 423

Lisa 17. Üldhalduskulud

tuhandetest eurodes	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Personalikulud	694	733	2 919
Konsultatsioonikulud	331	276	1 111
Panga ja CSD teenused	29	30	109
Maa- ja kinnisvara maksud	60	93	285
Materiaalse põhivara kulum	61	43	221
Muud	151	150	648
Kokku	1 326	1 325	5 293

Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Viivised ja trahvid	0	0	0
Tulud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	0	0
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	1 130
Muud äritulud	12	2	34
Kokku	12	2	1 164

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Viivised ja trahvid	10	2	10
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	0	16
Kahjum õiglase väärtuse muutustest	0	0	0
Muud ärikulud	55	0	9
Kokku	65	2	35

Lisa 19. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Intressitulud	13	42	123
Kokku	13	42	123

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Intressikulud	733	968	2 816
Finantskohustuse modifitseerimise kahjum	0	0	1 413
Muud finantskulud	12	105	47
Kokku	745	1 073	4 276

Lisa 20. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2025-31.03.2025	(56 687 954x90/90)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2024-31.03.2024	(56 687 954x91/91)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2024-31.12.2024	(56 687 954x365/365)	=56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2025-31.03.2025	1 995 000 eurot/56 687 954=0,04 eurot
Perioodil	01.01.2024-31.03.2024	-1 700 000 eurot/56 687 954=-0,03 eurot
Perioodil	01.01.2024-31.12.2024	-3 675 000 eurot/56 687 954 = -0,06 eurot

Lisa 21. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp (siin edaspidi kui „Ühing“) aktsionäride korraline üldkoosolek toimub juunis 2025. Korralise üldkoosoleku protokoll avalikustatakse AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega on tehingud konsolideeritud grupi üksuste, aktsionäride, nõukogu ja juhatuse liikmete ning nende pereliikmete ja ettevõtete vahel, milles neil on oluline osalus või valitsev mõju.

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2025 3 kuud	2024 3 kuud	2024 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Müügitulu	2	2	9
Üldhalduskulud	128	0	456
Maksed tütarettevõtete eest	0	500	500
Kinnisvara ost	13	0	0
Juhatuse ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	147	130	615
Kinnisvara müük	231	0	0

Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Muud nõuded	0	68	0

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

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Laenud	745	745	745

Osalused Grupis %

	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,62%	49,32%	49,62%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0%	0,00%	0,00%

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2025. aasta kolme kuu ja esimese kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuanade koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Edoardo Preatoni

Juhatuse liige

23. mai 2025