

AS Pro Kapital Grupp

2025 A. III KVARTALI JA 9 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus.....	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused.....	5
Tegevjuhi ülevaade	6
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	15
Rahastamisallikad ja -põhimõtted.....	17
Aksiad ja aktsionärid	18
Õigusküsimused	20
Töötajad	22
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	23
Konsolideeritud finantsaruanded	24
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	24
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne.....	25
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	26
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	27
Konsolideeritud vahearuande lisad	28
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	28
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuande koostamiselused	28
Lisa 3. Segmentide ülevaade	29
Lisa 4. Äriühendus	31
Lisa 5. Vähemusosalusega tütarettevõtte.....	33
Lisa 6. Varud.....	34
Lisa 7. Pikaajalised nõuded.....	35
Lisa 8. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara.....	35
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	37
Lisa 10. Immateriaalne põhivara	37
Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	38
Lisa 12. Ostjate ettemaksed	41
Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele	42
Lisa 14. Müügitulu.....	42
Lisa 15. Müüdud toodete ja teenuste kulu.....	43
Lisa 16. Brutokasum	43
Lisa 17. Üldhalduskulud	43
Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud.....	44
Lisa 19. Finantstulud ja -kulud	44
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 üle 30 aasta 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 üheksa kuu jooksul oli 34,3 miljonit eurot võrrelduna 10,6 miljoni euroga 2024. aastal. 2025. aasta kolmanda kvartali kogukäive oli 5,7 miljonit eurot võrrelduna 3,7 miljoni euroga 2024. aasta kolmandas kvartalis.

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

Tulu kinnisvara müügist kasvas võrreldes eelmise aastaga, kuna jätkasime valminud korterite üle andmist Tallinnas Kalaranna Kvartalis, kus esimeste korterite üleandmisega alustati 2024. aasta detsembris. Madalam tulu 2024. aasta esimese üheksa kuu jooksul kajastas arendustsükli faasi, mil ehitustööd veel kestsid ning Riias ja Vilniuses oli müügiks saadaval vaid piiratud hulk allesjäänud varusid.

2025. aasta esimese üheksa kuu **brutokasum** suurenes 11,9 miljoni euronit võrrelduna 2,9 miljoni euroga 2024. aastal. Kolmanda kvartali brutokasum oli 1,7 miljonit eurot võrrelduna 0,4 miljonit euroga 2024. aastal.

2025. aasta üheksa kuu **ärikasum** moodustas 7,7 miljonit eurot võrrelduna 1,7 miljoni euro ärikahjumiga 2024. aasta üheksa kuuga. Kolmanda kvartali ärikasum oli 0,2 miljonit eurot võrrelduna 0,9 miljoni euro ärikahjumiga 2024. aastal.

2025. aasta üheksa kuu **puhaskasum** oli 6,0 miljonit eurot võrrelduna 4,1 miljoni euro puhaskahjumiga võrdlusperioodil. Kolmanda kvartali puhaskahjum oli 0,2 miljonit eurot võrrelduna 1,0 miljoni euro puhaskahjumiga 2024. aastal.

Rahavood põhitegevusest olid 2025. aasta esimesel üheksal kuul positiivsed 6,8 miljonit eurot, võrreldes 2024. aasta sama perioodi negatiivsete rahavoogudega summas 10,0 miljonit eurot. Kolmandas kvartalis kujunesid rahavood 1,8 miljoni euro suuruseks samas kui 2024. aasta kolmandas kvartalis olid need negatiivsed 5,5 miljoni euro ulatuses.

Aksia puhasväärtus oli 30. september 2025 seisuga 1,00 eurot võrreldes 0,91 euroga 30. september 2024.

Peamised finantsnäitajad

	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	34 265	10 604	5 746	3 697	18 158
Brutokasum (tuhat eurot)	11 934	2 856	1 701	433	5 423
Brutokasum, %	35%	27%	30%	12%	30%
Ärikasum (tuhat eurot)	7 668	-1 731	151	-872	123
Ärikasum, %	22%	-16%	3%	-24%	1%
Puhaskasum/ -kahjum (tuhat eurot)	6 025	-4 062	-163	-1 022	-3 875
Puhaskasum/ - kahjum, %	18%	-38%	-3%	-28%	-21%
Kasum/ -kahjum aktsia kohta (eurot)	0,11	-0,07	0,00	-0,02	-0,06

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Varad kokku (tuhat eurot)	120 694	113 614	118 758
Kohustused kokku (tuhat eurot)	63 728	62 148	67 537
Omakapital kokku (tuhat eurot)	56 966	51 466	51 221
Võla / omakapitali suhe *	1,12	1,21	1,32
Varade tootlus, % **	5,1%	-2,9%	-3,4%
Omakapitali tootlus, % ***	11,1%	-5,7%	-7,0%
Aktsia puhasväärtus, eurot ****	1,00	0,91	0,89

*võla / omakapitali suhe = kohustused kokku / omakapital kokku

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

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

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

Olulised sündmused

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

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

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

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

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

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

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

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

Tegevjuhi ülevaade

Kinnisvaraarendus

Tallinn

2025. aasta kolmandas kvartalis jätkusid ehitustööd Tallinnas, Kristiine Citys asuval Uus-Kindrali arendusprojektil.

Valge Maja (aadressil Talli tn. 3/Sammu tn. 8, kokku 91 korterit) ehitustööd on jõudsalt edenenud. Käesolevaks hetkeks on enamik kortereid saanud oma lõpliku viimistluse, sealhulgas plaatimis- ja värvimistööd. Esimesed korterite ülevaatused klientidega on kavandatud lähiajal, millele järgneb notariaalsete asjaõiguslepingute allkirjastamine novembri keskpaigas.



Kolmanda kvartali lõpu seisuga on müügilepingutega kaetud ligikaudu 73,1% kogu korterite mahust.

Samal ajal on käimas Valge Maja kõrval asuval kinnistul (aadressil Sammu tn 10 / Seebi tn 24a, Tallinn), teise 7-korruselise, 90 korteriga eluhoone ehitus. Kolmanda kvartali lõpu seisuga on raudbetoonelementide paigaldus jõudnud katusekorruseni ja lõplike katusepaneelide paigaldamine on plaanitud novembri algusesse. Hoone valmimine on planeeritud 2026. aasta oktoobrisse–novembris.

Lisaks on Kristiine Citys aktiivselt ettevalmistamisel neli uut arendusprojekti, mille raames tegeletakse projekteerimise ning ehituslubade taotlemisega Tallinna Linnaplaneerimise Ametilt. Kavandatavad arendused lisavad Kristiine Citysse ligikaudu 35 000 ruutmeetrit brutopinda, kuhu on planeeritud umbes 350 korterit, millest 95% on elamupinnad ja 5% äripinnad, tugevdades veelgi meie kohalolekut selles hästi arenenud linnapiirkonnas.

2025. aasta kolmanda kvartali lõpuks on Kalaranna arenduse viimane etapp, mis koosneb neljast hoonest ja 146 korterist, täielikult valminud. Objektile on jäänud vaid mõned alltöövõtjad, kes viivad lõpule viimased viimistlus- ja parandustööd. Samal ajal tehakse täiendavaid turundus- ja müügitegevusi, et toetada projekti müüki. Käesoleva aruande avaldamise hetkeks on müügilepingutega kaetud ligikaudu 60,9% kogu korterite mahust.

Riia

2025. aasta alguses, mil kõik River Breeze Residence' korterid olid müüdud, alustas Grupp ettevalmistusi Kliversala järgmise arendusetapi – Blue Marine'i projekti (96 korterit) – elluviimiseks.

Ehitus algas 2025. aasta kolmandas kvartalis ning praeguseks on paigaldatud tugiseinte vaiad ja käimas on kaevetööd. Paralleelselt tegeletakse aktiivselt müügi- ja turundustegevustega ning peetakse läbirääkimisi kohaliku pangaga ehituslaenu lepingu tingimuste osas.

Vilnius

Vilniuses jätkasime Šaltinių Namai Attico viimase etapi ehitust, mis hõlmab linnavillasid ja ärihoonet. Hetkeseisuga on müüdud 43% villadest ja veidi üle 21% äripindadest, saavutades samal ajal Vilniuse kinnisvaraturul rekordilisi hinnatasemeid. Ehitustööd kulgevad vastavalt ajakavale ning eesmärk on saavutada põhivalmidus 2025. aasta lõpuks.

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

Hotellindus

Hotelli üldine tulemuslikkus kolmandas kvartalis oli laias laastus ootustele vastav, ehkki veidi alla esialgset eelarveprognoosi.

Juulis ja augustis ületas hotell ootusi tänu tugevale erakliendi nõudlusele, samas kui septembri tulemused jäid tagasihoidlikumaks seoses äriklientuuri ja MICE-segmeni (koosolekud, konverentsid ja üritused) nõudluse mõningase vaibumisega.

Aasta lõpu väljavaade on jätkuvalt positiivne, kuigi ärireisijate segmendis on täheldatav kerge nõudluse langus.

Muud projektid

Grupi Itaalia üksused – Preatoni Nuda Proprietà (PNP) ja Preatoni Intermediazioni Immobiliari (PII) – näitasid kolmandas kvartalis stabiilseid ja ootuspäraseid tulemusi, hoolimata 2024. aasta kinnisvaraturu üldisest aeglustumisest.

Intressimäärade tõus on ajutiselt vähendanud tehingumahtusid, kuid PNP ärimudel – kinnisvara omand, mille puhul ostja saab omandiõiguse, samas kui müüja säilitab eluajaks kasutusõiguse – on jätkuvalt tugev ning pälviv üha suuremat huvi nii era- kui ka institutsionaalsete investorite seas. Viimastel kuudel on PNP tugevdanud oma turupositsiooni, loonud uusi partnerlussuhteid ja näidanud üles vastupidavust muutuvates turutingimustes.

Usaldus Itaalia kinnisvaraturu vastu on järk-järgult taastumas ning turu normaliseerumise jätkudes 2025. aasta jooksul eeldatakse, et PNP väljub sellest perioodist tugevamana, suurema brändinähtavuse ja kasvava tehinguaktiivsusega.

Kokkuvõte

2025. aasta üheksa esimest kuud kujunes meie jaoks stabiilseks kõigis tegevuspiirkondades. Hoolimata tavapäraest bürokraatlikest takistustest ja hooajalistest aeglustumistest on meie meeskonnad jätkanud kindlalt edasi liikumist — keskendudes tulemuste saavutamisele.

Tallinnas näitavad Kristiine City ehitus- ja uued planeerimisetapid, kuidas järjepidev töö loob püsivat väärtust. Riias on Blue Marine'i arendus käivitunud vastavalt plaanile, tuginedes Grupi enda arendus- ja ehituskompetentsile. Vilniuses saavutatud rekordilised müügihinnad kinnitavad Grupi mainet kvaliteedi ja usaldusväärsuse poolest. Olen uhke selle üle, kui kaugele me oleme jõudnud — sageli keerulistes oludes — ja veelgi kindlam selles, mis meid ees ootab. Tänu keskendunud meeskonnale, tugevale projektiportfellile ja paranevale turuolukorrale suudame muuta stabiilsuse kasvukiiruseks. Meie alus on tugev ning olen veendunud, et 2025. aasta kinnitab meie suutlikkust kasvada distsipliini, loovuse ja eesmärgikindlusega.

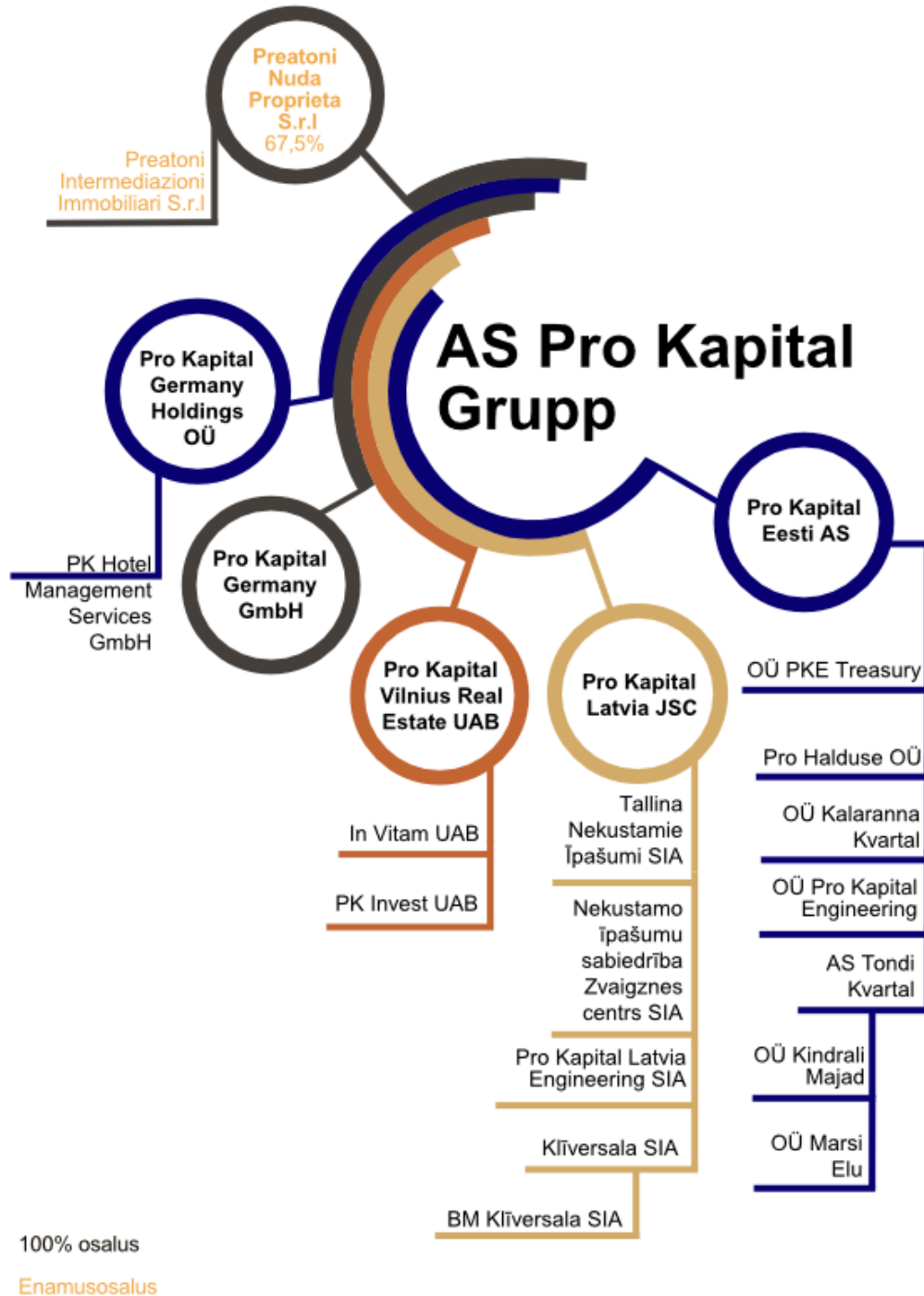
Soovin tänada kõiki meie kolleege, partnereid ja aktsionäre nende jätkuva usalduse ja pühendumuse eest. Iga samm edasi — olgu see suur või väike — tuleneb meie ühisest pühendumusest ja usust pikaajalisse visiooni.



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

Kontserni struktuur

30. september 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 mitmekülgseid võimalusi igas vanuses elanikele. Fookus on mugavusel, turvalisusel ning keskkonnaga harmoonias elamisel. Hoonete kaasaegset ja skandinaavialikku välisilmet täiendab hoolikalt valitud kvaliteetsete materjalide ja detailidega sisekujundus. Hoonetes on nii avarad viietoalised, kui ka eraldi sissepääsuga ühetoalised esimese korruse stuudiokorterid, lisaks valmis pesuruum neljajalgsetele sõpradele.



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

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna 8 aadressil ligi kuuehektarilisele alale ehitatakse kahes etapis kokku kaksteist nelja- ja 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 rajatatud 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 saavutas põhivalmiduse 2025. aasta esimese kvartali lõpus.



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. Paaegu 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 elamahoone, kus kõik korterid on müüdud. Järgmises etapis – Blue Marine, mis on saanud oma nime jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, on praegu ehitustööd käimas.

Brīvības ärikvartal Riias

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

Grupp on otsustanud 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

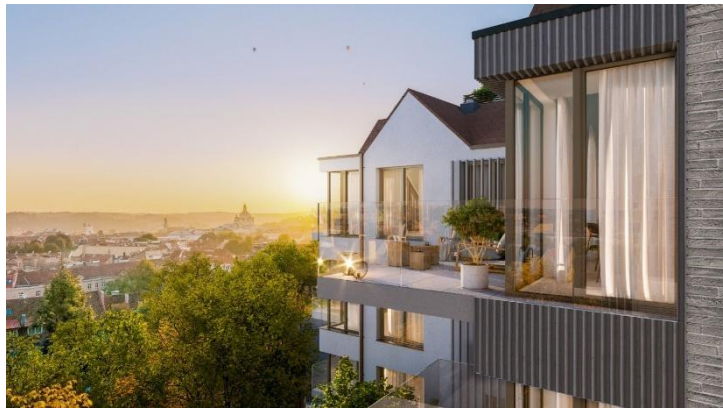


City Oasis kvartal asub Tallinas 5/7 tänaval ning on omanäoline elukvartal Riia kesklinnas, kust leiab nii uusi ehitisi, kaasaegse *loft*-stiilis kortermaja kui ka renoveeritud ajaloolised hooned, mis loovad ümbruskonnale omanäolise õhkkonna. Hoonete esimestele

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 barokkstiilist ja Itaalia arhitektuuri traditsioonidest Leedus.



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

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

Naugarduko 5, Vilniuses

Märkimisväärse potentsiaaliga kinnistu, mis rikastab meie eksklusiivset elamuarenduste portfelli asub Vilniuse kesklinnas Naugarduko tänava mäe nõlval, pakkudes võrratuid panoraamvaateid Vilniuse vanalinnale. Peale rekonstrueerimist sulandub ehitus ühte läheduses asuva Šaltinių Namai | Attico elamukvartaliga.



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

Parkhotel Kurhaus

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



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

30. september 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, elamispiindade müügist teenitud komisjonitasud.

Üheksa 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
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Kinnisvara	27 711	21	63	4 435	330	730	0	0	538	0	28 642	5 186
Rent	8	0	66	84	33	90	0	0	0	0	107	174
Hotell	0	0	0	0	0	0	4 568	4 497	0	0	4 568	4 497
Haldus	111	101	0	1	253	277	0	0	0	0	364	379
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	568	353	568	353
Muu	6	1	9	9	1	5	0	0	0	0	16	15
Kokku	27 836	123	138	4 529	617	1 102	4 568	4 497	1 106	353	34 265	10 604

Kolmanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Kinnisvara	3 693	11	0	1 819	0	0	0	0	203	0	3 896	1 830
Rent	5	0	22	23	10	28	0	0	0	0	37	51
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 703	1 595	0	0	1 703	1 595
Haldus	33	35	0	0	78	74	0	0	0	0	111	109
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	-6	107	-6	107
Muu	2	0	3	3	0	2	0	0	0	0	5	5
Kokku	3 733	46	25	1 845	88	104	1 703	1 595	197	107	5 746	3 697

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

Eesti segmendiosa Grupi käibest 2025. aasta esimese üheksa kuu jooksul oli 81%, võrreldes 1%-ga eelmisel aastal. Kalaranna Kvartali viimane etapp oli 2025. aasta esimeses kvartali lõpuks suures osas valminud ning müügitegevus toimus kogu 2025. aasta esimese üheksa kuu jooksul.

Aruandeperioodil müüdi 69 korterit, 60 parkimiskohta, 58 panipaika ja 4 äripinda (2024 9 kuud: 2 parkimiskoht ja 3 panipaik). Aruandeperioodi lõpus oli Grupil Tallinnas varudena kajastatud 64 korterit, 65 panipaika ning 59 parkimiskohta.

Lätis tegeleb Grupp korterite arenduse ja müügiga kõrgema klassi elamukinnisvara segmendis. Läti segmendiosa Grupi käibest 2025. aasta esimese üheksa kuu jooksul oli 0% võrreldes 43%-ga võrdlusperioodil, kuna kõik varud, välja arvatud kaks parkimiskohta, olid 2024. aasta lõpuks müüdud. Aruandeperioodil müüdi viimased 2 parkimiskohta (2024 9 kuud: 8 korterit ja 8 panipaik ja 25 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Lätis kõik varud edukalt müüdud.

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

Leedu segmendiosa Grupi käibest oli esimese üheksa kuu jooksul 2% võrreldes 10%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 1 korter (2024 9 kuud: 1 korter ja 2 parkimiskohta). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses varudena kajastatud 3 äripinda ja mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendiosa Grupi käibest oli esimese üheksa kuu jooksul 13% võrreldes 42%-ga eelneval aastal. PK Parkhotel Kurhaus täituvus langes 66%-ni, mis on 2% võrra madalam kui 2024. aasta samal perioodil (68%). Hotellitegevuse esimese üheksa kuu kasum oli 0,4 miljonit eurot võrreldes 0,4 miljonit eurose kasumiga 2024. aastal.

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

Itaalia segmendiosa Grupi käibest esimesel kuuel kuul moodustas 3%, võrrelduna eelmise aasta sama perioodi 3%-ga. Aruandeperioodil müüdi Itaalias 2 korter (2024 9 kuud: 0 korterit). Kuna Grupp sisenes sellele turule alles 2024. aasta esimese kvartali lõpus, on varasemad võrdlusandmed ainult aprill-september perioodi kohta, mistõttu ei ole võrdlusandmed täielikult võrreldavad.

Kolmanda kvartali ja üheksa kuu muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud	9 kuud
Müüdud m2*	4 913	0	0	1 303	87	94	134	0	5 134	1 396
Keskmine hind,m2/EUR*	5 358	0	0	2 943	3 790	0	4 015	0	5 296	3 258
Hallatavaid m2	44 032	48 276	0	0	26 768	26 919	0	0	70 899	75 195

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv	III kv
Müüdud m2*	557	0	0	574	0	0	53	0	610	574
Keskmine hind,m2/EUR*	5 964	0	0	2 505	0	0	3 830	0	5 779	2 505
Hallatavaid m2	44 032	48 276	0	0	26 768	26 919	0	0	70 899	75 195

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

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

Aruandeperioodil võttis Pro Kapital 25,3 miljonit eurot ning maksis tagasi 17,2 miljoni euro väärtuses pangalaenusid ning 30. september 2025 seisuga oli kohustus pankade ees summas 25,9 miljonit eurot (lisa 11).

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

30. september 2025 oli Grupil 10,5 miljoni euro väärtuses tagatud võlakirju lunastustähtajaga veebruar 2028 ning 8,2 miljoni euro väärtuses tagamata võlakirju lunastustähtajaga 31. oktoober 2026, tingimusega, et Grupp võib ühepoolsetl tähtaega pikendada veel kahe aasta võrra, st kui sellest teavitatakse Nasdaq Tallinn kaudu hiljemalt 30. septembril 2026. Tagatud võlakirjad kannavad 11%-list ning tagamata võlakirjad 9%-list intressimäära (lisa 11).

Aktsiad ja aktsionärid

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

30. september 2025 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 903 aktsionäri. Paljud aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

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

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	19 738 798	34,82%
Caceis Bank SA	17 052 179	30,08%
Clearstream Banking AG	9 289 863	16,39%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 30. september 2025 seisuga 49,62% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul kontrollib Ernesto Preatoni hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat mis on 9,86% Grupi kõigist aktsiatest;
- 11 322 099 aktsiat Raiffeisen Bank International AG esindajakonto kaudu, mis on 19,97% Grupi kõigist aktsiatest;
- 10 700 00 aktsiat Clearstream Bank esindajakonto kaudu, mis on 18,88% ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 513 183 aktsiat Nordea panga esindajakonto kaudu, mis on 0,91% ettevõtte kõigist aktsiatest.

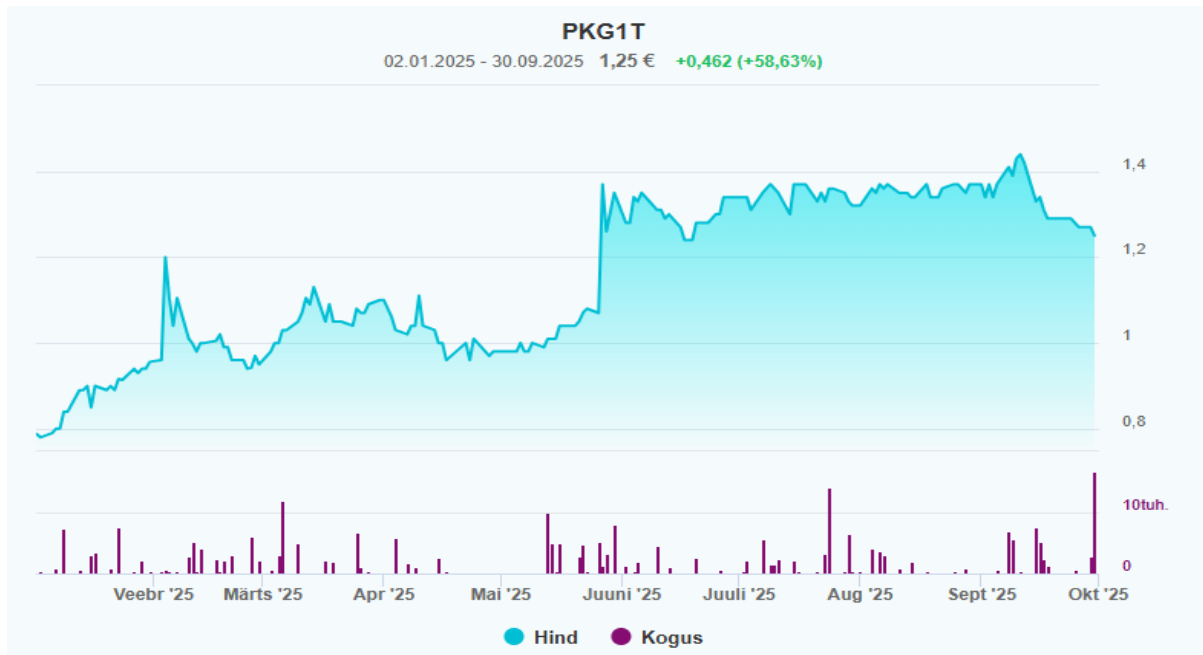
Suuraktsionär on Grupile teatanud, et tema ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Grupi aktsiad on 30. detsembri 2023 seisuga SA Preatoni Group'ile üle antud. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb Ernesto Preatoni siiski nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi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

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

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Grupi aktsiaid.

2025. aasta esimese üheksa kuu kasum aktsia kohta oli 0,11 eurot (2024. aasta 9 kuud: kahjum-0,07 eurot).

**Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogused,
1. jaanuar – 30. september 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 – 30. september 2025 kaubeldi aktsiatega hinna-vahemikus 0.78-1.44 eurot ning 30. september 2025 kauplemspäeva sulgemishind oli 1,27 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 276 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 320 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 on Grupi aktsiad kaubeldavad Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) avatud turu kauplemisplatvormil Quotation Board. Ajavahemikul märts-juuli 2023 oli Grupi aktsiatega kauplemine kauplemisplatvormi tehniliste muudatuste tõttu peatatud. Perioodil 1. jaanuar – 30. september 2025 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0.63-01.29 eurot ning 30. september 2025 kauplemspäeva aktsia sulgemishind oli 1,1 eurot. Perioodi jooksul kaubeldi Grupi 3 779 aktsiaga, mille käive ulatus 4 tuhande euroni.

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 enamakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notar ja tasutud riigilõivud = 675 546 + 2 034 + 4 236), seega hüvitise nõue kokku on summas 874 154 eurot ning sellelt summalt arvestatud viivis summas 1 176 261,55 eurot.

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

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

Maa-amet esitas 26. juuni 2024 apellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024 kohtuotsusele, kaebuses vaidlustab halduskohtu otsust osas, millega kaebus rahuldati, st maamaksu osas ning palub teha uue otsuse, millega jätta AS Pro Kapital Eesti kaebus tervikuna rahuldamata. AS Pro Kapital Eesti esitas 11. juuli 2024 omakorda Tallinna Ringkonnakohtule vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024 kohtuotsusele, millega vaidlustatakse kohtuotsust osas, milles jäeti AS Pro Kapital Eesti kahju hüvitamise kaebus rahuldamata, st kinnistu omandamisega seotud kulude hüvitamise osas.

Tallinna Ringkonnakohus oma 13. august 2024 määrusega võttis menetlusse nii Maa-ameti apellatsioonkaebuse kui ka AS Pro Kapital Eesti vastuapellatsioonkaebuse Tallinna Halduskohtu 27. mai 2024. a otsusele. Maa-amet ja AS Pro Kapital Eesti esitasid 12. septembril 2024 ringkonnakohtule omapoolsed seisukohad. Hetkel on kohtuasi Tallinna Ringkonnakohtu menetluses ja ringkonnakohus ei ole 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 tütarettevõtte 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 kohtuvaidlusele 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. veebruar 2025. Hagi põhineb väitel, et AS Oma Ehitaja ei ole saanud sõlmida ehituslepinguid seoses asjaoluga, et ehitaja pangagarantiide limiit on osaliselt broneeritud olekus (seoses eelmises lõigus viidatud kohtuvaidlusega) ning AS-l Oma Ehitaja on seetõttu jäänud teenimata tulu. Harju Maakohus oma 14. veebruar 2025 määrusega otsustas rahuldada OÜ Marsi Elu taotluse menetluse peatamiseks ja peatas tsiviilasja menetluse kuni eelmises lõigus viidatud kohtuasjas tehtava menetlust lõpetava lahendi jõustumiseni. AS Oma Ehitaja esitas eelmises lauses nimetatud kohtumäärusele määruskaebuse. Tallinna Ringkonnakohus oma 24. märts 2025 määrusega otsustas jätta AS Oma Ehitaja määruskaebuse rahuldamata ja Harju Maakohtu 14. veebruar 2025 määruse muutmata.

OÜ Marsi Elu esitas 20. august 2025 vastuhagi AS Oma Ehitaja vastu leppetrahvi ja viivise nõudes, kuid kohus ei ole siiani otsustanud selle menetlusse võtmise küsimust.

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. aprill 2024 toimus Roomas esimene kohtuistung, kuid kohus leidis, et nõue on esitatud valesse osakonda ning istung tuleb edasi lükata. Uus istung toimus 20. veebruar 2025, kus jõuti selgusele, et

antud menetluses on kokkulepe välistatud ning seega menetlus jätkub. Uus kohtuistung on määratud 11. novembriks 2025.

Töötajad

30. septembril 2025 oli Grupis hõivatud 99 inimest (95 inimest seisuga 30. september 2024), kellest 47 töötasid hotellis (47 inimest seisuga 30. september 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

14. november 2025

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

in thousands of euros	Notes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
ASSETS				
Current assets				
Cash		4 925	6 112	4 344
Current receivables		1 330	1 283	822
Prepaid expenses		299	275	422
Inventories	6	60 879	51 757	56 951
Total current assets		67 433	59 427	62 539
Non-current assets				
Non-current receivables	7	313	19	317
Property, plant and equipment	8	7 394	7 639	7 595
Right-of-use-assets	8	320	438	513
Investment property	9	42 532	40 493	44 210
Goodwill		863	204	863
Intangible assets	10	1 839	3 026	2 721
Total non-current assets		53 261	51 819	56 219
Assets held for sale		0	2 368	0
Total assets held for sale		0	2 368	0
TOTAL ASSETS		120 694	113 614	118 758
LIABILITIES AND EQUITY				
Current liabilities				
Current debt	11	1 230	1 750	21 893
Customer advances	12	8 670	8 204	9 618
Trade and other payables	13	6 220	6 059	5 600
Tax liabilities		418	241	833
Short-term provisions		5	9	24
Total current liabilities		16 543	16 263	37 968
Non-current liabilities				
Non-current debt	11	45 272	44 585	27 350
Other long term liabilities		6	2	6
Deferred income tax liabilities		1 788	1 131	2 031
Long-term provisions		119	167	182
Total non-current liabilities		47 185	45 885	29 569
TOTAL LIABILITIES		63 728	62 148	67 537
Equity				
Share capital in nominal value		11 338	11 338	11 338
Share premium		5 661	5 661	5 661
Statutory reserve		1 134	1 134	1 134
Revaluation reserve		1 977	2 092	1 977
Retained earnings		36 669	30 186	30 523
Total equity attributable to owners of the Company		56 779	50 411	50 633
Non-controlling interest		187	1 055	588
TOTAL EQUITY		56 966	51 466	51 221
TOTAL LIABILITIES AND EQUITY		120 694	113 614	118 758

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	14	34 265	10 604	5 746	3 697	18 158
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	15	-22 331	-7 748	-4 045	-3 264	-12 735
Brutokasum	16	11 934	2 856	1 701	433	5 423
Turustuskulud		-933	-773	-307	-288	-1 136
Üldhalduskulud	17	-4 225	-3 819	-1 473	-1 029	-5 293
Muud äritulud	18	1 015	34	245	15	1 164
Muud ärikulud	18	-123	-29	-15	-3	-35
Ärikasum		7 668	-1 731	151	-872	123
Finantstulud	19	30	98	7	31	123
Finantskulud	19	-1 914	-2 411	-400	-165	-4 276
Kasum / -kahjum enne tulumaksu		5 784	-4 044	-242	-1 006	-4 030
Tulumaks		241	-18	79	-16	155
Perioodi puhaskasum / -kahjum		6 025	-4 062	-163	-1 022	-3 875
Perioodi puhaskasumi/kahjumi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		6 292	-4 012	-50	-990	-3 675
Mittekontrolliv osalus	5	-267	-50	-113	-32	-200
Muu koondkasum						
Muudatused ümberhindluse reservis		0	0	0	0	-115
Aruandeperioodi koondkasum kokku		6 025	-4 062	-163	-1 022	-3 990
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa		6 292	-4 012	-50	-990	-3 790
Mittekontrolliv osalus		-267	-50	-113	-32	-200
Perioodi kasum / -kahjum aktsia kohta (euro)	20	0,11	-0,07	0,00	-0,02	-0,06

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Põhitegevuse rahavood						
Aruandeperioodi puhaskasum / -kahjum		6 025	-4 062	-163	-1 022	-3 875
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum		1 340	1 028	446	727	1 494
Kinnisvarainvesteeringute väärtuse muutus		-754	0	0	0	-1 130
Kahjum materiaalse- ja immateriaalse põhivara mahakandmisest		0	16	0	0	16
Finantstulud ja -kulud	19	1 884	2 313	393	135	4 153
Edasilükkunud tulumaksu muutus		-243	1	-81	1	-189
Muud mitterahalised muutused (netosumma)		0	-112	-3	-112	-111
Muutused käibevahendites:						
Lühiajalistes nõuetes ja ettemaksetes		230	493	-110	285	948
Varudes		51	-16 033	-3 868	-7 207	-19 805
Kohustustes ja ettemaksetes		-1 668	6 316	1 720	1 725	8 053
Eraldistes		-100	48	-94	18	92
Makstud tulumaks		0	0	0	0	-1
Põhitegevuse rahavood kokku		6 765	-9 992	-1 760	-5 450	-10 355
Rahavood investeerimistegevusest						
Omandatud tütarfirmade rahakäibed		0	247	0	0	0
Materiaalse põhivara soetamine	8	-51	-98	-15	-65	-139
Immateriaalse põhivara soetamine	10	-13	-34	-4	-2	-44
Laekumised põhivara müügist		0	1	0	0	1
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9	-168	-132	-27	-121	-384
Maksed müügiotel vara eest		0	-33	0	0	0
Maksed tütaretevõtete eest	4	0	-500	0	0	-253
Saadud intressid		31	98	5	31	118
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-201	-451	-41	-157	-701
Rahavood finantseerimistegevusest						
Muutused mittekontrollivas osaluses	4	-280	0	-280	0	0
Mitte-konverteeritavate võlakirjade lunastamine		-9 405	-8 550	-9 405	0	-10 003
Saadud laenud		25 345	11 335	14 959	4 149	17 614
Tagastatud laenud		-17 212	-57	-19	-16	-4 223
Kapitalirendi tagasimaksed		-186	-148	-62	-57	-222
Makstud intressid		-4 013	-3 090	-1 807	-933	-4 531
Deponeeritud summa laenu tagamiseks		-232	0	-232	0	-300
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-5 983	-510	3 154	3 143	-1 665
Raha ja raha ekvivalentide muutus		581	-10 953	1 353	-2 464	-12 721
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		4 344	17 065	3 572	8 576	17 065
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 925	6 112	4 925	6 112	4 344

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital nimi- väärtuses	Ülekurss	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum/ kahjum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv omakapital	Mitte- kontrolliv osalus	Oma- kapital kokku
31. detsember 2023	11 338	5 661	1 134	2 092	34 198	54 423	0	54 423
Perioodi kasum/kahjum	0	0	0	0	-4 012	-4 012	-50	-4 062
Muu koondkahjum	0	0	0	0	0	0	0	0
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	-4 012	-4 012	-50	-4 062
Äriühendusest tekkivad mittekontrollivad osalused	0	0	0	0	0	0	1 105	1 105
30. september 2024	11 338	5 661	1 134	2 092	30 186	50 411	1 055	51 466
Perioodi kasum/kahjum	0	0	0	0	337	337	-150	187
Muu koondkahjum	0	0	0	-115	0	-115	0	-115
Perioodi koondkahjum	0	0	0	-115	337	222	-150	72
Äriühendusest tekkivad mittekontrollivad osalused	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 kasum/kahjum	0	0	0	0	6 292	6 292	-267	6 025
Muu koondkahjum	0	0	0	0	0	0	0	0
Perioodi koondkahjum	0	0	0	0	6 292	6 292	-267	6 025
Täiendav 10% vähemusosaluse omandamine	0	0	0	0	-146	-146	-134	-280
30. september 2025	11 338	5 661	1 134	1 977	36 669	56 779	187	56 966

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaude lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus 30.09.2025	Osalus 30.09.2024	Osalus 31.12.2024
Raiffeisen Bank International AG	Austria	34,82%	38,58%	38,58%
Clearstream Banking AG	Saksamaa	30,08%	30,00%	30,00%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	16,39%	12,53%	12,60%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%
Six Sis Ltd	Šveits	2,99%	3,01%	3,01%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 30. september 2025 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB), Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) ja 77,5% osalusega tütarettevõtja Itaalias (Preatoni Nuda Proprieta S.r.l.) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, Grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

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

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

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

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Itaalia	Elimineeri- mised*	Kokku
2025 9 kuud								
Müügitulu	0	28 374	142	617	4 952	568	-388	34 265
sh kinnisvara müük	0	28 249	63	330	0	0	0	28 642
sh renditulu	0	8	66	33	360	0	-360	107
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	4 567	0	0	4 567
sh haldusteenused	0	111	0	253	0	0	0	364
sh komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	0	0	0	0	521	0	521
sh muud teenused	0	6	13	1	25	47	-28	64
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	230	732	-7	0	-61	0	892
Segmendi ärikasum/ -kahjum	-1909	10 202	256	-214	350	-200	-817	7 668
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 204	4 640	-10	-137	-138	-32	-3	-1884
Kasum/ kahjum enne tulumaksu	-8 113	14 842	246	-351	212	-232	-820	5 784
Tulumaks	0	0	0	0	0	244	-3	241
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-267	0	-267
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/ -kahjum	-8 113	14 842	246	-351	212	279	-823	6 292
30.09.2025								
Varad	53 183	209 190	21 193	27 926	6 763	624	-198 185	120 694
Kohustused	167 557	27 065	8 589	17 292	6 202	1 595	-164 572	63 728
Põhivara soetus (välja arvatud kinnisvarainvesteeringud)	0	31	11	8	14	0	0	64
Põhivara maha kandmine	0	0	1	0	0	0	0	1
Põhivara kulum	0	48	33	53	285	922	0	1 340

*Elimineerimised hõlmavad kontsernisestest tehingute ja vastastikuste saldode kõrvaldamist.

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa	Itaalia	Eliminee- rimised*	Kokku
2024 9 kuud								
Müügitulu	0	123	4 535	1 102	4 910	353	-419	10 604
sh kinnisvara müük	0	21	4 435	730	0	0	0	5 186
sh renditulu	0	0	84	90	360	0	-360	174
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	4 497	0	0	4 497
sh haldusteenused	0	101	1	277	0	0	0	379
sh komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	0	0	0	0	353	0	353
sh muud tulud	0	1	15	5	53	0	-59	15
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-1	-1	-6	0	1	11	0	4
Segmendi ärikasum /-kahjum	-1 780	-935	1 065	119	478	-122	-556	-1 731
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 696	4 694	12	-114	-170	-33	-6	-2 313
Kasum /-kahjum enne tulumaksu	-8 476	3 759	1 077	5	308	-155	-562	-4 044
Tulumaks	0	0	0	-6	0	0	-12	-18
Mittekontrolliv osalus	0	0	0	0	0	-50	0	-50
Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv puhaskasum/-kahjum	-8 476	3 759	1 077	-1	308	-105	-574	-4 012

30.09.2024								
Varad	55 033	188 604	21 927	19 598	6 654	1 547	-179 479	113 614
Kohustused	158 424	24 805	9 317	8 503	6 283	1 180	-146 364	62 148
Põhivara soetamine	0	47	2	7	76	568	3 497	4 197
Põhivara vähenemine	0	-51	-1	-137	0	0	0	-189
Põhivara kulum	0	-42	-34	-31	-280	-645	0	-1 032

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

*Elimineerimised hõlmavad kontsernisiseste tehingute ja vastastikuste saldode kõrvaldamist.

Lisa 4. Äriühendus

Preatoni Nuda Proprieta S.r.l. omandamine

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

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

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

tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus soetamisel
Raha	247
Lühiajalised nõuded ja varud	528
Pikaajalised nõuded	13
Materiaalne põhivara	15
Immateriaalsed varad	3 547
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	863
Ostutasu üle kantud	2 500
tuhandetes eurodes	Soetamise netorahavood
Tütarettevõttega soetatud netoraha	247
Ettemaks makstud 2023	-2 000
Makstud soetamisel 2024	-500
Soetamise netorahavood	-2 253

Omandamise 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 kajastati Preatoni Nuda Proprieta S.r.l. bilansis

varem mitteamvestatud immateriaalseid varasid EUR 3 497 tuhande ulatuses, millele vastas edasilükatud maksukohustus EUR 976 tuhat, kajastades peamiselt oluliste immateriaalsete varade kajastamist:

- 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.

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

Täiendava osaluse soetamine aastal 2025

1. septembril 2025 omandas AS Pro Kapital Grupp täiendava 10% osaluse ettevõttes PNP S.r.l., suurendades oma kogusosalust 67,5%-lt 77,5%-le. Kuna kontroll ettevõtte üle oli omandatud juba 2024. aastal, kajastati seda tehingut IFRS 10 kohaselt omakapitalitehinguna. Ettevõtte kajastab omakapitalis erinevuse, mis tekib mitte-kontrollivate osaluste korrigeerimisest ja tasutud tasu (280 tuhat eurot) õiglase väärtuse vahest, ning omistab selle emaettevõttele omanikele.

tuhandetes eurodes

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

Lisa 5. Vähemusosalusega tütaretevõte

Preatoni Nuda Proprieta S.r.l.	
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2023	N/A
Vähemusosalus (%) 30. september 2024	32,50%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2024	32,50%
Vähemusosalus (%) 30. september 2025	22,50%

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

Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 aprill- detsember
Müügitulu	568	353	-6	107	856
Müüdnud toodete ja teenuste kulu	-1107	-759	-281	-634	-1 196
Turunduskulud	-191	-130	-62	-61	-208
Üldhalduskulud	-283	-180	-123	-81	-270
Muud äritulud (+) ja -kulud (-)	-61	11	13	12	9
Finantstulud (+) ja -kulud (-)	-32	-33	-11	-12	-43
Kasum enne tulumaksu	-1106	-738	-470	-669	-852
Tulumaks	244	0	81	0	235
Perioodi kasum	-862	-738	-389	-669	-617
Kokku mittekontrolliv osalus	-267	-50	-113	-32	-200
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-595	-688	-276	-637	-417

Seisuga 30. september 2025 ulatus kogu mittekontrollivate osaluste summa -267 tuhande euroni. Sellest -236 tuhat eurot esindab netovarade osa, mis on omistatav 32,5% suurusele mittekontrollivale osalusele, mis kehtis kuni 31. augustini 2025, ning -31 tuhat eurot vastab 22,5% suurusele mittekontrollivale osalusele, mis kehtib alates 1. septembrist 2025.

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Raha	447	404	349
Lühiajalised nõuded ja varud	181	282	527
Pikaajalised nõuded	13	13	13
Materiaalne põhivara	150	212	196
Immateriaalsed varad	1 750	2 932	2 626
Varad kokku	2 541	3 843	3 711
Edasilükkunud tulumaksukohustus	488	0	732
Lühiajalised kohustused kokku	253	287	287
Pikaajalised kohustused kokku	854	893	884
Kohustused kokku	1 595	1180	1 903
Omakapital kokku	946	2 663	1 808
Mittekontrolliv osalus	187	1055	588
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	759	1 608	1 220

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

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Kinnisvara müügiks	14 436	2 481	2 198
sh. Kindrali Majad, Tallinn	148	228	193
sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn	13 340	957	899
sh. River Breeze, Riia	0	63	42
sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	948	1 233	1 064
Lõpetamata kinnisvara	44 928	48 822	53 723
sh. Uus-Kindrali, Tallinn	16 974	7 015	8 948
sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn	147	23 881	24 907
sh. Šaltinių Namai (Attico), Vilnius	18 562	11 495	13 406
sh. Blue Marine, Riga	2 763	0	0
sh. Naugarduko, Vilnius	6 482	6 431	6 462
Ostetud kaubad müügiks	78	101	95
Ettemaksed varude eest	1 437	353	935
Kokku	60 879	51 757	56 951

Müügiks oleva kinnisvara moodustavad valminud kinnisvara varud Tallinnas 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, Blue Marine Riias ning linnavillade ja elu-ärihoone ehitus Vilniuses. Naugarduko projektiga oleme ehitusloa taotlemise protsessis. Kalaranna piirkonna arendusportfellis on alles jäänud väike osa kinnistust, mille väljaarendamine on kavandatud tulevikku.

Lisa 7. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Kapitalirendid	0	6	4
Muud pikaajalised nõuded	313	13	313
Kokku	313	19	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. 30. september 2025 moodustusiid maa ja ehitised hotellikinnistust Bad Kreuznachis, Saksamaal ning kontoripinnast Tallinnas.

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Materiaalse põhivara soetusmaksumus	9 384	9 298	9 335
Akumulieeritud kulum	-1 990	-1 659	-1 740
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	7 394	7 639	7 595

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus	888	748	887
Akumuleeritud kulum	-568	-310	-374
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	320	438	513

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

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutus-õigusega vara
Soetusmaksumus 31.12.2023	7 618	1 269	291	6	9 185	654
Soetamine	16	61	30	-6	101	4
Tütarettevõtte soetamine (lisa 4)	0	15	0	0	15	227
Mahakandmine	0	0	-3	0	-3	-137
Soetusmaksumus 30.09.2024	7 634	1 345	318	0	9 298	748
Soetamine	0	36	2	0	38	139
Mahakandmine	0	0	-1	0	-1	0
Soetusmaksumus 31.12.2024	7 634	1 381	319	0	9 335	887
Soetamine	0	15	35	0	50	1
Mahakandmine	0	0	-1	0	-1	0
Soetusmaksumus 30.09.2025	7 634	1 396	353	0	9 384	888

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Materiaalne põhivara kokku	Kasutus-õigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	189	1 005	228	0	1 423	289
Materiaalse põhivara kulum	162	54	22	0	238	158
Mahakandmine	0	0	-2	0	-2	-137
Akumuleeritud kulum 30.09.2024	351	1 059	248	0	1 659	310
Materiaalse põhivara kulum	54	20	8	0	82	64
Mahakandmine	0	0	-1	0	-1	0
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	405	1 079	255	0	1 740	374
Materiaalse põhivara kulum	163	63	25	0	251	194
Mahakandmine	0	0	-1	0	-1	0
Akumuleeritud kulum 30.09.2025	568	1 142	279	0	1 990	568

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse suurendamiseks hoitud varad
Väärtus 31.12.2023	40 361
Investeeringud	132
Väärtus 30.09.2024	40 493
Investeeringud	219
Õiglase väärtuse muutus	1 130
Ümberklassifitseerimine müügiootel varast	2 335
Väärtus 31.12.2024	44 210
Investeeringud	168
Õiglase väärtuse muutus	754
Ümberklassifitseerimine varudesse	-2 600
Väärtus 30.09.2025	42 532

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2024. aasta lõpu seisuga Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Hindaja arvestas käesolevat turuinformatsiooni. 2025. aasta Teises kvartalis viidi Kliversalas asuv Blue Marine'i kinnistu kavandatava arendustegevuse raames üle äsja asutatud tüdarettevõttele. Selleks viis sõltumatu hindaja Latio läbi eraldi hindamise, mille tulemusel kajastati õiglase väärtuse korrigeerimine summas 754 tuhat eurot. Peale kasutusotstarbe muutust reklasifitseeriti kinnisvarainvesteering varudesse bilansilise väärtusega 2,6 miljonit eurot.

Lisa 10. Immateriaalne põhivara

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

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

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Immateriaalse vara soetusmaksumus	3 796	3 810	3 783
Akumuleeritud kulum	-1 957	-784	-1 062
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	1 839	3 026	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	33	0	0	33
Tütarettevõtte soetamine	3 317	0	230	0	0	3547
Mahakandmine	0	0	-50	-1	0	-51
Soetusmaksumus 30.09.2024	3 317	43	429	0	21	3 810
Soetamine	0	0	10	0	1	11
Mahakandmine	0	0	-38	0	0	-38
Soetusmaksumus 31.12.2024	3 317	43	401	0	22	3 783
Soetamine	0	0	12	0	1	13
Mahakandmine	0	0	0	0	0	0
Soetusmaksumus 30.09.2025	3 317	43	413	0	23	3 796

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Muud	Ette- maksed	Kokku
Akumuleeritud kulum 31.12.2023	0	37	147	1	0	185
Immateriaalse vara kulum	553	1	81	0	0	635
Mahakandmine	0	0	-35	-1	0	-36
Akumuleeritud kulum 30.09.2024	553	38	193	0	0	784
Immateriaalse vara kulum	277	1	36	0	0	314
Mahakandmine	0	0	-36	0	0	-36
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	830	39	193	0	0	1 062
Immateriaalse vara kulum	829	0	66	0	0	895
Mahakandmine	0	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum 30.09.2025	1 659	39	259	0	0	1 957

Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	742	63	15 166
Tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad	357	1 453	6 466
Kapitalirendid	131	234	261
Kokku	1 230	1 750	21 893

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	25 173	15 606	2 605
Tagamata mittekonverteeritavad võlakirjad	19 110	27 974	23 689
Kapitalirendid	244	260	311
Muud laenuandjad	745	745	745
Kokku	45 272	44 585	27 350

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
LHV Pank (Eesti)	19 169	15 309	16 928
Sparkasse (Saksa)	297	360	343
Artea Bank (Leedu)	6 449	0	500
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	11 112	19 865	21 672
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud) - võlakirjade omanikud	8 355	9 562	8 484
Kapitalirendid (seotud kasutusõigusega varaga)	375	494	571
Muud laenuandjad	745	745	745
Kokku	46 502	46 335	49 243

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Aruandeperioodi intressikulu ja muud finantskulud kokku moodustasid 1,9 miljonit eurot (2024 9 kuud: 2,4 miljonit eurot). Vaata ka lisa 19.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

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

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

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

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

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%.

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

Vastavalt võlakirjade tingimustes sätestatule ei tohi Grupi omakapitali osakaal langeda alla 35%. Aruandeperioodi lõpus oli omakapitali osakaal varadest 47,20%. Omakapitali osakaalule mõjub positiivselt kinnisvara valmimine ja ostjatele üle andmine ning sellega seonduvate tulude kajastamine omakapitalis.

Mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus aruandekuupäeva seisuga on 11,1 miljonit eurot (2024 9 kuud: 19,9 miljonit eurot), mis sisaldab nominaalväärtust, arvestatud intresse ning 2024. aastal kajastatud modifikatsioonikahjumi korrigeerimist.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	LHV Pank AS (Eesti)	14	14	14
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8, Tallinn	13 879	24 838	26 437
LHV Pank AS	Sammu tn 8 -Talli tn 3; Sammu 10 -Seebi tn 24a; Marsi tn 1 - Sõjakooli tn 13 Tallinn	20 952	7 015	9 430
AB Artea Bank	Aguonõ 8, Aguonõ 10, Aguonõ 10A, 10B,10C	15 339	0	9 828

* Väärtused põhinevad summadel enne grupisestest tehingute elimineerimist

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

tuhandetes eurodes		30.09.2025	30.09.2024	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	10	10
NTA	Preatoni Intermediazioni Immobiliari S.r.l.	10	10	10
Kokku		63 307	63 307	63 307

Lisa 12. Ostjate ettemaksed

tuhandetes eurodes		30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Saadud ettemaksed kinnisvara eest		8 670	8 171	9 594
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest		0	33	24
Kokku		8 670	8 204	9 618

Ostjate ettemaksed kajastatakse finantsaruannetes nende laekumise hetkest kuni teenuse osutamiseni või kinnisvara üleandmiseni ostjale. Võrreldes 2024. aasta kolmanda 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. aastal.

Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Võlad tarnijatele	4 470	4 629	4 405
Viitvõlad	1 672	989	1 173
Intressivõlad	32	384	17
Võlad töötajatele	45	56	4
Muud	1	1	1
Kokku	6 220	6 059	5 600

Lisa 14. Müügitulu

Segmendi müügitulu

tuhandetes eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Müügitulu lepingutest klientidega					
Kinnisvara müügitulu	28 642	5 186	3 895	1 830	10 679
Hotellide opereerimise tulu	4 567	4 497	1 703	1 595	6 046
Haldusteenused ja muud teenused	428	394	164	114	514
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	521	353	-53	107	704
Müügitulu kokku lepingutest klientidega	34 158	10 430	5 709	3 646	17 943
Renditeenusega seotud tulu	107	174	37	51	215
Kokku	34 265	10 604	5 746	3 697	18 158

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Toimingukohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	28 642	5 186	3 895	1 830	10 679
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	521	353	-53	107	704
Muud teenused	64	15	52	5	22
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise hetkel	29 227	5 554	3 894	1 942	11 405
Müügitulu toimingukohustuse täitmise aja jooksul					
Hotellide opereerimise tulu	4 567	4 497	1 703	1 595	6 046
Haldusteenused	364	379	112	109	492
Müügitulu kokku toimingukohustuse täitmise aja jooksul	4 931	4 876	1 815	1 704	6 538
Renditeenusega seotud tulu	107	174	37	51	215
Kokku	34 265	10 604	5 746	3 697	18 158

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

Lisa 15. Müüdud toodete ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Müüdud kinnisvara	18 626	4 197	2 914	2 151	7 879
Komisjonitasud kinnisvara müügit	226	176	-11	66	322
Renditeenused	11	11	4	-25	14
Hotelliteenused	3 274	3 138	1 083	1 004	4 252
Haldusteenused	193	218	59	63	250
Muud teenused	1	8	-4	5	18
Kokku	22 331	7 748	4 045	3 264	12 735

Lisa 16. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Müüdud kinnisvara	10 016	989	981	-321	2 800
Komisjonitasud kinnisvara müügit	295	177	5	41	382
Renditeenused	96	163	33	76	201
Hotelliteenused	1 293	1 359	620	591	1 794
Haldusteenused	171	161	53	46	242
Muud teenused	63	7	9	0	4
Kokku	11 934	2 856	1 701	433	5 423

Lisa 17. Üldhalduskulud

tuhandetest eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Personalikulud	2 206	2 121	751	593	2 919
Konsultatsioonikulud	1 011	809	363	153	1 111
Panga ja CSD teenused	99	93	37	33	109
Maa- ja kinnisvara maksud	157	197	51	53	285
Materiaalse põhivara kulum	184	159	62	59	221
Muud	568	440	209	138	648
Kokku	4 225	3 819	1 473	1 029	5 293

Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Viivised ja trahvid	7	0	7	0	0
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	754	0	0	0	1 130
Muud äritulud	254	34	238	15	34
Kokku	1 015	34	245	15	1 164

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Viivised ja trahvid	23	6	7	0	10
Kahjum põhivara mahakandmisest	0	16	0	0	16
Muud ärikulud	100	7	8	3	9
Kokku	123	29	15	3	35

Lisa 19. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Intressitulud	30	98	7	31	123
Kokku	30	98	7	31	123

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2025 9 kuud	2024 9 kuud	2025 III kvartal	2024 III kvartal	2024 12 kuud
Intressikulud	1 831	2 367	352	384	2 816
Finantskohustuse modifitseerimise kahjum	0	0	0	0	1 413
Muud finantskulud	83	44	48	-219	47
Kokku	1 914	2 411	400	165	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	01.01.2025-30.09.2025	(56 687 954x273/273) =56 687 954
Perioodil	01.01.2024-30.09.2024	(56 687 954x274/274) =56 687 954
Perioodil	01.07.2025-30.09.2025	(56 687 954x91/91) =56 687 954
Perioodil	01.07.2024-30.09.2024	(56 687 954x91/91) =56 687 954
Perioodil	01.01.2024-31.12.2024	(56 687 954x365/365) =56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2025-30.09.2025	6 292 000 eurot/56 687 954 = 0,11 eurot
Perioodil	01.01.2024-30.09.2024	-4 012 000 eurot/56 687 954 =-0,07 eurot
Perioodil	01.07.2025-30.09.2025	-50 000 eurot/56 687 954 = 0,00 eurot
Perioodil	01.07.2024-30.09.2024	-990 000 eurot/56 687 954 =-0,02 eurot
Perioodil	01.01.2024-31.12.2024	-3 675 000 eurot/56 687 954 =-0,06 eurot

Lisa 21. Aktsionäride koosolekud

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

Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega 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 9 kuud	2024 9 kuud	2024 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Müügitulu	2	7	9
Üldhalduskulud	256	384	456
Maksed tütarettevõtete eest	0	500	500
Juhatuse ja nõukogu liikmed			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	525	437	615
Kinnisvara müük	561	0	0

Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Muud nõuded	0	69	0

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Võlad hankijatele	13	0	0
Laenud	745	745	745

Osalused Grupis %

Osalused Grupis %	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,62%	49,62%	49,62%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,00%	0,00%	0,00%

Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuanadele

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

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

Edoardo Preatoni

Juhatuse liige

14. november 2025