

2026. aasta I kvartali vahearuanne
(auditeerimata)



Sisukord

LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
LÜHENDATUD RAAMATUPIDAMISE VAHEARUANNE	7
Finantsseisundi aruanne	8
Koondkasumiaruanne	9
Rahavoogude aruanne.....	10
Omakapitali muutuste aruanne	11
Lisad vahearuannde juurde.....	12
Lisa 1 Vahearuannde koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	12
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Võlad tarnijatele ja muud võlad.....	12
Lisa 5 Omakapital	13
Lisa 6 Üldhalduskulud.....	13
Lisa 7 Kasum aktsia kohta	14
Lisa 8 Segmentide aruanne	14
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	14

Lühiiseloostus ja kontaktandmed

AS Trigon Property Development on kinnisvaraarendusettevõte.

Hetkel omab AS Trigon Property Development ühte kinnisvaraarendusprojekti, milleks on 13,2 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil. Nasdaq Tallinna börsi Noteerimis- ja Järelevalvekomisjon otsustas 6. novembril 2012. a lõpetada AS-i Trigon Property Development aktsiate noteerimise Põhinimekirjas alates 21. novembrist 2012. a ning võtta samast kuupäevast tema aktsiad kauplemisele Lisanimekirja.

AS Trigon Property Development suurim aktsionär on OÜ Pärnu Holdings, omades seisuga 31.03.2026 39,22% aktsiatega esindatud häältest. OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

Ärinimi:	AS Trigon Property Development
Address:	Pärnu mnt 18 Tallinn 10141
Äriregistri kood:	10106774
Majandusaasta algus:	01.01.2026
Majandusaasta lõpp:	31.12.2026
Vahearuanne perioodi algus:	01.01.2026
Vahearuanne perioodi lõpp:	31.03.2026
Audiitor:	PricewaterhouseCoopers AS
Telefon:	+372 6679 200
Faks:	+372 6679 201
Elektronpost:	info@trigonproperty.com
Interneti kodulehekülg:	www.trigonproperty.com

Tegevusaruanne

Ärivaldkondade ülevaade

Trigon Property Development AS tegeleb kinnisvaraarendusega. 31.03.2026 seisuga omas AS Trigon Property Development ühte arendusprojekti, milleks on 13,2 hektari suurune maa-ala Pärnu linnas, Eestis. Alale on planeeritud tööstus- ja logistikapark. Ettevõtte eesmärk on leida huvitatud ettevõtteid, kes sooviksid tuua oma äritegevuse (tootmine, logistika) Trigon Property Development AS arendusprojekti alale Pärnus, mis võimaldaks Ettevõttel lisada väärtust enda omandis olevatele kruntidele. Kuna ettevõtte peamine eesmärk on olemasolevate maade müük, siis on kinnisvarainvesteeringud kajastatud varudena. Siiski ei välista ettevõtte olemasoleva maa võimalikku arendamist rendivoogu tootvaks kinnisvaraks kui selleks tekib sobiv võimalus. Ettevõtte ei plaani järgmisel aastal muuta ega alustada uue tegevusalaga ning jätkab enda omanduses olevate kinnistute müüki. 2022. aasta esimeses pooles valmis lõplikult Kibuvitsa tänav, mis ühendab ettevõtte kinnistuid ümbritsevat Niidu ja Kase tänavat.

2016. aastal tehti maale uus detailplaneering, mille raames muutus võrreldes varasemaga suuremaks ärimaa proportsioon kogu kinnistust. Samuti suurenes uue kehtestatud detailplaneeringuga paindlikkus kinnistute osaliseks müügiks, kuna võrreldes varasemaga muudeti kinnistud väiksemaks ning lisandus paindlikkus kinnistu suurusi muuta vastavalt vajadusele. 29.04.2024 kehtestati alale uus detailplaneeringu muudatus, millega liideti eelnevalt transpordimaaks ette nähtud maa äri- ja tootmissihtotstarbeliste kruntidega.

Juhtimine

Ettevõtte juhtimisel lähtutakse seadusest, põhikirjast, aktsionäride ja nõukogu koosolekute otsustest ja püstitatud eesmärkidest. Muudatuste tegemine põhikirjas toimub vastavalt Äriseadustikule, mille kohaselt põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häälest.

Finantssuhtarvud

EUR	I kv 2026	I kv 2025
Koguvarad	1 736 946	1 926 251
Koguvarade puhasrentaablus	-1,36%	-1,11%
Omakapital	1 731 588	1 833 366
Omakapitali puhasrentaablus	-1,37%	-1,17%
Võlakordaja	0,31%	4,82%
Puhaskahjum	-23 679	-21 409
Aksia 31.03	I kv 2026	I kv 2025
Aksiate arv perioodi lõpus	4 499 061	4 499 061
Aksia sulgemishind	0,572	0,710
Puhaskahjum aktsia kohta	-0,00526	-0,00476
Aksia raamatupidamisväärtus	0,38	0,41
Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe	1,49	1,74
Turukapitalisatsioon	2 573 463	3 194 333

Koguvarade puhasrentaablus = puhaskasum / koguvarad

Omakapitali puhasrentaablus = puhaskasum / omakapital

Võlakordaja = kohustused / koguvarad

Puhaskasum aktsia kohta = perioodi puhaskasum / aktsiate arv

Aksia raamatupidamisväärtus = omakapital / aktsiate arv

Turuhinna ja raamatupidamisväärtuse suhe = aktsia sulgemishind / aktsia raamatupidamisväärtus

Turukapitalisatsioon = aktsia sulgemishind * aktsiate arv.

Aksia

Trigon Property Development AS-i aktsia on noteeritud Nasdaq Tallinna väärtpaberibörsil alates 05. juunist 1997. Emiteeritud on 4 499 061 nimiväärtuseta aktsiat arvestusliku väärtusega 0,1 eurot. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaberite võõrandamise piiranguid.

2025. aasta lõpus 0,634 eurot maksnud aktsia sulgus 2026. aasta märtsi lõpus 0,572 euro juures. 2026. aasta esimeses kvartalis kaubeldi 20 164 aktsiaga ja kogukäibeks kujunes 12 461 eurot.

Aksia hind ning kauplemissstatistika Tallinna Börsil 01.01.2026 kuni 31.03.2026:



Aktsiakapitali jaotus omandatud aktsiate arvu järgi seisuga 31.03.2026.

	Aktsionäride arv	% aktsionäridest	Aktsiate arv	% aktsiakapitalist
1-99	577	55,91%	13 640	0,30%
100-999	321	31,10%	90 181	2,00%
1 000-9 999	106	10,27%	286 184	6,36%
10 000-99 999	22	2,13%	598 323	13,30%
100 000-999 999	5	0,48%	1 746 133	38,81%
1 000 000-9 999 999	1	0,10%	1 764 600	39,22%
KOKKU	1 032	100%	4 499 061	100%

Üle 1% osalusega aktsionäride nimekiri seisuga 31.03.2026.

Aktsionär	Aktsiate arv	Osaluse %
Pärnu Holdings OÜ	1 764 600	39,22
Väätsa Agro AS	804 552	17,88
Madis Talgre	376 000	8,36
Harju KEK AS	224 000	4,98
Kirschmann OÜ	199 445	4,43
M.C.E.Fidarsi OÜ	142 136	3,16
James Kelly	87 298	1,94
Suur Samm OÜ	64 692	1,44
Margus Rihma	54 200	1,20
Toivo Kuldmäe	49 231	1,09

Personal

AS-is Trigon Property Development ei töötanud seisuga 31.03.2026 ja 31.03.2025 ühtegi inimest ning tööjõukulud 2026. ja 2025. aasta esimeses kvartalis puudusid.

2026. aasta esimeses kvartalis arvestati ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid koos sotsiaalmaksuga 10 298 eurot (2025 1.kvartal 6 650 eurot).

Peamiste riskide kirjeldus

Rahavoo ja õiglase väärtuse intressirisk

Kuna Ettevõttel ei ole olulisi intressikandvaid varasid ja kohustusi on tema tulud ja äritegevuse rahavood suhteliselt sõltumatud turu intressimäärade muutusest. Turu intressimäärade muutustel on kaudne mõju kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusele, kuid antud mõju kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele on keeruline kvantitatiivselt hinnata.

Juhatus, nõukogu ja audiitor

AS-i Trigon Property Development juhatus on kaheliikmeline. Juhatusse kuuluvad Rando Tomingas ja Alo Nõmmik.

AS-i Trigon Property Development nõukogu on kolmeliikmeline. Nõukogusse kuuluvad Joakim Helenius, Torfinn Losvik ja Aivar Kempfi.

Audiitorkontrolli teostab PricewaterhouseCoopers AS.

Lühendatud raamatupidamise vahearuanne

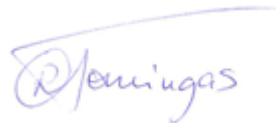
Juhataja deklaratsioon

Juhataja kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 esitatud AS Trigon Property Development 2026. aasta I kvartali auditeerimata raamatupidamise vahearuanne koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab oma parima teadmise kohaselt:

1. Raamatupidamise vahearuanne koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted ning teabe esitusviis on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruande perioodil toimunud olulistest sündmustest ja nende mõjust lühendatud raamatupidamisaruandele ning sisaldab peamiste riskide ja kahtluste kirjeldust;
4. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Juhatus liige



Rando Tomingas

20.05.2026. a.

Finantsseisundi aruanne

EUR	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Raha ja raha ekvivalendid	161 295	227 911	338 369
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 2)	13 151	14 245	61 218
Varud (lisa 3)	1 562 500	1 562 500	1 526 664
Käibevara kokku	1 736 946	1 804 656	1 926 252
AKTIVA KOKKU	1 736 946	1 804 656	1 926 252
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 4)	5 358	49 389	92 886
Lühiajalised kohustused kokku	5 358	49 389	92 886
Kohustused kokku	5 358	49 389	92 886
Aktiivkapital arvestuslikus väärtuses (lisa 5)	449 906	449 906	449 906
Ülekurss	226 056	226 056	226 056
Kohustuslik reservkapital	287 542	287 542	287 542
Jaotamata kasum	768 084	791 763	869 861
Omakapital kokku	1 731 588	1 755 267	1 833 366
PASSIVA KOKKU	1 736 946	1 804 656	1 926 252

Koondkasumiaruanne

EUR	I kv 2026	I kv 2025
Üldhalduskulud (lisa 6)	-24 980	-24 855
Äri kahjum	-24 980	-24 855
Finantstulud	1 301	3 446
ARUANDEPERIOODI PUHASKAHJUM	-23 679	-21 409
ARUANDEPERIOODI KOONDKAHJUM KOKKU	-23 679	-21 409
Tava puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00526	-0,00476
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (lisa 7)	-0,00526	-0,00476

Vahearuanne lisad lehekülgedel 12-14 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

EUR	I kv 2026	I kv 2025
Äritegevuse rahavood		
Aruandeperioodi ärikahjum	-23 679	-21 409
<u>Korrigeerimised</u>		
Intressitulu	-1 301	-3 446
Tegevuskahjum enne käibekapitali muutusi	-24 980	-24 855
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (lisa 2)	1 095	-29 633
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus (lisa 4)	-44 301	73 981
Varude muutus (lisa 3)	0	-55 426
Saadud intressid	1 301	3 446
Äritegevuse rahavood kokku	-66 616	-32 487
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-66 616	-32 487
RAHA ALGJÄÄK	227 911	370 856
RAHA LÖPPJÄÄK	161 295	338 369

Vahearuanne lisad lehekülgedel 12-14 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne

EUR	Aktsiakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2024	449 906	226 056	287 542	891 270	1 854 774
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-21 409	-21 409
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-21 409	-21 409
Saldo 31.03.2025	449 906	226 056	287 542	869 861	1 833 366
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-78 098	-78 098
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	-78 098	-78 098
Saldo 31.12.2025	449 906	226 056	287 542	791 763	1 755 267
Aruandeperioodi puhaskahjum	0	0	0	-23 679	-23 679
Aruandeperioodi koondkahjum kokku	0	0	0	-23 679	-23 679
Saldo 31.03.2026	449 906	226 056	287 542	768 084	1 731 588

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 5.

Vahearuanne lisad lehekülgedel 12-14 on käesoleva aruande lahutamatud osad.

Lisad vahearuande juurde

Lisa 1 Vahearuande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Trigon Property Development AS (Ettevõtte) tegutseb kinnisvarainvesteeringute arendamise alal.

Koostamise alused

AS Trigon Property Development vahearuande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Vahearuande esitusviis vastab (IFRS) IAS 34 "Vahearuanded" nõuetele. Vahearuanne tuleks lugeda koos eelmise aasta majandusaasta aruandega. Arvestusmeetodid, mida antud lühendatud vahearuande koostamisel on kasutatud, on samad, nagu 31.12.2025 lõppenud majandusaasta aruandes.

AS Trigon Property Development on juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev majandusüksus ning Ettevõtte 2026. aasta I kvartali vahearuanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Trigon Property Development finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. Käesolev vahearuanne ei ole auditeeritud ega muul moel kontrollitud audiitorite poolt.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded

EUR	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Nõuded ostjate vastu	10 063	13 699	43 506
Maksude ettemaksed	3 088	546	17 712
KOKKU	13 151	14 245	61 218

Lisa 3 Varud

	EUR
Seisuga 31.12.2024	1 471 238
Pooleriolev ehitis	55 426
Seisuga 31.03.2025	1 526 664
Pooleriolev ehitis	35 836
Seisuga 31.12.2025	1 562 500
Pooleriolev ehitis	0
Seisuga 31.03.2026	1 562 500

2026. ja 2025. aasta esimese kvartali jooksul ei ole varudele allahindlusi tehtud. 2025. aastal varude väärtuse kasv tulenes kinnistute arendusprojekti tehtud investeeringutest kogusummas 91 262 eurot.

Lisa 4 Võlad tarnijatele ja muud võlad

EUR	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Võlad hankijatele	2 153	26 191	87 864
Maksuvõlad	1 837	2 136	1 420
Muud võlad	1 368	21 062	3 602
KOKKU	5 358	49 389	92 886

Lisa 5 Omakapital

	Aktsiate arv tk	Aktsiakapital EUR
Saldo seisuga 31.03.2025	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.12.2025	4 499 061	449 906
Saldo seisuga 31.03.2026	4 499 061	449 906

AS Trigon Property Development registreeritud aktsiakapitali suurus seisuga 31. märts 2026 on 449 906 eurot (31.12.2025: 449 906), mis on jagatud 4 499 061 nimiväärtuseta aktsiaks arvestusliku väärtusega 0,1 eurot. Põhikirjas fikseeritud minimaalne aktsiakapital on 400 000 eurot ja maksimaalne aktsiakapital 1 600 000 eurot. Iga aktsia annab omanikule ühe hääle aktsionäride üldkoosolekul ning õiguse saada dividende. Kõikide väljastatud aktsiate eest on tasatud.

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.03.2026 oli 768 084 eurot ja seisuga 31.12.2025 oli jaotamata kasum 791 763 eurot. Kui kogu jaotamata kasum jaotataks dividendideks, oleks maksimaalne võimalik dividendide tulumaksukohustus 216 639 eurot.

Ettevõttel oli 31.03.2026 seisuga 1 032 aktsionäri (31.12.2025: 1 034 aktsionäri), nendest üle 5% osalust omas:

- Pärnu Holdings OÜ 1 764 600 (31.12.2025: 1 764 600) aktsiaga ehk 39,22% (31.12.2025: 39,22%)
- Väätša Agro AS 804 552 (31.12.2025: 804 552) aktsiaga ehk 17,88% (31.12.2025: 17,88%)
- Madis Talgre 376 000 (31.12.2025: 379 054) aktsiaga ehk 8,36% (31.12.2025: 8,43%).

Seisuga 31.03.2026 ja 31.12.2025 ei oma juhatuse ja nõukogu liikmed isiklikult Trigon Property Development AS aktsiaid. Nõukogu liikmed Joakim Johan Helenius ja Torfinn Losvik omavad kaudselt Ettevõtte aktsiaid läbi emaettevõtte Pärnu Holdings OÜ. Nõukogu liige Joakim Johan Helenius omab kaudselt Ettevõtte aktsiaid läbi Väätša Agro AS.

Lisa 6 Üldhalduskulud

EUR	I kv 2026	I kv 2025
Väärtpaberi- ja börsikulud	2 521	2 906
Reklaam	0	1 070
Raamatupidamisteenus	2 400	2 100
Konsultatsioonikulud	0	2 240
Muud üldhalduskulud	1 500	900
Tööjõukulud	10 298	6 650
Auditeerimiskulud	5 525	6 462
Maamaks	2 312	1 802
Kinnistu kulud	300	0
Juriidilised kulud	0	25
Muud kulud	124	700
KOKKU	24 980	24 855

Lisa 7 Kasum aktsia kohta

EUR	I kv 2026	I kv 2025
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	4 499 061	4 499 061
Tava puhaskahjum aktsia kohta (PK/A)	-0,00526	-0,00476
Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta	-0,00526	-0,00476
Aktsia raamatupidamisväärtus	0,38	0,41
AS Trigon Property Development aktsia sulgemishind Nasdaq Tallinna Väärtpaberibörsil 31.03	0,572	0,710

Tava puhaskasum aktsia kohta on arvutatud jagades aruandeperioodi puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta on võrdne tava puhaskasumiga aktsia kohta kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid.

Lisa 8 Segmentide aruanne

Ettevõttel on üks ärisegment - kinnisvara müük. Kinnisvara müügiga tegelev divisjon arendab ja müüb kinnisvara. Ressursside jaotamise ja ärisegmentide tulemuste hindamise eest vastutab juhatus. Juhatus jälgib ettevõtte tegevust ühe ärisegmentina, milleks on kinnisvara müük. Juhatusel esitatavad ettevõtte sisemised aruanded koostatakse samade raamatupidamis põhimõtete alusel ning vormis, mida on kasutatud käesolevas raamatupidamise aastaaruandes.

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on:

- OÜ Pärnu Holdings ning ettevõtte üle olulist mõju omavad omanikud;
- Aktsiaselts Trigon Property Development juhatus ja nõukogu ning nende isikute lähikondlased;
- Ettevõtted, mida kontrollivad juhatuse ja nõukogu liikmed.

Ettevõtte aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsi lisanimekirjas. Seisuga 31.03.2026 omab OÜ Pärnu Holdings 39,22% AS Trigon Property Development aktsiatest. OÜ Pärnu Holdings omanikud on käesoleva aruande koostamise hetkel OÜ Stetind (50%) ja Joakim Johan Helenius (50%).

2026. aasta esimeses kvartalis arvestati ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasusid brutosummas 10 298 eurot (2025 1.kvartal 6 650 eurot). Juhatus ja nõukogu liikmetele ei ole potentsiaalseid kohustusi või lahkumishüvitisi.

2026. aasta esimeses kvartalis osteti teenuseid nõukogu liikmete poolt kontrollitavatelt ettevõtetelt summas 3 900 eurot (2025 1.kvartal: 3 000 eurot). (Lisa 6).

Trigon Property Development AS on ostanud seotud osapooltelt raamatupidamise teenuseid (Lisa 6).