

AS Pro Kapital Grupp

2026 A. I KVARTALI JA 3 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus.....	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused.....	5
Tegevjuhi ülevaade	6
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade	10
Segmentid ja muud tulemusnäitajad	15
Rahastamisallikad ja-põhimõtted.....	17
Aksiad ja aktsionärid	18
Õigusküsimused	20
Töötajad	22
Riskid.....	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	24
Konsolideeritud finantsaruanded	25
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	25
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne.....	26
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	28
Konsolideeritud vahearuanne lisad	29
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	29
Lisa 2. Raamatupidamise vahearuanne koostamisalused	29
Lisa 3. Segmentide ülevaade	30
Lisa 4. Äriühendus	32
Lisa 5. Vähemusosalusega tütarettevõtte.....	32
Lisa 6. Varud.....	34
Lisa 7. Pikaajalised nõuded.....	34
Lisa 8. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara.....	35
Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud	36
Lisa 10. Immateriaalne põhivara	36
Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	38
Lisa 12. Ostjate ettemaksed	41
Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele	41
Lisa 14. Müügitulu.....	41
Lisa 15. Müüdüd toodete ja teenuste kulu.....	42
Lisa 16. Brutokasum	42
Lisa 17. Üldhalduskulud	43
Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud.....	43
Lisa 19. Finantstulud ja -kulud	43
Lisa 20. Kasum/kahjum aktsia kohta.....	44
Lisa 21. Aktsionäride koosolekud	44
Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega	45
Juhatuse kinnitus raamatupidamise vahearuandele	46

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

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

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



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

Tegevusaruanne

Peamised finantsnäitajad

Grupi 2026. aasta esimese kolme kuu **kogukäive** oli 15,1 miljonit eurot, kasvades 2,6 miljoni eurot (21%), võrreldes eelnevaperioodiga (2025 3M: 12,5 miljonit eurot).

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

Grupi 2026. aasta esimese kolme kuu müügitulu kujunes peamiselt Tallinnas Kalaranna Kvartali ja Uus-Kindrali arendustes ning Vilniuses City Villas projektis valminud korterite üleandmistest.

Grupi **brutokasum** oli 2026. aastal esimese kolme kuu jooksul 5,7 miljonit eurot, võrreldes 4,2 miljoni euroga 2025.aasta samal perioodil.

Grupi **ärikasum** ulatus 2026. aasta esimese kolme kuu jooksul 4,0 miljoni euroni (2025 3 kuud: 2,5 miljonit eurot).

Grupi **puhaskasum** oli 2026. aasta esimese kolme kuu jooksul 2,8 miljonit eurot, võrreldes 1,9 miljoni euro suuruse puhaskasumiga 2025. aasta samal perioodil.

Rahavood põhitegevusest olid 2026. aasta esimese kolme kuu jooksul positiivsed, ulatudes 10,0 miljoni euroni, võrreldes 2025. aasta sama perioodi 1,3 miljoni euro suuruse positiivse rahavooga.

Aksia puhaskasum oli 31. märts 2026. seisuga 1,17 eurot (31. märts 2025: 0,94 eurot).

Peamised finantsnäitajad

	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Käive (tuhat eurot)	15 054	12 450	53 162
Brutokasum (tuhat eurot)	5 659	4 207	18 795
Brutokasum, %	38%	34%	35%
Ärikasum (tuhat eurot)	3 977	2 542	14 733
Ärikasum, %	26%	20%	28%
Puhaskasum (tuhat eurot)	2 811	1 890	12 041
Puhaskasum, %	19%	15%	23%
Kasum aktsia kohta (eurot)	0,05	0,04	0,22

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Varad kokku (tuhat eurot)	121 180	121 074	124 490
Kohustised kokku (tuhat eurot)	55 042	67 963	61 163
Omakapital kokku (tuhat eurot)	66 138	53 111	63 327
Võla / omakapitali suhe *	0,83	1,28	0,97
Varade tootlus, % **	2,3%	1,7%	9,9%
Omakapitali tootlus, % ***	4,7%	3,5%	21,5%
Aktsia puhaskasum, eurot ****	1,17	0,94	1,12

*võla / omakapitali suhe = kohustised kokku / omakapital kokku

**varade tootlus = puhaskasum / varad kokku (keskmine)

*** omakapitali tootlus = puhaskasum / omakapital kokku (keskmine)

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

Olulised sündmused

26. märtsil 2026 teavitas Grupp, et AS Pro Kapital Grupp („Ettevõtte“) tuvastas 25. märtsil 2026, et tema tütaretevõtte OÜ Kalaranna Kvartal on rikkunud *maintenance test'i* raames kovenanti tütaretevõtte tasandil vastavalt Ettevõtte välja antud tagatud võlakirjade 2020/2028 (ISIN SE0013801172) tingimustele. Tegemist oli tehnilist laadi rikkumisega võlakirjade tingimuste tähenduses. Kovenandirikkumine tulenes OÜ Kalaranna Kvartal võetud laenukohustusest, mille jääk ületas *maintenance test'i* raames lubatud piirmäära. Pärast rikkumise tuvastamist tasus OÜ Kalaranna Kvartal samal päeval osaliselt kõnealusest laenust, millega rikkumine kõrvaldati. Seega oli *maintenance test* taas täidetud ning võlakirjade tingimuste kohaselt ei esine enam ühtegi rikkumist. Grupi hinnangul ei avaldanud kovenandi rikkumine võlakirjaomanikele negatiivset mõju.

28. aprillil 2026 teavitas Grupp, et kontserni kuuluv tütaretevõtte AS Tondi Kvartal asutas uue tütaretevõtte OÜ Musketäri Majad, mille osakapitali suuruseks on 2 500 eurot ning mis kuulub 100% ulatuses AS-ile Tondi Kvartal. Asutatud tütaretevõtte põhitegevusalaks on elamute ja mitteeluhoonete arendus. Uue tütaretevõtte juhatuse liikmed on Edoardo Axel Preatoni ja Andrus Laurits.

Tegevjuhi ülevaade

Kinnisvaraarendus

Tallinn

Kristiine Citys, Uus-Kindrali arendusprojektis jätkus aktiivne ehitus- ja müügitegevus. Aasta alguseks oli valges majas (Talli 3 / Sammu 8) edukalt üle antud 39 korterit ning 2026. aasta esimeses kvartalis jätkati korterite üleandmisega klientidele. Aruande avaldamise hetkeks oli 91 korterist saadaval veel 15.



Samaaegselt jätkus ehitustegevus valge maja kõrval asuval kinnistul Sammu tn 10 / Seebi tn 24a, kuhu rajatakse teine 7-korruseline, 90 korteriga eluhoone (must maja). 2026. aasta esimese kvartali lõpu seisuga oli hoone valminud ligikaudu 60% ulatuses ning selle lõplik valmimine on plaanitud 2026. aasta oktoobrisse-novembrisse. Aruande avaldamise hetkeks on mustas majas müüdud 36 korterit.

Lisaks käivitas Grupp Kristiine City elamuarenduse järgmise etapi Musketäri Majad. Aadressil Sammu tn 7 / Talli tn 1 / Rivi tn 8 paiknev arendus hõlmab kahte 6- ja 7-korruselise eluhoonet kokku 144 korteriga. Esimeses kvartalis alustati broneerimislepingute sõlmimist ning aruande avaldamise hetkeks oli veidi üle 15% kogu müüdavast pinnast broneeritud.

Tulevikku vaadates 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. Neist ligikaudu 95% on elamupinnad ja 5% äripinnad, tugevdades veelgi meie kohalolekut selles hästi arenenud linnapiirkonnas. Aruande avaldamise seisuga on Tondi 53 projektile („Dunte“) väljastatud ehitusluba ning projekteerimistööd on lõpetatud. Tondi tänaval asuvasse ajaloolisesse hoonesse rajatakse ligikaudu 160 korterit. Ülejäänud projektide ehituslubade väljastamist on oodata 2026. aasta teises kvartalis.

Kalaranna Kvartalis on ehitustegevus lõpetatud ning jätkub projekti aktiivne turundus- ja müügitegevus. Käesoleva aruande avaldamise hetkeks on müügilepingutega kaetud ligikaudu 66% kõigist müüdavatest pindadest (m²).

Riia

2026. aasta esimeses kvartalis jätkas Grupp Riias, Klīversala kvartalis asuva Blue Marine Residence'i projekti plaanipärast arendustegevust.

Kvartali lõpuks olid lõpetatud kõik kaevapiirde tugiseinte ehitustööd ning valatud oli hoone vundamendi plaat. Lisaks olid sõlmitud peamised ehituslepingud, mis hõlmasid nii monoliitsete raudbetoonkonstruktsioonide ehitustöid, kui ka hoone maapealse osa monteeritavate raudbetoonelementide tootmist ja paigaldamist, samuti akende tarnet ja paigaldust.

Samaaegselt jätkas Grupp aktiivset turundus- ja müügitegevust, eesmärgiga tõsta Klīversala kvartali nähtavust ja atraktiivsust ning toetada projekti müüki.

Vilnius

2026. aasta esimeses kvartalis jõudis Vilniuses arendatava City Villas'e ehitustegevus lõppjärku. Attico hoone, mis koosneb nii elu- kui äripindadest on valminud ning kõik kasutusloa saamiseks vajalikud dokumendid on esitatud vastavatele ametiasutustele. Samaaegselt jätkas Grupp müügitegevusega ning sõlmis veel viis uut müügilepingut. Aruande avaldamise hetkeks on City Villase ja Attico arenduse kogupinnast müüdüd ligikaudu 43%.

Lisaks jätkus Vilniuses Naugarduko tänaval Borgo arendusprojekti ettevalmistamine. Projekti raames kujundatakse endine koolihoone ümber eksklusiivseks elamuarenduseks, kuhu rajatakse ligikaudu 50 luksuslikku korterit vaadetega Vilniuse vanalinnale. Aruande avaldamise seisuga on projektile väljastatud ehitusluba ning ehitustööde algus on kavandatud 2026. aasta teise poolde.

Hotellide opereerimine

Hotelli esimese kvartali tulemused peegeldasid perioodile omast hooajalisust, mida iseloomustas madalam täitumus nii puhkusereisijate kui ka äriklientide nõudluse vähenemise tõttu. Hotelli tegevusaktiivsus püsis üldjoontes eelmise aasta tasemel. Müügitulu jäi küll ootustele alla, kuid sellest hoolimata paranes kasumlikkus võrreldes eelmise aasta sama perioodiga.

Teise kvartali väljavaade püsib üldiselt positiivne, kuna nõudlus nii puhkusereisijate kui ka MICE-segmendi (kohtumised, motivatsiooniüritused, konverentsid ja messid) poolt näitab järkjärgulist kasvu. Kuigi tegevuskeskkonda mõjutab jätkuvalt kulurive, eeskätt energiahindade tõttu, keskendub Grupp operatiivse tõhususe parandamisele ning on heas positsioonis, et saada kasu oodatavast hooajalisest turuaktiivsuse kasvust.

Muud projektid

Grupi Itaalia üksused – Preatoni Nuda Proprietà (PNP) ja Preatoni Intermediazioni Immobiliari (PII) – tegutsesid 2026. aasta esimeses kvartalis väljakutseid pakkuvast turuolukorras, mis peegeldas Itaalia kinnisvarasektori laiemat aeglustumist. Muutused *bare ownership*'i turul mõjutasid nii klientide leidmise võimalusi kui ka konkurentsiolukorda.

Muutunud turuolukorras jätkas Grupp oma ärimudeli edasiarendamist ning alustas uute tehisintellektil põhinevate tööriistade kasutuselevõttu eesmärgiga tugevdada koostööd kohalike kinnisvarabüroodega ja suurendada äritegevuse kasvuvõimekust. Kuigi turul valitseb jätkuvalt ettevaatlikkus, võivad need algatused toetada Grupi edasist kasvu pikemas perspektiivis.

Kokkuvõte

2026. aasta esimene kvartal tähistas Grupile järjekordset edukat perioodi, mille jooksul jätkus aktiivne ehitus-, müügi- ja arendustegevus kõigil meie põhiturgudel. Samal ajal kui Baltikumi tegevused jätkusid stabiilselt, keskendus Grupp Itaalias oma äriprotsesside ja müügistrateegia kohandamisele vastavalt muutuvatele turutingimustele.

Lisaks igapäevasele äritegevusele püsis juhtkonna tähelepanu ka pikaajalise väärtuse loomisel, tuginedes läbimõeldud projektivalikule, kontrollitud elluviimisele ja hoolikale kapitalijuhtimisele. Hoolimata makromajanduslikust keskkonnast, mis on teatud segmentides endiselt keeruline, toetavad Grupi pikaajalist arengut geograafiline hajutatus, tuntud kaubamärk ning ulatuslik arendusportfell märkimisväärse tulevikupotentsiaaliga.

Vaadates tulevikku, püsib juhtkond mõõdukalt optimistlik. Grupp jätkab 2026. aastal aktiivsete ehitusprojektide elluviimist, valminud korterite müüki ning uute arenduste käivitamist, toetudes tugevale projektide portfellile Balti riikides ja Itaalias.

Juhatuse nimel soovin tänada meie töötajaid, kliente, investoreid ja äripartnereid nende jätkuva usalduse ja pühendumuse eest.



Edoardo Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
22.mai 2026

Kontserni struktuur

31. märts 2026 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 endiste kasarmute piirkonda elava ja elegantse atmosfääri. Elamukompleks on arendatud sooviga pakkuda rohelist elukeskkonda perekondadele ja inimestele, kes eelistavad elada südalinnast väljapool.

Kindrali Majad Kristiine Citys

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



Kindrali Majade projekti esimene etapp on valminud ning kõik korterid on üleantud. Teine etapp- Uus-Kindrali- koosneb kahest elamust, mille arendustegevus jätkub plaanipäraselt. 2026. aasta esimese kvartali lõpuks oli esimene hoone valminud ning suurem osa kortereid müüdud- saadaval on veel 15 korterit 91-st. Teine hoone on ehitusjärgus ja selle valmimine on planeeritud 2026. aasta lõpu.

Musketäri Majad Kristiine Citys

2026. aasta esimeses kvartalis käivitas Grupp Kristiine Citys uue elamuarenduse etapi nimega Musketäri Majad. Projekt hõlmab kahte eluhoonet kokku 144 korteriga, laiendades veelgi Kristiine City rohelist ja kogukonnakeskset elukeskkonda. Arendus ühendab kaasaegse arhitektuuri ja läbimõeldud ruumilahendused, pakkudes muu hulgas privaatse sissepääsu ja terrassiga kodusid. Esimese hoone valmimine on kavandatud 2027. aasta lõppu.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartalis aadressil Kalaranna 8 asub ligi kuuehektarilisel alal 12 nelja- ja viiekorruselist hoonet. Arendus toimus kahes etapis. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus on suures osas säilitatud olemasolev looduslik keskkond. Täna on valmis kõik 12 hoonet 387 korteri, äripindade ning maa-aluse parklaga. Samuti on rajatud vaba aja veetmiseks mitmekülgseid võimalusi loov Kalaranna promenaad ning kõiki maju ühendav keskne väljakuala. Arenduse viimane etapp valmis 2025. aasta lõpus ning kogu Kalaranna Kvartal on nüüd lõplikult valmis. Müügil on veel piiratud arv kortereid.



Ülemiste 5, Tallinn

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

Klīversala Riias

Klīversala kvartal paikneb ühes Riia kesklinna kõige maalilisemas ja prestiižsemas piirkonnas. Peaaegu 5 hektari suurune maatükk asub Daugava jõe ja Agenskalna lahe vahelisel poolsaarel panoraam-vaatega Riia vanalinna tornidele ja presidendilossile. UNESCO maailmapärandi



kaitsevööndis asuv piirkond

pakub ainulaadset väärtust, kujunedes mitmeetapilise arenduse tulemusena terviklikuks ja kõrgetasemeliseks elukeskkonnaks.

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

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

City Oasis kvartal Riias



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

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

Šaltinių Namai Vilniuses

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

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



Arenduse viimane etapp, mis hõlmab City Villas ja Attico elamu-ärihoonet on saavutanud põhivalmiduse ning müügitegevus jätkub.

Borgo, Vilniuses

Borgo, mis asub Vilniuse südames Naugarduko tänaval, rikastab Grupi kõrgekvaliteediliste elamuarenduste portfelli. Rekonstrueerimise käigus kujundatakse ajalooline hoone eksklusiivseks elamukompleksiks, mis sulandub harmooniliselt läheduses asuva Šaltinių Namai Attico elamukvartaliga ning ühendab ajatu arhitektuuri kaasaegsete elamislahendustega.



Mäenõlval paiknev Borgo ühendab panoraamvaated Vilniuse vanalinnale rahuliku ja rohelse elukeskkonnaga linnasüdames. Läheduses asuvad kultuuri-, haridus- ja vaba aja veetmise võimalused muudavad projekti atraktiivseks nii elanikele kui ka äriklientidele.

Parkhotel Kurhaus

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



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

31. märts 2026 seisuga oli Grupi tegevus jaotunud viie geograafilise segmendi vahel: Eesti, Läti, Leedu, Saksamaa ja Itaalia. Lisaks geograafilistele segmentidele jälgib Grupp oma tegevust ka ärivaldkondade lõikes: kinnisvara müük, renditulu, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine ning elamispindade müügist teenitavad komisjonitasud.

Kolme kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud
Kinnisvara	6 877	10 923	0	0	6 538	0	0	0	0	0	13 415	10 923
Rent	1	0	22	22	11	13	0	0	0	0	34	35
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 238	1 226	0	0	1 238	1 226
Haldus	36	37	0	0	79	85	0	0	0	0	115	122
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	150	138	150	138
Muu	70	2	3	3	29	1	0	0	0	0	102	6
Kokku	6 984	10 962	25	25	6 657	99	1 238	1 226	150	138	15 054	12 450

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

Eesti segmendiosa Grupi käibest oli 2026. aasta esimese kolme kuu jooksul 46% (2025 3 kuud: 88%). Eestis kujunes tulu peamiselt Uus-Kindrali valge hoone korterite üleandmistest. Võrreldes eelmise aasta sama perioodiga tulenes käibe erinevus projektide erinevast hinnatasemest, kuna 2025. aasta käive hõlmas ka kõrgema hinnaklassiga Kalaranna arenduse korterite üleandmisi.

Aruandeperioodil müüdi 32 korterit, 29 parkimiskohta, 23 panipaika ja 2 äripinda (2025 3 kuud: 25 korterit, 4 äripinda, 18 parkimiskoht ja 16 panipaik). Aruandeperioodi lõpus oli Grupil Tallinnas varudena kajastatud 76 korterit, 65 panipaika ning 72 parkimiskohta.

Lätis on Grupi tegevus praegu suunatud kõrgema klassi elamuarendusele ja üüritegevusele.

Läti segmendiosa Grupi käibest oli 2026. aasta esimese kolme kuu jooksul 0,2%, jäädes eelmise aasta sama perioodiga võrreldes muutumatuks. Kuna kõik varud olid edukalt müüdnud, siis aruande- ega võrdlusperioodil kinnisvara müügittehinguid ei toimunud.

Leedus tegeleb Grupp peamiselt kõrgema klassi elamukinnisvara arendamise ja müügiga.

Leedu segmendiosa Grupi käibest oli 2026. aasta esimese kolme kuu jooksul 44%, võrreldes 1%-ga eelmisel aastal. Aruandeperioodil müüdi Leedus 5 korterit, 5 panipaika ja

8 parkimiskohta (2025 3 kuud: 0). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses varudena kajastatud 25 korterit, 10 äripinda ja mitmed parkimiskohad ning panipaigad.

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

Saksamaa segmendi osakaal Grupi käibest oli 2026. aasta esimese kolme kuu jooksul 8%, võrreldes 10%-ga eelneval aastal. Hotelli täituvus (53%) ja keskmine toa hind püsisid aruandeperioodil üldjoontes eelmise aasta tasemel.

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

Itaalia segmendi osakaal Grupi esimese kolme kuu käibest oli 1% ning püsis võrreldes eelmise aasta sama perioodiga muutumatuna.

Kolme kuu ja esimese kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud	3 kuud
Müüdnud m ² *	1 834	2 139	0	0	664	0	2 498	2 139
Keskmine hind, m ² /EUR*	3 525	4 955	0	0	9 303	0	5 062	4 955
Hallatavaid m ²	50 973	48 276	0	0	28 570	26 906	79 542	75 182

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

Rahastamisallikad ja -põhimõtted

Grupi eesmärk on järgida konservatiivset rahastamispoliitikat, kasutades välist rahastamist viisil, mis vähendab intressimäärariski majanduslanguse perioodidel ning tagab piisava rahastamisvõimekuse atraktiivsete ärivõimaluste realiseerimiseks. Krediitdivõime säilitamiseks hoiab Grupp pikaajalise võlakoormuse taseme mõistlikus proportsioonis äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil kaasas Grupp pangalaene summas 2,9 miljonit eurot ning tasus 8,2 miljoni euro ulatuses laenukohustusi. Seisuga 31. märts 2026 oli Grupil pangalaenude jääk 18,2 miljonit eurot (lisa 11).

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

Seisuga 31. märts 2026 olid Grupil tagatud võlakirjad nimiväärtuses 10,5 miljonit eurot lunastustähtajaga veebruar 2028 ning tagamata võlakirjad nimiväärtuses 8,2 miljonit eurot lunastustähtajaga oktoober 2026. Tagamata võlakirjade tingimuste kohaselt võib Grupp võlakirjade lunastustähtaega ühepoolset pikendada kuni kahe aasta võrra, teatades sellest Nasdaq Tallinna kaudu hiljemalt 30. septembril 2026. Tagatud võlakirjad kannavad 11% ning tagamata võlakirjad 9% suurust intressimäära (lisa 11).

Aktsiad ja aktsionärid

31. märts 2026 seisuga oli AS Pro Kapital Grupp („Ettevõte“) emiteerinud kokku 56 687 954 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot aktsia kohta. Ettevõtte registreeritud aktsiakapital oli aruandekuupäeva seisuga 11 337 590,80 eurot.

31. märts 2026 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 940 aktsionäri. Mitmed aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

31. märts 2026 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	19 680 536	34,72%
Clearstream Europe AG	17 022 631	30,03%
Caceis Bank SA	9 377 068	16,54%
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86%

AS-i Pro Kapital Grupp suurim aktsionär on Ernesto Preatoni ja tema lähikondsed. Ettevõtte käsutuses oleva info põhjal omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 31. märts 2026 seisuga 49,87% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest. Järgnevad aktsiad arvatakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, kuna Ettevõtte juhtkonna hinnangul teostab ta hääleõigust järgmiste ettevõtete kaudu:

- OÜ Svalbork Invest, on Ernesto Preatoni kontrollitav Eesti ettevõtte, omab 5 590 639 aktsiat, mis on 9,86% Ettevõtte kõigist aktsiatest;
- 11 376 645 aktsiat, mis on 20,07% Ettevõtte kõigist aktsiatest, mida Preatoni Group omab Gonet Bank esindajakonto kaudu
- 10 700 000 aktsiat, mis on 18,88% Ettevõtte kõigist aktsiatest, mida Preatoni Group omab CA Indosuez Wealth esindajakonto kaudu;
- 458 637 aktsiat, mis on 0,81% Ettevõtte kõigist aktsiatest, mida Preatoni Group omab Banca Stato esindajakonto kaudu;
- 143 000 aktsiat, mis on 0,25% Ettevõtte kõigist aktsiatest, mida Mr. Preatoni omab Gonet Bank esindajakonto kaudu.

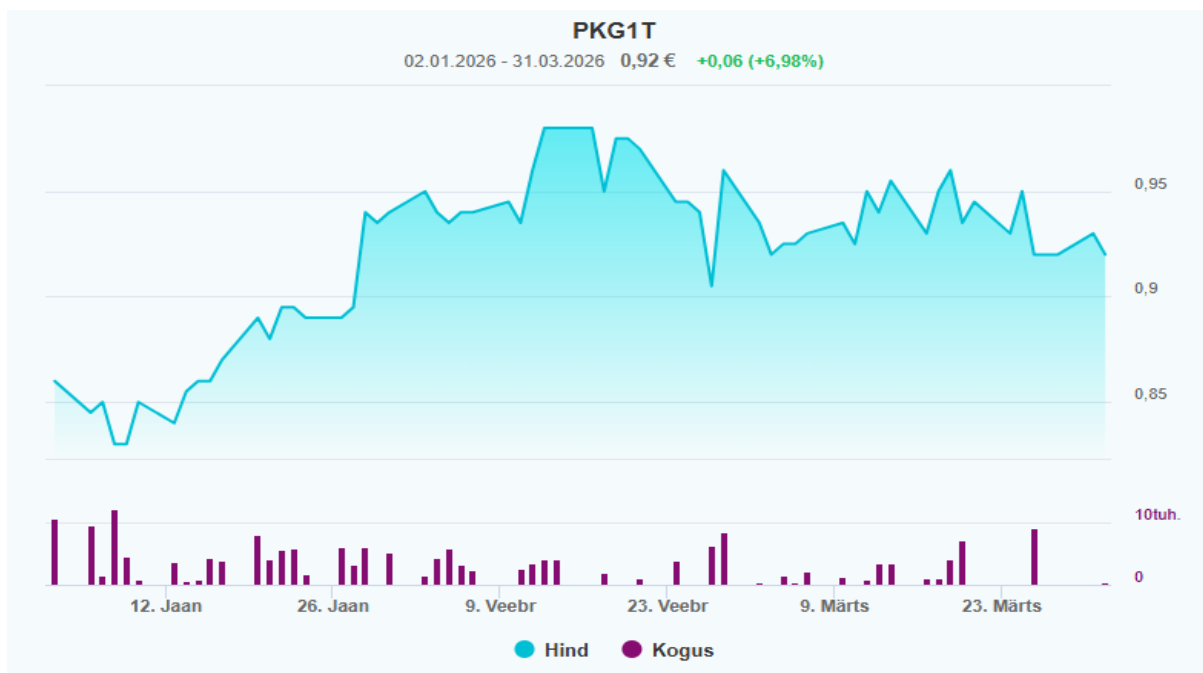
Seisuga 30. detsember 2023 anti Ernesto Preatoni ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Ettevõtte aktsiad üle SA Preatoni Group'ile. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb Ernesto Preatoni siiski nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi prantsuse ettevõttele – Preatoni Group – kuulub vähem kui 50% AS-i Pro Kapital Grupp aktsiatest, konsolideerib ta Ettevõtte oma aruandluskontserni ning peab end AS Pro Kapital Grupp lõplikuks ematettevõtjaks.

11. mail 2026 võeti SA PREATONI Grupi aktsiad kauplemisele Euronext Growth Paris turul, pärast esmast noteerimist Euronext Access+ Paris turul. Esimene kauplemispäev Euronext Access+ turul oli 12. veebruaril 2025 (ISIN: FR001400WXE7).

Juhtkonna ja nõukogu liikmed ei oma Ettevõtte aktsiaid.

2026. aasta kolme kuu kasum aktsia kohta oli 0,05 eurot (2025. aasta 3 kuud: 0,04 eurot).

Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavaheemik ja kogused, 1. jaanuar – 31. märts 2026, NASDAQ Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2026 kaubeldi aktsiatega hinna-vahemikus 0,83-0,98 eurot ning 31. märts 2026 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,93 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 191 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 172 tuhande euroni.

Alates 13. märtsist 2014 on Ettevõtte aktsiad kaubeldavad Frankfurdi börsi (Frankfurter Wertpapierbörse) avatud turu kauplemisplatvormil Quotation Board.

Perioodil 1. jaanuar – 31. märts 2026 kaubeldi aktsiatega hinnavaheemikus 0,58-01,04 eurot ning 31. märts 2026 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,77 eurot. Kolme kuu jooksul kaubeldi kokku Ettevõtte 1 596 aktsiaga, mille kauplemiskäive oli 9 tuhande eurot.

Õigusküsimused

Selleks, et paremini esile tuua asjaolud, millel võib olla oluline majanduslik mõju AS-ile Pro Kapital Grupp (edaspidi ka Grupp) ja tema aktsiahinnale ning seejuures sooviga mitte koormata aruandlust vähese tähtsusega kohtuvaidlustega, on Grupp kehtestanud põhimõtte avalikustada oma aruandluses pooleliolevad kohtuvaidlused, milles on osaliseks Grupp ja tema tütaretted. Põhimõtte kohaselt avaldatakse aruandluses kõik kohtuvaidlused, mille majanduslik mõju (kas ühekordne või ühe majandusaasta jooksul) on vähemalt 100 000 eurot.

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

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

Halduskohus rahuldab oma 27. 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. aasta otsusele. Maa-amet ja AS Pro Kapital Eesti esitasid 12. septembril 2024 ringkonnakohtule omapoolsed seisukohad. Hetkel on kohtuasi Tallinna Ringkonnakohtu menetluses ja ringkonnakohus ei ole jätkuvalt veel otsustanud, kas vaatab apellatsioonkaebused läbi kohtuistungil või kirjalikus menetluses ega ole määranud kohtumenetlusega seotud tähtaegu.

Pro Kapitali ühe arenduse peatöövõtja, AS Oma Ehitaja, on alustanud kohtuvaidlust AS Tondi Kvartal (100% omanik on AS Pro Kapital Eesti)tütarettevõtte OÜ Marsi Elu suhtes. Töövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et Pro Kapitali tütarettevõttel ei ole leppetrahvinõudeid töövõtja vastu, alternatiivselt palub töövõtja kohtul vähendada leppetrahvi summat ning nõuab arvete jäägi tasumist. Grupi tütarettevõtte on seisukohal, et töövõtja nõue on alusetu, leppetrahvid on kooskõlas lepinguga, leppetrahvid on põhjendatud arvestades olulist viivitust ehitustööde valmimisel, leppetrahve on juba vähendatud ning arvete jääk on tasutud läbi leppetrahviga tasaarvelduse. Kohtuvaidlus on jätkuvalt pooleli. Grupp on seisukohal, et kohtuvaidlusel ei ole olulist negatiivset mõju Grupi finantstulemustele. Kõnealused ehitusarved on juba ehituskuludena arvele võetud ehituse ajal, mistõttu kohtuvaidluse võimalik negatiivne tulemus kulusid ei suurenda (v.a viivis ja kohtukulud).

Lisaks esitas AS Oma Ehitaja OÜ Marsi Elu vastu hagi, milles nõuab OÜ-lt Marsi Elu kahju hüvitamist ja lisanduvaid viiviseid. Vastav hagi võeti kohtu poolt menetluse 03. veebruar 2025. Hagi põhineb väitel, et AS Oma Ehitaja ei ole saanud sõlmida ehituslepinguid seoses asjaoluga, et ehitaja pangagarantiide limiit on osaliselt broneeritud olekus (seoses eelmises lõigus viidatud kohtuvaidlusega) ning AS-l Oma Ehitaja on seetõttu jäänud teenimata tulu. Harju Maakohus oma 14. veebruar 2025 määrusega otsustas rahuldada OÜ Marsi Elu taotluse menetluse peatamiseks ja peatas tsiviilasja menetluse kuni eelmises lõigus viidatud kohtuasjas tehtava menetlust lõpetava lahendi jõustumiseni. AS Oma Ehitaja esitas eelmises lauses nimetatud kohtumäärusele määruskaebuse. Tallinna Ringkonnakohus oma 24. märts 2025 määrusega otsustas jätta AS Oma Ehitaja määruskaebuse rahuldamata ja Harju Maakohtu 14. veebruar 2025 määruse muutmata.

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

AS Pro Kapital Eesti esitas halduskohtule kaebuse, milles palus tuvastada, et Tallinna Linnavolikogu 10.detsember 1998 otsusega nr 174 kehtestatud detailplaneeringu (DP001910) järgne Ülemiste tee 5 kinnistu maapealne ehitusõiguse suurus on 42 801 m². Tallinna Ringkonnakohus rahuldab kaebuse 30.mai 2025 otsusega, mis jõustus 22.detsembris 2025 pärast seda, kui Riigikohus keeldus Tallinna linna kassatsioonkaebust menetluse võtmast.

Ettevõttele kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 hindades kokkuleppele, on Tallinna linn teinud Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 omandamiseks sundvõõrandamise otsuse. AS Pro Kapital Eesti on sundvõõrandamise otsuse (eelkõige sellega määratud õiglase hüvitise põhjendatuse) vaidlustanud halduskohtus, leides et õiglase hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. AS Pro Kapital Eesti kaebuse menetlus oli peatatud kuni eelmises punktis, st punktis 3, toodud kohtuvaidluse lõpliku

lahendi tegemiseni. Kohus uuendas kohtumenetluse jaanuaris 2026. Vaidluses puudub kohtulahend.

AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi ka emaettevõtja), tema Leedu tütarettevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku vastu on esitatud Rooma kohtusse nõue kahe Itaalia eraisiku poolt. Hagiavalduse esitajate sõnul on väidetav rahaline nõue neile üle läinud pärimise teel. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte väitel puudub neil igasugune seos väidetava nõudega, kuna neil ei ole kunagi olnud mingeid lepingulisi või lepinguväliseid suhteid isikuga, kelle nõuded väidetavalt päritud on. Emaettevõtte ja tema Leedu tütarettevõtte on esitanud sellekohased vastuväited Rooma kohtule. 11. aprill 2024 toimus Roomas esimene kohtuistung, kuid kohus leidis, et nõue on esitatud valesse osakonda ning istung tuleb edasi lükata. Uus istung toimus 20. veebruar 2025, kus jõuti selgusele, et antud menetluses on kokkulepe välistatud ning seega menetlus jätkub. Uus kohtuistung on määrati 11. novembriks 2025, kuid ka siis ei toimunud erilisi edasiminekuid. Hetkel on seega kohtumenetluse pooleli ning Rooma kohus ei ole jätkuvalt ühtegi eelküsimumust lahendanud.

Töötajad

31.märtsi 2026 oli Grupis hõivatud kokku 102 töötajat (31. märts 2025: 96 töötajat), kellest 47 töötasid hotellis (31. märts 2025: 49 töötajat). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Grupp peab peamisteks riskiallikateks tururiski, likviidsusriski ning finantseerimisriski.

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

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

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

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

vähendades kinnisvara müügist ja muudest teenustest saadavaid tulusid. Juhtkond on hinnanud antud riske ja on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed tagamaks Grupi jätkusuutlikku arengut.

Varariskid on kaetud kehtivate kindlustuslepingutega.

Juhatus kinnitus tegevusaruandele

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

Edoardo Preatoni

Ettevõtte juht
Juhatus liige

22. mai 2026

Konsolideeritud finantsaruanded

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
VARAD				
Käibevara				
Raha		4 768	3 949	5 143
Lühiajalised nõuded		5 165	3 181	5 645
Ettemaksed		508	397	287
Varud	6	63 501	57 634	57 503
Käibevara kokku		73 942	65 161	68 578
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	7	13	315	324
Materiaalne põhivara	8	8 364	7 520	7 836
Kasutusõigusega varad	8	836	449	781
Kinnisvarainvesteeringud	9	34 855	44 335	43 516
Firmaväärtus		0	863	0
Immateriaalne põhivara	10	1 270	2 431	1 555
Põhivara kokku		45 338	55 913	54 012
Müügiks hoitavad varad		1 900	0	1 900
Müügiks hoitavad varad kokku		1 900	0	1 900
VARAD KOKKU		121 180	121 074	124 490
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised võlakohustused	11	12 016	17 354	30 046
Ostjate ettemaksed	12	5 861	8 616	5 888
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	6 694	7 202	5 447
Maksuvõlad		1 150	1 171	2 562
Lühiajalised eraldised		116	5	116
Lühiajalised kohustised kokku		25 837	34 348	44 059
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised võlakohustused	11	27 324	31 466	15 053
Muud pikaajalised kohustused		8	6	8
Edasilükkunud tulumaksukohustis		1 641	1 950	1 813
Pikaajalised eraldised		232	193	230
Pikaajalised kohustised kokku		29 205	33 615	17 104
KOHUSTISED KOKKU		55 042	67 963	61 163
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
Aktsiakapital nimiväärtuses		11 338	11 338	11 338
Ülekurss		5 661	5 661	5 661
Kohustuslik reservkapital		1 134	1 134	1 134
Ümberhindluse reserv		2 322	1 977	2 322
Jaotamata kasum		45 558	32 518	42 691
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		66 013	52 628	63 146
Vähemusosalus		125	483	181
OMAKAPITAL KOKKU		66 138	53 111	63 327
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		121 180	121 074	124 490

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD				
Äritulud				
Müügitulu	14	15 054	12 450	53 162
Müüdnud kaupade ja teenuste kulu	15	-9 395	-8 243	-34 367
Brutokasum	16	5 659	4 207	18 795
Turustuskulud		-294	-286	-1 213
Üldhalduskulud	17	-1 419	-1 326	-5 659
Muud äritulud	18	44	12	3 824
Muud ärikulud	18	-13	-65	-1 014
Äriksaum		3 977	2 542	14 733
Finantstulud	19	10	13	40
Finantskulud	19	-639	-745	-2 615
Kasum enne maksustamist		3 348	1 810	12 158
Tulumaks		-537	80	-117
Aruandeperioodi kasum		2 811	1 890	12 041
Aruandeperioodi kasumi jaotus:				
Emaettevõtte omanikud		2 867	1 995	12 314
Vähemusosalus	5	-56	-105	-273
Muu koondkasum				
<i>Kirjed, mida ei liigitata hiljem ümber kasumiaruandesse</i>				
Muudatused kinnisvara ümberhindluse reservis		0	0	345
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0	345
Aruandeperioodi koondkasum kokku		2 811	1 890	12 386
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:				
Emaettevõtte omanikud		2 867	1 995	12 659
Vähemusosalus		-56	-105	-273
Kasum aktsia kohta (eurodes)	20	0,05	0,04	0,22

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Rahavood äritegevusest				
Kasum enne maksustamist		3 348	1 810	12 158
Korrigeerimised:				
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	8,10	435	447	1 752
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	18	0	0	-3 467
Kahjum firmaväärtuse langusest	18	0	0	863
Finantstulud ja-kulud	19	629	731	2 575
Edasilükkunud tulumaksuvarade ja-kohustiste muutus		-172	0	-361
Eraldiste muutus		0	-7	123
Muutused käibevahendites:				
Ostjate vastu suunatud nõuete, lepinguvara ja ettemaksete muutus		3 517	-671	-3 448
Varude muutus		2 523	1 698	3 407
Tarnijatele võlgnetaavate summade, ostjate ettemaksete, lepinguliste kohustiste muutus		-247	-2 673	-2 788
Rahavood äritegevusest kokku		10 033	1 335	10 814
Rahavood investeerimistegevusest				
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	8	-292	-8	-86
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel	10	-14	-9	-28
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	9	-32	-125	-339
Laekunud intressid		9	15	42
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-329	-127	-411
Rahavood finantseerimistegevusest				
Vähemusosaluse omandamine	5	0	0	-280
Võlakirjade lunastamine		0	0	-9 405
Saadud laenud		2 922	6 191	31 487
Saadud laenude tagasimaksed		-8 230	-5 825	-25 706
Rendikohustiste tagasimaksed		-60	-65	-230
Makstud intressid		-1 328	-1 904	-4 703
Makstud deposiidid		-3 383	0	-767
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-10 079	-1 603	-9 604
Raha muutus		-375	-395	799
Raha ja rahalähendid perioodi alguses		5 143	4 344	4 344
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus		4 768	3 949	5 143

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aksia- kapital	Üle- kurs	Kohus- tuslik reserv- kapital	Ümber- hindlus- reserv	Jaotamata kasum	Ema- ettevõtte omanikele kuuluv osa	Vähemus- osalus	Oma- kapital kokku
31.detsember 2024	11 338	5 661	1 134	1 977	30 523	50 633	588	51 221
Aruandeperioodi puhaskasum/- kahjum	0	0	0	0	1 995	1 995	-105	1 890
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	0	0	0	1 995	1 995	-105	1 890
31. märts 2025	11 338	5 661	1 134	1 977	32 518	52 628	483	53 111
Perioodi kasum/kahjum	0	0	0	0	10 319	10 319	-168	10 151
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	345	0	345	0	345
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	0	0	345	10 319	10 664	-168	10 496
Vähemusosaluse omandamine	0	0	0	0	-146	-146	-134	-280
31. detsember 2025	11 338	5 661	1 134	2 322	42 691	63 146	181	63 327
Aruandeperioodi puhaskasum/- kahjum	0	0	0	0	2 867	2 867	-56	2 811
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	0	0	0	2 867	2 867	-56	2 811
31. märts 2026	11 338	5 661	1 134	2 322	45 558	66 013	125	66 138

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaude lisad

Lisa 1. Üldine informatsioon

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

Aktsionär	Registreerimisriik	Osalus 31.03.2026	Osalus 31.03.2025	Osalus 31.12.2025
Raiffeisen Bank International AG	Austria	34,72%	38,58%	34,72%
Clearstream Europe AG	Saksamaa	30,03%	30,01%	30,09%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	16,54%	12,64%	16,58%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaude 31. märts 2026 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB), Saksamaal (Pro Kapital Germany GmbH) ja 77,5% osalusega tütarettevõtja Itaalias (Preatoni Nuda Proprietà S.r.l.) ning mille põhitegevusalad on tütarettevõtjate äristrateegiate arengu ja elluviimise koordineerimine ja kontrollimine, Grupi finantsjuhtimise haldamine, äriaruandlus ja info edastamine investoritele.

Käesolev raamatupidamise konsolideeritud vahearuaanne sisaldab 2025. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Raamatupidamise vahearuaude koostamisalused

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise vahearuaanne on kooskõlas rahvusvahelise finantsaruandluse standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“, nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruaanne ei sisalda kogu informatsiooni, mis tuleb esitada täielikus raamatupidamise aastaaruandes, mistõttu tuleb seda lugeda koos Grupi 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega. Grupp on käesoleva konsolideeritud raamatupidamise vahearuaude koostamisel rakendanud samu arvestuspõhimõtteid, mida rakendas 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel.

Lisa 3. Segmentide ülevaade

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Itaalia	Elimineeri- mised*	Kokku
2026 3 kuud								
Müügitulu (Lisa 14)	20	6 984	26	6 657	1 372	150	-155	15 054
<i>sh kinnisvara müük</i>	<i>0</i>	<i>6 877</i>	<i>0</i>	<i>6 538</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>13 415</i>
<i>sh renditulu</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>22</i>	<i>11</i>	<i>120</i>	<i>0</i>	<i>-120</i>	<i>34</i>
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 238</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 238</i>
<i>sh haldusteenused</i>	<i>0</i>	<i>36</i>	<i>0</i>	<i>79</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>115</i>
<i>sh komisjonitasud kinnisvara müügilt</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>150</i>	<i>0</i>	<i>150</i>
<i>sh muud teenused</i>	<i>20</i>	<i>70</i>	<i>4</i>	<i>29</i>	<i>14</i>	<i>0</i>	<i>-35</i>	<i>102</i>
Muud äritulud ja-kulud (neto)	-1	-1	-9	42	1	-1	0	31
Segmendi ärikasum/-kahjum	-577	1 695	-241	3530	-129	-24	-277	3 977
Finantstulud ja-kulud (neto)	-2 084	1 571	-19	-33	-44	-13	-7	-629
Kasum/-kahjum enne maksustamist	-2 661	3 266	-260	3497	-173	-37	-284	3 348
Tulumaks	0	-9	0	-606	0	81	-3	-537
Vähemusosalus	0	0	0	0	0	-56	0	-56
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-2 661	3 257	-260	2891	-173	100	-287	2 867
31.03.2026								
Varad	51 450	212 097	23 031	29 703	6 500	1 412	-203 013	121 180
Kohustised	172 148	19 346	11 623	14 074	6 102	1 491	-169 742	55 042
Põhivara soetus	0	25	0	7	253	21	0	306
Põhivara mahakandmine	0	0	-108	0	0	0	0	-108
Põhivara kulum	0	17	11	18	71	12	306	435
2025 3 kuud								
Müügitulu (Lisa 14)	0	10 963	27	98	1 351	138	-127	12 450
<i>sh kinnisvara müük</i>	<i>0</i>	<i>10 923</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>10 923</i>
<i>sh renditulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>22</i>	<i>13</i>	<i>120</i>	<i>0</i>	<i>-120</i>	<i>35</i>
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 226</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 226</i>
<i>sh haldusteenused</i>	<i>0</i>	<i>38</i>	<i>0</i>	<i>84</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>122</i>
<i>sh komisjonitasud kinnisvara müügilt</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>138</i>	<i>0</i>	<i>138</i>
<i>sh muud teenused</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>5</i>	<i>0</i>	<i>-7</i>	<i>6</i>
Muud äritulud ja-kulud (neto)	-2	-2	-10	0	0	-39	0	-53
Segmendi ärikasum/-kahjum	-614	3 946	-129	-113	-160	-102	-286	2 542
Finantstulud ja-kulud (neto)	-2 188	1 567	-1	-50	-47	-11	-2	-732
Kasum/-kahjum enne maksustamist	-2 802	5 513	-130	-163	-207	-113	-288	1 810
Tulumaks	0	0	0	0	0	81	-1	80
Vähemusosalus	0	0	0	0	0	-105	0	-105
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-2 802	5 513	-130	-163	-207	73	-289	1 995
31.03.2025								
Varad	52 983	198 635	20 163	23 858	6 249	1 579	-182 393	121 074
Kohustised	162 045	25 388	7 935	13 039	6 106	1 730	-148 730	67 963
Põhivara soetus	0	16	2	0	0	0	0	18
Põhivara maha kandmine	0	0	-1	0	0	0	0	-1
Põhivara kulum	0	11	11	18	99	307	0	447

*Elimineerimised hõlmavad kontsernisestest tehingute ja vastastikuste saldode kõrvaldamist.

tuhandetes eurodes	Ema- ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa- maa	Itaalia	Elimineeri- mised*	Kokku
2025 12 kuud								
Müügitulu (Lisa 14)	1 081	39 591	168	6 280	6 606	1 062	-1 626	53 162
<i>sh kinnisvara müük</i>	0	39 439	63	5 850	0	0	0	45 352
<i>sh renditulu</i>	0	2	88	43	480	0	-480	133
<i>sh hotellide opereerimise tulu</i>	0	0	0	0	6 072	0	0	6 072
<i>sh haldusteenused</i>	0	144	0	327	0	0	-1	470
<i>sh komisjonitasud kinnisvara müügilt</i>	0	0	0	0	0	1062	0	1 062
<i>sh muud teenused</i>	1 081	6	17	60	54	0	-1 145	73
Muud äritulud ja-kulud (neto)	-2	3 394	264	61	1	-45	-863	2 810
Segmendi ärikasum/-kahjum	-1367	15 966	-666	2 358	403	5	-1 966	14 733
Finantstulud ja-kulud (neto)	-8 378	6 233	-21	-180	-183	-43	-3	-2 575
Kasum/-kahjum enne maksustamist	-9 745	22 199	-687	2178	220	-38	-1 969	12 158
Tulumaks	0	0	0	-426	0	312	-3	-117
Vähemusosalus	0	0	0	0	0	-273	0	-273
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-9 745	22 199	-687	1752	220	547	-1 972	12 314
31.12.2025								
Varad	53 443	210 787	22 025	31 026	6 488	-367	-198 912	124 490
Kohustused	169 449	21 294	10 355	18 303	5 918	1 495	-165 651	61 163
Põhivara soetus	0	40	14	25	38	2	519	638
Põhivara maha kandmine	0	-5	-1	-4	-205	-863	0	-1 078
Põhivara kulum	0	66	43	70	287	30	1 256	1 752

*Elimineerimised hõlmavad kontsernisestest tehingute ja vastastikuste saldode kõrvaldamist.

Lisa 4. Äriühendus

Preatoni Nuda Proprietà S.r.l omandamine

AS Pro Kapital Grupp omandas 22. märtsil 2024 67,5% osaluse Milanos, Itaalias asuvas ettevõttes Preatoni Nuda Proprietà S.r.l. ("PNP S.r.l.") kogusummas 2,5 miljonit eurot. Omandamine võimaldas Grupil siseneda Itaalia *bare ownership* (omandiõigus läheb üle ostjale, kuid müüjal jääb eluajaks kasutusõigus) kinnisvaraturule.

Äriühenduse tulemusena tuvastati ja võeti omandamise kuupäeval arvele varem kajastamata immateriaalsed varad, mis hõlmasid peamiselt klindiandmebaasi ja tehisintellekti tarkvara. Nimetatud immateriaalsed varad amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende hinnangulise kolmeaastase kasuliku eluea jooksul ning sellega seotud edasilükkunud tulumaksudohustus väheneb vastavalt. Omandamisest tekkinud firmaväärtus, summas 863 tuhat eurot, omistati Itaalias tegutsevale raha teenivale üksusele.

1. septembril 2025 omandas AS Pro Kapital Grupp täiendava 10% osaluse ettevõttes PNP S.r.l., suurendades oma osalust 67,5%-lt 77,5%-le. Kuna kontroll ettevõtte üle oli saadud juba varasemalt, kajastati tehingut IFRS 10 kohaselt omakapitalitehinguna.

Seisuga 31. detsember 2025 viis Grupp läbi Preatoni Nuda Proprietà S.r.l. omandamisest tekkinud firmaväärtuse iga-aastase väärtuse languse testi. Läbiviidud diskonteeritud rahavoogude analüüsi tulemusena leiti, et raha teeniva üksuse kaetav väärtus oli madalam kui selle bilansiline maksumus. Sellest tulenevalt kajastas Grupp 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kasumiaruandes firmaväärtuse väärtuse languse kahjumi summas 863 tuhat eurot.

Aruandeperioodil ei tehtud täiendavaid muudatusi omandamise arvestuses ega väärtuse languse hinnangutes. Üksikasjalik teave omandamise arvestuse ja firmaväärtuse väärtuse languse kohta on esitatud Grupi 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsaruannetes.

Lisa 5. Vähemusosalusega tütarettevõtte

	Preatoni Nuda Proprietà S.r.l.
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2025	32,50%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2025	22,50%
Vähemusosalus (%) 31. märtsil 2026	22,50%

Alljärgnevalt on esitatud Preatoni Nuda Proprietà S.r.l kokkuvõtlik finantsinformatsioon. Andmed põhinevad summadel enne ettevõttevaheliste tehingute elimineerimist.

Kasumi- ja muu koondkasumi aruanne

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Müügitulu	150	138	980
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-350	-360	-1 517
Turunduskulud	-55	-64	-242
Üldhalduskulud	-59	-69	-336
Muud kulud	-1	-39	-45
Finantskulud	-13	-11	-43
Kahjum enne maksustamist	-328	-405	-1 203
Tulumaks	81	81	312
Aruandeperioodi kahjum	-247	-324	-891
Vähemusosalus	-56	-105	-273
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-191	-219	-618

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Raha	137	438	121
Lühiajalised nõuded ja varud	695	250	669
Pikaajalised nõuded	13	13	24
Materiaalne põhivara	149	181	139
Immateriaalsed varad	1 167	2 334	1 459
Varad kokku	2 161	3 216	2 412
Edasilükkunud tulumaksukohustis	325	650	407
Lühiajalised kohustised kokku	956	205	868
Pikaajalised kohustised kokku	210	874	220
Kohustised kokku	1 491	1 729	1 495
Omakapital kokku	670	1 487	917
Vähemusosalus	125	483	181
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	545	1 004	736

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Kinnisvara müügiks	32 077	24 309	19 856
<i>sh. Kindrali Majad, Tallinn</i>	0	186	0
<i>sh. Uus-Kindrali (valge maja), Tallinn</i>	2 636	0	6 968
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	11 765	23 004	11 991
<i>sh. River Breeze, Riia</i>	0	42	0
<i>sh. Šaltinių Namai, Vilnius</i>	17 676	1 077	897
Lõpetamata kinnisvara	29 755	32 314	36 079
<i>sh. Uus-Kindrali (must maja), Tallinn</i>	8 946	10 376	7 078
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	148	148	148
<i>sh. Blue Marine Residence, Riiga</i>	4 746	0	3 627
<i>sh. Šaltinių Namai, Vilnius</i>	0	15 327	18 323
<i>sh. Borgo, Vilnius</i>	7 003	6 463	6 903
<i>sh. Musketäri Majad, Tallinn</i>	8 912	0	0
Ostetud kaubad müügiks	79	87	145
Ettemaksud varude eest	1 590	924	1 423
Kokku	63 501	57 634	57 503

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

Lõpetamata kinnisvaraprojektide hulka kuuluvad Uus-Kindrali musta maja ja Musketäri Majad arendusprojektid Tallinnas ning Blue Marine Residence Riias. Borgo projektile on ehitusluba väljastatud ja ehitustööde algus on kavandatud 2026. aasta teise poole. Kalaranna Kvartali arendusportfellis on alles jäänud väike osa kinnistust, mille väljaarendamine on kavandatud tulevikku.

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

Lisa 7. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Kapitalirendid	0	2	0
Laenukohustustega seotud deposiidid	0	300	300
Muud pikaajalised nõuded	13	13	24
Kokku	13	315	324

Lisa 8. Materiaalne põhivara ja kasutusõigusega vara

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

Seisuga 31. märts 2026 koosnesid maa ja ehitised Saksamaal Bad Kreuznachis asuvast hotellikinnistust ning Tallinnas asuvast kontoripinnast. Mõlema kinnistu viimased sõltumatud hindamised viidi läbi 2025. aasta lõpus.

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Materiaalse põhivara soetusmaksumus või ümberhindlusväärtus	9 877	9 342	9 275
Akumulieeritud kulum	-1 513	-1 822	-1 439
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	8 364	7 520	7 836

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Kasutusõigusega vara soetusmaksumus või ümberhindlusväärtus	1 186	888	1 177
Akumulieeritud kulum	-350	-439	-396
Kasutusõigusega vara bilansiline jääkväärtus	836	449	781

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	Kokku	Kasutus-õigusega vara
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 31.12.2024	7 634	1 381	319	0	9 335	887
Soetamine	0	4	4	0	8	1
Mahakandmine	0	0	-1	0	-1	0
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 31.03.2025	7 634	1 385	322	0	9 342	888
Soetamine	0	13	41	24	78	523
Õiglase väärtuse muutus	-134	0	0	0	-134	0
Ümberliigitamine	0	0	0	0	0	-31
Mahakandmine	0	-3	-8	0	-11	-203
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 31.12.2025	7 500	1 395	355	24	9 275	1 177
Soetamine	18	66	15	503	602	117
Mahakandmine	0	0	0	0	0	-108
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 31.03.2026	7 518	1 461	370	527	9 877	1 186

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutusõigusega vara
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	405	1 079	255	1 740	374
Materiaalse põhivara kulum	54	21	8	83	65
Mahakandmine	0	0	-1	-1	0
Akumuleeritud kulum 31.03.2025	459	1 100	262	1 822	439
Materiaalse põhivara kulum	163	61	25	249	191
Õiglase väärtuse muutus	-622	0	0	-622	0
Ümberliigitamine	0	0	0	0	-31
Mahakandmine	0	-2	-8	-10	-203
Akumuleeritud kulum 31.12.2025	0	1 159	279	1 439	396
Materiaalse põhivara kulum	47	19	8	74	62
Mahakandmine	0	0	0	0	-108
Akumuleeritud kulum 31.03.2026	47	1 178	287	1 513	350

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad kinnisvarainvesteeringud
Väärtus 31.12.2024	44 210
Investeeringud	125
Väärtus 31.03.2025	44 335
Investeeringud	214
Kasum õiglase väärtuse muutustest	3 467
Ümberliigitamine müügiks hoitavaks varaks	-1 900
Ümberliigitamine varudesse	-2 600
Väärtus 31.12.2025	43 516
Investeeringud	32
Ümberliigitamine varudesse	-8 693
Väärtus 31.03.2026	34 855

Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust hindas 2025. aasta lõpu seisuga Grupist sõltumatu hindaja Colliers International. Kinnistute väärtus määrati müügivõrdlusmeetodi abil, tuginedes võrreldavate arendusprojektide turuandmetele.

Seoses Musketäride Majade arendusprojekti käivitamisega 2026. aasta esimeses kvartalis liigitati vastav kinnistu kinnisvarainvesteeringutest ümber varudeks bilansilises väärtuses 8,7 miljonit eurot.

Lisa 10. Immateriaalne põhivara

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

Preatoni Nuda Proprietà S.r.l. omandamisega kajastati immateriaalseid varasid summas 3,6 miljonit eurot, mis on peamiselt seotud kliendiandmebaaside ja tehisintellektil põhinevate tarkvaralahendustega. Neid immateriaalseid varasid amortiseeritakse jätkuvalt nende hinnangulise kolmeaastase kasuliku eluea jooksul.

2025. aasta lõpus läbi viidud väärtuse languse testi tulemusena ei tuvastatud kliendiandmebaasi ega teiste tuvastatavate immateriaalsete varade väärtuse langust.

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Immateriaalse vara soetusmaksumus	3 825	3 792	3 811
Akumuleeritud kulum	-2 555	-1361	-2 256
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	1 270	2 431	1 555

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2024	3 317	43	401	22	3 783
Soetamine	0	0	12	-3	9
Soetusmaksumus 31.03.2025	3 317	43	413	19	3 792
Soetamine	0	0	0	19	19
Soetusmaksumus 31.12.2025	3 317	43	413	38	3 811
Soetamine	0	0	0	14	14
Soetusmaksumus 31.03.2026	3 317	43	413	52	3 825

tuhandetes eurodes	Kliendi- andmebaas	Kauba- märgid	Veebi- lehed ja tarkvara	Kokku
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	830	39	193	1 062
Immateriaalse vara kulum	277	0	22	299
Akumuleeritud kulum 31.03.2025	1 107	39	215	1 361
Immateriaalse vara kulum	828	0	67	895
Akumuleeritud kulum 31.12.2025	1 935	39	282	2 256
Immateriaalse vara kulum	276	0	23	299
Akumuleeritud kulum 31.03.2026	2 211	39	305	2 555

Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	2 664	11 419	9 267
Tagatud ja tagamata võlakirjad	8 520	5 722	19 968
Rendikohustiste lühiajaline osa	207	213	186
Muud laenuandjad	625	0	625
Kokku	12 016	17 354	30 046

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	15 559	6 755	14 285
Tagatud ja tagamata võlakirjad	10 939	23 708	0
Rendikohustiste pikaajaline osa	706	258	648
Muud laenuandjad	120	745	120
Kokku	27 324	31 466	15 053

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
LHV Pank (Eesti)	14 290	14 430	14 651
Sparkasse (Saksa)	266	328	281
Artea Bankas (Leedu)	2 601	3 380	8 066
BluOr Bank (Läti)	1 066	0	554
Tagatud võlakirjad (diskonteeritud)- võlakirjade omanikud	11 076	21 102	11 414
Tagamata võlakirjad (diskonteeritud)- võlakirjade omanikud	8 383	8 328	8 554
Rendikohustised (seotud kasutusõigusega varaga)	913	507	834
Muud laenuandjad	745	745	745
Kokku	39 340	48 820	45 099

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Aruandeperioodi intressikulu ja muud finantskulud kokku moodustasid 0,6 miljonit eurot (2025 3 kuud: 0,7 miljonit eurot). Vaata ka lisa 19.

Mittekonverteeritavad tagamata võlakirjad

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

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

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

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

Aruandekuupäeva seisuga on mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus 8,4 miljonit eurot (31. märts 2025: 8,3 miljonit eurot), mis hõlmab nominaalväärtust, refinantseerimiskulusid ja arvestatud intresse.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

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

2024. aastal muudeti võlakirjade tingimusi, sealhulgas lunastustähtaega ja intressimäära. Muudatustega seoses lunastas Grupp 5. veebruaril osaliselt võlakirju 8,6 miljoni euro ulatuses, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt hinnaga, mis on 100 protsenti nimiväärtusest. Alates 21. veebruarist 2024 kannavad tagatud mittekonverteeritavad võlakirjad aastaintressi 11% ning nende lunastustähtaeg on 20. veebruar 2028.

Vastavalt IFRS 9-le käsitleti intressimäära ja lunastustähtaja muutmist kui muudatust finantskohustuse tingimustes. Selle tulemusena kajastati 1,4 miljoni euro suurune kahjum 2024. aasta kasumiaruandes finantskulude real modifikatsioonikuluna.

20. augustil 2025 lunastas Grupp osaliselt võlakirju kogusummas 9,405 miljonit eurot nimiväärtuse alusel (330 eurot ühe võlakirja kohta), millele lisandusid kogunenud ja tasumata intressid. Pärast tagasimakset vähenes võlakirjade kogu järelejäänud nimiväärtus 19,950 miljonilt eurolt 10,545 miljonile eurole.

Seisuga 31. detsember 2025 esines tagatud võlakirjade tingimuste tehniline rikkumine tütarettevõtte tasandil, mille tulemusena liigitati 10,5 miljoni euro nimiväärtusega tagatud võlakirjad ümber lühiajalisteks kohustusteks. Rikkumine tulenes tütarettevõtte laenukohustusest, mille jääk ületas *maintenance test'i* raames lubatud piirmäära. Rikkumine kõrvaldati 26. märtsil 2026 tütarettevõtte laenu osalise tagasimaksega, mille tulemusena liigitati võlakirjad taas pikaajalisteks kohustusteks. Rikkumine oli tehnilist laadi ega toonud kaasa võlakirjade ennetähtaegset sissenõudmist ega rahaliste vahendite väljavoolu.

Võlakirjade tingimuste kohaselt ei tohi Grupi omakapitali osakaal bilansis langeda alla 35%. Seisuga 31. märts 2026 moodustas omakapitali osakaal varadest 54,6%.

Aruandekuupäeva seisuga on mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus 11,1 miljonit eurot (31. märts 2025: 21,1 miljonit eurot), mis sisaldab nominaalväärtust, arvestatud intresse ning kajastatud modifikatsioonikahjumi korrigeerimist vastavalt IFRS 9-le.

Tagatud varad bilansilises väärtuses tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	LHV Pank AS (Eesti)	14	14	14
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8, Tallinn	12 255	23 831	12 482
LHV Pank AS	Sammu 10-Seebi 24a; Marsi 1-Sõjakooli 13, Tallinn	12 320	11 030	17 817
AB Artea Bank	Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B,10C, Vilnius	14 229	11 801	15 390
BluOr Bank AS	Trijadibas iela 1A, Riia	4 888	0	3 683

* Väärtused põhinevad summadel enne grupisest tehingute elimineerimist

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

tuhandetes eurodes		31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
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	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	5 843	8 589	5 869
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	18	27	19
Kokku	5 861	8 616	5 888

Ostjatelt saadud ettemaksed kajastatakse eelmüügilepingute alusel alates laekumise hetkest kuni teenuse osutamise või kinnisvara ostjale üleandmiseni.

Ostjatelt saadud ettemaksete saldo peegeldab Grupi arendusprojektide ajastust ja etappi, suurenedes tavaliselt aktiivse müügi- ja ehitusperioodi jooksul ning vähenedes korterite valmimisel ning üleandmisel ostjatele.

Saadud ettemaksete muutused 2026. aasta esimeses kvartalis olid peamiselt seotud Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali ja Šaltinių Namai arenduste jätkuva müügi- ja üleandmistegevusega.

Lisa 13. Lühiajalised võlad tarnijatele

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Võlad tarnijatele	4 242	4 355	3 702
Viitvõlad	2 372	2 799	1 706
Intressivõlad	35	18	34
Võlad töötajatele	42	29	2
Muud võlad	3	1	3
Kokku	6 694	7 202	5 447

Lisa 14. Müügitulu

Segmendi müügitulu

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Kliendilepingutest saadav müügitulu			
Kinnisvara müügitulu	13 415	10 923	45 352
Hotelli opereerimise tulu	1 238	1 226	6 072
Haldus- ja muud teenuste müügitulud	217	128	543
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	150	138	1 062
Kliendilepingutest saadav müügitulu kokku	15 020	12 415	53 029
Renditulu	34	35	133
Kokku	15 054	12 450	53 162

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Teostamiskohustuse täitmise hetkel			
Kinnisvara müügitulu	13 415	10 923	45 352
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	150	138	1 062
Muude teenuste müügitulud	102	6	73
Teostamiskohustuse täitmise hetkel kajastatav müügitulu kokku	13 667	11 067	46 487
Teostamiskohustuse täitmise aja jooksul			
Hotelli opereerimise tulu	1 238	1 226	6 072
Haldusteenused	115	122	470
Teostamiskohustuse täitmise aja jooksul kajastatav müügitulu	1 353	1 348	6 542
Renditulu	34	35	133
Kokku	15 054	12 450	53 162

Ostjatelt saadud ettemaksed vähenevad kinnisvara üleandmisel ja asjaõiguslepingute sõlmimisel, mille käigus kajastab Grupp vastavad summad kinnisvara müügituluna.

2026. aasta esimeses kvartalis kajastatud tulu oli peamiselt seotud valminud korterite üleandmisega Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali ja Šaltinių Namai arendustes.

Lisa 15. Müüdnud toodete ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Kinnisvara müügi otsekulu	7 798	6 739	28 211
Kinnisvara müügi komisjonitasude otsekulu	350	360	1 517
Kinnisvara rendi otsekulu	5	5	13
Hotelli opereerimise otsekulu	1 076	1 074	4 337
Haldusteenuste otsekulu	60	64	246
Muude teenuste otsekulu	106	1	43
Kokku	9 395	8 243	34 367

Lisa 16. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	5 617	4 184	17 141
Komisjonitasud kinnisvara müügitult	-200	-222	-455
Renditeenused	29	30	120
Hotelliteenused	162	152	1 735
Haldusteenused	55	58	224
Muud teenused	-4	5	30
Kokku	5 659	4 207	18 795

Lisa 17. Üldhalduskulud

tuhandetest eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Personalikulud	839	694	3 016
Konsultatsioonikulud	254	331	1 292
Panga ja väärtpaperiturude tasud	26	29	119
Maa- ja kinnisvara maksud	63	60	220
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	59	61	211
Muud	178	151	801
Kokku	1 419	1 326	5 659

Lisa 18. Muud äritulud ja äriikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Laekunud viivised ja trahvid	42	0	99
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	0	3 467
Muud	2	12	258
Kokku	44	12	3 824

Muud äriikulud

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Viivised ja trahvid	11	10	39
Kahjum firmaväärtuse langusest	0	0	863
Muud	2	55	112
Kokku	13	65	1 014

Lisa 19. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Intressitulud	10	13	40
Kokku	10	13	40

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Intressikulud	633	733	2 580
Muud finantskulud	6	12	35
Kokku	639	745	2 615

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	01.01.2026-31.03.2026	(56 687 954x365/90) =56 687 954
Perioodil	01.01.2025-31.03.2025	(56 687 954x273/90) =56 687 954
Perioodil	01.01.2025-31.12.2025	(56 687 954x91/365) =56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2026-31.03.2026	EUR 2 867 000 /56 687 954 = EUR 0,05
Perioodil	01.01.2025-31.03.2025	EUR 1 995 000/56 687 954 = EUR 0,04
Perioodil	01.01.2025-31.12.2025	EUR 12 314 000 /56 687 954 = EUR 0,22

Lisa 21. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp aktsionäride korraline üldkoosolek toimub 26. mail 2026. Korralise üldkoosoleku protokoll avaldatakse AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2026 3 kuud	2025 3 kuud	2025 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Kaupade/teenuste müük	0	2	2
Üldhalduskulud	123	128	512
Kinnisvara ost	0	13	0
Juhatus ja nõukogu liikmed:			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	171	147	615
Kaupade müük	38	231	824

Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Muud nõuded	47	0	1

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Võlad tarnijatele	8	0	8
Laenud	758	745	745

Osalused Grupis %

	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted	49,87%	49,62%	49,62%
Nõukogu liikmed ja nendega seotud isikud	0,00%	0,00%	0,00%
Juhatus liikmed ja nendega seotud isikud	0,00%	0,00%	0,00%

Juhatus kinnitus raamatupidamise vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2026. aasta kolme kuu ja esimese kvartali konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Edoardo Preatoni

Juhatus liige

22.mail 2026