AS Pro Kapital Grupp

2026. AASTA III KVARTALI JA 9 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus....2
Tegevusaruanne....3
Olulised sündmused....8
Kontserni struktuur....9
Arendusprojektide ülevaade....10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad....15
Rahastamisallikad ja-põhimõtted....17
Aktsiad ja aktsionärid....18
Õigusküsimused....20
Töötajad....22
Riskid....22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele....23
Konsolideeritud vahearuanne....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. Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted....28
Lisa 3. Segmentide ülevaade....29
Lisa 4. Äriühendus....32
Lisa 5. Vähemusosalusega tütarettevõted....32
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....42
Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad....42
Lisa 14. Müügitulu....43
Lisa 15. Müüdud kaupade ja teenuste kulu....44
Lisa 16. Brutokasum....44
Lisa 17. Üldhalduskulud....44
Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud....45
Lisa 19. Finantstulud ja –kulud....45
Lisa 20. Kasum/kahjum aktsia kohta....46
Lisa 21. Aktsionäride koosolekud....46
Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega....47
Juhatuse kinnitus raamatupidamise konsolideeritud vahearuandele....48

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka „Grupp“ ja/või „Pro Kapital“) on juhtiv kinnisvaraettevõte 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.

Pro Kapital on edukalt arendanud üle 515 tuhande ruutmeetri maapealse brutopinnaga (GBA) elamu- ja ärikinnisvara. Kõrgeimatest kvaliteedistandarditest lähtudes juhib Grupp väärtusahela kõiki etappe ise, tuginedes ettevõttesisesele kompetentsile ja tulevikku suunatud lähenemisele. Selline tegevusviis toetab jätkusuutlikku ärikasvu, mis on vastutustundlik nii ühiskonna, majanduse kui ka keskkonna suhtes.



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

Tegevusaruanne

Pro Kapital lõpetas 2026. aasta esimesed üheksa kuud kasumiga ning tugevdas oma finantsseisu. Brutokasumi marginaal püsis 35% tasemel. Grupp jätkas elamuarendusprojektide elluviimist kõigis kolmes Balti riigi pealinnas, tuginedes mitmekesisele arendusportfellile ja projektide läbimõeldud juhtimisele.

Aasta alguses näitas Balti riikide kinnisvaraturg elavnemise märke, kuid geopoliitiline ebakindlus ja inflatsioonisurve vähendasid aasta edenedes ostjate kindlustunnet. Tallinnas kulgesid Kristiine City elamuarendused üldjoontes plaanipäraselt, Vilniuses kindlustasid ettevõtte kõrgema hinnaklassi arendused oma positsiooni turul ning Riias jätkus Blue Marine Residence'i ehitus.

Aruandeperioodi üks olulisemaid sündmusi oli septembris toimunud edukas avalik võlakirjapakkumine, mis kinnitas investorite usaldust Pro Kapitali vastu. Pakkumine märgiti kahekordselt üle ning selles osales 985 investorit kõigist kolmest Balti riigist. Märkimiskorralduste kogumaht ulatus 12 miljoni euroni ning suure nõudluse tõttu suurendas Grupp emissiooni mahtu lubatud maksimumini ehk 10 miljoni euroni. Uute tagamata võlakirjade aastane intressimäär on 8,3%, intressi makstakse kord kvartalis ning võlakirjade lunastustähtaeg on 25. september 2028.

Võlakirjapakkumisega kaasatud vahendeid kasutati 2026. aasta oktoobris Grupi tagatud võlakirjade täielikuks ennetähtaegseks lunastamiseks. Samuti pikendati varem emiteeritud tagamata võlakirjade tähtaega. Nende tehingute tulemusena jäävad kõigi Grupi käibel olevate võlakirjade lunastustähtajad 2028. aasta teise poolde, mis annab ettevõttele suurema kindluse finantskohustuste planeerimisel.

Senised tulemused annavad kindlust, et oleme õigel teel. Jätkame kvaliteetsete elamuarenduste rajamist ja pooleliolevate projektide lõpuleviimist. Uute investeeringute tegemisel lähtume iga turu nõudlusest ning valime hoolikalt nende alustamiseks sobiva aja. Meie eesmärk ei ole kasvada iga hinna eest, vaid täita klientidele ja investoritele antud lubadused.

Peamised finantsnäitajad

Grupp lõpetas 2026. aasta esimesed üheksa kuud kasumlikult. **Müügitulu** ulatus 31,7 miljoni euroni (2025 9 kuud: 34,3 miljonit eurot) ja **puhaskasum** 2,0 miljoni euroni (2025 9 kuud: 6,0 miljonit eurot). Brutokasumi marginaal püsis 35% tasemel.

Kasumi vähenemist mõjutasid eelkõige kinnisvara müügimahu langus, suuremad turundus- ja halduskulud ning eelmise aasta võrdlusperioodil kajastatud ühekordne kasum kinnisvara õiglase väärtuse korrigeerimisest. Kinnisvara müügimaht vähenes 2025. aasta esimese üheksa kuu

5 000 ruutmeetrilt 4 484 ruutmeetrini 2026. aasta samal perioodil. Puhaskasumit vähendas ka grupi Leedu kasumliku kinnisvaraarendusega seotud tulumaksukulu.

Kolmanda kvartali müügitulu jäi eelmise aasta sama perioodiga võrreldes peaaegu muutumatuks, ulatudes 5,6 miljoni euroni (2025 III kvartal: 5,7 miljonit eurot). Veidi väiksem müügimaht ja suurema osakaaluga madalama kasumlikkusega arendusprojektid vähendasid aga brutokasumi marginaali 25%-ni (2025 III kvartal: 30%). Kvartali ärikahjum oli 0,8 miljonit eurot (2025 III kvartal: ärikasum 0,2 miljonit eurot) ja puhaskahjum 1,3 miljonit eurot (2025 III kvartal: puhaskahjum 0,2 miljonit eurot).

2026. aasta esimese üheksa kuu **äritegevuse rahavoog** oli 5,4 miljonit eurot (2025 9 kuud: 6,8 miljonit eurot). Kolmandas kvartalis ületasid äritegevusega seotud väljamaksed laekumisi 3,9 miljoni euro võrra, peamiselt pooleliolevate ehitusprojektide tõttu.

Grupi vara **puhasväärtus aktsia kohta** kasvas aastaga 15%, jõudes 30. septembriks 2026 1,15 euroni (aasta varem 1,00 eurot). See näitab grupi omakapitali jätkuvat kasvu.

Peamised tulemusnäitajad

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Müügitulu	31 684	34 265	5 597	5 746	53 162
Brutokasum	10 941	11 934	1 380	1 701	18 795
Brutokasum, %	35%	35%	25%	30%	35%
Ärikasum	4 746	7 668	-807	151	14 733
Ärikasum, %	15%	22%	-14%	3%	28%
Puhaskasum (sh vähemusosalus)	2 048	6 025	-1 253	-163	12 041
Puhaskasum (sh vähemusosalus), %	6%	18%	-22%	-3%	23%
Puhaskasum (omanikele kuuluv)	2 223	6 292	-1 202	-50	12 314
Omanikele kuuluv kasum aktsia kohta (eurot)	0,04	0,11	-0,02	0,00	0,22

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Varad kokku	132 799	120 694	124 490
Kohustised kokku	67 424	63 728	61 163
Omakapital (sh vähemusosalus)	65 375	56 966	63 327
Omakapital (omanikele kuuluv)	65 369	56 779	63 146
Omakapitali osakaal, %	49,2%	47,0%	50,7%
Omakapitali tootlus, %	3,6%	11,7%	21,6%
Varade tootlus, %	1,8%	5,1%	9,9%
LTV*, %	53,6%	45,6%	45,3%
Netovõla ja omakapitali suhe	0,57	0,73	0,63
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,62	4,08	1,56
Aktsia puhasväärtus (eurot)	1,15	1,00	1,11

*LTV on 30. septembri 2026 seisuga ajutiselt kõrgem võlakirjade refinantseerimise ajastuse tõttu. Sel kuupäeval kajastuvad bilansis nii 25. septembril 2026 emiteeritud uued tagamata võlakirjad (ISIN EE0000005130) summas 10 miljonit eurot kui ka tagatud võlakirjad 2020/2028 (ISIN SE0013801172) summas 10,5 miljonit eurot, mille refinantseerimiseks uued võlakirjad emiteeriti. Tagatud võlakirjad lunastati täielikult 19. oktoobril 2026 ehk pärast bilansipäeva. (vt lisa 11).

Omakapitali osakaal = omanikele kuuluv omakapital/ varad kokku
Omakapitali tootlus = omanikele kuuluv puhaskasum / omanikele kuuluv omakapital (keskmine)
Varade tootlus = omanikele kuuluv puhaskasum / varad kokku (keskmine)
LTV = laenukohustused kokku/ kinnisvara varade väärtus (varud ja kinnisvarainvesteeringud)
Netovõla ja omakapitali suhe = lühi ja pikaajalised laenukohustused miinus raha / omanikele kuuluv omakapital
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised
Aktsia puhasväärtus = omanikele kuuluv omakapital / aktsiate arv

Kinnisvaraarendus

Tallinn



Pro Kapitali elamuarendused Tallinnas edenesid 2026. aasta esimese üheksa kuu jooksul jõudsalt. Kristiine City korterite müük vastas üldjoontes ootustele ning püsis nõudlus hea asukohaga kvaliteetsete kodude järele. Samal ajal jätkus ehitustöö mitmes projektis. Lisaks jätkuvale korterimüügile valminud hoonetes on Grupil ettevalmistamisel arvukalt uusi elamuarendusi, mis loovad head eeldused tegevuse jätkamiseks ja laiendamiseks Tallinnas.

Kristiine Citys asuva Uus-Kindrali korterite müük ja ehitustööd edenesid plaanipäraselt. Aruande avaldamise seisuga oli valges hoones (Talli 3 / Sammu 8) müüdud 93,5% korteritest ning müügis oli veel kuus korterit.

Samal ajal jõudis lõppjärku kõrvalasuva seitsmekorruselise musta hoone (Sammu 10 / Seebi 24a) ehitus. Hoones on kokku 90 korterit. Septembris tehti koos alltöövõtjatega viimased ülevaatused, et valmistuda oktoobris algavateks korterite ülevaatusteks koos ostjatega. Aruande avaldamise ajaks olid korterite ülevaatused ostjatega käimas, sõlmitud olid esimesed asjaõiguslepingud ning alanud korterite üleandmine. Selleks ajaks oli müüdud 55,6% hoone korteritest.

Müük ja ehitustööd jätkusid ka 2026. aasta esimeses kvartalis käivitatud Musketäri Majades. Sammu 7, Talli 1 ja Rivi 8 aadressil asuv arendus hõlmab kahte kuue- ja seitsmekorruselist hoonet, kus on kokku 144 korterit. Kolmanda kvartali lõpuks oli Sammu 7 hoone saavutanud

oma lõpliku kõrguse ning Talli 1 seitsmest korrusest oli valminud neli. Rivi 8 hoones olid suuremas osas lõpetatud maa-aluse osa betoonitööd.

Samuti jätkas grupp ettevalmistusi Tondi tänav 53 asuva Dunte arendusprojekti elluviimiseks, millele on ehitusluba juba väljastatud. Ehitustööde alustamise aeg sõltub turuolukorrast ja grupi edasistest plaanidest.

Ülejäänud Kristiine City arendusprojektid on aktiivses projekteerimisjärgus. NÜÜD Majadele (Marsi 1 / Sõjakooli 13 ja Sammu 2/4 / Sõjakooli 15) on väljastatud ehitusload, millega kaasnevad linnaga kokku lepitud tingimused. Muuhulgas peame rajama avaliku taristu, sealhulgas kõnniteed, ning andma selle üle linnale. Arendustesse on kavandatud kokku ligikaudu 43 000 ruutmeetrit maapealset ja maa-alust brutopinda ning umbes 360 korterit ja äripinda, millest ligikaudu 95% moodustavad eluruumid ja 5% äripinnad. Kõnealused projektid loovad grupile head võimalused edasiseks kasvuks, jättes samas paindlikkuse teha uusi investeeringuid vastavalt turunõudlusele.

Kalaranna kvartalis on ehitustööd lõppenud ning korterite müük jätkub. Aruande avaldamise seisuga oli 385 korterist müüdud 89% ning müügis oli veel 43. Omanäolise arhitektuuri ja mereäärse asukohaga projekt tugevdab Pro Kapitali positsiooni Tallinna kõrgema hinnaklassi elamukinnisvara turul.

Riia

Riias jätkus Klīversala kvartalis asuva Blue Marine Residence'i arendustegevus. Kolmandas kvartalis jõudsid ehitustööd hoone maapealse osa rajamiseni. Samal ajal jätkusid müügi- ja turundustegevused ning Klīversala Bay kaubamärgi edendamine. Nende eesmärk on suurendada piirkonna tuntust, tugevdada Blue Marine Residence'i positsiooni kinnisvaraturul ja toetada grupi pikaajalisi arendusplaane Riias.

Vilnius

Vilniuses jätkus Attico Boutique'i ärihoone ja City Villas aktiivne müük ning asjaõiguslepingute sõlmimine.

Septembris tähistati Pro Kapitali kõrgema hinnaklassi elamuarenduse City Villas ametlikku valmimist, millesse on investeeritud üle 21 miljoni euro. Vilniuse vanalinnas Šaltinių ja Aguonų tänava ristmikul asuv arendus koosneb neljast neljakorruselisest elamust ning Attico Boutique'i ärihoonest. City Villas on arhitektuurselt silmapaistvaim osa piirkonnast, mida Pro Kapital on arendanud üle kümne aasta. Seda iseloomustavad omanäoline arhitektuur, avarad eluruumid ja asukoht, kust avanevad vaated Vilniuse vanalinna ajaloolistele katustele.

Samuti jätkus grupi uusima kõrgema hinnaklassi elamuprojekti Borgo arendustegevus Vilniuse vanalinnas MO muuseumi kõrval. Kolmandas kvartalis alustati ehitustöödega, mis tähistab olulist etappi projekti elluviimisel.

Hotelli opereerimine

Kolmanda kvartali tulemused olid üldjoontes eelmise aasta tasemel, kuigi juulis jäi nõudlus alla nii eelmise aasta sama perioodi tulemusele kui ka eelarves kavandatule. Juulikuu tagasihoidlikumaid tulemusi tasakaalustas rekordiline september, mil hotelli keskmine täitumus ulatus 90%-ni. Tegemist oli hotelli kõigi aegade kõrgeima näitajaga.

Neljanda kvartali väljavaade on jaeklientide segmendis positiivne ning broneeringute seis on parem kui eelmisel aastal samal ajal. Konverentside, ärikohtumiste ja ürituste (MICE) vaates püsib nõudlus aga tagasihoidlikum.

Aasta esimese üheksa kuu kasumlikkus ületab eelmise aasta sama perioodi taset, kuid jääb seni alla eelarves kavandatule. Siiski on võimalik eelarvelise eesmärgi saavutamine.

Kokkuvõte

Meie tegevuse keskmes on käimasolevate arendusprojektide lõpuleviimine, ostjatele kodude üleandmine ning müügitempo hoidmine kõigil kolmel Balti turul. Samal ajal on meil ettevalmistamisel arvukalt uusi arendusprojekte, mille käivitamise ajastust saame paindlikult otsustada vastavalt iga turu nõudlusele.

Usume, et praeguses turuolukorras ei määra kinnisvaraarendaja edu mitte laienemise kiirus, vaid suutlikkus kavandatu järjepidevalt ellu viia. Pro Kapitali jaoks tähendab see klientidele antud lubadustest kinnipidamist, kõrgete kvaliteedistandardite järgimist ning läbimõeldud investeerimisotsuseid, mis toetavad ettevõtte pikaajalist finantsalast tugevust.

Juhatuse nimel tänan meie töötajaid, kliente, investoreid ja koostööpartnereid jätkuva usalduse ja pühendumuse eest.



Edoardo Axel Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
20. november 2026

Olulised sündmused

26. märtsil 2026 teatas Grupp, et AS Pro Kapital Grupp („Ettevõte“) tuvastas 25. märtsil 2026, et tema tütarettevõte OÜ Kalaranna Kvartal on rikkunud *maintenance test'i* raames kovenanti tütarettevõtte tasandil vastavalt Ettevõtte välja antud tagatud võlakirjade 2020/2028 (ISIN SE0013801172) tingimustele. Tegemist oli tehnilist laadi rikkumisega võlakirjade tingimuste tähenduses. Kovenandi rikkumine 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 asutas Grupi tütarettevõte AS Tondi Kvartal OÜ Musketäri Majad, et arendada Kristiine Citys Musketäri Majade elamuarendusprojekti.

28. mail 2026 pikendati Grupi tütarettevõtete nõukogu liikmete volitusi kolme aasta võrra, kuni 18. juunini 2029.

10. juunil 2026 kinnitas korduv korraline üldkoosolek Grupi 2025. aasta auditeeritud majandusaasta aruande ja pikendas kolme AS-i Pro Kapital Grupp nõukogu liikme volitusi kolmeks aastaks, kuni 5. juulini 2029. Korduv koosolek kutsuti kokku, kuna 26. mail 2026 toimunud korralisel üldkoosolekul puudus kvoorum.

7. juulil 2026 pikendati tagamata võlakirjade (ISIN EE3300001676) lunastustähtaega kahe aasta võrra, kuni 31. oktoobrini 2028.

2026. aasta septembris viis Grupp Eestis, Lätis ja Leedus läbi tagamata võlakirjade (ISIN EE0000005130) avaliku pakkumise. Pakkumine märgiti kaks korda üle ja emissiooni mahtu suurendati maksimaalse 10 miljoni euroni. Võlakirjade fikseeritud aastane intressimäär on 8,3% ja lunastustähtaeg 25. september 2028. Kuna uue emissiooni arveldus toimus 25. septembril 2026, oli tagatud võlakirjade 2020/2028 (ISIN SE0013801172) ennetähtaegse lunastamise tingimus täidetud ning võlakirjad lunastati 19. oktoobril 2026 täies ulatuses (lunastamata nimiväärtus 10,5 miljonit eurot).

Kontserni struktuur

30. september 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 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 spetsiaalne pesuruum neljajalgsetele sõpradele.



Kindrali Majade projekti esimene etapp on valminud ning kõik korterid on müüdud. Teine etapp- Uus-Kindrali- koosneb kahest elamust, mille arendustegevus jätkub plaanipäraselt. 2026. aasta kolmanda kvartali lõpuks oli esimene hoone valminud ning suurem osa kortereid müüdud. Teine hoone jõudis kvartali lõpuks põhivalmidusse ning esimesed korterid plaanitakse ostjatele üle anda 2026. aasta oktoobris–novembris.

Musketäri Majad Kristiine Citys

Musketäri Majad on Kristiine City elamuarenduse järgmine etapp, mille müügi- ja ehitustegevusega alustati 2026. aasta esimeses kvartalis. Arenduse esimene etapp hõlmab kahte eluhoonet kokku 144 korteriga. Esimese hoone valmimine on kavandatud 2027. aasta lõpuks.
Ehitusluba on väljastatud ka Musketäri Majade viimase etapi rajamiseks aadressidele Seebi 22a ja Seebi 22b, kuhu on kavandatud 110 korterit ning ligikaudu 11 850 ruutmeetrit brutoehituspinda.

Kalaranna Kvartal Tallinnas

Kalaranna Kvartal on unikaalne mereäärne elamukvartal Tallinna vanalinna ja kesklinna piiril. Kalaranna Kvartalis aadressil Kalaranna 8 asub ligi kuuehektarilisel alal 12 nelja- ja viiekorruselist hoonet.



Arendus toimus kahes etapis. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus on suures osas säilitatud olemasolev looduslik keskkond. Tänaseks on valmis kõik 12 hoonet 385 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 kogupinnaga umbes 18 500 m^2. Asudes Rail Baltica Ülemiste Terminali vahetus läheduses, hakkab see arendusprojekt mängima olulist rolli tulevase Tallinna transpordikeskuse loomisel.

Klīversala Bay Riias



Klīversala Bay paikneb Riia kesklinna ühes kõige maalilisemas ja prestiižsemas piirkonnas. Ligi 5 hektari suurune maatükk paikneb 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 Bay arenduse esimene etapp River Breeze Residence on valmis ja kõik korterid on müüdud. Arenduse järgmine etapp, Blue Marine Residence, mis on saanud oma nime jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, on praegu ehitamisel.

Brīvības ärikvartal Riias

Endise tehase krundile kerkib kaasaegne kontorihoonete kompleks, millele on ehitusluba juba väljastatud.
Grupp on otsustanud selle kinnisvaraobjekti müüa, kuna soovitakse keskenduda põhitegevusele, milleks on elamukinnisvara arendamine. Müügitegevusega alustati 2025. aasta lõpus ja tehing plaanitakse lõpule viia aastatel 2026–2027.

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

Šaltinių Namai Vilniuses

Šaltinių Namai Attico on prestiižne elamuarendus Vilniuse vanalinna ühes rahulikumas ja looduskaunimas osas, UNESCO maailmapärandi kaitsevööndis. Arenduse arhitektuur on inspireeritud Vilniuse vanalinna barokkstiilist ja Itaalia arhitektuuritraditsioonidest Leedus. Šaltinių Namai Attico esimene etapp, mis hõlmab viit eluhoonet, on valminud ja müüdud.



Arenduse viimane etapp, City Villas ja Attico elamu-ärihoone, on nüüdseks valmis ning müügis on veel viimased vabad pinnad.

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.



Vilniuse vanalinna mäenõlval asuv arendus pakub nii kaunist panoraamvaadet kui ka rahulikku ja rohelist elukeskkonda kesklinna ligidal. Läheduses asuvad kultuuri-, haridus- ja vaba aja veetmise võimalused muudavad projekti atraktiivseks nii elanikele kui ka äriklientidele.

Borgo projekti müügi- ja ehitustegevusega alustati 2026. aasta kolmandas kvartalis.

Parkhotel Kurhaus

Lisaks arendus- ja haldustegevusele Baltikumis, omab ja opereerib Grupp hotelli Saksamaa väikeses kuurortlinnas Bad Kreuznach, mis asub Frankfurdi lähipiirkonnas.



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

30. september 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 ja rent, hotelli opereerimine, kinnisvara haldamine ning elamispindade müügist teenitavad komisjonitasud.

Üheksa kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 9 kuud	2025 9 kuud
Kinnisvara	11 275	27 711	0	63	14 771	330	0	0	0	538	26 046	28 642
Rent	4	8	72	66	26	33	0	0	0	0	102	107
Hotell	0	0	0	0	0	0	4 673	4 568	0	0	4 673	4 568
Haldus	112	111	0	0	261	253	0	0	0	0	373	364
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	399	521	399	521
Muu	5	6	9	9	77	1	0	0	0	47	91	63
Kokku	**11 396**	**27 836**	**81**	**138**	**15 135**	**617**	**4 673**	**4 568**	**399**	**1 106**	**31 684**	**34 265**

Kolmanda kvartali tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2026 III kv	2025 III kv	2026 III kv	2025 III kv	2026 III kv	2025 III kv	2026 III kv	2025 III kv	2026 III kv	2025 III kv	2026 III kv	2025 III kv
Kinnisvara	1 898	3 693	0	0	1 620	0	0	0	0	203	3 518	3 896
Rent	3	5	26	22	6	10	0	0	0	0	35	37
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 743	1 703	0	0	1 743	1 703
Haldus	38	33	0	0	105	78	0	0	0	0	143	111
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	154	-53	154	-53
Muu	1	2	3	3	0	0	0	0	0	47	4	52
Kokku	**1 940**	**3 733**	**29**	**25**	**1 731**	**88**	**1 743**	**1 703**	**154**	**197**	**5 597**	**5 746**

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

Eesti segmendi osakaal Grupi 2026. aasta esimese üheksa kuu kogutulust oli 36% (2025 9 kuud: 81%). Võrdlusperioodi müügitulu oli suurem peamiselt seetõttu, et valmisid Kalaranna ja Uus-Kindrali arendused ning anti üle varem sõlmitud eelmüügilepingutega müüdud korterid. Seevastu 2026. aastal jätkus nende projektide tavapärane müük.

Aruandeperioodil müüdi 53 korterit, 40 parkimiskohta, 32 panipaika ja 2 äripinda (2025 9 kuud: 69 korterit, 60 parkimiskohta, 58 panipaika ja 4 äripinda). Aruandeperioodi lõpus oli Grupil Tallinnas varudena kajastatud 55 korterit, 56 panipaika ning 63 parkimiskohta.

Lätis on Grupi tegevus praegu suunatud kõrgema klassi elamuarendusele.

Läti segmendiosa Grupi müügitulust oli 2026. aasta esimese üheksa kuu jooksul 0,3%, võrreldes 0,4%-ga eelmise aasta sama perioodiga. Kuna kõik varud olid edukalt müüdud, siis kinnisvara müügitehinguid ei toimunud. Võrdlusperioodil müüs Grupp Lätis 2 parkimiskohta.

Leedus tegeleb Grupp peamiselt kõrgema klassi elamukinnisvara arendamise ja müügiga.

Leedu segmendiosa Grupi müügitulust oli 2026. aasta esimese üheksa kuu jooksul 48%, võrreldes 2%-ga eelmise aasta sama perioodiga. Kasv tulenes peamiselt City Villas ja Attico hoonete valmimisest ning korterite üleandmisest klientidele.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 11 korterit, 8 panipaika ja 18 parkimiskohta (2025 9 kuud: 1 korter). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses varudena kajastatud 19 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 üheksa kuu jooksul 15%, võrreldes 13%-ga eelneval aastal. Hotelli täituvus (66%) 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 üheksa kuu käibest oli 1%, võrreldes 3% eelmise aasta sama perioodiga.

Aruandeperioodi lõpus oli varudena kajastatud üks Milanos müügiks hoitav korter, mis omandati varem sõlmitud ostueellepingu alusel.

Üheksa kuu ja kolmanda kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 9 kuud	2025 9 kuud
Müüdud m^2*	2 911	4 913	0	0	1 573	87	4 484	5 000
Keskmine hind, m^2/EUR*	3 687	5 358	0	0	8 892	3 790	5 513	5 331
Hallatavaid m^2	50 973	44 032	0	0	28 570	26 867	79 543	70 899

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2026 III kv	2025 III kv	2026 III kv	2025 III kv	2026 III kv	2025 III kv	2026 III kv	2025 III kv
Müüdud m^2*	505	557	0	0	159	0	664	557
Keskmine hind, m^2/EUR*	3 663	5 964	0	0	9 181	0	4 987	5 964
Hallatavaid m^2	50 973	44 032	0	0	28 570	26 867	79 543	70 899

**Kajastatud ruutmeetrid ei sisalda parkimiskohti ja panipaiku, 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. Krediidivõime säilitamiseks hoiab Grupp pikaajalise võlakoormuse taseme mõistlikus proportsioonis äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil kaasas Grupp pangalaene summas 11,7 miljonit eurot ning tasus 11,7 miljoni euro väärtuses laenukohustusi. Seisuga 30. september 2026 oli Grupil pangalaenude jääk 23,5 miljonit eurot (lisa 11).

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

Seisuga 30. september 2026 olid Grupil kahed tagamata võlakirjad: võlakirjad nimiväärtusega 8,2 miljonit eurot (ISIN EE3300001676) aastase intressimääraga 9% ja lunastustähtajaga 31. oktoober 2028 ning 25. septembril 2026 emiteeritud võlakirjad nimiväärtusega 10 miljonit eurot (ISIN EE0000005130) aastase intressimääraga 8,3% ja lunastustähtajaga 25. september 2028 (lisa 11).

Seisuga 30. september 2026 olid Grupil lisaks tagatud võlakirjad 2020/2028 (ISIN SE0013801172) nimiväärtusega 10,5 miljonit eurot aastase intressimääraga 11%. Tagatud võlakirjad lunastati ennetähtaegselt ja täies ulatuses 19. oktoobril 2026 uute tagamata võlakirjade emissioonist saadud vahenditega (lisa 11).

Aktsiad ja aktsionärid

30. september 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.

30. september 2026 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 946 aktsionäri. Mitmed aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

30. september 2026 seisuga oli üle 5% aktsiaid järgmistel aktsionäridel:

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	19 693 536	34,74%
Clearstream Europe AG	16 788 755	29,62%
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 30. september 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 valduses olev Eesti ettevõte, millele kuulub 5 590 639 aktsiat ehk 9,86% Ettevõte aktsiatest;
- 11 744 372 aktsiat ehk 20,72% Ettevõte aktsiatest, mida hoitakse SA Preatoni Group nimel Gonet Bankis Vontobel-Raiffeisen esindajakonto kaudu;
- 10 700 000 aktsiat ehk 18,88% Ettevõte aktsiatest, mida hoitakse SA Preatoni Group nimel CA Indosuez Wealth’s Clearstream Banking Luxembourg esindajakonto kaudu;
- 90 910 aktsiat ehk 0,16% Ettevõte aktsiatest, mida hoitakse SA Preatoni Group nimel Banca Stato esindajakonto kaudu;
- 143 000 aktsiat ehk 0,25% Ettevõtte aktsiatest, mida hoitakse hr Ernesto Preatoni nimel Equity Bank Bahamase esindajakonto kaudu.

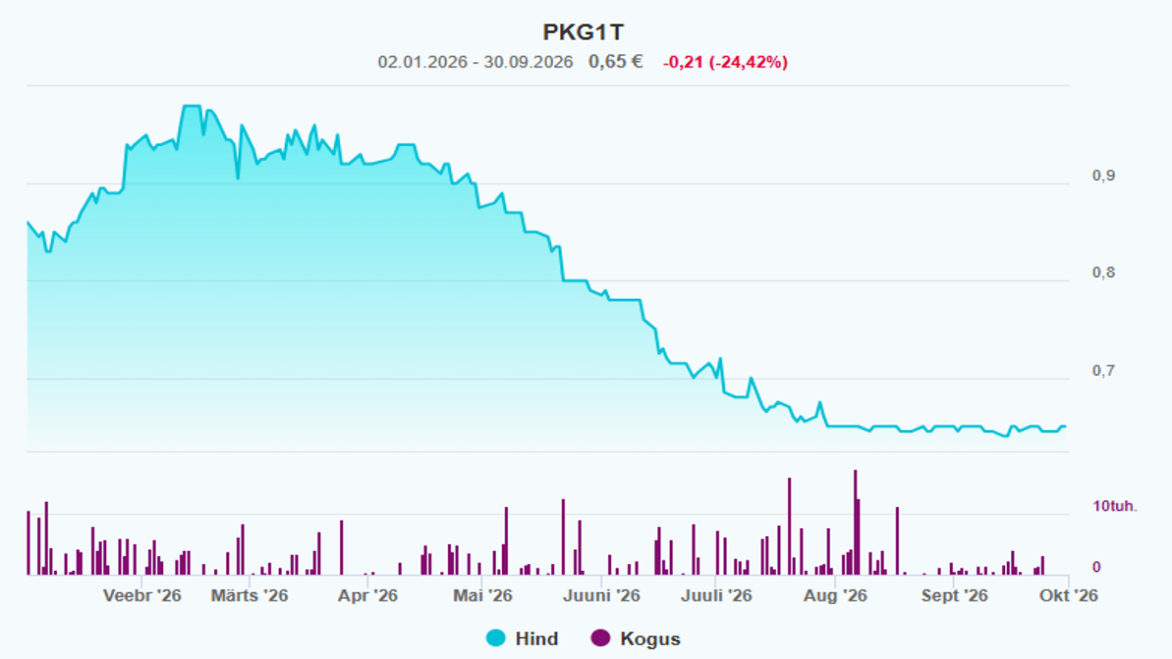
Seisuga 30. detsember 2023 anti Ernesto Preatoni ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Ettevõte aktsiad üle SA Preatoni Group’ile. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb Ernesto Preatoni siiski nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi SA Preatoni Groupile kuulub vähem kui 50% AS Pro Kapital Grupp aktsiatest, kajastab ta Ettevõtet oma konsolideeritud finantsaruannetes ning peab end AS Pro Kapital Grupp lõplikuks emaettevõtjaks.

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 üheksa kuu kasum aktsia kohta oli 0,04 eurot (2025. aasta 9 kuud: 0,11 eurot).

AS Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogused,
1. jaanuar – 30. september 2026, Nasdaq Balti börsi põhinimekirjas



Allikas: nasdaqbaltic.com

23. novembril 2012 alustati Ettevõtte aktsiatega kauplemist Tallinna Börsi lisanimekirjas ISIN-koodi EE3100006040 all. Alates 19. novembrist 2018 kaubeldakse Ettevõtte aktsiatega Tallinna Börsi põhinimekirjas. Perioodil 1. jaanuar – 30. september 2026 kaubeldi aktsiatega hinna-vahemikus 0,64- 0,98 eurot ning 30. september 2026 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,65 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 514 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 409 tuhande euroni.

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

Perioodil 1. jaanuar – 30. september 2026 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0,49-1,04 eurot ning 30. september 2026 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,50 eurot. Üheksa kuu jooksul kaubeldi kokku Ettevõtte 157 tuhande aktsiaga, mille kauplemiskäive oli 112 tuhat 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 tütarettevõtted. 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, AS-i Pro Kapital Grupp tütarettevõte, 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. AS Pro Kapital Eesti 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 AS Pro Kapital Eesti poolt enammakstud ostuhinna summas 681 816 eurot (sh notaritasu 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.

Halduskohus rahuldas 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. juunil 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. juulil 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. augusti 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 esitas 2023. aastal AS-i Tondi Kvartal (100% omanik on AS Pro Kapital Eesti) tütarettevõtte OÜ Marsi Elu vastu hagi. Selles palus AS Oma Ehitaja tuvastada, et OÜ-l Marsi Elu ei ole tema vastu leppetrahvinõudeid,

alternatiivselt vähendada leppetrahve ning nõudis arvete jäägi tasumist. Lisaks esitas AS Oma Ehitaja hagi saamata jäänud tulu hüvitamiseks, väites, et pangagarantiide limiidi osalise broneerimise tõttu ei saanud AS Oma Ehitaja sõlmida uusi ehituslepinguid. OÜ Marsi Elu esitas 20. augustil 2025 vastuhagi leppetrahvi ja viivise nõudes. Harju Maakohus kinnitas 27. oktoobri 2026 määrusega poolte vahel sõlmitud kompromissi, mis hõlmab ka saamata jäänud tulu nõudeid ning lõpetas menetluse ja tühistas hagi tagamise abinõu.

OÜ Marsi Elu esitas nõude aegumise vältimiseks 26. mail 2026 hagi ka Swedbank AS-i vastu, nõudes väljamakset garantiikirjade alusel, mis tagasid OÜ Marsi Elu nõudeid AS-i Oma Ehitaja vastu. Harju Maakohus keeldus 4. septembri 2026 määrusega hagi menetlusse võtmast. OÜ Marsi Elu esitas määrusele määruskaebuse. OÜ Marsi Elu esitas Tallinna Ringkonnakohtule 3. novembril 2026 avalduse määruskaebusest loobumiseks ja menetluse lõpetamiseks seoses OÜ Marsi Elu ja AS Oma Ehitaja vahel sõlmitud ja kohtu poolt kinnitatud eelpool nimetatud kompromissiga.

AS-ile Pro Kapital Eesti kuuluvate Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 kinnistute avalikes huvides omandamise menetlusest tõusetunud kohtuvaidlus Tallinna linnaga. Kuivõrd pooled ei jõudnud läbirääkimistel Ülemiste tee T3, Ülemiste tee T4 ja Ülemiste tee T6 hindades kokkuleppele, tegi Tallinna linn 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. Tallinna Halduskohus rahuldas 21. septembri 2026 otsusega kaebuse osaliselt, tuvastades õiglase tasu suuruseks 1 127 520 eurot (sundvõõrandamise otsuse alusel tasuti 110 490 eurot) ja mõistis linnalt välja viivise, kuid jättis rahuldamata nõude hüvitada omandamisega kaasnev kahju (ehitusõiguse vähenemine ja väliparkimiskohtade kaotus). AS Pro Kapital Eesti vaidlustas otsuse rahuldamata jäetud osas, nõudes õiglase tasu suurendamist koos täiendava viivisega. Tallinna Ringkonnakohus võttis apellatsioonkaebuse 29. oktoobril 2026 menetlusse. Kuna tegemist ei olevat eelisjärjekorras lahendatava asjaga ja ringkonnakohtu halduskolleegiumi töökoormus on suur, ei ole kohtu teatel kohtuotsust oodata enne ligikaudu kahe aasta möödumist apellatsioonkaebuse esitamisest.

Grupi, tema Leedu tütarettevõtte ja ühe teise äriühingu (ei ole seotud Pro Kapitaliga) ning ühe eraisiku vastu esitati Rooma kohtusse nõue kahe Itaalia eraisiku poolt. Hagiavalduse esitajate sõnul on väidetav rahaline nõue neile üle läinud pärimise teel. Grupi ja tema Leedu tütarettevõtte väitel puudus neil igasugune seos väidetava nõudega, kuna neil ei ole kunagi olnud mingeid lepingulisi või lepinguväliseid suhteid isikuga, kelle nõuded väidetavalt päritud on. Rooma kohus jättis oma 11. mai 2026 otsusega esitatud hagiavalduse täies ulatuses rahuldamata ja kohustas hagejaid hüvitama kostjate kohtukulud. Kohtuotsus on jõustunud ning hagejad on hüvitanud kostjatele väljamõistetud kohtukulud.

UAB "Daistatus" esitas 25. mail 2026 Vilniuse kohtule hagiavalduse PK Invest UAB vastu tulenevalt pooltevahelisest ehituslepingust. Hageja vaidlustab PK Invest UAB poolt rakendatud tasaarveldusi ning nõuab muu hulgas ka tekkinud kahju hüvitamist. Nõude kogusumma on 211 854,70 eurot. Vilniuse kohus mõistis 5. oktoobri 2026 otsusega hagejale välja 97 374,77 eurot koos intressiga. PK Invest UAB vaidlustas otsuse osaliselt, ligikaudu 61 tuhande euro ulatuses ning selles osas on asi apellatsioonikohtu menetluses.

Töötajad

30. september 2026 seisuga oli Grupis hõivatud kokku 105 töötajat (30. september 2025: 99 töötajat), kellest 49 töötasid hotellis (30. september 2025: 47 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 igapäevane 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 Grupi jätkusuutliku arengu tagamiseks.

Vahariskid on kaetud kehtivate kindlustuslepingutega.

Juhatuse 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 Axel Preatoni	Ettevõtte juht ja Juhatuse liige	20. november 2026

Konsolideeritud vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
VARAD				
Käibevara				
Raha		16 995	4 925	5 143
Lühiajalised nõuded		611	962	5 645
Ettemaksed		792	667	287
Varud	6	66 670	60 879	57 503
Käibevara kokku		**85 068**	**67 433**	**68 578**
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	7	12	313	324
Materiaalne põhivara	8	9 047	7 394	7 836
Kasutusõigusega varad	8	726	320	781
Kinnisvarainvesteeringud	9	35 361	42 532	43 516
Firmaväärtus		0	863	0
Immateriaalne põhivara	10	685	1 839	1 555
Põhivara kokku		**45 831**	**53 261**	**54 012**
Müügiks hoitavad varad		1 900	0	1 900
Müügiks hoitavad varad kokku		**1 900**	**0**	**1 900**
VARAD KOKKU		**132 799**	**120 694**	**124 490**
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised võlakohustused	11	11 811	1 230	30 046
Ostjate ettemaksed	12	3 624	8 670	5 888
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	6 545	6 637	7 534
Tulumaksuvõlad		1 387	1	475
Lühiajalised eraldised		156	5	116
Lühiajalised kohustised kokku		**23 523**	**16 543**	**44 059**
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised võlakohustused	11	42 243	45 272	15 053
Muud pikaajalised kohustused		8	6	8
Edasilükkunud tulumaksukohustis		1 355	1 788	1 813
Pikaajalised eraldised		295	119	230
Pikaajalised kohustised kokku		**43 901**	**47 185**	**17 104**
KOHUSTISED KOKKU		**67 424**	**63 728**	**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		44 914	36 669	42 691
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		**65 369**	**56 779**	**63 146**
Vähemusosalus		**6**	**187**	**181**
OMAKAPITAL KOKKU		**65 375**	**56 966**	**63 327**
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		**132 799**	**120 694**	**124 490**

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	14	31 684	34 265	5 597	5 746	53 162
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	15	-20 743	-22 331	-4 217	-4 045	-34 367
Brutokasum	16	**10 941**	**11 934**	**1 380**	**1 701**	**18 795**
Turustuskulud		-1 271	-933	-620	-307	-1 213
Üldhalduskulud	17	-4 965	-4 225	-1 585	-1 473	-5 659
Muud äritulud	18	109	1 015	33	245	3 824
Muud ärikulud	18	-68	-123	-15	-15	-1 014
Ärikasum/ -kahjum		**4 746**	**7 668**	**-807**	**151**	**14 733**
Finantstulud	19	25	30	8	7	40
Finantskulud	19	-1 787	-1 914	-486	-400	-2 615
Kasum/-kahjum enne maksustamist		**2 984**	**5 784**	**-1 285**	**-242**	**12 158**
Tulumaks		-936	241	32	79	-117
Aruandeperioodi kasum/-kahjum		**2 048**	**6 025**	**-1 253**	**-163**	**12 041**
Aruandeperioodi kasumi jaotus:						
Emaettevõtte omanikud		2 223	6 292	-1 202	-50	12 314
Vähemusosalus	5	-175	-267	-51	-113	-273
Muu koondkasum						
Kirjed, mida ei liigitata hiljem ümber kasumiaruandesse						
Muudatused kinnisvara ümberhindluse reservis		0	0	0	0	345
Aruandeperioodi muu koondkasum		**0**	**0**	**0**	**0**	**345**
Aruandeperioodi koondkasum kokku		**2 048**	**6 025**	**-1 253**	**-163**	**12 386**
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikud		2 223	6 292	-1 202	-50	12 659
Vähemusosalus		-175	-267	-51	-113	-273
Kasum/-kahjum aktsia kohta (eurodes)	20	0,04	0,11	-0,02	0,00	0,22

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Rahavood äritegevusest						
Kasum enne maksustamist		2 984	5 784	-1 285	-242	12 158
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ja kasutusõigusega varade kulum	8;10	1 332	1 340	446	446	1 752
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	18	0	-754	0	0	-3 467
Kahjum materiaalse ja immateriaalse põhivara mahakandmisest (sh firmaväärtuse langus)	18	0	0	0	0	863
Finantstulud ja –kulud	19	1 762	1 884	479	393	2 575
Edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste muutus		-458	-2	-104	0	-361
Eraldiste muutus		95	-100	-12	-94	123
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		0	0	-2	-3	0
Muutused käibevahendites:						
Ostjate vastu suunatud nõuete, lepinguvara ja ettemaksete muutus		3 123	230	3 368	-110	-3 448
Varude muutus		-405	51	-3 074	-3 868	3 407
Tarnijatele võlgnetavate summade, ostjate ettemaksete, lepinguliste kohustiste muutus		-3 037	-1 668	-3 700	1 718	-2 788
Rahavood äritegevusest kokku		**5 396**	**6 765**	**-3 885**	**-1 760**	**10 814**
Rahavood investeerimistegevusest						
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	8	-603	-51	-81	-15	-86
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel	10	-28	-13	0	-4	-28
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	9	-538	-168	-14	-27	-339
Laekunud intressid		25	31	7	5	42
Rahavood investeerimistegevusest kokku		**-1 144**	**-201**	**-88**	**-41**	**-411**
Rahavood finantseerimistegevusest						
Vähemusosaluse omandamine	5	0	-280	0	-280	-280
Tagamata võlakirjade emissioon		10 000	0	10 000	0	0
Võlakirjade lunastamine		0	-9 405	0	-9 405	-9 405
Saadud laenud		11 702	25 345	4 996	14 959	31 487
Saadud laenude tagasimaksed		-11 670	-17 212	-47	-19	-25 706
Rendikohustiste tagasimaksed		-172	-186	-65	-62	-230
Makstud intressid		-3 327	-4 013	-1 405	-1 807	-4 703
Makstud/vabastatud deposiidid		1 067	-232	1 363	-232	-767
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		**7 600**	**-5 983**	**14 842**	**3 154**	**-9 604**
Raha muutus		**11 852**	**581**	**10 869**	**1 353**	**799**
Raha ja rahalähendid perioodi alguses		5 143	4 344	6 126	3 572	4 344
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus		16 995	4 925	16 995	4 925	5 143

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne

tuhandetes eurodes	Aktsia-kapital	Üle-kurss	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	6 292	**6 292**	-267	**6 025**
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	**0**	**0**	**0**	**0**	**6 292**	**6 292**	**-267**	**6 025**
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**
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	0	6 022	**6 022**	-6	**6 016**
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	345	0	**345**	0	**345**
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	**0**	**0**	**0**	**345**	**6 022**	**6 367**	**-6**	**6 361**
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	2 223	**2 223**	-175	**2 048**
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	**0**	**0**	**0**	**2 223**	**2 223**	**-175**	**2 048**
30. september 2026	**11 338**	**5 661**	**1 134**	**2 322**	**44 914**	**65 369**	**6**	**65 375**

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuande 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 30.09.2026	Osalus 30.09.2025	Osalus 31.12.2025
Raiffeisen Bank International AG	Austria	34,74%	34,82%	34,72%
Clearstream Europe AG	Saksamaa	29,62%	30,08%	30,09%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	16,54%	16,39%	16,58%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuande 30. september 2026 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõte AS Pro Kapital Grupp valdusettevõtja, millele kuuluvad tütarettevõtjad Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia JSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB), Saksamaal (Pro Kapital Germany Holdings OÜ) 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 vahearuanne sisaldab 2025. aasta võrdlusperioodi andmeid emaettevõtja ja selle tütarettevõtjate konsolideeritud varade, kohustuste, omakapitali, tegevustulemuste ja rahavoogude kohta.

Lisa 2. Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Käesolev konsolideeritud vahearuanne on kooskõlas Euroopa Liidus vastu võetud rahvusvahelise raamatupidamisstandardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“. Vahearuanne 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 vahearuande 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 9 kuud								
Müügitulu	**20**	**11 479**	**84**	**15 141**	**4 673**	**399**	***-112***	**31 684**
sh kinnisvara müük	*0*	*11 275*	*0*	*14 771*	*0*	*0*	*0*	*26 046*
sh hotellide opereerimise tulu	*0*	*0*	*0*	*0*	*4 673*	*0*	*0*	*4 673*
sh muud tulud	*20*	*204*	*84*	*370*	*0*	*399*	*-112*	*965*
Ärikulud	**-2 402**	**-10 002**	**-799**	**-8 287**	**-4 224**	**-1 377**	***112***	**-26 979**
sh müüdud kinnisvara kulu	*0*	*-7 976*	*0*	*-7 111*	*0*	*0*	*0*	*-15 087*
sh personalikulud	*-1 674*	*-1 046*	*-491*	*-498*	*-1 610*	*-55*	*0*	*-5 374*
sh põhivara kulum	*0*	*-54*	*-30*	*-60*	*-276*	*-910*	*0*	*-1 330*
sh muud turustus- ja üldhalduskulud	*-728*	*-794*	*-231*	*-316*	*-363*	*-287*	*28*	*-2 691*
sh muud kulud ja teenused	*0*	*-132*	*-47*	*-302*	*-1 975*	*-125*	*84*	*-2 497*
Muud äritulud ja -kulud (neto)	11	-16	-34	87	0	-7	*0*	41
sh õiglase väärtuse muutus	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Segmendi ärikasum/ -kahjum	**-2 371**	**1 461**	**-749**	**6 941**	**449**	**-985**	***0***	**4 746**
Finantstulud ja -kulud (neto)	-6 225	4 839	-82	-105	-151	-38	*0*	-1 762
Kasum/ -kahjum enne maksustamist	**-8 596**	**6 300**	**-831**	**6 836**	**298**	**-1 023**	***0***	**2 984**
Tulumaks	0	0	0	-1 164	-9	237	*0*	-936
Aruandeperioodi kasum/ -kahjum	**-8 596**	**6 300**	**-831**	**5 672**	**289**	**-786**	***0***	**2 048**
30.09.2026								
Varad	59 896	221 894	26 592	23 363	7 165	702	*-206 813*	132 799
sh müügiks hoitav kinnisvara	*0*	*11 487*	*0*	*13 186*	*0*	*330*	*0*	*25 003*
sh lõpetamata kinnisvara	*0*	*25 011*	*8 192*	*7 324*	*0*	*0*	*0*	*40 527*
sh kinnisvarainvesteeringud	*0*	*19 522*	*15 839*	*0*	*0*	*0*	*0*	*35 361*
sh maa ja ehitised	*0*	*687*	*0*	*853*	*7 002*	*0*	*0*	*8 542*
Kohustised	186 529	26 106	15 754	4 953	6 321	984	*-173 223*	67 424
sh laenukohustised kokku	*185 855*	*20 114*	*8 955*	*1 066*	*4 717*	*850*	*-167 503*	*54 054*
Põhivara soetus	0	45	132	88	486	21	*-24*	748
Põhivara mahakandmine	-8	-9	-108	-195	0	0	*0*	-320

**Elimineerimised hõlmavad kontsernisiseste tehingute ja vastastikuste saldode kõrvaldamist.*

tuhandetes eurodes	Ema-ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa-maa	Itaalia	*Elimineeri-mised**	Kokku
2025 9 kuud								
Müügitulu	**0**	**27 836**	**142**	**617**	**4 569**	**1 106**	***-5***	**34 265**
sh kinnisvara müük	*0*	*27 711*	*63*	*330*	*0*	*0*	*0*	*28 104*
sh hotellide opereerimise tulu	*0*	*0*	*0*	*0*	*4 567*	*0*	*0*	*4 567*
sh muud tulud	*0*	*125*	*79*	*287*	*2*	*1 106*	*-5*	*1 594*
Ärikulud	**-1 907**	**-18 402**	**-618**	**-827**	**-4 204**	**-1 581**	***50***	**-27 489**
sh müüdud kinnisvara kulu	*0*	*-16 426*	*-116*	*-161*	*0*	*0*	*0*	*-16 703*
sh personalikulud	*-1 150*	*-823*	*-243*	*-276*	*-1 568*	*-81*	*0*	*-4 141*
sh põhivara kulum	*0*	*-48*	*-33*	*-53*	*-285*	*-921*	*0*	*-1 340*
sh muud turustus- ja üldhalduskulud	*-757*	*-564*	*-219*	*-144*	*-398*	*-354*	*5*	*-2 431*
sh muud kulud ja teenused	*0*	*-541*	*-7*	*-193*	*-1 953*	*-225*	*45*	*-2 874*
Muud äritulud ja-kulud (neto)	-2	230	732	-7	0	-61	*0*	892
sh õiglase väärtuse muutus	*0*	*0*	*754*	*0*	*0*	*0*	*0*	*754*
Segmendi ärikasum/-kahjum	**-1 909**	**9 664**	**256**	**-217**	**365**	**-536**	***45***	**7 668**
Finantstulud ja-kulud (neto)	-6 204	4 640	-10	-137	-141	-32	*0*	-1 884
Kasum/-kahjum enne maksustamist	**-8 113**	**14 304**	**246**	**-354**	**224**	**-568**	***45***	**5 784**
Tulumaks	0	0	0	0	-3	244	*0*	241
Aruandeperioodi kasum/-kahjum	**-8 113**	**14 304**	**246**	**-354**	**221**	**-324**	***45***	**6 025**
30.09.2025								
Varad	53 183	209 190	21 193	27 926	6 763	792	*-198 353*	120 694
sh müügiks hoitav kinnisvara	*0*	*13 488*	*0*	*949*	*0*	*0*	*0*	*14 437*
sh lõpetamata kinnisvara	*0*	*17 122*	*2 763*	*25 044*	*0*	*0*	*0*	*44 929*
sh kinnisvarainvesteeringud	*0*	*24 408*	*18 123*	*0*	*0*	*0*	*0*	*42 531*
sh maa ja ehitised	*0*	*694*	*0*	*0*	*6 373*	*0*	*0*	*7 067*
Kohustised	167 557	27 065	8 589	17 292	6 202	1 107	*-164 082*	63 730
sh laenukohustised kokku	*156 171*	*19 868*	*2 555*	*10 251*	*4 299*	*892*	*-147 534*	*46 502*
Põhivara soetus	0	31	11	8	14	0	*0*	64
Põhivara mahakandmine	0	0	1	0	0	0	*0*	1

**Elimineerimised hõlmavad kontsernisiseste tehingute ja vastastikuste saldode kõrvaldamist.*

tuhandetes eurodes	Ema-ettevõtja	Eesti	Läti	Leedu	Saksa-maa	Itaalia	*Elimineeri-mised**	Kokku
2025 12 kuud								
Müügitulu	**1 081**	**39 591**	**168**	**6 280**	**6 072**	**1 062**	***-1 092***	**53 162**
sh kinnisvara müük	*0*	*39 439*	*63*	*5 850*	*0*	*0*	*0*	*45 352*
sh hotellide opereerimise tulu	*0*	*0*	*0*	*0*	*6 072*	*0*	*0*	*6 072*
sh muud tulud	*1 081*	*152*	*105*	*430*	*0*	*1 062*	*-1 092*	*1 738*
Ärikulud	**-2 446**	**-27 019**	**-1 098**	**-3 983**	**-5 652**	**-2 178**	***1 137***	**-41 239**
sh müüdud kinnisvara kulu	*0*	*-24 299*	*-154*	*-2 665*	*0*	*0*	*0*	*-27 118*
sh personalikulud	*-1 556*	*-1 079*	*-343*	*-447*	*-2 069*	*-98*	*0*	*-5 592*
sh põhivara kulum	*0*	*-66*	*-43*	*-70*	*-377*	*-1 196*	*0*	*-1 752*
sh muud turustus- ja üldhalduskulud	*-890*	*-1 318*	*-528*	*-485*	*-606*	*-466*	*1 092*	*-3 201*
sh muud kulud ja teenused	*0*	*-257*	*-30*	*-316*	*-2 600*	*-418*	*45*	*-3 576*
Muud äritulud ja-kulud (neto)	-2	3 394	264	61	1	-908	*0*	2 810
sh õiglase väärtuse muutus	*0*	*3 165*	*302*	*0*	*0*	*0*	*0*	*3 467*
Segmendi ärikasum/-kahjum	**-1 367**	**15 966**	**-666**	**2 358**	**421**	**-2 024**	***45***	**14 733**
Finantstulud ja-kulud (neto)	-10 409	6 233	-21	-180	-186	-43	*2 031*	-2 575
Kasum/-kahjum enne maksustamist	**-11 776**	**22 199**	**-687**	**2 178**	**235**	**-2 067**	***2 076***	**12 158**
Tulumaks	0	0	0	-426	-3	312	*0*	-117
Aruandeperioodi kasum/-kahjum	**-11 776**	**22 199**	**-687**	**1 752**	**232**	**-1 755**	***2 076***	**12 041**
31.12.2025								
Varad	51 412	210 787	22 025	31 027	6 488	1 663	*-198 912*	124 490
sh müügiks hoitav kinnisvara	*0*	*18 959*	*0*	*898*	*0*	*0*	*0*	*19 857*
sh lõpetamata kinnisvara	*0*	*7 226*	*3 626*	*25 226*	*0*	*0*	*0*	*36 078*
sh kinnisvarainvesteeringud	*0*	*27 710*	*15 806*	*0*	*0*	*0*	*0*	*43 516*
sh maa ja ehitised	*0*	*700*	*0*	*0*	*6 800*	*0*	*0*	*7 500*
Kohustised	169 449	21 294	10 355	18 290	5 918	1 089	*-165 232*	61 163
sh laenukohustised kokku	*169 103*	*15 350*	*4 132*	*11 856*	*4 773*	*881*	*-160 996*	*45 099*
Põhivara soetus	0	40	14	25	557	2	*0*	638
Põhivara mahakandmine	0	-5	-1	-4	-205	-863	*0*	-1 078

**Elimineerimised hõlmavad kontsernisiseste 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 kliendiandmebaasi ja tehisintellekti tarkvara. Nimetatud immateriaalsed varad amortiseeritakse lineaarsel meetodil nende hinnangulise kolmeaastase kasuliku eluea jooksul ning sellega seotud edasilükkunud tulumaksukohustus 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 tütarettevõted

	Preatoni Nuda Proprietà S.r.l.
Vähemusosalus (%) 30. september 2025	22,50%
Vähemusosalus (%) 31. detsember 2025	22,50%
Vähemusosalus (%) 30. september 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 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Müügitulu	399	568	154	-6	980
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-1 005	-1 107	-328	-281	-1 517
Turustuskulud	-166	-191	-57	-62	-242
Üldhalduskulud	-206	-283	-66	-123	-336
Muud ärikulud	-7	-61	-1	13	-45
Finantskulud	-38	-32	-12	-11	-43
Kahjum enne maksustamist	**-1 023**	**-1 106**	**-310**	**-470**	**-1 203**
Tulumaks	244	244	81	81	312
Aruandeperioodi kahjum	**-779**	**-862**	**-229**	**-389**	**-891**
Vähemusosalus	-175	-267	-51	-113	-273
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-604	-595	-178	-276	-618

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Raha	302	447	121
Lühiajalised nõuded ja varud	261	181	669
Pikaajalised nõuded	13	13	24
Materiaalne põhivara	125	150	139
Immateriaalne põhivara	584	1 750	1 459
Varad kokku	**1 285**	**2 541**	**2 412**
Edasilükkunud tulumaksukohustis	163	488	407
Lühiajalised kohustised kokku	796	253	868
Pikaajalised kohustised kokku	188	854	220
Kohustised kokku	**1 147**	**1 595**	**1 495**
Omakapital kokku	**138**	**946**	**917**
Vähemusosalus	6	187	181
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	132	759	736

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Kinnisvara müügiks	**25 003**	**14 436**	**19 856**
sh. Kindrali Majad, Tallinn	*0*	*148*	*0*
sh. Uus-Kindrali (valge maja), Tallinn	*1 222*	*0*	*6 968*
sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn	*10 265*	*13 340*	*11 991*
sh. Šaltinių Namai, Vilnius	*13 186*	*948*	*897*
sh. Korter, Milano	*330*	*0*	*0*
Lõpetamata kinnisvara	**40 527**	**44 928**	**36 079**
sh. Uus-Kindrali (must maja), Tallinn	*12 897*	*16 974*	*7 078*
sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn	*149*	*147*	*148*
sh. Musketäri Majad, Tallinn	*11 965*	*0*	*0*
sh. Blue Marine Residence, Riia	*8 192*	*2 763*	*3 627*
sh. Šaltinių Namai, Vilnius	*0*	*18 562*	*18 323*
sh. Borgo, Vilnius	*7 324*	*6 482*	*6 903*
Ostetud kaubad müügiks	73	78	145
Ettemaksed varude eest	1 067	1 437	1 423
Kokku	**66 670**	**60 879**	**57 503**

Müügiks hoitav kinnisvara hõlmab Tallinnas ja Vilniuses valminud kortereid, äripindu, parkimiskohti ja panipaiku ning ühte Milanos asuvat korterit, mis omandati kasutusvaldusega koormatud omandiõiguse (*bare ownership*) kokkuleppe alusel.

Lõpetamata kinnisvara hõlmab kinnisvaraobjekte, mis on arenduses või mille arendamine on kavandatud lähitulevikus. Kõik valminud arendused liigitatakse ümber „lõpetamata kinnisvarast“ reale „kinnisvara müügiks“.

Lõpetamata kinnisvara sisaldab pooleliolevaid ehitustöid ja kapitaliseeritud laenukulusid, mis on seotud Tallinnas Musketäri Majade ja Uus-Kindrali musta hoone projektidega, Riias asuva Blue Marine Residence’i projektiga ning Borgo projektiga Vilniuses. Kalaranna Kvartali arendusportfellis on alles jäänud väike osa kinnistust, mille väljaarendamine on kavandatud tulevik.

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

Lisa 7. Pikaajalised nõuded

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Laenukohustustega seotud deposiidid	0	300	300
Muud pikaajalised nõuded	12	13	24
Kokku	**12**	**313**	**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 akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud kahjumid. Ümberhindlusi teostatakse piisava regulaarsusega, et tagada raamatupidamisliku jääkmaksumuse vastavus vara õiglasele väärtusele aruandekuupäeval. Saksamaa ja Eesti kinnisvaraobjektide viimased sõltumatud hindamised tehti 2025. aasta lõpus.

30. september 2026 seisuga hõlmasid maa ja hooned hotellikinnisvara Saksamaal Bad Kreuznachis ning büroouume Tallinnas ja Vilniuses. 2026. aasta teises kvartalis valmis Vilniuses Attico hoone ning Grupp võttis kasutusele ühe seal asuva büroopinna. Selle tulemusena klassifitseeriti 870 tuhat eurot varudest ümber materiaalseks põhivaraks.

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Materiaalse põhivara soetusmaksumus või ümberhindlusväärtus	10 699	9 384	9 275
Akumuleeritud kulum	-1 652	-1 990	-1 439
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	**9 047**	**7 394**	**7 836**

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Kasutusõigusega varade soetusmaksumus või ümberhindlusväärtus	1 032	888	1 177
Akumuleeritud kulum	-306	-568	-396
Kasutusõigusega varade bilansiline jääkväärtus	**726**	**320**	**781**

Kasutusõigusega varad hõlmavad maad Saksamaal, mille kasutusõigus kehtib kuni hoonestusõiguse lepingu lõppemiseni, büroouume Lätis ja Itaalias ning masinaid ja seadmeid Leedus ja Saksamaal.

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ette-maksud	Kokku	Kasutus-õigusega varad
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 31.12.2024	**7 634**	**1 381**	**320**	**0**	**9 335**	**887**
Soetamine	0	15	35	0	**50**	1
Mahakandmine	0	0	-1	0	**-1**	0
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 30.09.2025	**7 634**	**1 396**	**354**	**0**	**9 384**	**888**
Soetamine	**0**	2	10	24	**36**	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**	**356**	**24**	**9 275**	**1 177**
Soetamine	339	159	117	-12	**603**	117
Ümberliigitamine	870	0	2	-2	**870**	0
Mahakandmine	0	0	-49	0	**-49**	-262
Soetusmaksumus või ümberhinnatud väärtus 30.09.2026	**8 709**	**1 554**	**426**	**10**	**10 699**	**1 032**

tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku	Kasutus-õigusega varad
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	**405**	**1 079**	**256**	**1 740**	**374**
Materiaalse põhivara kulum	163	63	25	**251**	194
Mahakandmine	0	0	-1	**-1**	0
Akumuleeritud kulum 30.09.2025	**568**	**1 142**	**280**	**1 990**	**568**
Materiaalse põhivara kulum	54	19	8	**81**	62
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**	**280**	**1 439**	**396**
Materiaalse põhivara kulum	167	66	29	**262**	172
Mahakandmine	0	0	-49	**-49**	-262
Akumuleeritud kulum 30.09.2026	**167**	**1 225**	**260**	**1 652**	**306**

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad kinnisvarainvesteeringud
Väärtus 31.12.2024	**44 210**
Investeeringud	168
Kasum õiglase väärtuse muutustest	754
Ümberliigitamine varudesse	-2 600
Väärtus 30.09.2025	**42 532**
Investeeringud	171
Kasum õiglase väärtuse muutustest	2 713
Ümberliigitamine müügiks hoitavaks varaks	-1 900
Väärtus 31.12.2025	**43 516**
Investeeringud	538
Ümberliigitamine varudesse	-8 693
Väärtus 30.09.2026	**35 361**

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

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

Täpsem teave varasematel perioodidel tehtud õiglase väärtuse mõõtmiste ja ümberliigitamiste kohta on esitatud Grupi 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsaruannetes.

Lisa 10. Immateriaalne põhivara

Finantsaruannetes kajastatud immateriaalsed varad koosnevad kliendiandmebaasist, kaubamärgist, veebilehtedest, 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	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Immateriaalse vara soetusmaksumus	3 830	3 796	3 811
Akumuleeritud kulum	-3 145	-1 957	-2 256
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	**685**	**1 839**	**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	1	13
Soetusmaksumus 30.09.2025	**3 317**	**43**	**413**	**23**	**3 796**
Soetamine	0	0	0	15	15
Soetusmaksumus 31.12.2025	**3 317**	**43**	**413**	**38**	**3 811**
Soetamine	0	0	27	1	28
Mahakandmine	0	-9	0	0	-9
Soetusmaksumus 30.09.2026	**3 317**	**34**	**440**	**39**	**3 830**

tuhandetes eurodes	Kliendi-andmebaas	Kauba-märgid	Veebi-lehed ja tarkvara	Kokku
Akumuleeritud kulum 31.12.2024	**830**	**39**	**193**	**1 062**
Immateriaalse vara kulum	829	0	66	895
Akumuleeritud kulum 30.09.2025	**1 659**	**39**	**259**	**1 957**
Immateriaalse vara kulum	275	0	24	299
Akumuleeritud kulum 31.12.2025	**1 934**	**39**	**283**	**2 256**
Immateriaalse vara kulum	830	1	67	898
Mahakandmine	0	-9	0	-9
Akumuleeritud kulum 30.09.2026	**2 764**	**31**	**350**	**3 145**

Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Pangalaenud ja arvelduskrediidid	63	742	9 267
Tagatud ja tagamata võlakirjad	10 865	357	19 968
Rendikohustiste lühiajaline osa	258	131	186
Muud laenuandjad	625	0	625
Kokku	**11 811**	**1 230**	**30 046**

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Pangalaenud ja arvelduskrediidid	23 446	25 173	14 285
Tagatud ja tagamata võlakirjad	18 081	19 110	0
Rendikohustiste pikaajaline osa	596	244	648
Muud laenuandjad	120	745	120
Kokku	**42 243**	**45 272**	**15 053**

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
LHV Pank (Eesti)	17 587	19 169	14 651
Coop Pank (Eesti)	1 801	0	0
Sparkasse (Saksa)	234	297	281
Artea Bankas (Leedu)	0	6 449	8 066
BluOr Bank (Läti)	3 887	0	554
Tagatud võlakirjad - võlakirjade omanikud	10 674	11 112	11 414
Tagamata võlakirjad - võlakirjade omanikud	18 272	8 355	8 554
Rendikohustised (seotud kasutusõigusega varadega)	854	375	834
Muud laenuandjad	745	745	745
Kokku	**54 054**	**46 502**	**45 099**

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Aruandeperioodi intressikulu ja muud finantskulud kokku moodustasid 1,8 miljonit eurot (2025 9 kuud: 1,9 miljonit eurot). Vaata 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. Esialgu oli võlakirjade fikseeritud aastane intressimäär 8% ja algne lunastustähtaeg 2024. aasta oktoober.

2024. aasta oktoobris pikendati võlakirjade lunastustähtaega 2+2 aasta võrra: uueks lunastustähtajaks määrati 31. oktoober 2026 ning Grupp sai õiguse pikendada tähtaega ühepoolselt kuni 31. oktoobrini 2028, teatades sellest Nasdaq Tallinna kaudu.

31. oktoobril 2024 lunastas Grupp osaliselt 1,5 miljoni euro väärtuses võlakirju, mis moodustas 15% iga võlakirja nimiväärtusest. Alates 1. novembrist 2024 on allesjäänud võlakirjade aastane intressimäär 9% ja kogunimiväärtus 8,2 miljonit eurot.

7. juulil 2026 teatas Grupp Nasdaq Tallinna vahendusel, et on kasutanud tagamata võlakirjade tingimustest tulenevat õigust pikendada võlakirjade lunastustähtaega kahe aasta võrra, 31. oktoobrilt 2026 kuni 31. oktoobrini 2028.

Seisuga 30. september 2026 oli aastatel 2020–2021 emiteeritud mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade (ISIN EE3300001676) bilansiline väärtus kokku 8,5 miljonit eurot (30. september 2025: 8,4 miljonit eurot). Bilansiline väärtus hõlmab nimiväärtust, refinantseerimiskulusid ja arvestatud intresse.

25. septembril 2026 emiteeris Grupp uued tagamata võlakirjad summas 10 miljonit eurot (ISIN EE0000005130) fikseeritud aastase intressimääraga 8,3% ja lunastustähtajaga 25. september 2028. Emissioonist saadud vahendeid kasutati tagatud võlakirjade täielikuks ennetähtaegseks lunastamiseks.

Võlakirjade (ISIN EE0000005130) tingimuste kohaselt peab Grupi omakapitali osakaal varadest olema üle 35%. Seisuga 30. september 2026 moodustas omakapitali osakaal varadest 49,2%.

Seisuga 30. september 2026 oli septembris emiteeritud mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade (ISIN EE0000005130) bilansiline väärtus kokku 9,8 miljonit eurot, mis hõlmab nimiväärtust, refinantseerimiskulusid ja arvestatud intresse.

Mittekonverteeritavad tagatud võlakirjad

2020. aasta veebruaris emiteeris Grupp 285 tagatud mittekonverteeritavat võlakirja 2020/2028 (ISIN SE0013801172) kogunimiväärtusega 28,5 miljonit eurot. Esialgu oli võlakirjade fikseeritud aastane intressimäär 8% ja algne lunastustähtaeg 2024. aasta veebruar.

2024. aastal muudeti võlakirjade tingimusi, sealhulgas lunastustähtaega ja intressimäära. Muudatustega seoses lunastas Grupp 5. veebruaril 2024 osaliselt võlakirju 8,6 miljoni euro ulatuses, vähendades iga võlakirja tasumata summat proportsionaalselt, hinnaga 100% nimiväärtusest, millele lisandusid kogunenud ja tasumata intressid. Alates 21. veebruarist 2024 on allesjäänud võlakirjade aastane intressimäär 11% ja lunastustähtaeg 20. veebruar 2028.
Kooskõlas IFRS 9-ga käsitleti intressimäära ja lunastustähtaja muutmist finantskohustuse modifikatsioonina. Selle tulemusena kajastati 2024. aasta kasumiaruandes finantskuludes 1,4 miljoni euro suurune modifikatsioonikahjum.

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 *finantskovenandiga* 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 peab Grupi omakapitali osakaal varadest olema üle 35%. Seisuga 30. september 2026 moodustas omakapitali osakaal varadest 49,2%.

Seisuga 30. september 2026 oli mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus 10,7 miljonit eurot (30. september 2025: 11,1 miljonit eurot), mis sisaldab nimiväärtust, arvestatud intresse ning kajastatud modifikatsioonikahjumi korrigeerimist vastavalt IFRS 9-le.

19. oktoobril 2026, s.o pärast aruandekuupäeva, lunastas Grupp tagatud võlakirjad ennetähtaegselt ja täies ulatuses (lunastamata nimiväärtus 10,545 miljonit eurot). Lunastamine rahastati peamiselt 25. septembril 2026 emiteeritud tagamata võlakirjade (ISIN EE0000005130) emissioonist saadud vahenditega.

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

tuhandetes eurodes		30.09.2026	30.09.2025	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	Tallinas 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	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		**63 308**	**63 308**	**63 308**

Seisuga 30. september 2026 olid eespool tabelis toodud aktsiad ja osad endiselt panditud Nordic Trustee & Agency AB kasuks. Pärast tagatud võlakirjade täielikku lunastamist 19. oktoobril 2026 algatas Grupp pantide vabastamise. Pantide vabastamise protsess on aruande avalikustamise kuupäeva seisuga veel pooleli.

Panditud varad bilansilises maksumuses, tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	LHV Pank AS (Eesti)	14	14	14
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8; Tallinn	10 741	13 879	12 482
LHV Pank AS	Sammu 10 /Seebi tn 24a; Marsi tn 1 / Sõjakooli tn 13; Tallinn	13 905	20 952	17 817
BluOr Bank AS	Trijadibas iela 1A; Riga	8 605	0	3 683
Coop Pank AS	Rivi tn 8 /Sammu tn 7/Seebi tn 22a /22b /Talli tn 1; Tallinn	12 337	0	0

*Väärtused põhinevad summadel enne grupisiseste tehingute elimineerimist

Lisa 12. Ostjate ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	3 600	8 652	5 869
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	24	18	19
Kokku	**3 624**	**8 670**	**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 esimese üheksa kuu jooksul olid seotud Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali, Musketäri Majad, Blue Marine Residence, City Villas ja Attico hoone arenduste jätkuva müügi- ja üleandmistegevusega.

Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Võlad tarnijatele	5 109	4 470	3 702
Viitvõlad	1 032	1 672	1 706
Maksuvõlad	305	418	2 086
Intressivõlad	51	32	34
Võlad töötajatele	45	45	2
Muud võlad	3	1	4
Kokku	**6 545**	**6 638**	**7 534**

Lisa 14. Müügitulu

Segmendi müügitulu

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Kliendilepingutest saadav müügitulu					
Kinnisvara müügitulu	26 046	28 104	3 518	3 692	45 352
Hotelli opereerimise tulu	4 673	4 567	1 743	1 703	6 072
Haldus- ja muud teenuste müügitulud	464	381	147	117	543
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	399	1 106	154	197	1 062
Kliendilepingutest saadav müügitulu kokku	**31 582**	**34 158**	**5 562**	**5 709**	**53 029**
Renditulu	102	107	35	37	133
Kokku	**31 684**	**34 265**	**5 597**	**5 746**	**53 162**

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Teostamiskohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	26 046	28 104	3 518	3 692	45 352
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	399	1 106	154	197	1 062
Muude teenuste müügitulud	91	17	4	5	73
Teostamiskohustuse täitmise hetkel kajastatav müügitulu kokku	**26 536**	**29 227**	**3 676**	**3 894**	**46 487**
Teostamiskohustuse täitmise aja jooksul					
Hotelli opereerimise tulu	4 673	4 567	1 743	1 703	6 072
Haldusteenused	373	364	143	112	470
Teostamiskohustuse täitmise aja jooksul kajastatav müügitulu kokku	**5 046**	**4 931**	**1 886**	**1 815**	**6 542**
Renditulu	102	107	35	37	133
Kokku	**31 684**	**34 265**	**5 597**	**5 746**	**53 162**

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

2026. aasta esimese üheksa kuu tulu tulenes peamiselt valminud korterite üleandmisest Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali, City Villas ja Attico hoone arendustes.

Lisa 15. Müüdud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Kinnisvara müügi otsekulu	16 051	17 283	2 771	2 445	28 211
Kinnisvara müügi komisjonitasude otsekulu	1 005	1 569	327	458	1 517
Kinnisvara rendi otsekulu	35	11	4	4	13
Hotelli opereerimise otsekulu	3 342	3 274	1 120	1 083	4 337
Haldusteenuste otsekulu	205	193	88	59	246
Muude teenuste otsekulu	105	1	-93	-4	43
Kokku	**20 743**	**22 331**	**4 217**	**4 045**	**34 367**

Lisa 16. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Müüdud kinnisvara	9 995	10 821	747	1 247	17 141
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	-606	-463	-173	-261	-455
Renditeenused	67	96	31	33	120
Hotelliteenused	1 331	1 293	623	620	1 735
Haldusteenused	168	171	55	53	224
Muud teenused	-14	16	97	9	30
Kokku	**10 941**	**11 934**	**1 380**	**1 701**	**18 795**

Lisa 17. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Personalikulud	2 948	2 206	893	751	3 016
Konsultatsioonikulud	947	1 010	340	363	1 292
Panga ja väärtpaberituru tasud	100	99	37	37	119
Maa- ja kinnisvara maksud	206	157	69	51	220
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	189	184	64	61	211
Muud	575	569	182	210	801
Kokku	**4 965**	**4 225**	**1 585**	**1 473**	**5 659**

Personalikulud suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga peamiselt 2026. aasta teises kvartalis arvestatud ja makstud preemiate tõttu. Preemiad olid seotud arendusprojektide ehitusetappide eduka lõpuleviimise ja Grupi finantstulemustega.

Lisa 18. Muud äritulud ja ärikulud

Muud äritulud

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Laekunud viivised ja trahvid	86	7	32	7	99
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	754	0	0	3 467
Muud	23	254	1	238	258
Kokku	**109**	**1 015**	**33**	**245**	**3 824**

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Viivised ja trahvid	46	23	14	7	39
Kahjum firmaväärtuse langusest	0	0	0	0	863
Muud	22	100	1	8	112
Kokku	**68**	**123**	**15**	**15**	**1 014**

Lisa 19. Finantstulud ja –kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Intressitulu	25	30	8	7	40
Kokku	**25**	**30**	**8**	**7**	**40**

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2026 III kvartal	2025 III kvartal	2025 12 kuud
Intressikulu	1 750	1 831	471	352	2 526
Muud finantskulud	37	83	15	48	89
Kokku	**1 787**	**1 914**	**486**	**400**	**2 615**

Esimese üheksa kuu jooksul tekkinud intressikulud olid kogusummas 2 396 tuhat eurot, millest 646 tuhat eurot kapitaliseeriti varudesse ning 1 750 tuhat eurot kajastati kasumiaruandes.

Lisa 20. Kasum/kahjum aktsia kohta

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

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil	01.01.2026-30.09.2026	(56 687 954x273/273)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2025-30.09.2025	(56 687 954x273/273)	=56 687 954
Perioodil	01.07.2026-30.09.2026	(56 687 954x92/92)	=56 687 954
Perioodil	01.07.2025-30.09.2025	(56 687 954x92/92)	=56 687 954
Perioodil	01.01.2025-31.12.2025	(56 687 954x365/365)	=56 687 954

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2026-30.09.2026	2 223 000 /56 687 954 = 0,04 eurot
Perioodil	01.01.2025-30.09.2025	6 292 000 /56 687 954 = 0,11 eurot
Perioodil	01.07.2026-30.09.2026	-1 202 000 /56 687 954 =-0,02 eurot
Perioodil	01.07.2025-30.09.2025	-50 000 /56 687 954 = 0,00 eurot
Perioodil	01.01.2025-31.12.2025	12 314 000 /56 687 954 = 0,22 eurot

Lisa 21. Aktsionäride koosolekud

AS Pro Kapital Grupp aktsionäride korraline üldkoosolek toimus 10. juunil 2026. Korralise üldkoosoleku protokoll on avaldatud AS-i Pro Kapital Grupp veebilehel www.prokapital.com.

27. oktoobril 2026, s.o pärast aruandekuupäeva, kutsus AS Pro Kapital Grupp kokku aktsionäride erakorralise üldkoosoleku, mis toimub 26. novembril 2026 ja kus otsustatakse nõukogu koosseisu muutmine.

Lisa 22. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud seotud osapooltega

tuhandetes eurodes	2026 9 kuud	2025 9 kuud	2025 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Kaupade/teenuste müük	0	2	2
Üldhalduskulud	377	256	512
Juhatuse ja nõukogu liikmed:			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	714	525	615
Kaupade/teenuste müük	38	561	824
Võlakirjade märkimine	6	0	0

Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Nõuded	47	0	1

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Võlad tarnijatele	15	13	8
Laenud	745	745	745
Juhatuse ja nõukogu liikmed:			
Võlakirjad (nimiväärtuses)	6	0	0

Osalused Grupis %

	30.09.2026	30.09.2025	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%
Juhatuse liikmed ja nendega seotud isikud	0,00%	0,00%	0,00%

Juhatuse kinnitus raamatupidamise konsolideeritud vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2026. aasta 30. septembril lõppenud kolmanda kvartali ja üheksa kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatuse parima teadmise kohaselt annab konsolideeritud vahearuanne õige ja õiglase ülevaate Grupi finantsseisundist, finantstulemustest ja rahavoogudest. AS Pro Kapital Grupp on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Edoardo Axel Preatoni	Tegevjuht ja Juhatuse liige	20. november 2026