

AS Pro Kapital Grupp

2026. AASTA II KVARTALI JA 6 KUU
KONSOLIDEERITUD VAHEARUANNE
(AUDITEERIMATA)

Sisukord

AS-i Pro Kapital Grupp lühitutvustus.....	2
Tegevusaruanne	3
Peamised finantsnäitajad	3
Olulised sündmused.....	5
Tegevjuhi ülevaade.....	6
Kontserni struktuur	9
Arendusprojektide ülevaade	10
Segmendid ja muud tulemusnäitajad	15
Rahastamisallikad ja-põhimõtted.....	17
Aktsiad ja aktsionärid	18
Õigusküsimused	20
Töötajad	22
Riskid	22
Juhatuse kinnitus tegevusaruandele	24
Konsolideeritud vahearuanne	25
Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne	25
Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne.....	26
Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne	27
Konsolideeritud omakapitali muutuste vahearuanne	28
Konsolideeritud vahearuande lisad	29
Lisa 1. Üldine informatsioon.....	29
Lisa 2. Konsolideeritud vahearuande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	29
Lisa 3. Segmentide ülevaade	30
Lisa 4. Äriühendus.....	32
Lisa 5. Vähemusosalusega tütarettevõtet.....	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	38
Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused	39
Lisa 12. Ostjate ettemaksed	42
Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad	42
Lisa 14. Müügitulu.....	43
Lisa 15. Müüdnud 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 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 ärikasvu.



Aadress: 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 kuue kuu **müügitulu** oli 26,1 miljonit eurot, kahanedes 2,4 miljoni eurot (9%), võrreldes eelneva perioodiga (2025 6 kuud: 28,5 miljonit eurot). 2026. aasta teise kvartali müügitulu oli 11,0 miljonit eurot võrreldes 16,1 miljoni euroga 2025. aasta teises kvartalis.

Grupi kinnisvara müügitulu 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.

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

Grupi **brutokasum** oli 2026. aastal esimese kuue kuu jooksul 9,6 miljonit eurot, võrreldes 10,2 miljoni euroga 2025. aasta samal perioodil. Teise kvartali brutokasum oli 3,9 miljonit eurot (2025 II kvartal: 6,0 miljonit eurot).

Grupi **ärikasum** ulatus 2026. aasta esimese kuue kuu jooksul 5,6 miljoni euroni (2025 6 kuud: 7,5 miljonit eurot). Teise kvartali ärikasum oli 1,6 miljonit eurot (2025 II kvartal: 5,0 miljonit eurot).

Grupi **puhaskasum** oli 2026. aasta esimese kuue kuu jooksul 3,3 miljonit eurot, võrreldes 6,2 miljoni euro suuruse puhaskasumiga 2025. aasta samal perioodil. Teise kvartali puhaskasum oli 0,5 miljonit eurot (2025 II kvartal: 4,3 miljonit eurot).

Põhitegevuse rahavood olid 2026. aasta esimesel kuuel kuul 9,3 miljoni euroga positiivsed, võrreldes 8,5 miljoni euro suuruse positiivse rahavooga 2025. aasta samal perioodil. Teises kvartalis olid põhitegevuse rahavood 0,8 miljoni euroga negatiivsed, samas kui 2025. aasta teises kvartalis olid need 7,2 miljoni euroga positiivsed.

Aksia puhasväärtus oli 30. juuni 2026. seisuga 1,17 eurot (30. juuni 2025: 1,01 eurot).

Peamised finantsnäitajad

tuhandetes eurodes	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Müügitulu	26 087	28 519	11 033	16 069	53 162
Brutokasum	9 561	10 233	3 901	6 026	18 795
Brutokasum, %	37%	36%	35%	38%	35%
Ärikasum	5 556	7 517	1 579	4 975	14 733
Ärikasum, %	21%	26%	14%	31%	28%
Puhaskasum (sh vähemusosalus)	3 305	6 188	493	4 298	12 041
Puhaskasum (sh vähemusosalus), %	13%	22%	4%	27%	23%
Puhaskasum (omanikele kuuluv)	3 429	6 342	561	4 347	12 314
Omanikele kuuluv kasum aktsia kohta (eurot)	0,06	0,11	0,01	0,08	0,22

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Varad kokku	123 651	115 759	124 490
Kohustised kokku	57 019	58 350	61 163
Omakapital (sh vähemusosalus)	66 632	57 409	63 327
Omakapital (omanikele kuuluv)	66 575	56 975	63 146
Omakapitali osakaal, %	53,8%	49,2%	50,7%
Võla ja omakapitali suhe, %	57,2%	70,0%	68,7%
Varade tootlus, %	2,9%	5,5%	9,9%
Omakapitali tootlus, %	5,6%	11,7%	21,6%
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	3,04	2,91	1,56
Aktsia puhasväärtus (eurot)	1,17	1,01	1,11

Omakapitali osakaal = varad kokku / omanikele kuuluv omakapital

Võla ja omakapitali suhe = intressi kandvad kohustised / omanikele kuuluv omakapital

Varade tootlus = omanikele kuuluv puhaskasum / varad kokku (keskmise)

Omakapitali tootlus = omanikele kuuluv puhaskasum / omanikele kuuluv omakapital (keskmise)

Lühiajaliste kohustiste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

Aktsia puhasväärtus = omanikele kuuluv omakapital / 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. 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 teavitas Grupp, et tema tütaretevõtte AS Tondi Kvartal asutas uue tütaretevõtte OÜ Musketäri Majad, mille osakapital on 2 500 eurot ning mis kuulub täielikult AS-ile Tondi Kvartal. Asutatud tütaretevõtte põhitegevusala on elamute ja mitteeluhoonete arendus. Uue tüharetevõtte juhatuse liikmed on Edoardo Axel Preatoni ja Andrus Laurits.

26. mail 2026 teavitas Grupp, et kavandatud korralisel aktsionäride üldkoosolekul ei saavutatud kvoorumit ning seetõttu kutsutakse üldkoosolek uuesti kokku 10. juunil 2026.

28. mail 2026 teavitas Grupp, et Grupi tütaretevõtete nõukogu liikmete volitusi pikendati järgmiseks kolmeaastaseks ametiajaks kuni 18. juunini 2029.

10. juunil 2026 kinnitasid aktsionärid Grupi 2025. aasta auditeeritud majandusaasta aruande.

7. juulil 2026 teatas Grupp Nasdaq Tallinna vahendusel tagamata mittekonverteeritavate võlakirjade (ISIN EE3300001676) lunastamistähtaaja pikendamisest kahe aasta võrra, kuni 31. oktoobrini 2028.

Tegevjuhi ülevaade

Kinnisvaraarendus

Tallinn

Kristiine Citys, Uus-Kindrali arendusprojekti jätkus aktiivne ehitus- ja müügitegevus. Käesoleva aruande avaldamise hetkeks oli valges majas, (Talli 3/ Sammu 8) müüdud 90% korterite netopinnast ning müügis on veel 12 korterit.



Samaaegselt jätkus valge maja kõrval asuva seitsmekorruselise, 90 korteriga musta hoone (Sammu tn 10/ Seebi tn 24a) ehitus. Teise kvartali lõpuks oli hoone valminud ligikaudu 75% ulatuses ning ehitustööde lõpetamine 2026. aasta oktoobris–novembris püsib graafikus. Aruande avaldamise hetkeks oli müüdud 43% korteritest.

Teises kvartalis jätkus ka aktiivne müügi- ja ehitustegevus Musketäri Majade arenduses, millega alustati 2026. aasta esimeses kvartalis. Aadressil Sammu tn 7/ Talli tn 1 /Rivi tn 8 paiknev projekt koosneb kahest kuue- ja seitsmekorruselisest hoonest, kuhu on kokku kavandatud 144 korterit. Lisaks ehitustegevusele alustati teises kvartalis notariaalsete võlaõiguslike müügilepingute sõlmimist ning aruande avaldamise ajaks oli müüdud 15% müüdavast pinnast. Projekti ehitustööde rahastamiseks sõlmiti laenuleping Coop Pangaga.

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 43 000 ruutmeetrit maapealset ja maa-alust brutopinda ning 360 ühikut. Neist ligikaudu 95% moodustaksid elamupinnad ja 5% äripinnad.

Ühele neist projektidest, Tondi tn 53 asuvale Dunte arendusele, on ehitusluba juba väljastatud ning projekteerimisetaap on lõppenud. Projekti raames rajatakse Tondi tänava ajaloolisse hoonesse ligikaudu 160 korterit.

Kalaranna Kvartalis on ehitustööd lõpetatud ning jätkub aktiivne turundus- ja müügitegevus. Käesoleva aruande avaldamise hetkeks oli arenduse 385 korterist müüdud 88% ning müügis on veel 47 korterit.

Riia

Riias jätkus Blue Marine Residence'i arendustegevus plaanipäraselt. Teise kvartali jooksul viidi lõpule hoone maa-aluse konstruktsiooni ehitustööd, mida tähistati sümbolse ajakapsli asetamise üritusega. Jätkusid ka ettevalmistused maapealse osa monteeritavate raudbetoonkonstruktsioonide tootmiseks. Müügi- ja turundustegevuse raames võeti kogu arenduspiirkonnas kasutusele ühine kaubamärk Kliversala Bay.

Vilnius

Vilniuses jätkus 2026. aasta teises kvartalis Attico ja City Villase projektide edukas müük. Kvartali jooksul sõlmiti viis notariaalset asjaõiguslepingut ning üks uus võlaõiguslik müügileping, mille tulemusena ulatus kahe projekti kogumüük aruandeperioodi lõpuks 45,5%-ni müüdavast pinnast.

City Villas kuulub jätkuvalt Vilniuse eksklusiivseimate elamuarenduste hulka. Juunis müüdi kaks korterit kogupinnaga 469 ruutmeetrit enam kui 4,44 miljoni euro eest, püstitades sellega Vilniuse elamukinnisvaraturul uue tehinguväärtuse rekordi. Ka varasem rekord kuulus Pro Kapitalile ja pärines 2025. aasta lõpus City Villase projektis sõlmitud tehingust.

Samuti jätkusid Vilniuses Borgo arendusprojekti ettevalmistused. MO muuseumi kõrval Vilniuse vanalinnas paiknev Borgo on Grupi uusim premium-klassi elamuarendus. Projekti käigus kujundatakse ajalooline hoone ümber eksklusiivseks elamuarenduseks, kuhu on kavandatud ligikaudu 50 korterit panoraamvaadetega vanalinnale ja Skulptuuride aiale. Projektile on väljastatud ehitusluba ning selle avalik esitlemine on kavandatud 2026. aasta teise poole.

Hotelli opereerimine

Hotelli teise kvartali tulemusi iseloomustas ootuspärane müügitulukasv, kusjuures eriti head tulemused saavutati mais ja juunis. Kasvu toetas äriklientide suurenenud nõudlus ürituste ja MICE-segmendi (kohtumised, motivatsiooniüritused, konverentsid ja messid) teenuste järele. Juuni lõpu seisuga jäi müügitulu eelarves seatud eesmärgile veidi alla, kuid kasumlikkus paranes mõõdukalt nii eelarve kui ka eelmise aastaga võrreldes.

Kuigi individuaalsete puhkusereisijate nõudlus on olnud sel suvel eelmise aastaga võrreldes tagasihoidlikum, püsib ülejäänud aasta väljavaade jätkuvalt stabiilne.

Muud tegevused

Grupi Itaalia üksused – Preatoni Nuda Proprietà (PNP) ja Preatoni Intermediazioni Immobiliari (PII) – tegutsesid 2026. aasta esimesel poolaastal väljakutseid pakkuvas turuolukorras. Jätkati ärimudeli täiustamist ning uute tehisintellektil põhinevate tööriistade rakendamist, eesmärgiga tugevdada koostööd kohalike kinnisvarabüroodega ja suurendada äritegevuse kasvuvõimekust.

Kokkuvõte

2026. aasta teises kvartalis arenes Grupi äritegevus plaanipäraselt. Kõigil Grupi põhiturgudel toimus aktiivne ehitus-, müügi- ja arendustegevus, hoolimata jätkuvast geopoliitilisest ebakindlusest ja püsivast survest ehitushindadele. Tallinnas jätkas Grupp Kristiine City arenduse ja Riias Blue Marine Residence projektiga, samal ajal kui Vilniuses sõlmiti läbiaegade suurima tehinguväärtusega elamukinnisvaratehing. Hotelli tegevuses saavutati ootuspärane hooajaline müügitulu ja kasumlikkuse paranemine ning Itaalia äritegevustes jätkati ärimudeli täiustamist.

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

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.

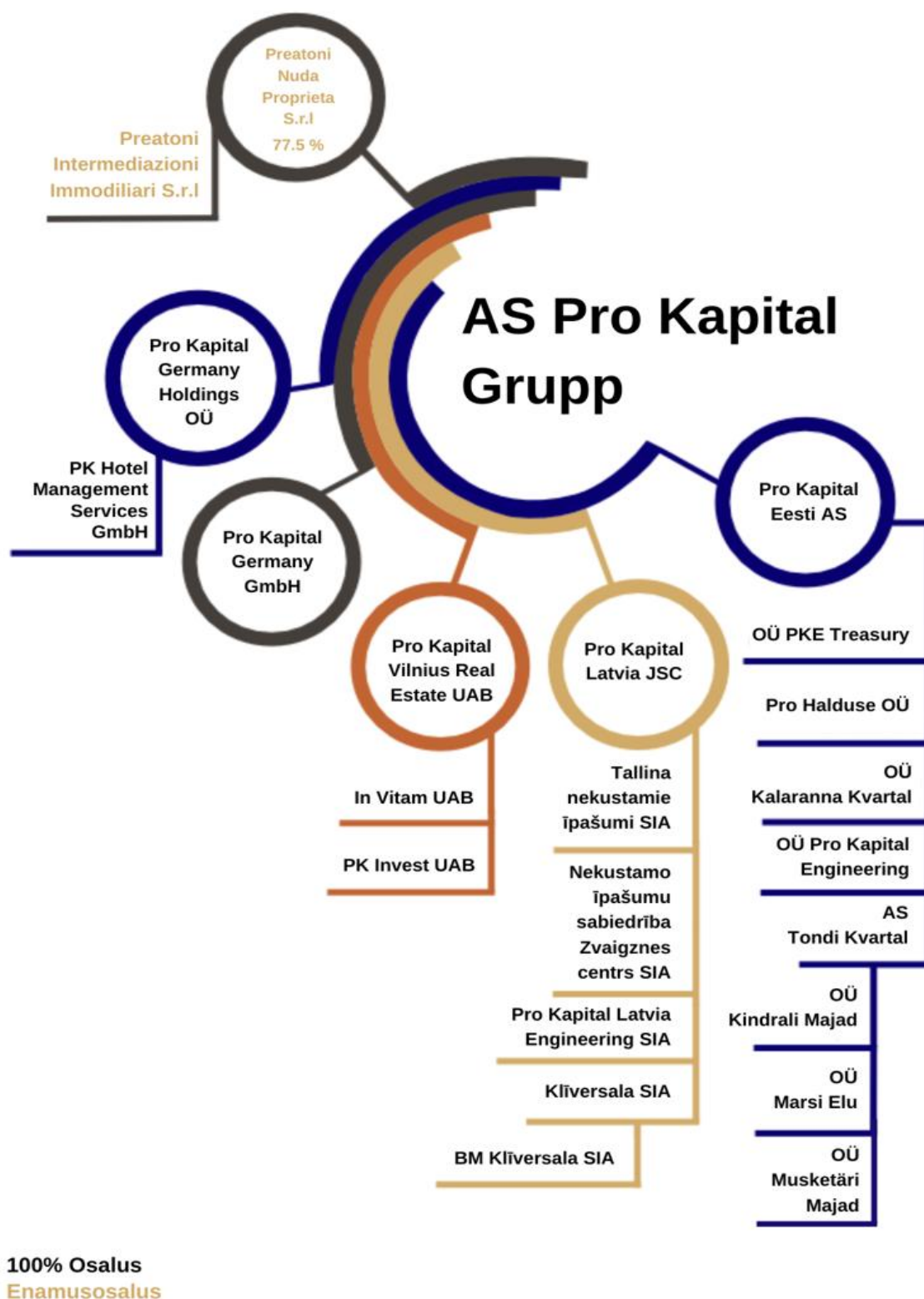
Juhatuse nimel soovin tänada meie töötajaid, kliente, investoreid ja äripartnereid nende jätkuva usalduse ja pühendumuse eest.



Edoardo Axel Preatoni
Ettevõtte juht
AS Pro Kapital Grupp
14. august 2026

Kontserni struktuur

30. juuni 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 üle antud. Teine etapp- Uus-Kindrali- koosneb kahest elamust, mille arendustegevus jätkub plaanipäraselt. 2026. aasta teise kvartali lõpuks oli esimene hoone valminud ning suurem osa kortereid müüdud. Teine hoone on ehitusjärgus ja selle valmimine on planeeritud 2026. aasta lõppu.

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 viiekorruseliseid hoonet. Arendus toimus kahes etapis. Elamukvartali lahutamatuks osaks on läbimõeldud maastikuarhitektuur ning rannapromenaad, kus on suures osas säilitatud olemasolev looduslik keskkond. Tänapäevaks 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 m². 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 müüdnud. Arenduse järgmine etapp, Blue Marine Residence, mis on saanud oma nime jõe ja jahisadama vahetu läheduse järgi, on praegu ehitamisel.

Brīvības ārikvartal 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 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 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-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 rohelise 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, omab ja opereerib Grupp hotelli Saksamaa väikeses kuurortlinnas Bad Kreuznach, mis asub Frankfurdi lähipiirkonnas.



Segmendid ja muud tulemusnäitajad

30. juuni 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.

Kuue kuu tulude struktuur, tuhandetes eurodes

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Saksa	Saksa	Itaalia	Itaalia	Kokku	Kokku
	2026 6	2025 6	2026 6	2025 6	2026 6	2025 6	2026 6	2025 6	2026 6	2025 6	2026 6	2025 6
	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud	kuud
Kinnisvara	9 377	24 018	0	63	13 151	330	0	0	0	0	22 528	24 411
Rent	1	3	46	44	20	23	0	0	0	0	67	70
Hotell	0	0	0	0	0	0	2 930	2 865	0	0	2 930	2 865
Haldus	74	78	0	0	156	175	0	0	0	0	230	253
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	245	909	245	909
Muu	4	4	6	6	77	1	0	0	0	0	87	11
Kokku	9 456	24 103	52	113	13 404	529	2 930	2 865	245	909	26 087	28 519

Teise kvartali 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
	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv
Kinnisvara	2 500	13 095	0	63	6 613	330	0	0	0	0	9 113	13 488
Rent	0	3	24	22	9	10	0	0	0	0	33	35
Hotell	0	0	0	0	0	0	1 692	1 639	0	0	1 692	1 639
Haldus	38	41	0	0	77	90	0	0	0	0	115	131
Komisjonitasu	0	0	0	0	0	0	0	0	95	771	95	771
Muu	-66	2	3	3	48	0	0	0	0	0	-15	5
Kokku	2 472	13 141	27	88	6 747	430	1 692	1 639	95	771	11 033	16 069

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

Eesti segmendi osakaal Grupi 2026. aasta esimese kuue kuu kogutulust oli 36% (2025 6 kuud: 85%). 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 43 korterit, 34 parkimiskohta, 27 panipaika ja 2 äripinda (2025 6 kuud: 62 korterit, 4 äripinda, 49 parkimiskohta ja 41 panipaika). Aruandeperioodi lõpus oli Grupil Tallinnas varudena kajastatud 65 korterit, 61 panipaika ning 69 parkimiskohta.

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

Läti segmendiosa Grupi müügitulust oli 2026. aasta esimese kuue kuu jooksul 0,2%, võrreldes 0,4% eelmise aasta sama perioodiga. Kuna kõik varud olid edukalt müüdud, siis aruande- ega võrdlusperioodil kinnisvara müügitehinguid ei toimunud.

Leedus tegeleb Grupp peamiselt kõrgema klassi elamukinnisvara arendamise ja müügiga.

Leedu segmendiosa Grupi müügitulust oli 2026. aasta esimese kuue kuu jooksul 51%, võrreldes 2%-ga eelmise aasta sama perioodiga. Kasv tulenes peamiselt City Villas ja Attico hoonete valmimisest ning korterite üleandmisest klientidele.

Aruandeperioodil müüdi Leedus 10 korterit, 7 panipaika ja 13 parkimiskohta (2025 6 kuud: 1 korter). Aruandeperioodi lõpus oli Vilniuses varudena kajastatud 20 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 kuue kuu jooksul 11%, võrreldes 10%-ga eelneval aastal. Hotelli täituvus (62%) 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 kuue 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.

Kuue kuu ja teise kvartali muud tulemusnäitajad

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud	6 kuud
Müüdnud m ² *	2 406	4 356	0	0	1 413	87	3 819	4 443
Keskmine hind, m ² /EUR*	3 692	5 281	0	0	8 860	3 790	5 605	5 251
Hallatavaid m ²	50 973	59 159	0	0	28 570	26 866	79 543	86 025

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

	Eesti	Eesti	Läti	Läti	Leedu	Leedu	Kokku	Kokku
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv	II kv
Müüdnud m ² *	572	2 216	0	0	749	87	1 321	2 303
Keskmine hind, m ² /EUR*	4 228	5 596	0	0	8 466	3 790	6 632	5 527
Hallatavaid m ²	50 973	59 159	0	0	28 570	26 866	79 543	86 025

*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 äriühingute realiseerimiseks. Krediitvõime säilitamiseks hoiab Grupp pikaajalise võlakoo taseme mõistlikus proportsioonis äritegevuse kasvuga.

Aruandeperioodil kaasas Grupp pangalaene summas 6,7 miljonit eurot ning tasus 11,6 miljoni euro väärtuses laenukohustusi. Seisuga 30. juuni 2026 oli Grupil pangalaenude jääk 18,6 miljonit eurot (lisa 11).

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

Seisuga 30. juuni 2026 olid Grupil tagatud võlakirjad nimiväärtuses 10,5 miljonit eurot lunastustähtajaga veebruar 2028 ning tagamata võlakirjad nimiväärtuses 8,2 miljonit eurot lunastustähtajaga oktoober 2026. 7. juulil 2026 teatas Grupp Nasdaq Tallinna vahendusel, et kasutas tagamata võlakirjade tingimustes sätestatud õigust pikendada võlakirjade lunastustähtaega kahe aasta võrra – 31. oktoobrilt 2026 kuni 31. oktoobrini 2028. Tagatud võlakirjade efektiivne intressimäär on 11% ning tagamata võlakirjade efektiivne intressimäär 9% (lisa 11).

Aktsiad ja aktsionärid

30. juuni 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. juuni 2026 seisuga oli aktsionäride registris registreeritud 941 aktsionäri. Mitmed aktsionäride nimekirjas olevad ettevõtted on valdusettevõtted, mis esindavad erinevaid mitteresidentidest investoreid.

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

Aktsionärid	Aktsiate arv	Osalus (%)
Raiffeisen Bank International AG	19 677 536	34,71%
Clearstream Europe AG	16 927 127	29,86%
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. juuni 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 ettevõtte, millele kuulub 5 590 639 aktsiat ehk 9,86% Ettevõtte aktsiatest;
- 11 559 978 aktsiat ehk 20,39% Ettevõtte aktsiatest, mida hoitakse SA Preatoni Group nimel Gonet Bankis Raiffeisen Bank esindajakonto kaudu;
- 10 700 000 aktsiat ehk 18,88% Ettevõtte aktsiatest, mida hoitakse SA Preatoni Group nimel CA Indosuez Wealth's Clearstream Banking AG esindajakonto kaudu;
- 275 304 aktsiat ehk 0,49% Ettevõtte 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 Gonet Bankis Clearstream Banking AG esindajakonto kaudu.

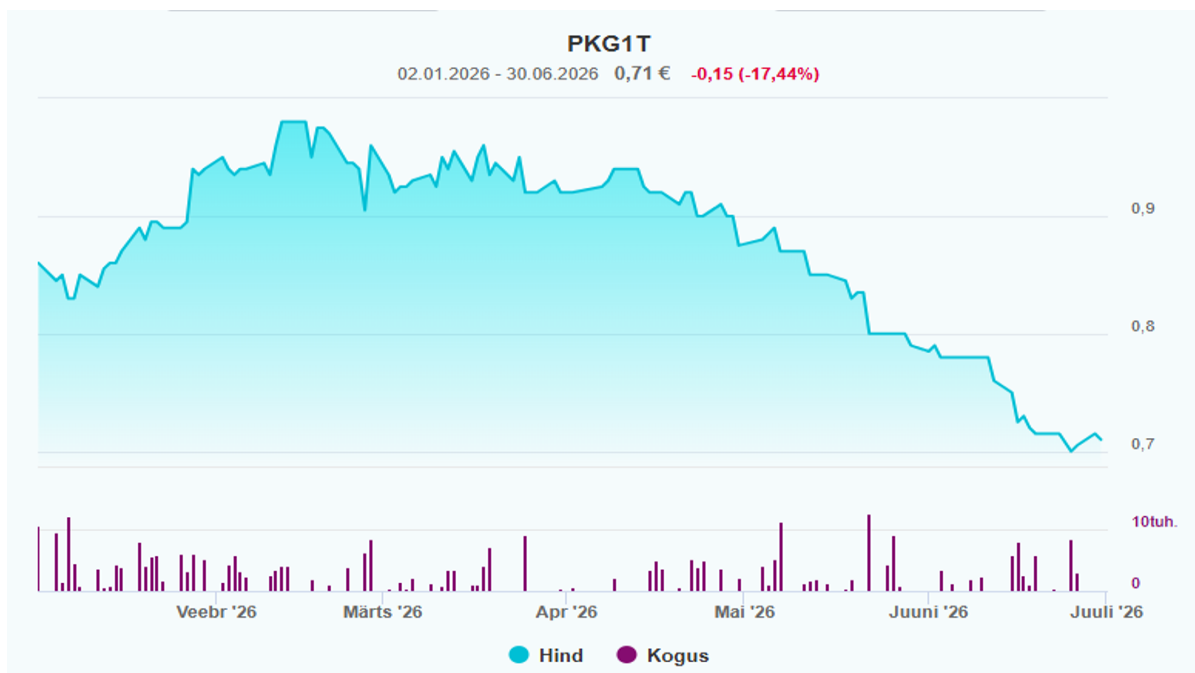
Seisuga 30. detsember 2023 anti Ernesto Preatoni ja temaga seotud ettevõtete kontrolli all olevad Ettevõtte aktsiad üle SA Preatoni Group'ile. Olles Prantsusmaal registreeritud ettevõtte põhiaktsionäriks, jääb Ernesto Preatoni siiski nende aktsiate lõplikuks kasusaajaks. Kuigi SA Preatoni Groupile kuulub 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 kuue kuu kasum aktsia kohta oli 0,06 eurot (2025. aasta 6 kuud: 0,11 eurot).

AS Pro Kapital Grupi aktsiatega kauplemise hinnavahemik ja kogused, 1. jaanuar – 30. juuni 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. juuni 2026 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0,70- 0,98 eurot ning 30. juuni 2026 kauplemispäeva sulgemishind oli 0,715 eurot aktsia kohta. Perioodi jooksul kaubeldi Ettevõtte 330 tuhande aktsiaga, mille käive ulatus 287 tuhande euron.

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

Perioodil 1. jaanuar – 30. juuni 2026 kaubeldi aktsiatega hinnavahemikus 0,555-1,04 eurot ning 30. juuni 2026 kauplemispäeva aktsia sulgemishind oli 0,57 eurot. Kuue kuu jooksul kaubeldi kokku Ettevõtte 154 tuhande aktsiaga, mille kauplemiskäive oli 110 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 tütaretevõtted. 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-i Pro Kapital Grupp tütaretevõtte, (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.

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. 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, on alustanud kohtuvaidlust AS Tondi Kvartal (100% omanik on AS Pro Kapital Eesti) tütaretevõtte OÜ Marsi Elu suhtes. Töövõtja on esitanud kohtule hagi, tuvastamaks, et Pro Kapitali tüharetevõttel 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 menetlusse 3. veebruaril 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. augustil 2025 vastuhagi AS Oma Ehitaja vastu leppetrahvi ja viivise nõudes. Vastuhagi esitati nõuete aegumise vältimiseks, sh et sisse nõuda OÜ Marsi Elu leppetrahvinõuded ja viivised.

Lisaks esitas OÜ Marsi Elu 26. mail 2026 Harju Maakohtule hagi Swedbank AS-i vastu, nõudes garantiikirjadest tulenevat väljamakset. Garantiikirjad tagavad just eespool nimetatud OÜ Marsi Elu nõudeid AS-i Oma Ehitaja vastu. Hagi esitati nõude aegumise vältimiseks. Kohus ei ole hagi menetlusse võtmise küsimust veel otsustanud.

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

õiglane hüvitis (sh kaasnev kahju) on suurem kui otsusega määratud. 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. 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 muuhulgas ka tekkinud kahju hüvitamist. Nõude kogusumma on 211 854,70 eurot. Menetlus on algfaasis ning kohtulahend puudub.

Töötajad

30. juuni 2026 seisuga oli Grupis hõivatud kokku 104 töötajat (30. juuni 2025: 101 töötajat), kellest 51 töötasid hotellis (30. juuni 2025: 46 töötajat). Töötajate arv ei sisalda nõukogu liikmeid.

Riskid

Grupp peab peamiseks 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.

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 Axel Preatoni

Ettevõtte juht ja
Juhatus liige

14. august 2026

Konsolideeritud vahearuanne

Konsolideeritud finantsseisundi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
VARAD				
Käibevara				
Raha		6 126	3 572	5 143
Lühiajalised nõuded		4 373	783	5 645
Ettemaksed		1 785	712	287
Varud	6	63 281	57 030	57 503
Käibevara kokku		75 565	62 097	68 578
Põhivara				
Pikaajalised nõuded	7	13	314	324
Materiaalne põhivara	8	9 061	7 463	7 836
Kasutusõigusega varad	8	782	384	781
Kinnisvarainvesteeringud	9	35 347	42 505	43 516
Firmaväärtus		0	863	0
Immateriaalne põhivara	10	983	2 133	1 555
Põhivara kokku		46 186	53 662	54 012
Müügiks hoitavad varad		1 900	0	1 900
Müügiks hoitavad varad kokku		1 900	0	1 900
VARAD KOKKU		123 651	115 759	124 490
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustised				
Lühiajalised võlakohustused	11	9 738	7 284	30 046
Ostjate ettemaksed	12	5 175	7 525	5 888
Võlad tarnijatele ja muud võlad	13	7 235	6 010	5 447
Maksuvõlad		2 560	471	2 562
Lühiajalised eraldised		168	16	116
Lühiajalised kohustised kokku		24 876	21 306	44 059
Pikaajalised kohustised				
Pikaajalised võlakohustused	11	30 385	34 966	15 053
Muud pikaajalised kohustused		8	6	8
Edasilükkunud tulumaksukohustis		1 459	1 869	1 813
Pikaajalised eraldised		291	203	230
Pikaajalised kohustised kokku		32 143	37 044	17 104
KOHUSTISED KOKKU		57 019	58 350	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		46 120	36 865	42 691
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku		66 575	56 975	63 146
Vähemususalus		57	434	181
OMAKAPITAL KOKKU		66 632	57 409	63 327
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU		123 651	115 759	124 490

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud kasumi- ja koondkasumi vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
JÄTKUVAD TEGEVUSVALDKONNAD						
Äritulud						
Müügitulu	14	26 087	28 519	11 033	16 069	53 162
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	15	-16 526	-18 286	-7 132	-10 043	-34 367
Brutokasum	16	9 561	10 233	3 901	6 026	18 795
Turustuskulud		-651	-626	-357	-340	-1 213
Üldhalduskulud	17	-3 379	-2 752	-1 959	-1 426	-5 659
Muud äritulud	18	76	770	32	758	3 824
Muud ärikulud	18	-51	-108	-38	-43	-1 014
Ärikasum		5 556	7 517	1 579	4 975	14 733
Finantstulud	19	17	23	7	10	40
Finantskulud	19	-1 300	-1 514	-662	-769	-2 615
Kasum enne maksustamist		4 273	6 026	924	4 216	12 158
Tulumaks		-968	162	-431	82	-117
Aruandeperioodi kasum		3 305	6 188	493	4 298	12 041
Aruandeperioodi kasumi jaotus:						
Emaettevõtte omanikud		3 429	6 342	561	4 347	12 314
Vähemusosalus	5	-124	-154	-68	-49	-273
Muu koondkasum						
<i>Kirjed, mida ei liigitata hiljem ümber kasumiaruandesse</i>						
Muudatused kinnisvara ümberhindluse reservis		0	0	0	0	345
Aruandeperioodi muu koondkasum		0	0	0	0	345
Aruandeperioodi koondkasum kokku		3 305	6 188	493	4 298	12 386
Aruandeperioodi puhastulemi jaotus:						
Emaettevõtte omanikud		3 429	6 342	561	4 347	12 659
Vähemusosalus		-124	-154	-68	-49	-273
Kasum aktsia kohta (eurodes)	20	0,06	0,11	0,01	0,08	0,22

Konsolideeritud vahearuanne lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud rahavoogude vahearuanne

tuhandetes eurodes	Lisad	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Rahavood äritegevusest						
Kasum enne maksustamist		4 273	6 026	924	4 216	12 158
Korrigeerimised:						
Materiaalse ja immateriaalse põhivara ja kasutusõigusega varade kulum	8;10	884	894	449	446	1 752
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	18	0	-754	0	-754	-3 467
Kahjum materiaalse ja immateriaalse põhivara mahakandmisest (sh firmaväärtuse langus)	18	0	0	0	0	863
Finantstulud ja -kulud	19	1 283	1 491	654	759	2 575
Edasilükkunud tulumaksuvarade ja -kohustiste muutus		-354	0	-182	1	-361
Eraldiste muutus		107	-6	107	1	123
Muud mitterahalised muutused (netosummades)		0	3	0	4	0
Muutused käibevahendites:						
Ostjate vastu suunatud nõuete, lepinguvara ja ettemaksete muutus		-245	340	-3 762	2 675	-3 448
Varude muutus		2 669	3 919	147	2 221	3 407
Tarnijatele võlgnetavate summade, ostjate ettemaksete, lepinguliste kohustiste muutus		665	-3 388	912	-2 378	-2 788
Rahavood äritegevusest kokku		9 282	8 525	-751	7 191	10 814
Rahavood investeerimistegevusest						
Tasutud materiaalse põhivara soetamisel	8	-523	-36	-230	-27	-86
Tasutud immateriaalse põhivara soetamisel	10	-28	-9	-14	-1	-28
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	9	-524	-141	-492	-16	-339
Laekunud intressid		17	26	8	11	42
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 058	-160	-728	-33	-411
Rahavood finantseerimistegevusest						
Vähemusosaluse omandamine	5	0	0	0	0	-280
Võlakirjade lunastamine		0	0	0	0	-9 405
Saadud laenud		6 707	10 386	3 784	4 195	31 487
Saadud laenude tagasimaksed		-11 623	-17 193	-3 393	-11 368	-25 706
Rendikohustiste tagasimaksed		-107	-124	-47	-60	-230
Makstud intressid		-1 922	-2 206	-594	-302	-4 703
Makstud/vabastatud deposiidid		-296	0	3 087	0	-767
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-7 241	-9 137	2 837	-7 535	-9 604
Raha muutus		983	-772	1 358	-377	799
Raha ja rahalähendid perioodi alguses		5 143	4 344	4 768	3 949	4 344
Raha ja rahalähendid perioodi lõpus		6 126	3 572	6 126	3 572	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	6 342	6 342	-154	6 188
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	0	0	0	6 342	6 342	-154	6 188
30. juuni 2025	11 338	5 661	1 134	1 977	36 865	56 975	434	57 409
Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum	0	0	0	0	5 972	5 972	-119	5 853
Aruandeperioodi muu koondkasum	0	0	0	345	0	345	0	345
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	0	0	345	5 972	6 317	-119	6 198
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	3 429	3 429	-124	3 305
Aruandeperioodi koondkasum/ -kahjum kokku	0	0	0	0	3 429	3 429	-124	3 305
30. juuni 2026	11 338	5 661	1 134	2 322	46 120	66 575	57	66 632

Konsolideeritud vahearuande lisad on käesoleva aruande lahutamatuks osaks.

Konsolideeritud vahearuaande 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 30.06.2026	Osalus 30.06.2025	Osalus 31.12.2025
Raiffeisen Bank International AG	Austria	34,71%	38,58%	34,72%
Clearstream Europe AG	Saksamaa	29,86%	29,99%	30,09%
Caceis Bank SA	Prantsusmaa	16,54%	12,70%	16,58%
Svalbork Invest OÜ	Eesti	9,86%	9,86%	9,86%

Käesoleva raamatupidamise konsolideeritud vahearuaande 30. juuni 2026 seisuga finantsnäitajate võrdlusperioodi tähenduses on ettevõtte 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 vahearuaande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Käesolev konsolideeritud vahearuanne on kooskõlas Euroopa Liidu 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 vahearuaande 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 6 kuud								
Müügitulu (Lisa 14)	20	9 540	54	13 408	3 201	245	-381	26 087
sh kinnisvara müük	0	9 377	0	13 151	0	0	0	22 528
sh renditulu	0	1	46	20	240	0	-240	67
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	2 930	0	0	2 930
sh haldusteenused	0	74	0	156	0	0	0	230
sh komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	0	0	0	0	245	0	245
sh muud teenused	20	88	8	81	31	0	-141	87
Muud äritulud ja -kulud (neto)	11	-12	-24	55	1	-6	0	25
Segmendi ärikasum/-kahjum	-1 538	1 571	-511	6 595	99	-105	-555	5 556
Finantstulud ja -kulud (neto)	-4 200	3 181	-47	-91	-88	-26	-12	-1 283
Kasum/-kahjum enne maksustamist	-5 738	4 752	-558	6 504	11	-131	-567	4 273
Tulumaks	0	-9	0	-1 116	0	163	-6	-968
Vähemusosalus	0	0	0	0	0	-124	0	-124
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-5 738	4 743	-558	5 388	11	156	-573	3 429
30.06.2026								
Varad	50 948	218 258	25 132	26 442	6 859	876	-204 864	123 651
Kohustised	174 722	24 021	14 021	8 317	6 278	1 259	-171 599	57 019
Põhivara soetus	0	64	130	47	427	21	-21	668
Põhivara mahakandmine	-8	-9	-108	-195	0	0	0	-320
Põhivara kulum	0	35	22	41	147	26	613	884
2025 6 kuud								
Müügitulu (Lisa 14)	0	24 103	116	529	3 124	909	-262	28 519
sh kinnisvara müük	0	24 018	63	330	0	0	0	24 411
sh renditulu	0	3	44	23	240	0	-240	70
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	2 865	0	0	2 865
sh haldusteenused	0	78	0	175	0	0	0	253
sh komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	0	0	0	0	909	0	909
sh muud teenused	0	4	9	1	19	0	-22	11
Muud äritulud ja -kulud (neto)	-2	-1	739	0	0	-74	0	662
Segmendi ärikasum/-kahjum	-1 240	8 562	493	-79	25	303	-547	7 517
Finantstulud ja -kulud (neto)	-4 349	3 073	-4	-93	-94	-22	-2	-1 491
Kasum/-kahjum enne maksustamist	-5 589	11 635	489	-172	-69	-281	-549	6 026
Tulumaks	0	0	0	1	0	163	-2	162
Vähemusosalus	0	0	0	0	0	-154	0	-154
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-5 589	11 635	489	-171	-69	598	-551	6 342
30.06.2025								
Varad	53 021	192 617	20 854	25 893	6 403	1 429	-184 458	115 759
Kohustused	164 870	13 363	8 008	15 081	6 122	1 731	-150 825	58 350
Põhivara soetus	0	28	9	0	8	0	0	45
Põhivara maha kandmine	0	0	-1	0	0	0	0	-1
Põhivara kulum	0	23	22	37	198	614	0	894

*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
sh kinnisvara müük	0	39 439	63	5 850	0	0	0	45 352
sh renditulu	0	2	88	43	480	0	-480	133
sh hotellide opereerimise tulu	0	0	0	0	6 072	0	0	6 072
sh haldusteenused	0	144	0	327	0	0	-1	470
sh komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	0	0	0	0	1 062	0	1 062
sh muud teenused	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	-1 367	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	2 178	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	1 752	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 kontsernisest 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 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 tütaretevõtted

	Preatoni Nuda Proprietà S.r.l.
Vähemusosalus (%) 30. juunil 2025	32,50%
Vähemusosalus (%) 31. detsembril 2025	22,50%
Vähemusosalus (%) 30. juunil 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 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Müügitulu	245	574	95	436	980
Müüdud toodete ja teenuste kulu	-677	-826	-327	-466	-1 517
Turustuskulud	-109	-129	-54	-65	-242
Üldhalduskulud	-140	-160	-81	-91	-336
Muud ärikulud	-6	-74	-5	-35	-45
Finantskulud	-26	-21	-13	-10	-43
Kahjum enne maksustamist	-713	-636	-385	-231	-1 203
Tulumaks	163	163	82	82	312
Aruandeperioodi kahjum	-550	-473	-303	-149	-891
Vähemusosalus	-124	-154	-68	-49	-273
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	-426	-319	-235	-100	-618

Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Raha	416	373	121
Lühiajalised nõuded ja varud	185	472	669
Pikaajalised nõuded	13	13	24
Materiaalne põhivara	137	166	139
Immateriaalne põhivara	874	2 042	1 459
Varad kokku	1 625	3 066	2 412
Edasilükkunud tulumaksukohustis	244	569	407
Lühiajalised kohustised kokku	815	298	868
Pikaajalised kohustised kokku	199	864	220
Kohustised kokku	1 258	1 731	1 495
Omakapital kokku	367	1 335	917
Vähemusosalus	57	434	181
Emaettevõtte omanikele kuuluv osa	310	901	736

Lisa 6. Varud

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Kinnisvara müügiks	26 999	16 539	19 856
<i>sh. Kindrali Majad, Tallinn</i>	<i>0</i>	<i>172</i>	<i>0</i>
<i>sh. Uus-Kindrali (valge maja), Tallinn</i>	<i>2 112</i>	<i>0</i>	<i>6 968</i>
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	<i>10 646</i>	<i>15 418</i>	<i>11 991</i>
<i>sh. River Breeze, Riia</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>sh. Šaltinių Namai, Vilnius</i>	<i>13 911</i>	<i>949</i>	<i>897</i>
<i>sh. Korter, Milano</i>	<i>330</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Lõpetamata kinnisvara	35 124	39 271	36 079
<i>sh. Uus-Kindrali (must maja), Tallinn</i>	<i>11 159</i>	<i>13 059</i>	<i>7 078</i>
<i>sh. Kalaranna Kvartal, Tallinn</i>	<i>148</i>	<i>148</i>	<i>148</i>
<i>sh. Blue Marine Residence, Riia</i>	<i>6 827</i>	<i>2 600</i>	<i>3 627</i>
<i>sh. Šaltinių Namai, Vilnius</i>	<i>0</i>	<i>17 002</i>	<i>18 323</i>
<i>sh. Borgo, Vilnius</i>	<i>7 078</i>	<i>6 462</i>	<i>6 903</i>
<i>sh. Musketäri Majad, Tallinn</i>	<i>9 912</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ostetud kaubad müügiks	77	85	145
Ettemaksed varude eest	1 081	1 135	1 423
Kokku	63 281	57 030	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 ning Riias asuva Blue Marine Residence'i projektiga. Borgo projektile on ehitusluba väljastatud ja ehitustööde algus on kavandatud 2026. aasta teise poolde. 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	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Kapitalirendid	0	1	0
Laenukohustustega seotud deposiidid	0	300	300
Muud pikaajalised nõuded	13	13	24
Kokku	13	314	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. Saksamaa ja Eesti kinnisvaraobjektide viimased sõltumatud hindamised tehti 2025. aasta lõpus.

30. juuni 2026 seisuga hõlmasid maa ja hooned hotellikinnisvara Saksamaal Bad Kreuznachis ning bürooruume 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	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Materiaalse põhivara soetusmaksumus või ümberhindlusväärtus	10 619	9 369	9 275
Akumuleeritud kulum	-1 558	-1 906	-1 439
Materiaalse põhivara bilansiline jääkväärtus	9 061	7 463	7 836

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Kasutusõigusega varade soetusmaksumus või ümberhindlusväärtus	1 032	888	1 177
Akumuleeritud kulum	-250	-504	-396
Kasutusõigusega varade bilansiline jääkväärtus	782	384	781

Kasutusõigusega varad hõlmavad maad Saksamaal, mille kasutusõigus kehtib kuni hoonestusõiguse lepingu lõppemiseni, bürooruume 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 ümberrhinnatud väärtus 31.12.2024	7 634	1 381	319	0	9 335	887
Soetamine	0	8	27	0	35	1
Mahakandmine	0	0	-1	0	-1	0
Soetusmaksumus või ümberrhinnatud väärtus 30.06.2025	7 634	1 389	345	0	9 369	888
Soetamine	0	9	18	24	51	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 ümberrhinnatud väärtus 31.12.2025	7 500	1 395	355	24	9 275	1 177
Soetamine	244	155	72	52	523	117
Ümberliigitamine	870	0	2	-2	870	0
Mahakandmine	0	0	-49	0	-49	-262
Soetusmaksumus või ümberrhinnatud väärtus 30.06.2026	8 614	1 550	380	74	10 619	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	255	1 740	374
Materiaalse põhivara kulum	108	42	17	167	130
Mahakandmine	0	0	-1	-1	0
Akumuleeritud kulum 30.06.2025	513	1 121	271	1 906	504
Materiaalse põhivara kulum	109	40	16	165	126
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	108	41	19	168	116
Mahakandmine	0	0	-49	-49	-262
Akumuleeritud kulum 30.06.2026	108	1 200	249	1 558	250

Lisa 9. Kinnisvarainvesteeringud

tuhandetes eurodes	Väärtuse kasvu eesmärgil hoitavad kinnisvarainvesteeringud
Väärtus 31.12.2024	44 210
Investeeringud	141
Kasum õiglase väärtuse muutustest	754
Ümberliigitamine varudesse	-2 600
Väärtus 30.06.2025	42 505
Investeeringud	198
Kasum õiglase väärtuse muutustest	2 713
Ümberliigitamine müügiks hoitavaks varaks	-1 900
Väärtus 31.12.2025	43 516
Investeeringud	524
Ümberliigitamine varudesse	-8 693
Väärtus 30.06.2026	35 347

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.

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, 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	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Immateriaalse vara soetusmaksumus	3 830	3 792	3 811
Akumuleeritud kulum	-2 847	-1 659	-2 256
Immateriaalse vara bilansiline jääkmaksumus	983	2 133	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 30.06.2025	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	27	1	28
Mahakandmine	0	-9	0	0	-9
Soetusmaksumus 30.06.2026	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	553	0	44	597
Akumuleeritud kulum 30.06.2025	1 383	39	237	1 659
Immateriaalse vara kulum	551	0	46	597
Akumuleeritud kulum 31.12.2025	1 934	39	283	2 256
Immateriaalse vara kulum	554	0	46	600
Mahakandmine	0	-9	0	-9
Akumuleeritud kulum 30.06.2026	2 488	30	329	2 847

Lisa 11. Lühiajalised ja pikaajalised laenukohustused

Lühiajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	63	740	9 267
Tagatud ja tagamata võlakirjad	8 794	6 364	19 968
Rendikohustiste lühiajaline osa	256	180	186
Muud laenuandjad	625	0	625
Kokku	9 738	7 284	30 046

Pikaajalised laenukohustused

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Pangalaenu ja arvelduskrediidid	18 507	10 232	14 285
Tagatud ja tagamata võlakirjad	11 105	23 727	0
Rendikohustiste pikaajaline osa	653	262	648
Muud laenuandjad	120	745	120
Kokku	30 385	34 966	15 053

Laenuandjad

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
LHV Pank (Eesti)	15 821	5 225	14 651
Sparkasse (Saksa)	250	313	281
Artea Bankas (Leedu)	0	5 434	8 066
BluOr Bank (Läti)	2 499	0	554
Tagatud võlakirjad - võlakirjade omanikud	11 316	21 565	11 414
Tagamata võlakirjad - võlakirjade omanikud	8 583	8 526	8 554
Rendikohustised (seotud kasutusõigusega varadega)	909	442	834
Muud laenuandjad	745	745	745
Kokku	40 123	42 250	45 099

Kõik laenulepingud on sõlmitud eurodes. Aruandeperioodi intressikulu ja muud finantskulud kokku moodustasid 1,3 miljonit eurot (2025 6 kuud: 1,5 miljonit eurot). Vaata lisa 19.

30. juuni 2026 seisuga oli Grupp sõlminud Coop Pangaga laenulepingu Musketäri Majade ehituskulude finantseerimiseks, kuid lepingu alusel ei olnud laenu veel välja võetud.

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 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.

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%.

7. juulil 2026 teatas Grupp Nasdaq Tallinna vahendusel, et on kasutanud tagamata võlakirjade tingimustest tulenevat õigust pikendada võlakirjade lunastustähtaega kahe aasta võrra, 31. oktoobril 2026 kuni 31. oktoobrini 2028. Kuna teade avaldati pärast 30. juuni 2026 aruandekuupäeva, on võlakirjad käesolevas vahearuanandes kajastatud lühiajaliste kohustistena.

Aruandekuupäeva seisuga on mittekonverteeritavate tagamata võlakirjade bilansiline väärtus 8,6 miljonit eurot (30. juuni 2025: 8,5 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 tütaretevõtte tasandil, mille tulemusena liigitati 10,5 miljoni euro nimiväärtusega tagatud võlakirjad ümber lühiajalisteks kohustusteks. Rikkumine tulenes tütaretevõtte laenukohustusest, mille jääk ületas *maintenance test'i* raames lubatud piirmäära. Rikkumine kõrvaldati 26. märtsil 2026 tütaretevõtte 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 30. juuni 2026 moodustas omakapitali osakaal varadest 53,8%.

Aruandekuupäeva seisuga on mittekonverteeritavate tagatud võlakirjade bilansiline väärtus 11,3 miljonit eurot (30. juuni 2025: 21,6 miljonit eurot), mis sisaldab nominaalväärtust, arvestatud intresse ning kajastatud modifikatsioonikahjumi korrigeerimist vastavalt IFRS 9-le.

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

tuhandetes eurodes		30.06.2026	30.06.2025	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

Panditud varad bilansilises maksumuses, tuhandetes eurodes

Kasusaaja	Tagatise selgitus	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Arvelduskontod				
Nordic Trustee & Agency AB (Rootsi)	LHV Pank AS (Eesti)	14	14	14
Varud				
LHV Pank AS	Kalaranna 8; Tallinn	11 142	0	12 482
LHV Pank AS	Sammu 10 /Seebi tn 24a; Marsi tn 1 / Sõjakooli tn 13; Tallinn	14 725	16 679	17 817
AB Artea Bankas	Aguonų 8, Aguonų 10, Aguonų 10A, 10B,10C; Vilnius	14 229	13 629	15 390
BluOr Bank AS	Trijadibas iela 1A; Riga	4 888	0	3 683
Coop Pank AS	Rivi tn 8 /Sammu tn 7/Seebi tn 22a /22b /Talli tn 1; Tallinn	10 018	0	0

*Väärtused põhinevad summal enne grupisiseste tehingute elimineerimist

Lisa 12. Ostjate ettemaksed

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Saadud ettemaksed kinnisvara eest	5 151	7 498	5 869
Saadud ettemaksed majutusteenuste eest	24	27	19
Kokku	5 175	7 525	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 kuue kuu jooksul olid seotud Kalaranna Kvartali, Uus-Kindrali, Musketäri Majad, Blue Marine Residence, City Villas ja Attico hoone arenduste jätkuva müügi- ja üleandmistevõimega.

Lisa 13. Võlad tarnijatele ja muud võlad

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Võlad tarnijatele	4 775	4 230	3 702
Viitvõlad	2 369	1 733	1 706
Intressivõlad	39	13	34
Võlad töötajatele	50	30	2
Muud võlad	2	4	3
Kokku	7 235	6 010	5 447

Lisa 14. Müügitulu

Segmendi müügitulu

tuhandetes eurodes	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Kliendilepingutest saadav müügitulu					
Kinnisvara müügitulu	22 528	24 411	9 113	13 488	45 352
Hotelli opereerimise tulu	2 930	2 865	1 692	1 639	6 072
Haldus- ja muud teenuste müügitulud	317	264	100	136	543
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	245	909	95	771	1 062
Kliendilepingutest saadav müügitulu kokku	26 020	28 449	11 000	16 034	53 029
Renditulu	67	70	33	35	133
Kokku	26 087	28 519	11 033	16 069	53 162

Müügitulu kajastamine toimingukohustuse järgi

tuhandetes eurodes	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Teostamiskohustuse täitmise hetkel					
Kinnisvara müügitulu	22 528	24 411	9 113	13 488	45 352
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	245	909	95	771	1 062
Muude teenuste müügitulud	87	11	-15	5	73
Teostamiskohustuse täitmise hetkel kajastatav müügitulu kokku	22 860	25 331	9 193	14 264	46 487
Teostamiskohustuse täitmise aja jooksul					
Hotelli opereerimise tulu	2 930	2 865	1 692	1 639	6 072
Haldusteenused	230	253	115	131	470
Teostamiskohustuse täitmise aja jooksul kajastatav müügitulu kokku	3 160	3 118	1 807	1 770	6 542
Renditulu	67	70	33	35	133
Kokku	26 087	28 519	11 033	16 069	53 162

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

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

Lisa 15. Müüdnud kaupade ja teenuste kulu

tuhandetes eurodes	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Kinnisvara müügi otsekulu	13 280	14 841	5 483	8 102	28 211
Kinnisvara müügi komisjonitasude otsekulu	678	1 112	328	748	1 517
Kinnisvara rendi otsekulu	31	7	26	2	13
Hotelli opereerimise otsekulu	2 222	2 191	1 146	1 117	4 337
Haldusteenuste otsekulu	117	134	57	70	246
Muude teenuste otsekulu	198	1	92	4	43
Kokku	16 526	18 286	7 132	10 043	34 367

Lisa 16. Brutokasum

tuhandetes eurodes	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Müüdnud kinnisvara	9 248	9 570	3 630	5 387	17 141
Komisjonitasud kinnisvara müügil	-433	-203	-233	22	-455
Renditeenused	36	63	7	33	120
Hotelliteenused	708	674	546	522	1 735
Haldusteenused	113	119	58	60	224
Muud teenused	-111	10	-107	2	30
Kokku	9 561	10 233	3 901	6 026	18 795

Lisa 17. Üldhalduskulud

tuhandetes eurodes	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Personalikulud	2 055	1 455	1 215	761	3 016
Konsultatsioonikulud	607	647	353	316	1 292
Panga ja väärtpaberiturust tasud	63	62	37	33	119
Maa- ja kinnisvara maksud	137	106	75	46	220
Materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum	125	122	67	61	211
Muud	392	360	212	209	801
Kokku	3 379	2 752	1 959	1 426	5 659

Personalikulud suurenesid võrreldes eelmise aasta sama perioodiga peamiselt 2026. aasta teise kvartali 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 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Laekunud viivised ja trahvid	54	0	12	0	99
Kasum varade õiglase väärtuse korrigeerimisest	0	754	0	754	3 467
Muud	22	16	20	4	258
Kokku	76	770	32	758	3 824

Muud ärikulud

tuhandetes eurodes	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Viivised ja trahvid	31	16	20	6	39
Kahjum firmaväärtuse langusest	0	0	0	0	863
Muud	20	92	18	37	112
Kokku	51	108	38	43	1 014

Lisa 19. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

tuhandetes eurodes	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Intressitulu	17	23	7	10	40
Kokku	17	23	7	10	40

Finantskulud

tuhandetes eurodes	2026 6 kuud	2025 6 kuud	2026 II kvartal	2025 II kvartal	2025 12 kuud
Intressikulu	1 278	1 479	648	746	2 526
Muud finantskulud	22	35	14	23	89
Kokku	1 300	1 514	662	769	2 615

Perioodi intressikulud moodustasid 1 493 tuhat eurot, millest 215 tuhat eurot kapitaliseeriti varudesse ning 1 278 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	01.01.2026-30.06.2026	$(56\,687\,954 \times 181 / 181) = 56\,687\,954$
Perioodil	01.01.2025-30.06.2025	$(56\,687\,954 \times 181 / 181) = 56\,687\,954$
Perioodil	01.04.2026-30.06.2026	$(56\,687\,954 \times 91 / 91) = 56\,687\,954$
Perioodil	01.04.2025-30.06.2025	$(56\,687\,954 \times 91 / 91) = 56\,687\,954$
Perioodil	01.01.2025-31.12.2025	$(56\,687\,954 \times 365 / 365) = 56\,687\,954$

Indikatiivne kasum/kahjum aktsia kohta jätkuvates tegevusvaldkondades:

Perioodil	01.01.2026-30.06.2026	$3\,429\,000 / 56\,687\,954 = \text{EUR } 0,06 \text{ eurot}$
Perioodil	01.01.2025-30.06.2025	$6\,342\,000 / 56\,687\,954 = \text{EUR } 0,11 \text{ eurot}$
Perioodil	01.04.2026-30.06.2026	$561\,000 / 56\,687\,954 = \text{EUR } 0,01 \text{ eurot}$
Perioodil	01.04.2025-30.06.2025	$4\,347\,000 / 56\,687\,954 = \text{EUR } 0,08 \text{ eurot}$
Perioodil	01.01.2025-31.12.2025	$12\,314\,000 / 56\,687\,954 = \text{EUR } 0,22 \text{ eurot}$

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.

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 6 kuud	2025 6 kuud	2025 12 kuud
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Kaupade/teenuste müük	0	2	2
Üldhalduskulud	246	256	512
Kinnisvara ost	0	13	0
Juhatuse ja nõukogu liikmed:			
Juhtkonnale makstud tasud ja preemiad	460	352	615
Kaupade/teenuste müük	38	561	824

Nõuded seotud osapoolte vastu

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Nõuded	47	0	1

Võlad seotud osapooltele

tuhandetes eurodes	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
Olulised omanikud ja nendega seotud ettevõtted:			
Võlad tarnijatele	13	105	8
Laenud	745	745	745

Osalused Grupis %

	30.06.2026	30.06.2025	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%

Juhatus kinnitus raamatupidamise konsolideeritud vahearuandele

Juhatus kinnitab AS Pro Kapital Grupp 2026. teise kvartali ja kuue kuu konsolideeritud raamatupidamise vahearuande koostamise õigsust ja täielikkust.

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

Edoardo Axel Preatoni

Tegevjuht ja
Juhatuses liige

14. august 2026