

PROKAPITAL

BALTI KINNISVARA · EST. 1994

32 aastat kogemust kinnisvara arendamisel Baltikumis

OLULINE TEAVE

Sellele dokumendile (edaspidi „Esitlus“) juurde pääsedes, seda alla laadides või lugedes, tervikuna või osaliselt, nõustute käesolevaga alljärgnevate tingimustega. Teil on õigus seda Esitlust vaadata, printida ja selle koopiat säilitada üksnes enda tarbeks.

See on väärtpaberite reklaam määruse (EL) 2017/1129 (edaspidi „Prospektimäärus“) tähenduses. Väärtpaberite emitent on AS Pro Kapital Grupp. Tegemist ei ole väärtpaberite müügipakkumise ega üleskutsega väärtpabereid osta, samuti mitte investeerimisalase soovitusena. Enne investeerimisotsuse tegemist tutvuge tingimuste, prospekti, riskide ja muu teabega, mis on kättesaadav aadressil: <https://www.prokapital.com/bond-issue2026/>. Vajadusel konsulteerige asjatundjaga. Käesolevat Esitlust levitab AS Pro Kapital Grupp või korraldaja. Võlakirju pakutakse kutselistele investoritele, võrdsetele vastaspooltele ja jaeinvestoritele üksnes Eestis, Lätis ja Leedus. Lisaks Eesti, Läti ja Leedu investoritele võib emitent pakkuda võlakirju ka mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigi kutselistele investoritele, tuginedes prospektimääruse artikli 1 lõike 4 punkti a erandile prospekti avaldamise kohustusest.

Käesolevat Esitlust ei tohi edastada, avaldada ega levitada ükski muu isik ega kuskil mujal. Isikud, kelle valdusesse käesolev Esitlus satub, peavad ennast kõigi selliste piirangutega kurssi viima ja neid järgima. Ühtegi käesolevas Esitluses sisalduvat teavet ei tohi kopeerida, dubleerida, taasesitada, taaslevitada, avaldada, eksponeerida ega selle sisu muul viisil otseselt või kaudselt avalikustada ega levitada, tervikuna ega osaliselt, mis tahes vahenditega ja mis tahes eesmärgil, ühelegi isikule peale teie töötajate, juhatuse liikmete, ametiisikute või nõustajate, kes nõustuvad käesolevas sätestatud piirangutega.

Käesolev Esitlus on mõeldud üksnes informatiivsel ja aruteluotstarbel ega tekita AS-ile Pro Kapital Grupp, selle õigusnõustajale ega korraldajale mingeid õiguslikult siduvaid kohustusi. Siin sisalduv teave on esitatud kokkuvõtlikul kujul, ei ole ammendav ning on indikatiivne ja mittesiduv. Te ei tohiks sellele tugineda ega kasutada seda mis tahes otsuse, kohustuse või tegevuse lõpliku alusena. AS Pro Kapital Grupp, selle õigusnõustaja ega korraldaja ei anna mingeid garantiisid, tagatisi ega kinnitusi käesolevas Esitluses sisalduva teabe täielikkuse kohta.

Võlakirju pakutakse AS-i Pro Kapital Grupp EUR 10 000 000 mittekonverteeritavate võlakirjade programmi põhiprospekti (edaspidi „**Prospekt**“) ja selles viidatud muude dokumentide alusel, mis kõik on kättesaadavad aadressil <https://www.prokapital.com/bond-issue2026/>. Finantsinspektsiooni poolt prospekti kinnitamine ei ole käsitletav AS-i Pro Kapital Grupp võlakirjade heakskiitmisenä. Käesolev Esitlus ei kujuta endast prospekti või põhiprospekti määruse (EL) 2017/1129 (muudetud kujul) tähenduses ega muud pakkumisdokumenti. Käesolevat Esitlust ei ole läbi vaadanud, kinnitanud, registreerinud ega heaks kiitnud ükski järelevalve- ega reguleeriv asutus üheski jurisdiktsioonis.

AS-i Pro Kapital Grupp võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad teatud riskid. Peamised riskid, mis võivad mõjutada AS-i Pro Kapital Grupp suutlikkust endale võetud kohustusi täita, on kirjeldatud Prospektis, mis on kättesaadav aadressil <https://www.prokapital.com/bond-issue2026/>. Riskide realiseerumisel ei pruugi investor saada oodatud tulu või võib sellega kaasneda osaline või täielik ilmajäämine oma investeringust. Nimetatud riskide loetelu annab ülevaate AS-i Pro Kapital Grupp Prospekti koostamise aegsest arusaamast selle kohta, millised riskid on võlakirjade emiteerimisega seotud. Nimetatud riskide loetelu ei ole ammendav. Täiendavad AS-iga Pro Kapital Grupp seotud riskid, millest AS Pro Kapital Grupp ei ole praegu teadlik või mida AS Pro Kapital Grupp ei ole pidanud oluliseks, võivad üksikult või koos avaldada olulist mõju AS-i Pro Kapital Grupp äritegevusele, tuleviku väljavaadetele, äritegevuse tulemustele ja/või finantsseisundile ning AS-i Pro Kapital Grupp võimekusele võlakirjad lunastada.

Siinkohal nimetatud võlakirjad ei pruugi sobida investeringuks kõikidele isikutele. Enne ühegi tehingu tegemist seoses võlakirjadega peate veenduma, et mõistate täielikult sellise tehingu tegemisega kaasnevaid asjaolusid ja olete sõltumatult hinnanud sellise tehingu tegemise sobivust, võttes arvesse omaenda eesmäärke ja endaga seotud asjaolusid. Võimalikud investorid peavad enne võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemist hoolikalt tutvuma Prospektiga (sh selles avaldatud riskifaktoritega), emissioonitingimustega (sh lõplike tingimustega) ning muude võlakirjade emissiooniga seotud dokumentidega.

Esitlus annab ülevaate valitud arendusprojektidest, mida planeerivad AS-iga Pro Kapital Grupp seotud ettevõtted ja mis on hetkel planeerimisjärgus. Visuaalid ja prognoositavad näitajad on esialgsed ning võivad projektide edenedes muutuda. Tulevikku suunatud väidete osas ei anta mingeid kinnitusi. Sellised väited põhinevad käesoleva hetke eeldustel ning hõlmavad teadaolevaid ja teadmata riske, ebakindlust ja muid tegureid, mis võivad põhjustada tegelike tulemuste, tegevuse või saavutuste olulist erinevust väljendatust või eeldatust. Tulevikku suunatud väited kehtivad üksnes käesoleva Esitluse kuupäeva seisuga ning AS Pro Kapital Grupp ei võta endale kohustust selliseid väiteid uuendada ega muuta, olenemata sellest, kas see tuleneb uuest teabest, tulevastest sündmustest või muust asjaolust.

Miski selles Esitluses ei ole käsitletav investeerimis-, finants-, õigus-, maksu-, raamatupidamis- või muu erialase nõuande või soovitusena. Käesolevas Esitluses sisalduvat teavet ei ole sõltumatute isikute poolt kontrollitud.

PRO KAPITAL GRUPP VÕLAKIRJAEMISSIOON

Pro Kapital on üks Baltikumi **pikaajalisema kogemusega kinnisvaraarendajaid**, kes keskendub kõrge kvaliteediliste elu- ja ärikinnisvaraprojektide arendamisele **Tallinnas, Riias ja Vilniuses**. Grupi põhitegevus on kinnisvaraarendus Baltimaades. Lisaks kuulub Pro Kapitali tegevuste hulka majutusettevõtte Saksamaal ning kinnisvara vahendusteenused Itaalias.

Alates 1994. aastast on ettevõtte välja arendanud üle **515 000 m² (bruto) elu- ja äripinda** ning juhib arendusprojekte oma ettevõttesisese kompetentsi toel kogu väärtusahela ulatuses.

53,2 mln €

2025 MÜÜGITULU

12,0 mln €

2025 PUHASKASUM

54%

OMAKAPITALI
OSAKAAL
30.06.2026

VÕLAKIRJAEMISSIOONI TINGIMUSED

EMITENT	AS Pro Kapital Grupp
INSTRUMENT	Tagamata võlakiri
NOTEERIMINE	Nasdaq Tallinn võlakirjade põhinimekiri
EMISSIOONI MAHT	6 miljonit eurot (võimalus suurendada kuni 10 miljoni euron)
KUPONGIMÄÄR	8.3% aastas., makstakse kord kvartalis
EMISSIOONI KUUPÄEV	25.09.2026
LUNASTUSTÄHTAEG	25.09.2028
KAASATUD RAHA KASUTAMINE	Olemasolevate Rootsi tagatud võlakirjade lunastamine
FINANTSKOVENANDID	Emitendi omakapitali suhtarv > 35% (30.06.2026 seisuga 53.8%)

PEAMISED INVESTEERIMISARGUMENDID

32+ AASTAT
KOGEMUST

Üle 32 aasta arenduskogemust Baltikumis; valminud üle 515 000 m² brutopinda

HAJUTATUD TEGEVUS
KOLMES RIIGIS

Esindatus Baltikumi pealinnades Tallinn, Riia ja Vilnius

TUGEVAD
FINANTSNÄITAJAD

2025. aasta käive 53,2 mln € / puhaskasum 12,0 mln € / 35% brutokasumi marginaal

TUGEV
BILANSS

54% omakapitali osakaal (30.06.2026) / 0,5x netovõla ja omakapitali suhe

322 000+ m² (brutopinda)
ARENDUSPORTFELL

Märkimisväärne arendusportfell Baltikumi elamuprojektides

SISUKORD

1. **PRO KAPITALI ÜLEVAADE**
2. ARENDUSPORTFELL
3. TURU ÜLEVAADE
4. FINANTSINFO
5. EMISSiooni TINGIMUSED

LÜHIDALT PRO KAPITAL GRUPIST

Pro Kapital on üks Baltimaade vanimaid ja juhtivaid kinnisvaraarendusettevõtteid, KES keskendub kõrge kvaliteediga elu- ja ärikvartalite arendamisele Eesti, Läti ja Leedu pealinnades.

32 aastat kogemust

Asutatud 1994. aastal

Börsil noteeritud alates 2012. a

Nasdaq Tallinna börsil

Põhiturud

Tallinn · Riia · Vilnius

Rahvusvaheline tegevus

Parkhotel Kurhaus, Saksamaa

1210 kodu valmis

Planeerimisel üle 1800 kodu

94 miljonit eurot müügitulu

Perioodil 2023–2025

515 000 m²

ARENDATUD brutopind
kokku (GBA)

322 000 m²

ARENDUSPORTFELLI
brutopind kokku (GBA)

837 000 m²

KOGUMAHT



ETTEVÕTTE STRUKTUUR

AS Pro Kapital Grupp on börsil noteeritud emaettevõtte, mis koordineerib kinnisvaraarendust spetsiaalsete riigi- ja projektitasandi tütarettevõtete kaudu kogu Baltikumis.

Kohalikke arendusplatvorme **Eestis**, **Lätis** ja **Leedus** toetavad eraldi iga projekti jaoks loodud SPV-d sealhulgas **Kalaranna Kvartal**, **Kristiine City**, **Kliversala Bay**, **Šaltinių Namai**, **Miesto Vilos**, **Attico Boutique** ja **Borgo**.

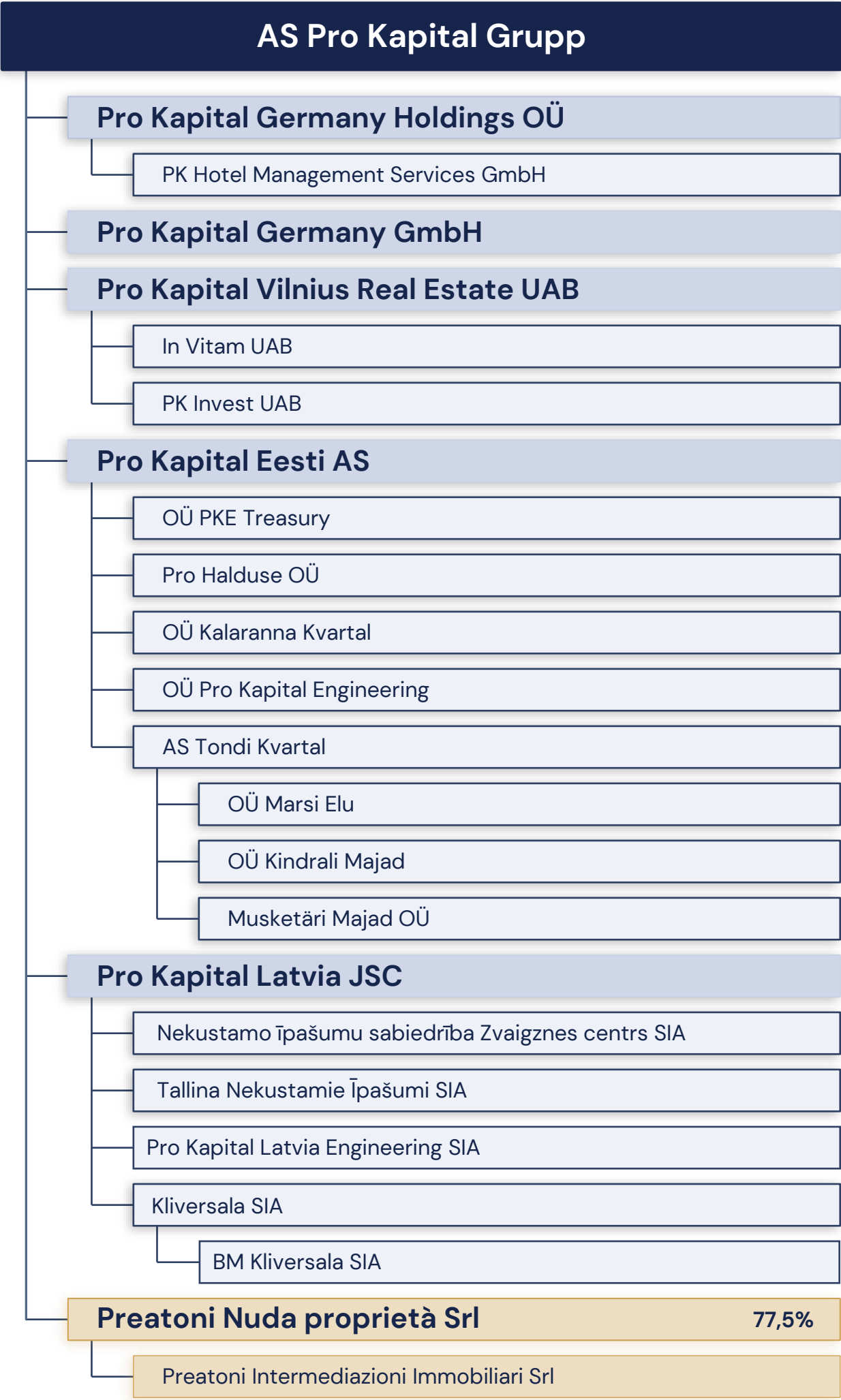
Projektiettevõtetel põhinev struktuur võimaldab Pro Kapitalil hallata iga arendust eraldi, eristada projekti rahastamist ja tagatise ning säilitada selge kontroll teostuse, lubade taotlemise, ehituse ja müügi üle.

PRO KAPITAL GRUPI OMANDISTRUKTUUR

AS Pro Kapital Grupp on avalikult noteeritud **Nasdaq Tallinna põhinimekirjas**, 3.09.2026 seisuga on ettevõttel 941 aktsionäri. Paljud registreeritud aktsionärid on esindajaettevõtted, kes esindavad mitmeid mitteresidentidest investoreid. ASile Pro Kapital Grupp kättesaadava teabe kohaselt on 3.09.2026 seisuga ASi Pro Kapital Grupp suurimad aktsionärid hr Ernesto Preatoni ja tema sidusettevõtted.

Aktsionärid, kellele kuulub üle 5% kõigist aktsiatest 03.09.2026 seisuga:

Ettevõtte nimi	Aktsionäri valduses olevate aktsiate arv, tk	Aktsionäri valduses olevate aktsiate hulk, %
RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG	19 693 536	34,74
Clearstream Europe AG	16 805 818	29,65
CACEIS BANK/QE/EE MKT OMN STD	9 377 068	16,54
Svalbork Invest OÜ	5 590 639	9,86



KÕRGE KASUMLIKKUS

2025 oli Pro Kapitali jaoks tugev ja kasumlik aasta, mida iseloomustas kinnisvaramüügi märkimisväärne kasv ja edukas teostus kõigis kolmes Balti riigis. Kogutulu ulatus **53,2 miljoni** euron, võrreldes 18,2 miljoni euroga 2024. aastal, peamiselt tänu korterite üleandmisele **Kalaranna Kvartalis** ja **Uus-Kindralis** Tallinnas ning **Miesto Vilos** Vilniuses.

2026. aasta I poolaastal püsis grupp vaatamata üleantud kinnisvaraobjektide väiksemale mahule **tugevalt kasumlikuna**. Müügitulu ulatus **26,1 miljoni euron**, ärikasum **5,6 miljoni euron** ja puhaskasum **3,3 miljoni euron**. Brutomarginaal paranes 36,7%-ni, võrreldes 35,4%-ga 2025. majandusaastal.

Tallinnas alustati 2025. aasta lõpus **Uus-Kindrali** valge maja korterite üleandmisega. 2026. aasta I poolaastaks oli valdav osa hoone korteritest müüdud ning 90 korteriga musta maja ehitus oli jõudnud ligikaudu **75% valmidusastmeni**. **Musketäri Majades** alustati müügi ja ehitusega ning **Kalaranna Kvartalis** jätkus korterite müük.

Riias alustati **Kliversala Bay – Blue Marine Residence’i** ehitusega 2025. aastal ning ehitustööd jätkusid 2026. aasta I poolaastal, kus maa-aluse osa ehitus jõudis lõpule ning alustati ettevalmistusi maapealse osa ehituseks.

Vilniuses valmis 2025. aastal **Miesto Vilos (Linna Villad)** ning 2026. aasta I poolaastal jätkus aktiivne müügitegevus. **Borgo** projekt sai ehitusloa ning projekti müügi ja arenduse käivitamine on kavandatud 2026. aasta II poolaastasse.

	2026 6 KUUD	2025 12 KUUD
KOGUTULU	EUR 26.1 mln	EUR 53.2 mln
KINNISVARA MÜÜGITULU	EUR 22.5 mln	EUR 45.4 mln
ÄRIKASUM	EUR 5.6 mln	EUR 14.7 mln
PUHASKASUM	EUR 3.3 mln	EUR 12.0 mln
VARAD KOKKU	EUR 123.7 mln	EUR 124.5 mln
OMAKAPITAL KOKKU	EUR 66.6 mln	EUR 63.3 mln
NETOVÕLG / OMAKAPITAL	0.5X	0.6X
OMAKAPITALI SUHE	54%	51%

53,2 mln €

KOGUTULU (2025 12 kuud)
Võrreldes 18,2 mln € 2024. aastal

14,7 mln €

ÄRIKASUM (2025 12 kuud)
Kõrge kasumlikkus 28%

12,0 mln €

PUHASKASUM (2025 12 kuud)
Mõjutatud objektide üleandmisest

54%

OMAKAPITALI SUHE (30.06.2026)
0,5× netovõlg/omakapital

KOLM AASTAKÜMMET SILMAPAISTVAID ARENDUSPROJEKTE



Pro Kapitali asutamine — esimene professionaalne kinnisvaraarendaja Eestis.



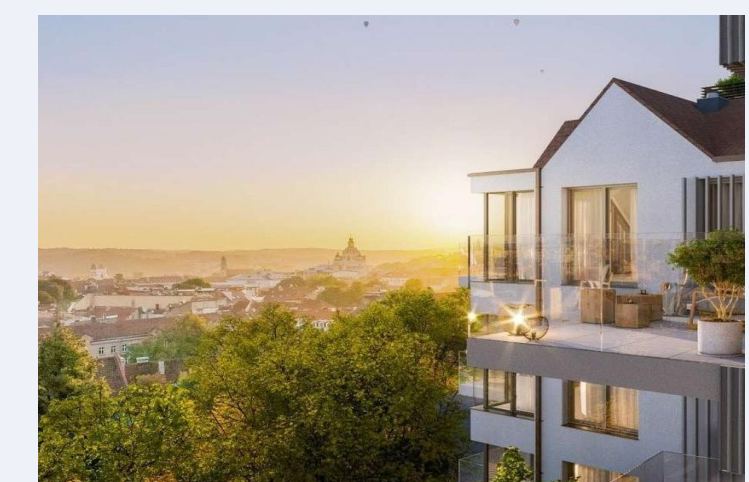
Kristiine Keskuse avamine Tallinnas.



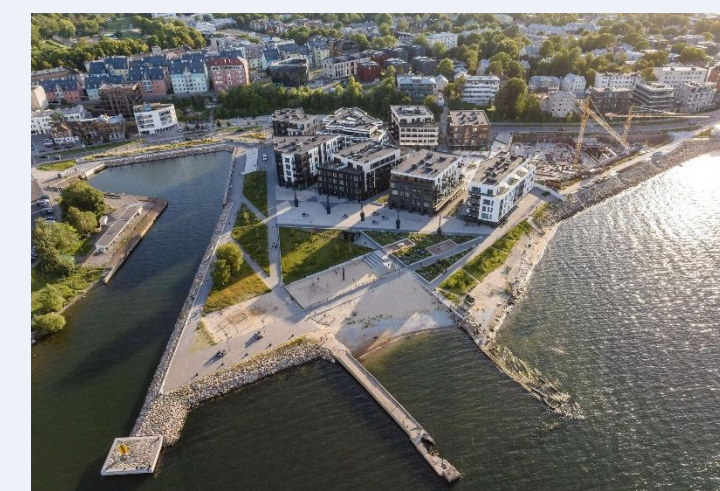
Viis A++ hoonet valmisid Vilniuses Šaltinių Namai's.



Kindrali Majade valmimine Tallinnas.



Miestos Vilose valmimine Vilniuses. Tallinnas algab Musketäri Majade kahe esimese hoone ehitus.



JUHTKOND



TEGEVJUHT

Edoardo Axel Preatoni

Edoardo on Dubais tegutseva Preatoni Real Estate Developmenti asutaja ja tegevjuht. Tema juhtimisel valmis Jumeirah Lake Towersis asuv silmapaistev mitmeotstarbeline kõrghoone Preatoni Tower. Ta on kuulunud AS Pro Kapital Grupp juhatusse alates 2016. aastast ning tegutseb ettevõtte tegevjuhina alates 2022. aastast.



PEADIREKTOR

Andrus Laurits

Andrus on kinnisvaravaldkonna tippjuht, kellel on üle 25 aasta rahvusvahelist kogemust kinnisvaraarenduse, ettevõtte juhtimise ja investeeringute juhtimise valdkonnas Euroopas, Põhja-Ameerikas ja Ladina-Ameerikas. Ta kuulus aastatel 1997–2008 Pro Kapital Grupi juhatusse ning naasis Pro Kapitali 2022. aastal.



FINANTSJUHT

Ann-Kristin Kuusik

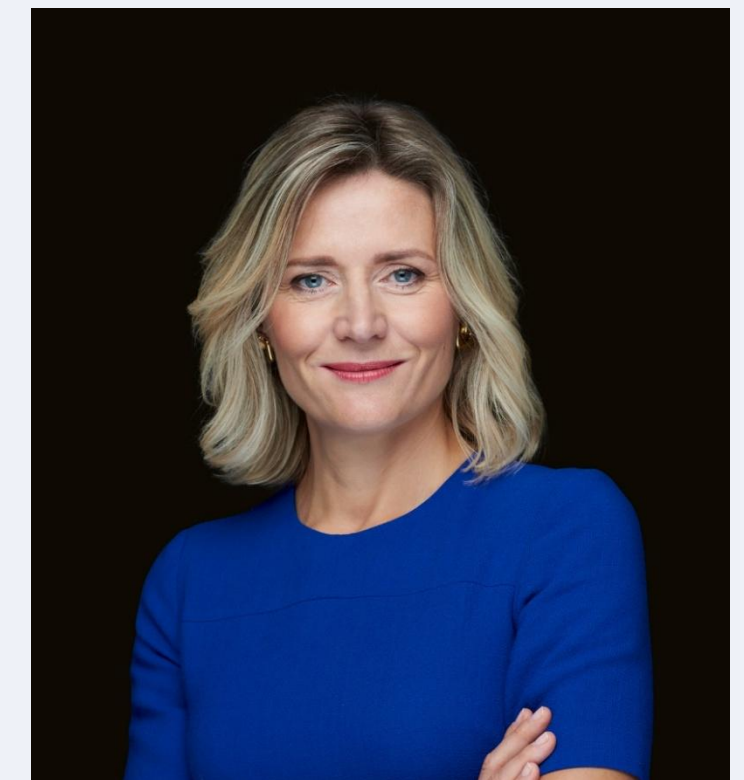
Ann-Kristinil on üle 20 aasta kogemust raamatupidamise ja finantsjuhtimise valdkonnas. Ta liitus Pro Kapitaliga 2014. aastal ning on alates 2024. aastast AS Pro Kapital Grupp finantsjuht, vastutades kontserni finantsjuhtimise, finantsaruandluse ja finantsstrateegia eest.



TEGEVJUHT • LĀTI

Mārtiņš Kusiņš

Mārtiņš on ehitusvaldkonna professionaal, kellel on pikaajaline kogemus ehituse, projektijuhtimise ja kinnisvaraarenduse valdkonnas. Ta liitus Pro Kapital Latviaga 2016. aastal tehnilise projektijuhina ning on alates 2022. aastast ettevõtte juhatuse liige ja tegevjuht. Enne Pro Kapitaliga liitumist omandas ta laialdased kogemused ehitussektoris.



TEGEVJUHT • VILNIUS

Neringa Rasimavičienė

Neringa on kogenud kinnisvara- ja ärijuhtimise valdkonna professionaal, kes on töötanud Pro Kapitalis alates 2001. aastast. Alates 2007. aastast on ta Pro Kapital Vilnius Real Estate'i juhatuse liige ja operatsioonide juht ning alates 2008. aastast PK Investi juhatuse liige ja tegevjuht.

SISUKORD

1. PRO KAPITALI ÜLEVAADE
2. **ARENDUSPORTFELL**
3. TURU ÜLEVAADE
4. FINANTSINFO
5. EMISSIOONI TINGIMUSED



EESTI • Tallinn

4 TÖÖS **6** TULEMAS

Tallinnas on kaks olulist käimasolevat arendust: **Kalaranna Kvartal** ja **Kristiine City**. Kalaranna Kvartal on valmis ja piiratud arv kodusid on veel saadaval, samas kui Kristiine Citys valmis esimene **Uus-Kindrali** maja, mille üleandmine algas 2025. aasta IV kvartalis, ja järgmise **Uus-Kindrali** maja valmimine on kavandatud 2026. aasta oktoobriks–novembriks. Samuti alustati **Musketäri Majade** ehitust, mis on Kindrali Majade viimane etapp.

Kristiine City teiste projektide, sealhulgas **Tondi 53 / Dunte, NÜÜD Majade** ja **Sammu Residentsi**, täiendavad projekteerimis- ja planeerimistööd on käimas.

Projekti hulka kuulub ka **Ülemiste 5** – umbes 22 500 m² äriarendus tulevase Rail Baltica Ülemiste terminali kõrval.

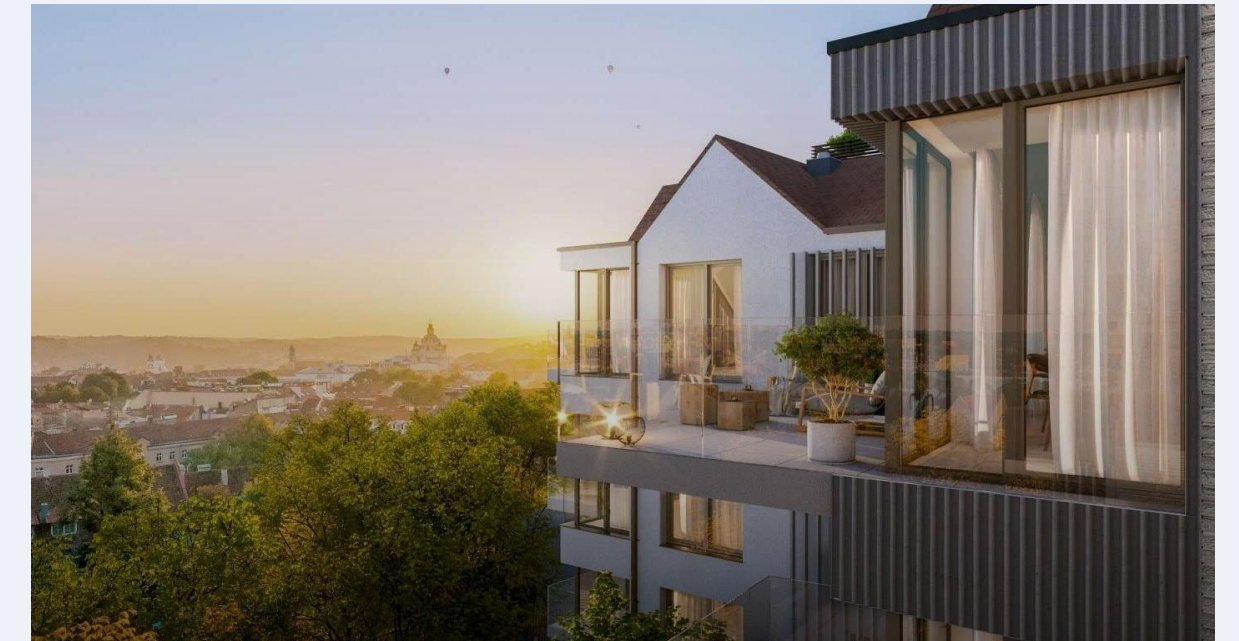


LÄTI • Riia

1 TÖÖS **9** TULEMAS

Läti peamine käimasolev arendusprojekt on **Klīversala Bay** Riia kesklinnas, mis asub ligi viie hektari suurusel poolsaarel, mida piiravad Daugava jõgi ja Āgenskalna laht. Esimene etapp, **River Breeze Residence**, on valmis ja täielikult müüdud; järgmine etapp, **Blue Marine Residence**, on ehitusjärgus.

Pro Kapital arendab ülejäänud **Klīversala Bay'd** etappide kaupa ühtse integreeritud elamukvartalina. See on Riia kesklinna elamuprojekt, millele on väljastatud ehitusluba. Grupile kuulub ka **City Oasis, Brīvbase ärikvartal**, endise tehase territooriumile rajatav moodne büroohonete arendus, mis plaanitakse müüki panna.



LEEDU • Vilnius

1 TÖÖS **1** TULEMAS

Peamine käimasolev arendusprojekt Leedus on **Miesto Vilos** Vilniuse vanalinnas UNESCO kaitse all oleval muinsuskaitsealal. **Saltiniu Namai** viiest elamust koosnev esimene etapp on valmis ja täielikult müüdud; viimane etapp Miesto Vilosega ja elamu-ärihoonega valmis 2025. aasta lõpuks.

Järgmine Vilniuse projekt on **Borgo** Naugarduko tänaval, kus endine koolihoone muudetakse umbes 50 luksuskorteriga tiptasemel elamukompleksiks. Ehitusluba on väljastatud ja ehitusega on plaanis alustada 2026. aasta teises pooles.

EESTI

Projekt	Arenduse tüüp	Staatuse	Ehituse algus	Ehituse lõpp	Hoonete arv	Ühikuid kokku	Brutopind kokku
Kalaranna Kvartal III	korterid	valmis, müügifaasis	2023	2025	4	151	16 850
Uus-Kindrali majad, valge maja	korterid	valmis, müügifaasis	2024	2026	1	93	11 700
Uus-Kindrali majad, must maja	korterid	arendamisel, müügifaasis	2025	2027	1	90	11 000
Musketäri Majad, must, punane maja	korterid	arendamisel, müügifaasis	2026	2028	2	145	17 650
Musketäri Majad, valge maja	korterid	ehitusluba saadud	täpsustamisel	täpsustamisel	1	110	11 850
Dunte	korterid	ehitusluba saadud	täpsustamisel	täpsustamisel	1	160	14 352
NÜÜD Majad (2 etappi)	korterid	ehitusluba on oodata 2026. aasta III/IV kvartalis	täpsustamisel	täpsustamisel	4	155	23 500
Sammu Residents	korterid	projekteerimisfaasis	täpsustamisel	täpsustamisel	2	46	6000
Ülemiste 5	büroo/ hotellipinnad	ehitusluba menetluses	täpsustamisel	täpsustamisel	1	–	22 500



Kristiine City, Tallinn, Eesti



Musketäri Majad, Kristiine City, Tallinn, Eesti



Kalaranna Kvartal, Tallinn, Eesti



Kalaranna Kvartal, Tallinn, Eesti

LÄTI

Projekt	Arenduse tüüp	Staatus	Ehituse algus	Ehituse lõpp	Hoonete arv	Ühikuid kokku	Brutopind kokku
Blue Marine Residence	korterid	arendamisel	2025	2027	1	96	12 569
City Oasis elamukvartal, Tallinas iela 5/7	korterid	ehitusluba saadud	täpsustamisel	täpsustamisel	5	353	41 300
Kliversala Bay arendus 7 etapis	korterid	projekteerimisfaasis	täpsustamisel	täpsustamisel	7	670	105 000
Brivibas iela 193 (1. ja 2. etapp)	äripind	müüdav kinnistu	täpsustamisel	täpsustamisel	2	täpsustamisel	34 600

LEEDU

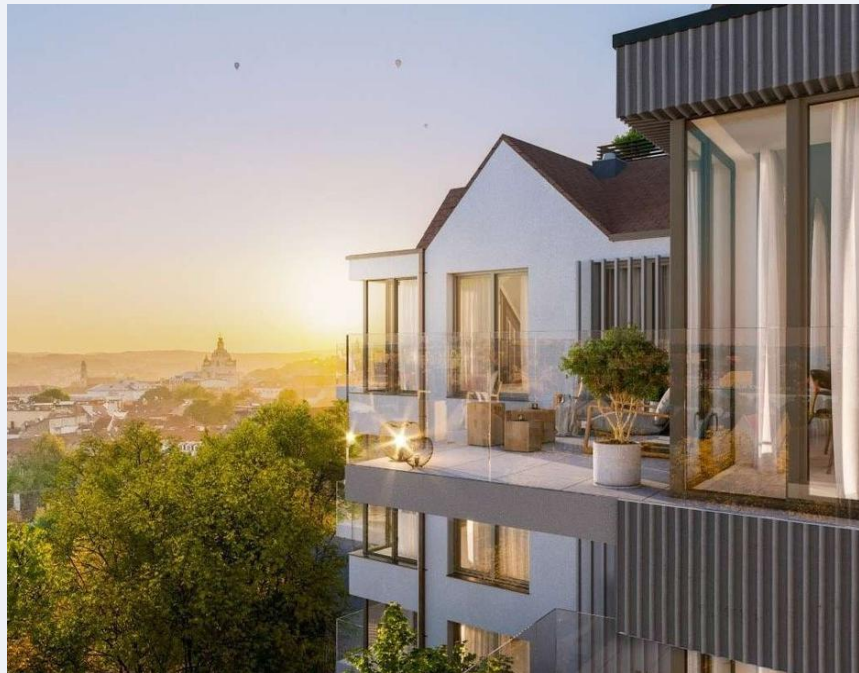
Projekt	Arenduse tüüp	Staatus	Ehituse algus	Ehituse lõpp	Hoonete arv	Ühikuid kokku	Brutopind kokku
Miesto Vilos & Attico Boutique	korterid, äripind	valmis – müügifaasis	2023	2026	5	59	23 141
Borgo	korterid, äripind	ehitusluba saadud	täpsustamisel	täpsustamisel	2	53	5741



Kliversala Bay, Riia, Läti



Blue Marine Residence, Kliversala Bay, Riia, Läti



Miesto Vilos, Vilnius, Leedu



Miesto Vilos, Vilnius, Leedu



MUSKETÄRI MAJAD

**MUST JA PUNANE MAJA,
145 KORTERIT**

ARHITEKT: Alliance Arhitektid

PEATÖÖVÕTJA: Pro Kapital Engineering

EHITUS: 2026–2028

musketarimajad.ee

TULEVASED PROJEKTID:

- Musketäri Majad II faas
- Dunte
- NÜÜD majad I faas
- NÜÜD majad II faas
- Sammu Residentsid
- ÜLEMISTE 5



KINDRALI MAJAD

**VALGE MAJA, 93 KORTERIT
MUST MAJA, 90 KORTERIT**

ARHITEKT: Alliance Arhitektid

PEATÖÖVÕTJA: Pro Kapital Engineering

EHITUS: 2025–2027

kindralimajad.kristiinecity.ee



KALARANNA KVARTAL

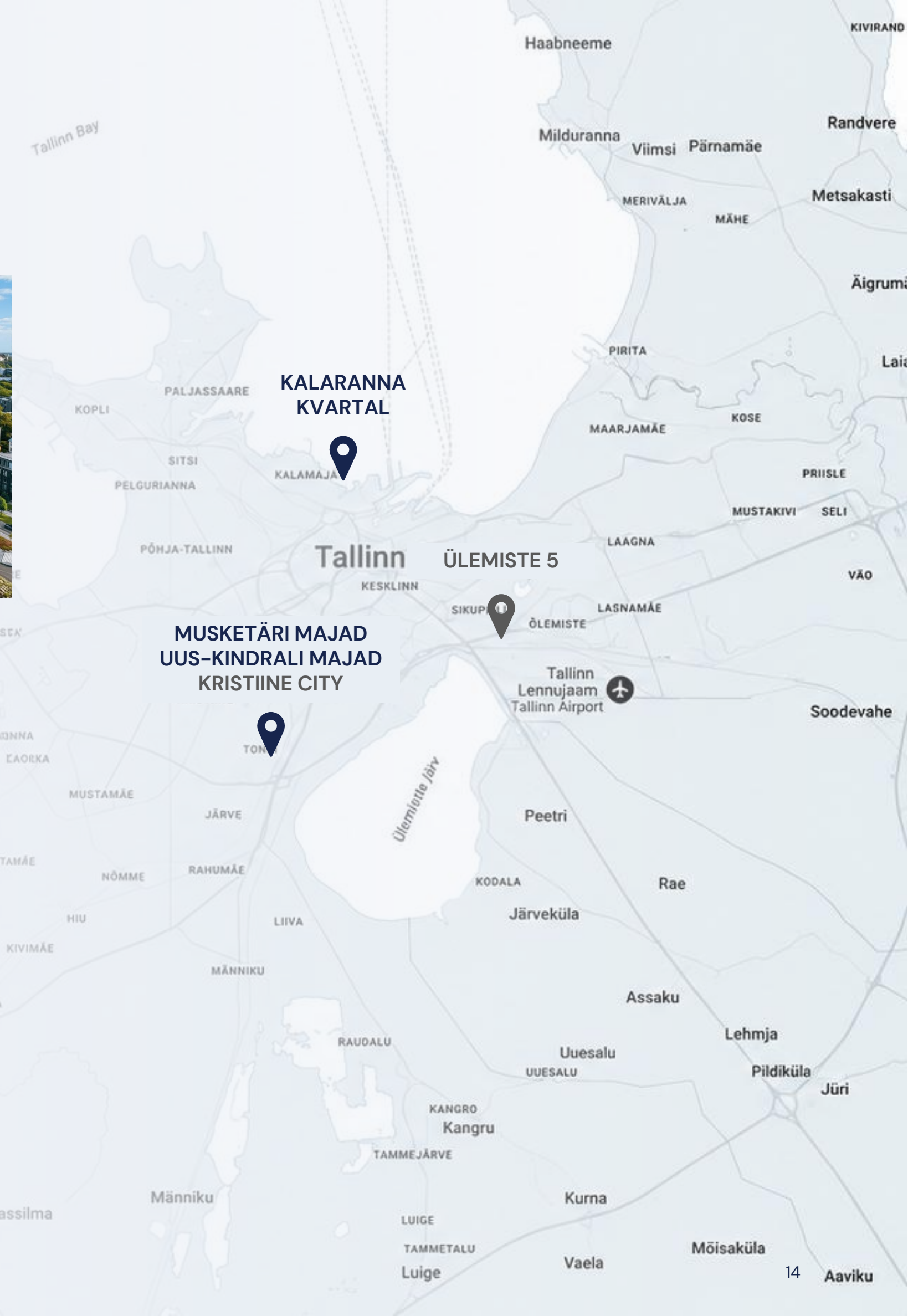
**II FAAS, 151 KORTERIT,
4 MAJA**

ARHITEKT: Kadarik Tüür Arhitektid

PEATÖÖVÕTJA: Pro Kapital Engineering

EHITUS: 2023–2025

kalaranna8.com





Blue Marine° Residence

96 KORTERIT, 1 MAJA

ARHITEKT: Grietēns and Kagainis

PEATÖÖVÕTJA: Pro Kapital Latvia Engineering

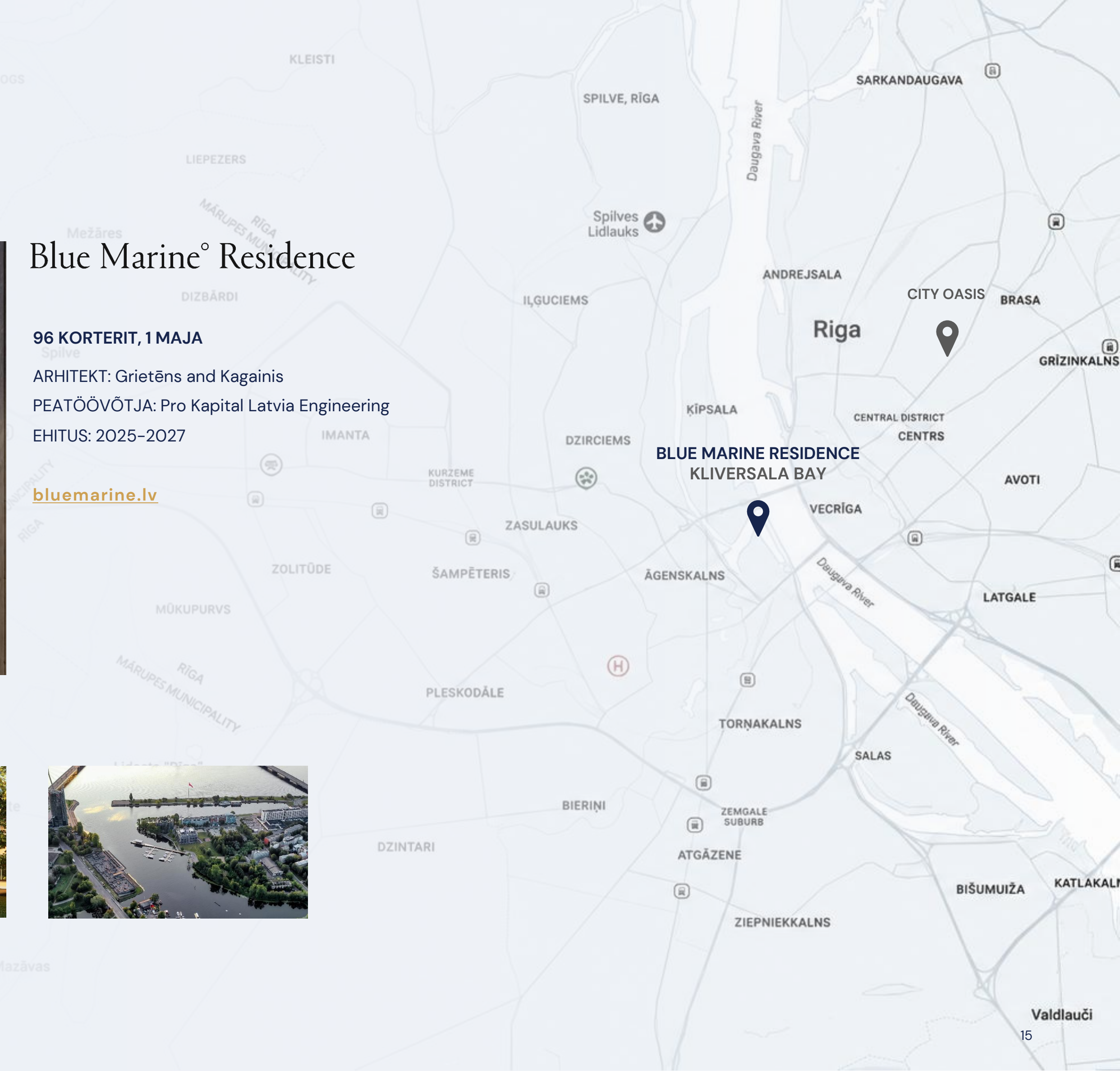
EHITUS: 2025–2027

bluemarine.lv



TULEVASED PROJEKTID:

- CITY OASIS elamukvartal, 5 hoonet
- KLIVERSALA BAY arendatakse 7 etapis
- BRIVIBAS ärikvartal, MÜÜDAV kinnisvara





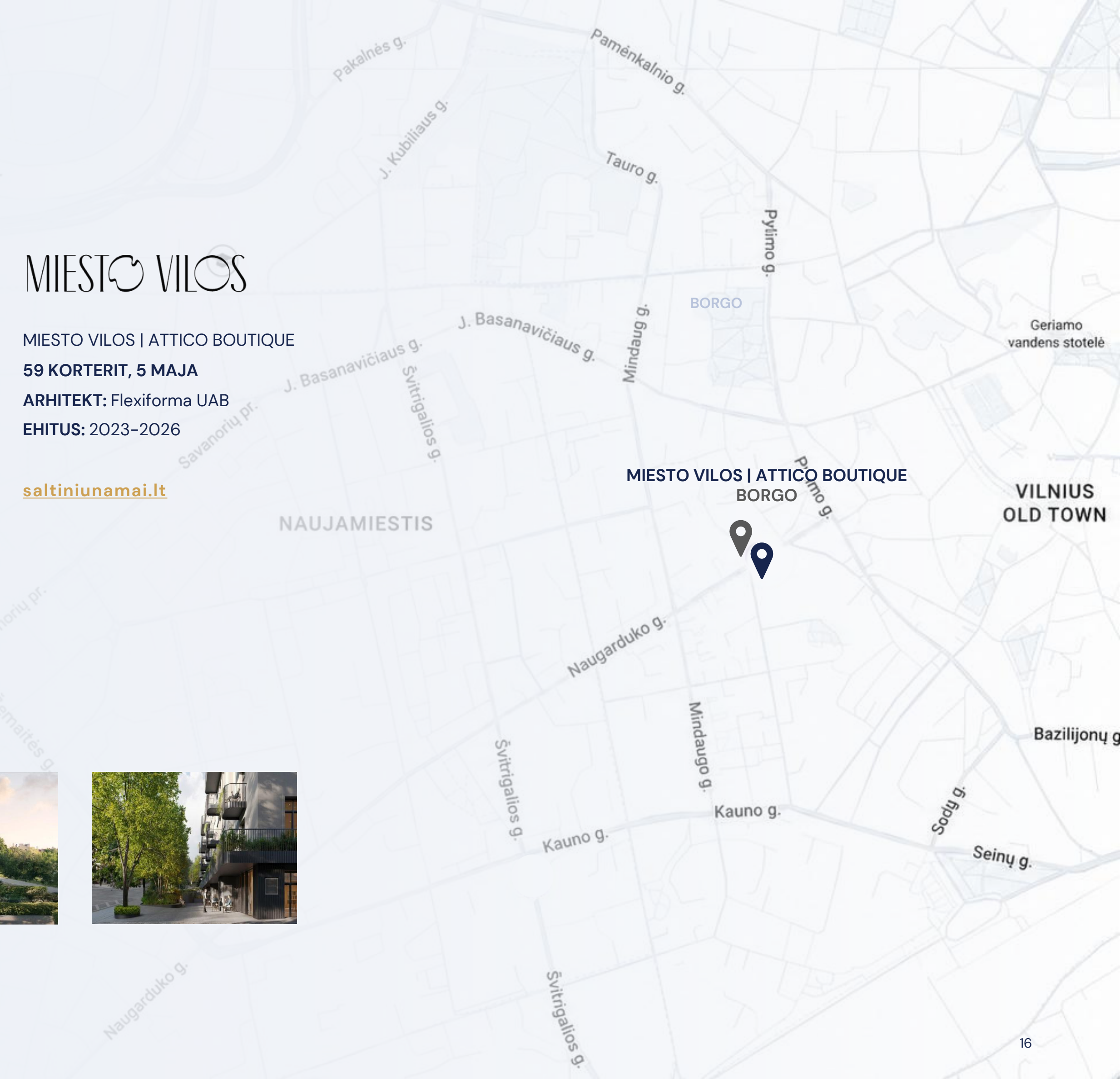
MIESTO VILOS

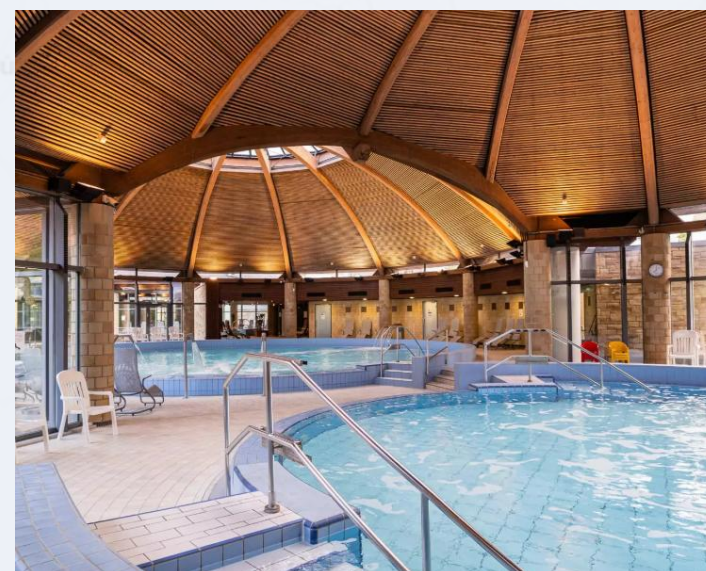
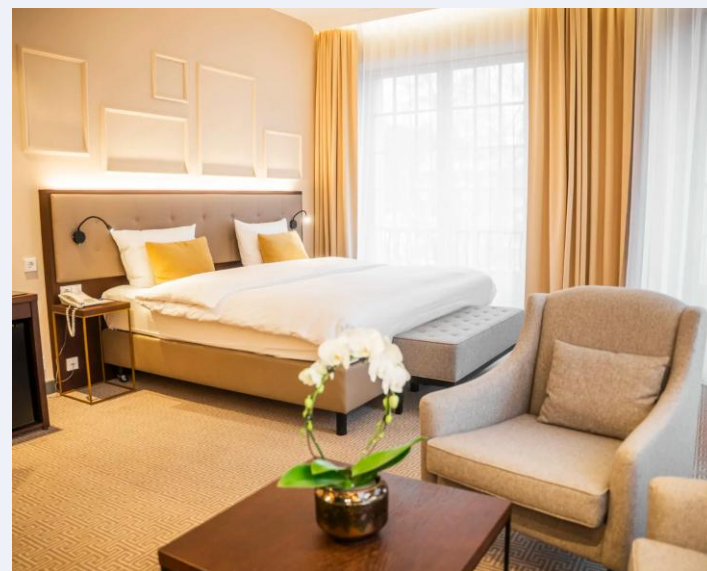
MIESTO VILOS | ATTICO BOUTIQUE
59 KORTERIT, 5 MAJA
ARHITEKT: Flexiforma UAB
EHITUS: 2023–2026

saltiniunamai.lt

EELSEISVAD PROJEKTID:

- BORG0 2 hoonet, 53 korterit





PARKHOTEL KURHAUS – KUS AJALUGU KOHTUB ELEGANTSIGA

Parkhotel Kurhaus on elegantne hotell, mis ehitati 1913. aastal ja asub Bad Kreuznachi SPA–aias Nahe jõega ümbritsetud saarel. Vaid mõne minutilise jalutuskäigu kaugusel asub ajalooline vanalinn muuseumide, hubaste veinikõrtside ja ostutänavatega.

Parkhotel Kurhaus on enam kui lihtsalt hotell – see on ajalooline koht, kus kohtuvad diplomaatia, kultuur ja külalislahkus. Saksamaa kantsler dr Konrad Adenauer ja Prantsusmaa president Charles de Gaulle valisid selle prestiižse hoone oma kohtumise esimeseks avalikuks kohaks ja Prantsuse–Saksa sõpruse alguseks.

See kohtumiste traditsioon jätkus 1978. aastal, kui Saksamaa endine kantsler dr Helmut Kohl ja Prantsusmaa president François Mitterrand tegi ametliku riigivisiidi sellesse sümbolisesse kohta. Sellest ajast alates on Parkhotel Kurhaus kujunenud poliitika, äri ja kultuuri keskuseks.

Ajalooliselt on hotellindussektor olnud osa Pro Kapital Grupi tegevusest. Kuigi sellest ärist on tänaseks loobunud, hoiame seda hoonet jätkuvalt enda omandis kui prestiižset vara.

parkhotelkurhaus.com

116

Tuba

11

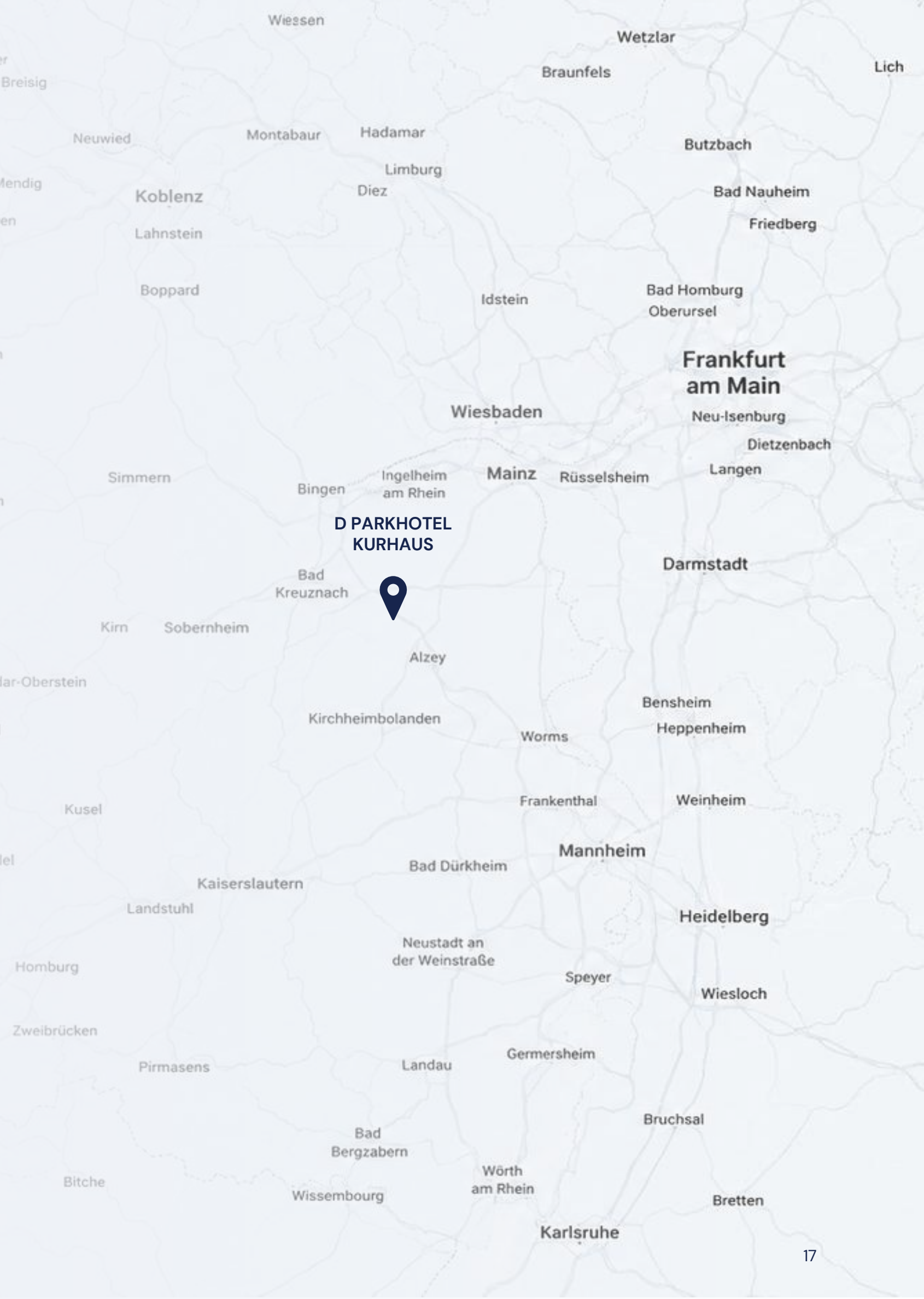
Konverentsisaali

14 464 m²

Netopinda

6 mln €

2025. a käive



SISUKORD

1. PRO KAPITALI ÜLEVAADE
2. ARENDUSPORTFELL
3. **TURU ÜLEVAADE**
4. FINANTSINFO
5. EMISSIOONI TINGIMUSED

1. SKP kasvu taastumine toetab ostjate kindlustunnet

Baltimaade SKP kasv püsib positiivne kuni 2027. aastani, kusjuures Eesti SKP taastub 0,6%-lt 2,5%-le – see on otsene nõudlust soodustav tegur elamukinnisvara müügis.

2. Tugev palgakasv suurendab kättesaadavust

Nominaalpalgad tõusevad kõigil kolmel turul 5–8% aastas, toetades leibkondade ostujõudu ja hüpoteeklaenude laekumise võimekust.

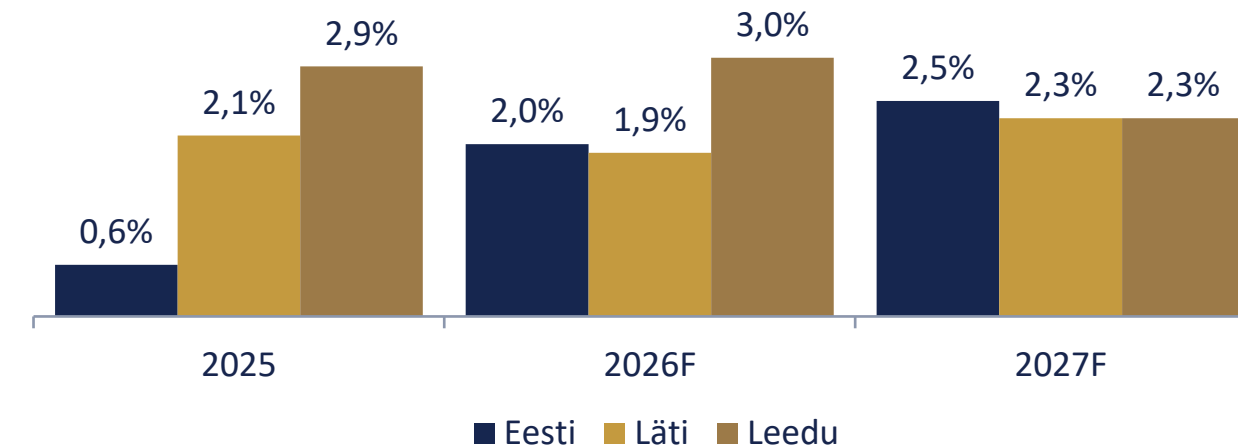
3. Inflatsiooni leevendumine taastab reaalsed sissetulekud

Inflatsioon normaliseerub 2027. aastaks umbes 2,5–3,0%-ni, mis muudab reaalpala kasvu kindlalt positiivseks ja parandab taskukohasust.

BALTIMAADE MAJANDUSKESKKONNA VÄLJAVAATE TOETAB ELAMUKINNISVARA NÕUDLUST JA KÄTTESAADAVUST

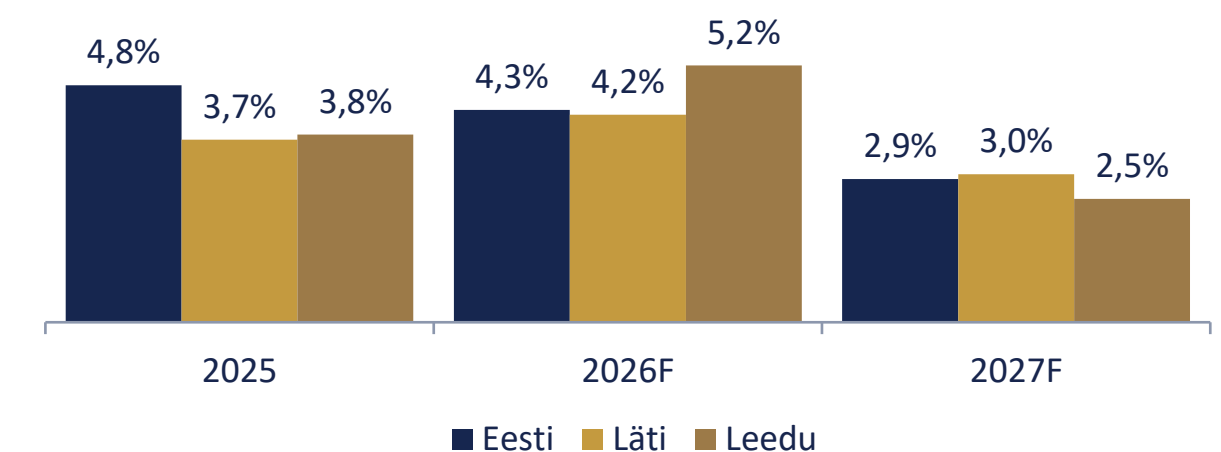
REAALNE SKP KASV (%)

Positiivne majanduskasv terves Baltikumis; Eesti kasv kiireneb 0,6%-lt (2025) 2,5%-le (2027. aastaks).



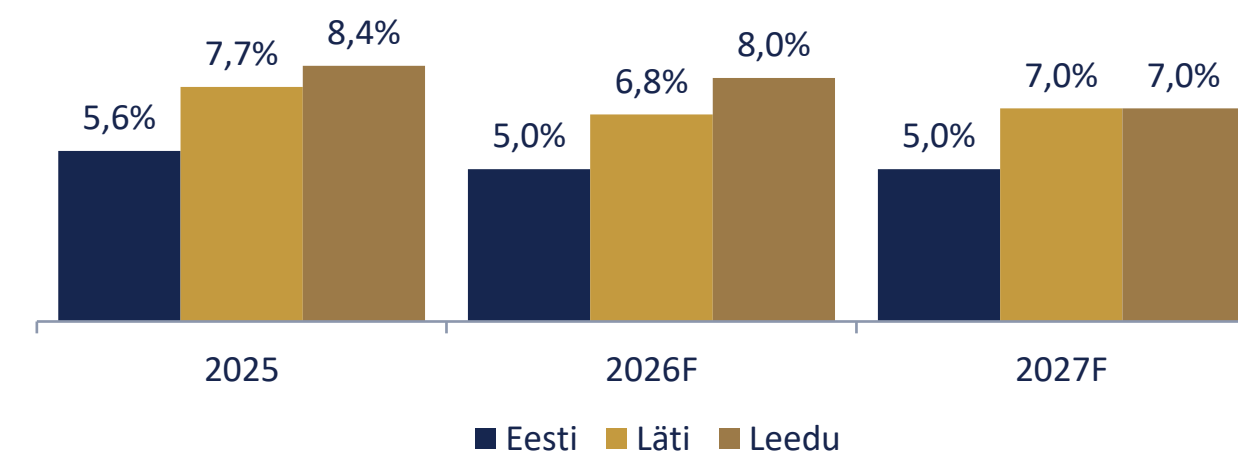
INFLATSIOON (%)

Inflatsioon aeglustub 2027. aastaks umbes 2,5–3,0%-ni, leevendades survet reaalsetele sissetulekutele.



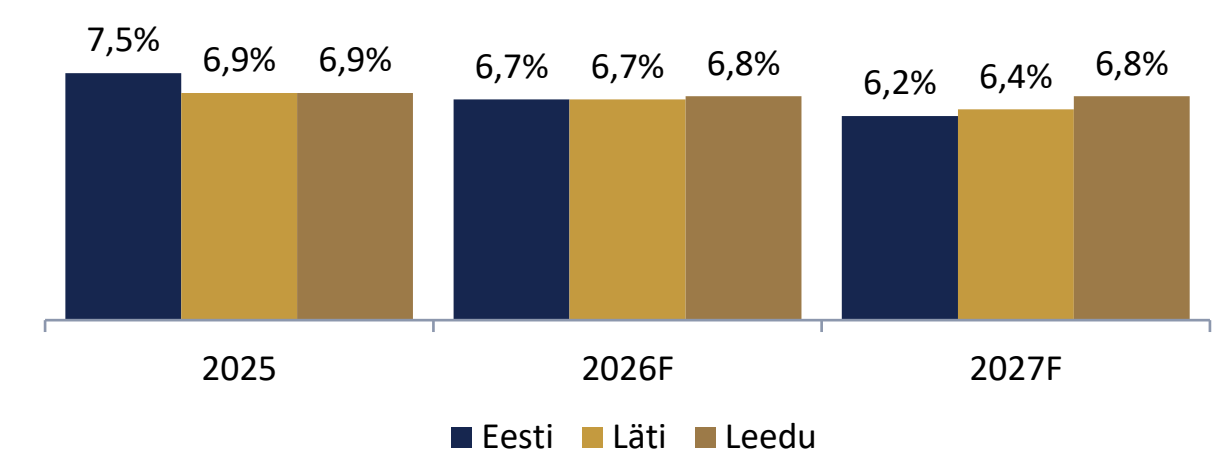
BRUTOKUUPALGA KASV (%)

Palgad tõusevad 5–8% aastas, edestades inflatsiooni kõigil kolmel turul.



TÖÖTUSE TASE (%)

Töötus püsib mõõdukalt 6–7% tasemel, toetades leibkondade stabiilset nõudlust.



Allikas: Swedbank Economic Outlook (Mai 2026).

Kuidas makromajandus turgu mõjutab

Pro Kapital Grupp tegutseb kõigis kolmes Balti pealinnas. Iga turg asub tsüklis veidi erinevas punktis – koos hajutavad need võlakirjaomanike nõudlust ja tagasimakseriski.

Kõik näitajad on 2027. aasta prognoosid. Reaalpalga kasv = nominaalpalga kasv miinus inflatsioon.

Eesti

Koduturg · teravaim taastumine

SKP kasv	2,5%
Inflatsioon	2,9%
Palga kasv	5,0%
Reaalpalk	+2,1%
Töötuse tase	6,2%

INVESTORI KOKKUVÕTE

Suurim taastumine: SKP taastub 0,6%-lt (2025) 2,5%-le, inflatsioon aeglustub kõige kiiremini ja reaalpalkade kasv muutub selgelt positiivseks. See toetab otseselt elamukinnisvara müügitempot ja hinnastamist.

Läti

Stabiilne · tasakaalus kasv

SKP kasv	2,3%
Inflatsioon	3,0%
Palga kasv	7,0%
Reaalpalk	+4,0%
Töötuse tase	6,4%

INVESTORI KOKKUVÕTE

Kõige stabiilsem profiil: tasakaalustatud ~2,3%-line majanduskasv, tugev nominaalpalga tõus ja madal, stabiilne tööpuudus. Kindel reaalsissetulekute kasv toetab püsivat keskmise suurusega eluasemenõudlust.

Leedu

Suurim · tugevaim hoog

SKP kasv	2,3%
Inflatsioon	2,5%
Palga kasv	7,0%
Reaalpalk	+4,5%
Töötuse tase	6,8%

INVESTORI KOKKUVÕTE

Balti riikide kõige dünaamilisem majandus: juhib tsükli alguse kasvu (3,0% 2026. aastal), madalaimat inflatsiooni 2027. aastaks ja tugevaimat reaalsissetulekute kasvu. Ainus jälgimist vajav näitaja on töötuse kasv 6,8%-ni.

Allikas: Swedbank Economic Outlook (Mai 2026); reaalpalgad = palga kasv miinus inflatsioon.

Finantseerimise ja eluasemeturu taust

Madalamad rahastamiskulud

6 kuu Euribor stabiliseerub EKP leevendamistsükli küpsedes 2,6% lähedale, mis parandab otseselt hüpoteeklaenude taskukohasust ja ostjate nõudlust. 2027. aasta Euribori dünaamikat jälgitakse.

Hindade taastumine

Eluasemehinnad Baltikumis asuvad taas tõusma, toetades tagatise väärtust ja projektide marginaale.

Krediidi taastumine

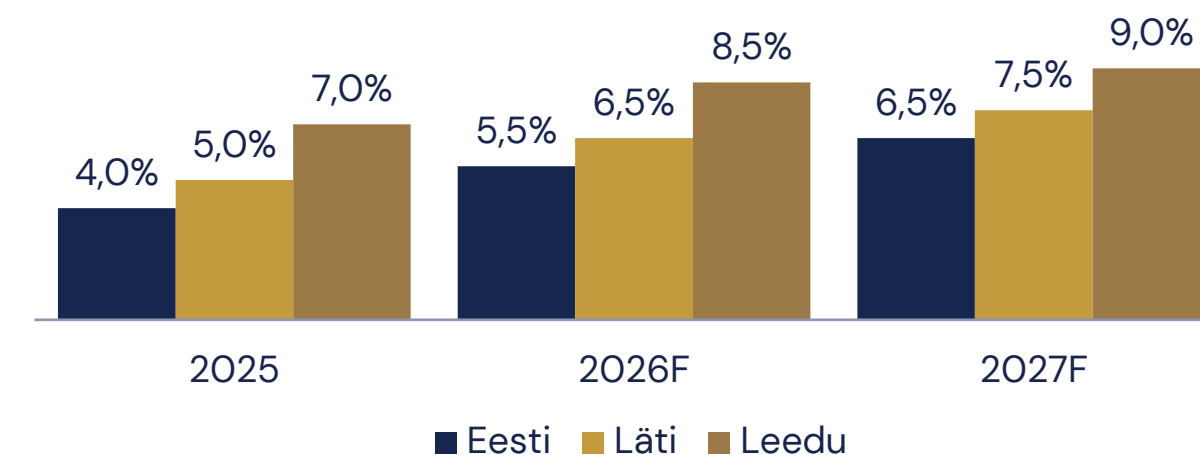
Eluasemelaenude kasv pöördub taas positiivseks, kuna intressimäärad langevad, tugevdades tehingute taastumist.

TURU ÜLEVAADE • FINANTSEERIMISE & ELUASEMETURU TAUST

MAJANDUSKESKKONNA MÕJU KINNISVARATURULE: ODAVAM KREDIIT JA HINDADE TAASTUMINE SUURENDAVAD NÕUDLUST.

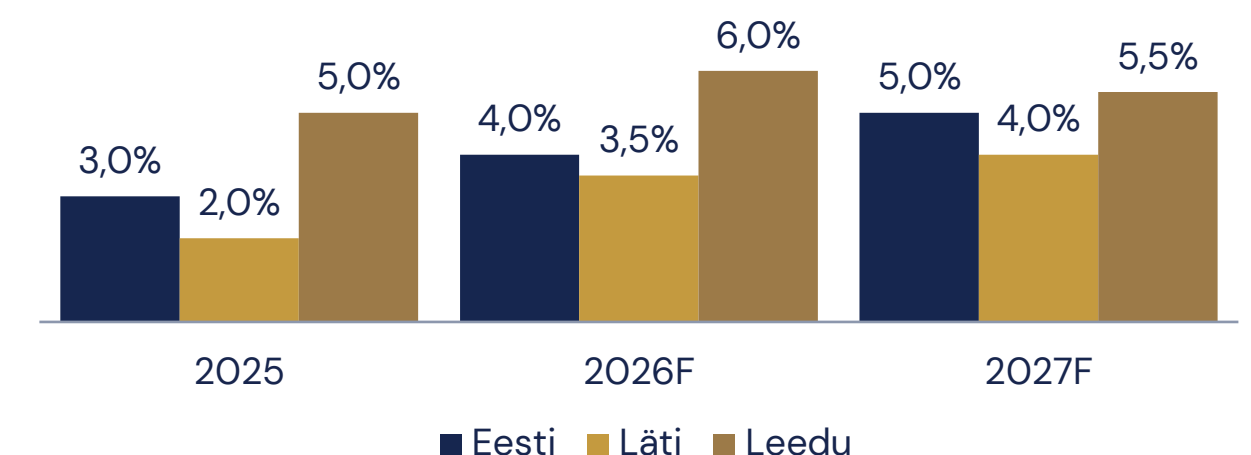
ELUASEMELAENUDE PORTFELLI KASV (% A/A)

Hüpoteeklaenude andmine kiireneb taas, kuna Euribor langeb – see on otsene elamukinnisvara tehingute taastumise soodustaja.



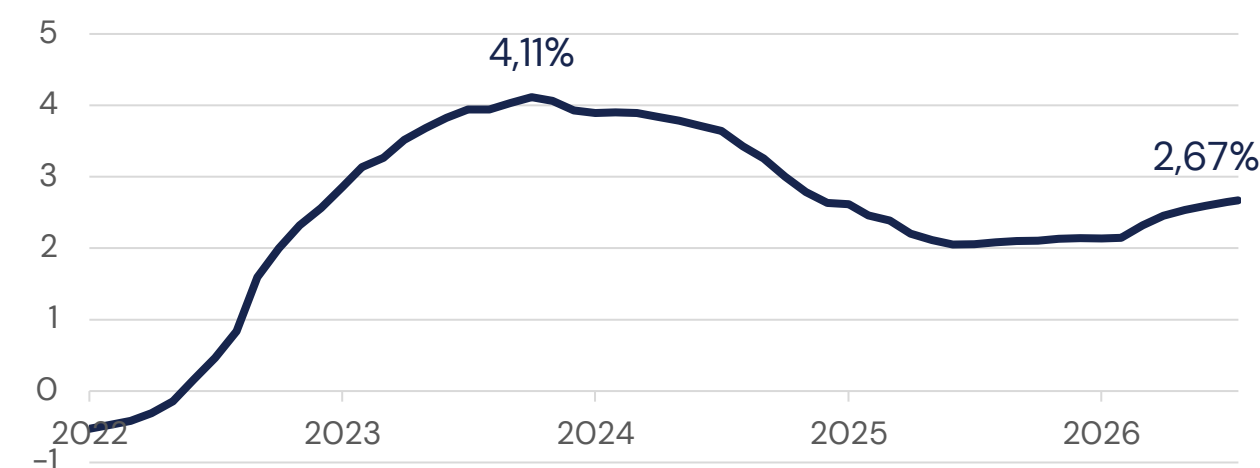
ELUASEMEHINDADE KASV (%)

Hinnad naasevad Baltimaades, eesotsas Leeduga, tõusule; toetab tagatisi ja marginaale.



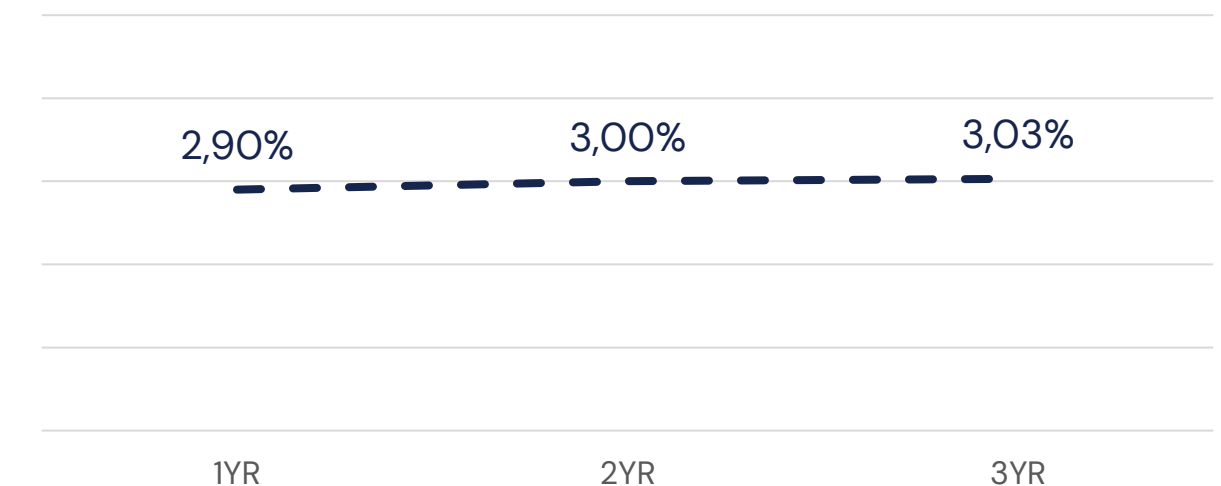
6 KUU EURIBOR (%)

Rahastamiskulud on normaliseerunud 4% kõrgeimast tasemest vahemikku 2,5–2,7% – see toob taskukohasuse kõigil kolmel euroala turul.



EUR SWAP MÄÄRAD (%)

Euroala *forward-swap* kõverad seisuga 17.08.2026 näitavad, et (1–3 aasta) intressimäärad püsivad stabiilselt 3% ümber



Allikas: ECB, SEB, Indikatiivsed näitajad põhinevad turu forward-hindadel ja Swedbanki/Eurostati eluasemeturu väljavaadetal

Miks see taust pakkumist toetab

Makropilt väljendub neljas üksteist tugevdavas elemendis, mis toetavad elamute rahavoogusid – ja omakorda võlakirjaomanike kupongi ja põhisumma katteid.

KUIDAS MAKROPROGRAMM TOEAB PRO KAPITALI STRATEEGIAT

+2,0...+2,5%

Balti riikide reaalne SKP 2027. aasta prognoosi kohaselt

Nõudluse taastumine

Taastunud majanduskasv kõigil kolmel turul toetab elamukinnisvara jätkuvat kasvu ja aktiivsemat tehinguturгу.

~2,5%

6 kuu Euribor, 2026. aasta juuni seisuga

Taskukohasuse paranemine

Stabiliseerunud intressimäärad ja leevenev inflatsioon suurendavad hüpoteeklaenude väljastamise mahtu, taastades ostujõu uute kodude soetamiseks.

3 turgu

Eesti · Läti · Leedu

Geograafiline mitmekesisus

Kolme erinevates tsüklipunktides majanduse osakaal tasandab nõudlust ja vähendab kontsentratsiooniriski ühel turul.

6–7%

Töötus, stabiilne

Võlgade tagasimakse võimekus

Mõõdukas ja stabiilne tööpuudus ning reaalpalkade kasv toetavad leibkondade laenumaksevõimet ja eluasemete täituvust.

Baltikumi esmase turu taastumine

Uute elamuarenduste müük kasvas 2025. aastal kõigis kolmes Balti pealinnas 56,5%, ulatudes kokku 9784 ühikuni. Taastumine on laialdane ja kinnitab Pro Kapitali projektide edenemise aluseks olevat nõudluse ootust.

Uusarenduste müük kõigis kolmes Balti pealinnas.

Tallinn

Eesti · mõõdukas taastumine

	Ühikud	Uusarenduse m² hind
2024 müük	1229	~ €3,760/m²
2025 müük	1515	~ €3,900/m²
Muutus	+23,3%	+3.7%
Turu osakaal	15,5%	

INVESTORI KOKKUVÕTE

Uute korterite müük on tugevaim alates turu aeglustumisest 2022.–2023. aastal. Püsiv taastumine kinnitab Pro Kapitali koduturul kestlikku nõudlust elamukinnisvara järele, toetades projektide müügitempot.

Riia

Läti · tugev kasv

	Ühikud	Uusarenduse m² hind
2024 müük	1860	~ 2500 €/m²
2025 müük	2383	~ 2650 €/m²
Muutus	+28,1%	+6%
Turu osakaal	24,4%	

INVESTORI KOKKUVÕTE

Uute projektide tehingute arv ületas 2300 ühikut – see on keskmise suurusega ettevõtete tugev taastumine, mis toetab Pro Kapital Läti projektide portfelli ja näitab püsivat nõudlust.

Vilnius

Leedu · domineeriv taastumine

	Ühikud	Uusarenduse m² hind
2024 müük	3162	~ 3500 €/m²
2025 müük	5886	~ 3700 €/m²
Muutus	+86,1%	+5,7%
Turu osakaal	60,2%	

INVESTORI KOKKUVÕTE

Aastaga müük peaaegu kahekordistus. Seda toetasid Leedu kiireim SKP ja palkade kasv. 60% Balti riikide müügiimahust moodustava Vilniuse turu taastumine on piirkonna selgeim kasvulugu ja otsene positiivne mõjutegur Pro Kapitali Leedu projektidele.

Allikas: Citify, EIKA, Arco Real Estate, Colliers ja börsil noteeritud arendajad; esmase turu (uute elamuarenduste) müügiandmed aastatel 2024–2025.

SISUKORD

1. PRO KAPITALI ÜLEVAADE
2. ARENDUSPORTFELL
3. TURU ÜLEVAADE
4. **FINANTSINFO**
5. EMISSIOONI TINGIMUSED

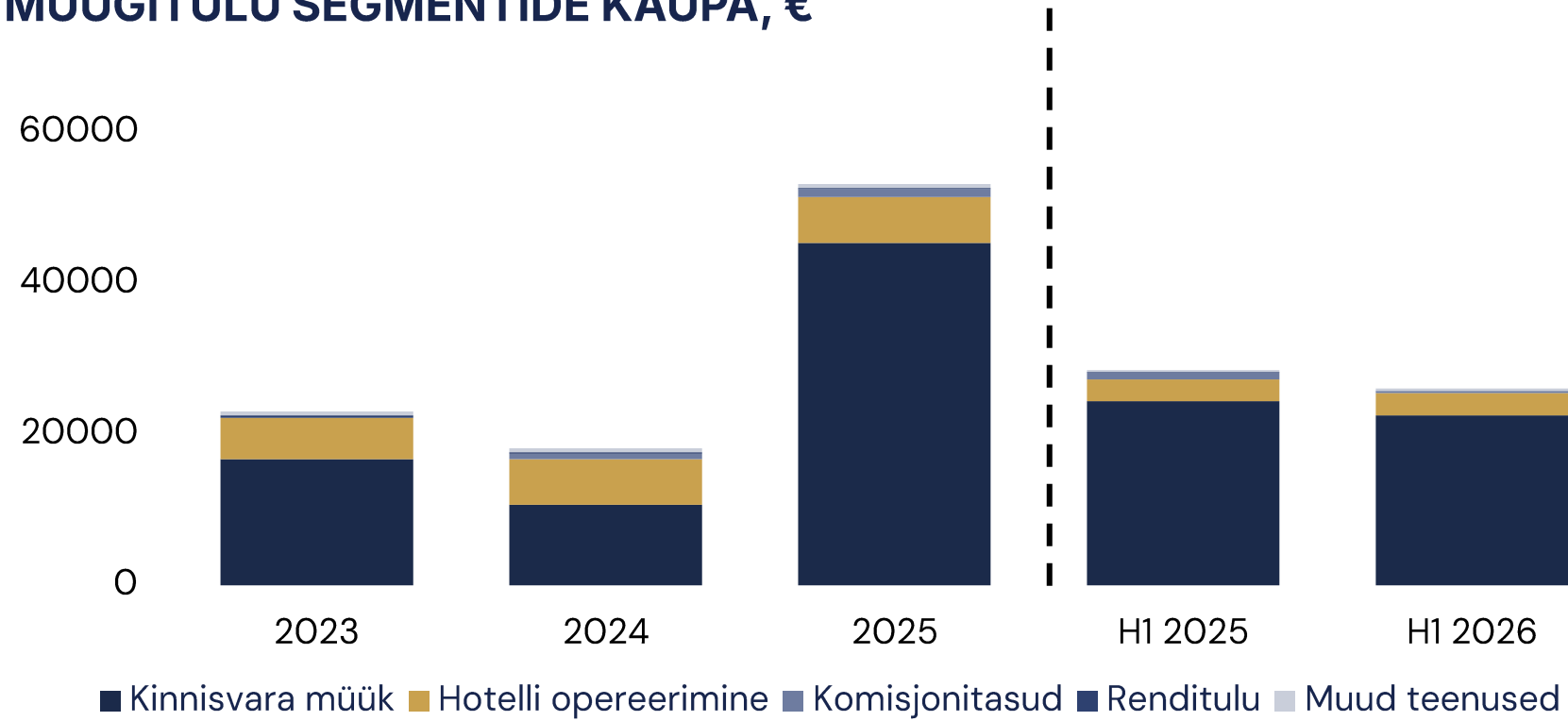
AJALOOLISED FINANTSNÄITAJAD 2023–2025 JA 2026. AASTA 6 KUUD

Kasumiaruanne	2023	2024	2025	2025 6 KUUD	2026 6 KUUD
Müügitulu	23 021	18 158	53 162	28 519	26 087
Müüdud kaupade ja teenuste kulu	–15 993	–12 735	–34 367	–18 286	–16 526
Brutokasum	7 028	5 423	18 795	10 233	9561
Brutokasumi marginaal	30,5%	29,9%	35,4%	35,9%	36,7%
Ärikasum / –kahjum	–19	123	14 733	7 517	5 556
Ärikasumi marginaal	–0,1%	0,7%	27,7%	26,4%	21,3%
Aruandeperioodi kasum / –kahjum	–2	–3 875	12 041	6 188	3 305

MÜÜGITULU SEGMENTIDE KAUPA

€	2023	2024	2025	2025 6 KUUD	2026 6 KUUD
Kinnisvara müügitulu	16 722	10 679	45 352	24 411	22 528
Hotelli opereerimise tulu	5452	6046	6072	2865	2930
Komisjonitasud kinnisvara müügilt	0	704	1062	909	245
Renditulu	321	215	133	70	67
Muude teenuste müügitulud	526	514	543	264	317
KOKKU	23 021	18 158	53 162	28 519	26 087

MÜÜGITULU SEGMENTIDE KAUPA, €



OLULISEMAD PUNKTID

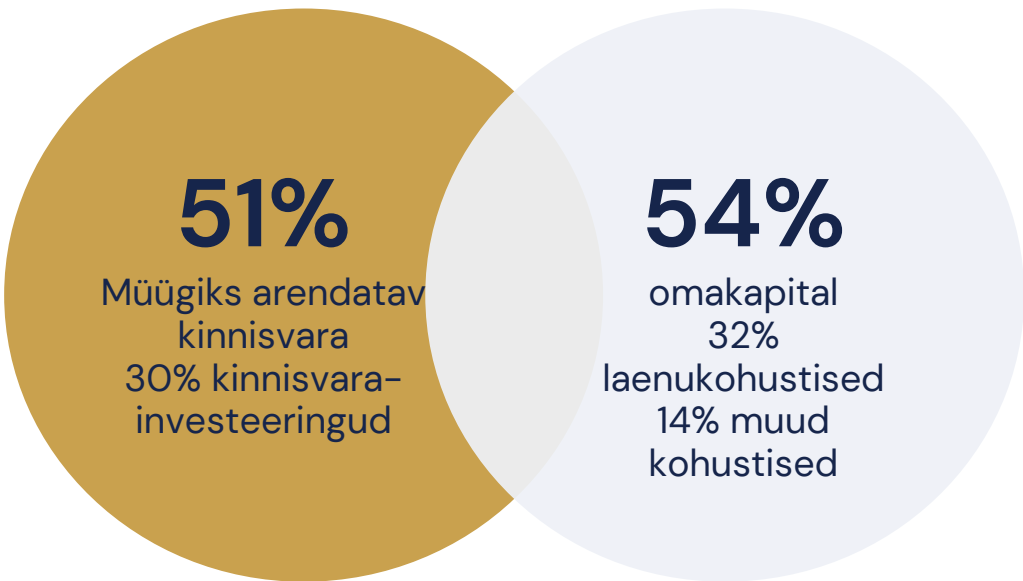
- 2025. aasta müügitulu kasvas ligi 2,9 korda, 53,2 miljoni euron, peamiselt tänu elamuarendusprojektide valmimisele ja korterite üleandmisele.
- Kinnisvaraarendus ja –müük on grupi põhitegevus, moodustades 2025. aastal 85% müügitulust ehk 45,4 miljonit eurot.
- Hotellitegevus tagab grupile stabiilse müügitulu ligikaudu 6 miljonit eurot aastas.
- Müügitulu kasvu toetasid korterite üleandmised Kalaranna Kvartalis ja Uus-Kindralis Tallinnas ning Miesto Vilos ja Attico Boutique’is projektides Vilniuses.
- 2025. aastal anti ostjatele üle 109 korterit, võrreldes 24 korteriga 2024. aastal

* tuhandetes eurodes, kui pole märgitud teisiti

BILANSS 2023–2025 JA 2026. AASTA II KVARTAL

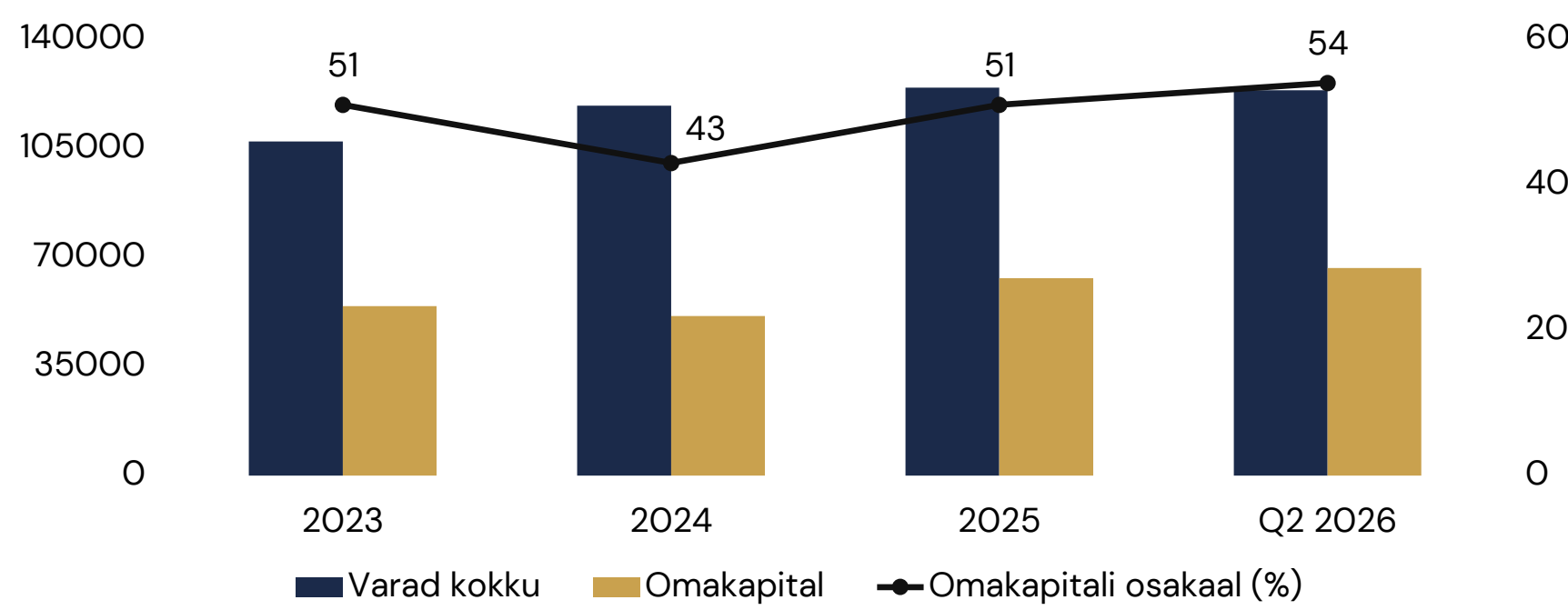
BILANSS	2023	2024	2025	30.06.2026
Käibevara kokku	54 307	62 539	68 578	75 565
Põhivara kokku	50 595	56 219	54 012	46 186
Müügiks hoitavad varad	2335	0	1 900	1 900
VARAD KOKKU	107 237	118 758	124 490	123 651
Lühiajalised kohustised kokku	38 881	37 968	44 059	24 876
Pikaajalised kohustised kokku	13 933	29 569	17 104	32 143
Kohustised kokku	52 814	67 537	61 163	57 019
Omakapital kokku	54 423	51 221	63 327	66 632
OMAKAPITAL JA KOHUSTISED KOKKU	107 237	118 758	124 490	123 651

VARADE JA FINANTSEERIMISE STRUKTUUR – 2026. AASTA II KVARTAL



Omakapitali osakaal = omakapital kokku / varad kokku; Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja= käibevara / lühiajalised kohustised.
Summad tuhandetes eurodes, kui pole märgitud teisiti.

VARAD KOKKU, OMAKAPITAL JA OMAKAPITALI OSAKAAL



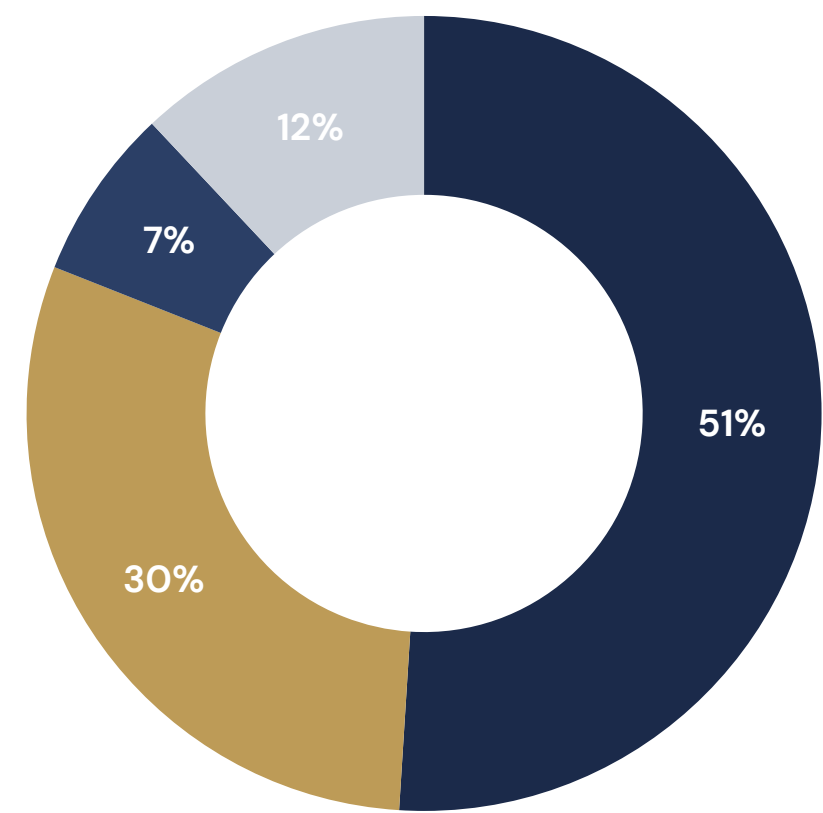
OLULISEMAD PUNKTID

- 30.06.2026 seisuga oli varade kogumaht 123,7 miljonit eurot, millest ~88% moodustas kinnisvaraga seotud varad (müügiks arendatav kinnisvara, kinnisvarainvesteeringud, hotell ning bürood Tallinnas ja Vilniuses)
- Omakapital kasvas 54,4 miljonilt eurolt (2023. aasta) 66,6 miljoni euroni (30.06.2026); omakapitali osakaal moodustas 54%
- Tugev likviidsus: lühiajalise võlgnevuse kattekordaja oli 2026. aasta II kvartali lõpus 3,0x (2025. aasta lõpus 1,6x) ning raha jääk oli 6,1 miljonit eurot.
- Müügiks arendatava kinnisvara bilansiline väärtus oli 63,5 miljonit eurot, millest 27,0 miljonit eurot moodustas müügis olev kinnisvara ja 35,1 miljonit eurot ehitusjärgus kinnisvara.
- Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus oli 35,3 miljonit eurot, tuginedes Colliersi sõltumatutele hinnangutele seisuga 31.12.2025 ning võttes arvesse aruandeperioodil toimunud muutusi.
- Konservatiivne, valdavalt kinnisvaraga kaetud bilanss ning tugevnev omakapitali positsioon

VARADE JAOTUS – II KVARTAL 2026

Projekt / vara	Väärtus (tuh €)	Varade %
Kalaranna Kvartal	10 646	
Uus-Kindrali / valge maja	2112	
Miesto Vilos and Attico Boutique— villad ja äripinnad	13911	
Korter Milanos	330	
Kokku lõpetatud/valmis vara	26 999	22%
Uus-Kindrali / must maja	11 159	
Kliversala Blue Marine Residence	6827	
Musketäri Majad	9912	
Borgo	7078	
Kalaranna Kvartal	148	
Käimasoleva ehituse kogumaht	35 124	28%
Edasimüügiks ostetud varad	77	
Ettemaksed varude eest	1081	
Kinnisvaraga seotud varud kokku	63 204	51%
Kinnisvarainvesteering	37 247	30%
Hotell ning bürood Tallinnas ja Vilniuses (maa ja hooned)	8 506	7%
Kinnisvaraga seotud varad kokku	108 957	88%
VARAD KOKKU	123 651	100%

VARADE KOOSSEIS



- Müügiks arendatav kinnisvara
- Kinnisvarainvesteering
- Hotell ja kontoripinnad (maa ja hooned)
- Muud varad

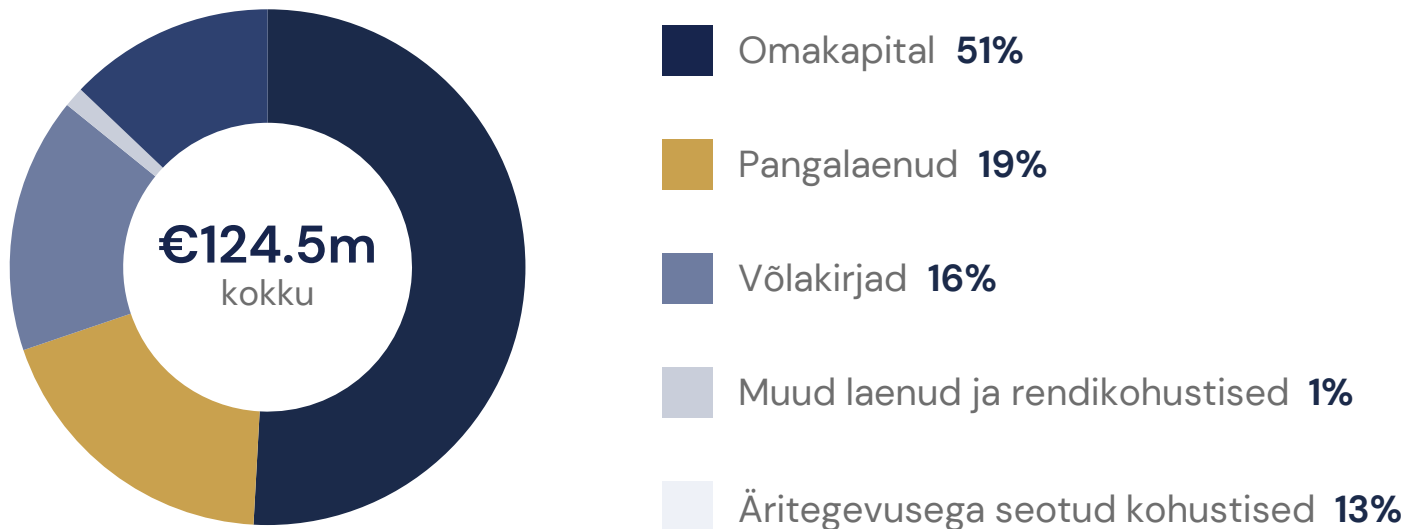
123,7 mln €

Varad kokku, 30.06.2026

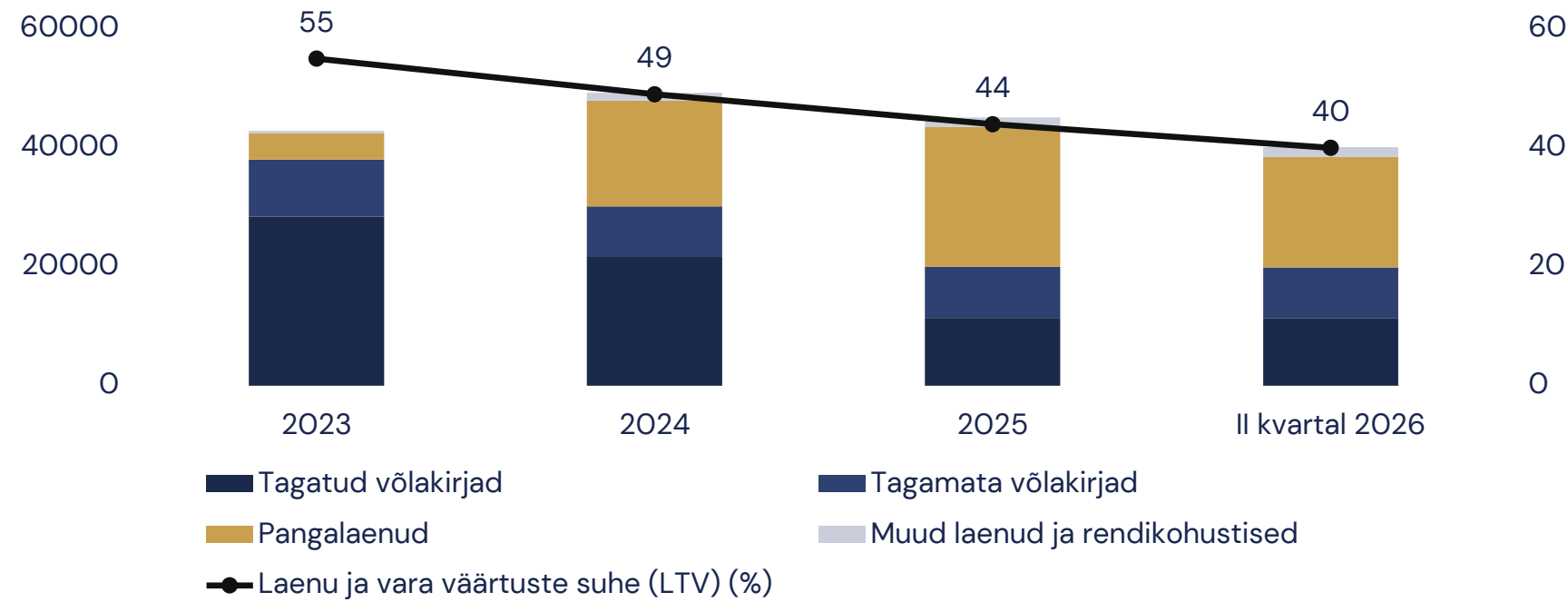
FINANTSEERIMISSTRUKTUUR JA VÕLAKOORMUS 2023–2025 JA 2026. AASTA II KVARTAL

Laenukohustised	2023	2024	2025	30.06.2026
Pangalaenud	4380	17 771	23 552	18 570
Tagatud võlakirjad	28 450	21 672	11 414	11 316
Tagamata võlakirjad	9 582	8 484	8 554	8 583
Muud laenud	0	745	745	745
Rendikohustised (seotud kasutusõigusega varadega)	423	572	835	909
Laenukohustised kokku	42 835	49 244	45 099	40 123
Netovõlg* / omakapital	0,5	0,9	0,6	0,5
Laenu ja vara väärtuste suhe (LTV)**	55%	49%	44%	40%

FINANTSEERIMISSTRUKTUUR (12/2025)



FINANTSEERIMISSTRUKTUUR JA LTV



OLULISEMAD ASPEKTID

- Vähenenud võlakoormus: laenu ja vara väärtuse suhe (LTV) langes 55%-lt 2023. aastal 40%-le 2026. aasta II kvartali lõpu seisuga
- Laenukohustiste kogumaht vähenes 49,2 miljonilt eurolt 2024. aasta lõpus 40,1 miljoni euroni 2026. aasta II kvartali lõpus
- Võlakirjavõlg vähenes ~48% 38,0 miljonilt eurolt 2023. aastal 19,9 miljoni euroni 2026. aasta II kvartali lõpus, millest 11,3 miljonit eurot moodustasid tagatud ja 8,6 miljonit eurot tagatiseta võlakirjad
- Tasakaalustatud rahastamisstruktuur: 51% omakapital, 19% pangalaenud, 16% võlakirjad, 13% äritegevusega seotud kohustised, 1% muud kohustised (31.12.2025)
- Hajutatud pangafinantseerimine: AS LHV Pank, AS Coop Pank (Eesti), Artea Bank (Leedu), BluOr Bank (Läti) ja Sparkasse (Saksamaa)

*Netovõlg = intressikandvad laenukohustised miinus raha; netovõlg / omakapital = netovõlg / omakapital kokku; **Laenu ja vara väärtuse suhe (LTV) = intressikandvad laenukohustised / kinnisvaravarade väärtus (varud, kinnisvarainvesteeringud ning maa ja hooned)
Summad tuhandetes eurodes, kui pole märgitud teisiti.

SISUKORD

1. PRO KAPITALI ÜLEVAADE
2. ARENDUSPORTFELL
3. TURU ÜLEVAADE
4. FINANTSINFO
5. **EMISSIONI TINGIMUSED**

EMISSIONI TINGIMUSED

EMITENT	AS Pro Kapital Grupp
TÜÜP	Tagamata võlakiri
ISIN	EE0000005130
PAKKUMISE TÜÜP	Avalik pakkumine Eestis, Lätis, Leedus
EMISSIONI MAHT	6 000 000 eurot (võimalus suurendada kuni 10 000 000 euronit)
KUPONGIMÄÄR	8.3% aastas, makstakse kord kvartalis
INTRESSIMAKSED	Kord kvartalis
EMISSIONI KUUPÄEV	25.09.2026
TÄHTAEG	25.09.2028
ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE	Võimalik täielik või osaline lunastamine kuus kuud enne lunastuskuupäeva 100% nominaalist.
KAASATUD VAHENDITE KASUTAMINE	Olemasolevate Rootsi tagatud kõrgema nõudeõiguse järguga võlakirjade lunastamine, ISIN-koodiga: SE0013801172
FINANTSKOVENANDID	Emitendi omakapitali suhtarv > 35%
KOHUSTUSED	(i) põhitegevuse muutmise keeld; (ii) aruandluskohustus; (iii) kinnisvara kindlustuskaitse säilitamise kohustus; (iv) väljamaksete piirangud; (v) varade tagatiseks seadmise piirangud; (vi) varade võõrandamine turutingimustel; (vii) tehingud seotud osapooltega turutingimustel; (viii) aktsionäride antud laenude allutamine; (ix) olemasolevatest võlakirjadest tulenevate kohustuste täitmine.
NOTEERIMINE	Nasdaq Tallinn Balti võlakirjade nimekiri
KORRALDAJA	AS LHV Pank
ÕIGUSNÕUSTAJA	TEGOS

PROKAPITAL

PRO KAPITAL · EST. 1994

Täname

Küsimuste korral võtke ühendust investorsuhete osakonnaga



Saltiniu Namai Attico, Vilnius, Leedu