AS PRO KAPITAL

9 000 000 LIHTAKTSIAT

HIND 30 KROONI AKTSIA

Vastavalt 13. jaanuaril 1999 toimunud AS Pro Kapital (edaspidi: ettevõte või Pro Kapital) aktsionäride erakorralise üldkoosoleku otsusele emiteeritakse 9 000 000 lihtaktsiat. Aktsiad müüakse avaliku emissiooni käigus ja ühe aktsia hinnaks on 30 krooni. Avaliku emissiooni hinna määramisel võeti arvesse ettevõtte ja tegevusharu tulevikuperspektiive, ettevõtte tulusid, kasumit ja muud finantsinformatsiooni eelmistel aastatel, hinna-kasumi suhtarve, teiste turul kaubeldavate aktsiate hindu ning teiste samas tegevusvaldkonnas tegutsevate ettevõtete finantsinformatsiooni.

Käesoleva emissiooni käigus pakutavad aktsiad on sama tüüpi ja sama nimiväärtusega olemasolevate aktsiatega ning annavad uutele aktsionäridele samad õigused, mis on praegustel aktsionäridel.

Ettevõtte aktsiad on alates 1. septembrist 1998 noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. Tallinna Väärtpaberibörsile on esitatud taotlus ka käesoleva emissiooni käigus emiteeritavate aktsiate noteerimiseks.

Investorid peaksid enne otsuse tegemist hoolikalt tutvuma käesoleva emissiooniprospektiga ning arvestama teatud riskidega, mis on seotud aktsiate ja ettevõttega.

Käesolev emissioon on registreeritud Väärtpaberiinspektsioonis 26.jaanuaril 1999 registreerimisnumbriga RVPA 263 ja lubatud avalikku ringlusse.

EMISSIOONI KORRALDAJA

Ettevõtte esindajate kinnitused käesolevas emissiooniprospektis sisalduvate andmete õigsuse ning täielikkuse kohta sisalduvad prospekti lõpus. Emissiooniprospektis sisalduva materjali on esitanud Pro Kapital, korraldaja ei ole ise kontrollinud iseseisvatest allikatest pärinevat informatsiooni ning seetõttu ei vastuta emissiooni korraldaja emissiooniprospektis sisalduva informatsiooni õigsuse ega täielikkuse eest.

Käesolev emissiooniprospekt ei kujuta endast ei emitendi ega emissiooni korraldaja pakkumist märkida või osta emitendi aktsiaid ega kutset sellisele pakkumisele. Emissiooniprospektis sisalduvat ei tule mõista juriidilise, ärilise ega maksualase nõuandena. Tulevased investorid võivad soovi korral konsulteerida vastava ala nõustajatega.

Investorile kättesaadavad dokumendid

Emitendi põhikirjaga ning seaduse alusel nõutud aruannetega emitendi tegevuse ja majandusliku seisundi kohta on võimalik tutvuda emitendi kontoris Tallinnas aadressil Narva mnt 13. Emissiooniprospektiga on võimalik tutvuda AS Eesti Ühispank ning AS Hansapank kontorites .

Emitent on kohustatud avaldama informatsiooni oma tegevuse ja majandusliku seisundi kohta vastavalt TSE reglemendile. Need emitendi teated on tutvumiseks kättesaadavad TSE koduleheküljel.

SISUKORD:

RISKITEGURID

ÜLEVAADE EMISSIOONIST

ÜLEVAADE ETTEVÕTTEST

DIVIDENDID

FINANTSANDMED

ÄRITEGEVUS

KINNISVARATURG

ARENGUSUUNAD JA PERSPEKTIIVID

JUHTIMINE

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR

AKTSIAKAPITAL

MAKSUSTAMINE

JURIIDILINE ABI, AUDITEERIMINE, PÕHIPANK

ANDMETE ÕIGSUSE KINNITUS

AUDIITORI KINNITUS

LISAD

1. **Aktsionäride erakorralise üldkoosoleku protokoll (13.01.99)**
2. **1997 majandusaasta aruanne**
3. **1998 majandusaasta aruanne**
4. **Audiitori järeldusotsused (1995, 1996, 1997, 1998)**

RISKITEGURID

INVESTEERING NOTEERITAVATESSE AKTSIATESSE SISALDAB MITMEID RISKE. INVESTORID PEAKSID LUGEMA KOGU KÄESOLEVAT PROSPEKTI TÄHELEPANELIKULT JA PEAKSID LISAKS MUUDELE ASJAOLUDELE ARVESSE VÕTMA ETTEVÕTTE TEGEVUSEST TULENEVAID JA SEDA MÕJUTAVAID ALLPOOL JA MUJAL PROSPEKTIS TOODUD TEGUREID. KÄESOLEV PROSPEKT SISALDAB TULEVIKKU SUUNATUD VÄITEID, MIS SISALDAVAD RISKE JA TÕENÄOSUSLIKKE SÜNDMUSI. TEGELIKUD TULEMUSED JA TEATUD SÜNDMUSTE REALISEERUMISE AEG VÕIVAD OLULISELT ERINEDA TULEVIKKU SUUNATUD VÄIDETES TOODUD TÄHTAEGADEST ALLTOODUD RISKIFAKTORITEST JA TEISTEST PROSPEKTIS KIRJELDATUD FAKTORITEST PÕHJUSTATULT. VAATA "MÄRKUS TULEVIKKU SUUNATUD VÄIDETE KOHTA" ALLPOOL.

ÜLDISED MAJANDUSTINGIMUSED; KINNISVARATURU OLUKORD

Majanduskasvu aeglustumine, intressimäärade tõus või kinnisvara nõudluse vähenemine võivad avaldada teatud negatiivset mõju ettevõtte äritegevuse teatud valdkondadele. Sellised tingimused võivad viia kinnisvara müügihindade langusele, aga ka kinnisvarasse investeeritava kapitali kättesaadavuse vähenemisele. Kinnisvarasse investeeritava kapitali kättesaadavuse vähenemine võib kaasa tuua kinnisvaraarendustegevuse vähenemise, vähendades tulu arendustegevusest ja muud tulu, mis on seotud arendustegevusega (näiteks rendi- ja kinnisvarahalduse tulud). Sellised majandustingimused võivad viia rendimäärade üldisele langusele, mis võivad avaldada negatiivset mõju tuludele kinnisvara haldusest ning tuludele kinnisvara müügist ja rendist.

Kinnisvaraturu olukord muutub tsükliliselt ja on seotud üldiste majandustingimustega tervikuna või investorite nägemusega majanduslike väljavaadete kohta. Vaata "Äritegevus"

KIIRE KASVUGA SEOTUD RISKID

Ettevõte kavatseb jätkata agressiivse kasvu strateegia elluviimist, otsides investeerimisvõimalusi ja omandades uusi ettevõtteid. Märkimisväärne kasv seab täiendavaid nõudmisi juhtimis-, administratiiv- ja finantsressurssidele. Ettevõtte edu ja tulusus sõltub tulevikus muuhulgas ettevõtte võimest palgata ja rakendada kvalifitseeritud juhtkonda ja muud personali, tõsta juhtkonna kvalifikatsiooni, tõsta operatsioonisüsteemide kvaliteeti ja kindlustada piisav kapitaalmahutuste finantseerimine. Ei ole garanteeritud, et ettevõte suudab edukalt oma tegevust laiendada või garanteerida ettevõttele soodsatel tingimustel piisavat finantseerimist. Vaata "Äritegevus"

ETTEVÕTETE OMANDAMISEGA SEOTUD RISKID

Osana üldisest strateegiast kavatseb ettevõte omandada osalusi uutes ettevõtetes. Ei saa garanteerida, et ettevõte leiab ja omandab ettevõtted Pro Kapitalile soodsatel tingimustel. Iga selline osaluse omandamine on seotud riskidega, mis on sellistele tehingutele omased, sealhulgas ettevõtte juhtkonna tähelepanu koondumine uue ettevõtte tegevuse ja personali assimileerimisele, võimalikud lühiajalised negatiivsed mõjud ettevõtte tulemustele, finants- ja teiste administratiivsete süsteemide integreerimine, omandatud immateriaalsete aktivate amortiseerimine, ühtsete standardite, kontrolli, protseduuride ja poliitikate rakendamine ning töötajate ja klientide suhete nõrgestumine uue personali ja uute klientide integreerimise tulemusel. Märkimisväärne osa ettevõtte ressurssidest võidakse kaasata osaluse omandamisse. Ettevõte võib osaluse omandamiseks vajada täiendavat laenu- või omakapitali kaasamist tingimustel, mis ei ole ettevõttele soodsad. Ei saa garanteerida, et ettevõte suudab need riskid või muud osaluse omandamisega kaasneda võivad probleemid edukalt ületada või et osaluste omandamine ei avalda olulist negatiivset mõju ettevõtte äritegevusele, finantsseisundile või tegevustulemustele. Vaata "Äritegevus"

KINNISVARAINVESTEERINGUTEGA SEOTUD RISKID

Ettevõte kavatseb kasutada emissiooniga kaasatud finantsvahendeid kinnisvarasse investeerimiseks. Kinnisvarasse investeerimine võib suurendada kõikumisi ettevõtte kasumis ja rahavoogudes. Vaata "Äritegevus"

KONKURENTS

Ettevõte tegutseb kinnisvaraturul, mis on oma arengu algfaasis. Ettevõte konkureerib teiste kinnisvara teenuste pakkujatega ja ehitusettevõtetega. Mõnedel ettevõtte konkurentidel võivad olla suuremad võimalused ja finantsressursid kui Pro Kapitalil. Viimastel aastatel on suurenenud kinnisvaraarendusfirmade arv. Selle trendi jätkumine võib vähendada nõudlust Pro Kapitali poolt pakutavate teenuste järele ja suurendada seega konkurentsi. Lähiajal on oodata konkurentsi suurenemist kinnisvaraarenduse turul. Ei saa garanteerida, et konkurentsi suurenemine ei avalda negatiivset mõju ettevõtte äritegevusele, finantsseisundile ja tegevustulemustele. Vaata "Äritegevus"

KVALIFITSEERITUD PERSONALI PALKAMINE JA RAKENDAMINE

Ettevõtte edukus sõltub suurel määral praeguse juhtkonna ja teiste võtmeisikute püüetest. Võtmeisikute kaotus võib avaldada olulist negatiivset mõju ettevõttele. Ettevõtte kasvu korral sõltub ettevõtte edu suurel määral võimest palgata ja rakendada kvalifitseeritud personali kõigis tegevusvaldkondades, eriti juhtimises. Ei saa garanteerida, et ettevõte on võimeline edaspidi palkama ja rakendama kvalifitseeritud personali planeeritud kasvu toetamiseks. Juhul, kui ettevõte ei suuda palgata ja rakendada kvalifitseeritud personali, võib olla vajalik kasvu piiramine ning see võib avaldada negatiivset mõju ettevõtte äritegevusele ja tegevustulemustele.

JÄRELTURU RISK

Kuigi ettevõtte aktsiad on noteeritud TSE lisanimekirjas, ei ole tagatud suuremahuliste tehingute sooritamine soovitud hinnaga igal ajal. Lihtaktsiate ostjad võivad seetõttu kogeda raskusi aktsiate müügil. Lihtaktsia turuhind võib olla volatiilne ja olla muuhulgas mõjutatud ettevõtte tegevusest, tööstusharuga seotud faktoritest ja üldistest majandustingimustest.

MÄRKUS TULEVIKKU SUUNATUD VÄIDETE KOHTA

Teatud väited, mis sisalduvad käesolevas prospektis võivad sisaldada tulevikku suunatud väiteid. Sellised tulevikku suunatud väited sisaldavad tuntud ja tundmatuid riske, ebamäärasust ja teisi tegureid, mis võivad põhjustada ettevõtte või tegevusharu tegelike tulemuste, tegevuse või saavutuste olulist erinevust nendest tulemustest, tegevustest või saavutustest, mis on toodud tulevikku suunatud väidetes. Võttes arvesse neid tõenäosuslikkusi, peaksid investorid mitte asetama liialt kõrgeid lootusi sellistele tulevikku suunatud väidetele. Ettevõte ei võta endale kohustust selliseid väiteid ümber vaadata või avalikkust teavitada prospektis sisalduvate tulevikku suunatud väidete läbi vaatamisest või muutmisest, mis peegeldavad muutusi ettevõtte ootustes või sündmustes, tingimustes, asjaoludes või eeldustes, millele sellised väited põhinevad.

ÜLEVAADE EMISSIOONIST

Emissiooni suurus:	9 000 000 lihtaktsiat
Aktsia nimiväärtus:	10 krooni
Aktsia hind:	30 krooni
Müügitulem:	270 000 000 krooni
Pakkumise periood:	12/02/99 – 31/03/99
Aktsiaid kokku pärast emissiooni:	22 500 000 lihtaktsiat

Vastavalt 13. jaanuaril 1999 toimunud ASi Pro Kapital aktsionäride erakorralise üldkoosoleku otsustele kavatseb ettevõte suurendada aktsiakapitali ja emiteeritada vahetusvõlakirju.

Pro Kapitali aktsiakapitali suurendatakse 90 000 000 krooni võrra emiteerides 9 000 000 nimelist lihtaktsiat, igaüks nimiväärtusega 10 krooni. Väljalastavate aktsiate märkimine toimub alates 12.02.1999. a. kuni 31.03.1999. a.

AS Pro Kapital aktsionäridel on uute aktsiate märkimise eesõigus, mida saab teostada 30 kalendripäeva jooksul alates aktsiate märkimise alguse päevast. Aktsiate märkimise eesõigus on aktsionäridel, kes on Pro Kapital aktsionärid seisuga 28. jaanuar 1999. a. kell 8.00.

AS Pro Kapital kavandatava aktsiaemissiooni käigus annab üks olemasolev seltsi aktsia ühe märkimise eesõiguse. Aktsiate märkimise eesõiguse teostamine toimub alljärgnevalt: iga märkimise eesõigus annab õiguse 0,666.. aktsia märkimiseks ehk iga 3 olemasoleva aktsia eest antakse õigus märkida 2 uut aktsiat.

Märkimise protseduur

Väljalastavate aktsiate märkimine toimub alates 12.02.1999. a. kuni 31.03.1999. a.

Aktsiate märkimise protseduur teostatakse läbi Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumi (EVK) ning AS Eesti Ühispank ja Hansapank kontorite.

Aktsiate märkimise eeltingimus on väärtpaberikonto omamine EVK-s.

Märkimises osalemiseks tuleb täita ostutaotlus. Ostutaotlus on kirjalikult vormistatud dokument, mis sisaldab järgmisi andmeid:

- Märkija nimi
- EVK konto number
- Osta soovitavate aktsiate arv

Täidetud ostutaotlus tuleb esitada panga tellerile, kes sisestab ostutaotluse EVK-sse. Märgitud aktsiate eest saab tasuda kuni 15. aprillini 1999.a. kella 15.00-ni. Kui aktsiate eest tasutav summa ei ole ülalsätestatud ajaks vastavale kontole (vt. järg. lõik) laekunud, kaotab märkija õiguse aktsiatele.

Rahaülekanne märgitud aktsiate eest tehakse spetsiaalsele EVK kontole Eesti Pangas järgmiste rekvisiitidega:

- Konto number: 3000160400-****, kus **** on märkija EVK konto number
- Panga kood: 302

Ostutaotlused, millel on esitatud puudulikud või valed andmed, on kehtetud ja neid ei arvestata.

Emissiooni üle- ja alamärkimine

Lõplikud märkimistulemused selguvad 3 (kolme) päeva jooksul pärast aktsiate eest maksmise tähtaega, milleks on 15.04.1999 a.

Vastavalt juhatuse otsusele ülemärkimise korral jaotatakse aktsiad proportsionaalselt.

AS Pro Kapital ei ole sõlminud lepingut emissiooni märkimise garanteerimiseks.

Juhul, kui kehtestatud tingimustel ja ajal ei märgita kõiki 9 000 000 aktsiat, otsustab märkimata jäänud aktsiate märkimise õiguse ja protseduuri ASi Pro Kapital juhatus.

Juhul, kui aktsionäri omandis olevate aktsiate arv ei anna õigust märkida täisarvu aktsiaid, võib aktsionär märkida sellise arvu aktsiaid, mis saadakse tema omandis olevate aktsiate alusel arvestatud eesõigusega märgitud aktsiate arvu suurendamisel lähimaks täiskordseks. Ehk siis näiteks juhul kui eelisõigusega märkimise tulemusena saab aktsionär 1,8 uue aktsia omanikuks, siis ümardatakse see lähimaks täiskordseks ehk 2 uueks aktsiaks.

ÜLEVAADE ETTEVÕTTEST

Taust

Pro Kapital asutati 1994. aastal. Äriregistris registreeriti ettevõte 26. septembril 1997 registreerimisnumbriga 10278802. Ettevõte tegeleb peamiselt kaubandus-, büroo- ja elamuprojektide arenduse ja haldamisega. Pro Kapitali aadress on Narva mnt 13, EE0001 Tallinn.

1996. aasta keskel pärast ettevõtte kontrollpaki omandamist Ernesto Preatoni poolt kontrollitavate ettevõtete poolt alustas Pro Kapital aktiivset tegevust kinnisvaraarendajana. Ernesto Preatonil ja Davide Bizzil, peamistel aktsionäridele ning vastavalt nõukogu ja juhatuse liikmetel, on vastavalt enam kui 25 ja 10 aasta pikkune töökogemus kinnisvaraarenduse valdkonnas. Neil on ka märkimisväärne kogemus uute kinnisvarafirmade juhtimisel, omandamisel ja integreerimisel. Vaata "Juhtimine"

Aastail 1996-97 alustas Pro Kapital investeerimist ehitistesse ja arendusprojektidesse. 1997. aastal valmis esimene arendusprojekt Pro Kapitali Ärikeskus. Tänaseks on ettevõte arenenud üheks suurimaks kinnisvaraarendajaks Eestis, mille lõpetatud ja ehitamisel olevate elamu-, kaubandus- ja bürooprojektide maksumus ületab 1,028 miljardit krooni.

Muutused ettevõtte struktuuris

21. novembril 1996. aastal asutati OÜ Larvikk (edaspidi Larvikk), kus Pro Kapitali osalus on 51.67%. Larvikki finantseeriti ostmaks endise Ilmarise territooriumi Tallinna kesklinnas, kuhu on plaanis ehitada äri- ja elamispinnad.

6. oktoobril 1997 ostis ettevõte 60.6% osaluse Nurmelinis ning 15. oktoobril 56.1% osaluse Viruäris ja 30% osaluse Ermektas. Ostuhind kokku oli 60 miljonit krooni. Ettevõtete eelmised omanikud ei ole Pro Kapitali aktsionäride ega juhtkonnaga seotud. Osaluse omandamise kohta ei ole audiitori hinnangut.

Nurmelin tegeleb Kristiine Ärikeskuse arendusega Endla tänaval endise Tulika Taksopargi territooriumil. 21 tuhande ruutmeetri suurune kaubanduskeskus valmib 1999. Aasta kevadel. Ettevõte ostis 60.6% osaluse Nurmelinis 18.4 miljoni krooni eest. Nurmelini osakapital on hetkel 16,04 miljonit krooni, viimane suurendamine on veel Äriregistris registreerimata.

Viruäri omab elu- ja kaubandushoonet Tallinna vanalinnas aadressil Viru 1/Vene 2/4, kus 1998. aastal valmisid kaubanduskeskus ja korterid. Pro Kapital maksis 35.7 miljonit krooni 56.1% osaluse eest Viruäris.

Ermekta omab elumaja vanalinnas aadressil Vene 19. 23 korteriga 2487 ruutmeetri suurune maja valmis 1998. aastal. Pro Kapital maksis 30% osaluse eest Ermektas 6.1 miljonit krooni.

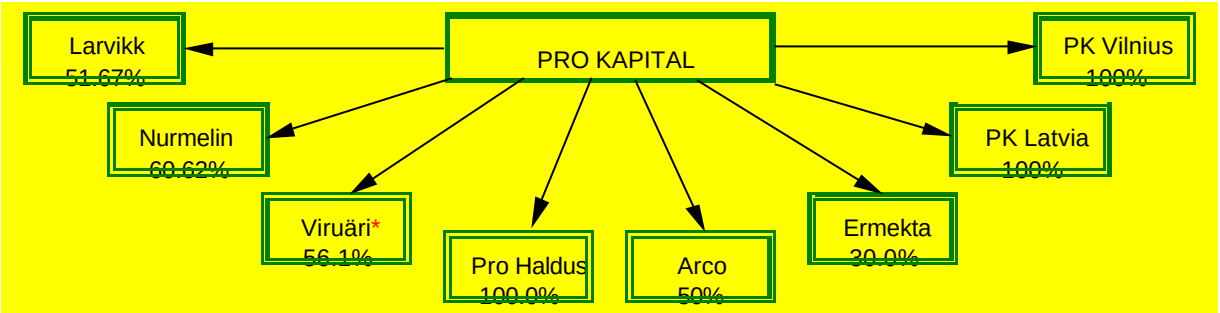
3. septembril 1997. aastal asutas Pro Kapital 100% kontrollitava tütarettevõtte PK Latvia SIA (edaspidi PK Latvia), et laiendada ettevõtte tegevust Lätis. 1998. aastal omandas ettevõte kinnisvara Riia kesklinnas.

100% kontrollitava tütarettevõtte Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB (edaspidi PK Vilnius) asutamine 13. veebruaril 1998 jätkas ettevõtte tegevuse geograafilist laienemist.

18. mail 1998 omandas ettevõte 100% osaluse AS-is Pro Haldus, mis osutab kinnisvara haldamisega seotud teenuseid. Ostuhind oli 200 000 krooni ning põhines aktsiate raamatupidamislikul väärtusel ostu-müügi tehingu hetkel. Pro Haldus omandati Pro Kapitali aktsionäridelt Eastprom Holding AG ja Katmandu Stiftung. OÜ Bessemer on ümber kujundatud Pro Halduse AS-ks. Vastav Äriregistri kanne on tehtud 20.11.1998.a.

4. juunil 1998 omandati 50% Arco Kinnisvaraarenduse (endine Barbican) aktsiatest, makstes 16 miljonit krooni. Arco Kinnisvaraarendus omab Tondi kvartalit pindalaga enam kui 185 tuhat ruutmeetrit. Vastavalt Kinnisvarabüroo UUS MAA hinnangule on kinnistute turuväärtus kokku 85 miljonit krooni. Arco Kinnisvaraarendus osteti Pro Kapitali aktsionäride ja juhtkonnaga mitteseotud äriühingutelt.

Ettevõtte omanduses olevad ettevõtted



* 1. märtsil 1999 sõlmisid AS Pro Kapital müüjana ja AS DIEST EST SA ostjana notariaalse lepingu Tallinnas Demini kaubanduskeskuse äripindasid omava OÜ Viruäri 100% osade müügiks.

Tehingu ehk 100% Viruäri osade hinnaks oli 60 088 280 krooni.

AS DIEST EST SA on Eestis registreeritud, kuid välisinvestoreid esindav firma. Tegemist ei ole seotud osapoolte vahel sõlmitud tehinguga.

OÜ-le Viruäri kuuluvad Tallinna vanalinnas Viru tn 1 / Vene tn 2/4 asuv 1200 ruutmeetri suurune kinnistu ja sellel paikneva Demini kaubanduskeskuse 2785,5 ruutmeetri suurused äripinnad. Demini keskuse hoone kasulik pind on 3981 ruutmeetrit, kuid sellest moodustavad 1195,5 ruutmeetrit korteripinnad, mis on kõik juba varem müüdud.

Ülalkirjeldatud tehingu läbiviimiseks koondas AS Pro Kapital enda kätte kõik OÜ Viruäri osad, ostes ettevõtte senistelt teistelt osanikelt Baltic Investments Ltd-lt ja GDC Holding SA-lt kokku nende omanduses olnud 43,9% ettevõtte osadest. Antud tehingute koguhind oli 15 610 000 krooni. Eelnevalt Pro Kapitali omanduses olnud 56,1% OÜ Viruäri osade raamatupidamislik väärtus 31. detsembri 1998 seisuga oli 31 907 346 krooni.

Pro Kapital omandas osaluse Viruäris 1997. aasta sügisel. Hoone rekonstrueerimistööd kaubanduskeskuseks ja korteriteks algasid 1996. aastal ja lõppesid novembris 1998.

Larviki, Nurmelini, Viruäri ja Arco Kinnisvaraarenduse kaasomanik on Baltic Investments Ltd. (aadress: 903-5 Kowloon Centre 29-43, Ashley RD KLN, Hongkong), kelle omandus on vastavalt 48.33%, 39.38%, 43.9% ja 50%. Ermekta omanikud on Pro Kapital (30%), Baltic Investments Ltd. (45%) ja GDC Holding SA (25%) (viimase aadress: Corso Elvezia 10, Lugano, Šveits).

AS Arco Kinnisvaraarendus omanikeks on 50 protsendiga Pro Kapital ja 50 protsendiga Baltic Investments. AS Arco Kinnisvaraarendust kajastatakse AS-i Pro Kapital tütarettevõttena kuna omanike vahelise kokkuleppe alusel müüb Baltic Investments lähitulevikus oma osaluse AS-is Arco Kinnisvaraarendus AS-ile Pro Kapital. Lisaks sellele omab Pro Kapital kontrolli nimetatud ettevõtte üle juhtimistasandil (juhatuse liikmed: Davide Bizzi ja Andrus Laurits; nõukogu liikmed: Ernesto Preatoni, Ilona Saari, Aivar Pihlak)

Ülevaade tütarettevõtetest seisuga 31.12.1998.a.

		Registreerimise		Aktsia- või osakapital (kroonides)	Pro Kapitali osalus
Ettevõte	Aadress	kuupäev	number		
Larvikk OÜ	Uus 13, Tallinn, Eesti	21. okt. 1996	10113604	40 000	51.67%
Nurmelin OÜ	Vene 9, Tallinn, Eesti	27. mai 1996	10036163	16 040 000	60.62%
Ermekta OÜ	Vene 9, Tallinn, Eesti	4. dets. 1996	10167480	4 040 000	30.00%
Pro Haldus AS	Vana-Viru 4, Tallinn, Eesti	15. aug. 1997	10236910	100 000	100.00%
Arco Kinnis-varaarenduse AS	Vene 9, Tallinn, Eesti	7. okt. 1997	10284292	2 000 000	50.00%
PK Latvia SIA	Kr. Barona iela 14-21, Riia, Läti	3. sept 1997	000335779	50 964	100.00%
PK Vilnius UAB	Didzioji 39, Vilnius, Leedu	13. veebr 1998	UI98-33	35 879	100.00%

Järgnevas tabelis on toodud ülevaade Pro Kapitali omanduses olevate ettevõtete põhikirjalised tegevusalad:

Pro Kapital	Kinnisvara arendus, vahendamine ja haldamine; investeerimistegevus
Larvikk	Kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine; investeeringud; finantstegevus
Nurmelin	Kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; tööstus- ja toidukaupade jae- ja hulgimüük, eksport ja import
Ermekta	Kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine; investeeringud; finantstegevus
Pro Haldus	Kinnisvara ja ehitiste ning elu- ja mitteeluruumide kui vallasjadega seotud tehingute vahendamine ja vahenduse organiseerimine; kinnisvara ja ehitiste ning elu- ja mitteeluruumide kui vallasjadega seotud hindamine (turuväärtuse määramine) ja selle vahendamine; investeerimine ja krediteerimine ning sellega seotud vahendustegevus; isiklike või renditud kinnis- või vallasvara haldamine; kaupade tarnimisest ja teenuste osutamisest tuleneva nõudeõiguse omandamine, selliste nõuete täitmisega seotud riski enda peale võtmine ning nende nõuete sissenõudmine; seadmete, transpordivahendite ning muu vara soetamine ja kasutusse andmine rendi tingimustel; kinnisvaraprojektide arendamine
Arco Kinnis-varaarendus	Kinnisvaratehingud; kinnisvara (ehitiste kui vallasasjade) arendus, vahendamine ja haldamine; investeerimistegevus
PK Latvia	Kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine; investeeringud; finantstegevus
PK Vilnius	Kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine; investeeringud; finantstegevus

Eelseisvate osaluste omandamine

5. märtsil 1998. aastal otsustas ettevõtte nõukogu omandada vähemalt 50% osaluse järgmistes ettevõtetes: Daglass OÜ (edaspidi Daglass), AS Kalaranna (edaspidi Kalaranna), AS Vinkrist (edaspidi Vinkrist) ja Torreon OÜ (edaspidi Torreon). Pro Kapitalil on nende ettevõtete omandamiseks suuline ostuoptsioon, mida pikendati (kehtis kuni 1998 aasta lõpuni) kuni 1999. aasta lõpuni. Optsiooni lõpptähtaja muutmisega ei muutunud optsiooni muud tingimused. Lõpptähtaja muutmine oli kahe poole omavahelise kokkuleppe tulemus. Lõpptähtaja pikendamise põhjuseks olid muutused kinnisvaraturul. AS Pro Kapital vajas lisaaega, et korrigeerida muutunud turusituatsioonis oma plaane. Suulise lepingu täitmine on tagatud poolte omavahelise suulise kokkuleppega.
Nende ettevõtete poolt arendatavad kinnisvaraprojektid on toodud osas "Äritegevus — Ülevaade kinnisvaraarendusprojektidest".

Tehingute hind põhineb omandatava äriühingu omanduses oleva kinnisvara soetusmaksumusel ning äriühingu poolt tehtud täiendavatel kulutustel kinnisvaraobjektile. Nimetatud ettevõtete aktsionärid ei ole Pro Kapitaliga seotud isikud ega äriühingud.

DIVIDENDID

Ettevõtte juhatus plaanib kasumi arvel finantseerida ettevõtte arengut ja üldisi vajadusi ning seetõttu näeb ette ainult piiratud dividendide maksmist tulevikus. Ettepaneku dividende maksta teeb ettevõtte juhatus ja see sõltub ettevõtte tegevustulemustest, finantsolukorrast, käibekapitali vajadusest ja teistest juhatuse poolt oluliseks peetavatest teguritest.

Pro Kapital ei ole aastatel 1995-1997 dividende maksnud.

FINANTSANDMED

Finantsaruanded

Alltoodud finantsandmed põhinevad ettevõtte raamatupidamise aastaaruannetel. 1995. ja 1997. aasta aruandeid on auditeerinud KPMG Estonia. 1996. majandusaasta aruanded on auditeeritud Enn Pikker'i poolt. 1998. a aruandeid on auditeerinud KPMG Estonia.

Majandusaruanded on koostatud lähtudes Eesti Raamatupidamisseadusest ning teistest seadusandlikest aktidest, mis reguleerivad raamatupidamist ning maksustamist Eestis. Tütarettevõtete tulemused on kajastatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille puhul raamatupidamises kirjendatud investeeringu summat suurendatakse investeeringuobjektilt saadud kasumi osaga (vähendatakse saadud kahjumi osaga) ning vähendatakse investeeringuobjektilt laekunud dividendi (osa) summas.

Tütarettevõtte PK Latvia kahjum on kajastatud aastaaruandes täies ulatuses, mistõttu investeeringu väärtus on muutunud negatiivseks. Selline arvestuspõhimõte on tingitud soovist ühtlustada Eesti Vabariigi seadusandlusele tuginevas raamatupidamisaruandes ning Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite alusel koostatud konsolideeritud aruannetes kajastatud aruandeperioodi tulemused.

Kasumiaruanne

Tuh kroonides	Majandusaasta 1995	1996	1997	1998
Äritulud[1]				
Realiseerimise netokäive	0	0	70 009	58 757
Muud äritulud	1 792	6 407	1 315	475
Kasum põhivara müügist	1 500	6 278	0	2
Saadud trahvid	292	0	0	0
Muud tulud	0	129	1 315	473
Äritulud kokku	**1 792**	**6 407**	**71 323**	**59 232**
Ärikulud				
Kaubad, toore, materjal, teenus	0	0	57 574	18 288
Ehituse soetus- ja rekonstrueerimiskulud	0	0	57 574	18 288
Mitmesugused tegevuskulud	4 245	1 001	7 455	20 565
Ruumide remont			382	17
Elekter, vesi, soojus			409	526
Haldus- ja bürookulud			160	1 032
Juriidilised teenused			746	406
Lepingulised püsiteenused			650	100
Kinnisvara vahendustasu			663	4 090
Muud teenused			776	417
Reklaam ja sponsorlus			582	235
Konsultatsioonid, auditeerimine			1 654	5 724
Muud			1 433	8 018
Tööjõu kulud	151	0	768	2 589
Kulum	0	1 048	218	691
Muud ärikulud	0	245	454	829
Ärikulud kokku	**4 396**	**2 294**	**66 469**	**42 963**
Ärikasum (-kahjum)	**(2 604)**	**4 112**	**4 855**	**16 269**
Finantstulud	5	220	622	1 420
Tütarettevõtete osakutega seotud fin. tulud				382
Kasum valuutakursi muutusest	0	0	50	7
Muud intressi- ja finantstulud	5	220	573	1 031
Finantskulud	1 471	2 096	3 021	3 231
Tütarettevõtete osakutega seotud finantskulud	0	0	559	2 404
Intressikulud	1 471	1 953	2 006	783
Kahjum valuutakursi muutusest	0	0	23	44
Muud finantskulud	0	143	434	0
Kasum (kahjum) majandustegevusest	**(4 070)**	**2 236**	**2 455**	**14 459**
Erakorralised tulud	0	61	0	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	**(4 070)**	**2 297**	**2 455**	**14 459**
Tulumaks	0	0	192	4 787
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	**(4 070)**	**2 297**	**2 263**	**9 672**
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	(163)	3	1	0,7
Aktsiate arv, mille alusel on arvutatud puhaskasum aktsia kohta (tuhandetes)[2]	25	743	2 883	13 500

[1] 1997. aastal muudeti põhivara müügi kajastamise põhimõtteid. Vaata “Lisad — Majandusaasta aruanne 1997 — Aastaaruande lisad”

[2] Puhaskasum aktsia kohta on arvutatud, lähtudes aktsiate keskmisest arvust 31. detsembril lõppenud majandusaastal. Aktsiate arv on arvutuslik, mis tähendab, et 1000-kroonise nimiväärtusega aktsiad on ümber arvutatud 10-kroonise nimiväärtusega aktsiateks.

Bilanss

Tuh kroonides	Majandusaasta 1995	1996	1997	1998
VARAD				
Käibevara	**603**	**23 940**	**43 704**	**124 350**
Raha ja pangakontod	167	2	1 414	4 015
Nõuded ostjate vastu	0	4 829	15 851	1 449
Nõuded tütarettevõtetele	0	18 400	0	53 921
Viitlaekumised	0	165	0	774
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	436	544	5 813	3 121
Maksude ettemaksed	0	544	5 526	4
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	436	0	288	3 117
Varud	0	0	20 625	16 420
Müügipinnad (Narva mnt 13)	0	0	20 625	16 420
Põhivara	**11 100**	**27 395**	**129 380**	**230 960**
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	39	82 842	136 091
Tütarettevõtete osad	0	39	59 767	38 333
Larvikk			62	0
Nurmelin			18 305	16 844
Viruäri			35 647	0
Ermekta			6 117	5 387
PK Latvia			-364	0
Arco Kinnisvaraarenduse AS				15 884
Bessemer oü				218
Nõuded tütarettevõtetele	0	0	23 075	64 847
Materiaalne põhivara	11 100	27 356	46 538	94 870
Maa ja ehitised	11 100	22 861	38 926	33 260
Masinad ja seadmed	0	190	517	615
Inventar	0	0	918	2 308
Akumuleeritud põhivara kulum	0	(974)	(670)	(1 211)
Lõpetamata ehitus	0	2 036	6 847	59 898
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	0	3 242	0	0
Varad kokku	**11 703**	**51 334**	**173 084**	**355 310**

Tuh kroonides	Majandusaasta 1995	1996	1997	1998
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused	**5 430**	**30 007**	**31 651**	**55 352**
Võlakohustused	5 350	29 080	1 563	4 493
Tagatiseta võlakohustused	0	2 888	1 563	2 188
Lühiajalised laenud krediidiasutustelt	5 350	26 192	0	2 306
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	0	0	19 238	40 377
Võlad hankijatele	0	41	9 705	2 208
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	0	0	0	56 710
Maksuvõlad	0	0	371	4 042
Viitvõlad	80	887	779	4 175
Võlad töövõtjatele	0	0	158	89
Intressivõlad	80	672	496	405
Muud viitvõlad	0	214	125	3 682
Pikaajalised kohustused	**10 093**	**8 500**	**40 938**	**52 796**
Pikaajalised võlakohustused	10 093	8 500	40 938	47 113
Mittekonverteeritavad võlakohustused	10 093	8 500	40 938	47 113
Muud pikaajalised võlad				4 750
Hankijale tasumata võlad				4 750
Pikaajalised eraldised				933
Omakapital	**(3 820)**	**12 827**	**100 496**	**247 162**
Aktsiakapital nimiväärtuses	250	14 600	100 000	135 000
Aazio	0	0	0	102 000
Reservid	0	0	0	113
Eelmiste perioodide tulemus	0	(4 070)	(1 773)	377
Aruandeaasta kasum, (kahjum)	(4 070)	2 297	2 263	9 672
Kohustused ja omakapital kokku	**11 703**	**51 334**	**173 084**	**355 310**

Rahavoogude aruanne

Tuh kroonides	Majandusaasta 1996	1997	1998
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasumi mõju rahavoogudele			
Puhaskasum (+)	2 109	2 263	9 672
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	1 237	218	691
Kursimuutused ja muud mitterahalised korrigeerimised	0	0	0
Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist	(6 278)	(12 353)	0
Kasum (-), kahjum (+) pikaajalistest kapitaalmahutustest	(39)	0	0
Kokku rahavood puhaskasumist	**(2 971)**	**(9 872)**	**10 363**
Rahavood käibekapitali muutusest (välja arvatud rahalised vahendid)			
Nõuetest ostjatele	(4 829)	(11 023)	14 402
Mitmesugustest nõuetest	(18 400)	0	(4 218)
Nõuetest tütarettevõtetele	0	0	(53 921)
Aruandeperioodi laekumata tuludest	(165)	165	(774)
Tulevaste perioodide kuludest	(544)	(5 270)	(2 219)
Võlakohustustest	0	0	4 386
Ettemaksetest ostjatelt	23 730	19 238	21 266
Varude muutusest	0	0	17 797
Hankijatele tasumata võlgadest	41	9 664	(7 497)
Maksuvõlgadest	806	371	3 671
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	436	(107)	0
Kokku rahavood käibekapitali muutustest	**1 075**	**13 039**	**(7 107)**
Kokku rahavood äritegevusest	**(1 896)**	**3 167**	**(3 257)**
Rahavood investeerimisest			
Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud	0	(64 403)	(88 897)
Laekumised põhivara müügist	8 442	69 405	0
Kulutused põhivara ostuks	(14 190)	(95 509)	(23 206)
Lõpetamata ehituse kulud	(2 036)	(1 568)	(39 409)
Ettemaksed põhivara eest	(3 242)	0	0
Kokku rahavood investeerimisest	**(11 026)**	**(92 075)**	**(151 512)**
Rahavood finantseerimisest			
Saadud pikaajalised laenud	0	32 438	37 113
Tagasimakstud pikaajalised laenud	(1 593)	(26 192)	(26 188)
Saadud lühiajalised laenud	0	0	2 306
Tagasimakstud lühiajalised laenud	0	0	(1 563)
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel aruandeperioodil	0	(1 325)	2 188
Aktsiakapitali nimiväärtuse suurenemine või vähenemine	14 350	85 400	35 000
Aazio	**0**	**0**	**102 000**
Kokku rahavood finantseerimisest	**12 757**	**90 320**	**150 856**
Rahavood kokku	**(165)**	**1 412**	**2 601**

Suhtarvud

	1995	1996	1997	1998
Ärikasumi marginaal (%)*	(145.3)	64.2	6.8	27.5
Maksustamiseelse kasumi marginaal (%)**	(227.2)	35.9	3.4	24.4
Puhaskasumi marginaal (%)***	(227.2)	35.9	3.2	16.3
ROE (%)****	-	-	4.0	5.7
Omakapitali määr (%)*****	-	-	50.5	60.0
Maksevõime määr (x)******	0.2	0.7	1.1	1.3

*Ärikasumi marginaal: Ärikasumi suhe ärituludesse.

**Maksustamiseelse kasumi marginaal: Maksustamiseelse kasumi suhe ärituludesse.

***Puhaskasumi marginaal: Puhaskasumi suhe ärituludesse.

****Omakapitali keskmine tootlus (ROE): Puhaskasumi suhe keskmisesse omakapitali.

*****Omakapitali määr: Keskmise omakapitali suhe keskmistesse varadesse.

******Maksevõime määr: Keskmiste käibevarade suhe keskmistesse lühiajalistesse kohustustesse.

	1995	1996	1997	1998
NÄITAJAD AKTSIA KOHTA*				
Kasum (kahjum)	(162.8)	3.1	0.8	0.8
Äritulud	71.7	8.6	24.7	4.9
Omakapital	(152.8)	17.3	34.9	20,6
Dividend	0.0	0.0	0.0	0.4**

*Näitajad aktsia kohta on arvutatud keskmisest aktsiate arvust lähtudes.
** Juhatusel on kavas teha sellekohane ettepanek 14.04.99.a. toimuvale aktsionäride üldkoosolekule.

Kinnisvara müük

Raha müüdud objektidest laekub vastavalt ostja ja Pro Kapitali vahel sõlmitud eellepingutele ning võetakse arvele ostjate ettemaksena. Raamatupidamislikult kajastub müük ostu-müügilepingu notariaalsel vormistamisel. Seetõttu võib esineda ajaline nihe müügi kajastumisel aruannetes ja müügiga seotud rahavoogude laekumisel.

Võlakohustused

Järgnevates tabelites on toodud Pro Kapitali ja tütarettevõtete võlakohustused seisuga 31. detsember 1998.

Pro Kapitali aktsionäridelt saadud ja grupisisesed laenud on intressimääraga 0% ja kuuluvad tasumisele hoonetekomplekside valmimisel.

PRO KAPITAL

Kroonides	jääk	intress	Algsumma	tähtaeg	Tagatis
Lühiajalised laenud:					
Armelinda	1 090 416	0%	1 090 416	31.01.1999	-
Eesti Ühispank, arvelduslaen	0	14%	1 000 000	15.04.1999	-
Kokku:	1 090 416		2 090 416		
Pikaajalised laenud:					
Zenit Holding	4 000 000	0%	4 000 000	-	-
Telom AG	6 000 000	0%	6 000 000	-	-
Majandusministeerium*	6 937 500	10%	6 937 500	01.01.2003	-
Baltic Investments	21 732 080	0%	21 732 080	-	-
Odega Anstalt	32 276 249	0%	32 276 249	-	-
Karacol	300 000	0%	300 000	-	-
Kokku:	71 245 829		71 245 829		

* Narva mnt 13 kinnistu osteti Majandusministeeriumilt järelmaksuga 1995. aastal. 1998. aastal tasuti 1 562 500 krooni.

NURMELIN

Kroonides	Jääk	intress	Algsumma	tähtaeg	Tagatis
Pikaajalised laenud:					
Pro Kapital	14 876 814	0%	14 876 814	alates 22.04.2008	
Baltic Investments	47 610 560	0%	50 000 000	alates 22.04.2008	-
FVT	8 440 944	0%	8 440 944	alates 22.04.2008	-
Karacol	4 353 220	0%	4 353 220	alates 22.04.2008	-
Odega Anstalt	3 670 000	0%	3 670 000	alates 22.04.2008	-
Telom AG	6 455 000	0%	6 455 000	alates 22.04.2008	-
Zenit Holding	1 300 000	0%	1 300 000	alates 22.04.2008	-
Pro Kapital	20 471 501	0%	23 671 601	-	
Hansapank	19 855 981	Libor + 8%	80 000 000	22.04.2008	Endla 45 hüpoteek Hansapanga kasuks
Erastamisagentuur, maa erastamine	2 835 607	10%	2 835 607	07.05.2008	Endla 45 hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks

VIRUÄRI

Kroonides	Jääk	Intress	Algsumma	tähtaeg	Tagatis
Pikaajalised laenud:					
Eesti Ühispank, laen	29 204 586	Libor + 8%	30 000 000	19.02.2002	Viru 1/Vene 2 hüpoteek
Lühiajalised laenud:					
Eesti Ühispank, arveldusl aen	639 551	11%	2 000 000	31.12.1998	Viru 1/Vene 2 hüpoteek

ERMEKTA

Kroonides	Jääk	Intress	Algsumma	tähtaeg	Tagatis
Lühiajalised laenud:				-	-
Baltic Investments	7 997 500	0%	7 997 500	-	-
Odega Anstalt	3 750 000	0%	3 750 000	-	-
Pro Kapital	500 000	0%	500 000	-	-

LARVIKK

Kroonides	jääk	intress	Algsumma	tähtaeg	Tagatis
Pikaajalised laenud:					
Baltic Investments	35 417 783	0%	35 417 783	-	-
Odega Anstalt	1 678 530	0%	1 678 530	-	-
Pro Kapital	15 635 064	0%	15 635 064	-	-
Lühiajalised laenud:					
Eesti Ühispank arveldusl aen	1 433 959	15%	2 400 000	25.03.99	Põhja puiestee 21 hoone pant
Eesti Ühispank laen	20 000 000	15%	20 000 000	25.03.99	Põhja puiestee 21 hoone pant

PK LATVIA

Kroonides	Jääk	intress	Algsumma	tähtaeg	Tagatis
Pikaajalised laenud:					
Pro Kapital	12 401 485	0%	12 401 485	-	-
Baltic Investments	7 699 440	0%	7 699 440	-	-
Karacol	2 800 000	0%	2 800 000	-	-

PK VILNIUS

Kroonides	Jääk	intress	Algsumma	tähtaeg	Tagatis
Pikaajalised laenud:					
Pro Kapital	2 700 804	0%	2 700 804	-	-

ARCO KINNISVARARENDUS

Kroonides	jääk	Intress	Algsumma	tähtaeg	Tagatis
Pikaajalised laenud:					
Pro Kapital	513 787	0%	513 787	-	-
Egytalia	24 200 000	0%	24 200 000	-	-
Baltic Investments	100 000	0%	100 000	-	-

PRO HALDUS

Kroonides	jääk	Intress	Algsumma	tähtaeg	Tagatis
Pikaajalised laenud:					
Katmandu Stiftung	50 000	0%	50 000	-	-

Vahetusvõlakirjad

Vastavalt 13. jaanuaril 1999 toimunud ASi Pro Kapital aktsionäride erakorralise üldkoosoleku otsustele kavatseb ettevõte emiteeritada vahetusvõlakirju. Emissioon on kavas läbi viia avaliku emissioonina.

Aktsionäride üldkoosolek otsustas emiteerida 4 500 000 (neli miljonit viissada tuhat) vahetusvõlakirja, igaüks nimiväärtusega EEK 10.- (kümme krooni).

AS Pro Kapital laseb vahetusvõlakirjad välja ülekursiga EEK 40 (nelikümmend krooni) iga vahetusvõlakirja eest. Seega on iga vahetusvõlakirja väljalaskeväärtus EEK 50.- (viiskümmend krooni). Vahetusvõlakirjade väljalaskehind on seotud Saksa margaga ehk väljalaskehind on DEM 6.25 (kuus koma kakskümmend viis) ühe vahetusvõlakirja eest.

Iga vahetusvõlakirja eest tasub AS Pro Kapital selle omanikule intressi 5% väljalaskehinnast aastas. Intress tasutakse 1 kuu jooksul järjekordse aasta möödumisel vahetusvõlakirja omandamisest. Vahetusvõlakirjade omanike ring fikseeritakse iga aasta 15. juulil ning intressi tasutakse 15. augustiks.

Vahetusvõlakirja omanikel on õigus nõuda nende ümbervahetamist AS Pro Kapital nimeliste aktsiate vastu kolme aasta möödumisel vahetusvõlakirjade emissioonist ehk alates 15. juulist 2002. Vahetusvõlakirja omanikel on õigus vahetada need ümber AS Pro Kapital aktsiateks kursiga – üks vahetusvõlakiri võrdub 1 (üks) aktsia.

Vahetusvõlakirjade väljalaskmise korraldamise õiguse andis koosolek AS Pro Kapital juhatusele. AS Pro Kapital juhatusele anti ka volitused muuta vahetusvõlakirjade aktsiateks vahetamise aega s.t. juhatus võib nimetatud tähtaega muuta mõlemas suunas.

Vahetusvõlakirjade märkimine algab kestab 1. aprillist, 1999 kuni 15. juulini, 1999 ning vahetusvõlakirjade eest tasutakse 100% nende märkimisel.

<u>Kavandatavad muudatused vahetusvõlakirjade emissiooni tingimustes</u>

AS Pro Kapitali juhatus kavatseb esitada 14.04.99.a. toimuvale aktsionäride üldkoosolekule vahetusvõlakirjade emissiooni tingimuste muutmiseks alljärgnevad ettepanekud:

muuta märkimisperioodi toimumise aega lükates märkimise alguse edasi 1.juunile 1999.a. Märkimine lõpeks 31.12.1999.a..

muuta vahetusvõlakirjade aktsiateks konverteerimise aega selliselt, et võlakirja omanikul on õigus nõuda võlakirja vahetamist aktsia vastu kümne aasta jooksul (võlakirjade lunastamise tähtaeg 31.12.2009.a.) alates 2002 aastast. Oma sellekohasest soovist peab võlakirja omanik Pro Kapitali juhatust informeerima kirja või faksi teel 1. jaanuariks igal aastal.. Vahetusvõlakirjad vahetatakse aktsiate vastu perioodil 1 .jaanuar kuni 28. veebruar.

tõsta vahetusvõlakirjade tulusust viielt protsendilt aastas kuuele protsendile aastas. Võlakirjade omanike nimekiri fikseeritakse 31.detsembril igal aastal. Esimene intressimakse toimub 20 .01. 2001.a.

Aktsionäridel, kes on AS Pro Kapital aktsionärid seisuga 15. mai 1999.a. kell 8.00 omavad vahetusvõlakirjade eelisostuõigust perioodil 1.06.1999 kuni 31.07.1999.a.. Iga viis aktsiat annavad õiguse märkida üks vahetusvõlakiri.

Pro Kapitali poolt antud laenud

Järgnevas tabelis on toodud Pro Kapitali poolt antud laenud seisuga 31. detsember 1998. Kõik laenud on tagatiseta ja intressimääraga 0% tähtajaga üle 1 aasta, välja arvatud Ermekta.

	summa (kroonides)
Ermekta	500 000
Nurmelin	33 421 502
Vinkrist	2 628 800
Arco Kinnisvaraarendus	513 787
EPA	67 340
Larvikki	15 633 111
Torreon	13 067 811
PK Latvia	12 401 486
PK Vilnius	2 377 601
Kalaranna	50 000
Baltic Investments	10 535 657
PK Invest	6 237 089
Kokku:	97 434 184

Käibekapital

Ettevõttel on piisavalt käibekapitali oma majandustegevuseks.

Tütarettevõtete peamised finantsnäitajad

(31. detsembri 1997. aasta seisuga)

kroonides	Aktsia/osakapitali suurus	Omakapitali suurus	Bilansimaht	Netokäive	Puhaskasum
Larvikk	40 000	-1 368 923	34 992 791	70 194	-411 400
Nurmelin	16 040 000	54 401 175	115 437 860	39 149	-1 036 054
Viruäri	22 040 000	19 600 953	41 883 618	86 336	-1 502 004
Ermekta	4 040 000	2 993 195	15 853 397	-	264 232
Bessemer	100 000	212 684	546 609	244 829	-150 915
Arco Kinnis-varaarendus	2 000 000	1 782 637	26 458 942	-	-10 005
PK Latvia	50 964	-489 900	14 675 160	9 677	-415 355
PK Vilnius	35 878	-	16 600 542	-	-

Pro Kapitali omanduses olevatelt aktsiatelt ja osadelt ei ole 1997. majandusaastal dividende makstud.

(31. detsembri 1998. aasta seisuga)

kroonides	Aktsia/osakapitali suurus	Omakapitali suurus	Bilansimaht	Netokäive	Puhaskasum
Larvikk	40 000	-5 177 248	79 063 517	87 215	-4 578 737
Nurmelin	16 040 000	12 487 239	214 019 185	102	-2 408 951
Viruäri	22 040 000	20 189 091	66 230 150	24 990 181	27 470
Ermekta	4 040 000	1 332 629	19 133 447	19 626 379	-2 432 885
Pro Haldus	100 000	319 478	1 194 631	2 563 681	369 823
Arco Kinnis-varaarendus	2 000 000	1 652195	26 509 052	-	-337 800
PK Latvia	50 964	-1 580 172	25 921 823	382 962-	-1 233 885
PK Vilnius	35 878	-1 653 393	1 221 946	411-	-1 772 294

ÄRITEGEVUS

Ülevaade ettevõttest

Pro Kapital on suurim kinnisvara arendamisega tegelev ettevõte Eestis. Ettevõte tegeleb peamiselt kaubandus-, büroo- ja elamuprojektide arenduse ja haldamisega. Põhikirja järgi on ettevõtte tegevusaladeks kinnisvara arendus, vahendamine ja haldamine ning investeerimistegevus.

31. detsembril 1998 lõppenud majandusaastal olid ettevõtte äritulud 59,2 miljonit krooni ja maksustamiseelne kasum 14,5 miljonit krooni.

Käibestruktuur

	1995		1996		1997		1998*	
	tuh kr	%	tuh kr	%	tuh kr	%	tuh kr	%
Kinnisvara müük	1 500	84	6 278	100	69 405	97	23 017	39
Rent	-	0	-	0	604	1	4 669	8
Kinnisvara arendusega seotud teenused	-	0	-	0	-	0	18 700	31
Kinnisvara haldamisega seotud teenused	-	0	-	0	-	0	12 371	21
Muude teenuste müük	292	16	-	0	1 315	2	475	1
Kokku:	1 792	100	6 278	100	71 323	100	59 232	100

*1998. aasta detsembris otustati muuta kontserni arvestuspõhimõtteid ostu-müügi eellepingute raamatupidamises kajastamise osas. Võrreldes 1997. aasta aruannetega on käesolevates aruannetes realiseermise netokäibes kajastatud kinnisvara ostu-müügi eellepingud, mille osas on täidetud järgmised tingimused:
- lepingute objektiks olev hoone on valminud ning ehitajalt vastu võetud;
- konkreetse eellepingu objekti osas on valdus kliendile üle läinud;
- eellepingus on sätestatud trahv lepingust loobumise korral, mis moodustab märkimisväärse osa lepingu maksumusest;
- kliendi poolt tehtud sissemaksed on tehtud maksegraafiku kohaselt ning sellises ulatuses, et viimase sissemaksena tuleb tasuda samas suurusjärgus summa kui loobumise korral sisse nõutav trahv.

Ühtlasi on arvestatud ka kahe aasta kogemust, mille põhjal kinnisvara ostu-müügi eellepingu sõlminutest loobus tehingu notariaalsest vormistamisest vaid üks klient. Ostu-müügi eellepingute alusel tasumata summad on kajastatud nõuetena ostjate vastu.

Vastavalt eelpoolloetletud tingimustele ei olnud võimalik kinnisvaramüügina kajastada aadressil Narva mnt 13a asuva hoone pindade müüki summas 31 miljonit krooni

Nimetatud ostu-müügi eellepingud, mis ei vastanud 31.detsembri 1998 seisuga eelpoolloetletud tingimustele, ei ole raamatupidamises kajastatud ning nende alusel tehtud ostjate ettemaksed on kajastatud bilansi passivas ostjate ettemaksete real.

Ettevõtte kinnisvaraarendus- ja ehitusteenused hõlmavad finantsplaneerimist, kinnistu omandamist, kõigi vajalike lubade ja kinnituste hankimist, projekteerimise koordineerimist, ehitaja leidmist ja ehitusjuhtimist, ehitise vastuvõtmise organiseerimist, projektijuhtimist ja finantsnõustamist, rentnike sissekolimise koordineerimist.

1997. aasta oktoobris omandas Pro Kapital osaluse kolmes ettevõttes ostusummas kokku 60 miljonit krooni. Omandatud ettevõtete Nurmelin, Viuäri ja Ermekta poolt ehitatavate projektide suurus on kokku 27.1 tuhat ruutmeetrit. Nimetatud tehingud suurendasid oluliselt ettevõtte turuosa Eesti turul.

Ettevõtte strateegia

OSALUSTE OMANDAMINE. Lisaks sisemisele arengupotentsiaalile otsib ettevõte võimalusi omandada osalusi uutes ettevõtetes. Ettevõte omandas 1998 aastal osaluse kolmes ettevõttes ja lähiajal kavatsetakse omandada veel

neli ettevõtet. Ettevõte analüüsib pidevalt turgu, et leida uusi projekte, mis veelgi suurendaksid klientidele pakutavate teenuste kvaliteeti ja ulatust.

INVESTEERINGUD. Ettevõte kavatseb investeerida valikuliselt uutesse projektidesse. Ettevõte usub, et tema teadmised kinnisvaraturust ja kogemused annavad eelise investeerimisvõimaluste leidmisel ja hindamisel. Pärast emissiooni lõppu on ettevõttel täiendavaid vahendeid uuteks investeeringuteks.

Kinnisvaraarendus- ja ehitusteenused

Ettevõte pakub kinnisvaraarendusteenust büroo-, kaubandus- ja elamispindadesse investeerijatele. Ettevõte on võimeline teostama aktiivseid ja märkimisväärse suurusega arendusprojekte. Vastavalt Kinnisvarabüroo UUS MAA poolt koostatud 1998. aastal teostatavate kinnisvaraarendusprojektide ülevaatele on Pro Kapital suurim kinnisvaraarendaja Eestis mõõdetuna ehitatavate objektide suurusega. Alates 1996. aastast on ettevõte arendanud ligikaudu 30 tuhat ruutmeetrit pindu projektide kogumaksumusega 288 miljonit krooni. Praegu on ettevõttel töös 31 tuhat ruutmeetrit pindu projektide kogumaksumusega 388 miljonit krooni. Lisaks sellele on investeeritud lähitulevikus alustatavatesse projektidesse, mille suurus on kokku 250 tuhat ruutmeetrit ja hinnanguline kogumaksumus 2,5 miljardit krooni.

Ettevõte pakub teenuseid, mis on olulised igas kinnisvaraarenduse ja ehitusprotsessi etapis, sealhulgas: (i) projekti teostatavus, eelarvestus, planeerimine ja rahavoo analüüs; (ii) krundi leidmine ja omandamine, õiguslike küsimuste lahendamine; (iii) projekteerimis-, ehitus- ja muude lubade ja kooskõlastuste hankimine; (iv) projekteerimise koordineerimine; (v) ehitaja leidmine vähempakkumise teel ja ehitusjuhtimine; (vi) ehitise vastuvõtmine ja rentnike sissekolimise koordineerimine; (vii) projektijuhtimine ja (viii) finantsnõustamine.

Kinnisvaraarendus- ja ehitusteenuste turg on tsükliline ja sõltub paljudest majandusteguritest. Ettevõte usub, et praegused majandustingimused suurendavad lühiajalist ja pikemaajalist nõudlust ettevõtte poolt pakutavate kinnisvaraarendusteenuste järele. Viimastel aastatel on nõudlus kinnisvara järele kasvanud.

Ettevõtte kinnisvaraarendusalane tegevus loob võimalusi teistele tegevusaladele, mis toovad tulu, kui kinnisvaraarenduse ja ehitusteenuste tulu väheneb majandustingimuste muutumise tõttu.

Kinnisvara rent ja haldamine

Kuigi ettevõtte peamine ärieesmärk on müüa arendatud projekte, pakub Pro Kapital ka kinnisvara renti ja haldamist osana kinnisvaraarendusalasest tegevusest. Rentnike arv Pro Kapitali poolt hallatavates objektides on praegu 115 (Pro Kapital Ärikeskuses, Demini kaubamaja, Kristiine Keskus). Kinnisvara haldamisega seotud teenuseid osutab Pro Kapitali tütarettevõte Pro Haldus.

Objektide kliendid on nii Eesti kui ka välismaised maksujõulised firmad. Rentnike hulka kuulub nii notareid, advokaadibüroosid, kindlustusfirmasid, pangakontor, kvaliteetsete ja hinnatud jaekaubanduse markide esindajaid/müüjaid, ilusalong, hambaarst, jne. Üldjuhul keskmise suurusega firmad, kelle rendipinna vajadus on vahemikus 50-500 m2.

Järgnevas tabelis on toodud nende objektide rendilepingute üldised tingimused, mille puhul Pro Kapital rentimise võimalust pakub. Ülejäänud objektide puhul on kaks võimalust: kas ei toimu üldse ruumide rentimist või ei ole täpsed rendilepingute tingimused veel paika pandud (tulevikus arendatavad objektid). Detailsemat üldistatud infot oleks raske rendilepingute kohta anda, kuna igal rendilepingul võivad siiski olla omad spetsiifilised punktid.

	Rendilepingu pikkus	Rakendatavad hinnakoefitsiendid	Lõpetamise tingimused
Eesti Kaabel (Narva mnt. 13) — lõpetatud	üldjuhul kuni 3 aastat	1 kord aastas vastavalt EV Statistikaameti tarbijahinnaindeksile	viivis 0.15% päevas, maksmisega hilinemisel 30 päeva — õigus lõpetada, rentniku poolt kirjalik etteteatamise tähtaeg 2 kuud
Eesti Kaabel (Jõe tn 2) — lõpetatud	ei rendita	-	-
Eesti Kaabel (Narva mnt. 13a) — valmib jaanuar 1999	üldjuhul kuni 3 aastat	1 kord aastas vastavalt EV Statistikaameti tarbijahinnaindeksile	viivis 0.15% päevas, maksmisega hilinemisel 30 päeva — õigus lõpetada, rentniku poolt kirjalik etteteatamise tähtaeg 2 kuud
Vene tn 19 — valmis detsember 1998	ei rendita	-	-

Lisaks võib öelda, et Pro Kapital sõlmib üldjuhul rendilepinguid, milles on garantiisummana nõutav paari kuu deposiit ning paari kuu ettemaks kindlustamaks end juhuks, kui rentnikud peaks pankrotistuma või mingil põhjusel jätma arved tasumata.

Teostatud projektid

Suur osa Pro Kapitali poolt arendatud pindadest on müügiks, ainult väike osa pindadest renditakse. Järgnevas tabelis on välja toodud juba müüdud/renditud pinnad ruutmeetrites ning vabad pinnad 1997. aastal lõpetatud ja 1998. aastal lõpetatud projektides.

	Kasulik pind	Müüdud	Välja renditud	Müüa/Rentida
Eesti Kaabel (Narva mnt.13) — lõpetatud	8 622	6 426	1 600	596
Eesti Kaabel (Jõe tn 2) — lõpetatud	3 500	2 940	560	-
Eesti Kaabel (Narva mnt. 13a) — valmib jaan. 1999	3 933	2 271	-	1662
Vene tn 19 — valmis detsember 1998	2 297	1 743	-	554
Kokku	22 318	14 920	4 158	3 241

Pindade jaotus otstarbe alusel:

	Büroo	Kaubandus	Elukondlik
Eesti Kaabel (Narva mnt.13) — lõpetatud	6 000	2 100	-
Eesti Kaabel (Jõe tn 2) — lõpetatud	2 850	650	
Eesti Kaabel (Jõe tn 2a) — valmib jaan. 1999	2 750	250	933
Vene tn 19 — valmis detsember 1998	-	-	2 300

Ülevaade kinnisvaraarendusprojektidest

Viimastel aastatel on suurem osa kinnisvaraarendusprojektidest olnud büroohoonete sektoris ja praeguseks on nõudlus uute kontorite järele vähenemas. Ettevõte pöörab põhitähelepanu perspektiivseimateks peetavatele elamu - ja kaubandusprojektidele. Ettevõte tegeleb praegu mitmete kaubanduskeskuste projektidega ja uute elurajoonide arendamisega.

Kinnisvaraarendusprojektid Tallinnas (seisuga 31. detsember 1998)

Nimi (aadress)	Otstarve	Hoone (m^2)	Maa (m^2)	Kogumaksumus (milj kr)	Praegune seis (valmimise aasta)
Eesti Kaabel (Narva mnt 13)	Kaubandus/büroo	10 200	5 200	60.0	Lõpetatud (1997)
Eesti Kaabel (Jõe 2)	Kaubandus/büroo	4 660	1 518	35.0	Lõpetatud (1997)
Eesti Kaabel (Jõe 2a)	Kaubandus/büroo/ korterid	4 800	2 899	41.0	Lõpetatud (1998)
Eesti Kaabel (Jõe 4)	Kaubandus/büroo	10 000		129.1	pole alustatud (1999)
Elamu (Vene 9)	Korterid	2 050	1 600	23.0	pole alustatud (1999)
Elamu (Vene 19)	Korterid	2 237	1 600	26.2	Lõpetatud (1998)
Ilmarine (Põhja pst)	Kaubandus/ elurajoon	25 200	21 777	346.7	ehitamisel (2000)
Kristiine Ärikeskus (Endla tn)	Kaubandus	21 000	21 110	290.0	ehitamisel (1999)
Tondi (Tondi tn)	Kaubandus/ elurajoon	120 000	180 000	1 068.9	pole alustatud (2001)

Ettevõtted (projektid), mille omandamiseks on Pro Kapitalil suuline ostuoptsioon

Rotermann (Rotermanni kvartal)	Kaubandus/ elurajoon	-	17 500	523.2*	pole alustatud (2001)
Uus piirkond (Kalaranna)	Kaubandus/ elurajoon	58 500	40 000	514.0*	pole alustatud (2000)
Lihakombinaat (Peterburi mnt)	Kaubandus	40 000	57 000		pole alustatud

*ehitus-projekteerimismaksumus

Kinnisvaraarendusprojektid Riias

PK Latvia omab 7400 ruutmeetri suurust hoonet Riia kesklinnas aadressil Stabu 19. Hoone on Läti ajalooliste mälestusmärkide nimekirjas. 1998. aasta sügisel alustati hoone renoveerimist korteriteks ja bürooruumideks. Maa-aluse parkimisvõimalusega maja alumistel korrustel asetsevad kontorid ja ülemistel korrustel korterid. Maja arhitektuuriline planeering lubab teha muudatusi vastavalt ostjate soovidele, kuid keskmiseks korteri suuruseks on planeeritud 80 ruutmeetrit.

Riia kesklinnas aadressil Talinas iela 5/7 omab ettevõte 15 hoonet kogusuurusega 14 tuhat ruutmeetrit, kuhu ehitatakse bürood. Hoonetealuse maa, suurusega 15 tuhat ruutmeetrit, omanik on riik.

Pro Kapital kavataseb omandada 2,5 milj. krooni eest 70%-lise osaluse firmas Neotrust, kellele kuulub 26,5%-line osalus Riia World Trade Centeris (büroohoone). Tehinguga kohustub Pro Kapital investeerima hoone renoveerimisse 23 milj. krooni. Ühtlasi tõuseks osalus Riia WTC-s 75%-le. WTC üldpinnaks on 12 300 ruutmeetrit. Pro Kapitali hinnangul on pärast renoveerimist ruutmeetri väärtuseks umbes 4000 krooni.

Kinnisvaraarendusprojektid Vilniuses

Ettevõte ostis 2 074 ruutmeetri suuruse hoone Vilniuse kesklinnas, Radisson SAS-Astoria hotelli naabruses. Hoone, mille kaasomanikud on apteek ja kauplus, renoveeritakse korteriteks, kontoriteks või nii korteriteks kui kontoriteks. Lõplik otsus sõltub Leedu kinnisvaraturu arengust. Võimalik on kontorite planeerimine sellistena, et neid on hiljem võimalik korteriteks ümber kujundada, kui esialgne nõudlus kontorite järele on suur.

Töötajad

Ettevõttel (grupil) oli 1996. ja 1997. aastal 9 töötajat. 1998. aasta detsembriks oli töötajate arv kasvanud 28 inimeseni.

Varad

Järgnevas tabelis on toodud ettevõtte poolt omatavad hooned, rajatised ja maa seisuga 31. detsember 1998.

Omanik	Aadress	Hoone/ maa	Bilansiline väärtus** Hoone/maa
Pro Kapital	Narva mnt 13/ Jõe 2, Tallinn, Eesti	Hoone*	27 488 727
“”	Narva mnt 13 /Jõe 2, Tallinn, Eesti	Rajatis	5 378 467
“”	Narva mnt. 13a, Tallinn, Eesti	Hoone*	42 718 409
“”	Jõe 4, Tallinn, Eesti	Hoone*	9 180 507
“”	Vene 9, Tallinn, Eesti	Hoone*	7 998 930
Nurmelin	Endla 45, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	200 602 348/3 090 764
Ermekta	Vene 19, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	13 365 014/ 288 212
Larvikk	Põhja pst 21, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa*	71 906 469/4 019 070
Arco Kinnisvaraarendus	Tondi tn., Tallinn, Eesti	Hooned ja maa	12 075 098/14 371 500
PK Latvia	Stabu 19, Riia, Läti	Hoone*	22 267 941
PK Vilnius	Didzioji 39, Vilnius, Leedu	Hoone*	16 274 974***

*Hoonealuse maa eest makstakse riigile maamaksu
**Hoone bilansiline väärtus sisldab hoone soetuskulusid ja hoone rekonstrueerimise perioodil kapitaliseeritud kulusid
***Didzioji 39 soetusmaksumus kajastub seisuga 31.12.1998.a. AS Pro Kapital bilansis materiaalse põhivara real

Investeeringud

Järgmises tabelis on toodud Pro Kapitali investeeringud tütarettevõtetesse ja hoonetesse aastatel 1995-98.

	Investeering kokku (kr)	Sealhulgas omavahendid	Laen	Muu
1995				
Kokku põhivarad	11 100 000	250 000	5 350 000	5 500 500
Kokku hooned	11 100 000			
sh: Eesti Kaabel (Narva mnt 13)	6 793 200			
Eesti Kaabel (Jõe tn 2)	2 475 300			
Eesti Kaabel (Jõe tn 2a)	1 831 500			
Kokku investeeringud 1995	**11 100 000**	**250 000**	**5 350 000**	**5 500 000**
1996				
Kokku põhivarad	17 773 382	14 311 100	2 442 044	1 020 238
Kokku hooned	17 583 382			
sh: Eesti Kaabel (Narva mnt 13)	7 206 800			
Eesti Kaabel (Jõe tn 2)	2 620 200			
Eesti Kaabel (Jõe tn 2a)	1 934 100			
Ettemaksed	5 822 282			
Kokku muud põhivarad	190 000			
Kokku tütarettevõtted	38 900	38 900		
sh: Larvikk	38 900			
Kokku investeeringud 1996	**17 812 282**	**14 350 000**	**2 442 044**	**1 020 238**
1997				
Kokku põhivarad	38 959 522	25 093 304	-	13 866 218
Kokku hooned	37 714 363			
sh: Vene 9	7 783 570			
Eesti Kaabel (Jõe 4)	6 800 000			
Eesti Kaabel (Jõe 2a)	1 032 889			
Eesti Kaabel (Narva mnt 13)	21 073 674			
Ettemaksed	1 024 230			
Kokku muud põhivarad	1 245 159			
Kokku tütarettevõtted	60 306 696	60 306 696		
sh: Nurmelin	18 404 232			
Viruäri	35 730 000			
Ermekta	6 121 500			
PK Latvia	50 964			
Kokku investeeringud 1997	**99 266 218**	**85 400 000**	**-**	**13 866 218**
Kokku investeeringud 1995-1997	**128 178 500**	**100 000 000**	**7 792 044**	**20 386 456**

Investeeringud 1998. aastal:

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas
Eesti Kaabel, Narva mnt. 13a, Tallinn	39.3	Omavahenditest
Eesti Kaabel, Jõe 4, Tallinn	2.1	Omavahenditest
Elamu, Vene 9, Tallinn	0.1	Omavahenditest
Elamu Didzioji 39, Vilnius	16.0	Omavahenditest
Elamu, Stabu 19, Riia	16.6	Omavahenditest
Elamu, Vene 19, Tallinn	16.1	Omavahenditest
Kaubanduskeskus, Viru 1/ Vene2/4, Tallinn	41,2	Omavahenditest ja EÜP laen
Kristiine Kaubanduskeskus, Tallinn	182	Omavahenditest ja Hoiupanga laen
Ilmarine, Põhja pst 21, Tallinn	44.0	Omavahenditest ja EÜP laen
Kokku	357.4	

Planeeritud investeeringud 1999. aastal:

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas
Vene tn. 9, Tallinn	20.0	Omavahenditest
Jõe tn. 4, Tallinn	100.0	Omavahenditest
Ilmarine II etapp, Tallinn	75.0	Omavahenditest ja laen
Kokku	195.0	

Aktsiaemissiooni ja võlakirjaemissiooni käigus kaasatavat kapitali plaanib AS Pro Kapital kasutada uute kinnisvaraobjektide omandamiseks ning arendamiseks.

Olulised lepingud

Kindlustuslepingud

Ettevõte on sõlminud Leks Kindlustusega järgmised varakindlustuslepingud.

Kindlustusobjekt	Kaetavad riskid	Kindlustuslepingu maht (tuh kr)
Narva mnt 13 hoone	Klaasikindlustus	69
	Maksevõimetus tasuda garantiiobjektiks olevat summat	2 860
	tulekindlustus, vandalism	57 504
Vene tn 9 hoone	Tulekindlustus	20 000

Lisaks on Leks Kindlustusega sõlmitud sõidukikindlustusleping kaheksale sõiduautole nimekirja alusel kindlustussummas kokku 1 699 000 krooni.

Ehitusriskid on ehituse ajal kaetud ehitusfirma poolt sõlmitud ehitusriskide kindlustuse lepingutega.

Erastamiskohustused

1995. aastal osteti Majandusministeeriumilt Narva mnt 13 kinnistu. Kohustuse summa 6 937 500 krooni.
1998. aastal erastati Endla 45 maa. Kohustus Erastamisagentuuri ees on 2 835 607 krooni.
1998. aastal erastati Hobujaama 7, 9, 11, 13, 17 krundid. Kohustus Erastamisagentuuri ees on 18 690 390 krooni.
1998. aastal erastati Põhja pst. 21 krunt. Kohustus Erastamisagentuuri ees on 5 859 270 krooni.

Muud

Äritegevust oluliselt mõjutavad patendid ja litsentsid puuduvad.

Ettevõte on sõlminud mitu ehituslepingut Koger & Sumberg Grupiga Narva mnt 13 ja Jõe 2a objektide ehitamiseks. Aastatel 1996-97 oli lepingute maht kokku 68 616 248 krooni.

Tütarettevõtete poolt ehitusettevõtetelt tellitud tööd on toodud alljärgnevas loetelus. Larvikk 1997. aastal ei ehitanud, 1998. aastal on EMV teostanud töid mahus 31 462 300 krooni. 1999. jaanuaris sõlmiti EMV-ga ehitusleping Ilmarise II etapi ehitustööde teostamiseks mahus 41 miljonit krooni.

Kohtuvaidlused

Ettevõte ei ole praegusel hetkel ja viimase 12 kuu jooksul seotud ühegi kohtu- ega arbitraazhivaidlusega. Pro Kapital ei kavatse lähitulevikus ise esitada ning ei ole teadlik tema vastu kohtule või arbitraazile esitatud hagidest, millel võib olla oluline mõju ettevõtte tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

KINNISVARATURG

Ülevaade Eesti kinnisvaraturust ning konkurentsisituatsioon

Majanduse üldine seis avaldab mõju ka kinnisvarasektoris. Kinnisvara müügi poolelt vaadates võib üheks majanduse suhtelise madalseisu tagajärjeks pidada müügiperioodide pikenemist: kiire ostmine on asendunud pikkade kalkuleerimiste ja läbirääkimistega. Ostjad valivad objekte kauem ja hoolikamalt. Hetkel on mõnevõrra aktiivset ostmist pärssivaks teguriks raskem pangalaenude taotlemine, võrreldes möödunud aastatega. Seetõttu on ka peamine büroo- ja kaubandusepindade nõudluse allikas — firmade laienemine — väiksem ning hetkeline nõudlus natuke tagasihoidlikum. Tekkinud on hetkeline suurem nõudlus rendipindade järele. Vastavalt ettevõtte prognoosidele on rendipindade nõudluse suurenemine siiski lühiajaline ja tulevikus suureneb kindlasti taas ostunõudlus.

Samas võib kindlalt öelda, et juhul kui kinnisvara ostmise finantseerimise tingimused muutuvad paremaks, muutub ka turg tunduvalt aktiivsemaks. Turul on olemas tuntav nõudlus kvaliteetse ja kaasaegse kinnisvara ostmise järele. Seda võib kõige kindlamini öelda elupindade, kuid samas ka büroo- ja kaubanduspindade kohta.

Lähiajal on turule raske oodata uusi arendusprojekte. See on tingitud kinnisvara arendamiseks mõeldud raha nappusest. Käesolevad projektid on põhiosas finantseeritud majandusliku madalseisu eelsete laenudega. See tekitab olukorra, kus umbes pooleaastases perspektiivis peaks kvaliteetselt renoveeritud või uusehitiste pakkumine hakkama mõnevõrra vähenema. See olukord peaks andma konkurentsieelised nendele kinnisvaraarendusfirmadele, kellel on projektid just lõpetamisel või siis suhteliselt odava lisaraha hankimisega (peamiselt väljastpoolt Eestit) tõsisemaid raskusi ei ole. Kõrge kohaliku laenuraha hind alandab kohalike kinnisvaraarendusfirmade kasumimarginaale.

Samas on hetkel soodsam aeg omandada kinnisvara, mida tulevikus arendada. Arendamata kinnisvara võib olla saadaval suhteliselt soodsa hinnaga. Firmad, kellel on nüüd (või lähemas tulevikus) selline võimalus, saavad kindlasti tulevikus konkurentsieelise.

Seoses eeltooduga on hetkel konkurents kinnisvaraarendusfirmade vahel olemas, kuid Pro Kapitali arvates mitte väga tugev.

Kinnisvaraturu areng

Elamispinnad
Ettevõte prognoosib jätkuvat nõudluse kasvu. Seda põhjustab suhteliselt vähene uuselamute ehitus ja elanike soov sissetulekute suurenedes oma elamistingimusi parandada. Korterite müügihindu hakkavad suures osas mõjutama uuselamute müügihinnad. Jätkuvalt suur on nõudlus väga hea asukohaga vanalinna ajaloolise väärtusega korterite ja suhteliselt kitsukeses kesklinnas rajatavate/renoveeritud korterite järele. Enam tõusevad hinnad atraktiivsetes ja unikaalsetes piirkondades, kuhu on raske rajada uusehitisi.

Kindlasti arendatakse välja täiesti uusi täiusliku lahendusega elamukvartaleid. Selliste projektide puhul tagab edu hea asukoha valik, kaasaegsete arhitektuur-tehniliste lahenduste teostus ning pakutava hinna-kvaliteedi suhe.

Elanikkonna ostujõu arengut on raske prognoosida. Eeldatakse sissetulekute kasvamist 20-25 % aastas. Järkjärgult kasvab keskklass, kelle majanduslikud võimalused lubavad soetada kvaliteetset uut elamispinda. Tegeliku inimeste ostuvõime määrab aga eluasemelaenude pakkumine turul.

Kommertspinnad (büroo- ja kaubanduspinnad)
Pakkumiste hulk on hetkel suurenenud, kuid tõenäoliselt oluliselt ei suurene enam lähemas tulevikus. Nõudlus oluliselt ei suurene. Bürooruumide rendi- ja müügihinnad jäävad suure tõenäosusega praegusele hinnatasemele. Hinnad võivad alaneda halbade tingimustega bürooruumidel.

Jätkuvalt on kõrge nõudlus korralike kaubanduspindade järele. Väga heas asukohas ja hea kvaliteediga ruumide rendi- ja müügihinnad võivad isegi natuke tõusta. Müügihindade kiiret kasvu takistavad rasked laenutingimused. Kuigi prognoositav pakkumine suureneb, ei või kindlalt öelda, kui suur osa planeeritud kaubanduskeskustest reaalselt ka valmib.

ARENGUSUUNAD JA PERSPEKTIIVID

Ettevõte on tegelenud kinnisvaraarendusega aastast 1995, kui osteti esimene kinnisvaraobjekt. 1996. ja 1997. aastal jätkati investeeringuid hoonetesse ja tulevastesse kinnisvaraarendusprojektidesse. Praegusel hetkel on pooleli kolm projekti ja 1999. aasta jooksul alustatakse veel kolme. Nendest projektidest üks lõpetatakse 1999. aastal. 1998. aastal oli grupi müügitulem projektidest 137,8 miljonit krooni. Ostu-müügi eellepingutele toetuva kasumiplaani kohaselt loodab ettevõte teenida 1998. aastal 30 miljonit krooni puhaskasumit ja 1999. aastal 100 miljonit krooni. Prognoosid on tehtud, tuginedes ostu-müügi eellepingutele ja kinnisvaraturu prognoosidele, lisaks peab Pro Kapital aktiivseid läbirääkimisi erinevate partneritega, et alustada Pro Kapitali klientide sihtfinantseerimist alates 1999. aasta suvest. Vaata “Finantsandmed — Kinnisvara müük”, "Kinnisvaraturg".

Ettevõtte juhtkond ja töötajad jätkavad uute perspektiivsete projektide otsimist kinnisvaraarenduse valdkonnas. Erilist tähelepanu on kavas pöörata kaubanduskeskuste ja elamurajoonide väljaehitamisele.

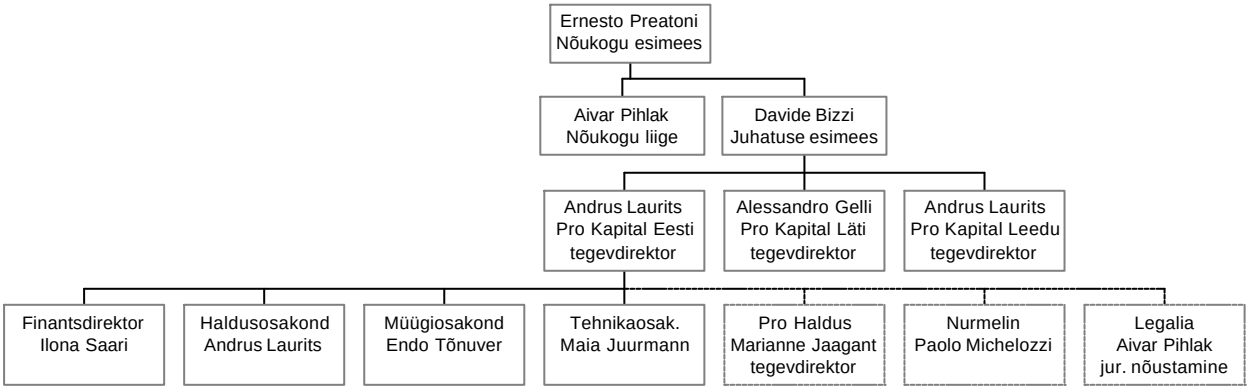
JUHTIMINE

Juhtimisstruktuur

Ettevõtte kõrgeim juhtimisorgan on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid järgmistes valdkondades: (i) põhikirja muutmine; (ii) aktsiakapitali suurendamine või vähendamine; (iii) nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine; (iv) audiitorite valimine; (v) erikontrolli määramine; (vi) majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ja (vii) muude küsimuste lahendamine.

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust, korraldab ettevõtte juhtimist ja teostab järelvalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogus on põhikirja järgi kolm kuni seitse liiget. Nõukogu valitakse kolmeks aastaks üldkoosoleku poolt. Praegu on nõukogus kolm liiget, kelle volitused lõpevad aastal 2000.

Juhatus on ettevõtte juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. Nõukogu valib juhatuse kolmeks aastaks. Juhatuses on vastavalt põhikirjale üks või enam liiget. Juhatus määrab ametisse ja kutsub tagasi tegevjuhtkonna.



Juhtkonna liikmed

Järgnevas tabelis on toodud lühiinformatsioon nõukogu, juhatuse ja tegevjuhtkonna liikmete (edaspidi juhtkonna liikmed) ning tütarettevõtete juhtide kohta. Kokkuvõte juhtkonna liikmete eelnevast kogemusest ja haridusest on toodud tabelile järgnevates lõikudes.

Nimi	Amet	Aadress
Ernesto Preatoni	Nõukogu liige	Uus 13, EE0001 Tallinn, Eesti
Davide Marco Bizzi	Pro Kapitali, Larviki, Nurmelini, Viruäri, Ermekta ja Arco Kinnisvaraarenduse juhatuse liige	Via Andrea Maffei 1, 20135 Milano, Itaalia
Aivar Pihlak	Nõukogu liige, Larviki, Nurmelini, Viruäri ja Ermekta juhatuse liige	Koidula 14a-13, EE0001 Tallinn, Eesti
Enn Roose	Nõukogu liige	Põllu 133-2, EE0009 Tallinn, Eesti
Andrus Laurits	Pro Kapitali ja PK Vilniuse juhatuse liige ja tegevdirektor	Suve 1, Jüri alevik, EE3031 Harju mk, Eesti
Ilona Saari	Kontserni finantsjuht	Toompuiestee 18, EE0001 Tallinn, Eesti
Alessandro Gelli	PK Latvia tegevdirektor	Via Pisani 13, 20124 Milano, Itaalia

ERNESTO PREATONI on nõukogu esimees alates septembrist 1997. Ta alustas investeerimist Eesti kinnisvaraturule 1995. aasta alguses ja alates 1996. aasta juunist töötab Pro Kapitalis. Hr. Preatoni alustas tegevust kinnisvaraarenduse valdkonnas Itaalias 1971. aastal, arendades ja juhtides supermarketite ketti kuuluvaid kaubanduskeskuseid. 1976. aastal alustas ta kaubanduskeskuste ja bürooruumide arendus- ja haldusprojekte USAs, peamiselt Vermonti osariigis. Alates 1987. aastast on hr. Preatoni olnud tegev Itaalia puhkekeskuste turul ja ta kontrollib Itaalia turuliidrit Dominat, mis opereerib kaheksat hotelli ja kuurorti. 1992. aastal alustas hr. Preatoni Egiptuses Domina Misr'is Sharm el Sheikh'i kuurorti ehitamist. 2000. aastal valmiva projekti kogumaksumus on 460 miljonit USA dollarit. Hr. Preatoni on lõpetanud Milano Katoliikliku Ülikooli majandusteaduskonna 1967. aastal.

DAVIDE MARCO BIZZI on ettevõtte juhatuse liige alates juunist 1996. Ta on ka Larviki, Nurmelini, Viruäri, Ermekta ja Arco Kinnisvaraarenduse juhatuse liige. Hr. Bizzi on töötanud Pro Kapitalis alates 1995. aastast. Enne seda töötas ta aastatel 1994-95 Ernesto Preatoni poolt kontrollitavates ettevõtetes kinnisvara alal Itaalias ja Prantsusmaal. Aastatel 1989-93 juhtis ta hotellindusega tegelevat ettevõtet. Ta on õpetanud University of L. Bocconi Itaalias kraadiga juhtimise ja ärikorralduse alal.

AIVAR PIHLAK on nõukogu liige alates septembrist 1997. Ta oli juhatuse liige 1996. aasta juunist kuni 1997. aasta septembrini. Hr. Pihlak on ka Larviki, Nurmelini, Viruäri ja Ermekta juhatuse liige. Ta töötab alates 1997. aasta juunist Advokaadibüroos Legalia. Enne seda oli ta Õigusbüroos Rattus. Hr. Pihlak lõpetas 1991. aastal Tartu Ülikooli juristina.

ENN ROOSE on nõukogu liige alates septembrist 1997. Ta on ka AS Enn Roose & Ko. juhatuse esimees alates 1993. aastast ja Eesti Maksumaksjate Liidu juhatuse esimees alates 1995. aastast. Aastatel 1995 kuni 1996 oli ta Rahandusministeeriumi maksustamiskomisjoni juht ja aastatel 1994-1995 Tallinna Linnavolikogu finantsnõustaja. Mr. Roose on töötanud mitmetel akadeemilistel kohtadel 1983-93 ning avaldanud enam kui 600 publikatsiooni erinevates ajakirjades ja ajalehtedes ning konverentsimaterjale Eestis ja välismaal. Ta lõpetas Tallinna Tehnikaülikooli 1964. aastal ja kaitses kandidaadikraadi NSVL Teaduste Akadeemia Majanduse ja Matemaatika Keskinstituudi juures 1977. aastal.

ANDRUS LAURITS on juhatuse liige ja tegevdirektor alates septembrist 1997. Hr. Laurits töötab ettevõttes alates veebruarist 1997. Alates detsemberist 1998 on Andrus Laurits ka Pro Kapital tegevdirektor. Aastatel 1993-97 töötas ta AS Boxer Puidu Ekspordi juhataja asetäitjana. Hr. Laurits lõpetab Concordia Rahvusvahelise Ülikooli 2000. aastal rahvusvahelise majanduse erialal.

ILONA SAARI on kontserni finantsjuht alates aprillist 1998. Enne seda töötas ta audiitorfirmas KPMG Estonia senior audit manager'ina aastatel 1993-95 ja 1996-97. Aastatel 1995-96 oli ta konsultatsioonifirma McKinsey & Co. associate. Pr. Saari on lõpetanud Tartu Ülikooli majandusteaduskonna 1993. aastal.

ALESSANDRO GELLI on PK Latvia tegevdirektor alates septembrist 1997. Hr. Gelli on ka Hypermarketi juhatuse liige. Aastatel 1996-97 oli ta kaubandusosakonna juhataja Tallinnas Ernesto Preatoni Agentuuris ning aastatel 1995-96 töötas ta Milanos Studio Geotecnico Pangea's. Hr. Gellil on akadeemiline kraad geoloogias Milano Riiklikust Ülikoolist, mille ta lõpetas 1996. aastal.

Tütarettevõtete juhtimine

	Juhatuse liikmed	Nõukogu liikmed
Larvikk OÜ	Aivar Pihlak, Davide Bizzi	
Nurmelin OÜ	Aivar Pihlak, Paolo Michelozzi, Davide Bizzi	
Ermekta OÜ	Aivar Pihlak, Davide Bizzi, Allan Jundas	
Pro Haldus AS	Mari-Anne Jaagant, Antonio Moscatello	Ernesto Preatoni, Aivar Pihlak, Davide Bizzi
Arco Kinnisvaraarendus AS	Davide Bizzi, Andrus Laurits	Ernesto Preatoni, Aivar Pihlak, Ilona Saari
PK Latvia SIA	Alessandro Gelli, Aivar Pihlak	
PK Vilnius UAB	Andrus Laurits, Aivar Pihlak, Davide Bizzi	

Juhtkonna liikmete tasustamine

1997. aastal ei makstud ettevõtte juhtkonna liikmetele palka ja preemiaid. 1998. aastal ei makstud nõukogu liikmetele tasu. Juhatuse liikmetele maksti 1998. aastal kokku 381 000 krooni. Tegevjuhtkonna liikmetele maksti 1998. aastal kokku 1 227 000 krooni.

Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatavad ettevõtted:

Nimi	Aadress	Osalus
Sinai Company for Touristic Development (SICOT)	21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus	70%
Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A.	Via Andrea Maffei 1, 20135 Milano, Itaalia	40%
Oracle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thistle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thrush Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%

Hr. Preatoni perekond kontrollib Peak Mount Corporation'i (Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein) poolt omatavaid aktsiaid.

Davide Bizzi omab olulist osalust järgmistes ettevõtetes:

Nimi	Aadress	Osalus
OÜ Rimmand	Uus 13, EE0001 Tallinn, Eesti	100%
Gestione Alberghiere S.r.l.	Via Beatrice D'este Nr. 1, Milano, Itaalia	80%

Hr. Bizzi esindab Eastprom Holding AG (Schaan, Liechtenstein) poolt omatavaid aktsiaid.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puuduvad.

Erilise iseloomuga tehingud

Ettevõtte nõukogu liige Aivar Pihlak töötab Advokaadibüroos Legalia, mis on ettevõttele juriidilist abi osutav firma.

Nõukogu liige ja suurim aktsionär Ernesto Preatoni on andnud sihtotstarbelist laenu Pro Kapitali finantseerimiseks Zenit Holding'ile, Telom AG'le, FVT'le, Karacol'ile, Odega Anstalt'ile, kes on andnud Pro Kapitalile ja tema tütarettevõtetele ilma protsendita, ilma tagatiseta ja objekti valmimisel tagastamisele kuuluvat laenu. Vaata "Finantsandmed — Võlakohustused".

Pro Kapitali aktsionäridelt Eastprom Holding AG ja Katmandu Stiftung omandati osalus Pro Halduses. Tehingute kogumaksumus oli 200 000 krooni. Vaata "Ülevaade ettevõttest — Muutused ettevõtte struktuuris"

Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte juhtkonna liikmetel on keelatud osa võtta hääletamisest juhul, kui otsustatakse tehingu teostamist ettevõtte ja juriidilise isiku vahel, milles sellisel juhtkonna liikmel või tema lähikondsel on oluline osalus.

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR

Järgmises tabelis on toodud ettevõtte aktsionäride struktuur 01.01.1999 seisuga. Välja on toodud aktsionärid, kelle osalus on suurem kui 5%; iga juhtkonna liikme poolt kontrollitavad aktsiad; kokku juhtkonna liikmete poolt kontrollitavad aktsiad ja väikeaktsionärid. Arvesse on võetud nii otsene kui kaudne osalus.

Nimi	Aadress	Aktsiate arv	Osalus
Peak Mount Corporation	Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein	6 814 750	50.5%
Eastprom Holding AG	Schaan, Liechtenstein	1 886 061	14.0%
177 väikeaktsionäri (osalus alla 5%)		4 799 189	35.5%
Kokku		13 500 000	100.0%
Ernesto Preatoni*	**Uus 13, EE0001 Tallinn, Eesti**	**6 854 091**	**50.8%**
Davide Marco Bizzi**	**Via Andrea Maffei 1, 20135 Milano, Itaalia**	**1 886 061**	**14.0%**
Juhtkonna poolt kontrollitavad aktsiad		**8 740 152**	**64.7%**
Avalikkuse käes mitteolevad aktsiad		**8 740 152**	**64.7%**
Avalikkuse käes olevad aktsiad		**4 759 848**	**35,25%**

* Esindab Peak Mount Corporation'i ja poja Roberto Rangoni Preatoni poolt omatavaid aktsiaid. Hr. Preatoni perekond kontrollib Peak Mount Corporation'i poolt omatavaid aktsiaid. Peak Mount Corporation tegeleb investeerimisega.

** Esindab Eastprom Holding AG poolt omatavaid aktsiaid. Eastprom Holding AG tegeleb investeerimisega.

Ettevõtte ja tema tütarettevõtete omanduses ei ole Pro Kapitali aktsiaid.

AKTSIAKAPITAL

Üldist

Vastavalt ettevõtte põhikirjale on aktsiakapital 100 miljonit kuni 400 miljonit krooni. Aktsiakapital jaguneb lihtaktsiateks nimiväärtusega 10 krooni ja eelisaktsiateks nimiväärtusega 10 krooni. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole eelisaktsiaid emiteeritud.

Lihtaktsiad

Lihtaktsiate omanikel on üldkoosolekul üks hääl iga aktsia kohta aktsionäridele hääletamiseks antud küsimustes. Lihtaktsiad annavad õiguse saada dividende, kui on vastu võetud otsus dividende maksta, ja osaleda ettevõtte varade jaotamisel ettevõtte likvideerimisel pärast teiste nõuete rahuldamist.

Pro Kapitalil on 13 500 000 lihtaktsiat.

Alates 1. septembrist 1998.a. on AS Pro Kapital aktsiad noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil. Alljärgnev tabel annab statistilise ülevaate aktsiate hindadest ja käibest perioodil 1.09.98 – 31.01.99.

	Käive (EEK)	Maht aktsiates	Kõrgeim hind (EEK)	Madalaim hind (EEK)
September 1998	2 507 125	50 375	52	48
Oktoober 1998	588 000	12 000	49	49
November 1998	8 483 132	181 602	47	46
Detsember 1998	6 340 283	135 998	47	46
Jaanuar 1999	4 817 700	101 700	50.50	43.80
KOKKU	22 736 240	481 675		

Eelisaktsiad

Ettevõte võib välja lasta eelisaktsiad, mille omanikul on eelisõigus dividendide saamisel, kuid ei ole hääleõigust aktsionäride üldkoosolekul. Käesoleva seisuga ei ole ettevõte eelisaktsiaid välja lasknud.

Aktsiate võõrandatavus

Aktsionäril on õigus oma aktsiaid vabalt võõrandada. Aktsionär võib aktsiat ilma piiranguteta pantida ja koormata kasutusvaldusega.

Muutused aktsiakapitalis

Järgmises tabelis on toodud muudatused aktsiakapitalis, emiteeritud aktsiate arvus ja aktsiate nimiväärtuses alates 1995. aastast.

	Aktsiate arv	Nimiväärtus (kr)	Aktsiakapital (kr)	Muudatuse sisu
1. jaan. 1995	250	1 000	250 000	
juuli 1996	14 600	1 000	14 600 000	Kinnine emisioon 14 350 aktsiat nimiväärtusega
10. nov. 1997	10 000 000	10	100 000 000	Nimiväärtuse muutmine; kinnine emissioon 8 540 000 aktsiat nimiväärtusega
22. mai 1998	12 500 000	10	125 000 000	Suunatud emissioon 2 500 000 aktsiat ülekursiga 30 krooni
06. oktoober 1998	13 500 000	10	135 000 000	Avalik emissioon 1 000 000 aktsiat ülekursiga 30 krooni
Käesolev emissioon	22 500 000	10	225 000 000	Avalik emissioon 9 000 000 aktsiat ülekursiga 20 krooni

Suunatud emissioon

Ettevõtte aktsionäride erakorraline koosolek otsustas 29. septembril 1997. aastal suurendada ettevõtte aktsiakapitali 85 400 000 krooni võrra, emiteerides 8 540 000 aktsiat.

Sama otsusega andsid ettevõtte aktsionärid nõukogule õiguse suurendada aktsiakapitali ilma aktsionäride üldkoosoleku vastavasisulise otsuseta.

3. veebruaril 1998 otsustas ettevõtte nõukogu emiteerida 2 500 000 aktsiat nimiväärtusega 10 krooni. Aktsiad müüdi suunatud emissiooni käigus 1. märtsist 10. aprillini 1998 Itaalia väikeinvestoritele. Emissioonihind oli 40 krooni. Emiteeritud aktsiad annavad õiguse dividendidele 1998. majandusaastast.

Pro Kapitali nõukogu, juhatuse ja tegevjuhtkonna liikmetel ei ole siduvaid kohustusi investoritega, kes nimetatud kinnisel emissioonil osalesid.

Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 22. mail 1998.

Aktsiate avalik emissioon

29. septembril 1997 otsustas Pro Kapitali aktsionäride erakorraline koosolek anda nõukogule õigus suurendada aktsiakapitali ilma aktsionäride koosoleku vastavasisulise otsuseta.

12. mail 1998 otsustas Pro Kapitali nõukogu emiteerida 1 000 000 uut nimelist aktsiat nimiväärtusega 10 krooni. 12. mai 1998. aasta aktsionäride erakorralise koosoleku otsuse alusel loobusid aktsionärid aktsiate märkimise eesõigusest.

Emiteeritud aktsiad olid sama tüüpi ja sama nimiväärtusega ning andsid uutele aktsionäridele samad õigused, mis olid senistel aktsionäridel. Emiteeritud aktsiad annavad õiguse dividendidele 1998. majandusaastast.

Avalik emissioon toimus 4. juunist kuni 17. juunini 1998 Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumi liikmespankade vahendusel.

Avalikul emissioonil oli aktsia müügihinnaks 40 krooni.

Ettevõttele laekus emissioonist pärast emissiooni kulude mahaarvamist 38 miljonit krooni. Umbes 80 protsenti emissiooni tulemist kasutati investeeringuteks olemasolevatesse kinnisvaraobjektidesse (projekteerimine, ehitus) ning osaluste omandamiseks kinnisvaraobjekte omavates ettevõtetes. Ülejäänud osa kasutati üldisteks vajadusteks, kaasa arvatud osaluse omandamine teistes ettevõtetes ja käibekapital.

Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 06. oktoober 1998.

Makseagent ja aktsiate register

Ettevõtte makseagent ja aktsiate register on Eesti Väärtpaberite Keskdepositoorium. Ettevõtte aktsiad registreeriti EVKs 14. mail 1998 registreerimisnumbriga EE3100006040.

MAKSUSTAMINE

Vastavalt tulumaksuseadusele on dividende maksev ettevõte kohustatud dividendide väljamaksmisel aktsionärile kinni pidama tulumaksu, mis vastab 26/74 dividendide summast.

Residendist dividendide saaja deklareerib need tuluna, mida maksustatakse 0% maksumääraga.

Mitteresidendist aktsionärile, kellel kuulub vähem kui 25% ettevõtte osa- või aktsiakapitalist, dividendide väljamaksmisel on dividende maksev ettevõte kohustatud täiendavalt eeltoodule kinni pidama 26% tulumaksu väljamakstavast summast.

Nii residendist kui mitteresidendist aktsionäri tulu aktsiate ostu- ja müügitehingutest järelturul maksustatakse 26% maksumääraga, kusjuures see kuulub deklareerimisele aktsiate müüja poolt.

JURIIDILINE ABI

Õigusabi osutab ettevõttele OÜ Legalia, Jõe tn 2, Tallinn.

AUDITEERIMINE

1995. ja 1997. majandusaasta aruandeid on auditeerinud KPMG Estonia.
1996. majandusaasta aruanded on auditeeritud Enn Pikker'i poolt.
1998. majandusaasta aruandeid on auditeerinud KPMG Estonia.

PÕHIPANK

Ettevõtte põhipank on Ühispank, Tartu mnt 13, Tallinn.

ANDMETE ÕIGSUSE KINNITUS

Käesolevaga võtab allakirjutanu endale vastutuse selles prospektis sisalduvate kõigi andmete õigsuse ning täielikkuse eest. Allakirjutanu kinnitab, et nad on võtnud tarvitusele kõik kohased abinõud käesolevas prospektis esitatud andmete õigsuse ja täielikkuse kontrollimiseks ning et esitatud informatsioonist ei puudu ega ei ole välja jäetud midagi, mis mõjutaks käesolevas prospektis esitatud andmete sisu või tähendust.

_____

Andrus Laurits 31. märts 1999

Juhatuse liige

LISA 1

AKTSIASELTS PRO KAPITAL

Aktsionäride erakorralise üldkoosoleku protokoll.

AS Pro Kapital aktsionäride erakorraline koosolek toimus Tallinnas, 13. jaanuaril 1999.a. algusega kell 11.30. Aktsionäride erakorralise üldkoosoleku kutsus kokku AS Pro Kapital juhatus nõukogu nõudel. Erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati Eesti Päevalehes 4. jaanuaril 1999.a. Koosolekule registreerus 9 aktsionäri, koosolekul oli esindatud 10 211 626 aktsiatega määratud häält, mis moodustab 75,6417 % kõigist aktsiatega määratud häältest, seega oli koosolek otsustusvõimeline. Koosoleku avas juhatuse palvel Lauri Paulus.

PÄEVAKORD:

1. Koosoleku juhataja ja protokollija valimine.
2. Koosoleku päevakorra kinnitamine
3. AS Pro Kapital aktsiakapitali suurendamine.
4. AS Pro Kapital vahetusvõlakirjade väljalaskmine.
5. AS Pro Kapital juriidilise aadressi muutmine.

OTSUSTATI:

1. AS Pro Kapital aktsionäri, Peak Mount Corporation AG esindaja Aivar Pihlak tegi ettepaneku valida koosoleku juhatajaks Lauri Paulus ning protokollijaks Andrus Laurits. Teisi ettepanekuid ei olnud.

   Aktsionärid otsustasid valida koosoleku juhatajaks Lauri Paulus ning protokollijaks Andrus Laurits. **Otsus võeti vastu ühehäälselt**.

2. Aktsionärid **otsustasid ühehäälselt** kinnitada aktsionäride erakorralise üldkoosoleku päevakorra.

3. AS Pro Kapital nõukogu oli teinud üldkoosolekule ettepaneku suurendada seltsi aktsiakapitali. AS Pro Kapital nõukogu esimees Ernesto Preatoni selgitas üldkoosolekule aktsiakapitali suurendamise vajadust. Üldkoosolek otsustas suurendada Seltsi aktsiakapitali 90 000 000 krooni võrra emiteerides 9 000 000 nimelist aktsiat, igaüks nimiväärtusega 10 krooni. Väljalastavate aktsiate märkimine toimub ajavahemikus 1.02.1999.a. kuni 31.03.1999.a. AS Pro Kapital aktsionäridel on uute aktsiate märkimise eesõigus, mida saab teostada 30 kalendripäeva jooksul alates aktsiate märkimise alguse päevast. Aktsiate märkimise eesõigus on aktsionäridel, kes on seltsi aktsionärid seisuga 28. jaanuar 1999.a. kell 8.00.

   Aktsiate eest tasutakse ülekursiga, mille suurus on 20 krooni. Aktsiate eest tasutakse rahas hiljemalt 15. aprilliks 1999.a. AS Pro Kapital poolt selleks spetsiaalselt avatavale arveldusarvele.

   AS Pro Kapital juhatusele anti volitused aktsiate märkimise organiseerimiseks, sealhulgas märkimisperioodi algus- ja lõpptähtaja otsustamine. Juhatuse poolt määratud märkimise aeg peab mahtuma üldkoosoleku poolt otsustatud ajavahemiku piiridesse ning ei tohi olla lühem kui 30 päeva.

   Juhul, kui kehtestatud tingimustel ja ajal märgitakse rohkem kui 9 000 000 aktsiat, otsustab aktsiate jaotumise märkijate vahel AS Pro Kapital juhatus. Aktsiate ülemärkimisel täiendavalt aktsiaid ei emiteerita.

   Juhul, kui kehtestatud tingimustel ja ajal ei märgita kõiki 9 000 000 aktsiat, otsustab märkimata jäänud aktsiate märkimise õiguse ja protseduuri AS Pro Kapital juhatus.

   Juhul, kui aktsionäri omandis olevate aktsiate arv ei anna õigust märkida täisarvu aktsiaid, võib aktsionär märkida sellise arvu aktsiaid, mis saadakse tema omandis olevate aktsiate alusel arvestatud eesõigusega märgitud aktsiate arvu suurendamisel lähimaks täiskordseks.

   Otsus võeti vastu ühehäälselt.

4. AS Pro Kapital nõukogu oli teinud üldkoosolekule ettepaneku lasta välja vahetusvõlakirju. Vahetusvõlakirjade väljaandmise protseduuri ning põhjendusi vahetusvõlakirjade väljaandmiseks selgitas AS Pro Kapital nõukogu esimees Ernesto Preatoni. Üldkoosolek otsustas lasta välja 4 500 000 vahetusvõlakirja, igaüks nimiväärtusega 10 krooni. Vahetusvõlakirjad lastakse välja ülekursiga 40 krooni iga vahetusvõlakirja eest. Seega on iga vahetusvõlakirja väljalaskeväärtus 50 krooni. Vahetusvõlakirjade väljalaskehind on seotud Saksa margaga ehk väljalaskehind on DEM 6,25 ühe vahetusvõlakirja eest.

Iga vahetusvõlakirja eest tasub AS Pro Kapital selle omanikule intressi 5 % väljalaskehinnast aastas. Intress tasutakse 1 kuu jooksul järjekordse aasta möödumisel vahetusvõlakirja omandamisest.

Vahetusvõlakirjade märkimise perioodi pikendas üldkoosolek Peak Mountain Corporation AG esindaja Aivar Pihlaku ettepanekul esialgselt kahelt kuult kolme ja poole kuuni, seega kestab vahetusvõlakirjade märkimise periood 1. aprillist 1999.a. kuni 15. juulini 1999.a. ning vahetusvõlakirjade eest tasutakse 100 % nende märkimisel.

Vahetusvõlakirja omanikel on õigus nõuda nende ümbervahetamist AS Pro Kapital nimeliste aktsiate vastu kolme aasta möödumisel vahetusvõlakirjade emissioonist ehk alates 15. juulist 2002.a. Vahetusvõlakirjade omanikel on õigus vahetada need ümber AS Pro Kapital aktsiateks kursiga - üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu.

AS Pro Kapital juhatusele anti volitused muuta vahetusvõlakirjade aktsiateks vahetamise aega.

Otsuse poolt anti 10 190 926 häält ehk 99,797 % registreeritud häältest. Kaks aktsionäri/esindajat ei hääletanud (0,203 % registreerunuist).

5. Üldkoosolek otsustas muuta AS Pro Kapital juriidilist aadressi. Seltsi senise aadressi, Vene tn. 9, asemel on AS-i Pro Kapital juriidiliseks aadressiks Narva mnt. 13, Tallinn.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

Lisad: 1. Koosolekul osalenud aktsionäride nimekiri;
2. Koosolekul osalenud aktsionäride esindajate volikirjad.

Koosoleku juhataja — Koosoleku protokollija

_____ _____

Lauri Paulus — Andrus Laurits

LISA2

AS PRO KAPITAL

MAJANDUSAASTA ARUANNE 1997

Majandusaasta algus	1. jaanuar 1997
Majandusaasta lõpp	31. detsember 1997
Äriregistri number	10278802
Aadress	Vene 9, EE-0001 Tallinn
Telefon	6 272 520
Faks	6 272 529
Põhitegevus	Kinnisvara arendus, kinnisvara ost-müük, äripindade rent
Juhatuse liikmed	Davide Marco Bizzi Andrus Laurits
Audiitor	KPMG Estonia

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad.
Juhatus on koostanud 1997. a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ning kasumi jaotamise ettepaneku.
AS Pro Kapital majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumijaotuse ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.
1997. a. majandusaasta aruande kinnitas AS Pro Kapital aktsionäride üldkoosolek __ 1998. aastal.

Davide Marco Bizzi juhatuse liige	Andrus Laurits juhatuse liige

Tallinnas, 12. märtsil 1998

Tegevusaruanne

1997. aasta on AS Pro Kapital esimene aktiivne tegevusaasta.

Oktoobrikuus valmis kinnisvara arendusprojekt Pro Kapital'i Ärikeskus Narva maanteel, mille pindadele sõlmiti suur osa ostu-müügi ning rendilepinguid veel 1997. aasta sees. Aasta lõpu seisuga oli müüdud 53% kogupinnast. Detsembrikuus käivitati ka uue büroohoone ehitus vastvalminud ärikeskuse vastas.

Arvestades esimese projekti suurt edu ning kinnisvaraturu arengupotentsiaali osteti 1997. aastal mitmed kinnistud Tallinna vanalinnas ning investeeriti ettevõtetesse, mille omanduses on erinevates Tallinna linnaosades paiknevat kinnisvara. Vanalinna kinnistutel alustati 1997. aastal projekteerimistöid koos arhitektidega Itaaliast.

Investeeringute tulemusena suurenes ettevõtte põhivara 27 miljonilt kroonilt 129 miljoni kroonini. Investeeringutest 83 miljonit krooni moodustasid investeeringud tütarettevõtetesse, mille tulemusena muutus AS Pro Kapital märkimisväärse suurusega kontserni emaettevõtteks.

Uue kontserni tütarettevõtetest väärib esiletoomist OÜ Nurmelin, mille bilanssi kuulub ehitatav kaubanduskeskus Tallinnas endisel Tulika Taksopargi territooriumil valmimistähtajaga 1999. aasta kevadel. Kontserni kuulub ka 100%-liselt kontrollitav tütarettevõte PK Latvia, mis on loodud eesmärgiga laiendada kontserni tegevust Läti Vabariigis ning mis 1997. aastal ostis esimese kinnisvaraobjekti Riia kesklinnas. Ülejäänud kontserni ettevõtted tegelevad kinnisvaraarendusprojektidega Tallinna vanalinnas ning nende bilanssi kuuluvad suurepärase asukohaga renoveeritavad hooned, millest kujunevad kõrgekvaliteedilised äri- ja elamispinnad.

1998. aasta alguses on oluliselt hoogustunud müügitegevus, kuna oodata on mitmete objektide valmimist lähitulevikus. Kui eelnevate majandusaastate tagasihoidlikud tulemused on olnud tingitud tagasihoidlikest müüginumbritest, siis 1998. aasta peaks panema alusele kasvutrendile ettevõtte majandustulemuste osas.

Arvestades ettevõtte juhtkonna aastatepikkusi kogemusi kinnisvaraarenduses üle kogu maailma, on 1998. aastal võetud eesmärgiks laiendada kontserni tegevust Lätis ja Leedus. Kontserni tegevushaarde plahvatuslik suurenemine toob endaga kaasa mahukaid investeeringuid ning töötajaskonna suurenemise. Kui 1997 aasta tööjõu kulud olid suurusjärgus 767 800 krooni ning keskmine töötajate arv 6 inimest, siis 1998. märtsikuus on töötajate arv suurenenud 3 korda. Investeeringute katteks on kavandatud üks kinnine ning üks avalik aktsiaemissioon 1998. aastal, samuti kavandatakse finantseerida projekte väliskrediitide abil.

Ettevõtte juhatus on seadnud eesmärgiks saada Tallinna Väärtpaberibörsil noteeritud ettevõtteks 1998. aasta suvel.

Raamatupidamise aastaaruanne
RAAMATUPIDAMISBILANSS

VARAD	**1997**	**1996**
Käibevara		
Raha ja pangakontod	1 414 242	2 117
Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	15 851 204	4 828 500
Mitmesugused nõuded		
Nõuded tütarettevõttele		18 400 000
Viitlaekumised		
Intressid		165 353
Ettemakstud, tulevaste perioodide kulud		
Maksude ettemaksed	5 525 938	543 990
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	287 555	-
Kokku	5 813 493	543 990
Varud		
Müügipinnad	20 624 790	
Kokku käibevara	**43 703 729**	**23 939 960**
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtte osad	59 767 210	38 900
Nõuded tütarettevõttele	23 074 713	
Kokku	82 841 923	38 900
Materiaalne põhivara		
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	38 926 443	22 861 100
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	516 875	190 000
Inventar	918 284	
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	-670 170	-973 775
Lõpetamata ehitus	6 846 512	2 035 872
Ettemaksed materiaalse põhivara eest		3 242 420
Kokku materiaalne põhivara	46 537 944	27 355 617
Kokku põhivara	**129 379 867**	**27 394 517**
VARAD KOKKU	**173 083 596**	**51 334 477**

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	1997	1996
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused		
Tagatiseta võlakohustused	1 562 500	2 887 571
Lühiajalised laenud krediidiasutustelt		26 192 044
Kokku	1 562 500	29 079 615
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	19 238 169	
Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	9 705 049	41 025
Maksuvõlad	371 147	
Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	158 014	
Intressivõlad	496 027	672 329
Muud viitvõlad	125 000	214 198
Kokku	779 041	886 527
Kokku lühiajalised kohustused	**31 655 906**	**30 007 167**
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised võlakohustused		
Mittekonventeeritavad võlakohustused	40 937 500	8 500 000
Kokku pikaajalised kohustused	**40 937 500**	**8 500 000**
Kokku kohustused	**72 593 406**	**38 507 167**
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	100 000 000	14 600 000
Eelmiste perioodide tulemus	-1 772 689	-4 070 077
Aruandeaasta kasum	2 262 880	2 297 387
Kokku omakapital	**100 490 191**	**12 827 310**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	**173 083 596**	**51 334 477**

KASUMIARUANNE

	1997	1996
Äritulud		
Realiseerimise netokäive	70 008 849	
Muud äritulud		
Kasum põhivara müügist		6 277 730
Muud tulud	1 314 615	129 000
Äritulud kokku	**71 323 464**	**6 406 730**
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal, teenus		
Ehitise soetus- ja rekonstrueerimiskulud	- 57 573 948	
Mitmesugused tegevuskulud	-7 454 972	-1 000 785
Tööjõu kulud		
Palgakulu	-577 286	
Sotsiaalmaksud	-190 506	
Kulum	-218 084	-1 048 405
Muud ärikulud	-454 128	-245 056
Ärikulud kokku	**-66 468 925**	**-2 294 246**
Ärikasum	**4 854 539**	**4 112 484**
Finantstulud		
Kasum valuutakursi muutusest	49 560	
Muud intressi- ja finantstulud	572 519	220 057
Finantstulud kokku	**622 079**	**220 057**
Finantskulud		
Tütarettevõtte osakutega seotud finantskulud	-559 054	
Intressikulud	-2 005 638	-1 953 326
Kahjum valuutakursi muutusest	-22 606	
Muud finantskulud	-434 030	- 143 097
Finantskulud kokku	**-3 021 328**	**-2 096 423**
Kasum majandustegevusest	**2 455 290**	**2 236 118**
Erakorralised tulud		61 270
Kasum enne tulumaksustamist	**2 455 290**	**2 297 388**
Tulumaks	-192 410	
Aruandeaasta puhaskasum	**2 262 880**	**2 297 388**

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Rahavood äritegevusest	
Puhaskasumi mõju rahavoogudele	
Puhaskasum (+)	2 262 880
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	218 084
Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist	-12 353 009
Kokku 1.1. Rahavood puhaskasumist	**-9 872 045**
Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest (välja arvatud rahalised vahendid)	
Nõuetest ostjatele	-11 022 704
Aruandeperioodi laekumata tuludest	165 353
Tulevaste perioodide kuludest	-5 269 503
Ettemaksetest ostjatelt	19 238 169
Hankijatele tasumata võlgadest	9 664 023
Maksuvõlgadest	371 147
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	-107 486
Kokku 1.2. Rahavood käibekapitali muutustest	**13 038 999**
Kokku rahavood äritegevusest	**3 166 954**
Rahavood investeerimisest	
Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud	-64 403 023
Laekumised põhivara müügist	69 405 268
Kulutused põhivara ostuks	-95 509 240
Lõpetamata ehituse kulud	-1 568 220
Kokku rahavood investeerimisest	**-92 075 215**
Rahavood finantseerimisest	
Saadud pikaajalised laenud	32 437 500
Tagasimakstud pikaajalised laenud	-26 192 044
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel aruandeperioodil	-1 325 070
Aktsiakapitali nimiväärtuse suurenemine või vähenemine	85 400 000
Kokku rahavood finantseerimisest	**90 320 386**
Rahavood kokku	**1 412 125**

AASTAARUANDE LISAD

1. RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISE PÕHIMÕTTED JA PRINTSIIBID.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, järgides Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seaduses toodud põhimõtteid ja printsiipe.

1997. aasta algsaldodes on tehtud muudatused ehitise jääkmaksumuse osas. Summas 188 280 krooni on vähendatud akumuleeritud põhivara kulumit ja samas summas suurendatud eelmiste perioodide kasumit. Antud korrigeering põhineb asjaolul, et ehitis on renoveerimisel ning valmimisel kuulub müüki.

Samuti on 1997. aastal muudetud põhivara müügi kajastamise põhimõtteid. Arvestades asjaolu, et ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara arendus ja müük, on realiseerimise netokäibes kajastatud kinnisvara müügitulud ning ärikuludes kulutused, mis on seotud müüdud kinnisvara soetamise, projekteerimise ja rekonstrueerimisega. 1996. aastal kajastati kinnisvara müük netomeetodil ehk kasumiaruandes näidati vaid kasum põhivara müügist.

2. MATERIAALSE PÕHIVARA LIIKUMINE

PÕHIVARA	Soetusmaksumus	Akumuleeritud kulum	Jääkväärtus
Maa ja ehitised			
Jääk aasta algul	22 861 100	-954 775	21 906 325
Aasta jooksul ostetud	94 264 081		
-müüdud	-57 573 948		
-arvestatud kulum	114 527		
-mahakantud kulum seos. müügiga	521 689		
Jääk aasta lõpul	59 551 233	-547 613	59 003 620
Masinad ja seadmed			
Jääk aasta algul	190 000	-19 000	171 000
Aasta jooksul ostetud	326 875		
-arvestatud kulum	88 258		
Jääk aasta lõpul	516 875	-107 258	409 617
Muu materiaalne põhivara			
Jääk aasta algul	-		
Aasta jooksul ostetud	918 284		
-arvestatud kulum	15 299		
Jääk aasta lõpul	918 284	-15 299	902 985
Põhivara kokku			
Jääk aasta algul	23 051 100	-973 775	22 077 325
Aasta jooksul ostetud	95 509 240		
-müüdud	-57 573 948		
-arvestatud kulum	218 084		
-mahakantud kulum seos. müügiga	521 689		
Jääk aasta lõpul	60 986 392	-670 170	60 316 222

Hooneid ja rajatisi, mis ei ole määratletud müügiobjektidena, amortiseeritakse lineaarselt ja amortisatsioonimäär on 5.0% aastas. Muu põhivara amortisatsioonimäär on 40% aastas.
Maa ja ehitised aasta lõpul sisaldavad ka bilansis eraldi real käibevara hulgas välja toodud müügipindasid summas 20 624 790 krooni.

3. KAPITALIOSALUSE MEETOD.

Tütarettevõtte nimetus	Larvikk OÜ	Ermekta OÜ	Viruäri OÜ	Nurmelin OÜ	PK Latvia
Osakute arv aasta					
-alguses	2	-	-	-	-
-lõpus	1	1	1	1	1
Aruandeperioodil					
-soetatud kogus		1	1	1	1
-müüdud kogus	1	-	-	-	-
Osakute soetusmaksumus	38 900	6 121 500	35 730 000	18 404 232	50 964
Osakute müügihind	19 332				
Jääk enne kap. osaluse arv.	19 568	6 121 500	35 730 000	18 404 232	50 964
Kapitaliosaluse meetodil					
Arvestatud kasum/kahjum	42 635	-4 184	-82 565	-99 585	-415 355
Omakapitali kogusumma	- 598 511	3 765 514	20 161 621	14 896 190	-364 391
Koostisosad					
-osakapital	40 000	4 040 000	22 040 000	16 040 000	50 964
-perioodi tulemus	- 638 512	-274 486	-1 878 380	-1 143 810	-415 355
Investeerija osa	51,67%	30,00%	56,10%	60,62%	100,00%
Jääk peale kapitalios.arv.	62 203	6 117 316	35 647 435	18 304 647	-364 391

Ettevõte kontrollib täielikult OÜ Ermekta majandustegevust läbi juhatuse, mistõttu seda loetakse tütarettevõtteks.
Tütarettevõtte PK Latvia kahjum on kajastatud aastaaruandes täies ulatuses vaatamata asjaolule, et investeeringu väärtus kapitaliosaluse meetodi rakendamise tulemusena on läinud miinusesse. Selline arvestuspõhimõte on tingitud soovist näidata Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite alusel koostatud konsolideeritud aruannetes ning Eesti Vabariigi seadusandlusele tuginevas raamatupidamise aruandes sarnaseid tulemusi.

4. PIKAAJALISED LAENUD TÜTARETTEVÕTETELE

Antud laenud	Aasta algul	Muutus aasta jooksul	Jääk aasta lõpul
Larvikk OÜ	18 400 000	-9 221 813	9 178 187
Ermekta OÜ		500 000	500 000
Viruäri OÜ		4 500 000	4 500 000
PK Latvia		8 896 526	8 896 526
Kokku:	18 400 000	4 674 713	23 074 713

5. MAKSUVÕLAD

Bilansis seisuga 31. 12. 1997 näidatud maksuvõlad summas 371 147 krooni koosnevad:

isiku tulumaks	80 207 krooni
Sotsiaalmaks	59 715 krooni
Ravikindlustusmaks	38 815 krooni
Ettevõtte tulumaks	192 410 krooni

6. PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Summas 34 000 000 krooni on võetud laenu ehitiste renoveerimiseks AS Pro Kapital aktsionäridelt. Laenu intressmäär on 0% ja tasumise tähtaeg hoonetekompleksi valmimisel, eeldatavasti aastal 2000.
Pikaajaline kohustus Majandusministeeriumi ees moodustas 31.12.1997 seisuga 6937 500 krooni, intressimääraga 10% aastas. Kohustuse lõplik tasumise tähtaeg on 01.01.2003.
1998. aastal on tagasimakse summa 1 562 500 krooni.

7. OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	01. jaan. 97	31. dets. 97
Aktsiate arv	14 600	10 000 000
Nimiväärtus	1 000	10
Aktsiakapital	14 600 000	100 000 000
Muudatuse	-aeg	-sisu
	oktoober	Emissioon
Emiteeritud aktsiate	-arv	-nimiväärtus
	8 540 000	10

8. AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI

Nimi	Aadress	Aktsiate arv
Katmandu Stiftung AG	Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein	5 000 000
Eastprom Holding AG	Schaan, Liechtenstein	2 124 950
Telom AG	Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein	1 814 750
Rimmand OÜ	Uus 13, EE-0001 Tallinn	750 000
GDC Holding SA	Corso Elvezia 10, Lugano, Switzerland	310 300
Kokku:		10 000 000

9. ÄRITULUD LIIKIDE LÕIKES

Kinnisvara müük Eestis	69 405 268 krooni
Renditulud	603 581 krooni
Muud teenused	1 314 615 krooni

10. BILANSIVÄLISED VARAD JA KOHUSTUSED

Ettevõttel ei ole 31.12.1997 seisuga bilansiväliseid varasid ega kohustusi.
Ettevõtte varad ei ole panditud kohustuste katteks.

Kasumi jaotamise ettepanek
Juhatus teeb ettepaneku dividende mitte välja kuulutada ning jätta 1997. aasta kasum summas 2 262 880 krooni eelmiste aastate jaotamata kasumi hulka.

Tallinnas, 12. märtsil 1998

Davide Marco Bizzi
Juhatuse liige

Andrus Laurits
juhatuse liige

Tegevusaruanne

1998 a. kokkuvõte

1998. aastal jätkas AS Pro Kapital Tallinnas, Narva mnt. 13 asuva Pro Kapitali Ärikeskuse arendamist. Valmis sisehoovis paiknev endine Eesti Kaabli administratiivhoone, mis renoveeriti kaasaegseks büroohooneks. Lisaks ehitati hoonesse 12 korterit. Hoone renoveeriti kõigi kaasaegsete standardite kohaselt.

1998. a. jätkati ka AS-i Pro Kapital esimese kinnisvaraprojektina Tallinnas, Narva mnt. 13/Jõe tn. 2 valminud ärikeskuse peahoone pindade müüki ning välja rentimist, mille tulemusena tõusis hoone täituvus 95%-ni.

1998. a. kinnitati Tallinnas, Jõe tn. 4A asuva krundi arendusprogramm, mis moodustab Pro Kapitali Ärikeskuse III etapi. Samuti alustas ettevõte 1998. a. läbirääkimisi mitmete potentsiaalsete klientidega eelpoolnimetatud objekti osas.

1998. aastal alustati Tallinna vanalinnas Vene tn. 9 asuva hoone arendusprogrammi koostamist. Ettevõtte müügiosakond sõlmis juba 1998. a. ühe eelostu-müügilepingu ning pidas mitmeid läbirääkimisi teiste potentsiaalsete huvilistega. Enamus eellepinguid klientidega loodetakse sõlmida 1999. aastal.

1998. a. osteti 100% AS Pro Haldus aktsiatest, mis haldab Pro Kapitali Ärikeskust. Aktsiate ostu-müügi tehing toimus aktsiate raamatupidamisliku väärtuse alusel ostu-müügi hetkel. AS Pro Haldus tugevdas oma positsiooni kinnisvara haldamise turul. 1998. a. andis AS Pro Kapital AS-le Pro Haldus haldamiseks mitu uut valminud ning valmimisel olevat objekti.

1998. a. soetati 50% AS Arco Kinisvaraarenduse aktsiatest, millele kuulub Tondi piirkonnas mitmeid kinnistuid. Ostuhind kujunes oluliselt odavamaks kui kinnisvarafirma Uus Maa poolt Tondi kinnistutele omistatud turuväärtus.

1998. a. toimus kinnine välisinvestoritele suunatud aktsiaemissioon, mille tulemusena müüdi 2.500.000 aktsiat nominaalväärtusega 10 krooni ning müügihinnaga 40 krooni. Selle tulemusena suurenes aktsiakapital 25.000.000 krooni võrra ning tekkis aazio summas 75.000.000 krooni.

Kinnise emissiooni järel toimus samadel tingimustel Eesti investoritele suunatud aktsiate avalik emissioon ning selle tulemusena suurenes aktsiakapital veel 10.000.000 krooni võrra ning lisandus aazio 30.000.000 krooni. Aktsiaemissioonist laekunud täiendavad vahendid suunati kontsernile kuuluvate kinnisvaraobjektide edasisele arendamisele ning uute strateegiliste kinnisvaraobjektide soetamisele.

AS-i Pro Kapital 1998. a. tegevuse üks tähtsamaid eesmärke oli ettevõtte aktsiate noteerimine Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. Alates 1998. a. augustist on ettevõtte aktsiad börsi lisanimekirjas noteeritud.

AS Pro Kapital ei ole oma tegevusaja jooksul maksnud dividende.

1998. a. jätkus ka AS-i Pro Kapital geograafiline laienemine Leetu. 1998. a. veebruaris asutati Leedus tütarfirma Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB. 1998. a. põhiliseks tegevuseks olid kohaliku kinnisvaraturu uuringud ning atraktiivsete kinnisvaraobjektide otsimine Vilniuse kesklinna piirkonnas.

1997. aastal asutatud tütarfirma PK Latvia tugevdas AS-i Pro Kapital kohalolekut Läti kinnisvaraturul 1998. aastal. PK Latvia omanduses oleva Riia vanalinna kinnistu Stabu iela 19 rekonstrueerimistööd algasid 1998. aasta septembris ning need on plaanis lõpetada 1999. aasta oktoobris. 1998. aasta teisest poolest algas ka eelpooltoodud objekti aktiivne turustamine. Stabu 19 asuva hoone üldpind on 7.400 m² (maa 1.400 m²) ning rekonstrueerimistööde käigus tulevad sinna korterid ja bürooruumid.

Bilansikuupäevajärgsed sündmused

1.märtsil 1999 sõlmisid AS Pro Kapital müüjana ja AS Diest Est SA ostjana notariaalse lepingu Tallinnas Demini Kaubamaja äripindasid omava OÜ Viruäri osade müügiks.

AS Pro Kapital omandas osaluse OÜ-s Viruäri 1997. a. sügisel. Hoone rekonstrueerimistööd kaubanduskeskuseks ja korteriteks algasid 1996. a. ja ehitustööd lõpetati detsembris 1998.

Eesmärgid 1999. aastaks

1999. aastal on ettevõttel plaanis jätkata oma tütarettevõtete omandis olevate kinnisvaraobjektide arendusprojekte ning nende turustamist läbi oma müügiosakonna. Plaanis on uute atraktiivsete kinnisvaraobjektide omandamine.

1999. aastal jätkub 1998. a. alustatud objektide arendamine (Vene tn. 9, Pro Kapitali Ärikeskuse III etapp).

Samuti jätkab AS Pro Kapital 1999. aastal oma positsioonide tugevdamist Läti ja Leedu kinnisvaraturgudel.

Ettevõtte juhtkond

Ettevõtte nõukogu koosneb kolmest liikmest, kelle 1998. a. liikmetasusid ei makstud.

Ettevõtte juhatus koosneb 2 liikmest kellel maksti 1998. a. juhatuse liikmetasusid kokku 366.000 krooni. Lisaks juhatusele on ettevõttel 20 koosseisulist töötajat, kellele on 1998. a. välja makstud töötasusid 1.528.000 krooni.

Davide Marco Bizzi

Andrus Laurits

Kasumiaruanne (kroonides)

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Äritulud				
Realiseerimise netokäive (lisa2)	93,815,085	70,008,849	58,756,765	70,008,849
Muud äritulud (lisa2)	696,557	1,352,712	475,175	1,314,615
Äritulud kokku	**94,511,642**	**71,361,561**	**59,231,940**	**71,323,464**
Ärikulud				
Kaubad, toore, materjal, teenused	47,427,549	57,628,036	18,288,433	57,573,948
Mitmesugused tegevuskulud	32,527,402	8,260,469	20,565,123	7,454,972
Tööjõukulud	4,086,161	767,792	2,588,657	767,792
Kulum	4,139,393	218,084	691,203	218,084
Muud ärikulud	1,734,220	454,128	829,321	454,128
Ärikulud kokku	**89,914,725**	**67,328,509**	**42,962,737**	**66,468,924**
Ärikasum	**4,596,917**	**4,033,052**	**16,269,203**	**4,854,540**
Finantstulud (lisa2)	1,358,207	178,522	1,435,840	622,079
Finanatskulud	5,227,137	2,391,970	6,986,507	3,021,329
Kasum (-kahjum) enne maksustamist	**727,987**	**1,819,604**	**10,718,536**	**2,455,290**
Tulumaks (lisa3)	4,866,503	192,410	4,786,526	192,410
Vähemusosa	- 4,968,705	- 99,186		
Puhaskasum	**830,190**	**1,726,380**	**5,932,010**	**2,262,880**
Baastulu aktsia kohta (kroonides)	0.07	0.60		
Lahustatud tulu aktsia kohta (kroonides)	0.07	0.60		

Bilanss (kroonides)

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	31/12/98	**31/12/97**	**31/12/98**	**31/12/97**
AKTIVA				
Raha ja pangakontod (lisa4)	9,590,884	3,320,249	4,015,037	1,414,242
Nõuded ostjate vastu	6,688,646	15,851,204	1,449,418	15,851,204
Mitmesugused nõuded	6,503,862	436,519	60,415,605	
Viitlaekumised	774,381		774,381	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	24,714,191	10,924,952	5,627,819	5,813,493
Varud (lisa5)	30,088,818	20,624,790	16,420,453	20,624,790
Käibevara kokku	**78,360,782**	**51,157,714**	**88,702,713**	**43,703,729**
Pikaajalised investeeringud (lisa6)	32,910,464		167,998,630	82,841,923
Materiaalne põhivara (lisa7)	521,955,209	194,998,374	94,868,764	46,537,944
Immateriaalne põhivara (lisa7)	12,740,691	15,558,500		
Põhivara kokku	**567,606,363**	**210,556,874**	**262,867,394**	**129,379,867**
KOKKU AKTIVA	**645,967,144**	**261,714,588**	**351,570,107**	**173,083,596**
PASSIVA				
Võlakohustused	61,737,697	26,768,515	4,493,102	1,562,500
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	49,656,794	20,058,465	40,376,763	19,238,169
Võlad hankijatele	44,233,503	18,648,556	2,207,640	9,705,049
Mitmesugused võlad	-		56,710	
Maksuvõlad	4,287,384	400,000	4,042,158	371,146
Viitvõlad	4,312,678	910,052	4,175,343	779,041
Lühiajalised kohustused kokku	**164,228,056**	**66,785,588**	**55,351,716**	**31,655,905**
Pikaajalised võlakohustused (lisa8)	219,168,098	70,974,138	47,112,739	34,000,000
Muud pikaajalised võlad (lisa8)	10,717,395	6,937,500	4,750,000	6,937,500
Pikaajalised eraldised	933,451		933,451	
Pikaajalised kohustused kokku	**230,818,944**	**77,911,638**	**52,796,190**	**40,937,500**
Aktsia-/osakapital (lisa9)	135,000,000	100,000,000	135,000,000	100,000,000
Aazio	102,000,000	-	102,000,000	-
Reservid	113,144		113,144	
Eelmiste aastate tulemus*	- 159,454	- 1,772,689	377,047	- 1,772,689
Aruandeaasta kasum (kahjum)	830,190	1,726,380	5,932,010	2,262,880
Kursivahe	99,005			
Vähemusosa	13,037,259	17,063,671		
Omakapital kokku	**250,920,144**	**117,017,362**	**243,422,201**	**100,490,191**
KOKKU PASSIVA	**645,967,144**	**261,714,588**	**351,570,107**	**173,083,596**

Rahavoogude aruanne (kroonides)

	Kontsern	AS Pro Kapital

	1998	1997	1998	1997
Rahavoog äritegevusest				
Puhaskasum (+)	830,190	1,726,380	5,932,011	2,262,880
Vähemusosalus	- 4,968,706	- 99,186		
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	920,393	218,928	691,203	218,084
Firmaväärtuse amortisatsioon (+)	3,219,000	536,500		
Kursimuutused ja muud mitterahalised korrigeerimised	1,032,455		933,451	
Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist		- 12,353,009		- 12,353,009
Käibekapitali muutus				
Nõuete muutus	- 11,468,405	- 19,953,430	- 46,602,526	- 16,126,854
Varude muutus	- 9,464,028		4,204,337	
Lühiajaliste kohustuste muutus	78,803,274	11,167,171	21,822,508	27,840,783
Makstud intressid	- 4,715,403		- 378,009	
Makstud tulumaks	- 192,410		- 192,410	
Rahavoog äritegevusest kokku	**53,996,360**	**- 18,756,646**	**- 13,589,435**	**1,841,884**
Rahavoog investeerimistegevusest				
Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud	- 32,910,464	- 64,911,113	- 85,156,707	- 64,403,023
Netorahavoog tütarettevõtete soetamisel	- 15,892,367	369,754	-	
Laekumised põhivara müügist		69,405,268		69,405,268
Netorahavoog põhivara ja müüdavate pindade soetamisel*	- 287,143,758	- 125,964,594	- 49,022,024	- 97,077,460
Saadud intressid	321,904		256,222	
Rahavoog investeerimistegevusest kokku	**-335,624,685**	**- 121,100,685**	**- 133,922,509**	**- 92,075,215**
Rahavoog finantseerimistegevusest				
Saadud pikaajalised laenud	175,805,897	91,490,127	37,112,739	32,437,500
Tagasimakstud pikaajalised laenud	- 24,906,938	- 33,714,664	- 24,000,000	- 26,192,044
Aktsiate emiteerimine ja ülekurss	137,000,000	85,400,000	137,000,000	85,400,000
Rahavoog finantseerimistegevusest kokku	**287,898,959**	**143,175,463**	**150,112,739**	**91,645,456**
Rahavoog kokku	**6,270,635**	**3,318,132**	**2,600,795**	**1,412,125**
Saldo perioodi alguses	3,320,249	2,117	1,414,242	2,117
Rahavoog	**6,270,635**	**3,318,132**	**2,600,795**	**1,412,125**
Saldo perioodi lõpus	9,590,884	3,320,249	4,015,037	1,414,242

*Netorahavoog põhivara ja müüdavate pindade soetamisel ei sisalda Arco Kinnisvaraarenduse AS-i ja AS-i Pro Haldus poolt enne kontserni liikmeks saamist soetatud põhivarasid summas vastavalt 41 329 609 krooni ja 12 670 krooni ning kontserni. kuuluvate ettevõtete poolt soetatud põhivarasid summas 53 950 391 krooni, mis on 1998-ndal aastal kantud varudesse.

Lisad seisuga 31.12.1998 a. koostatud finantsaruannete juurde

Lisa 1

Arvestuspõhimõtted

1998. aasta finantsaruannetes on võrreldes 1997. aastaga kasutatud detailsemaid bilansi ja kasumiaruande skeeme. Lisaks on muudetud bilansikirjete järjestust. 1997. aasta võrdlevad andmed on üle viidud uuele skeemile. Skeemi muudatus ei ole avaldanud mõju arvestuspõhimõtetele ega aruandeperioodide tulemustele.
1998. aasta raamatupidamisaruannete koostamisel on kasutatud 1997. aastaga ühtseid arvestuspõhimõtted, välja arvatud tulude kajastamise printsiip, mille muudatuse sisu ning mõju on kirjeldatud lisas 11.

Vastavuse kinnitus

Kontserni konsolideeritud finantsaruanded on koostatud vastavalt raamatupidamisstandarditele, mis on välja antud Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Komitee poolt.

Kontserni kuuluvad ettevõtted

Konsolideerimisgruppi on võetud ettevõtted, milles AS Pro Kapital omab enam kui 20% aktsiatest või nende kaudu saadud häältest.

Pro Kapital kontserni kuulus 1998. aasta lõpu seisuga 9 ettevõtet, kusjuures 1998. aastal soetati lisaks viiele olemasolevale tütarettevõttele 3 uut tütarettevõtet. Osalused tütarettevõtetes on näidatud aastaaruande lisas 6.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud finantsaruanded on koostatud kõikide tütarettevõtete finantsandmete konsolideerimise teel. Kui emaettvõte omandas ettevõtte üle kontrolli aasta jooksul, on vastava ettevõtte tulemus kajastatud vaid kontrolli omanadamise kuupäevast alates. Tütarettevõte loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui üle poole tütarettevõtte hääleõigusest on emaettevõtte kontrolli all, kui emaettevõte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus-ja finantspoliitikat või kui emaettevõte omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamuse juhatuse või nõukogu liikmetest.
Vaatamata asjaolule, et AS Pro Kapital omab osaühingust Ermekta vaid 30% ning AS-st Arco Kinnisvaraarenduse 50%, on ettevõtete finantsaruanded täielikult konsolideeritud, kuna nende ettevõtete üle on kontroll nende juhatuse või nõukogu kaudu.

Kõik kontserni kuuluvate ettevõtete vahelised tehingud ja vastastikused saldod on elimineeritud. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

Valuutapõhiste aktivate ja passivate kajastamine

Välisvaluutatehingud arvestatakse tehingu päeval kehtiva valuutakursiga. Valuutapõhised aktivad ja passivad on kontserni ning emaettevõtte bilansis näidatud Eesti kroonides bilansipäeval kehtinud Eesti Panga kursiga. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Käibevara

Käibevara on hinnatud bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseermismaksumus.

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtudes hinnanguliselt laekuvatest summadest.

Varud

Varude all on kajastatud kinnisvaraarendusprojektid, mis on aruandeperioodi lõpuks valminud ning mida kavatsetakse müüa 1999. aasta jooksul.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud on tütarettevõtete aktsiad, mis on soetatud strateegilistel eesmärkidel. Emaettevõtte bilansis on aktsiad kajastatud laiendatud kapitaliosaluse meetodil, ehk investeeringu väärtusi on korrigeeritud tütarettevõtete aruandeperioodi kasumi/kahjumi osaga ning ostuanalüüsist tuleneva firmaväärtuse amortisatsiooniga.
Kontserni bilansis on pikaajalised finantsinvesteeringud tütarettevõtetesse konsolideerimise tulemusena elimineeritud.
.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara hindamise aluseks on soetusmaksumuse meetod.
Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud hooned ning muud pikaajalise kasutuseaga varad.
Kulumit arvestatakse lineaarse meetodi alusel kasutusel olevatelt hoonetelt 2% , masinatelt, seadmetelt ning inventarilt 20%-40%. Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivarana on konsolideeritud aruannetes kajastatud firmaväärtus (goodwill) ja asutamisega seotud kapitaliseeritud väljaminekud.
Firmaväärtus on summa, mille võrra kontrollitava ettevõtte soetusmaksumuse summa ületab selle ettevõtte identifitseeritavate varade ja kohustuste õiglase väärtuse. Firmaväärtus kajastatakse kontserni finantsaruannetes varana ning seda amortiseeritakse lineaarselt. Amortisatsiooniperioodiks on 5 aastat.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse põhjal on tulumaksumäär 26% maksustatavast tulust.

Edasilükkunud tulumaksukohustust ja –vara kajastatakse bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse bilansis ajutiste erinevuste tõttu edasilükkunud maksusummad. Ajutised erinevused on vahed varade ja kohustuste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksusumma leidmisel kasutatakse maksumäära, mis eeldatavasti kehtib vara realiseerimise või kohustuse likvideerimise perioodil. Viimane põhineb maksumääral (ja maksuseadusel), mis kehtivad või sisuliselt kehtivad bilansikuupäeval.

Edasilükkunud tulumaksuvarasid kontsernil ning emaettevõttel 1998. aastal ei tekkinud.
Edasilükkunud tulumaksukohustused on tekkinud materiaalse põhivara raamatupidamisväärtuse ning maksubaasi erinevustest.

Tulud

Tulude kajastamisel on 1998. aastal toimunud arvestuspõhimõtte muudatus, mida on käsitletud lisas 12. Kontserni neto realiseerimikäibe hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas, kinnisvaraarendusega seotud konsultatsioonid ning juhtimisteenused, haldusteenused.
Lisaks kajastatakse 1998. aasta käibena järgnevatele tingimustele vastavate ostu-müügi eellepingute objektid müügihinnas:

- Lepingu objektiks olev ehitis on valminud ning ehitajalt vastu võetud.
- Klient on sooritanud lepingujärgsed sissemaksed vastavalt maksegraafikule ning sissemakstud summa on lepingu kogusummaga võrreldes väiksem vaid lepingust loobumise korral sätestatud trahvisumma võrra.
- Lepingus on sätestatud trahv kliendile lepingust loobumise korral, mille suurusjärk on piisav tõendamaks, et kliendil ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

Intressitulud on kajastatud tekkepõhiseltl arvestades nõuete laekumise tõenäosust.

Kulud

Kontserni kuuluvate ettevõtete kulud on kajastatud tekkepõhiselt. Kasumiaruande kirjel "Kaubad, materjal, teenused" on näidatud arandeperioodi netorealiseerimiskäibes kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlbulikku seisundisse viimisega seotud kulutused (soetuse-projekteerimise-, ehituse-, renoveerimiskulutused).

Lisa 2

Tulude kujunemine

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Kinnisvara müük	66,428,098	70,008,849	23,017,000	70,008,849
Renditulu	6,038,222		4,668,410	
Kinnisvara arendamisega seotud teenuste müük	18,700,000		18,700,000	
Kinnisvara haldamisega seotud teenuste müük	2,648,765		12,371,355	
Muud äritulud	696,558	1,352,712	475,175	1,314,615
Kokku äritulud	**94,511,643**	**71,361,561**	**59,231,940**	**71,323,464**
Intressitulud	1,135,754		1,030,602	
Tulud valuutakursimuutustest	20,465		7,496	
Tulud investeeringutest tütarettevõtetesse			397,542	
Muud finantstulud	201,988	178,522	200	622,079
Kokku finantstulud	**1,358,207**	**178,522**	**1,435,840**	**622,079**
Tulud kokku	**95,869,850**	**71,540,083**	**60,667,780**	**71,945,543**

Tulu aktsia kohta

Tulu aktsia kohta on arvutatud arvestusmetoodikaga, kus võetakse aluseks aktsiate arv ning leitakse puhaskasumi ja

aktsiate arvu suhe.
AS-il Pro Kapital ei olnud 1997 ja 1998 aastal potentsiaalselt emiteeritavaid lihtaktsiaid, millest tulenevalt baastulu aktsia kohta
ja lahustatud tulu aktsia kohta on võrdsed
1997 aastal muudeti aktsiate nimiväärtust. Perioodide võrreldavuse eesmärgil on aktsiate nimiväärtus 1997 aasta alguses ja lõpus
teisendatud ühisele nimiväärtusele a´ 10 krooni

Tulu aktsia kohta = puhaskasum / aktsiate keskmine arv

Tulu aktsia kohta 1997 = 1726380 / 2883333 = 0,60
Tulu aktsia kohta 1998 = 830190 / 11875000 = 0,07

Lisa 3

Maksustamine

Maksustamise põhimõtteid on lähemalt käsitletud arvestuspõhimõtete lisas

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Tulumaksu kulu	- 3,933,052	- 192,410	- 3,853,075	- 192,410
Edasilükkunud tulumaksukohustus	- 933,451		- 933,451	

Edasilükkunud tulumaksukohustus on tekkinud erinevustest raamatupidamisamortisatsiooni ja maksuamortisatsiooni vahel.

Tulumaksukulu kujunemine

	Kontsern		AS Pro Kapital	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Kasum (-kahjum) enne maksustamist kasumiaruandes	**727,987**	**1,819,604**	**10,718,536**	**2,455,290**
Arvestuslik tulumaks	189,277	473,097	2,786,819	638,375
Kasum (-kahjum) enne maksustamist tuludeklaratsioonide järgi*	**- 1,729,096**	**- 1,173,755**	**10,718,536**	**2,455,290**
Arvestuslik tulumaks	- 449,565	- 305,176	2,786,819	638,375
Tulumaksu suurendavad:				
Tütarettevõtete kahjumid	3,321,385	943,552		
Mittevähendamiskõlblikud kulud	1,616,457	415,763	1,609,579	415,763
Kokku tulumaksu suurendamine	**4,937,842**	**1,359,315**	**1,609,579**	**415,763**
Tulumaksu vähendavad:				
Kiirendatud amortiseerimine maksustamisel	334,308	340,055	338,640	340,055
Mittemaksustatavad tulud	220,917	521,673	204,684	521,673
Kokku tulumaksu vähendamine	**555,225**	**861,728**	**543,324**	**861,728**
Maksmisele kuuluv tulumaks	**3,933,052**	**192,410**	**3,853,075**	**192,410**

* Tuludeklaratsioonide ridade "Kasum enne tulu maksustamist" summa konsolideerimata

Lisa 4

Rahalised vahendid

Rahalised vahendid koosnevad sularahajääkidest kassades ning pangakontode jääkidest aruandeaasta lõpus. Pangakontojäägid valuutades on ümber arvestatud aruandeperioodi viimasel päeval kehtinud Eesti Panga valuutakurssidega.

Lisa 5

Varud

Antud bilansireal summas 30 088 818 krooni on kajastatud kontserni ettevõtetele kuuluvad ja vastavalt tegevuskavadele 1999 -ndal aastal müüdavad pinnad, mis on seisuga 31.12.1998 a kantud materiaalse põhivara koosseisust varude koosseisu.

Lisa 6

Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Kontsern		**AS Pro Kapital**	
	1998	**1997**	**1998**	**1997**
Tütarettevõtete aktsiad või osad			70,240,680	59,767,210
Nõuded tütarettevõtetele			64,847,486	23,074,713
Muud pikaajalised nõuded	32,910,464		32,910,464	
Kokku	**32,910,464**	**-**	**167,998,630**	**82,841,923**

AS Pro Kapitali poolt antud pikaajalised laenud tütarettevõtetele

Laenu saaja	seisuga 31/12/97	Muutus aasta jooksul	seisuga 31/12/98
Larvikk OÜ	9,178,187	6,454,924	15,633,111
Nurmelin OU		- 33,421,502	33,421,502
Ermekta OÜ	500,000	-	500,000

Viruäri OÜ		4,500,000	- 4,500,000	-
PK Latvia		8,896,526	3,504,959	12,401,485
Arco Kinnisvaraarenduse AS			513,787	513,787
PK Vilnius			2,377,601	2,377,601
	Kokku:	**23,074,713**	**41,772,773**	**64,847,486**

Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Ettevõte	Tegevusala	Soetatud osalus %	Koguinves-teeringu suurus soetusmak-sumuses	Kasum kapitaliosa-luse meetodil 1997 aastal	Kasum kapitaliosa-luse meetodil 1998 aastal	Firma-väärtuse amorti-satsioon	Finantsinves-teering seisuga 31.12.1998
OÜ Larvikk	Ilmarise kvartali arendamine	51.67	19,568	42,635	-62,203		0
OÜ Nurmelin	Kristiine Ärikeskuse arendamine	60.62	18,404,232	-99,585	-1,460,306		16,844,341
OÜ Viruäri	Viru Ärikeskuse arendamine	56.10	35,730,000	-82,565	15,411	-3,755,500	31,907,346
OÜ Ermekta	Elumaja Vene 19	30.00	6,121,500	-4,184	-729,866		5,387,450
PK Latvia	Kinnisvaraarendus-projekt Riias	100.00	50,964	-415,355	364,391		0
Arco Kinnisvaraarenduse AS	Tondi elamu - ja kauban dusrajooni arendamine	50.00	16,000,000		-116,197		15,883,803
Pro Haldus AS	Kinnisvara haldamine	100.00	200,000		17,740		217,740
PK Vilnius	Kinnisvaraarendus-projekt Vilniuses	100.00	35,879		-35,879		0
Kokku			**76,562,143**	**-559,054**	**-2,006,909**	**-3,755,500**	**70,240,680**

Tütarettevõtete soetamine

1998 a.-l soetas AS Pro Kapital 50%-lise osaluse Arco Kinnisvaraarenduse AS-s ja 100%-lise osaluse Pro Halduse AS-s ning asutas 100%-lise osalusega tütarettevõtte - PK Vilnius. Informatsioon antud ettevõtete reaalväärtusest ostuhetkel on toodud järgmises tabelis

	Arco Kinnivaraaren-duse AS	Pro Haldus AS	PK Vilnius	Kokku
Raha	4,942	302,691	35,879	
Nõuded	39,052	271,502		
Varud				
Materiaalne põhivara	58,511,980	11,825		
Firmaväärtus		-103,859		
Lühiajalised kohustused	240,608	282,159		
Pikaajalised kohustused	24,315,398	0		
Soetusmaksumus	16,000,000	200,000	35,879	16,235,879
Rahalised vahendid ostuhetkel	4,942	302,691	35,879	343,512
Neto rahavoog tütarettevõtete soetamisel	15,995,058	-102,691	0	15,892,367

Kohustused pankade ees

Laenu saaja	*lepingu summa*	*kasutatud*	*intress*	*laenude tagasimaksed 1999 aastal*	*tähtaeg*	*tagatis*
Viruäri OÜ	30,000,000	29,204,586	6 kuu DEM LIBOR+8,0%	9,480,000	19/02/02	hüpoteek Vene1/ Viru 2, 4
Nurmelin OÜ	80,000,000	19,855,981	6 kuu DEM LIBOR +8%		22/04/08	hüpoteek Endla 45
Larvikk OÜ	20,000,000	20,000,000	15.0%	20,000,000	25/03/99	hoone pant Põhja pst 21
Kokku seisuga 31.12.1998	**130,000,000**	**69,060,567**		**29,480,000**		

Muud pikaajalised võlad

	võlausaldaja	Seisuga 31.12.1998
AS Pro Kapital	Majandusministeerium	4,750,000
OÜ Nurmelin	Eesti Erastamisagentuur	2,440,115
OÜ Larvikk	Eesti Erastamisagentuur	3,527,281
Kokku		**10,717,396**

Pikaajaliste võlakohustuste tagastamine

	1,999	**2,000**	**2,001**	**2,002**	**2003**
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksmine	29,480,000	25,020,000	18,360,000	10,434,586	8,880,000
Mittekonverteeritavate pikaajaliste kohustuste tagasimaksmine*	2,640,926	2,640,926	2,737,934	737,934	737,934

*Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed Majandusministeeriumile ja Erastamisagentuurile

Lisa 7

Materiaalse ja immateriaalse põhivara liikumine

	Materiaalne põhivara		Immateriaalne põhivara*	
	Kontsern	**AS Pro Kapital**	**Kontsern**	**AS Pro Kapital**
Soetusmaksumus 1.1.98	195,758,413	47,208,114	15,558,500	
Ostetud 1998 a jooksul	382,035,237	62,614,948	401,191	
Kantud varudesse	- 54,396,385	- 13,743,284		
Soetusmaksumus 31.12.98	523,397,265	96,079,778	15,959,691	
Akumuleerunud kulum	- 1,442,057	- 1,211,014	- 3,219,000	
Jääkväärtus	521,955,208	94,868,764	12,740,691	

*Kontserni immateriaalne põhivara koosneb firmaväärtusest (12 235 641 krooni), ettemaksest kaubamärgi eest (40 000 krooni) ja asutamisega seotud kapitaliseeritud väljaminekutest (465 050 krooni)

Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised		Masinad ja seadmed		Kontoritehnika ja mööbel		Lõpetamata ehitus	
	Kontsern	AS Pro Kapital	Kontsern	AS Pro Kapital	Kontsern	AS Pro Kapital	Kontsern	AS Pro Kapital
Soetusmaksumus 1.1.98	150,490,870	38,926,443	516,875	516,875	930,954	918,284	43,819,714	6,846,512
Ostetud 1998 a jooksul	124,353,763	21,718,379	97,649	97,649	3,610,670	1,389,494	253,973,155	39,409,426
Kantud lõpetamata ehitusse	- 235,308	- 5,858,338					235,308	5,858,338
Kantud varudesse	- 37,333,181	- 13,743,284					- 17,063,204	
Soetusmaksumus 31.12.98	237,276,144	41,043,200	614,524	614,524	4,541,624	2,307,778	280,964,973	52,114,276
Akumuleerunud kulum	- 704,806	- 537,916	- 214,004	- 214,004	- 523,246	- 459,094	-	
Jääkväärtus	236,571,338	40,505,284	400,520	400,520	4,018,378	1,848,684	280,964,973	52,114,276

Lisa 8

Pikaajalised võlakohustused

AS-i Pro Kapital kohustused

Summas 47 112 739 krooni on võetud pikaajalist laenu ehitiste renoveerimiseks AS-i Pro Kapital aktsionäridelt.
Laenu intressimäär on 0% ja tasumise tähtaeg hoonetekompleksi valmimisel, eeldatavasti aastal 2000.

Kontsernivälised pikaajalised laenud

	seisuga 31/12/97	muutus	seisuga 31/12/98
Larvikk OÜ	14,480,668	22,617,925	37,098,593
Nurmelin OÜ	14,248,220	33,825,218	48,073,438
Ermekta OÜ	3,750,000	7,997,500	11,747,500
Viruäri OÜ	906,937	-906,937	0
PK Latvia	3,588,313	7,666,948	11,255,261
Arco Kinnisvaraarenduse AS		24,300,000	24,300,000
Kokku	**36,974,138**	**95,500,654**	**132,474,792**

*Laenud on ilma tagatise ja intressita. Laenu tagastamine toimub vastavalt laenulepingule, kuid mitte enne projekti valmimist.

Lisa 9

Omakapitali liikumine

	Kontsern			AS Pro Kapital		
	aktsiate arv (tuh.tk.)	aktsia nimiväärtus (kroonides)	summa (kroonides)	aktsiate arv (tuh.tk.)	aktsia nimiväärtus (kroonides)	summa (kroonides)
Aktsiakapital 1.1.98	10,000	10	100,000,000	10,000	10	100,000,000
Eelmiste perioodide kasum 1.1.98			- 46,310			490,191
Aktsiakapitali suurendamine- mai 1998	2,500	10	25,000,000	2,500	10	25,000,000
Aazio*			73,000,000			73,000,000
Aktsiakapitali suurendamine- juuni 1998	1,000	10	10,000,000	1,000	10	10,000,000
Aazio*			29,000,000			29,000,000
Reservide moodustamine			- 113,144			- 113,144
Aruandeperioodi tulemus 1998			830,190			5,932,010
Aktsiakapital 31.12.98	13,500	10	135,000,000	13,500	10	135,000,000
Aazio 31.12.98			102,000,000			102,000,000
Akumuleerunud kasum/kahjum 31.12.1998			670,736			6,309,057
Reservid 31.12.98			113,144			113,144

*Emissioonide korraldamisega seotud teenustasude võrra on aaziot vähendatud

Lisa 10

Investeerimiskohustused

Kontserniettevõtted on sõlminud 1998. ning 1999. aastal lepingud ehitusfirmadega järgnevates mahtudes:

kontserni ettevõte	*lepingu maht*
AS Pro Kapital	40,000,000
OÜ Larvikk	41,000,000

Lisa 11

Muudatused arvestuspõhimõtetes

1997. aastal kajastati tulud kinnisvara müügist hetkel, mil omandiõigus kinnisvarale oli läinud üle ostjale notariaalse ostu-müügi lepingu alusel.
1998. aastal tuludes on kajastatud ostu-müügi eellepingud, mis vastavad järgmistele tingimustele:

- Lepingu objektiks olev ehitis on valminud ning ehitajalt vastu võetud.
- Klient on sooritanud lepingujärgsed sissemaksed vastavalt maksegraafikule ning sissemakstud summa on lepingu kogusummaga võrreldes väiksem vaid lepingust loobumise korral sätestatud trahvisumma võrra.
- Lepingus on sätestatud trahv kliendile lepingust loobumise korral, mille suurusjärk on piisav tõendamaks, et kliendil ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

Muudatuste mõju on järgmine:
Kui 1997. aastal oleks kasutatud sarnast arvestuspõhimõtet, oleks emaettevõtte kasumiaruandes äritulude hulgas olnud lisaks kajastatud kinnisvara müügihinnas summas 10 554 tuhat krooni ning ärikulude hulgas kinnisvara soetusmaksumus 7 464 tuhat krooni. Kontserni äritulud ja ärikulud oleksid suurenenud samade summade võrra.

Lisa 12

Bilansikuupäevajärgsed sündmused

1. märtsil 1999 sõlmis AS Pro Kapital lepingu Tallinnas Demini kaubanduskeskuse äripindasid omava OÜ Viruäri osade müügiks.
OÜ Viruäri osade müügihinnaks oli 60 miljonit krooni.

Lisa 13

Segmendid

Kuna kontserni ainukeseks tegevusalaks on kinnisivaraarendus ja müük, ei ole 1998. aastal koostatud segmendipõhist aruannet.

Lisa 14

Seotud osapoolte vahelised tehingud

1. Tehingud juhtkonnaga

1998. aastal maksti kontserni ettevõtete juhatuste liikmetele palkade ning preemiatena 336 tuhat krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

2. Tehingud kontserni ettevõtete vahel

Emaettevõte osutab tütarettevõtetele juhtimis-, raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 1998. aastal 11,8 miljoni kroonini.
Kõik kontserniettevõtete vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud. Kontsernisisesed laenud on kajastatud lisas 6.

3. Tehingud Ernesto Preatoni gruppi kuuluvate ettevõtetega

Emaettevõte osutab Ernesto Preatoni gruppi kuuluvatele ettevõtetele juhtimis-raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille maht ulatus 1998. aastal 4,7 miljoni kroonini. Teenuseid osutatakse vastavalt osapoolte vahelistele lepingutele ning nende hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele.

4. Tehingud aktsionäridega seotud ettevõtetega

Kontserni kuuluvad tütarettevõtted on maksnud nõukogu liikmele temaga seotud ettevõtte poolt osutatud teenuste eest, mis hõlmavad kinnisvara müügistrateegia ning kontseptsiooni kujundamist ning kinnisvaraobjektide müüki klientidele väljaspool Eestit, teenustasu kokku summas 5 miljonit krooni. Teenustasu koosneb marketingikontseptsiooni väljatöötamise eest makstud summast 2 miljonit krooni ning kinnisvara vahendustasudest summas 3 miljonit krooni (7% kinnisvara müügihinnast).
Ettevõtte nõukogu liige Aivar Pihlak töötab Advokaadibüroos Legalia, mis on ettevõttele juriidilist abi osutav firma.
Nõukogu liige ja suurim aktsionär Ernesto Preatoni on andnud sihtotstarbelist laenu 38 miljonit krooni Pro Kapitali finantseerimiseks Zenit Holding'ile, Telom AG'le, FVT'le, Karacol'ile, Odega Anstalt'ile, kes on andnud Pro Kapitalile ja tema tütarettevõtetele ilma protsendita, ilma tagatiseta ja objekti valmimisel tagastamisele kuuluvat laenu.

5. Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatavad ettevõtted:

Nimi	Aadress	Osalus
Sinai Company for Touristic Development (SICOT)	21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus	70%
Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A.	Via Andrea Maffei 1, 20135 Milano, Itaalia	40%
Oracle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thistle Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%
Thrush Investments Ltd.	112 Lake St, Burlington, Vermont, USA	100%

Hr. Preatoni perekond kontrollib Peak Mount Corporation'i (Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein) poolt omatavaid aktsiaid.

Davide Bizzi omab olulist osalust järgmistes ettevõtetes:

Nimi	Aadress	Osalus
OÜ Rimmand	Uus 13, EE0001 Tallinn, Eesti	100%
Gestione Alberghiere S.r.l.	Via Beatrice D'este Nr. 1, Milano, Itaalia	80%

Hr. Bizzi esindab Eastprom Holding AG (Schaan, Liechtenstein) poolt omatavaid aktsiaid.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puuduvad.

6. Erilise iseloomuga tehingud

Pro Kapitali aktsionäridelt Eastprom Holding AG ja Katmandu Stiftung omandati osalus Pro Halduses. Tehingute kogumaksumus oli 200 000 krooni.

Ettevõtte juhtkonna liikmetel on keelatud osa võtta hääletamisest juhul, kui otsustatakse tehingu teostamist ettevõtte ja juriidilise isiku vahel, milles sellisel juhtkonna liikmel või tema lähikondsel on oluline osalus.

Lisa 15

Riskid

Tegevusrisk

Kontserni tegevusrisk on eelkõige seotud kinnisvaraturu arenguga Eestis. Kinnisvaraturu olukord on omakorda tihedalt seotud Eesti majanduse üldise arenguga.
Majanduskasvu aeglustumine, kinnisvaralaenude intressimäärade tõus või kinnisvara nõudluse vähenemine võivad avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest ja kinnisvarahaldusest saadavate tulude võimalikus vähenemises.
Kontsern on maandanud Eesti kinnisvaraturu ostujõu kõikumisest tulenevaid riske intensiivse koostööga Euroopa kinnisvaramüügiagentidega. Müügiagentide professionaalse töö tulemusena on leitud mitmeid kliente, keda ei mõjuta lühiajalised kõikumised Eesti kinnisvaraturul ning kes on huvitatud pikaajalisest kinnisvarainvesteeringutest Tallinnas.

Viimastel aastatel on suurenenud kinnisvaraarendusfirmade arv. Selle trendi jätkumine võib vähendada nõudlust Pro Kapitali poolt pakutava kinnisvara järele. Arvestades Pro Kapitali projektide mahukust, strateegiliselt soodsaid asukohti ning suurt omafinantseerimise osakaalu, võib eeldada, et Pro Kapital on võimeline hoidma müügihinnad paljudest konkurentidest madalamal ning püsima edukalt konkurentsis.
Lisaks on AS Pro Kapitali suuraktsionärid leidnud võimalusi välispankade finantseerimise vahendamiseks kontserni klientidele soodsatel tingimustel.

Intressirisk

Enamik kontserni poolt võetud laenudest on 0%-lise intressimääraga. Pankadelt võetud laenude intressimäär on seotud 6 kuu Saksa marga liboriga. Vt. ka lisa 8.

Valuutakursirisk

Kontserni poolt võetud laenud ning kontserniettevõtete vahelised laenud on seotud Saksa margaga. Samuti on Saksa margaga seotud enamik kinnisvara müügilepinguid. Kontserni ettevõtted ei ole soetanud finantsinstrumente maandamaks välisvaluutalepingutest tulenevaid riske, kuna selleks ei ole tekkinud vajadust.

Lisa 16

Kohtuvaidlused

AS Pro Kapital ning kontserni kuuluvate ettevõtete vastu ei ole algatatud hagimenetlusi.

Lisa 17

Kontserni põhiomanik

Kontserni põhiomanik on Pro Kapital AS.