AKTSIATE REGISTREERIMISPROSPEKT

AS PRO KAPITAL

22 500 000 LIHTAKTSIAT

Vastavalt AS Pro Kapital (edaspidi **"Emitent"**) juhatuse otsusele 28.09.1999 on Emitent avaldanud soovi oma 22 500 000 lihtaktsia, nimiväärtusega 10 krooni ning mis moodustab Emitendi aktsiatest 100%, noteerimist Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas.

Emitendi aktsiad on alates 1. septembrist 1998 noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsi lisanimekirjas. Emitendil on käimas ka vahetusvõlakirjade emissioon (01/06/99-31/12/99), mille käigus kavatsetakse emiteerida 4 500 000 vahetusvõlakirja.

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

USALDUSISIK

25. november 1999

Emitendi esindajate kinnitused käesolevas registreerimisprospektis sisalduvate andmete õigsuse ning täielikkuse kohta sisalduvad prospekti lõpus. Registreerimisprospektis sisalduva materjali on esitanud Emitent, korraldaja ei ole ise kontrollinud iseseisvatest allikatest pärinevat informatsiooni ning seetõttu ei vastuta korraldaja registreerimisprospektis sisalduva informatsiooni õigsuse ega täielikkuse eest.

Käesolev registreerimisprospekt ei kujuta endast ei Emitendi ega registreerimise korraldaja pakkumist osta AS Pro Kapital aktsiaid ja võlakirju. Registreerimisprospektis 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. Registreerimisprospektiga on võimalik tutvuda Tallinna Väärtpaberibörsi (TVB) koduleheküljel www.tse.ee .

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

Käesoleva prospekti peatükis 6.1 kajastatud Emitendi jooksva majandusaasta finantsaruanded ning lisades esitatud 1997.ja 1998. aasta majandusaastaaruanded ning 1999. aasta 8 kuu vahearuanded on koostatud vastavuses rahvusvaheliste raamatupidamise standarditega (IAS). Prospekti peatükis 6.2 kajastatud emitendi majandusaasta aruanded ja 1996.aasta majandusaastaaruanne lisas 4 on koostatud vastavuses Eesti seadustega.

SISUKORD

1. ÜLEVAADE EMITENDIST 6

1.1. Emitent 6

1.2. Õigus- ja finantsnõustajad 6

1.3. Emitendi struktuur 6

1.4. Eelseisvate osaluste omandamine 9

2. KINNISVARATURG 10

2.1. Ülevaade Eesti kinnisvaraturust ning konkurentsisituatsioon 10

2.2. Kinnisvaraturu areng 10

Elamispinnad 10

Kommertspinnad (büroo- ja kaubanduspinnad) 11

Maa 11

3. ÄRITEGEVUS 12

3.1. Ülevaade 12

3.2. Emitendi strateegia 12

Osaluste omandamine 12

Investeeringud 12

3.3. Äritulude struktuur 12

3.4. Kinnisvaraarendus- ja ehitusteenused 13

3.5. Kinnisvara rentimine ja haldamine 13

3.6. Ülevaade kinnisvaraarendusprojektidest 14

Kinnisvaraarendusprojektid Tallinnas (seisuga 31.august 1999) 14

Ettevõtted (projektid), mille omandamiseks on Emitendil ostuoptsioon 15

Juba müüdud/renditud pinnad ruutmeetrites ning vabad pinnad seisuga 31.08.1999 15

3.7. Kinnisvaraarendusprojektid Riias 15

3.8. Kinnisvaraarendusprojektid Vilniuses 16

3.9. Varad 16

3.10. Investeeringud 17

3.11. Käibekapital 18

3.12. Olulised lepingud 18

Kindlustuslepingud 18

Erastamiskohustused 19

Kellelt erastati 19

Muud 19

3.13. Kohtuvaidlused 19

3.14. Töötajad 19

3.15. Arengusuunad ja perspektiivid 19

4. JUHTIMINE 20

4.1. Juhtimisstruktuur 20

4.2. Juhtkonna liikmed 21

4.3. Tütarettevõtete juhtimine 22

4.4. Juhtkonna liikmete tasustamine 22

4.5. Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid ... **22**
Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatavad ettevõtted ... 23
4.6. Erilise iseloomuga tehingud ... **23**
4.7. Tehingud seotud osapooltega ... **23**
Tehingud juhtkonnaga ... 23
Tehingud kontserni kuuluvate ettevõtete vahel ... 23
Tehingud Ernesto Preatoniga seotud ettevõtetega ... 24
5. FINANTSANDMED ... **25**
5.1. Emitendi jooksva majandusaasta finantsaruanded ... **25**
5.2. Viimase kolme majandusaasta aruanded ... **25**
Kasumiaruanne* ... 25
Bilanss ... 26
Rahavoogude aruanne* ... 27
Suhtarvud ... 28
Näitajad aktsia kohta* ... 28
5.3. Emitendi poolt antud laenud ... **28**
5.4. Emitendi ja tütarettevõtete võlakohustused ... **28**
5.5. Tütarettevõtete peamised finantsnäitajad ... **30**
6. AKTSIAKAPITAL JA AKTSIONÄRID ... **32**
6.1. Üldist ... **32**
6.2. Lihtaktsiad ... **32**
6.3. Eelisaktsiad ... **32**
6.4. Aktsiate võõrandatavus ... **32**
6.5. Muutused aktsiakapitalis ... **33**
Suunatud emissioon ... 33
Aktsiate avalikud emissioonid ... 33
6.6. Aktsionärid ... **34**
6.7. Makseagent ja aktsiate register ... **34**
7. DIVIDENDID ... **35**
8. KÄIMASOLEV VÕLAKIRJADE EMISSIOON ... **36**
8.1. Ülevaade ... **36**
8.2. Võlakirjade intress ... **37**
8.3. Võlakirjade vahetamine aktsiateks ... **37**
8.4. Võlakirjade lunastamine ... **37**
8.5. Märkimise protseduur ... **37**
8.6. Emissiooni üle- ja alamärkimine ... **38**
9. MAKSUSTAMINE ... **39**
10. RISKITEGURID ... **40**
10.1. Eesti majanduslikud ja poliitilised faktorid ... **40**
10.2. Üldised majandustingimused ja kinnisvaraturu olukord ... **41**
10.3. Kiire kasvuga seotud riskid ... **41**
10.4. Ettevõtete omandamisega seotud riskid ... **41**

10.5. Konkurents **41**
10.6. Kvalifitseeritud personali palkamine ja rakendamine **42**
10.7. Järelturu risk **42**
10.8. Inflatsiooni mõju **42**
10.9. Märkus tulevikku suunatud väidete kohta **42**
11. ANDMETE ÕIGSUSE KINNITUS **43**
12. AUDIITORI KINNITUS **44**
13. LISA 1 ..... **45**
14. LISA 2 ..... Error! Bookmark not defined.
15. LISA 3 ..... Error! Bookmark not defined.

1. ÜLEVAADE EMITENDIST

1.1. Emitent

Emitendi ärinimi	AS Pro Kapital
Registrikood	10278802
Registreerimise kuupäev	26.september 1997
Aadress	Narva mnt.13, Tallinn 10151, Eesti
Emitendi kodulehekülg Internetis	www.ilmarise.ee
Seadusalluvus	Pro Kapital on asutatud ja tegutseb vastavalt Eesti Vabariigi seadustele

1.2. Őigus- ja finantsnőustajad

Õigusabi	OÜ Legalia, Jõe tn.2, Tallinn
Põhipank	Eesti Ühispank, Tornimäe 2, Tallinn
Audiitor	KPMG Estonia, Ahtri 10A, Tallinn

1.3. Emitendi struktuur

Emitent asutati 1994. aastal. 1996. aasta keskel pärast Emitendi kontrollpaki omandamist Ernesto Preatoni poolt kontrollitavate ettevõtete poolt alustas Emitent aktiivset tegevust kinnisvaraarendajana. Ernesto Preatonil, Emitendi nõukogu liikmel, on enam kui 25 aasta pikkune töökogemus kinnisvaraarenduse valdkonnas. Tal on ka märkimisväärne kogemus uute kinnisvarafirmade juhtimisel, omandamisel ja integreerimisel. Vaata "Juhtkonna liikmed".

Emitent tegeleb peamiselt kaubandus-, büroo- ja elamuprojektide arenduse ja haldamisega. Aastail 1996-97 alustas Emitent investeerimist ehitistesse ja arendusprojektidesse. 1997. aastal valmis esimene arendusprojekt Pro Kapitali Ärikeskus. Tänaseks on Emitent arenenud üheks suurimaks kinnisvaraarendajaks Eestis, mille lõpetatud ja ehitamisel olevate elamu-, kaubandus- ja bürooprojektide maksumus ületab 760 miljonit krooni.

21. novembril 1996. aastal asutati **OÜ Larvikk** (edaspidi Larvikk), kus Emitendi osalus on 51.67%. Larvikki finantseeriti ostmaks endise Ilmarise territooriumi Tallinna kesklinnas, mille keskmeks on 19.saj.lõpus ehitatud valukoda “Ilmarine”. Ilmarise kvartal rajatakse tervikliku asumina, kuhu kvartali siseselt rajatakse kauplused, kohvik(ud), talveaed, tervisekeskus ja maa-alune autoparkla.

6. oktoobril 1997 ostis Emitent 30% osaluse **OÜ-s Ermekta** ja 60.6% osaluse **OÜ-s Nurmelin**. Ettevõtete eelmised omanikud ei ole Emitendi aktsionäride ega juhtkonnaga seotud.
Ermekta omab elumaja Tallinna vanalinnas aadressil Vene 19. 23 korteriga 2 487 ruutmeetri suurune maja valmis 1998. aastal. 27.04.99 ostis Emitent GDC Holding SA’lt 25% Ermekta OÜst. Emitent maksis 1997a.-l 30% osaluse eest Ermektas 6.1 miljonit krooni ning 1999a.-l 25% osaluse eest 1,5 miljonit krooni.

Nurmelin tegeleb Kristiine Ärikeskuse arendusega Endla tänaval endise Tulika Taksopargi territooriumil. 21 tuhande ruutmeetri suurune kaubanduskeskus valmis 1999.aasta kevadel. Emitent ostis 60.6% suuruse osaluse Nurmelinis 18.4 miljoni krooni eest. 10.02.99 suurendati Nurmelini osakapital 80 miljoni kroonini ning 31.08.1999 omandas Emitent ülejäänud 39,4%-se osaluse Nurmelinis nominaalväärtuses.

18. mail 1998 omandas Emitent 100% osaluse **Pro Halduse AS-s**, 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.

5.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.

Emitent omandas 19.02.99 7000 krooniga ehk nominaalhinnaga 70%-lise osaluse firmas **Neotrust OÜ**, kellele kuulub ligikaudu 80%-line osalus Riia World Trade Centeris (büroohoone). WTC üldpinnaks on 12 300 ruutmeetrit.

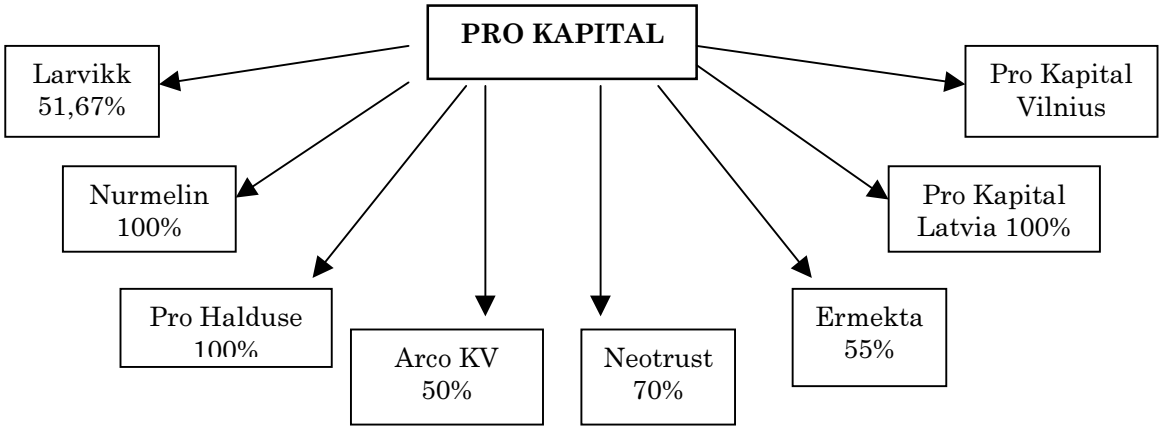
3. septembril 1997. aastal asutas Emitent 100% kontrollitava tütarettevõtte **PK Latvia SIA** , et laiendada tegevust Lätis. 1998. aastal omandas ettevõte kinnisvara Riia kesklinnas.
31. augustil 1999 omandati 100% **Pro Kapital Latvia** aktsiatest nominaalväärtuses. Ettevõte oli eelnevalt osalenud uue tütarettevõtte, Tallinas Real Estate, asutamisel 70%-ga. 31. augustil müüs Emitent 100%-liselt kontrollitava tütarettevõtte, PK Latvia, osadest 69% Pro Kapital Latviale ning 31% Baltic Investments Ltd-le nominaalväärtuses. Tehingute eesmärgiks oli kontserni struktuuri korrastamine Lätis.

100% kontrollitav tütarettevõtte **Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB** (edaspidi PK Vilnius) asutamine 13. veebruaril 1998 jätkas Emitendi tegevuse geograafilist laienemist. 1999. aasta kevadel suurendas Emitent tütarettevõtte osakapitali andes mitterahalise sissemaksena üle vara väärtuses 17 miljonit krooni. Vara väärtust hindasid sõltumatud eksperdid.
1999. aasta 31. augustil soetas Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB 51% PK Invest osadest. 49% ettevõttest kuulub investeermisfirmale Baltic Investmetns Ltd. Tehingu hinnaks oli osade nominaalväärtus.

Ülevaade tütarettevõtetest seisuga 31.08.1999.a.

		Registreerimise		**Aktsia- või osakapital (EEK)**	**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	80 000 000	100.00%
Ermekta OÜ	Vene 9, Tallinn, Eesti	4. dets. 1996	10167480	4 040 000	55.00%
Pro Halduse 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%
Neotrust OÜ	Rüütli tn. 4, Tallinn, Eesti	15. apr. 1997	10140357	10 000	70.00%
Pro Kapital Latvia JSC	Elizabetes 2, Riia, Läti	26.veebr. 1999	000343300	125 782	100.00%
Pro KapitalVilnius Real Estate UAB	Didzioji 39, Vilnius, Leedu	13. veebr 1998	UI98-33	17 461 921	100.00%

Emitendi omanduses olevad ettevõtted



Larvikki, Ermekta ning Neotrusti kaasomanik on Baltic Investments Ltd. (aadress: 903-5 Kowloon Centre 29-43, Ashley RD KLN, Hongkong), kelle omanduses on vastavalt 48,33% , 45% ning 30%.

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 liige: Andrus Laurits; nõukogu liikmed: Ernesto Preatoni, Ilona Saari, Aivar Pihlak)

Järgnevas tabelis on toodud ülevaade Emitendi omanduses olevate ettevõtete põhikirjalistest tegevusaladest:

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
Pro Kapital Latvia	Kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine; investeeringud; finantstegevus
Neotrust	Kaubandus- ja vahendustegevus, ettevõtete haldamine
Pro Kapital Vilnius Real Estate	Kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine; investeeringud; finantstegevus

1.4. Eelseisvate osaluste omandamine

5. märtsil 1998. aastal otsustas Emitendi 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. 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.
Oktoobris, 1999 sõlmiti optsioonileping 50% Arco Kinnisvaraarenduse aktsiate omandamiseks 50 miljoni krooniga. Optsioon on jõus 1999. aasta lõpuni.
Oktoobris, 1999 otsustati suurendada osalust OÜ-s Larvikk 82,67%-ni konverteerides pikaajalised laenud osakapitali ning suurendades osakapitali 60 miljoni kroonini.

Ülalpool loetletud 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.

2. KINNISVARATURG

2.1. Ülevaade Eesti kinnisvaraturust ning konkurentsisituatsioon

Majanduse üldine seis avaldab mõju ka kinnisvarasektoris. Kinnisvara müügi poolelt vaadates võib üheks majanduse suhtelise madalseisu tagajärjeks viimastel aastatel pidada müügiperioodide pikenemist: majanduse jõudsa kasvu aegade kiire ostmine asendus pikkade kalkuleerimiste ja läbirääkimistega. Ostjad valivad objekte kauem ja hoolikamalt. Üheks aktiivset ostmist pärssivaks teguriks oli raskem pangalaenude taotlemine, võrreldes varasemaga. Seetõttu oli ka peamine büroo- ja kaubanduspindade nõudluse allikas — firmade laienemine — väiksem ning hetkeline nõudlus natuke tagasihoidlikum. Samas tekkis hetkeline suurem nõudlus rendipindade järele. Vastavalt Emitendi prognoosidele, sedamööda kuidas areneb kogu majandus ning inimeste heaolu, on rendipindade nõudluse suurenemine siiski lühiajaline ja tulevikus suureneb kindlasti taas ostunõudlus.

Viimasel ajal on muutunud kinnisvara finantseerimise tingimused paremaks, mis on oluliselt suurendanud kinnisvaraturu aktiivsust. 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 kohalike arendajate arendusprojekte. See on tingitud kinnisvara arendamiseks mõeldud raha nappusest Eestis. Praegused 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, mida pakutakse kinnisvara arendamiseks, alandab kohalike kinnisvaraarendusfirmade kasumimarginaale.

Samas on hetkel soodsam aeg omandada kinnisvara, mida tulevikus arendada. Firmad, kellel on nüüd (või lähemas tulevikus) kinnisvara soetamise võimalus, saavad tulevikus konkurentsieelise.

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

2.2. Kinnisvaraturu areng

Elamispinnad

Emitent 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 ainulaadsetes 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. 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 lähemas tulevikus enam oluliselt ei suurene. 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.

Maa

Peale aastast hindade langust on turul toimumas väike korrektsioon. Enamus kauplemist toimub metsa- ja põllumajandusmaaga. Jaekaubanduse huvipiirkond on koondunud Tallinna parimatesse piirkondadesse. Potentsiaalsed arenduspiirkonnad maa väljaostu võimalusega on peamiste teede - Peterburi, Tartu ja Pärnu maantee - ääres
Samuti tuleb märkida, et eurointegratsiooniprotsess tekitab positiivse huvi maa ja investeeringute vastu regioonis, ning võib oodata välisinvestorite huvi tõusu kogu kinnisvaraturu vastu.

3. ÄRITEGEVUS

3.1. Ülevaade

Vastavalt Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt koostatud 1998. aastal teostatavate kinnisvaraarendusprojektide ülevaatele on Emitent suurim kinnisvaraarendaja Eestis mõõdetuna ehitatavate objektide suurusega. Emitent tegeleb peamiselt kaubandus-, büroo- ja elamuprojektide arenduse ja haldamisega. Põhikirja järgi on ettevõtte tegevusaladeks kinnisvara arendus, vahendamine ja haldamine ning investeerimistegevus.
Emitendi 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.

31. detsembril 1998 lõppenud majandusaastal olid ettevõtte äritulud Eesti Raamatupidamisseaduse alusel koostatud raamatupidamise aastaaruandes 59,2 miljonit krooni ja maksustamiseelne kasum 14,5 miljonit krooni.

3.2. Emitendi strateegia

Osaluste omandamine

Lisaks sisemisele arengupotentsiaalile otsib Emitent võimalusi omandada osalusi uutes ettevõtetes. 1997. aasta oktoobris omandas Emitent osaluse kolmes ettevõttes ostusummas kokku 60 miljonit krooni. Omandatud ettevõtete Nurmelin, Viuäri ja Ermekta poolt ehitatavate projektide suurus on kokku 27.8 tuhat ruutmeetrit. Nimetatud tehingud suurendasid oluliselt Emitendi turuosa Eesti turul. 1998 aastal omandas Emitent osaluse kolmes ettevõttes ja lähiajal kavatsetakse omandada veel neli ettevõtet. Emitent analüüsib pidevalt turgu, et leida uusi projekte, mis veelgi suurendaksid klientidele pakutavate teenuste kvaliteeti ja ulatust.

Investeeringud

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

3.3. Äritulude struktuur

EEK, tuhanded	**1996**		**1997**		**1998***		**1999 I poolaasta***	
Kinnisvara müük	6 278	100%	69 405	97%	23 017	39%	42 951	60%
Rent	-	0%	604	1%	4 669	8%	13 125	18%
Kinnisvara arendusega seotud teenused	-	0%	-	0%	18 700	31%	9 782	14%
Kinnisvara haldamisega seotud teenused	-	0%	-	0%	12 371	21%	6 259	8%
Muude teenuste müük	129	0%	1 315	2%	475	1%	-	-
Kokku	**6 407**	**100%**	**71 323**	**100%**	**59 232**	**100%**	**72 117**	**100%**

*1996 ja 1997 aastal laekus raha kinnisvara müügist vastavalt ostja ja Pro Kapitali vahel sõlmitud eellepingutele ning võeti arvele ostjate ettemaksena. Raamatupidamislikult kajastati müük ostu-müügilepingu notariaalsel vormistamisel. Seetõttu esines ajaline nihe müügi kajastumisel aruannetes ja müügiga seotud rahavoogudes.

1998. aasta detsembris muudeti kontserni arvestuspõhimõtteid ostu-müügi eellepingute raamatupidamises kajastamise osas. Võrreldes 1997. aasta aruannetega on käesolevates aruannetes realiseerimise 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 realiseerimise netokäibes arvestatud, kuid tasumata summad on kajastatud nõuetena ostjate vastu.

Alates 1998.aastast on Emitent sidunud kõik sõlmitavate lepingute järgi laekuvad tulud Eesti kroonides Saksa markadega.

3.4. Kinnisvaraarendus- ja ehitusteenused

Emitent pakub kinnisvaraarendusteenust büroo-, kaubandus- ja elamispindadesse investeerijatele. Emitent on võimeline teostama aktiivseid ja märkimisväärse suurusega arendusprojekte. Alates 1996. aastast on Emitent arendanud ligikaudu 60 tuhat ruutmeetrit pindu projektide kogumaksumusega 675 miljonit krooni. Praegu on Emitendil töös 21 tuhat ruutmeetrit pindu projektide kogumaksumusega 186 miljonit krooni. Lisaks sellele on investeeritud lähitulevikus alustatavatesse projektidesse, mille suurus on kokku 265 tuhat ruutmeetrit ja hinnanguline kogumaksumus 2,5 miljardit krooni.

Emitent 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. Emitent usub, et praegused majandustingimused suurendavad lühiajalist ja pikemaajalist nõudlust Emitendi poolt pakutavate kinnisvaraarendusteenuste järele. Viimastel aastatel on nõudlus kinnisvara järele kasvanud.

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

3.5. Kinnisvara rentimine ja haldamine

Kuigi Emitendi peamine ärieesmärk on müüa arendatud projekte, pakub Emitent ka kinnisvara renti ja haldamist osana kinnisvaraarendusalasest tegevusest. Rentnike arv Emitendi tütarettevõtete Pro Halduse ja Nurmelini poolt hallatavates objektides on praegu 113 (Pro Kapital Ärikeskuses, Kristiine Keskus).

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 Emitent 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) — 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
Vene tn 19 — valmis detsember 1998	ei rendita	-	-

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

3.6. Ülevaade kinnisvaraarendusprojektidest

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

Kinnisvaraarendusprojektid Tallinnas (seisuga 31.august 1999)

Nimi (aadress)	**Otstarve**	**Hoone (m^2)**	**Maa (m^2)**	**Projekti maksumus (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 (Narrva mnt 13a)	Kaubandus/büroo/ korterid	4 800	2 899	41.0	Lõpetatud (1998)
Eesti Kaabel (Jõe 4)	Kaubandus/büroo	14 500	6 200	125	Alustatakse 2000a.
Elamu (Vene 9)	Korterid	2 050	1 600	23.0	Pole alustatud
Elamu (Vene 19)	Korterid	2 237	1 600	26.2	Lõpetatud (1998)
Ilmarine (Põhja pst)	Kaubandus/ elurajoon	25 200	21 777	346.7	Ehitamisel (prognoositav lõpp 2002)
Kristiine Ärikeskus (Endla tn)	Kaubandus	21 000	21 110	290.0	Lõpetatud (1999)
Tondi (Tondi tn)	Kaubandus/ elurajoon	120 000	180 000	1 068.9	Pole alustatud (alustatakse 2002)

Ettevõtted (projektid), mille omandamiseks on Emitendil ostuoptsioon

Nimi (aadress)	Otstarve	Hoone (m^2)	Maa (m^2)	Projekti maksumus (milj kr)	Prognoositav algus
Rotermann (Rotermanni kvartal)	Kaubandus/ elurajoon	-	17 500	523.2*	2001
Uus piirkond (Kalaranna)	Kaubandus/ elurajoon	58 500	40 000	514.0*	2001
Lihakombinaat (Peterburi mnt)	Kaubandus	40 000	57 000		2001

**ehitus-projekteerimismaksumus*

Suur osa Emitendi poolt arendatud pindadest on müügiks, ainult väike osa pindadest renditakse.

Juba müüdud/renditud pinnad ruutmeetrites ning vabad pinnad seisuga 31.08.1999

	Kasulik pind	Müüdud	Välja renditud	Müüa/Rentida
Eesti Kaabel (Narva mnt.13)	8 622	6 426	1 600	596
Eesti Kaabel (Jõe tn 2)	3 500	2 940	560	-
Eesti Kaabel (Narva mnt. 13a)	3 933	2 572	579	782
Vene tn 19	2 297	1 743	-	554
Kokku	**18 352**	**13 681**	**2 739**	**1 932**

Pindade jaotus otstarbe alusel

	Büroo	Kaubandus	Elukondlik
Eesti Kaabel (Narva mnt.13)	6 000	2 100	-
Eesti Kaabel (Jõe tn 2)	2 850	650	
Eesti Kaabel (Narva mnt. 13a)	2 750	250	933
Vene tn 19	-	-	2 300

3.7. Kinnisvaraarendusprojektid Riias

Pro Kapital Latvia tütarettevõte PK Latvia omab 7 400 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, keskmiseks korteri suuruseks on planeeritud 80 ruutmeetrit.

Pro Kapital Latvia tütarettevõte Tallinas Real Estate omab Riia kesklinnas aadressil Talinas iela 5/715 hoonet kogusuurusega 14 000m^2, kuhu ehitatakse bürood. Hoonetealuse maa, suurusega 15000 m^2, omanik on riik.

Neotrust omab ligi 80%-list osalust Riia World Trade Centeris, mis on büroohoone üldpinnaga 12 300 ruutmeetrit.

3.8. Kinnisvaraarendusprojektid Vilniuses

Emitent 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. 1999. aastal anti hoone üle mitterahalise sissemaksena Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB osakapitali.

Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB tütarettevõte PK Invest on omandanud ka teise kinnisvaraobjekti Vilniuse kesklinnas, aadressiga Aguonu 10. See on endine tehas, mille territoorium on üle 2 ha. Praktiliselt Vilniuse vanalinna servas olev maatükk asub mäe otsas ning pakub suurepärast vaadet kogu Vilniuse vanalinnale. Maatükil on ka mitukümmend tuhat ruutmeetrit hooneid millest enamus on aga kinnisvaraarenduse seisukohast kasutud ning lähevad lammutamisele. Kuna maatükk on piisavalt suur, plaanib Emitent sinna ehitada nii kommerts-, büroo- kui elupindu.

3.9. Varad

Järgnevas tabelis on toodud ettevõtte poolt omatavad hooned, rajatised ja maa seisuga 31. august 1999.

Omanik	**Aadress**	**Hoone/ maa**	**Bilansiline väärtus* Hoone/maa**
Pro Kapital	Narva mnt 13/ Jõe 2, Tallinn, Eesti	Hoone	24 077 846
"	Narva mnt 13 /Jõe 2, Tallinn, Eesti	Rajatis ja maa	5 346 686 / 1 439 187
"	Narva mnt. 13a, Tallinn, Eesti	Hoone	19 502 049
"	Jõe 4, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	11 193 163 / 1 844 104
"	Vene 9, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	8 878 070 / 1 481 771
Nurmelin	Endla 45, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	299 859 983 / 3 090 764
Ermekta	Vene 19, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	8 227 908 / 151 193
Larvikk	Põhja pst 21, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	116 661 747 / 4 106 959
Arco Kinnisvaraarendus	Tondi tn., Tallinn, Eesti	Hooned ja maa	12 215 098 / 14 371 500
PK Latvia	Stabu 19, Riia, Läti	Hoone*	63 876 979
Tallinas Real Estate	Tallinas 5/9, Riia, Läti	Hoone	4 963 000
PK Vilnius	Didzioji 39, Vilnius, Leedu	Hoone	18 789 422
PK Invest	Aguonu 10, Vilnius, Leedu	Hoone	27 904 569

*Hoone bilansiline väärtus sisaldab maa ja ehitise soetuskulusid, lõpetamata ehitusena kajastatud rekonstrueerimiskulusid ning varudena kajastatud lõpetatud müüdavate pindade bilansilist väärtust.

3.10. Investeeringud

Järgmistes tabelites on toodud Emitendi investeeringud tütarettevõtetesse ja hoonetesse aastatel 1996-99.

Investeeringud 1996. aastal

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas
Eesti Kaabel, Narva mnt. 13a, Tallinn	1.9	Omavahendid
Eesti Kaabel, Narva mnt. 13, Tallinn	7.2	Omavahendid
Eesti Kaabel, Jõe tn 2, Tallinn	2.7	Omavahendid
Muud põhivarad	6.1	Omavahendid
Kokku	**17.9**	

Investeeringud 1997. aastal

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas
Eesti Kaabel, Narva mnt. 13a, Tallinn	1.0	Omavahendid
Eesti Kaabel, Jõe 4, Tallinn	6.8	Omavahendid
Eesti Kaabel, Narva mnt. 13, Tallinn	21.0	Omavahendid
Elamu, Vene 9, Tallinn	7.7	Omavahendid
Elamu, Vene 19, Tallinn	6.1	Omavahendid
Kaubanduskeskus, Viru 1/ Vene2/4, Tallinn	35.7	Omavahendid
Kristiine Kaubanduskeskus, Tallinn	18.4	Omavahendid
Muud põhivarad	2.2	Omavahendid
Kokku	**98.9**	

Investeeringud 1998. aastal

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas
Eesti Kaabel, Narva mnt. 13a, Tallinn	39.3	Omavahendid
Eesti Kaabel, Jõe 4, Tallinn	2.1	Omavahendid
Elamu, Vene 9, Tallinn	0.1	Omavahendid
Elamu Didzioji 39, Vilnius	16.0	Omavahendid
Elamu, Stabu 19, Riia	16.6	Omavahendid
Elamu, Vene 19, Tallinn	16.1	Omavahendid
Kaubanduskeskus, Viru 1/ Vene2/4, Tallinn	41.2	Omavahendid 30% , EÜP laen 70%
Kristiine Kaubanduskeskus, Tallinn	182	Omavahendid 90%, Hoiupanga laen 10%
Ilmarine, Põhja pst 21, Tallinn	44.0	Omavahendid 50%, EÜP laen 50%
Kokku	**357.4**	

Investeeringud 31. augusti, 1999 seisuga

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas
Eesti Kaabel, Narva mnt. 13a, Tallinn	3.1	Omavahendid
Eesti Kaabel, Jõe 4, Tallinn	3.9	Omavahendid
Elamu, Vene 9, Tallinn	2.4	Omavahendid
Elamu Didzioji 39, Vilnius	1.0	Omavahendid
Elamu, Stabu 19, Riia	36.1	Omavahendid 36%, Hansapank Latvia 64%
Hooned, Aguonu 10	27.0	Omavahendid
WTC, Elizabetes 2, Riia	24.9	Omavahendid
Kristiine Kaubanduskeskus, Tallinn	90.1	Omavahendid 36%, Hansapanga laen 64%
Ilmarine, Põhja pst 21, Tallinn	44.8	Omavahendid 50%, EÜP laen 50%
Kokku	**233.3**	

1999. aastal planeeritud investeeringud

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

3.11. Käibekapital

Emitendi juhtkond kinnitab, et Emitendil on piisavalt käibekapitali oma majandustegevuse teostamiseks.

3.12. Olulised lepingud

Kindlustuslepingud

Emitent 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

Objekt	Erastamise aeg	Kellelt erastati	Kohustuse kogusumma	Järelejäänud summa seisuga 31.08.1999
Narva mnt 13 hooned	1995	Majandusministeerium	6 937 500	4 750 000
Endla 45 maa	1998	Erastamisagentuur	2 835 607	2 487 827
Põhja pst 21 krunt	1998	Erastamisagentuur	5 859 270	3 867 118

Muud

Äritegevust oluliselt mõjutavad patendid ja litsentsid puuduvad.

Emitent on sõlminud mitu ehituslepingut Koger & Sumberg Grupiga Narva mnt 13 ja Narva mnt. 13a objektide ehitamiseks. Aastatel 1996-97 oli lepingute maht kokku 68 miljonit 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.

3.13. Kohtuvaidlused

Emitent ei ole praegusel hetkel ja viimase 12 kuu jooksul seotud ühegi kohtu- ega arbitraazhivaidlusega. Emitent 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.

3.14. Töötajad

Emitendil (grupil) oli 1996., 1997. ja 1998. aastal vastavalt 9, 9 ja 17 töötajat. 1999. aasta septembriks oli töötajate arv 32 inimest, kellest 20 töötab Eestis.

3.15. Arengusuunad ja perspektiivid

Emitent on tegelenud kinnisvaraarendusega aastast 1995, kui osteti esimene kinnisvaraobjekt. 1996. ja 1997. aastal jätkati investeeringuid hoonetesse ja tulevastesse kinnisvaraarendusprojektidesse. Praegusel hetkel on pooleli kaks projekti ja 2000. aastal jätkub nende ehitamine. Projektid lõpetatakse 2000. aastal. 1998. aastal oli grupi müügitulem projektidest 94,5 miljonit krooni. Emitent alustas oma klientide sihtfinantseerimist alates 1999. aasta suvest. Vaata “Finantsandmed — Kinnisvara müük”, "Kinnisvaraturg".

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

4. JUHTIMINE

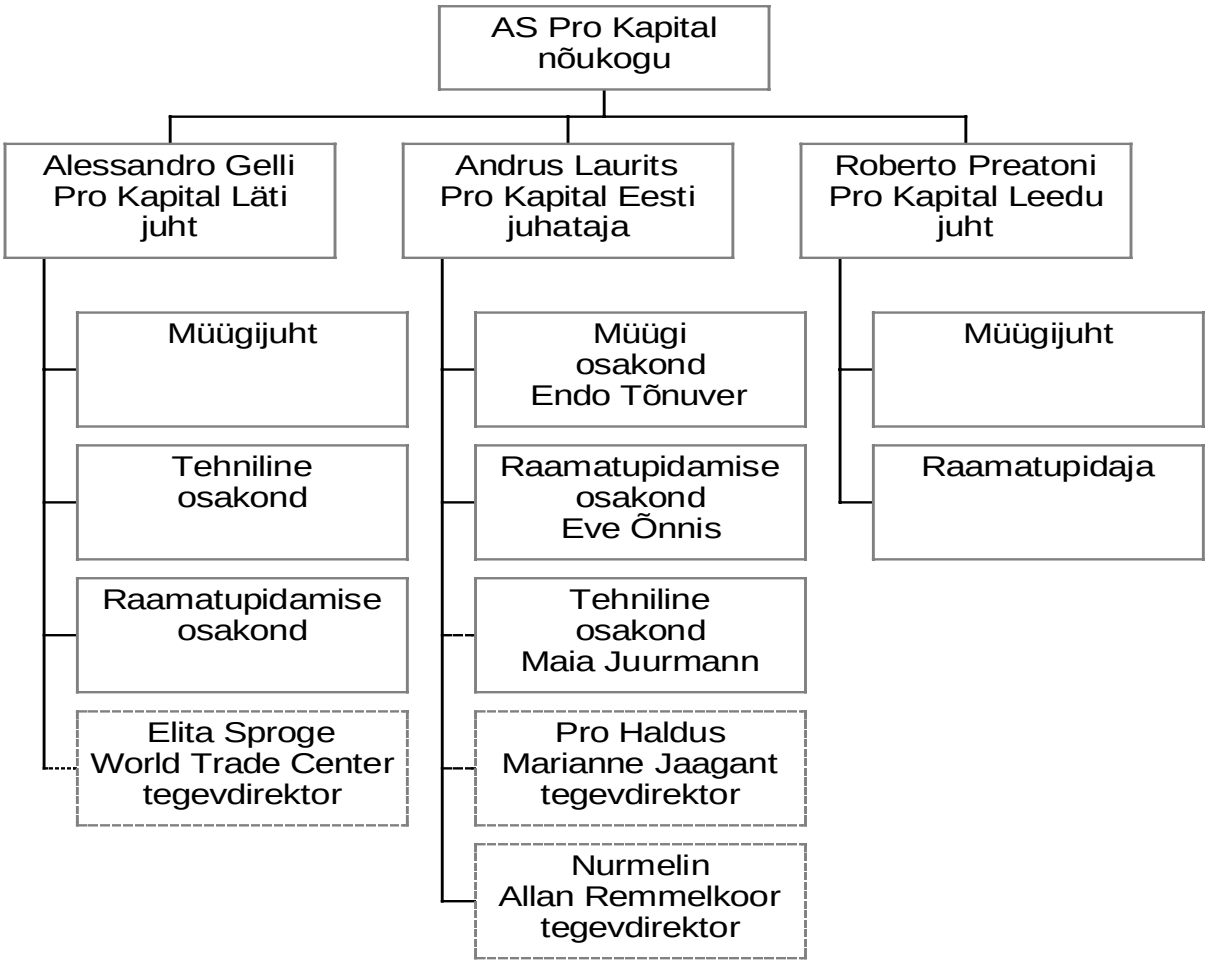
4.1. Juhtimisstruktuur

Emitendi kõrgeim juhtimisorgan on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid järgmistes valdkondades: põhikirja muutmine; aktsiakapitali suurendamine või vähendamine; nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine; audiitorite valimine; erikontrolli määramine; majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ja 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. Vastavalt põhikirja punktile 6.13 on Nõukogu liikmetel keelatud osa võtta hääletamisest juhul, kui otsutstatakse tehingu teostamist aktsiaseltsi ja Nõukogu liikme või juriidilise isiku vahel, milles Nõukogu liikmel või tema lähikondlasel on oluline osalus.

Juhatus on ettevõtte juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ettevõtet. Nõukogu valib juhatuse kolmeks aastaks. Juhatuses on vastavalt põhikirjale üks või enam liiget. Vastavalt põhikirja punkt 7.12 ei või juhatuse või tegevjuhtkonna liige osa võtta hääletamisest, kui otsustatakse nõusoleku andmist tehigu sõlmimiseks aktsiaseltsi ja juhtuse või tegevjuhtkonna liikme vahel, samuti aktsiaseltsi ja juriidilise isiku vahel, milles juhtuse või tegevjuhtkonna liikmel on oluline osalus.

Pro Kapital kontserni sisuline juhtimisstruktuur



4.2. Juhtkonna liikmed

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

Nimi	Amet	Aadress
Ernesto Preatoni	Nõukogu liige	Uus 13, EE0001 Tallinn, Eesti
Aivar Pihlak	Nõukogu liige	Koidula 14a-13, EE0001 Tallinn, Eesti
Enn Roose	Nõukogu liige	Põllu 133-2, EE0009 Tallinn, Eesti
Andrus Laurits	AS Pro Kapital juhataja	Suve 1, Jüri alevik, EE3031 Harju mk, Eesti
Ilona Saari	Pro Kapital kontserni finantsnõunik	Toompuiestee 18, EE0001 Tallinn, Eesti
Alessandro Gelli	Pro Kapital Latvia juht	Via Pisani 13, 20124 Milano, Itaalia
Roberto Preatoni	Pro Kapital Vilnius juht	Via Andrea Maffei 1, 20135 Milano, Itaalia

ERNESTO PREATONI on nõukogu esimees alates septembrist 1997. Ta alustas investeerimist Eesti kinnisvaraturule 1995. aasta alguses ja alates 1996. aasta juunist osaleb aktiivselt Pro Kapital kontserni juhtimises. 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.

AIVAR PIHLAK on nõukogu liige alates septembrist 1997. Ta oli juhatuse liige 1996. aasta juunist kuni 1997. aasta septembrini.. Hr. Pihlak töötab alates 1997. aasta juunist Advokaadibüroos Legalia. Enne seda töötas 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. Hr. 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 AS Pro Kapital juhataja. Hr. Laurits töötab ettevõttes alates veebruarist 1997. Alates detsembrist 1998 on Andrus Laurits ka Pro Kapital Eesti kontserni 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 Pro Kapital kontserni finantsjuht alates aprillist 1998. Enne seda töötas ta audiitorfirmas KPMG Estonia audiitori assistendina aastatel 1993-94, 1994-1996 Audit Manager ametikohal ning 1997-1998 Senior Audit Manager ametikohal.. Aastatel 1996-97 oli ta konsultatsioonifirma McKinsey & Co. Associate. Pr. Saari on lõpetanud Tartu Ülikooli majandusteaduskonna 1993. aastal ning viimaste aastate jooksul täiendanud end erinevatel erialakursustel. Alates 1994. aastast on pr. Saari Eesti Vabariigi vannutatud audiitor.

ALESSANDRO GELLI on Pro Kapitali Läti kontserni juht 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.

ROBERTO PREATONI on Pro Kapitali Leedu kontserni juht alates 1999 aastast. Ta on ka alates 1997 aastast Preatoni Grupi Venemaa esinduse üldjuht. 1996 aastal läbis likviidsuse juhtimist ja aktsiate analüüsi puudutavad kursused USA-s. Tal on lõpetamata kõrgharidus politoloogias.

4.3. Tütarettevőtete juhtimine

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

4.4. 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.

4.5. Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Emitendi juhatuse, nõukogu ja tegevjuhtkonna liikmete ja nende lähikondsete omandis olevate Emitendi lihtaktsiate arv on toodud järgnevas tabelis:

Nimi	Osalus koos lähikondsetega	Kontrollitava äriühingu osalus
Ernesto Preatoni	0	11 357 917*
Andrus Laurits	3 050	
Roberto Preatoni	59 341	

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

Teistel juhtkonna liikmetel ei ole Emitendi aktsiaid.

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.

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

4.6. Erilise iseloomuga tehingud

Emitendi nõukogu liige Aivar Pihlak töötab Advokaadibüroos Legalia, mis on Emitendile juriidilist abi osutav firma.

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

4.7. Tehingud seotud osapooltega

Emitendi 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.

Tehingud juhtkonnaga

1999. aasta 8 kuu jooksul maksti kontserni ettevõtete juhatuste liikmetele palkade ning preemiatena 654 000 tuhat krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

Tehingud kontserni kuuluvate ettevõtete vahel

Emitent osutab tütarettevõtetele juhtimis-, raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 1999. aastal 2 miljoni kroonini.
Kõik kontserniettevõtete vahelised tehingud on elimineeritud konsolideeritud aruannetest.
Kontserni emaettevõte müüs 1999. aasta 31. augusti seisuga kaks tütarettevõtet seotud osapooltele. PK Latvia SIA osad müüdi 69% ulatuses uuele 100%-liselt omatavale tütarettevõttele Pro Kapital Latvia ning 31% ulatuses investeerimisfirmale Baltic Investments Ltd. PK Invest UAB osad müüdi 51% ulatuses 100% emaettevõttele kuuluvale ettevõttele Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB ning 49% ulatuses investeerimisfirmale Baltic Investments Ltd. Mõlemad müügitehingud teostati osade nominaalväärtuses.

Emaettevõte on finantseerinud tütarettevõtteid viimase kolme aasta jooksul ning kavatseb seda ka jätkata.

Laenud on pikaajalised ning 0% intressimääraga, kuuludes tagastamisele peale kinnisvaraarendusprojekti valmimist ning proportsioonis müügitulude laekumisega.

Tehingud Ernesto Preatoniga seotud ettevõtetega

Emitent osutab Ernesto Preatoniga seotud ettevõtetele juhtimis-, raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille maht ulatus 1999. aastal 6 miljoni kroonini. Teenuseid osutatakse vastavalt osapoolte vahelistele lepingutele ning nende hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele. Emitent on saanud Ernesto Preatoniga seotud ettevõtetelt pikaajalist 0% intressimääraga laenu.

5. FINANTSANDMED

5.1. Emitendi jooksva majandusaasta finantsaruanded

Rahvusvahelistele raamatupidamisstandarditele vastavad (IAS) Emitendi jooksva majandusaasta finantsaruanded on ära toodud lisas 2.

5.2. Viimase kolme majandusaasta aruanded

Alltoodud finantsandmed põhinevad Emitendi raamatupidamise aastaaruannetel. Alates 1996. aastast on aruandeid auditeerinud KPMG Estonia.

Raamatupidamise aastaaruanded 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. Emitendi rahvusvahelistele raamatupidamisstandarditele vastavad võrdlusandmed on esitatud lisas.

Kasumiaruanne*

EEK, tuhanded	**Majandusaasta (auditeeritud)**		
	1996	**1997**	**1998**
Realiseerimise netokäive	0	70 009	58 757
Realiseeritud toodete kulu	0	57 574	18 288
Brutokasum	0	12 435	40 469
Turustuskulud	0	0	0
Üldhalduskulud	2 049	8 441	23 845
Muud äritulud	6 407	1 315	475
Muud ärikulud	245	454	829
Ärikasum (-kahjum)	**4 112**	**4 855**	**16 269**
Finantstulud	220	622	1 420
Finantskulud	2 096	3 021	3 231
Kasum (kahjum) majandustegevusest	**2 236**	**2 455**	**14 459**
Erakorralised tulud	61	0	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	**2 297**	**2 455**	**14 459**
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	**2 297**	**2 263**	**9 672**
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	3,09	0,78	0,81
Aktsiate arv, mille alusel on arvutatud puhaskasum aktsia kohta (tuhandetes)[1]	743	2 883	11 875

* Alates 01.01.1999 toi mus üleminek kasumiaruande skeemilt 1 skeemile 2, millest tulenevalt on ka aastate 1996-1998 andmed viidud antud tabelis üle kasumiaraunde skeemile 2.

[1] 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

EEK, tuhanded	Majandusaasta (auditeeritud)		
	1996	**1997**	**1998**
VARAD			
Käibevara	**23 940**	**43 704**	**124 350**
Raha ja pangakontod	2	1 414	4 015
Aktsiad ja muud väärtpaberid	0	0	35 647
Nõuded ostjate vastu	4 829	15 851	1 449
Nõuded tütarettevõtetele	18 400	0	53 921
Muud lühiajalised nõuded	0	0	6 495
Viitlaekumised	165	0	774
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	544	5 813	5 627
Varud	0	20 625	16 420
Põhivara	**27 395**	**129 380**	**230 960**
Pikaajalised finantsinvesteeringud	39	82 842	136 091
Tütarettevõtete osad	39	59 767	38 333
Nõuded tütarettevõtetele	0	23 075	64 847
Mitmesugused pikaajalised nõuded	0	0	32 910
Materiaalne põhivara	27 356	46 538	94 870
Maa ja ehitised	22 861	38 926	41 043
Masinad ja seadmed	190	517	615
Inventar	0	918	2 308
Akumuleeritud põhivara kulum	(974)	(670)	(1 211)
Lõpetamata ehitus	2 036	6 847	52 114
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	3 242	0	0
Varad kokku	**51 334**	**173 084**	**355 310**

EEK, tuhanded	Majandusaasta (auditeeritud)		
	1996	**1997**	**1998**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused	**30 007**	**31 656**	**55 352**
Võlakohustused	29 080	1 563	4 493
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	0	19 238	40 377
Võlad hankijatele	41	9 705	2 208
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	0	0	57
Maksuvõlad	0	371	4 042
Viitvõlad	887	779	4 175
Pikaajalised kohustused	**8 500**	**40 938**	**52 796**
Pikaajalised võlakohustused	8 500	34 000	47 113
Muud pikaajalised võlad		6 938	4 750
Pikaajalised eraldised			933
Omakapital	**12 827**	**100 490**	**247 162**
Aktsiakapital nimiväärtuses	14 600	100 000	135 000
Aazio	0	0	102 000
Reservid	0	0	113
Eelmiste perioodide tulemus	(4 070)	(1 773)	377
Aruandeaasta kasum, (kahjum)	2 297	2 263	9 672
Kohustused ja omakapital kokku	**51 334**	**173 084**	**355 310**

Rahavoogude aruanne*

EEK, tuhanded	Majandusaasta (auditeeritud)		
	1996	**1997**	**1998**
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasumi mõju rahavoogudele			
Puhaskasum (+)	2 297	2 263	9 672
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	1 048	218	691
Kursimuutused ja muud mitterahalised korrigeerimised	0	0	933
Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist	(6 278)	(12 353)	0
Kokku rahavood puhaskasumist	**(2 932)**	**(9 872)**	**11 296**
Rahavood käibekapitali muutusest (välja arvatud rahalised vahendid)			
Nõuetest ostjatele	(4 829)	(11 023)	14 402
Mitmesugustest nõuetest	(18 400)	0	(42 142)
Nõuetest tütarettevõtetele	0	0	(53 921)
Aruandeperioodi laekumata tuludest	(165)	165	(774)
Tulevaste perioodide kuludest	(544)	(5 270)	(185)
Võlakohustustest	0	0	4 319
Ettemaksetest ostjatelt	23 730	19 238	21 138
Varude muutusest	0	0	4 204
Hankijatele tasumata võlgadest	41	9 664	(7 497)
Maksuvõlgadest	806	371	3 863
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	436	(107)	0
Makstud intressid	0	0	(378)
Makstud tulumaks	0	0	(192)
Kokku rahavood käibekapitali muutustest	**1 075**	**13 039**	**(56 793)**
Kokku rahavood äritegevusest	**(1 857)**	**3 167**	**(45 497)**
Rahavood investeerimisest			
Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud	(39)	(64 403)	(53 249)
Laekumised põhivara müügist	8 442	69 405	0
Kulutused põhivara ostuks	(14 190)	(95 509)	(49 022)
Lõpetamata ehituse kulud	(2 036)	(1 568)	0
Ettemaksed põhivara eest	(3 242)	0	0
Saadud intressid	0	0	256
Kokku rahavood investeerimisest	**(11 065)**	**(92 075)**	**(102 015)**
Rahavood finantseerimisest			
Saadud pikaajalised laenud	0	32 438	37 113
Tagasimakstud pikaajalised laenud	(1 593)	(26 192)	(24 000)
Saadud lühiajalised laenud	0	0	0
Tagasimakstud lühiajalised laenud	0	0	0
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel aruandeperioodil	0	(1 325)	0
Aktsiakapitali nimiväärtuse suurenemine või vähenemine	14 350	85 400	35 000
Aazio	**0**	**0**	**102 000**
Kokku rahavood finantseerimisest	**12 757**	**90 320**	**150 113**
Rahavood kokku	**(165)**	**1 412**	**2 601**

* 1998.a.-l on rahavoogude aruande koostamisel aluseid muudetud, millest tulenevalt ei ole kolme järjestikuse aasta rahavood otseselt võrreldavad

Suhtarvud

	1998	1997	1996
Ärikasumi marginaal (%)*	27.5	6.8	64.2
Maksustamiseelse kasumi marginaal (%)**	24.4	3.4	35.9
Puhaskasumi marginaal (%)***	16.3	3.2	35.9
ROE (%)****	5.6	4.0	-
Omakapitali määr (%)*****	65.8	50.5	-
Maksevõime määr (x)******	1.9	1.1	0.7

*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.

Näitajad aktsia kohta*

	1998	1997	1996
Kasum (kahjum)	0.8	0.8	3.1
Äritulud	4.9	24.7	8.6
Omakapital	20,6	34.9	17.3
Dividend	0.4	0.0	0.0

*Näitajad aktsia kohta on arvutatud keskmisest aktsiate arvust lähtudes.

5.3. Emitendi poolt antud laenud

Järgnevas tabelis on toodud Emitendi poolt antud pikaajalised laenud seisuga 31. august 1999. Kõik laenud on tagatiseta ja intressimääraga 0% tähtajaga üle 1 aasta.

Ettevõte	EEK
Ermekta	5 444 472
Nurmelin	130 204 687
Neotrust	34 292 285
Vinkrist	2 375 002
Arco Kinnisvaraarendus	12 666 394
Larvikk	56 187 640
Pro Kapital Latvia	40 766 605
PK Vilnius	5 100 441
PK Invest	19 535 650
Kokku	**306 573 176**

5.4. Emitendi ja tütarettevőtete vőlakohustused

Järgnevates tabelites on toodud Emitendi ja tütarettevõtete võlakohustused seisuga 31.august 1999.

Emitendi aktsionäridelt saadud ja grupisisesed laenud on intressimääraga 0% ja kuuluvad tasumisele hoonetekomplekside valmimise hetkest vastavalt müügitulude laekumisele.

EMITENT

Pikaajalised laenud (EEK)

Laenuandja	Jääk	Intress	Põhisumma	Tähtaeg	Tagatis
Majandusministeerium*	4 750 000	10%	4 750 000	01.01.2003	-
Baltic Investments	12 256 276	0%	12 256 276	-	-
Hansapank	23 000 000	12,5%	23 000 000	30.11.2000	Narva mnt 13, Vene 9 hoone pant
Kokku	**40 006 276**		**40 006 276**		

* Narva mnt 13 hooned osteti Majandusministeeriumilt järelmaksuga 1995. aastal.

NURMELIN

Pikaajalised laenud (EEK)

Laenuandja	Jääk	Intress	Põhisumma	Tähtaeg	Tagatis
Pro Kapital	130 204 687	0%	130 204 687	-	-
Hansapank	73 488 629	Libor+8%	80 000 000	22.04.2008	Endla 45 hüpoteek Hansapanga kasuks
Erastamisagentuur, maa erastamine	2 440 115	10%	2 440 115	07.05.2008	Endla 45 hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks -

Lühiajalised laenud (EEK)

Hansapank	2 969 245	Libor+8%	2 969 245	31.12.1999	Endla 45 hüpoteek Hansapanga kasuks
Erastamisagentuur, maa erastamine	47 713	10%	47 713	31.12.1999	Endla 45 hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks

ERMEKTA

Pikaajalised laenud (EEK)

Laenuandja	Jääk	Intress	Põhisumma	Tähtaeg	Tagatis
Pro Kapital	5 444 472	0%	5 444 472	-	-

LARVIKK

Pikaajalised laenud (EEK)

Laenuandja	Jääk	Intress	Põhisumma	Tähtaeg	Tagatis
Pro Kapital	56 187 640	0%	56 187 640	-	-
Baltic Investments	40 201 807	0%	40 201 807		

Lühiajalised laenud (EEK)

Eesti Ühispank arvelduslaen	396 399	11%	2 400 000	25.09.00	Põhja puiestee 21 hoone pant
Eesti Ühispank laen	20 000 000	11%	20 000 000	25.09.00	Põhja puiestee 21 hoone pant

ARCO KINNISVARAARENDUS

Pikaajalised laenud (EEK)

Laenuandja	Jääk	Intress	Põhisumma	Tähtaeg	Tagatis
Pro Kapital	12 666 394	0%	12 666 394	-	-
Baltic Investments	12 666 394	0%	12 666 394	-	-

PRO KAPITAL LATVIA

Pikaajalised laenud (EEK)

Laenuandja	Jääk	Intress	Põhisumma	Tähtaeg	Tagatis
Pro Kapital	40 766 605	0%	40 766 605	-	-
Baltic Investments	5 429 519	0%	5 429 519		
Hansapank Latvia	USD 78 500	LIBOR+6%	USD 1 915 800	15. 10.2000	Stabu 19

NEOTRUST

Pikaajalised laenud (EEK)

Laenuandja	Jääk	Intress	Põhisumma	Tähtaeg	Tagatis
Pro Kapital	34 313 285	0%	34 313 285	-	-

Lühiajalised laenud (EEK)

Baltic Investments	2 436 864	0%	2 436 864	-	-

PRO KAPITAL VILNIUS

Pikaajalised laenud (EEK)

Laenuandja	Jääk	Intress	Põhisumma	Tähtaeg	Tagatis
Pro Kapital	5 100 441	0%	5 100 441	-	-

5.5. Tütarettevőtete peamised finantsnäitajad

Seisuga 31. detsember 1998. aasta

Kroonides	Aktsia/osa-kapitali suurus	Omakapitali suurus	Bilansimaht	Äritulud	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
ArcoKinnis-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

Seisuga 31. august 1999. aasta

Kroonides	Aktsia/osa-kapitali suurus	Omakapitali suurus	Bilansimaht	Äritulud	Aruandeaasta kasum/kahjum
Larvikk	40 000	- 9 955 587	121 138 434	28 453	-4 778 339
Nurmelin	80 000 000	72 319 290	307 569 584	14 819 274	-4 127 949
Neotrust	10 000	-127 724	34 194 561	0	20 450
Ermekta	4 040 000	2 740 445	9 226 009	8 181 136	1 407 816
Pro Haldus	100 000	315 795	1 026 790	3 268 036	-3 683
Arco Kinnis-varaarendus	2 000 000	1 134 037	26 626 641	0	-518 158
PK Latvia	125 782	-2 034 977	39 491 481	38 062	-380 055
PK Vilnius	17 461 921	-2 886 765	1 150 563	40 979	-1 088 268

Seisuga 31. august 1999 esitati EV Äriregistrile taotlus suurendada OÜ Larvikk, OÜ Neotrust osakapitale ning AS Pro Halduse aktsiakapitali, et viia ettevõtete omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega.

6. AKTSIAKAPITAL JA AKTSIONÄRID

6.1. Üldist

Vastavalt Emitendi 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.

Prospekti väljalaske kuupäeva seisuga on Emitendi aktsiakapitali suurus 225 000 000 krooni. 12.02.99 – 31.03.99 kestnud aktsiaemissiooni käigus emiteeris Emitent juurde 9 000 000 nimelist lihtaktsiat, igaüks nimiväärtusega 10 krooni.

6.2. Lihtaktsiad

Emitendil on 22 500 000 lihtaktsiat.

Alates 1. septembrist 1998.a. on Emitendi aktsiad noteeritud Tallinna Väärtpaberibörsil. Alljärgnev tabel annab statistilise ülevaate aktsiate hindadest ja käibest perioodil 1.09.98 – 31.10.99.

	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
Veebruar 1999	1 634 190	39 668	42	39.5
Märts 1999	3 756 720	92 970	41	39
Aprill 1999	3 462 830	86 950	39.9	39
Mai 1999	3 505 609	89 003	39.9	38.9
Juuni 1999	1 492 410	40 973	38.9	34
Juuli 1999	682 326	18 512	38.6	35.5
August 1999	285 600	7 800	37.5	35
September 1999	303 086	8 551	36	35
Oktoober 1999	2 365 068	64 624	40	34.5
KOKKU	**37 859 011**	**866 102**		

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.

6.3. Eelisaktsiad

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

6.4. Aktsiate võõrandatavus

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

6.5. Muutused aktsiakapitalis

Järgmises tabelis on toodud muudatused aktsiakapitalis, emiteeritud aktsiate arvus ja aktsiate nimiväärtuses alates 1996. aastast.

Kuupäev	Aktsiate arv	Nimiväärtus (EEK)	Aktsiakapital (EEK)	Muudatuse sisu
1. jaan. 1996	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. okt. 1998	13 500 000	10	135 000 000	Avalik emissioon 1 000 000 aktsiat ülekursiga 30 krooni
26. mai 1999	22 500 000	10	225 000 000*	Avalik emissioon 9 000 000 aktsiat ülekursiga 20 krooni

Suunatud emissioon

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

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

3. veebruaril 1998 otsustas Emitendi 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.

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

Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 22. mail 1998.

Aktsiate avalikud emissioonid

1) 29. septembril 1997 otsustas Emitendi aktsionäride erakorraline koosolek anda nõukogule õigus suurendada aktsiakapitali ilma aktsionäride koosoleku vastavasisulise otsuseta.

12. mail 1998 otsustas Emitendi 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.

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

Avalikul emissioonil oli aktsia müügihinnaks 40 krooni.

Emitendile laekus emissioonist pärast emissiooni kulude mahaarvamist 38 miljonit krooni. Ligikaudu 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.

2) Teine aktsiate avalik emissioon toimus perioodil 12.02.99 – 31.03.99. Vastavalt 13. jaanuaril 1999 toimunud Emitendi aktsionäride erakorralise üldkoosoleku otsusele emiteeriti 9 000 000 lihtaktsiat. Aktsiad müüdi avaliku emissiooni käigus ja ühe aktsia hinnaks oli 30 krooni. Äriregistris registreeriti aktsiakapitali suurenemine 26.mail 1999.

Emiteeritud aktsiad olid sama tüüpi ja sama nimiväärtusega ning andsid uutele aktsionäridele samad õigused, mis olid senistel aktsionäridel. Seega said uued aktsiad õiguse Emitendi 1999 aasta dividendidele. Emissiooni kulud olid EEK 19 840 000, kaasatud kapitali kasutati Ilmarise ja Kristiine kinnisvarainvesteeringute finantseerimiseks ja Emitendi üldiseks äriliseks otstarbeks. Emissiooni aluseks olev aktsionäride üldkoosoleku protokoll on esitatud Lisas 2.

6.6. Aktsionärid

Järgmises tabelis on toodud Emitendi aktsionärid seisuga 01.10.1999. Välja on toodud aktsionärid, kelle osalus on suurem kui 5% ja väikeaktsionärid.

Nimi	Aadress	Aktsiate arv	Osalus %
Peak Mount Corporation AG	Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein	11 357 917	50.5%
Anndare Limited	2 Clanwilliam Terrace, Dublin, Ireland	4 415 542	19,6%
Eastprom Holding AG	Schaan, Liechtenstein	1 886 061	8,4%
178 väikeaktsionäri (osalus alla 5%)		4 840 480	21,5%
Kokku		**22 500 000**	**100.0%**

Emitendi ja tema tütarettevõtete omanduses ei ole Pro Kapitali aktsiaid.

6.7. Makseagent ja aktsiate register

Emitendi makseagent ja aktsiate register on Eesti Väärtpaberite Keskdepositoorium. Aktsiad registreeriti EVKs 14. mail 1998 registreerimisnumbriga EE3100006040. Aktsiad on registreeritud Väärpaberiinspektsiionis numbri all 263, seisuga 26.01.99.

7. DIVIDENDID

Vastavalt Äriseadustikule võib Emitent dividende maksta üks kord aastas. Väljamakstava dividendi suuruse kinnitab Emitendi aktsionäride üldkoosolek juhatuse poolt üldkoosolekule esitatud ja nõukoguga kooskõlastatud ettepaneku alusel.
Emitendi juhatus plaanib kasumi arvel finantseerida ettevõtte arengut ja üldisi vajadusi ning seetõttu näeb ette ainult piiratud dividendide maksmist tulevikus. Dividendide maksmine sõltub Emitendi tegevustulemustest, finantsolukorrast, käibekapitali vajadusest ja teistest juhatuse poolt oluliseks peetavatest teguritest.

Emitent ei ole aastatel 1995-1997 dividende maksnud. 1998 aasta eest maksti aktsionäridele dividendi 0,40 krooni aktsia kohta.

Viimasel majandusaastal ei ole makstud dividende Emitendi omanduses olevatelt aktsiatelt / osadelt.

8. KÄIMASOLEV VŐLAKIRJADE EMISSIOON

Emissiooni suurus	4 500 000 Võlakirja
Võlakirja nimiväärtus	10 krooni
Võlakirja müügihind	50 krooni (6.25 DEM)
Võlakirja tulusus	6% väljalaskehinnast aastas
Võlakirjade lunastamine	20. jaanuar 2010.a.
Müügitulem	225 000 000 krooni
Pakkumise periood	01/06/99 – 31/12/99

8.1. Ülevaade

Vastavalt äriseadustikule võib aktsiaselts üldkoosoleku otsusel lasta välja vahetusvõlakirju, mille omanikul on õigus vahetada võlakiri aktsia vastu. Kui aktsiaselts laseb välja vahetusvõlakirju, võib juhatus suurendada aktsiakapitali aktsiate vastu vahetatavate vahetusvõlakirjade nimiväärtuste summa ulatuses. Võlakirja omaniku nõudel laseb juhatus välja aktsiaid ja vahetab need võlakirja vastu võlakirjas märgitud tähtajal.

Vastavalt 13. jaanuaril 1999 toimunud ASi Pro Kapital aktsionäride erakorralise üldkoosoleku ning 14. aprillil 1999 toimunud aktsionäride korralise üldkoosoleku otsustele kavatseb Emitent emiteerida vahetusvõlakirju.

Emitent laseb välja 4 500 000 vahetusvõlakirja, igaüks nimiväärtusega 10 krooni. Vahetusvõlakirjad lastakse välja ülekursiga 40 krooni iga vahetusvõlakirja eest. Seega on iga vahetusvõlakirja väljalaskehind 50 krooni. Vahetusvõlakirjade lunastamise tähtpäev on 20. jaanuar 2010.a.

Vahetusvõlakirjade märkimise periood kestab 1. juunist kuni 31. detsembrini 1999.a. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse 100 % nende märkimisel. Emitendi aktsionäridel, kes olid aktsionärid seisuga 15. mai 1999.a. kell 8.00, oli väljalastavate vahetusvõlakirjade märkimise eesõigus 1. juunist kuni 31. juulini 1999.a. Emitendi viis aktsiat andsid õiguse märkida ühe vahetusvõlakirja. Juhul, kui aktsionäri omandis olevad aktsiad ei võimaldanud märkida täisarvu vahetusvõlakirju, ümardati märgitavate vahetusvõlakirjade arv väiksema lähima täisarvuni.

Vahetusvõlakirjade märkimine toimub EVK kontohalduriteks olevate krediidiasutuste vahendusel.

Vahetusvõlakirjade väljalaskmisel, lunastamisel ning vahetusvõlakirja omanikule makstava intressi arvestamisel ja maksmisel Eesti kroonides väljendatud summad on seotud Saksa margaga. Eesti krooni vahetuskursi muutumise korral Saksa marga suhtes teistsuguseks kui 8 Eesti krooni 1 Saksa marga vastu leitakse vahetusvõlakirjade märkimisel, intressi- ja lunastamismaksete teostamisel tasumisele kuuluvad summad selliselt, et pärast vahetuskursi muutumist Eesti kroonides tasumisele kuuluvate summade väärtus Saksa markades oleks võrdne nende summade väärtusega Saksa markades enne vahetuskursi muutumist. Sellisel juhul jagatakse Eesti kroonides maksmisele kuuluv summa kaheksaga ning jagatis korrutatakse vastava makse tasumise päeval kehtiva Eesti panga Eesti krooni kursiga Saksa marga suhtes.

Võlakirjaemissiooni käigus kaasatavat kapitali plaanib Emitent kasutada uute kinnisvaraobjektide omandamiseks ning arendamiseks.

8.2. Võlakirjade intress

Iga vahetusvõlakirja eest tasub Emitent selle omanikule intressi 6% väljalaskehinnast aastas. Intress tasutakse isikule, kes on vahetusvõlakirja omanik intressiarvestuse aluseks oleva aasta 31. detsembril kell 8.00. Intress tasutakse vahetusvõlakirja omaniku arveldusarvele intressi arvestamise aastale järgneva aasta 20. jaanuaril.

Juhul, kui vahetusvõlakirja märkinud isik on seda teinud enne 31.12.1999.a., arvestatakse vahetusvõlakirja märkinud isikule aastane intress 6 % vahetusvõlakirja märkimise ning selle eest tasutavate summade laekumise hetkest AS Pro Kapital arvele. Selliselt arvestatud intress makstakse vahetusvõlakirja märkinud isikule välja 20. jaanuaril 2000.a.

8.3. Võlakirjade vahetamine aktsiateks

Vahetusvõlakirja omanikul on õigus nõuda tema omandis oleva vahetusvõlakirja ümbervahetamist Emitendi nimelise aktsia vastu igal aastal alates 2002.a. Vahetusvõlakirja omanik, kes soovib vahetada oma vahetusvõlakirja AS Pro Kapital aktsia vastu, kannab vahetusvõlakirja, mille ta soovib vahetada Emitendi aktsia vastu, Emitendi poolt selleks otstarbeks avatavale väärtpaberiarvele hiljemalt 10. jaanuariks aastal, mil vahetusvõlakirjade aktsiateks vahetamist võib nõuda. Emitendi juhatus esitab avalduse vastavas ulatuses aktsiakapitali suurendamise kandmiseks äriregistrisse ning korraldab nimetatud vahetusvõlakirjade vahetamise aktsiate vastu.

Vahetusvõlakirja võib Emitendi aktsia vastu vahetada igal aastal alates 2002.a. Vahetusvõlakirjade omanikel on õigus vahetada vahetusvõlakirjad aktsiateks kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu.

8.4. Võlakirjade lunastamine

Vahetusvõlakirjade lunastamine toimub 20. jaanuaril 2010.a. Vahetusvõlakirjad lunastatakse väljalaskehinna eest. Võlakirjade lunastamisel tasutakse võlakirja omanikule ka intress viimase aasta eest. Lunastamismakse tasutakse isikule, kes on vahetusvõlakirja omanik seisuga 31. detsember 2009.a. kell 8.00 ning kes ei ole 10. jaanuariks 2010.a. kandnud vahetusvõlakirja Emitendi vastavale väärtpaberikontole võlakirja vahetamiseks AS Pro Kapital aktsia vastu.

Emitendi juhatusele antakse volitused muuta vahetusvõlakirjade aktsiateks vahetamise protseduuri ning sellega seotud tähtpäevi, teatades sellest vahetusvõlakirjade omanikele hiljemalt üks kuu enne vastavate muudatuste rakendamist ühes üleriigilise levikuga ajalehes. Igal juhul peab vahetusvõlakirjade omanikel olema tagatud võimalus vahetada oma vahetusvõlakirjad Emitendi aktsiate vastu vähemalt üks kord aastas alates aastast 2002.

8.5. Märkimise protseduur

Väljalastavate Võlakirjade märkimine toimub alates 01.06.1999. a. kuni 31.12.1999. a.

Võlakirjade märkimise protseduur teostatakse läbi Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumi (EVK) liikmespankade kontorite. EVK liikmespangad on Hansapank, Eesti Ühispank, Optiva Pank ja Eesti Krediidipank.

Võlakirjade märkimise eeltingimus on väärtpaberikonto omamine EVK-s.

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

- Märkija nimi
- EVK konto number
- Võlakirjade arv mida soovitakse osta

Täidetud ostutaotlus tuleb esitada panga tellerile, kes sisestab ostutaotluse EVK-sse. Märgitud Võlakirjade eest tasutakse 100% nende märkimisel. Kui Võlakirjade eest tasutav summa ei ole ülalsätestatud ajaks vastavale kontole (vt. järg. lõik) laekunud, kaotab märkija õiguse Võlakirjadele.

Rahaülekanne märgitud Võlakirjade eest tehakse AS Pro Kapital kontole Eesti Ühispangas järgmiste rekvisiitidega:

- Konto number: EEK 10 2200 0391 9010
  DEM 10 2200 0392 0038
- Panga kood: 401
- Maksekorralduse selgitusse tuleb kirjutada märkija EVK konto number.

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

8.6. Emissiooni üle- ja alamärkimine

Lõplikud märkimistulemused selguvad umbes 3 tööpäeva jooksul pärast Võlakirjade märkimisperioodi lõppu.

Juhul, kui Emitendi vahetusvõlakirjade emissioon märgitakse üle, on vahetusvõlakirjade märkimisel eesõigust kasutanud aktsionäridel õigus saada vahetusvõlakirju soovitud hulgal. Ülejäänud vahetusvõlakirjad jagatakse teiste märkijate vahel proportsionaalselt nende poolt märgitud kogustega.

Vastavalt Äriseadustiku §-le 347 lg. 3 antakse Emitendi juhatusele õigus tühistada vahetusvõlakirjad, mida ei ole märkimisaja jooksul märgitud juhul, kui vahetusvõlakirjade emissiooni ei märgita täis kavandatud mahus.

9. MAKSUSTAMINE

Emitent ning kõik tema tütarettevõtted on tulumaksukohuslased. Eestis on ettevõtete tulumaksukohustus 26%, Lätis 25% ning Leedus 29%.

Nii residendist kui mitteresidendist aktsionäri tulu aktsiate ning võlakirjade ostu- ja müügitehingutest järelturul, samuti Emitendi poolt välja lastavate võlakirjade intressidelt, maksustatakse 26% maksumääraga, kusjuures see kuulub deklareerimisele tulu saaja poolt.

Vastavalt tulumaksuseadusele on dividende maksev ettevõte kohustatud dividendide väljamaksmisel aktsionärile teostama tulumaksu ettemakse, 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.

10. RISKITEGURID

INVESTEERING NOTEERITAVATESSE AKTSIATESSE SISALDAB MITMEID RISKE. INVESTORID PEAKSID LUGEMA KOGU KÄESOLEVAT PROSPEKTI TÄHELEPANELIKULT JA PEAKSID LISAKS MUUDELE ASJAOLUDELE ARVESSE VÕTMA EMITENDI 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. VAATA "MÄRKUS TULEVIKKU SUUNATUD VÄIDETE KOHTA" ALLPOOL. SAMUTI EI OLE ALLTOODUD RISKITEGURITE LOEND LÕPLIK NING NENDE KÕRVAL VÕIB EKSISTEERIDA MUID TEGUREID, MIDA TULEKS ARVESTADA EMITENDI AKTSIATESSE INVESTEERIMISEL.

Eesti ning ka teistele arenevatele turgudele investeerimisel peaksid investorid teadma, et need turud on suurema riskiastmega kui arenenud turud, hõlmates mõningatel juhtudel olulisi juriidilisi, majanduslikke ja poliitilisi riske. Seetõttu peaksid investorid eriti hoolikalt hindama kõiki investeeringuga seotud riske ning otsustama taoliste riskide valguses, kas nende investeering on kohane. Üldiselt on arenevatele turgudele investeerimine sobiv ainult suurte kogemustega investoritele, kes täielikult teadvustavad taolistel turgudel valitsevaid riske.

Järgnevalt on toodud kokkuvõte mõningatest investeerimiskaalutlustest, mis tavaliselt võivad seonduda investeerimisega Eesti ettevõtjatesse ning samuti mõningatest sellistest kaalutlustest, mis seonduvad Emitenti investeerimisega. Investorid peavad arvestama, et arenevate turgude iseloomulikuks jooneks on nende kiire muutumine ning seetõttu võib käesolevas prospektis toodud informatsioon suhteliselt kiirelt aeguda.

10.1. Eesti majanduslikud ja poliitilised faktorid

Pärast Eesti iseseisvuse taastamist 1991.aastal on Eesti Valitsus järginud poliitiliste ja majandusreformide programmi, mis on suunatud turule põhineva majanduse sisseviimisele läbi riigiettevõtete erastamise ja majanduse dereguleerimise. Kuigi suur osa privatiseerimisest on läbi viidud, ei saa kindlalt väita, et sellised reformid jätkuvad või saavutavad oma kavandatud eesmärgid. Veelgi enam, kuigi Eesti Valitsuse poliitika üldiseks tulemuseks on olnud majanduslike näitajate paranemine, ei ole võimalik kinnitada, et sellist majanduslike näitajate taset on võimalik säilitada või et poliitilised muutused Eesti Valitsuses ei too kaasa Eesti arengu aeglustumist, vähenemist või isegi ümberpöördumist.
Kuigi Eesti on kutsutud järgmises laines ühinema Euroopa Liidu laienemisega, ei ole Eesti vastuvõtmiseks veel kindlat kuupäeva paika pandud. Lisaks sellele ei ole selge, kas Eesti võimuorganid viivad ellu kõik Euroopa Liidu nõudmised või kas ei teki tagasilööke vastuvõtuprotsessis ja kas sellel ei ole olulist negatiivset mõju Emitendi äritegevusele või finantsolukorrale.

10.2. Üldised majandustingimused ja 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 muid tulusid, 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 majanduse väljavaadete kohta. Vaata “Kinnisvaraturg”.

10.3. Kiire kasvuga seotud riskid

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

10.4. Ettevőtete omandamisega seotud riskid

Osana üldisest strateegiast kavatseb Emitent omandada osalusi uutes ettevõtetes. Ei saa garanteerida, et Emitent leiab ja omandab ettevõtted Emitendile soodsatel tingimustel. Iga selline osaluse omandamine on seotud riskidega, mis on sellistele tehingutele omased, sealhulgas Emitendi juhtkonna tähelepanu koondumine uue ettevõtte tegevuse ja personali assimileerimisele, võimalikud lühiajalised negatiivsed mõjud Emitendi 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. Emitent võib osaluse omandamiseks vajada täiendavat laenu- või omakapitali kaasamist tingimustel, mis ei ole ettevõttele soodsad. Ei saa garanteerida, et Emitent suudab need riskid või muud osaluse omandamisega kaasneda võivad probleemid edukalt ületada või et osaluste omandamine ei avalda olulist negatiivset mõju Emitendi äritegevusele, finantsseisundile või tegevustulemustele. Vaata "Äritegevus".

10.5. Konkurents

Emitent tegutseb kinnisvaraturul, mis on oma arengu algfaasis. Emitent konkureerib teiste kinnisvara teenuste pakkujatega ja ehitusettevõtetega. Mõnedel konkurentidel võivad olla suuremad võimalused ja finantsressursid kui Pro Kapitalil. Viimastel aastatel on suurenenud kinnisvaraarendusfirmade arv. Selle trendi jätkumine võib vähendada nõudlust Emitendi 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 Emitendi äritegevusele, finantsseisundile ja tegevustulemustele. Vaata "Äritegevus".

10.6. Kvalifitseeritud personali palkamine ja rakendamine

Emitendi edukus sõltub suurel määral praeguse juhtkonna ja teiste võtmeisikute püüetest. Võtmeisikute kaotus võib avaldada olulist negatiivset mõju ettevõttele. Emitendi 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.

10.7. Järelturu risk

Kuigi Aktsiad on kavas noteerida TVB põhinimekirjas ning võlakirjad TVB võlakirjade nimekirjas, ei ole tagatud suuremahuliste tehingute sooritamine soovitud hinnaga igal ajal. TVB on vähem likviidne kui ülejäänud Euroopa suuremad turud. Investorid võivad seetõttu kogeda raskusi väärtpaberite müügil. Väärtpaberite turuhind võib olla volatiilne ja olla muuhulgas mõjutatud ettevõtte tegevusest, tööstusharuga seotud faktoritest, intressimääradest ja üldistest majandustingimustest.

10.8. Inflatsiooni mõju

Eesti tarbijahinnaindeks kasvas 1992.aastal 953%, 1993.aastal 90%, 1994.aastal 42%, 1995.aastal 29%, 1996.aastal 23%, 1997.aastal 11% ja 1998.aastal 8,2%. See on olnud märgatavalt kõrgem kui enamikes Euroopa Liidu liikmesriikides. Ajavahemikul 1998 .a. augustist 1999.a.augustini kasvas tarbijahinnaindeks Eesti Statistikaameti hinnangul 2,6%. Sellest tulenevalt on iga-aastaste trendide ja perioodiliste võrdluste hindamine raske, kuna käesolevas registreerimisprospektis sisalduva finantsinformatsiooni kajastamisel ei ole arvesse võetud taolise inflatsiooni poolt põhjustatud moonutusi.

10.9. 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 Emitendi 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. Emitent 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.

11. ANDMETE ŐIGSUSE KINNITUS

Allakirjutanu Andrus Laurits võtab endale vastutuse käesolevas prospektis sisalduvate kõigi andmete õigsuse ning täielikkuse eest. Allakirjutanu kinnitab, et ta 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.

25. november 1999.a

_____

Andrus Laurits
Juhatuse liige
AS Pro Kapital

12. AUDIITORI KINNITUS

KPMG Estonia

Ahtri 10A
10151 Tallinn
ESTONIA

Telephone +372 6 268 7
Fax +372 6 268 7

AS Pro Kapital

Audiitori arvamus lihtaktsiate registreerimisprospekti kohta

Oleme tutvunud AS Pro Kapital lihtaktsiate registreerimisprospektiga ettevõtte 22 500 000 lihtaktsia registreerimiseks Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. Nimetatud prospektis esitatud andmete õigsuse eest on vastutav AS Pro Kapital juhtkond. Meie ülesandeks on avaldada arvamust registreerimisprospektis esitatud finantsinformatsiooni kohta.

Oleme kontrollinud prospektis esitatud finantsinformatsiooni ulatuses, mida me pidasime antud olukorras sobivaks. Me oleme auditeerinud prospektis esitatud AS Pro Kapital 1997. ja 1998. aasta raamatupidamise aastaaruandeid, mille kohta oleme arvamust avaldanud vastavates audiitori järeldusotsustes. Prospektis esitatud ajavahemikku 1.1.1999 – 31.8.1999 hõlmava vahearuande suhtes oleme sooritanud protseduurid kooskõlas finantsinformatsiooni ülevaatele esitatavate nõuetega.

Sooritatud kontrolliprotseduuride tulemusena ei selgunud meile asjaolusid, mis sunniksid arvama, et ettevõtte juhtkonna poolt registreerimisprospektis esitatud finantsinformatsioon ei kajasta tõepäraselt ettevõtte finantsseisundit ja muid ettevõtte tegevuse seisukohalt olulisi asjaolusid.

Tallinn, 16.11.1999

AS KPMG Estonia

Andres Root
Vannutatud audiitor

Aktsiaselts KPMG Estonia, a company incorporated under the Commercial Code of the Republic of Estonia, is a member of KPMG International, a Swiss association

13. LISA 1

AKTSIASELTS PRO KAPITAL

Aktsionäride korralise üldkoosoleku protokoll.

AS Pro Kapital aktsionäride korraline üldkoosolek toimus Tallinnas, 14. aprillil 1999.a. algusega kell 15.45. Korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teade avaldati Eesti Päevalehes 24. märtsil 1999.a. Koosolekule registreerus 8 aktsionäri, koosolekul oli esindatud 9 848 195 aktsiatega määratud häält, mis moodustab 72,9496 % kõigist aktsiatega määratud häältest, seega oli koosolek otsustusvõimeline. Koosoleku avas juhatuse palvel Andrus Laurits.

PÄEVAKORD:
1. Koosoleku juhataja ja protokollija valimine.
2. Koosoleku päevakorra kinnitamine
3. 1998.a. majandusaasta aruande kinnitamine.
4. 1998.a. majandusaasta kasumi jaotamine.
5. Vahetusvõlakirjade emissiooni tingimuste muutmine ja täpsustamine.

OTSUSTATI:

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

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

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

3. AS Pro Kapital nõukogu oli teinud üldkoosolekule ettepaneku kinnitada AS Pro Kapital juhatuse poolt koostatud 1998.a. majandusaasta aruanne, mis näitab majandusaasta finantstulemuseks 9 672 097 krooni kasumit ning bilansimahuks 31.12.1998.a. seisuga 355 310 196 krooni. AS Pro Kapital nõukogu esimees Ernesto Preatoni andis aktsionäridele hinnangu AS Pro Kapital tegevusele 1998.a. ning selgitas AS-i Pro Kapital tegutsemise strateegiat ja põhijooni.

Aktsionäride üldkoosolek otsustas kinnitada AS Pro Kapital 1998.a. majandusaasta aruande.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

4. AS Pro Kapital juhatus oli teinud üldkoosolekule ettepaneku jaotada AS Pro Kapital 1998.a. puhaskasum 9 672 097 krooni alljärgnevalt:

4.1. teha eraldis AS Pro Kapital reservkapitali summas 483 605 (nelisada kaheksakümmend kolm tuhat kuussada viis) krooni;
4.2. mitte teha mingeid täiendavaid eraldisi täiendavatesse reservidesse;
4.3. kinnitada AS Pro Kapital väljamakstava kasumiosa suuruseks 5 400 000 (viis miljonit nelisada tuhat) krooni ehk 40 (nelikümmend) senti aktsia kohta;
4.4. ülejäänud osa kasumist summas 3 788 492 (kolm miljonit seitsesada kaheksakümmend kaheksa tuhat nelisada üheksakümmend kaks) krooni suunata eelmiste perioodide jaotamata kasumisse;

4.5. fikseerida AS-i Pro Kapital aktsionäride nimekiri, mille alusel makstakse välja dividendid 1998.a. majandusaasta eest, 28. aprillil 1999.a. kell 8.00 hommikul.

Otsus võeti vastu ühehäälselt.

5. Lähtudes Äriseadustiku §-st 241 lg.1 ja AS-i Pro Kapital põhikirja punktist 2.12 otsustas AS-i Pro Kapital aktsionäride üldkoosolek muuta ja täpsustada AS-i Pro Kapital aktsionäride erakorralisel üldkoosolekul 13.01.1999.a. kinnitatud vahetusvõlakirjade väljalaskmise tingimusi ning kinnitada need alljärgnevalt:

5.1. AS Pro Kapital laseb välja 4 500 000 vahetusvõlakirja, igaüks nimiväärtusega 10 krooni. Vahetusvõlakirjad lastakse välja ülekursiga 40 krooni iga vahetusvõlakirja eest. Seega on iga vahetusvõlakirja väljalaskehind 50 krooni. Vahetusvõlakirjade lunastamise tähtpäev on 20. jaanuar 2010.a.

Vahetusvõlakirjade väljalaskmisel, lunastamisel ning vahetusvõlakirja omanikule makstava intressi arvestamisel ja maksmisel Eesti kroonides väljendatud summad on seotud Saksa margaga. Eesti krooni vahetuskursi muutumise korral Saksa marga suhtes teistsuguseks kui 8 Eesti krooni 1 Saksa marga vastu leitakse vahetusvõlakirjade märkimisel, intressi- ja lunastamismaksete teostamisel tasumisele kuuluvad summad selliselt, et pärast vahetuskursi muutumist Eesti kroonides tasumisele kuuluvate summade väärtus Saksa markades oleks võrdne nende summade väärtusega Saksa markades enne vahetuskursi muutumist. Sellisel juhul jagatakse Eesti kroonides maksmisele kuuluv summa kaheksaga ning jagatis korrutatakse vastava makse tasumise päeval kehtiva Eesti panga Eesti krooni kursiga Saksa marga suhtes.

5.2. Vahetusvõlakirjade märkimise periood kestab 1. juunist kuni 31. detsembrini 1999.a. Vahetusvõlakirjade eest tasutakse 100 % nende märkimisel. AS Pro Kapital aktsionäridel, kes on aktsionärid seisuga 15. mai 1999.a. kell 8.00, on väljalastavate vahetusvõlakirjade märkimise eesõigus 1. juunist kuni 31. juulini 1999.a. AS Pro Kapital viis aktsiat annavad õiguse märkida ühe vahetusvõlakirja. Juhul, kui aktsionäri omandis olevad aktsiad ei võimalda märkida täisarvu vahetusvõlakirju, ümardatakse märgitavate vahetusvõlakirjade arv väiksema lähima täisarvuni. Vahetusvõlakirjade märkimine toimub EVK kontohalduriteks olevate krediidiasutuste vahendusel.

Juhul, kui AS Pro Kapital vahetusvõlakirjade emissioon märgitakse üle, on vahetusvõlakirjade märkimisel eesõigust kasutanud aktsionäridel õigus saada vahetusvõlakirju soovitud hulgal. Ülejäänud vahetusvõlakirjad jagatakse teiste märkijate vahel proportsionaalselt nende poolt märgitud kogustega.

Vastavalt Äriseadustiku §-le 347 lg. 3 antakse AS Pro Kapital juhatusele õigus tühistada vahetusvõlakirjad, mida ei ole märkimisaja jooksul märgitud juhul, kui vahetusvõlakirjade emissiooni ei märgita täis kavandatud mahus.

5.3. Iga vahetusvõlakirja eest tasub AS Pro Kapital selle omanikule intressi 6 % väljalaskehinnast aastas. Intress tasutakse isikule, kes on vahetusvõlakirja omanik intressiarvestuse aluseks oleva aasta 31. detsembril kell 8.00. Intress tasutakse vahetusvõlakirja omaniku arveldusarvele intressi arvestamise aastale järgneva aasta 20. jaanuaril.

Juhul, kui vahetusvõlakirja märkinud isik on seda teinud enne 31.12.1999.a., arvestatakse vahetusvõlakirja märkinud isikule aastane intress 6 % vahetusvõlakirja märkimise ning selle eest tasutavate summade laekumise hetkest AS Pro Kapital arvele. Selliselt arvestatud intress makstakse vahetusvõlakirja märkinud isikule välja 20. jaanuaril 2000.a.

5.4. Vahetusvõlakirja omanikul on õigus nõuda tema omandis oleva vahetusvõlakirja ümbervahetamist AS Pro Kapital nimelise aktsia vastu igal aastal alates 2002.a. Vahetusvõlakirja omanik, kes soovib vahetada oma vahetusvõlakirja AS Pro Kapital aktsia vastu, kannab vahetusvõlakirja, mille ta soovib vahetada AS Pro Kapital aktsia vastu, AS-i Pro Kapital poolt selleks otstarbeks avatavale väärtpaberiarvele hiljemalt 10. jaanuariks aastal, mil

vahetusvõlakirjade aktsiateks vahetamist võib nõuda. AS Pro Kapital juhatus esitab avalduse vastavas ulatuses aktsiakapitali suurendamise kandmiseks äriregistrisse ning korraldab nimetatud vahetusvõlakirjade vahetamise AS Pro Kapital aktsiate vastu.

Vahetusvõlakirja võib AS Pro Kapital aktsia vastu vahetada igal aastal alates 2002.a. Vahetusvõlakirjade omanikel on õigus vahetada vahetusvõlakirjad AS Pro Kapital aktsiateks kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu.

5.5. Vahetusvõlakirjade lunastamine toimub 20. jaanuaril 2010.a. Vahetusvõlakirjad lunastatakse väljalaskehinna eest. Võlakirjade lunastamisel tasutakse võlakirja omanikule ka intress viimase aasta eest. Lunastamismakse tasutakse isikule, kes on vahetusvõlakirja omanik seisuga 31. detsember 2009.a. kell 8.00 ning kes ei ole 10. jaanuariks 2010.a. kandnud vahetusvõlakirja AS Pro Kapital vastavale väärtpaberikontole võlakirja vahetamiseks AS Pro Kapital aktsia vastu.

5.6. AS Pro Kapital juhatusele antakse volitused muuta vahetusvõlakirjade aktsiateks vahetamise protseduuri ning sellega seotud tähtpäevi, teatades sellest vahetusvõlakirjade omanikele hiljemalt üks kuu enne vastavate muudatuste rakendamist ühes üleriigilise levikuga ajalehes. Igal juhul peab vahetusvõlakirjade omanikel olema tagatud võimalus vahetada oma vahetusvõlakirjad AS Pro Kapital aktsiate vastu vähemalt üks kord aastas alates aastast 2002.

Otsuse poolt anti 9 848 095 häält ehk 99,999% registreerunuist, ei hääletanud üks aktsionär (100 häält; 0,001% registreerunuist). Seega on otsus vastu võetud.

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

Koosoleku juhataja	Koosoleku protokollija
_____	_____
Andrus Laurits	Lauri Paulus