AS PRO KAPITAL

REGISTREERIMISPROSPEKT

13 500 000 aktsiat

lihtaktsiad

KÄESOLEV REGISTREERIMISPROSPEKT (EDASPIDI PROSPEKT) SISALDAB INFORMATSIOONI AS PRO KAPITAL (EDASPIDI ETTEVÕTE VÕI PRO KAPITAL) KOHTA JA SELLE EESMÄRGIKS ON 13 500 000 NIMELISE LIHTAKTSIA (EDASPIDI NOTEERITAVAD AKTSIAD), MILLE NIMIVÄÄRTUS ON 10 KROONI, NOTEERIMINE TALLINNA VÄÄRTPABERIBÖRSI (EDASPIDI TSE) LISANIMEKIRJAS. NOTEERITAVAD AKTSIAD ON REGISTREERITUD VÄÄRTPABERIINSPEKTSIOONIS 20. MAIL 1998 REGISTREERIMISNUMBRIGA RVPA189 JA LUBATUD AVALIKKU RINGLUSSE.

ALATES 1. SEPTEMBRIST 1998 KAUBELDAKSE LIHTAKTSIATEGA TSE LISANIMEKIRJAS.

INVESTORID PEAKSID ARVESSE VÕTMA TEATUD RISKE JA MUID LIHTAKTSIATE JA ETTEVÕTTEGA SEOTUD ASJAOLUSID. VAATA "RISKID".

USALDUSISIK

BALTIC CRESCO INVESTMENT GROUP

10. juuli 1998

Ühelgi isikul ei ole õigust anda informatsiooni, mis ei sisaldu käesolevas prospektis ning juhul, kui sellist informatsiooni antakse, ei ole ettevõte ega emissiooni korraldaja sellist isikut selleks volitanud. Prospekti kättetoimetamine ega aktsiate müük vastavalt prospektile ei tähenda ühelgi tingimusel, et prospektis esitatud informatsioon on korrektne või ettevõtte tegevuses ei ole toimunud muudatusi pärast prospekti kuupäeva.

Investorile kättesaadavad dokumendid

Emitendi põhikirjaga ning TSE reglemendis nõutud aruannetega emitendi tegevuse ja majandusliku seisundi kohta on võimalik tutvuda emitendi kontoris Tallinnas aadressil Narva mnt 13. Registreerimisprospektiga on võimalik tutvuda Balti Cresco Investeerimisgrupi AS kontoris Tallinnas aadressil Tartu mnt 14 ja Tallinna Väärtpaberibörsi interneti koduleheküljel, mille aadress on http://www.tse.ee.

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

SISUKORD

KOKKUVÕTE 4
RISKID 6
ÜLEVAADE ETTEVÕTTEST 8
DIVIDENDID 10
FINANTSANDMED 11
Finantsaruanded 11
Kinnisvara müük 16
Võlakohustused 16
Käibekapital 19
Tütarettevõtete peamised finantsnäitajad 20
ÄRITEGEVUS 21
KINNISVARATURG 28
ARENGUSUUNAD JA PERSPEKTIIVID 29
JUHTIMINE 29
AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR 34
AKTSIAKAPITAL 35
MAKSUSTAMINE 37
LISAD 40
Majandusaastaaruanne 1997 (IAS) 41
MAJANDUSAASTA ARUANNE 1997 62
MAJANDUSAASTA ARUANNE 1996 73
MAJANDUSAASTA ARUANNE 1995 82
Aktsiaseltsi Pro Kapital põhikiri 88
Aktsionäride erakorralise koosoleku protokoll (29.09.97) 96
Nõukogu koosoleku protokoll (3.02.98) 99
Nõukogu koosoleku protokoll (12.05.98) 101
Aktsionäride erakorralise koosoleku protokoll (12.05.98) 102
Juriidiline Arvamus 103
OÜ Uus Maa eksperthinnang 108
Aktsiate registreerimistunnistus 116

KOKKUVÕTE

KÄESOLEV PROSPEKT SISALDAB TULEVIKKU SUUNATUD VÄITEID, MIS SISALDAVAD MITMEID RISKE JA TÕENÄOSUSLIKKUSI. INVESTORID PEAKSID ARVESSE VÕTMA MITMEID TEGUREID, MIS ON TOODUD "RISKIDE" OSAS ALATES LEHEKÜLJEST * JA MUUD INFORMATSIOONI, MIS SISALDUB KÄESOLEVAS PROSPEKTIS. KUI KONTEKST EI NÕUA TEISITI, ON KÄESOLEVAS PROSPEKTIS KÕIK VIITED "ETTEVÕTTELE" VÕI "PRO KAPITALILE" PRO KAPITALILE JA TEMA KONSOLIDEERITUD TÜTARETTEVÕTETELE.

ETTEVÕTE

Pro Kapital on üks suuremaid kinnisvara teenuste pakkujaid Eestis. Ettevõte on üks suuremaid kinnisvaraarendajaid Eestis, mõõdetuna ehitatavate objektide suurusega ruutmeetrites.

Tallinnas asetsev ettevõte asutati 1994. aastal. 1996. aasta keskel omandasid ettevõtte Ernesto Preatoni poolt kontrollitavad ettevõtted ja ettevõte alustas aktiivset tegevust kinnisvaraarendajana. Aastatel 1996-97 alustati investeeringutega hoonetesse ja kinnisvaraarendusprojektidesse. 1997. aastal valmis esimene kinnisvaraarendusprojekt Pro Kapitali Ärikeskus Narva maanteel.

Ettevõte tegeleb peamiselt kaubandus-, büroo- ja elamuprojektide arenduse ja haldamisega. 31. detsembril 1997 lõppenud majandusaastal olid ettevõtte äritulud 71.3 miljonit krooni ja maksustamiseelne kasum 2.5 miljonit krooni.

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

1997. aasta oktoobris omandas Pro Kapital osaluse kolmes ettevõttes ostusummas kokku 60 miljonit krooni. Omandatud ettevõte OÜ Nurmelin (edaspidi Nurmelin), OÜ Viruäri (edaspidi Viruäri) ja OÜ Ermekta (edaspidi Ermekta) poolt ehitatavate projektide suurus on kokku 27.1 tuhat ruutmeetrit. 1998. aasta juunis omandati osalus Arco Kinnisvaraarenduse ASis (edaspidi Arco Kinnisvaraarendus, endine OÜ Barbican), kes omab Tondi kvartalit. Nimetatud ostutehingud suurendasid oluliselt ettevõtte turuosa Eesti turul.

ÄRITEGEVUS

Kinnisvaraarendus- ja ehitusteenused

Ettevõte pakub kinnisvaraarendusteenust büroo-, kaubandus- ja elamispindadesse investeerijatele. Ettevõte on võimeline teostama aktiivseid ja märkimisväärse suurusega arendusprojekte. Vastavalt Kinnisvarabüroo UUS MAA 1998. aastal teostatavate kinnisvaraarendusprojektide ülevaatele on Pro Kapital suurim kinnisvaraarendaja Eestis mõõdetuna ehitatavate objektide suurusega. Alates 1996. aastast on ettevõte arendanud ligikaudu 14.9 tuhat ruutmeetrit pindu projektide kogumaksumusega 95 miljonit krooni. Praegu on ettevõttel töös 31.9 tuhat ruutmeetrit pindu projektide kogumaksumusega 343 miljonit krooni. Lisaks sellele on investeeritud 37 miljonit krooni 1998. aastal alustatavatesse projektidesse, mille suurus on kokku 37.3 tuhat ruutmeetrit ja hinnanguline kogumaksumus 500 miljonit krooni. Vaata "Äritegevus — Ülevaade kinnisvaraarendusprojektidest"

Kinnisvara rent ja haldamine

Kuigi ettevõtte peamine ärieesmärk on müüa arendatud projekte, pakub Pro Kapital ka kinnisvara renti ja haldamist osana kinnisvaraarendusalasest tegevusest. Rentnike arv Pro Kapitali Ärikeskuses on praegu 20. Neil on õigus osta varad aasta jooksul, kusjuures osa pindadest on juba müüdud Itaalia investoritele. Kinnisvara haldamisega seotud teenuseid osutab Pro Kapitali tütarettevõte OÜ Bessemer (edaspidi Bessemer).

RISKID

Investorid peaksid arvesse võtma teatud faktoreid, mida on käsitletud osas "Riskid".

KOKKUVÕTE FINANTSANDMETEST

(tuhandetes kroonides)

	majandusaasta		
	1995	1996	1997
KASUMIARUANNE:			
Äritulud	1 792	6 407	71 323
Ärikasum (-kahjum)	(2 604)	4 112	4 855
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	(4 070)	2 297	2 455
Puhaskasum (kahjum)	(4 070)	2 297	2 263
MUUD ANDMED:			
Rahavoog äritegevusest	4 379	(1 857)	3 167
Rahavoog investeerimisest	(9 612)	(11 065)	(92 075)
Rahavoog finantseerimisest	5 350	12 757	90 320

	31. detsember		
	1995	1996	1997
BILANSS:			
Raha ja pangakontod	167	2	1 414
Muu käibevara	436	23 938	42 289
Põhivara	11 100	27 395	129 380
Varad kokku	**11 703**	**51 334**	**173 084**
Lühiajalised laenud	5 350	26 192	0
Muud lühiajalised kohustused	80	3 815	31 656
Pikaajalised kohustused	10 093	8 500	40 938
Omakapital	(3 820)	12 827	100 490
Kohustused ja omakapital kokku	**11 703**	**51 334**	**173 084**

RISKID

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

ÜLDISED MAJANDUSTINGIMUSED; KINNISVARATURU OLUKORD

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

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

KIIRE KASVUGA SEOTUD RISKID

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

ETTEVÕTETE OMANDAMISEGA SEOTUD RISKID

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

KINNISVARAINVESTEERINGUTEGA SEOTUD RISKID

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

KONKURENTS

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

KVALIFITSEERITUD PERSONALI PALKAMINE JA RAKENDAMINE

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

JÄRELTURU RISK

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

MÄRKUS TULEVIKKU SUUNATUD VÄIDETE KOHTA

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

ÜLEVAADE ETTEVÕTTEST

Taust

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

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

Aastail 1996-97 alustas Pro Kapital investeerimist ehitistesse ja arendusprojektidesse. 1997. aastal valmis esimene arendusprojekt Pro Kapitali Ärikeskus. Tänaseks on ettevõte arenenud üheks suurimaks kinnisvaraarendajaks Eestis, mille lõpetatud ja ehitamisel olevate elamu-, kaubandus- ja bürooprojektide maksumus ületab 400 miljonit krooni.

Muutused ettevõtte struktuuris

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

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

Nurmelin tegeleb Kristiine Ärikeskuse arendusega Endla tänaval endise Tulika Taksopargi territooriumil. 21 tuhande ruutmeetri suurune kaubanduskeskus valmib 1999. aastal. Ettevõte ostis 60.6% osaluse Nurmelinis 18.4 miljoni krooni eest.

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

Ermekta omab elumaja vanalinnas aadressil Vene 19. 23 korteriga 2 487 ruutmeetri suurune maja valmib 1998. aastal. Pro Kapital maksis 30% osaluse eest Ermektas 6.1 miljonit krooni.

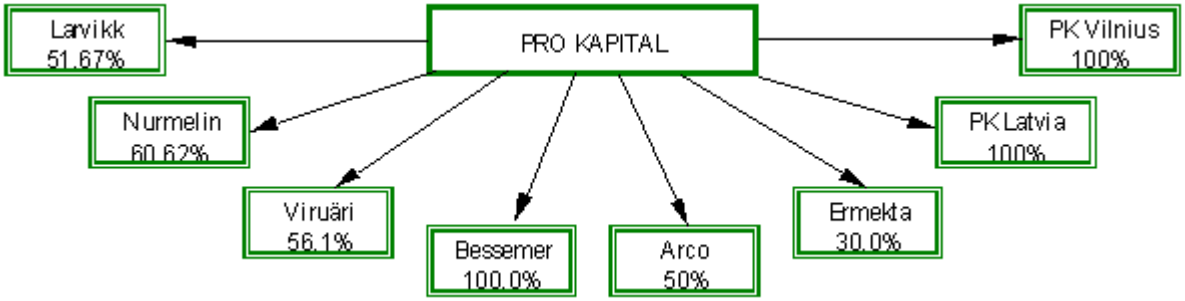
3. septembril 1997. aastal asutas Pro Kapital 100% kontrollitava tütarettevõtte PK Latvia SIA (edaspidi PK Latvia), et laiendada ettevõtte tegevust Lätis. 1998. aastal omandas ettevõte kinnisvara Riia kesklinnas.

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

18. mail 1998 omandas ettevõte 100% osaluse Bessemeris (Äriregistris on registreerimisel uus ärinimi AS Pro Haldus), mis osutab kinnisvara haldamisega seotud teenuseid. Ostuhind oli 200 000 krooni ning põhines aktsiate raamatupidamislikul väärtusel ostu-müügi tehingu hetkel. Bessemer omandati Pro Kapitali aktsionäridelt Eastprom Holding AG ja Katmandu Stiftung.

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

ETTEVÕTTE OMANDUSES OLEVAD ETTEVÕTTED



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

ÜLEVAADE TÜTARETTEVÕTETEST

Ettevõte	Aadress	Registreerimise		Aktsia- või osakapital (kroonides)	Pro Kapitali osalus
		kuupäev	number		
Larvikk	Uus 13, Tallinn, Eesti	21. okt. 1996	10113604	40 000	51.67%
Nurmelin	Vene 9, Tallinn, Eesti	27. mai 1996	10036163	16 040 000	60.62%
Viruäri	Vene 9, Tallinn, Eesti	2. apr. 1996	10022161	22 040 000	56.10%
Ermekta	Vene 9, Tallinn, Eesti	4. dets. 1996	10167480	4 040 000	30.00%
Bessemer	Vana-Viru 4, Tallinn, Eesti	15. aug. 1997	10236910	10 000	100.00%
Arco Kinnisvaraarendus	Vene 9, Tallinn, Eesti	7. okt. 1997	10284292	2 000 000	50.00%
PK Latvia	Kr. Barona iela 14-21, Riia, Läti	3. sept 1997	000335779	50 964	100.00%
PK Vilnius	Pamenkalnio 36-1a, Vilnius, Leedu	13. veebr 1998	UI98-33	35 879	100.00%

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

Pro Kapital	kinnisvara (ehitiste kui vallasasjade) arendus;. kinnisvara (ehitiste kui vallasasjade) vahendamine; kinnisvara (ehitiste kui vallasasjade) 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
Viruäri	tööstus- ja toidukaupade jae- ja hulgimüük, kaupade eksport ja import; ühiskondlik toitlustamine ja sellega seonduv; vallasvara ost, müük ja rentimine ning nimetatud tegevuse vahendamine; kinnisvaratehingud (v.a.) maa hindamine, ost, müük); hotelliteenused; näituste, seminaride ja konverentside korraldamine; turuuuringud ja reklaamialane tegevus; puidu- ja metsatööstus; kultuuriürituste organiseerimine; investeeringud omavahendite arvelt, investeerimisobjektide haldamine; majandus- ja

	äriprojektide finantseerimine ning sellega seotud investeerijate leidmine ja vahendamine; seadmete, transpordivahendite ja muu vara soetamine ning nende rentimine
Ermekta	kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine; investeeringud; finantstegevus
Bessemer	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 Kinnisvaraarendus	kinnisvaratehingud; kinnisvara (ehitiste kui vallasasjade) arendus, vahendamine ja haldamine; investeerimistegevus
PK Latvia	kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine; investeeringud; finantstegevus
PK Vilnius	kinnisvara (v.a. maa) ost ja müük, rent ja renoveerimine; hoonete ja ehitiste haldus ja teenindamine; investeeringud; finantstegevus

EELSEISEV OSALUSE OMANDAMINE

5. märtsil 1998. aastal otsustas ettevõtte nõukogu omandada vähemalt 50% osaluse järgmistes ettevõtetes: Daglass OÜ (edaspidi Daglass), AS Kalaranna (edaspidi Kalaranna), Barbican OÜ (edaspidi Barbican), AS Vinkrist (edaspidi Vinkrist) ja Torreon OÜ (edaspidi Torreon). Pro Kapitalil on nende ettevõtete omandamiseks suuline ostuoptsioon, mis kehtib 1998. aasta lõpuni. Nende ettevõtete poolt arendatavad kinnisvaraprojektid on toodud osas "Äritegevus — Ülevaade kinnisvaraarendusprojektidest".

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

DIVIDENDID

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

Pro Kapital ei ole aastatel 1995-1997 dividende maksnud.

FINANTSANDMED

Finantsaruanded

Alltoodud finantsandmed põhinevad ettevõtte raamatupidamise aastaaruannetel ja 1998. aasta esimese kvartali andmetel. 1995., 1996. ja 1997. aasta aruanded on auditeerinud KPMG Estonia. 1998. a I kvartali aruanded on auditeerimata.

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

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

Pro Kapitali 1997. aasta Rahvusvahelise Raamatupidamise Standarditele (IAS) vastav majandusaasta aruanne on toodud lisas.

Kasumiaruanne

	Majandusaasta			I kvartal 1998
tuh kroonides	1995	1996	1997	
Äritulud*				
Realiseerimise netokäive (Narva mnt 13)	0	0	70 009	3 908
Muud äritulud	1 792	6 407	1 315	1
Kasum põhivara müügist	1 500	6 278	0	
Saadud trahvid	292	0	0	
Muud tulud	0	129	1 315	
Äritulud kokku	**1 792**	**6 407**	**71 323**	**3 909**
Ärikulud				
Kaubad, toore, materjal, teenus	0	0	57 574	2 203
Ehituse soetus- ja rekonstrueerimiskulud	0	0	57 574	
Mitmesugused tegevuskulud	4 245	1 001	7 455	6 620
Ruumide remont			382	0
Elekter, vesi, soojus			409	129
Haldus- ja bürookulud			160	1 038
Juriidilised teenused			746	1
Lepingulised püsiteenused			650	100
Kinnisvara vahendustasu			663	437
Muud teenused			776	126

Reklaam ja sponsorlus			582	582
Konsultatsioonid, auditeerimine			1 654	1 227
Muud			1 433	981
Tööjõu kulud	151	0	768	358
Kulum	0	1 048	218	0
Muud ärikulud	0	245	454	50
Ärikulud kokku	**4 396**	**2 294**	**66 469**	**9 231**
Ärikasum (-kahjum)	**(2 604)**	**4 112**	**4 855**	**(5 322)**
Finantstulud	5	220	622	16
Kasum valuutakursi muutusest	0	0	50	(0)
Muud intressi- ja finantstulud	5	220	573	16
Finantskulud	1 471	2 096	3 021	10
Tütarettevõtete osakutega seotud finantskulud	0	0	559	0
Intressikulud	1 471	1 953	2 006	10
Kahjum valuutakursi muutusest	0	0	23	0
Muud finantskulud	0	143	434	0
Kasum (kahjum) majandustegevusest	**(4 070)**	**2 236**	**2 455**	**(5 316)**
Erakorralised tulud	0	61	0	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	**(4 070)**	**2 297**	**2 455**	**(5 316)**
Tulumaks	0	0	192	0
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	**(4 070)**	**2 297**	**2 263**	**(5 316)**
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	(163)	3	1	-
Aktsiate arv, mille alusel on arvutatud puhaskasum aktsia kohta (tuhandetes)*	25	743	2 883	-

* 1997. aastal muudeti põhivara müügi kajastamise põhimõtteid. Vaata "Lisad — Majandusaasta aruanne 1997 — Aastaaruande lisad"

** 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

	31. detsember			31. märts 1998
tuh kroonides	1995	1996	1997	
VARAD				
Käibevara	**603**	**23 940**	**43 704**	**127 668**
Raha ja pangakontod	167	2	1 414	2 321
Nõuded ostjate vastu	0	4 829	15 851	14 277
Nõuded tütarettevõtetele	0	18 400	0	0
Arveldused aktsionäridega	0	0	0	83 856
Muud lühiajalised nõuded	0	0	0	14
Viitlaekumised	0	165	0	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	436	544	5 813	7 635
Maksude ettemaksed	0	544	5 526	6 861
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	436	0	288	774
Varud	0	0	20 625	19 565
Müügipinnad (Narva mnt 13)	0	0	20 625	19 565
Põhivara	**11 100**	**27 395**	**129 380**	**144 870**
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	39	82 842	84 849
Tütarettevõtete osad	0	39	59 767	65 939
Larvikk			62	62
Nurmelin			18 305	24 441
Viruäri			35 647	35 647
Ermekta			6 117	6 117
PK Latvia			-364	-364
PK Vilnius			0	36
Nõuded tütarettevõtetele	0	0	23 075	18 910
PK Latvia				8 896
Ermekta				500
Viruäri				4 600
PK Vilnius				4 914
Antud pikaajalised laenud	0	0	0	6 999
Materiaalne põhivara	11 100	27 356	46 538	53 021
Maa ja ehitised	11 100	22 861	38 926	18 850
Masinad ja seadmed	0	190	517	593
Inventar	0	0	918	1 185
Akumuleeritud põhivara kulum	0	(974)	(670)	(654)
Lõpetamata ehitus	0	2 036	6 847	33 047
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	0	3 242	0	0

Varad kokku	**11 703**	**51 334**	**173 084**	**272 538**
	31. detsember			31. märts 1998
tuh kroonides	1995	1996	1997	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused	**5 430**	**30 007**	**31 651**	**36 426**
Võlakohustused	5 350	29 080	1 563	5 486
Tagatiseta võlakohustused	0	2 888	1 563	5 486
Lühiajalised laenud krediidiasutustelt	5 350	26 192	0	0
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	0	0	19 238	22 866
Võlad hankijatele	0	41	9 705	5 943
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	0	0	0	1 222
Maksuvõlad	0	0	371	260
Viitvõlad	80	887	779	648
Võlad töövõtjatele	0	0	158	27
Intressivõlad	80	672	496	496
Muud viitvõlad	0	214	125	125
Pikaajalised kohustused	**10 093**	**8 500**	**40 938**	**40 938**
Pikaajalised võlakohustused	10 093	8 500	40 938	40 938
Mittekonverteeritavad võlakohustused	10 093	8 500	40 938	40 938
Omakapital	**(3 820)**	**12 827**	**100 496**	**195 174**
Aktsiakapital nimiväärtuses	250	14 600	100 000	125 000*
Aazio	0	0	0	75 000
Eelmiste perioodide tulemus	0	(4 070)	(1 773)	490
Aruandeaasta kasum, (kahjum)	(4 070)	2 297	2 263	(5 316)
Kohustused ja omakapital kokku	**11 703**	**51 334**	**173 084**	**272 538**

* 31. märtsi 1998 seisuga oli arvele võetud selleks hetkeks suunatud emissiooni käigus sisse makstud aktsiakapital. Vaata "Aktsiakapital"

Rahavoogude aruanne

	Majandusaasta	
tuh kroonides	1996	1997
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasumi mõju rahavoogudele		
Puhaskasum (+)	2 297	2 263
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	1 048	218
Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist	(6 278)	(12 353)
Kokku rahavood puhaskasumist	**(2 932)**	**(9 872)**

Rahavood käibekapitali muutusest (välja arvatud rahalised vahendid)		
Nõuetest ostjatele	(4 829)	(11 023)
Mitmesugustest nõuetest	(18 400)	0
Aruandeperioodi laekumata tuludest	(165)	165
Tulevaste perioodide kuludest	(544)	(5 270)
Ettemaksetest ostjatelt	23 730	19 238
Hankijatele tasumata võlgadest	41	9 664
Maksuvõlgadest	806	371
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	436	(107)
Kokku rahavood käibekapitali muutustest	**1 075**	**13 039**
Kokku rahavood äritegevusest	**(1 857)**	**3 167**
Rahavood investeerimisest		
Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud	(39)	(64 403)
Laekumised põhivara müügist	8 442	69 405
Kulutused põhivara ostuks	(14 190)	(95 509)
Lõpetamata ehituse kulud	(2 036)	(1 568)
Ettemaksed põhivara eest	(3 242)	0
Kokku rahavood investeerimisest	**(11 065)**	**(92 075)**
Rahavood finantseerimisest		
Saadud pikaajalised laenud	0	32 438
Tagasimakstud pikaajalised laenud	(1 593)	(26 192)
Pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel aruandeperioodil	0	(1 325)
Aktsiakapitali nimiväärtuse suurenemine või vähenemine	14 350	85 400
Kokku rahavood finantseerimisest	**12 757**	**90 320**
Rahavood kokku	**(165)**	**1 412**

Suhtarvud

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

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

* 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 on arvutatud keskmisest aktsiate arvust lähtudes

Kinnisvara müük

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

Võlakohustused

Järgnevates tabelites on toodud Pro Kapitali ja tütarettevõtete võlakohustused seisuga 30. juuni 1998.

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

Pro Kapital

kroonides	jääk	intress	algsumma	tähtaeg	tagatis
Lühiajalised laenud:					
Baltic Investments	823 964	0%	1 923 964	-	-
Larvikk*	624 813	0%	1 221 813	-	-
Eesti Ühispank, arvelduslaen	0	11%	1 000 000	10.10.1998	-
Kokku:	1 448 777		4 708 277		

Pikaajalised laenud:					
Zenit Holding	4 000 000	0%	4 000 000	-	-
Telom AG	6 000 000	0%	6 000 000	-	-
Majandusministeerium**	6 937 500	10%	6 937 500	01.01.2003	-
Kokku:	16 937 500		16 937 500		

* Laen on tagasi makstud 6. juuli 1998.

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

Varale aadressil Jõe 2a on seatud 15. juunil 1995 pandileping Tallinna Panga kasuks, pandiga tagatud nõue on tagasi makstud. Teiste Pro Kapitali kohustuste tagamiseks pandilepinguid sõlmitud ei ole.

Nurmelin

kroonides	jääk	intress	algsumma	tähtaeg	tagatis
Lühiajalised laenud:					
Baltic Investments	12 433 560	0%	12 433 560	-	-
FVT	8 440 944	0%	8 440 944	-	-
Karacol	4 353 220	0%	4 353 220	-	-
Odega Anstalt	3 670 000	0%	3 670 000	-	-
Telom AG	6 455 000	0%	6 455 000	-	-
Zenit Holding	1 300 000	0%	1 300 000	-	-
Eesti Ühispank, garantii	14 800	2%	14 800	30.10.1998	Tulika 31/Endla 45 hoone pant (kinnistu vormistamisel), Preatoni käendus
Erastamisagentuur, maa erastamine	2 835 607	10%	2 835 607	07.05.2008	Endla 45 hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks
Kokku	39 503 131		39 503 131		

Viruäri

kroonides	jääk	intress	algsumma	tähtaeg	tagatis
Pikaajalised laenud:					
Pro Kapital	4 710 000	0%	4 710 000	-	-
Olga Clausen	906 938	0%	906 938	-	-
Eesti Ühispank, laen	14 911 679	Libor+8%	45 000 000	19.02.2002	Viru 1/Vene 2 hüpoteek
Kokku	20 528 617		50 616 938		
Lühiajalised laenud:					
Eesti Ühispank, arvelduslaen	895 398	11%	2 000 000	31.12.1998	Viru 1/Vene 2 hüpoteek

Ermekta

kroonides	jääk	intress	algsumma	tähtaeg	tagatis
Pikaajalised laenud:					
Odega Anstalt	3 750 000	0%	3 750 000	-	-
Pro Kapital	500 000	0%	500 000	-	-
Lühiajalised laenud:				-	-
Kriss	30 000	0%	30 000	-	-
Eesti Ühispank, arvelduslaen	5 317 757	11%	12 000 000	11.10.1998	Vene 19 hoone pant

Larvikk

kroonides	jääk	intress	algsumma	tähtaeg	tagatis
Pikaajalised laenud:					
Baltic Investments	14 480 668	0%	14 480 668	-	-

PK Latvia

kroonides	jääk	intress	algsumma	tähtaeg	tagatis
Pikaajalised laenud:					
Pro Kapital	8 896 526	0%	8 896 526	-	-
Baltic Investments	12 313 892	0%	12 313 892	-	-

PK Vilnius

kroonides	jääk	intress	algsumma	tähtaeg	tagatis
Pikaajalised laenud:					
Pro Kapital	5 126 214	0%	5 126 214	-	-

Arco Kinnisvaraarendus

kroonides	jääk	intress	algsumma	tähtaeg	tagatis
Pikaajalised laenud:					
Pro Kapital	135 700	0%	135 700	-	-

Bessemer

kroonides	jääk	intress	algsumma	tähtaeg	tagatis
Pikaajalised laenud:					
Katmandu Stiftung	50 000	0%	50 000	-	-

Pro Kapital ja tema tütarettevõtted ei ole emiteerinud võlakirju või vahetusvõlakirju.

Pro Kapitali poolt antud laenud

Järgnevas tabelis on toodud Pro Kapitali poolt antud laenud seisuga 30. juuni 1998. Kõik laenud on tagatiseta ja intressimääraga 0% tähtajaga 1-2 aastat.

	summa (kroonides)
Ermekta	500 000
Viruäri	4 710 000
Vinkrist	2 233 500
Arco Kinnisvaraarendus	135 700
Armelinda	12 053 000
Torreon	10 820 000
PK Latvia	8 896 526
PK Vilnius	5 126 214
Kokku:	44 474 940

Käibekapital

Ettevõttel on piisavalt käibekapitali oma majandustegevuseks.

Tütarettevõtete peamised finantsnäitajad

(31. detsembri 1997. aasta seisuga)

kroonides	Aktsia/osakapitali suurus	Omakapitali suurus	Bilansimaht	Netokäive	Puhaskasum
Larvikk	40 000	-1 368 923	34 992 791	70 194	-411 400
Nurmelin	56 243 716	54 401 175	115 437 860	39 149	-1 036 054
Viruäri	22 040 000	19 600 953	41 883 618	86 336	-1 502 004
Ermekta	4 040 000	2 993 195	15 853 397	-	264 232
Bessemer	100 000	212 684	546 609	244 829	-150 915
Arco Kinnisvaraarendus	2 000 000	1 782 637	26 458 942	-	-10 005
PK Latvia	50 964	-489 900	14 675 160	9 677	-415 355
PK Vilnius	35 878	-	16 600 542	-	-

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

ÄRITEGEVUS

Ülevaade ettevõttest

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

31. detsembril 1997 lõppenud majandusaastal olid ettevõtte äritulud 71.3 miljonit krooni ja maksustamiseelne kasum 2.5 miljonit krooni.

Käibestruktuur

	1995		1996		1997	
	tuh kr	%	tuh kr	%	tuh kr	%
Kinnisvara müük	1 500	84	6 278	100	69 405	97
Rent	-	0	-	0	604	1
Muude teenuste müük	292	16	-	0	1 297	2
Kokku:	1 792	100	6 278	100	71 306	100

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

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

Ettevõtte strateegia

OSALUSTE OMANDAMINE. Lisaks sisemisele arengupotentsiaalile otsib ettevõte võimalusi omandada osalusi uutes ettevõtetes. Ettevõte omandas hiljuti osaluse kolmes ettevõttes ja lähiajal kavatsetakse omandada veel viis ettevõtet. Ettevõte analüüsib pidevalt turgu, et leida uusi projekte, mis veelgi suurendaksid klientidele pakutavate teenuste kvaliteeti ja ulatust.

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

Kinnisvaraarendus- ja ehitusteenused

Ettevõte pakub kinnisvaraarendusteenust büroo-, kaubandus- ja elamispindadesse investeerijatele. Ettevõte on võimeline teostama aktiivseid ja märkimisväärse suurusega arendusprojekte. Vastavalt Kinnisvarabüroo UUS MAA poolt koostatud 1998. aastal teostatavate kinnisvaraarendusprojektide ülevaatele on Pro Kapital suurim kinnisvaraarendaja Eestis mõõdetuna ehitatavate objektide suurusega. Alates 1996. aastast on ettevõte arendanud ligikaudu 14.9 tuhat ruutmeetrit pindu projektide kogumaksumusega 95 miljonit krooni. Praegu on ettevõttel töös 31.9 tuhat ruutmeetrit pindu projektide kogumaksumusega 343 miljonit krooni. Lisaks sellele on investeeritud 37 miljonit krooni 1998. aastal alustatavatesse projektidesse, mille suurus on kokku 37.3 tuhat ruutmeetrit ja hinnanguline kogumaksumus 500 miljonit krooni.

Ettevõte pakub teenuseid, mis on olulised igas kinnisvaraarenduse ja ehitusprotsessi etapis, sealhulgas: (i) projekti teostatavus, eelarvestus, planeerimine ja rahavoo analüüs; (ii) krundi leidmine

ja omandamine, õiguslike küsimuste lahendamine; (iii) projekteerimis-, ehitus- ja muude lubade ja kooskõlastuste hankimine; (iv) projekteerimise koordineerimine; (v) ehitaja leidmine vähempakkumise teel ja ehitusjuhtimine; (vi) ehitise vastuvõtmine ja rentnike sissekolimise koordineerimine; (vii) projektijuhtimine ja (viii) finantsnõustamine.

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

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

Kinnisvara rent ja haldamine

Kuigi ettevõtte peamine ärieesmärk on müüa arendatud projekte, pakub Pro Kapital ka kinnisvara renti ja haldamist osana kinnisvaraarendusalasest tegevusest. Rentnike arv Pro Kapitali Ärikeskuses on praegu 20. Neil on õigus osta varad aasta jooksul, kusjuures osa pindadest on juba müüdud Itaalia investoritele. Kinnisvara haldamisega seotud teenuseid osutab Pro Kapitali tütarettevõte Bessemer.

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 m^2.

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

	Rendilepingu pikkus	Rakendatavad hinnakoefitsiendid	Lõpetamise tingimused
Eesti Kaabel (Narva mnt. 13) — lõpetatud	üldjuhul kuni 3 aastat	1 kord aastas vastavalt EV Statistikaameti tarbijahinnaindeksile	viivis 0.15% päevas, maksmisega hilinemisel 30 päeva — õigus lõpetada, rentniku poolt kirjalik etteteatamise tähtaeg 2 kuud
Eesti Kaabel (Jõe tn 2) — lõpetatud	ei rendita	-	-
Eesti Kaabel (Jõe tn 2a) — valmib nov. 1998	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
Viru tn 1/Vene 2,4 — valmib nov. 1998	6 aastat	70% rendi ümberarvutamise aastale eelnenud aasta EV Statistikaameti tarbijahinnaindeksist	viivis 0.1% päevas, maksmisega hilinemisel 30 päeva — õigus lõpetada, rentniku poolt kirjalik etteteatamise tähtaeg 5 kuud
Vene tn 19 — aug. 1998	ei rendita	-	-

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

Teostatud projektid

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

	Kasulik pind	Müüdud	Välja renditud	Müüa/Rentida
Eesti Kaabel (Narva mnt.13) — lõpetatud	8 622	6 426	1 600	596
Eesti Kaabel (Jõe tn 2) — lõpetatud	3 500	2 940	560	-
Eesti Kaabel (Jõe tn 2a) — valmib nov. 1998	3 933	2 233	-	1 700
Viru tn 1/Vene 2,4 — valmib nov. 1998	3 966	789	2 165	1 011
Vene tn 19 — aug. 1998	2 297	1 743	-	554
Kokku	22 318	13 799	4 325	2 265

Pindade jaotus otstarbe alusel:

	Büroo	Kaubandus	Elukondlik
Eesti Kaabel (Narva mnt.13) — lõpetatud	6 000	2 100	-
Eesti Kaabel (Jõe tn 2) — lõpetatud	2 850	650	
Eesti Kaabel (Jõe tn 2a) — valmib nov. 1998	2 750	250	933
Viru tn 1/Vene 2,4 — valmib nov. 1998	-	2 450	1 500
Vene tn 19 — aug. 1998	-	-	2 300

Ülevaade kinnisvaraarendusprojektidest

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

Kinnisvaraarendusprojektid Tallinnas

Nimi (aadress)	Otstarve	Hoone (m^2)	Maa (m^2)	Kogumaksumus (milj kr)		Praegune seis (valmimise aasta)
Eesti Kaabel (Narva mnt 13)	Kaubandus/büroo	10 200	5 200	60.0		lõpetatud (1997)
Eesti Kaabel (Jõe 2)	Kaubandus/büroo	4 660	1 518	35.0		lõpetatud (1997)
Eesti Kaabel (Jõe 2a)	Kaubandus/büroo/ korterid	4 800	2 899	41.0		ehitamisel (1998)
Eesti Kaabel (Jõe 4)	Kaubandus/büroo	10 000		129.1		pole alustatud (1999)
Elamu (Vene 9)	Korterid	2 050	1 600	23.0		pole alustatud (1999)
Elamu (Vene 19)	Korterid	2 237	1 600	26.2		ehitamisel (1998)

Ilmarine (Põhja pst)	Kaubandus/ elurajoon	25 200	21 777	346.7		ehitamisel (2000)
Elamu-kaubanduskeskus (Viru 1/Vene 2/4)	Korterid/ kaubandus	3 898	1 200	75.8		ehitamisel (1998)
Kristiine Ärikeskus (Endla tn)	Kaubandus	21 000	21 110	250.0		ehitamisel (1999)
Tondi (Tondi tn)	Kaubandus/ elurajoon	120 000	180 000	1 068.9		pole alustatud (2001)
Rotermann (Rotermanni kvartal)	Kaubandus/ elurajoon	50 000	50 000	523.2		pole alustatud (2001)
Uus piirkond (Kalaranna)	Kaubandus/ elurajoon	58 500	40 000	514.0		pole alustatud (2000)
Lihakombinaat (Peterburi mnt)	Kaubandus	40 000	57 000			pole alustatud

Kinnisvaraarendusprojektid Riias

PK Latvia omab 7 400 ruutmeetri suurust hoonet Riia kesklinnas aadressil Stabu 19. Hoone on Läti ajalooliste mälestusmärkide nimekirjas. 1998. aasta juunis alustatakse hoone renoveerimist korteriteks ja bürooruumideks. Maa-aluse parkimisvõimalusega maja alumistel korrustel asetsevad kontorid ja ülemistel korrustel korterid. Maja arhitektuuriline planeering lubab teha muudatusi vastavalt ostjate soovidele, kuid keskmiseks korteri suuruseks on planeeritud 80 ruutmeetrit.

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

Kinnisvaraarendusprojektid Vilniuses

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

Töötajad

Ettevõttel oli 1996. ja 1997. aastal 9 töötajat. 1998. aasta mai alguseks oli töötajate arv kasvanud 15 inimeseni ja mitmetega on saavutatud kokkulepped tööleasumiseks.

Varad

Järgnevas tabelis on toodud ettevõtte poolt omatavad hooned ja renditav maa seisuga 30. juuni 1998.

		Hoone			
Omanik	Aadress	Soetusmaksumus (tuh kr)	Renoveerimine (tuh kr)	Suurus (m^2)	Maa (m^2)
Pro Kapital	Narva mnt 13, Tallinn, Eesti	6 021	30 874	10 200	5 200
""	Jõe 2, Tallinn, Eesti	2 117	3 788	4 660	1 518
""	Jõe 2a, Tallinn, Eesti	3 766	14 023	4 800	2 899
""	Jõe 4, Tallinn, Eesti	6 800	1 396	10 000	

""	Vene 9, Tallinn, Eesti	7 784	929	2 050	1 600
Nurmelin	Endla 45, Tallinn, Eesti	29 827	75 547	21 000	
Viruäri	Viru 1/Vene 2/4, Tallinn, Eesti	22 515	19 294	3 898	1 200
Ermekta	Vene 19, Tallinn, Eesti	7 800	11 235	2 237	1 600
Larvikk	Põhja pst 21, Tallinn, Eesti	18 383	9 681	25 200	21 777
PK Latvia	Stabu 19, Riia, Läti	10 230	13 273	7 400	-
PK Vilnius	Didzioji 39, Vilnius, Leedu	16 167	16 306	2 074	-

Pro Kapitalile kuulub maa aadressil Endla 45, Tallinn suurusega 22 100 m^2 ja maksumusega 3 333 283 krooni.

Investeeringud

Järgmises tabelis on toodud Pro Kapitali investeeringud tütarettevõtetesse ja hoonetesse aastatel 1995-97.

	Investeering kokku (kr)	Sealhulgas		
		omavahendid	laen	muu
1995				
Kokku põhivarad	11 100 000	250 000	5 350 000	5 500 500
Kokku hooned	11 100 000			
sh: Eesti Kaabel (Narva mnt 13)	6 793 200			
Eesti Kaabel (Jõe tn 2)	2 475 300			
Eesti Kaabel (Jõe tn 2a)	1 831 500			
Kokku investeeringud 1995	**11 100 000**	**250 000**	**5 350 000**	**5 500 000**
1996				
Kokku põhivarad	17 773 382	14 311 100	2 442 044	1 020 238
Kokku hooned	17 583 382			
sh: Eesti Kaabel (Narva mnt 13)	7 206 800			
Eesti Kaabel (Jõe tn 2)	2 620 200			
Eesti Kaabel (Jõe tn 2a)	1 934 100			
Ettemaksed	5 822 282			
Kokku muud põhivarad	190 000			

Kokku tütarettevõtted	38 900	38 900		
sh: Larvikk	38 900			
Kokku investeeringud 1996	**17 812 282**	**14 350 000**	**2 442 044**	**1 020 238**
1997				
Kokku põhivarad	38 959 522	25 093 304	-	13 866 218
Kokku hooned	37 714 363			
sh: Vene 9	7 783 570			
Eesti Kaabel (Jõe 4)	6 800 000			
Eesti Kaabel (Jõe 2a)	1 032 889			
Eesti Kaabel (Narva mnt 13)	21 073 674			
Ettemaksed	1 024 230			
Kokku muud põhivarad	1 245 159			
Kokku tütarettevõtted	60 306 696	60 306 696		
sh: Nurmelin	18 404 232			
Viruäri	35 730 000			
Ermekta	6 121 500			
PK Latvia	50 964			
Kokku investeeringud 1997	**99 266 218**	**85 400 000**	**-**	**13 866 218**
Kokku investeeringud 1995-1997	**128 178 500**	**100 000 000**	**7 792 044**	**20 386 456**

Planeeritud investeeringud 1998. aastal:

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas (milj kr)		
		Laekub müügist ja ettemaksetest	Laen	Omavahenditest
Eesti Kaabel, Jõe 2a, Tallinn	30.8	30.8		
Eesti Kaabel, Jõe 4, Tallinn	70.3	30.5		39.8
Elamu, Vene 9, Tallinn	9.0	9.0		
Elamu Didzioji 39, Vilnius	31.5	31.5		
Elamu, Stabu 19, Riia	38.0	14.0		24.0
Kalaranna, Tallinn	15.0			15.0
Elamu, Vene 19, Tallinn	12.8	12.8		
Kaubanduskeskus, Viru 1/ Vene 2/4, Tallinn	41.2	16.7		24.5
Kristiine Kaubanduskeskus, Tallinn	172.5		80	92.5
Ilmarine, Põhja pst 21, Tallinn	115.4	115.4		

Tondi, Tallinn	184.0	184.0		
Rotermann, Tallinn	139.0	102.0		37.0
Kokku	859.5	546.7	80	232.8

Olulised lepingud

Kindlustuslepingud

Ettevõte on sõlminud Leks Kindlustusega järgmised varakindlustuslepingud.

Kindlustusobjekt	Kaetavad riskid	Kindlustuslepingu maht (tuh kr)
Narva mnt 13 / Jõe 2 hoone	klaasikindlustus	69
	tulekindlustus, vandalism	57 504
Vene tn 9 hoone	tulekindlustus	20 000

Lisaks on Leks Kindlustusega sõlmitud sõidukikindlustusleping kaheksale sõiduautole nimekirja alusel kindlustussummas kokku 1 973 000 krooni.

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

Erastamiskohustused

1995. aastal osteti Majandusministeeriumilt Narva mnt 13 kinnistu. Kohustuse summa 6 937 500 krooni.

1998. aastal erastati Endla 45 maa. Kohustus Erastamisagentuuri ees on 2 835 607 krooni.

Muud

Äritegevust oluliselt mõjutavad patendid ja litsentsid puuduvad.

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

Tütarettevõtete poolt ehitusettevõtetelt tellitud tööd on toodud järgmises tabelis. Larvikk 1997. aastal ei ehitanud, 1998. aastal on EMV teostanud töid mahus 31 462 300 krooni.

Projekt	Ehitusfirma	1997
Ermekta	Restor	14 450 000
Viruäri	Restor	44 000 000
Nurmelin	Merko Ehitus	10 577 700

Kohtuvaidlused

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

KINNISVARATURG

Ülevaade Eesti kinnisvaraturust ning konkurentsisituatsioon

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

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

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

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

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

Kinnisvaraturu areng

Elamispinnad

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

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

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

Kommertspinnad (büroo- ja kaubanduspinnad)

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

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

ARENGUSUUNAD JA PERSPEKTIIVID

Ettevõte on tegelenud kinnisvaraarendusega aastast 1995, kui osteti esimene kinnisvaraobjekt. 1996. ja 1997. aastal jätkati investeeringuid hoonetesse ja tulevastesse kinnisvaraarendusprojektidesse. Praegusel hetkel on pooleli neli projekti ja 1998. aasta jooksul alustatakse veel kaheksat. Nendest projektidest kolm lõpetatakse 1998. aastal ja viis 1999. aastal. Oodatav müügitulem projektidest on vastavalt ostu-müügi eellepingutele 1998. aastal 550 miljonit krooni ja 1999. aastal 1 700 miljonit krooni. Ostu-müügi eellepingutele toetuva kasumiplaani kohaselt loodab ettevõte teenida 1998. aastal 30 miljonit krooni puhaskasumit ja 1999. aastal 100 miljonit krooni. Prognoosid on tehtud, tuginedes ostu-müügi eellepingutele ja kinnisvaraturu prognoosidele, lisaks peab Pro Kapital aktiivseid läbirääkimisi erinevate partneritega, et alustada Pro Kapitali klientide sihtfinantseerimist alates 1998. aasta lõpust. Vaata "Finantsandmed — Kinnisvara müük", "Kinnisvaraturg".

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

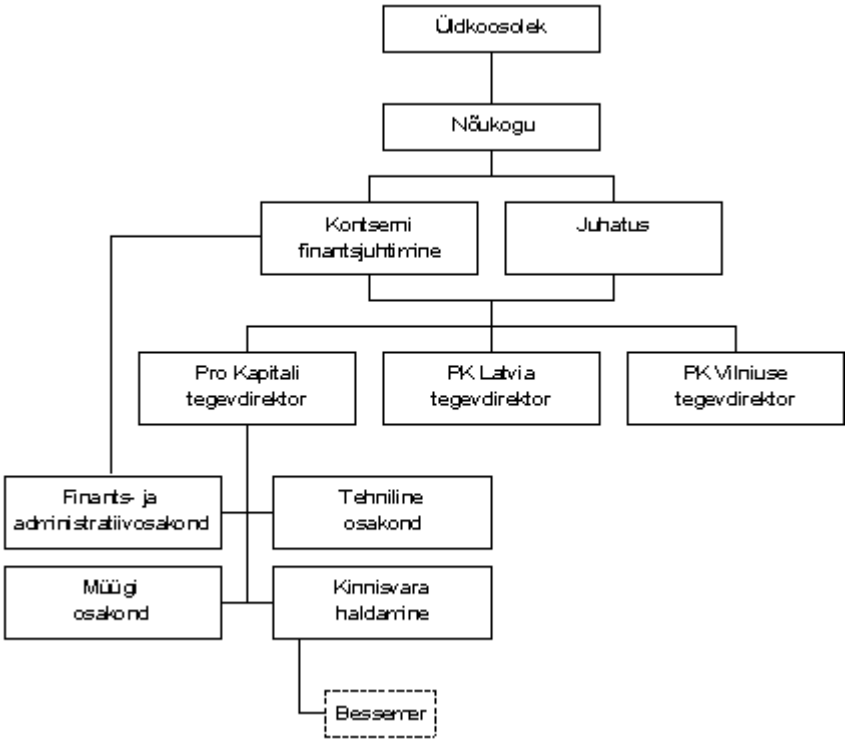
JUHTIMINE

Juhtimisstruktuur

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

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

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



Juhtkonna liikmed

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

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

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

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

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

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

ANDRUS LAURITS on juhatuse liige alates septembrist 1997. Hr. Laurits töötab ettevõttes alates veebruarist 1997. Aastatel 1993-97 töötas ta AS Boxer Puidu Ekspordi juhataja asetäitjana. Hr. Laurits lõpetab Concordia Rahvusvahelise Ülikooli 2000. aastal rahvusvahelise majanduse erialal.

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

ANTONIO MOSCATELLO on ettevõtte direktor alates veebruarist 1998. Enne Pro Kapitali tööle asumist oli ta Egiptuses Domina Misr'is Sharm el Sheikh'i kuurorti tehniline direktor. Hr. Moscatello lõpetas Reggio Cal. University Itaalias arhitektina.

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

Tütarettevõtete juhtimine

Larvikk	Aivar Pihlak, Davide Bizzi
Nurmelin	Aivar Pihlak, Davide Bizzi, Allan Jundas
Viruäri	Aivar Pihlak, Davide Bizzi, Allan Jundas
Ermekta	Aivar Pihlak, Davide Bizzi, Allan Jundas
Bessemer	Mari-Anne Jaagant, Antonio Moscatello
Arco Kinnisvaraarendus	Richard Tomingas, Davide Bizzi
PK Latvia	Alessandro Gelli
PK Vilnius	Andrus Laurits

Juhtkonna liikmete tasustamine

1997. aastal ei makstud ettevõtte juhtkonna liikmetele palka ja preemiaid. 1998. aastal makstakse nõukogu liikmetele iga nõukogu koosolekul osalemise eest tasu 5000 krooni. Juhatuse liikmetele makstakse 1998. aastal 150 000 krooni. Tegevjuhtkonna liikmetele makstakse 1998. aastal palgana kokku 35 000 krooni kuus.

Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatavad ettevõtted:

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

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

Davide Bizzi omab olulist osalust järgmistes ettevõtetes:

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

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

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

Erilise iseloomuga tehingud

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

Nõukogu liige ja suurim aktsionär Ernesto Preatoni on andnud sihtotstarbelist laenu Pro Kapitali finantseerimiseks Zenit Holding'ile, Telom AG'le, FVT'le, Karacol'ile, Odega Anstalt'ile, kes on andnud Pro Kapitalile ja tema tütarettevõtetele ilma protsendita, ilma tagatiseta ja objekti valmimisel tagastamisele kuuluvat laenu. 30. juuni 1998. aasta seisuga ulatus selliste lühi- ja pikaajaliste laenude maht 38 miljoni kroonini. Vaata "Finantsandmed — Võlakohustused"

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

Tehingud seotud osapooltega

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

AKTSIONÄRIDE STRUKTUUR

Järgmises tabelis on toodud ettevõtte aktsionäride struktuur 24. augusti 1998 seisuga. Välja on toodud (i) aktsionärid, kelle osalus on suurem kui 5%; (ii) iga juhtkonna liikme poolt kontrollitavad aktsiad; (iii) kokku juhtkonna liikmete poolt kontrollitavad aktsiad ja (iv) väikeaktsionärid. Arvesse on võetud nii otsene kui kaudne osalus.

Nimi	Aadress	Aktsiate arv*	Osalus**
Peak Mount Corporation	Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein	6 814 750	50.5%
Eastprom Holding AG	Schaan, Liechtenstein	1 886 061	14.0%
Ernesto Preatoni***	Uus 13, EE0001 Tallinn, Eesti	6 854 091	50.8%
Davide Marco Bizzi****	Via Andrea Maffei 1, 20135 Milano, Itaalia	1 886 061	14.0%
Kokku juhtkonna poolt kontrollitavad aktsiad		8 740 152	64.7%
186 väikeaktsionäri		4 759 848	35.3%
Kokku		13 500 000	100.0%

* Sisaldab 1 000 000 märkimistõendit.

** Arvesse on võetud nii otsene kui kaudne osalus.

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

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

Ettevõtte ja tema tütarettevõtete omanduses ei ole Pro Kapitali aktsiaid.

AKTSIAKAPITAL

Üldist

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

Lihtaktsiad

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

Pro Kapitalil on 12 500 000 lihtaktsiat. Lisaks on 4. kuni 17. juunini toimunud avaliku emissiooni käigus aktsiaid märkinud ja nende eest tasunud aktsionäridele väljastatud 1 000 000 märkimistõendit, mis kuuluvad aktsiateks vahetamisele aktsiakapitali suurendamise registreerimisel Äriregistris. Pärast Äriregistris registreerimist on ettevõttel 13 500 000 aktsiat.

Eelisaktsiad

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

Aktsiate võõrandatavus

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

Muutused aktsiakapitalis

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

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

* Aktsiakapitali suurendamine on Äriregistris registreerimisel.

Suunatud emissioon

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

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

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

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

Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 22. mail 1998.

Aktsiate avalik emissioon

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

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

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

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

Avalikul emissioonil oli aktsia müügihinnaks 40 krooni. Aktsiate müügihind määrati kindlaks ettevõtte ja emissiooni korraldaja, Balti Cresco Investeerimisgrupi AS, vaheliste läbirääkimiste käigus. Avaliku emissiooni hinna määramisel võeti arvesse ettevõtte ja tegevusharu tulevikuperspektiive, ettevõtte tulusid, kasumit ja muud finantsinformatsiooni eelmistel aastatel, hinna-kasumi suhtarve, teiste turul kaubeldavate aktsiate hindu ning teiste samas tegevusvaldkonnas tegutsevate ettevõtete finantsinformatsiooni.

Märkimise käigus laekus taotlusi 1 007 300 aktsia ostmiseks (1.01 korda üle märgitud). Aktsiate jaotuse märkijate vahel otsustas Pro Kapitali juhatus. Pakkumised kuni 100 aktsiale rahuldati täies ulatuses, teiste investorite taotlused rahuldati proportsionaalselt.

Aktsiakapitali suurendamine on Äriregistris registreerimisel.

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

Makseagent ja aktsiate register

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

Pro Kapitali märkimistõendid registreeriti EVKs 29. mail 1998 registreerimisnumbriga EE3802006041.

MAKSUSTAMINE

Vastavalt tulumaksuseadusele on dividende maksev ettevõte kohustatud dividendide väljamaksmisel residendist aktsionärile ja mitteresidendist aktsionärile, kellele kuulub vähem kui 25% residendist ettevõtte osa- või aktsiakapitalist, kinni pidama tulumaksu, mis vastab 26/74 dividendide summast. Tulumaksu ei peeta kinni, kui aktsionäri omandus on suurem kui 25%.

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

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

Juriidiline abi

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

Auditeerimine

1995., 1996. ja 1997. majandusaasta aruanded on auditeerinud KPMG Estonia.

Põhipank

Ettevõtte põhipank on Ühispank, Tartu mnt 13, Tallinn.

KINNITUS

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

Juhatuse liige

10. juuli 1998

Davide Marco Bizzi

KPMG Estonia

Ahtri 10A
EE0001 Tallinn
ESTONIA

Telephone (372) 6268 700
Telefax (372) 6268 777

AS PRO KAPITAL

Audiitori arvamus registreerimisprospekti kohta

Oleme läbi vaadanud AS-i Pro Kapital aktsiate registreerimisprospekti. Nimetatud prospektis esitatud andmete õigsuse eest on vastutav AS Pro Kapital juhtkond. Meie ülesandeks on avaldada arvamust registreerimisprospektis esitatud andmete õigsuse kohta.

Oleme kontrollinud prospektis esitatud andmeid ulatuses, mida me pidasime vajalikuks antud olukorras. Prospektis esitatud AS Pro Kapital 1995. ja 1997. aasta raamatupidamise aastaaruannete kohta oleme arvamust avaldanud vastavates audiitorite järeldusotsustes, 1996. aasta raamatupidamise aastaaruande kohta on arvamust avaldanud vannutatud audiitor Enn Pikker. 1997. aasta auditi käigus kontrollisime ka 1996. aasta raamatupidamise aastaaruande lõppsaldode õigsust, mille tulemusena ei selgunud meile asjaolusid, mis viitaksid aastaaruandes 1996. aasta raamatupidamise finantsinformatsiooni ebaõigele või mittetäielikule kajastamisele.

Me ei ole auditeerinud registreerimisprospektis esitatud täiendavaid finantsaruandeid seisuga 31.03.1998, millest tulenevalt ei saa me avaldada oma arvamust 1998. a. I kvartali andmete kohta.

Sooritatud läbivaatuse tulemusena ei selgunud meile asjaolusid, mis sunniksid arvama, et ettevõtte juhtkonna poolt aktsiate registreerimisprospektis esitatud finantsinformatsioon ning muud andmed lisaks finantsaruannetele ei oleks õiged.

Tallinn, 10. 07. 1998

AS KPMG Estonia

Andres Root

Vannutatud audiitor

Kairi Viilup

Vannutatud audiitor

LISAD

Majandusaasta aruanne 1997 (IAS)

Majandusaasta aruanne 1997

Majandusaasta aruanne 1996

Majandusaasta aruanne 1995

Aktsiaseltsi Pro Kapital põhikiri

Aktsionäride erakorralise koosoleku protokoll (29.09.97)

Nõukogu koosoleku protokoll (3.02.98)

Nõukogu koosoleku protokoll (12.05.98)

Aktsionäride erakorralise koosoleku protokoll (12.05.98)

Juriidiline arvamus

OÜ Uus Maa eksperthinnang

Aktsiate registreerimistunnistus

Majandusaastaaruanne 1997 (IAS)

Sisukord

Tegevusaruanne.....3

Bilanss.....5

Kasumiaruanne.....6

Rahavoogude aruanne.....7

Arvestuspõhimõtted.....8

Aastaaruande lisad..... 11

Audiitori järeldusotsus 24

Tegevusaruanne

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

Arvestades esimese projekti suurt edu ning kinnisvaraturu arengupotentsiaali osteti 1997. aastal kinnistu Tallinna vanalinnas ning investeeriti ettevõtetesse, mille omanduses on erinevates Tallinna linnaosades paiknevat kinnisvara. 1997. aasta sügisel tehtud investeeringute tulemusena moodustus suurim kinnisvaraarendusega tegelev kontsern Eestis. Kontserni ettevõtetele kuuluvad kinnistud vanalinnas, Ilmarise kvartal, endine Tulika Taksopargi territoorium, kinnisvara Riia kesklinnas.

Kontsernile kuuluvatel vanalinna kinnistutel alustati 1997. aastal projekteerimistöid koos arhitektidega Itaaliast.

Uue kontserni tütarettevõtetest väärib esiletoomist OÜ Nurmelin, mille bilanssi kuulub ehitatav kaubanduskeskus Tallinnas endisel Tulika Taksopargi terrooriumil valmimistähtajaga 1999. aasta kevadel.

Kontserni kuulub ka 100%-liselt kontrollitav tütarettevõte PK Latvia, mis on loodud eesmärgiga laiendada kontserni tegevust Läti Vabariigis ning mis 1997. aastal ostis esimese kinnisvaraobjekti Riia kesklinnas.

Ülejäänud kontserni ettevõtted tegelevad kinnisvaraarendusprojektidega Tallinna vanalinnas ning nende bilanssi kuuluvad suurepärase asukohaga renoveeritavad hooned, millest kujunevad kõrgekvaliteedilised äri- ja elamispinnad.

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 11.8.98
Signature/allkiri
KPMG Tallinn

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

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

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

Davide Marco Bizzi
juhatuse liige

Andrus Laurits
juhatuse liige

AS Pro Kapital ja tütarettevõtted

Bilanss 31 Detsember 1997

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	1996	1997	1996
Varad				
Põhivara				
Materiaalne põhivara	194 998 374	27 355 617	46 537 944	27 355 617
Immateriaalne põhivara	15 558 500			
Tütarettevõtete aktsiad või osakud			60 326 264	38 900
Pikaajalised nõuded tütarettevõtetele			23 074 713	
Käibevara				
Varud	20 624 790		20 624 790	
Mitmesugused nõuded ja ettemaksed	27 212 675	5 537 843	21 664 697	23 937 843
Raha ja pangakontod	3 320 249	2 117	1 414 242	2 117
Varad kokku	**261 714 588**	**32 895 577**	**173 642 650**	**51 334 477**
Kohustused ja omakapital				
Omakapital				
Aktsiakapital nominaalväärtuses	100 000 000	14 600 000	100 000 000	14 600 000
Vaba omakapital	- 46 310	- 1 772 690	1 049 245	- 1 772 690
Vähemusosalus				
Tütarettevõtted	17 063 671			
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised võlakohustused	77 911 638	8 500 000	40 937 500	8 500 000
Lühiajalised kohustused				
Võlad hankijatele ja muud viitvõlad	19 958 608	888 652	9 710 380	927 552
Ostjate ettemaksed	20 058 466		19 238 169	
Lühiajalised võlakohustused	26 768 515	10 679 615	2 707 356	29 079 615
Kohustused ja omakapital kokku	**261 714 588**	**32 895 577**	**173 642 650**	**51 334 477**

Pro Kapital AS ja tütarettevõtted

Kasumiaruanne 31 Detsember 1997

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	1996	1997	1996
Realiseerimise netokäive	71 361 561	6 406 730	71 323 464	6 406 730
Realiseeritud toodete/teenuste kulu	- 57 628 036		- 57 573 948	
Brutokasum	**13 733 525**	**6 406 730**	**13 749 516**	**6 406 730**
Üldhalduskulud	- 10 237 071	- 2 294 246	- 8 894 976	- 2 294 246
Ärikasum	**3 496 454**	**4 112 484**	**4 854 540**	**4 112 484**
Finantskulud	- 1 676 850	- 1 815 096	- 1 840 196	- 1 815 096
Kasum enne maksustamist	**1 819 604**	**2 297 388**	**3 014 344**	**2 297 388**
Tulumaks	192 410		192 410	
Kasum peale maksustamist	**1 627 194**	**2 297 388**	**2 821 934**	**2 297 388**
Vähemusosalus	- 99 186			
Aruandeaasta puhaskasum	**1 726 380**	**2 297 388**	**2 821 934**	**2 297 388**
Kasum ühe aktsia kohta (EEK)	0,17			

AS Pro Kapital ja tütarettevõtted

Rahavoogude aruanne

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	1996	1997	1996
Rahavood äritegevusest				
Puhaskasumi mõju rahavoogudele				
Puhaskasum (+)	1 726 380	2 297 388	2 821 934	2 297 388
Vähemusosalus	- 99 186			
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	218 928	1 048 405	218 084	1 048 405
Immateriaalse põhivara amortisatsioon (+)	536 500			
Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist	- 12 353 009	- 6 277 730	- 12 353 009	- 6 277 730
Kokku 1.1. Rahavood puhaskasumist	- 9 970 387	- 2 931 937	- 9 312 991	- 2 931 937
Rahalised vahendid tütarettevõtete ostuga	369 754			
Rahavood käibekapitali muutusest				
Nõuetes ostjatele	- 11 124 956	- 4 993 853	- 11 022 704	- 4 993 853
Aruandeperioodi laekumata tuludest	165 353	- 18 400 000	165 353	- 18 400 000
Tulevaste perioodide kuludest	- 8 993 827	- 543 990	- 5 269 503	- 543 990
Võlakohustusest	2 213 058	23 729 615	-	23 729 615
Ettemaksetest ostjatelt	19 979 059		19 238 169	
Hankijatele tasumata võlgadest	18 576 408	1 958	9 664 023	40 858
Muudest võlgnevustest	- 29 426 434	435 686		435 686
Maksuvõlgadest	377 129		371 147	
Aruandeaasta väljamaksmata kulud	773 021	806 277	- 107 486	806 277
Kokku 1.2. Rahavood käibekapitali muutustest	- 7 091 435	1 035 693	13 038 999	1 074 593
Kokku rahavood äritegevusest	- 17 061 822	- 1 896 244	3 726 008	- 1 857 344
Rahavood investeerimisest				
Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud	- 64 911 113		- 64 962 077	- 38 900
Laekumised põhivara müügist	69 405 268	8 442 000	69 405 268	8 442 000
Kulutused põhivara ostuks	- 105 711 071	- 14 190 000	- 95 509 240	- 14 190 000
Lõpetamata ehituse kulud	- 20 253 523	- 5 278 293	- 1 568 220	- 5 278 293
Kokku rahavood investeerimisest	- 121 470 439	- 11 026 293	- 92 634 269	- 11 065 193
Rahavood finantseerimisest				
Saadud pikaajalised laenud	91 490 127		32 437 500	
Tagasimakstud pikaajalised laenud	- 33 714 664	- 1 592 775	- 26 192 044	- 1 592 775
Pikajaliste laenude tagasimaksed järgmisel aruandeperioodul	- 1 325 070		- 1 325 070	
Aktsiakapitali nimiväärtuse suurenemine või vähenemine	85 400 000	14 350 000	85 400 000	14 350 000
Kokku rahavood finantseerimisest	141 850 393	12 757 225	90 320 386	12 757 225
Rahavood kokku	3 318 132	- 165 312	1 412 125	- 165 312
Saldo perioodi alguses	2 117	167 429	2 117	167 429
Rahavood	3 318 132	- 165 312	1 412 125	- 165 312
Saldo perioodi lõpus	3 320 249	2 117	1 414 242	2 117

Arvestuspõhimõtted

AS Pro Kapital ning Pro Kapital kontserni konsolideeritud aruanded on koostatud vastavuses Rahvusvahelisto Raamatupidamise Standarditega.

Kontserni kuuluvad ettevõtted

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

Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtlustatud raamatupidamispõhimõtteid ja nende finantsaruanded on auditeeritud rahvusvahelise audiitorfirma KPMG Estonia poolt.

Pro Kapital kontserni kuulus 1997. aasta lõpu seisuga 6 ettevõtet, kusjuures kõik olulised osalused tütarettevõtetes soetati 1997. aastal. Osalused tütarettevõtetes on näidatud aastaaruande lisas.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruannete koostamisel on lähtutud Rahvusvahelistest Raamatupidamise Standarditest ning heast tavast, kuna Eesti Vabariigis käesoleval hetkel kontserniaruandlust reguleeriv seadusandlus puudub.

Vaatamata asjaolule, et AS Pro Kapital omab osaühingust Ermekta vaid 30%, on ettevõtte finantsaruanded täielikult konsolideeritud, kuna ettevõte on 100%-liselt kontrollitud AS Pro Kapital poolt läbi osaühingu juhatuse.

Kuna kõik AS Pro Kapital poolt omandatud ettevõtted on käsitletud tütarettevõtetena, on konsolideerimisel kasutatud ühte meetodit – täielikku konsolideerimist, ehk meetodit, mille puhul liidetakse emaettevõtte ja tütarettevõtete bilansid ning kasumiaruanded rida-realt. Samal ajal elimineeritakse vastastikused nõuded ja kohustused ning sisemine omand (aktsiad, omakapital soetamise hetkel, kontserniaktiva, selle kulum jne.), kontsernisisesed äritehingud, sealhulgas intressitulud ja- kulud ning dividendid.

Valuutapõhiste aktivate ja passivate kajastamine

Valuutapõhised aktivad ja passivad on kontserni ning emaettevõtte bilansis näidatud Eesti kroonides 31.12.1997 kehtinud Eesti Panga kursiga.

Käibevara

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

Ostjatelt laekumata arveid on hinnatud bilansis lähtudes tegelikult laekuvatest summadest. 1997. aastal lootusetuid nõudeid ei tekkinud ning aastaaruande koostamise hetkeks olid kõik lühiajalised nõuded laekunud.

Varud

Varude all on kajastatud kinnisvara, mis valmis 1996. aastal eesmärgiga välja rentida, kuid otsustati 1997. aastal siiski müüa.

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Pikaajalised finantsinvesteeringud on tütarettevõtete aktsiad, mis on soetatud strateegilistel eesmärkidel. Emaettevõtte bilansis on aktsiad kajastatud soetusmaksumuses, kontserni bilansis on need konsolideerimise tulemusena elimineeritud.

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara hindamise aluseks on soetamismaksumuse meetod. Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud hooned ning muud pikaajalise kasutuseaga varad, mille soetusmaksumus on üle 10 000 krooni. Esemed alla 10 000 krooni kantakse kuludesse.
Kulumit arvestatakse lineaarse meetodi alusel kasutusel olevatelt hoonetelt 5% , masinatelt ja seadmetelt 8% ning ülejäänud põhivaralt 40% aastas. Maksustamisel kasutatakse hoonetele amortisatsiooninormi 0%-8% aastas ning teise grupi põhivarale 40% aastas.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivarana on konsolideeritud aruannetes kajastatud OÜ Viru Äri osakute ostmisel tekkinud goodwill soetusmaksumuses 16 095 000 krooni. Goodwill amortiseeritakse 5 aasta jooksul lineaarselt. 1997 aastal on goodwill'l amortisatsioonikulu 536 500 krooni.

Maksustamine

Eesti Vabariigis kehtiva seadusandluse põhjal on tulumaksumäär 26% maksustatavast tulust.
Tütarettevõtted olid 1997. aastal kahjumis, kuna ehitatavad objektid olid algusjärgus ning müüki veel ei toimunud. Seetõttu tütarettevõtetel 1997. aasta eest tulumaksu ei arvestatud ning aruandeperioodi kahjumit on võimalik kasutada viie järgneva aasta jooksul maksustatava kasumi vähendamiseks.
AS Pro Kapital vähendas 1997. aasta maksustatavat kasumit eelmiste aastate kahjumiga ning optimeeris tulumaksu maksuamortisatsiooni arvel.
Edasilükkunud tulumaksukohustust ei ole 1997. aastal arvestatud, kuna investeermisplaanide kohaselt ei ole lähema viie aasta jooksul ette näha, et amortiseeritav põhivara amortiseeruks maksustamisel kiiremini kui raamatupidamislikult.

Tulud

Tulud kinnisvara müügist kajastatakse hetkel, mil omandiõigus kinnisvarale on läinud üle ostjale notariaalse ostu-müügi lepingu aluseil.
Kuna 1998. aastal on alustatud ostu-müügi eellepingute sõlmimist, võib toimuda muudatus arvestuspõhimõtetes, mille kohaselt müügituludes kajastatakse 1998. aastal ka ostu-müügi eellepinguid.

Potentsiaalsed kohustused

Kontserni kuuluvad ettevõtted on arvestanud töötajate poolt 31.12.1997 seisuga välja teenitud, kuid maksmata puhkuserahad ning kajastanud need aruandeperioodi kuludes ning kohustusena.
Loetelu kontserniettevõtete laenudest, kohustustest ning panditud varadest on kajastatud aastaaruande vastavas lisades 8 ja 10.
Teisi teadaolevaid ning rahaliselt fikseeritavaid kohustusi kontserni ettevõtetel ei ole.

Lisa 1

Maksustatava kasumi kujunemine

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	1996	1997	1996
Tulud				
Äritulud				
-kinnisvara müük	70 008 849		70 008 849	
-teenuste müük	1 352 712	190 270	1 314 615	190 270
Kasum põhivara müügist		6 277 730		6 277 730
Intressitulud	407 166	220 057	572 519	220 057
Tulud valuutakursimuutustest	49 798		49 560	
Tulud kokku	**71 818 525**	**6 688 057**	71 945 543	6 688 057
Kulud				
Ärikulud				
-kinnisvara soetusmaksumuses	- 57 628 036		- 57 573 948	
-mitmesugused tegevuskulud	- 7 546 373	- 1 000 785	- 7 454 972	- 1 000 785
-tööjõukulud	- 957 023		- 767 792	
-materiaalse põhivara kulum	- 219 350	- 1 048 405	- 218 084	- 1 048 405
-immateriaalse põhivara kulum	- 536 500			
-muud ärikulud	- 977 825	- 245 056	- 454 128	- 245 056
Intressikulud	- 1 961 297	- 2 096 423	- 2 439 668	- 2 096 423
Kulud valuutakursimuutustest	- 172 517		- 22 606	
Kulud kokku	**- 69 998 921**	**- 4 390 669**	- 68 931 198	- 4 390 669
Kasum enne tulumaksustamist	**1 819 604**	**2 297 388**	**3 014 345**	**2 297 388**

Tulumaks

Maksustamise põhimõtteid on lähemalt käsitletud arvestuspõhimõtete lisas

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1 997	1 996	1 997	1 996
Raamatupidamislik kasum	1 819 604	2 297 388	3 014 345	2 297 388
Tulumaksu kulu	- 192 410		- 192 410	
Vähemusosalus	- 99 186			
Puhaskasum	1 726 380	2 297 388	2 821 934	2 297 388

Põhivara liikumine

Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised		Masinad ja seadmed		Kontoritehnika ja mööbel		Lõpetamata ehitus	
	Kontsern	Emaettevõte	Kontsern	Emaettvõte	Kontsern	Emaettvõte	Kontsern	Emaettvõte
Soetusmaksumus 1.1.97	22 861 100	22 861 100	190 000	190 000			5 278 292	5 278 292
Ostetud 1997 a jooksul	185 203 718	73 639 291	326 875	326 875	930 954	918 284	38 541 422	1 568 220
Müüdud ja maha kantud	- 57 573 948	- 57 573 948						
Soetusmaksumus 31.12.97	150 490 870	38 926 443	516 875	516 875	930 954	918 284	43 819 714	6 846 512
Akumuleerunud kulum	- 636 216	- 636 216	- 107 258	- 107 258	- 16 565	- 15 299		
Jääkväärtus	149 854 654	38 290 227	409 617	409 617	914 389	902 985	43 819 714	6 846 512

Immateriaalse põhivara liikumine

	Immateriaalne põhivara	
	Kontsern	Emaettevõte
Soetusmaksumus 1.1.97		
Ostetud 1997 a jooksul	16 095 000	
Müüdud ja maha kantud		
Soetusmaksumus 31.12.97	16 095 000	
Akumuleerunud kulum	- 536 500	
Jääkväärtus	15 558 500	

Lühiajalised ja pikaajalised nõuded

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	1996	1997	1996
Pikaajalised nõuded				
Nõuded tütarettevõtetele			23 074 713	
Kokku			**23 074 713**	
Lühiajalised nõuded				
Ostjatelt laekumata arved	10 986 263	4 828 500	15 851 204	4 828 500
Nõuded tütarettevõtetele				18 400 000
Muud lühiajalised nõuded	16 226 412	709 343	5 813 493	709 343
Kokku	**27 212 675**	**5 537 843**	**21 664 697**	**23 937 843**

Varud

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	1996	1997	1996
Müügipinnad	20 624 790		20 624 790	
Kokku	20 624 790		20 624 790	

Lisa 6

Rahalised vahendid

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

	Konsolideeritud		Emaettevõte	
	1997	1996	1997	1996
Saldo perioodi alguses	2 117	167 429	2 117	167 429
Rahavood	3 318 132	- 165 312	1 412 125	- 165 312
Saldo perioodi lõpus	3 320 249	2 117	1 414 242	2 117

Omakapitali liikumine

	Konsolideeritud	Emaettevõte
Aktsiakapital 1.1.97	14 600 000	14 600 000
Eelmiste perioodide kasum 1.1.97	- 1 772 690	- 1 772 690
Aktsiakapitali suurendamine 1997	85 400 000	85 400 000
Aruandeperioodi tulemus 1997	1 726 380	2 821 934
Aktsiakapital 31.12.97	100 000 000	100 000 000
Akumuleerunud kasum/kahjum 31.12.1997	- 46 310	1 049 245

Kohustused

AS Pro Kapitali poolt antud laenud tütarettevõtetele

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

Kontsernivälised laenud

	algsumma	lõppsumma
Larvikk OÜ		14 480 668
Viruäri OÜ	9 436 502	906 937
Nurmelin OÜ	11 719 731	14 248 220
Ermekta OÜ	2 000 000	3 750 000
PK Latvia		3 588 313

*Laenud on ilma tagatise ja intressita. Laenu tagastamine toimub projekti valmimisel.

Kohustused pankade ees

	sisu	*lepingu summa*	*kasutatud*	*intress*	*tähtaeg*	*tagatis*
Pro Kapital AS	arvelduskrediit	1 000 000		11,0%	10.10.98	
Viruäri OÜ	laen*	45 000 000	2 475 000	6 kuu DEM LIBOR+8,0%	19.02.02	hipoteek Vene 1/Viru 2,4
	arvelduskrediit	5 000 000	3 657 440	11,0%	31.12.98	hipoteek Vene 1/Viru 2,4
				*täpne tagastamisgraafik kokkuleppimisel		
Nurmelin OÜ	garantii	14 800 000		2,0%	30.10.98	hoone pant Endla 45
Ermekta OÜ	arvelduskrediit	12 000 000	2 467 507	11,0%	11.10.98	hoone pant Vene 19
Larvikk OÜ	arvelduskrediit	22 400 000		11,0%	16.09.98	hoone pant Põhja pst 21

Tütarettevõtete soetamine

Ettevõte	Soetatud osalus %	Koguinvesteeringu suurus	Tütarettevõtte rahalised vahendid ostu hetkel	Tegevusala
OÜ Larvikk	51.67	19 568	92 372	Ilmarise kvartali arendamine
OÜ Nurmelin	60.62	18 404 232	65 594	Kristiine Ärikeskuse arendamine
OÜ Viruäri	56.10	35 730 000	0	Viru Ärikeskuse arendamine
OÜ Ermekta	30.00	6 121 500	154 345	Elumaja Vene 19
PK Latvia	100.00	50 964	57 443	Kinnisvaraarendus-projekt Riias
Kokku		**60 326 264**	**369 754**	

Arvestades suurte kinnisvaraobjektide madalat likvidsust, mis raskendab nende õiglase turuväärtuse hindamist, ei ole tütarettevõtete osade soetamisel tekkinud negatiivset firmaväärtust kajastatud ning ostetud aktivate õiglase väärtuse hindamisel on lähtutud madalaima maksumuse printsiibist.
OÜ ViruÄri osa soetusmaksumus ületab varade õiglase väärtuse 16 095 000 krooni võrra, mis on konserniaruandes kajastatud firmaväärtusena.
Õiglane väärtus on arvutatud 1998. a. sõlmitud tegelikele müügilepingutele tuginedes, mis annavad piisava aluse kinnisvaraobjekti turuhinna määratlemiseks.
Kuna 61% hoonest renditakse välja ning suurem osa rendilepingud on juba sõlmitud, teenib arvestuste kohaselt investeering tasa 3 aasta jooksul.

Investeerimiskohustused

Kontserniettevõtted on sõlminud 1997. aastal lepingud ehitusfirmadega järgnevates mahtudes:

kontserni ettevõte	*lepingu maht*
Viruäri OÜ	44 000 000
Ermekta OÜ	14 450 000
Nurmelin OÜ	15 127 700
	51 534 570

Muudatused arvestuspõhimõtetes

1997. aastal muudeti müügi arvestuspõhimõtteid võrreldes aastaga 1996. Vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele tuleb põhivara müük kajastada raamatupidamises netomeetodil, st. kasumiaruandes näidatakse vaid kasum või kahjum põhivara müügist.
Arvestades AS Pro Kapital ja tema tütarettevõtete põhitegevust, milleks on kinnisvaraarendus ja müük, otsustati muuta arvestuspõhimõtteid selliselt, et kinnisvara, mille arendusprojekt on lõpetatud ning mis müüakse lähemas tulevikus, kajastatakse varude all müügipindadena.
Alates 1997. aastast kajastatakse kinnisvara müük brutomeetodil, ehk ärituludes näidatakse kinnisvara müügihinnas ning ärikuludes vastavalt tegelikus soetusmaksumuses, millele on lisatud projekteerimis- ja renoveemiskulutused.

Muudatuste mõju on järgmine:

Kui 1996. aastal oleks kasutatud samast arvestuspõhimõtet, oleks nii emaettevõtte kui kontserni kasumiaruandes äritulude hulgas olnud kajastatud kinnisvara müügihinnas summas 8 442 tuhat krooni ning ärikulude hulgas kinnisvara soetusmaksumus 2 238 krooni.

Lisa 12

Segmendid

Kuna kontsern moodustus alles 1997. aasta novembris ning selle ainukeseks tegevusalaks on kinnisivaraarendus ja müük, ei ole 1997. aastal koostatud segmendipõhist aruannet.

Lisa 13

Seotud osapoolte vahelised tehingud

1. Tehingud juhtkonnaga

1997. aastal maksti kontserni ettevõtete juhtkonnale palkade ning preemiatena 370 624 krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhtkonnaliikmetega ei olnud.

2. Tehingud kontserni ettevõtete vahel

Kõik kontsernisiettevõtete vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud. Kontsernisisesed laenud on kajastatud lisas 8.

Bilansikuupäevajärgsed sündmused

1998. aastal on soetatud 50% AS Arco Kinnisvaraarenduse aktsiatest, millele kuulub Tondi piirkonnas mitmeid kinnistuid. Ostuhind kujunes oluliselt odavamaks, kui kinnisvarafirma Uus Maa poolt Tondi kinnistutele antud turuväärtus, kuna prognoosid kinnisvaraturu edasiseks arenguks on muutunud pessimistlikumaks.

1998. aastal on ostetud ka 100% AS Pro Haldus aktsiatest, mis haldab Pro Kapital'l Ärikeskust. Aktsiate ostu-müügi tehing toimus aktsiate raamatupidamisliku väärtuse alusel ostu-müügi hetkel.

1998. aastal on toimunud kinnine välisinvestoritele suunatud aktsiaemissioon, mille tulemusena müüdi 2 500 000 aktsiat nominaalväärtusega 10 krooni ning müügihinnaga 40 krooni. Selle tulemusena suurenes aktsiakapital 25 000 000 krooni võrra ning tekkis aazio summas 75 000 000 krooni.

Kinnise emissiooni järel toimus avalik emissioon, mis oli suunatud Eesti investoritele samadel tingimustel ning selle tulemusena suurenes aktsiakapital veel 10 000 000 krooni võrra ning lisandus aazio 30 000 000 krooni.

Aktsiaemissioonidest laekunud täiendavad vahendid on kavas suunata kontsernile kuuluvate kinnsivaraobjektide edasisele arendamisele ning uute strateegiliste kinnisvaraobjektide soetamisele.

Pro Kapital ei ole oma tegevusaja jooksul maksnud dividende ning ka 1998. aastal ei ole plaanis dividende maksta.

Tegevusrisk

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

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

Intressirisk

Suurem osa kontserni poolt võetud laenudest on 0%-lise intressimääraga. Pankadelt võetud laenud on püsivalt fikseeritud intressimääraga, välja arvatud OÜ Viruäri pangalaen, mille intressimäär on seotud 6 kuu Saksa marga liboriga. Vt. ka lisa 8.

Valuutakursirisk

Kontserni poolt võetud laenud ning kontserniettevõtete vahelised laenud on seotud Saksa margaga. Samal ajal on Saksa margaga seotud ka suurem osa kinnisvara müügilepinguid.

AUDITORI JÄRELDUSOTSUS AS PRO KAPITAL AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud AS Pro Kapital ja Pro Kapitali kontserni 31.12.1997 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas audiitorkontrolli hea tavaga. See nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega aastaaruandes ei sisaldu olulisi vigu. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks aastaaruande kohta.

Emaettevõte

Oleme seisukohal, et vastavalt Rahvusvahelistele Raamatupidamise Standarditele koostatud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pro Kapital finantsseisundit seisuga 31.12.1997 ja ettevõtte aruandeperioodi tulemust.

Kontsern

Oleme seisukohal, et vastavalt Rahvusvahelistele Raamatupidamise Standarditele koostatud kontserniaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Pro Kapitali kontserni finantsseisundit seisuga 31.12.1997 ja kontserni aruandeperioodi tulemust.

Tallinnas, 11. augustil 1998

AS KPMG Estonia

Andres Root
Vannutatud audiitor

Kairi Viilup
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA ARUANNE 1997

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

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad.

Juhatus on koostanud 1997. a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ning kasumi jaotamise ettepaneku.

AS Pro Kapital majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumijaotuse ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

1997. a. majandusaasta aruande kinnitas AS Pro Kapital aktsionäride üldkoosolek __ 1998. aastal.

Davide Marco Bizzi	Andrus Laurits
juhatuse liige	juhatuse liige

Tallinnas, 12. märtsil 1998

Tegevusaruanne

1997. aasta on AS Pro Kapital esimene aktiivne tegevusaasta.

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

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

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

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

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

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

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

Audiitori Järeldusotsus

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS PRO KAPITAL AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud AS Pro Kapital 31.12.1997 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 1997. aasta finantstulemuseks 2 262 880 krooni kasumit ja bilansimahuks 31.12.1997 seisuga 173 083 596 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pro Kapital majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.1997.

Tallinnas, 23. aprillil 1998
KPMG Estonia

Andres Root
Vannutatud audiitor

Raamatupidamise aastaaruanne

Raamatupidamisbilanss

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

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

Kasumiaruanne

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

Aruandeaasta puhaskasum	**2 262 880**	**2 297 388**

Rahavoogude aruanne

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

AASTAARUANDE LISAD

1. Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid.

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

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

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

2. Materiaalse põhivara liikumine

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

Hooneid ja rajatisi, mis ei ole määratletud müügiobjektidena, amortiseeritakse lineaarselt ja amortisatsioonimäär on 5.0% aastas. Muu põhivara amortisatsioonimäär on 40% aastas.

Maa ja ehitised aasta lõpul sisaldavad ka bilansis eraldi real käibevara hulgas välja toodud müügipindasid summas 20 624 790 krooni.

3. Kapitaliosaluse meetod.

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

Ettevõte kontrollib täielikult OÜ Ermekta majandustegevust läbi juhatuse, mistõttu seda loetakse tütarettevõtteks.

Tütarettevõtte PK Latvia kahjum on kajastatud aastaaruandes täies ulatuses vaatamata asjaolule, et investeeringu väärtus kapitaliosaluse meetodi rakendamise tulemusena on läinud miinusesse. Selline arvestuspõhimõte on tingitud soovist näidata Rahvusvaheliste Raamatupidamise Standardite alusel koostatud konsolideeritud aruannetes ning Eesti Vabariigi seadusandlusele tuginevas raamatupidamise aruandes sarnaseid tulemusi.

4. Pikaajalised laenud tütarettevõtetele

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

5. Maksuvõlad

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

isiku tulumaks	80 207 krooni
sotsiaalmaks	59 715 krooni
ravikindlustusmaks	38 815 krooni
ettevõtte tulumaks	192 410 krooni

6. Pikaajalised kohustused

Summas 34 000 000 krooni on võetud laenu ehitiste renoveerimiseks AS Pro Kapital aktsionäridelt. Laenu intressmäär on 0% ja tasumise tähtaeg hoonetekompleksi valmimisel, eeldatavasti aastal 2000.

Pikaajaline kohustus Majandusministeeriumi ees moodustas 31.12.1997 seisuga 6 937 500 krooni, intressimääraga 10% aastas. Kohustuse lõplik tasumise tähtaeg on 01.01.2003.

1998. aastal on tagasimakse summa 1 562 500 krooni.

7. Omakapitali muutuste aruanne

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

8. Aktsionäride nimekiri

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

9. Äritulud liikide lõikes

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

10. Bilansivälised varad ja kohustused

Ettevõttel ei ole 31.12.1997 seisuga bilansiväliseid varasid ega kohustusi.

Ettevõtte varad ei ole panditud kohustuste katteks.

Kasumi jaotamise ettepanek

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

Tallinnas, 12. märtsil 1998

Davide Marco Bizzi	Andrus Laurits
juhatuse liige	juhatuse liige

MAJANDUSAASTA ARUANNE 1996

Majandusaasta algus	1. jaanuar 1996
Majandusaasta lõpp	31. detsember 1996
Äriregistri number:	10278802
Aadress:	Vene 9, EE-0001 Tallinn
Telefon:	6 272 520
Faks:	6 272 529
Põhitegevus:	Kinnisvara arendus, kinnisvara ost-müük, äripindade rent
Juhatuse liikmed:	Davide Marco Bizzi
	Aivar Pihlak
Audiitor:	KPMG Estonia

Majandusaasta aruande eessõna ja allkirjad.

Juhatus on koostanud 1996. a. tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ning kasumi jaotamise ettepaneku.

AS Pro Kapital kinnitatud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest, kasumijaotuse ettepanekust ja audiitori järeldusotsusest.

Davide Marco Bizzi	Aivar Pihlak
juhatuse liige	juhatuse liige

Tallinnas, 27. juulil 1998

1996. a. tegevusaruanne

AS Pro Kapital vahetas omanikke 1996. aasta keskel. Ettevõtte aktsiate kontrollpaki omandasid Ernesto Preatoni Gruppi kuuluvad firmad. 1996. aasta esimesel poolel toimus hoonete tagasiostmine AS Arco Kinnisvarahoolduselt. Hooned osteti tagasi osanike muutuse tõttu, et uued osanikud saaksid arendada kogu projekti täies mahus. 1996. aastal suurendasid uued aktsionärid aktsiakapitali 14 600 000 kroonini. Projekti finantseerimiseks saadi soodsa intressiga krediiti Eesti Ühispangast.

Seoses omanike vahetusega läks firma juhtimine Ernesto Preatoni Agentuuri kätte. Kõik juhtimisteenused osteti Ernesto Preatoni Agentuurilt. Viimase tellimusel valmis renoveerimisprojekt Eesti Kaabli hoonetele, mille alusel tehti vähempakkumine Eesti suuremate ehitusfirmade seas. Konkursi võitnud aktsiaseltsi Koger & Sumberg'iga sõlmiti ehitusleping aasta lõpus. Leping sõlmiti hoonete Narva mnt 13 ja Jõe tn 2 renoveerimiseks, mis moodustab esimese etapi projekti kogumahust. See etapp valmib 1997. aasta jooksul. 1996. aasta lõpus müüdi ka esimene osa hoonest uuele kliendile AS Levicom.

Seoses firma pikaajaliste investeerimisplaanidega moodustati tütarfirma OÜ Larvikk. Viimast finantseeriti ostmaks endise Ilmarise territooriumi Tallinna kesklinnas, kuhu on plaanis ehitada äri- ja elamispinnad.

Ettevõtte juhatus peab majandusaastale püstitatud eesmärkide saavutamist igati rahuldavaks tulemuseks.

AUDIITORI JäRELDUSOTSUS

KPMG Estonia

Ahtri 10A
EE0001 Tallinn
ESTONIA

Telephone (372) 6268 700
Telefax (372) 6268 777

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS PRO KAPITAL AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud AS Pro Kapital 31.12.1996 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 1996. aasta finantstulemuseks 2 297 388 krooni kasumit ja bilansimahuks 31.12.1996 seisuga 51 334 477 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pro Kapital majandusaasta kasumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.1996.

Tallinnas, 29. juulil 1998
KPMG Estonia

Andres Root
Vannutatud audiitor

Kairi Viilup
Vannutatud audiitor

Raamatupidamisbilanss

VARAD	1996	1995
Käibevara		
Raha ja pangakontod	2 117	167 429
2. Nõuded ostjate vastu		
Ostjatelt laekumata arved	4 828 500	0
3. Mitmesugused nõuded		
Nõuded tütarettevõttele	18 400 000	0
4. Viitlaekumised		
Intressid	165 353	0
5. Ettemakstud, tulevaste perioodide kulud		
Maksude ettemaksed	543 990	0
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	0	435 686
Kokku	543 990	435 686
Kokku käibevara	**23 939 960**	**603 115**
Põhivara		
6. Pikaajalised finantsinvesteeringud		
Tütarettevõtte osad	38 900	0
7. Materiaalne põhivara		
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)	22 861 100	11 100 000
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)	190 000	0
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	-973 775	0
Lõpetamata ehitus	2 035 872	0
Ettemaksed materiaalse põhivara eest	3 242 420	0
Kokku materiaalne põhivara	27 355 617	11 100 000
Kokku põhivara	**27 394 517**	**11 100 000**
VARAD kokku	**51 334 477**	**11 703 115**

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
8. Võlakohustused		
Tagatiseta võlakohustused	2 887 571	0
Lühiajalised laenud krediidiasutustelt	26 192 044	5 350 000
Kokku	29 079 615	5 350 000
9. Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	41 025	167
10. Viitvõlad		
Intressivõlad	672 329	80 250
Muud viitvõlad	214 198	
Kokku	886 527	80 250
Kokku lühiajalised kohustused	**30 007 167**	**5 430 417**
Pikaajalised kohustused		
11. Pikaajalised võlakohustused		
Mittekonventeeritavad võlakohustused	8 500 000	10 092 775
Kokku pikaajalised kohustused	**8 500 000**	**10 092 775**
Kokku kohustused	**38 507 167**	**15 523 192**
Omakapital		
12. Aktsiakapital nimiväärtuses	14 600 000	250 000
13. Eelmiste perioodide tulemus	-4 070 077	-4 070 077
14. Aruandeaasta kasum	2 297 387	0
Kokku omakapital	**12 827 310**	**-3 820 077**
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL kokku	**51 334 477**	**11 703 115**

Kasumiaruanne

	1996	1995
Äritulud		
1. Muud äritulud		
Kasum põhivara müügist	6 277 730	1 791 700
Saadud trahvid	0	291 700
Muud tulud	129 000	0
Äritulud kokku	**6 406 730**	**1 791 700**
Ärikulud		
2. Mitmesugused tegevuskulud	-1 000 785	-4 245 007
3. Tööjõu kulud	0	-150 816
4. Kulum	-1 048 405	0
5. Muud ärikulud	-245 056	0
Ärikulud kokku	**-2 294 246**	**-4 395 823**
Ärikasum/kahjum	**4 112 484**	**-2 604 123**
6. Finantstulud		
Muud intressi- ja finantstulud	220 057	5 049
Finantstulud kokku	**220 057**	**5 049**
7. Finantskulud		
Intressikulud	-1 953 326	-1 471 002
Muud finantskulud	-143 097	0
Finantskulud kokku	**-2 096 423**	**-1 471 002**
Kasum/kahjum majandustegevusest	**2 236 118**	**-4 070 076**
8. Erakorralised tulud	61 270	0
Kasum enne tulumaksustamist	**2 297 388**	**-4 070 076**
9. Tulumaks	0	0
Aruandeaasta puhaskasum/kahjum	**2 297 388**	**-4 070 076**

Rahavoogude aruanne

1. Rahavoogude muutus jooksvast tegevusest	
1.1. Puhaskasumi mõju rahavoogudele	
1.1.1. Puhaskasum (+)	2 297 388
1.1.2. Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	1 048 405
1.1.3. Kasum (-), kahjum (+) põhivara müügist	-6 277 730
Kokku 1.1. Rahavoogude muutus puhaskasumist	**-2 931 937**
1.2. Rahavoogude muutus käibekapitali muutusest (välja arvatud rahalised vahendid)	
1.2.1. nõuetest ostjatele	-4 828 500
1.2.2. mitmesugustest nõuetest	-18 400 000
1.2.3. aruandeperioodi laekumata tuludest	-165 353
1.2.4. tulevaste perioodide kuludest	-543 990
1.2.5. võlakohustustest	23 729 615
1.2.6. hankijatele tasumata võlgadest	40 858
1.2.7. aruandeaasta väljamaksmata kulud	806 277
1.2.8. muud tulevaste perioodide kulud	435 686
Kokku 1.2. Rahavoogude muutused käibekapitali muutustest	**1 074 593**
Kokku rahavoogude muutused jooksvast tegevusest	**-1 857 344**
2. Rahavoogude muutused investeerimisest	
2.1. Aruandeaasta pikaajalised finantsinvesteeringud	-38 900
2.2. Laekumised põhivara müügist	8 442 000
2.3. Kulutused põhivara ostuks	-14 190 000
2.4. Lõpetamata ehituse kulud	-2 035 872
2.5. Ettemaksed põhivara eest	-3 242 420
Kokku rahavoogude muutused investeerimisest	**-11 065 193**
3. Rahavoogude muutused finantseerimisest	
3.1. Tagasimakstud pikaajalised laenud	-1 592 775
3.2. Aktsiakapitali nimiväärtuse suurenemine või vähenemine	14 350 000
Kokku rahavoogude muutused finantseerimisest	**12 757 225**
Rahavoogude muutused kokku	**-165 312**

Aastaaruande lisad

1. raamatupidamise aastaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid

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

1996. aasta lõppsaldodes tehti muudatused ehitise jääkmaksumuse osas 1997. majandusaasta aruande lisa 1 alusel, mis põhines audiitorfirma KPMG Estonia soovitusel. Summas 188 280 krooni on vähendatud akumuleeritud põhivara kulumit ja samas summas suurendatud eelmiste perioodide

kasumit. Antud korrigeering põhineb asjaolul, et ehitis on renoveerimisel ning valmimisel kuulub müüki.

2. Materiaalse põhivara liikumine

PÕHIVARA	Soetusmaksumus	Akumuleeritud kulum	Jääkväärtus
Maa ja ehitised			
Jääk aasta algul	11 100 000	-	11 100 000
Aasta jooksul ostetud	14 000 000		
-müüdud	-2 238 900		
-arvestatud kulum	880 145		
-mahakantud kulum seos. müügiga	74 630		
Jääk aasta lõpul	22 861 100	-254 775	22 606 325
Masinad ja seadmed			
Jääk aasta algul	-	-	-
Aasta jooksul ostetud	190 000		
-arvestatud kulum	19 000		
Jääk aasta lõpul	190 000	-19 000	171 000

Hooneid ja rajatisi, mis ei ole määratletud müügiobjektidena, amortiseeritakse lineaarselt ja amortisatsioonimäär on 5.0% aastas. Muu põhivara amortisatsioonimäär on 40% aastas.

3. investeeringud tütarettevõtetesse

Tütarettevõtte nimetus	Larvikk OÜ
Osakute arv aasta alguses	-
Aruandeperioodil	
-soetatud kogus	2
-müüdud kogus	-
Osakute soetusmaksumus	38 900

Aruandeaastal asutati tütarettevõte, investeerides 38 900 krooni.

4. Pikaajalised laenud tütarettevõtetele

Antud laenud	Aasta algul	Muutus aasta jooksul	Jääk aasta lõpul
Larvikk OÜ	-	18 400 000	18 400 000
Kokku:	-	18 400 000	18 400 000

5. Pikaajalised kohustused

Pikaajaline kohustus Majandusministeeriumi ees aasta lõpul oli 8 500 000 krooni, intressimäära 10% aastas. Kohustuse lõplik tasumise tähtaeg on 01.01.2003. 1997. aastal tagasimakseid ei toimu.

6. Omakapitali muutuste aruanne

	01. jaan. 96	31. dets. 96
Aktsiate arv	250	14 600
Nimiväärtus	1 000	1 000
Aktsiakapital	250 000	14 600 000
Muudatuse	-aeg	-sisu
	juuni	Emissioon
Emiteeritud aktsiate	-arv	-nimiväärtus
	14 350	1 000

7. Aktsionäride nimekiri

Nimi	Aadress	Aktsiate arv
Katmandu Stiftung AG	Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein	6205
Kriss Aktiengesellschaft	Administral Anstalt, Vaduz, Liechtenstein	6205
AS Arco Vara	Pärnu mnt 23, Tallinn	2190

8. Äritulud liikide lõikes

1996. aastal moodustas 100% käibest Eesti turg, tegevusalana toimus kinnisvara müük.

9. Bilansivälised varad ja kohustused

Ettevõttel ei ole 31.12.1996 seisuga bilansiväliseid varasid ega kohustusi.

Ettevõtte varad ei ole panditud kohustuste katteks.

Kasumi jaotamise ettepanek

Juhatus teeb ettepaneku dividende mitte välja kuulutada ning jätta 1996. aasta kasum summas 2 297 387 krooni eelmiste aastate kahjumi katteks.

Tallinnas, 27. juulil 1998

Davide Marco Bizzi
juhatuse liige

Andrus Laurits
juhatuse liige

MAJANDUSAASTA ARUANNE 1995

Haldusaruanne

AS Pro Kapitali põhiliseks tegevuseks 1995. a aruandeaastal oli EV Majandusministeeriumilt 9. juuni ostu-müügilepinguga omandatud endise tehase "Eesti Kaabel" hoonetekompleksi arenduskava ja perspektiivplaanide koostamine, potentsiaalsete investorite otsimine ning ehitus-rekonstruktsioonitööde ettevalmistamine. Seltsi tegevust juhtis kaks palgalist juhatuse liiget, palgafondiga 113 396 eesti krooni. Püstitatud eesmärgi saavutamiseks sõlmiti sidemed mitme tuntud Lääne turu-uuringutega tegeleva firmaga, kellega koostöös uuriti võimalusi rekonstrueeritava hoonetekompleksi väljarentimiseks ehk selle müügiks. Telliti ka põhjalik äriplaan, mis nägi ette eelnimetatud hoonetekompleksi väljaarendamist kaasaegseks äri- ja teeninduskeskuseks. Tuginedes äriplaanile, loobuti vähetasuvatest ja ebakindlatest lühiajalistest rendilepingutest ning keskenduti finantseerimisallikate ja püsivate koostööpartnerite otsimisele. Vastavalt Majandusministeeriumist saadud nõusolekule võõrandati 50% hoonetekompleksist Arco Kinnisvarahoolduse ASle, kellega sõlmiti koostööleping, mis võimaldab kaasata arendamistegevusse ka Eesti kinnisvaraalast oskusteavet ning kogemusi. Hoonetekompleksis teostati jooksvat ja ennetusremonti, hoidmaks vee- ja kanalisatsioonitorustikke töökorras, elektri-alajaam remonditi kapitaalselt, mille tõttu pikeneb selle kasulik eluiga. Samuti sõlmiti ka esimesed eelkokkulepped välisfirmadega, mille tulemusena alandati ettevõtte laenu- ning intressikoormust.

Vastavalt koostatud pikaajalisele perspektiivplaanile jätkub ka 1996. a tehasekompleksi väljaarendamine, arendatakse edasi juba sõlmitud koostöösidemeid ning alustatakse ehitusjärjekorra esimese etapi töödega. Kavas on moodustada palgaline tegevjuhtkond operatiivsete ülesannete lahendamiseks.

Tallinn, 1996. a.

Lugupidamisega,

Hillar-Peeter Luitsalu,

juhatuse esimees

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

KPMG Estonia

Mere pst 6 EE0001 Tallinn ESTONIA
Telephone (372) 6 313 339
Telephone (372) 6 313 469/ (372 2) 449 286
Telefax (372) 6 313 336

AUDIITORI JÄRELDUS-OTSUS AS PRO KAPITAL AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud AS Pro Kapital 31.12.1995 lõppenud majandusaasta kohta koostatud aastaaruannet. Aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas audiitorkontrolli hea tavaga. Audiitorkontrolli hea tava nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et aastaaruandes ei sisaldu olulisi vigu. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusest lähtuvalt koostatud aastaaruanne, mis näitab 1995. aasta finantstulemuseks 4 070 076 krooni kahjumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.1995 11 703 115 krooni, kajastab õigesti ja õiglaselt AS Pro Kapital majandusaasta kahjumit ja finantsseisundit seisuga 31.12.1995.

30. aprillil 1996, Tallinnas

KPMG Estonia

Ilona Saari

Ilona Saari
Vannutatud audiitor

Bilanss

	1995	1994
AKTIVA		
Käibevara		
1. Raha ja pangakontod	167 429	50 000
2. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	435 686	-
3. Mitmesugused nõuded		
Arveldused aktsionäridega	-	200 000
Kokku käibevara	603 115	250 000
Põhivara		
4. Materiaalne põhivara		
Maa ja ehitised	11 100 000	-
Kokku põhivara	11 100 000	-
AKTIVA kokku	**11 703 115**	**250 000**
PASSIVA		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
5. Võlakohustused		
Lühiajalised pangalaenud	5 350 000	-
5. Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	167	-
7. Viitvõlad		
Intressivõlad	80 250	-
Kokku lühiajalised kohustused	5 430 417	-
Pikaajalised kohustused		
8. Pikaajalised võlakohustused		
Mittekonventeeritavad võlakohustused	10 092 775	-
Kokku pikaajalised kohustused	10 092 775	-
Kokku kohustused	15 523 192	-
Omakapital		
9. Aktsiakapital	250 000	250 000
10. Aruandeaasta kahjum	-4 070 077	
Kokku omakapital	-3 820 077	250 000
PASSIVA kokku	**11 703 115**	**250 000**

Kasumiaruanne

	1995	1994
Äritulud		
1. Muud äritulud		
Kasum põhivara müügist	1 791 700	-
Saadud trahvid	291 700	-
Äritulud kokku	**1 791 700**	**-**
Ärikulud		
2. Mitmesugused tegevuskulud	-4 245 007	-
3. Tööjõu kulud		
Palgakulu	-113 396	-
Sotsiaalmaksud	-37 420	-
Ärikulud kokku	**-4 395 823**	**-**
Ärikahjum	**-2 604 123**	**-**
4. Finantstulud		
Intressitulud	5 049	-
Finantstulud kokku	**5 049**	**-**
5. Finantskulud		
Intressikulud	-1 471 002	-
Finantskulud kokku	**-1 471 002**	**-**
Kahjum majandustegevusest	**-4 070 077**	**-**
Aruandeaasta kahjum	**-4 070 077**	**-**

Rahavoogude aruanne (kaudne meetod)

1. Rahavood äritegevusest	
1.1 Ärikahjum	-2 604 123
1.2 Põhivara müügikasum	-1 500 000
1.3 Maha kantud põhivara	11 800
1.4 Finantstulud	
Intressitulud	5 049
1.5 Finantskulud	
Intressikulud	-1 471 002
Kahjum enne muutusi käibekapitalis	-5 558 276
1.6 Muutused käibevarades	
Mitmesugused nõuded	200 000
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	-435 686
Muutused käibevarades kokku	-235 686
1.7 Muutused lühiajalistes kohustustes	

Võlad hankijatele	167
Intressivõlad	80 250
1.8 Muutused pikaajalistes kohustustes	10 092 775
Rahavood äritegevusest kokku	**4 379 230**
2. Rahavood investeerimistegevusest	
2.1. Põhivara soetamine	-18 000 000
	-11 800
2.2 Põhivara müük	10 500 000
2.3 Põhivara rekonstrueerimine	-2 100 000
Rahavood investeerimistegevusest kokku	**-9 611 800**
3. Rahavood finantseerimistegevusest	
3.1 Saadud lühiajalised laenud	5 350 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	**5 350 000**
Rahavood kokku	**117 430**
Sularaha ja pangakontod perioodi alguseks	50 000
Sularaha ja pangakontod perioodi lõpuks	167 430

Lisa 1. põhivara

Materiaalne põhivara	Aasta alguses	Ostetud	Müüdud	Maha kantud	Aasta lõpuks
Maa ja ehitised (soetamismaksumuses)	0	18 000 000	9 000 000	0	9 000 000
Muu inventar (soetamismaksumuses)	0	11 800	0	11 800	0

Ettevõtte bilansis olevatele hoonetele on aruandeperioodi jooksul tehtud parendusi summas 2 100 000 krooni, mis on kapitaliseeritud ning liidetud bilansis hoonete väärtusele. Nimetatud hoonete raamatupidamislik väärtus seisuga 31.12.1995 moodustas 11 100 000 krooni.

Aruandeperioodi jooksul soetati mobiiltelefon hinnaga 11 800 krooni, mida amortiseeriti 20% aastas. Seoses vargusega kanti telefon aruandeperioodil maha.

Ettevõtte bilansis olevaid hooneid raamatupidamises ei amortiseerita, kuna tegemist on suuri lisainvesteeringuid vajava kinnisvaraga, mida praeguses seisundis ei ole võimalik kasutada. Hoonete remonditöödeks tehtud kulutused kapitaliseeritakse.

Lisa 2. Laenutagatised

1995. aastal on AS Pro Kapital pantinud Tallinna pangale ettevõtte bilansis olevad hooned maksumusega 9 000 000 krooni.

Lisa 3. Omakapital aktsiaseltsis.

Aktsiakapital seisuga 31.12.95	250 000 krooni
Väljalastud aktsiaid	
arv	250 aktsiat
nimiväärus	1000 krooni

Aruandeaastal aktsiakapitali suurendatud, dividende välja kuulutatud või makstud ei ole.

Lisa 4. Pikaajalised kohustused

	Võlgnevus aasta lõpuks	Tähtaeg	Intress
Mittekonverteeritavad võlakohustused	10 092 775	1.1.2003	10%

1996. aastal tagasimakseid ei toimu.

Aktsiaseltsi Pro Kapital põhikiri

I AKTSIASELTSI ÄRINIMI, ASUKOHT JA TEGEVUSALA

1.1. Aktsiaseltsi ärinimeks on AS Pro Kapital.

1.2. Aktsiaseltsi asukohaks on Eesti Vabariik, Tallinna linn.

1.3. Aktsiaseltsi tegevusalaks on:

1.3.1. kinnisvara (ehitiste kui vallasasjade) arendus;

1.3.2. kinnisvara (ehitiste kui vallasasjade) vahendamine;

1.3.3. kinnisvara (ehitiste kui vallasasjade) haldamine;

1.3.4. investeerimistegevus.

1.4. Aktsiaseltsi majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril.

1.5. Aktsiaselts on asutatud määramata ajaks.

II AKTSIAKAPITAL JA AKTSIAD

2.1. Aktsiakapitali miinimumsuuruseks on sada miljonit (100 000 000) krooni ning maksimumsuuruseks on nelisada miljonit (400 000 000) krooni. Aktsiakapitali võib põhikirja muutmata suurendada neljasaja miljoni (400 000 000) kroonini.

2.2. Aktsiakapital on jaotatud kümne-kroonise nimiväärtusega nimelisteks aktsiateks.

2.3. Aktsiate kohta aktsiatähte välja ei anta.

2.4. Nimeliste aktsiate kohta peetakse elektroonilist aktsiaraamatut Eesti Väärtpaberite Keskdepositooriumis ning aktsia omanikuks loetakse neid isikuid, kes on kantud aktsiaraamatusse.

2.5. Aktsiate eest tuleb tasuda rahaliste sissemaksetega. Rahalised sissemaksed tuleb tasuda aktsiaseltsi pangaarvele.

2.6. Aktsia väljalaskehind ei või olla väiksem aktsia nimiväärtusest.

2.7. Aktsiaselts ei ole kohustatud aktsiaid aktsionäridelt tagasi ostma.

2.8. Oma aktsiate omandamine ja tagatiseks võtmine aktsiaseltsi poolt on lubatud seaduses sätestatud alustel, korras ja ulatuses.

2.9. Kahjumi katmiseks ja aktsiakapitali suurendamiseks moodustab aktsiaselts reservkapitali, mille suuruseks on üks kümnendik (1/10) aktsiakapitalist.Aktsiakapitali suurendamisel ilma põhikirja muutmata suurendatakse proportsionaalselt ka aktsiaseltsi reservkapitali.

2.10. Põhikirjas ettenähtud suuruse saavutamisel kantakse reservkapitali igal aastal vähemalt 1/20 puhaskasumist.

2.11. Reservkapitali võib üldkoosoleku otsuse alusel kasutada kahjumi katmiseks ja aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha aktsionäridele väljamakseid.

2.12. Aktsiaselts võib üldkoosoleku otsusel välja lasta võlakirju, mille omanikul on õigus vahetada võlakiri aktsia vastu (vahetusvõlakiri). Vahetusvõlakirjade nimiväärtuste summa ei tohi olla suurem kui üks kolmandik (1/3) aktsiakapitalist.

2.13. Aktsiaselts võib üldkoosoleku otsusel välja lasta aktsiaid, mille omanikul on eesõigus kasumi saamisel ning on õigus fikseeritud kasumile, kuid mille omanikul ei ole hääleõigust aktsionäride üldkoosolekul (eelisaktsiad).

Eelisaktsiate nimiväärtuste summa ei tohi olla suurem kui üks kolmandik (1/3) aktsiakapitalist. Eelisaktsiate omanikul tekib hääleõigus, kui aktsionäride üldkoosolek võtab vastu otsuse seltsi likvideerimise kohta.

3. AKTSIONÄRI ÕIGUSED JA KOHUSTUSED

3.1. Aktsionäriks on isik, kes on kantud aktsionärina aktsiaraamatusse.

3.2. Aktsionäridel on võrdsed õigused ja kohustused ning neid tuleb kohelda võrdselt.

3.3. Aktsionäril on õigus:

3.3.1. osa võtta aktsionäride üldkoosolekust kas isiklikult või oma volitatud esindaja kaudu. Esindaja volikiri peab olema kirjalik;

3.3.2. valida ja olla valitud aktsiaseltsi juhtimisorganitesse;

3.3.3. saada üldkoosolekul juhatuselt teavet aktsiaseltsi tegevuse kohta. Juhatus võib keelduda teabe andmisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju aktsiaseltsi huvidele;

3.3.4. saada juhatuselt aktsiaseltsi üldkoosoleku protokolli või selle osa ärakirja;

3.3.5. saada oma aktsiatega proportsionaalne osa aktsiaseltsi kasumist, mis juhatuse ettepanekul ja aktsiaseltsi üldkoosoleku otsuse alusel kuulub jagamisele aktsionäride vahel;

3.3.6. aktsiaseltsi likvideerimise korral saada oma aktsiatega proportsionaalse osa aktsiaseltsi likvideerimisel järgi jäävast varast;

3.3.7. aktsionäridel, kes kokku esindavad vähemalt ühe kümnendiku (1/10) aktsiaseltsi aktsiakapitalist, on õigus nõuda:

a) juhatuselt aktsionäride erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumist. Taotlus peab olema kirjalik ning motiveeritud ja peab sisaldama üldkoosoleku päevakorra projekti;

b) teatud küsimuse võtmist aktsionäride üldkoosoleku päevakorda. Taotlus tuleb esitada enne aktsionäride üldkoosoleku teate saatmist aktsionäridele või enne selle avaldamist;

c) mõjuval põhjusel nõukogu liikme tagasikutsumist kohtulikus korras;

d) nõukogu koosoleku kokkukutsumist;

e) aktsionäride üldkoosolekul aktsiaseltsi või varalise seisundiga seotud küsimuses erikontrolli korraldamise otsustamist ja erikontrolli läbiviija määramist.

3.4. Aktsionär on kohustatud:

3.4.1. täitma aktsiaseltsi põhikirja sätteid ning aktsionäride üldkoosoleku seaduslikke otsuseid;

3.4.2. hoidma aktsiaseltsi tegevusega seotud ärisaladusi;

3.4.3. tasuma ettenähtud aja jooksul märgitud aktsiate maksumuse. Aktsionär, kes ei tasu oma aktsiate eest õigeaegselt, on kohustatud tasuma aktsiaseltsile viivist null koma kaks (0.2%) protsenti tasumata summalt päevas;

3.4.4. teatama viivitamatult oma asukoha (elukoha) aadressi muutumisest;

3.4.5. Tagastama viivitamatult talle aktsiaseltsi poolt tehtud ebaseaduslikud väljamaksed.

IV AKTSIATE VÕÕRANDAMINE, KOORMAMINE JA PÄRIMINE

4.1. Aktsionäril on õigus oma aktsiaid vabalt võõrandada.

4.2. Aktsionär võib aktsiat ilma piiranguteta pantida ja koormata kasutusvaldusega. Aktsia loetakse pandituks või koormatuks kasutusvaldusega pantimise või koormamise kandmisest aktsiaraamatusse.

4.3. Aktsionäri surma korral läheb aktsia üle tema õigusjärgse(te)le pärija(te)le.

V ÜLDKOOSOLEK

5.1. Aktsiaseltsi kõrgeim juhtimisorgan on aktsiaseltsi üldkoosolek.

5.2. Üldkoosoleku kutsub kokku juhatus.

5.3. Korralise üldkoosoleku kutsub juhatus kokku vähemalt kord aastas hiljemalt kuue (6) kuu jooksul arvates majandusaasta lõppemisest.

5.4. Erakorraline üldkoosolek kutsutakse kokku juhatuse, nõukogu või aktsionäride nõudmisel, kes esindavad vähemalt ühte kümnendikku (1/10) aktsiakapitalist.

5.5. Korralise üldkoosoleku toimumisest peab ette teatama vähemalt kolm (3) nädalat.

5.6. Erakorralise üldkoosoleku toimumisest peab ette teatama vähemalt ühe (1) nädala.

5.7. Üldkoosoleku toimumise teates peab näitama seaduses sätestatud andmed. Üldkoosoleku toimumise teate saadab juhatus kõikidele aktsionäridele kirjalikult aktsiaraamatusse kantud aadressil või avaldatakse üleriigilise levikuga päevalehes vastavasisuline teade.

5.8. Korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teates tuleb näidata koht, kus on võimalik tutvuda majandusaasta aruandega.

5.9. Üldkoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, kui sellel on esindatud vähemalt (51%) aktsiatega esindatud häältest. Kui üldkoosolek ei ole otsustusvõimeline, kutsub juhatus kolme (3) nädala jooksul ebaõnnestunud koololeku päevast kokku uue koosoleku sama päevakorraga. Uus koosolek on pädev vastu võtma otsuseid, sõltumata koosolekul esindatud häälte arvust.

5.10. Aktsionäride üldkoosoleku päevakorra määrab Nõukogu. Aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt üks kümnendik (1/10) aktsiakapitalist, võivad nõuda teatud küsimuse võtmist päevakorda. Nõue peab olema esitatud enne aktsionäride üldkoosoleku teate saatmist või avaldamist.

5.11. Küsimused, mis ei ole eelnevalt päevakorda võetud, võib päevakorda võtta vähemalt üheksa kümnendiku (9/10) üldkoosolekul osalevate aktsionäride nõusolekul, kui nende aktsiatega on esindatud vähemalt 2/3 aktsiakapitalist.

5.12. Iga aktsia annab üldkoosolekul ühe hääle, välja arvatud esitajaaktsia.

5.13. Aktsionäride üldkoosoleku pädevuses on:

5.13.1. põhikirja muutmine;

5.13.2. aktsiakapitali suurendamine ja vähendamine;

5.13.3. Nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine;

5.13.4. audiitori valimine;

5.13.5. erikontrolli määramine;

5.13.6. majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine;

5.13.7. ja muud küsimused.

5.14. Otsus on vastu võetud, kui selle poolt on hääletanud üle poolte (51%) aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältest, välja arvatud seaduses ettenähtud juhtudel.

5.15. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid seaduses sätestatud korras.

5.16. Üldkoosoleku otsused protokollitakse, millele kirjutavad alla koosoleku juhataja ja protokollija.

VI NÕUKOGU

6.1. Nõukogu on aktsiaseltsi juhtimisorgan, mis planeerib aktsiaseltsi tegevust, korraldab aktsiaseltsi juhtimist ning teostab järelvalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb Nõukogu teatavaks aktsionäride üldkoosolekule.

6.2. Nõukogu kinnitab aktsiaseltsi aastaeelarve.

6.3. Aktsiaseltsi Nõukogu koosneb vähemalt kolmest liikmest ning maksimaalselt seitsmest (7) liikmest. Nõukogu liikmed valitakse aktsionäride üldkoosoleku poolt kolmeks (3) aastaks. Aktsionäride üldkoosoleku otsusel võib Nõukogu liikme sõltumata põhjustest tagasi kutsuda.

6.4. Nõukogu liikmed valivad enda hulgast esimehe.

6.5. Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt vajadusele, kuid mitte harvemini kui üks kord kolme (3) kuu jooksul.

Nõukogul on õigus suurendada Seltsi aktsiakapitali 3 (kolme) aasta jooksul üldkoosoleku otsuse tegemisest.

6.7. Nõukogu teeb oma otsused osalejate lihthäälteenamusega. Nõukogu liikmel on üks (1) hääl. Nõukogu liikmel ei ole õigust hääletamisest keelduda ega jääda erapooletuks.

6.8. Nõukogu teeb otsuseid seaduses sätestatud korras ja pädevuses.

6.9. Nõukogu annab juhatusele korraldusi aktsiaseltsi juhtimise korraldamisel.

6.10. Nõukogu nõusolek on juhatusele vajalik tehingute tegemiseks, mis väljuvad aktsiaseltsi igapäevase majandustegevuse raamidest, eelkõige tehingute tegemiseks, millega kaasneb:

1) ettevõtte omandamine, võõrandamine või selle tegevuse lõpetamine, või

2) välisfiliaalide asutamine ja sulgemine.

6.11. Tehingute tegemiseks, mis on seotud:

1) kinnisasjade ja registrisse kantud vallasasjade võõrandamise, koormamise ja omandamisega, või

2) investeeringute tegemisega, või

3) laenude ja võlakohustuste võtmisega, või

4) laenude andmisega ja võlakohustuste tagamisega,

osaluse omandamine ja lõppemine teistes ühingutes,

toimub Juhatuse poolt, kooskõlastamata seda Nõukoguga.

6.12. Aktsionäride üldkoosolek võib anda Nõukogule õiguse suurendada aktsiakapitali äriseadustikus ettenähtud ulatuses ja korras.

6.13. Nõukogu liikmetel on keelatud osa võtta hääletamisest juhul, kui otsustatakse tehingu teostamist aktsiaseltsi ja Nõukogu liikme või juriidilise isiku vahel, milles Nõukogu liikmel või tema lähikondlasel on oluline osalus.

VII JUHATUS

7.1. Juhatus on aktsiaseltsi juhtimisorgan, mis esindab ja juhib aktsiaseltsi.

7.2. Juhatus peab aktsiaseltsi juhtimisel kinni Nõukogu seaduslikest korraldustest.

7.3. Juhatus korraldab aktsiaseltsi raamatupidamist.

7.4. Juhatus peab esitama Nõukogule vähemalt kord nelja (4) kuu jooksul ülevaate aktsiaseltsi majandustegevusest ja majanduslikust olukorrast, samuti teatama viivitamatult aktsiaseltsi majandusliku olukorra olulisest halvenemisest ja muudest aktsiaseltsi majandustegevusega seotud olulistest asjaoludest.

7.5. Juhatuse liige ei pea olema aktsionär. Juhatusel võib olla üks liige (juhataja) või mitu liiget.

7.6. Kui juhatusse kuulub üle ühe liikme, valivad juhatuse liikmed enda hulgast juhatuse esimehe, kes korraldab juhatuse tegevust.

7.7. Aktsiaseltsi võib iga juhatuse liige esindada ainuisikuliselt, v.a. küsimustes, millised on sätestatud põhikirja punktis 6.10.

7.8. Juhatuse liige valitakse aktsiaseltsi Nõukogu poolt. Juhatuse liige valitakse kolmeks (3) aastaks. Aktsiaseltsi Nõukogu otsusel võib juhatuse liikme sõltumata põhjustest tagasi kutsuda.

7.9. Juhatus võtab otsused vastu lihthäälteenamusega.

7.10. Juhatus määrab ametisse ja vabastab ametist aktsiaseltsi direktorid ja raamatupidamise eest vastutava isiku (tegevjuhtkonna). Juhatus kinnitab nimetatud isikute pädevuse.

7.11. Juhatuse töökorraldus määratakse kindlaks reglemendiga, mis kinnitatakse Nõukogu poolt.

7.12. Juhatuse ja tegevjuhtkonna liige ei võta osa hääletamisest, kui otsustatakse nõusoleku andmist tehingu sõlmimiseks aktsiaseltsi ja juhatuse või tegevjuhtkonna liikme vahel, samuti aktsiaseltsi ja juriidilise isiku vahel, milles juhatuse või tegevjuhtkonna liikmel või nende lähikondlasel on oluline osalus.

VIII KAHJUDE HÜVITAMINE

8.1. Aktsionär, juhatuse või Nõukogu liige on kohustatud aktsiaseltsile täies ulatuses hüvitama tema süülise tegevuse või tegevusetusega aktsiaseltsile tekitatud kahju.

8.2. Aktsionär, juhatuse või Nõukogu liige on kohustatud aktsiaseltsi võlausaldajatele täies ulatuses hüvitama tema süülise tegevuse või tegevusetusega aktsiaseltsi võlausaldajatele tekitatud kahju.

IX ARUANDLUS JA KASUMI JAOTAMINE

9.1. Juhatus esitab igal aastal aktsionäride üldkoosolekule läbivaatamiseks ja kinnitamiseks majandusaasta aruande, mis koosneb:

9.1.1. auditeeritud raamatupidamise aruandest;

9.1.2. tegevusaruandest;

9.1.3. audiitori järeldustest;

9.1.4. ning ettepanekust kasumi jaotamise kohta.

9.2. Juhatus tagab aktsionäridele võimaluse tutvuda majandusaasta aruandega vähemalt kahe (2) nädala jooksul enne aktsionäride üldkoosolekut.

9.3. Otsuse kasumi jaotamise kohta võtab aktsionäride üldkoosolek vastu kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Dividendi suuruse kinnitab aktsionäride üldkoosolek vastavalt juhatuse poolt eelnevalt Nõukoguga kooskõlastatud ettepanekule. Üldkoosolek ei või kinnitada suuremat dividendi, kui on sätestatud juhatuse ettepanekus.

9.4. Aktsionärile makstakse osa jaotatavast puhaskasumist (dividend) vastavalt tema aktsiate nimiväärtusele.

9.5. Juhatus esitab kinnitatud majandusaasta aruande äriregistrile mitte hiljem kui kuus (6) kuud peale majandusaasta lõppu.

X LÕPETAMINE, ÜHINEMINE, JAGUNEMINE JA ÜMBERKUJUNDAMINE

10.1. Aktsiaseltsi lõpetamine, ühinemine, jagunemine ja ümberkujundamine toimub seaduses sätestatud tingimustel ja korras.

AS Pro Kapital põhikiri on kinnitatud AS-i Pro Kapital aktsionäride erakorralisel koosolekul 29. septembril 1997. a.

Aktsionäride erakorralise koosoleku protokoll (29.09.97)

AKTSIASELTSI PRO KAPITAL

AKTSIONÄRIDE ERAKORRALISE KOOSOLEKU PROTOKOLL

Aktsiaseltsi Pro Kapital (edaspidi nimetatud kui Selts) aktsionäride erakorraline koosolek toimus Seltsi asukohas aadressil Vene tn.9, Tallinn, 29. septembril 1997.a. kell 10.10.

Kohal viibisid alljärgnevad Seltsi aktsionärid:

Katmandu Stiftung, keda esindab volikirja alusel Kristjan Sinisoo, ning kellele kuulub 50% aktsiatest, s.o. 730 000 nimelist aktsiat;

Eastprom Holding AG, keda esindab volikirja alusel Dragan Perovic, ning kellele kuulub 21.25% aktsiatest, s.o. 310 200 nimelist aktsiat;

OÜ Rimmand, keda esindab volikirja alusel Ernesto Preatoni, ning kellele kuulub 7.5% aktsiatest, s.o. 109 500 aktsiat.

Seega olid kohal aktsionärid, kellele kuulub kokku 78.75% hääleõiguslikest aktsiates, s.o. 1 149 700 nimelist aktsiat, ning Seltsi erakorraline koosolek oli otsustusvõimeline.

Erakorralise koosoleku esimeheks valiti Andrus Laurits ning protokollijaks Aivar Pihlak.

PÄEVAKORD

1. Täiendada, toetudes Äriseadustiku § 293 lg. 3, Seltsi erakorralise koosoleku päevakorda järgmise punktiga:
   - Seltsi nõukogu otsusega väljalastud nimeliste aktsiate märkimise eesõigusest loobumise otsustamine.
2. Seltsi põhikirja punkti 2.1 muutmine seoses aktsiakapitali suurendamisega.
3. Seltsi aktsiakapitali suurendamine.
4. Seltsi aktsiate noteerimise otsustamine Tallinna Väärtpaberibörsil.
5. Firmade Seltsi poolt omandamise otsustamine.
6. Seltsi nõukogule õiguse andmine aktsiakapitali suurendamiseks ilma aktsionäaride koosoleku vastava otsuseta, vastavalt Äriseadustiku § 349, alates Seltsi uue aktsiakapitali suuruse registreerimisest Äriregistris.

OTSUSTATI:

1. Täiendada Seltsi erakorralise koosoleku päevakorda punktiga 7 järgmises sõnastuses:
   - Seltsi nõukogu otsusega väljalastud nimeliste aktsiate märkimise eesõigusest loobumise otsustamine.

2. Muuta Seltsi põhikirja punkt 2.1 ja sätestada see alljärgnevalt:

2.1 Aktsiakapitali miinimaalsuuruseks on 100 000 000 (sada miljonit) krooni ning maksimaalsuuruseks on 400 000 000 (nelisada miljonit) krooni. Aktsiaseltsi aktsiakapitali võib põhikirja muutmata suurendada 400 000 000 (neljasaja miljoni) kroonini.

3. Suurendada Seltsi aktsiakapitali 85 400 000 (kaheksakümne viie miljoni neljasaja tuhande) krooni võrra emiteerides 8 540 000 (kaheksa miljonit viissada nelikümmend tuhat) nimelist aktsiat, igaüks nimiväärtusega 10 (kümme) krooni.

Aktsiate märkimine toimub kahe nädala jooksul alates erakorralise koosoleku toimumisest, kus otsustati aktsiakapitali suurendamine ning aktsionärid tasuvad väljalastud aktsiate eest rahalise sissemakse tegemise teel Seltsi pangaarvele 7 kalendripäeva jooksul alates aktsiate märkimisest.

Juhul kui aktsiad jäävad eeltoodud aja jooksul märkimata, on Seltsi juhatus volitatud pikendama aktsiate märkimise aega (Äriseadustiku § 347 lg. 3) ning pakkuma neid märkimise eesmärgil olemasolevatele Seltsi aktsionäridele, kellel tekib õigus märkida aktsiad proportsionaalselt nende osale Seltsi aktsiakapitalis. Juhul, kui olemasolevad aktsionärid loobuvad neile ülaltoodud viisil antud märkimise õigusest, on Seltsi juhatusel õigus pakkuda märkimata jäänud aktsiad kolmandatele isikutele. Seltsi juhatus otsustab iseseisvalt aktsiate märkimiseks antava aja.

4. Alustada Seltsi aktsiate noteerimist Tallinna Väärtpaberibörsil. Seoses sellega anda Seltsi juhatusele volitusd käesolevast otsusest tulenevate kõikide toimingute teostamiseks. Kinnitada AS Eesti Ühispangaga sõlmitav usaldusisiku leping ning anda juhatusele volitused nimetatud lepingu sõlmimiseks.

5. Omandada vähemalt 50% ning maksimum 100% alljärgnevate osaühingute osi:

- OÜ Ermekta;
- OÜ Viruäri;
- OÜ Nurmelin;

Ühtlasi volitada Seltsi juhatust sõlmida Seltsi nimel ostu-müügilepinguid eeltoodud osaühingute osade omandamiseks juhatuse poolt määratud tingimustel.

6. Anda Seltsi nõukogule õiguse suurendada Seltsi aktsiakapitali ilma aktsionäride koosoleku vastavasisulise otsuseta, võttes aluseks Äriseadustiku § 349 ning Seltsi põhikirja p.6.6. Niisugune õigus on Seltsi nõukogul pärast käesoleva protokolli punktis 3 sätestatud aktsiakapitali suuruse muutmise registreerimist Tallinna Linnakohtu registris.

7. Kuna järgmine Seltsi aktsiakapitali suurendamine viiakse läbi seoses kolmandatele isikutele võimaluse andmisega märkida väljalastud aktsiad läbi Tallinna Väärtpaberibörsi, otsustavad Seltsi aktsionärid loobuda järgmise aktsiakapitali suurendamise tulemusel välja lastud aktsiate märkimise eesõigusest.

Kõik otsused Seltsi erakorralisel koosolekul vastu võetud ühehäälselt.

Koosoleku juhataja Andrus Laurits

Koosoleku protokollija Aivar Pihlak

Nõukogu koosoleku protokoll (3.02.98)

AS PRO KAPITAL NÕUKOGU KOOSOLEKU PROTOKOLL

AS Pro Kapital (edaspidi nimmetatud kui Selts) nõukogu koosolek toimus 3.veebruaril 1998.a. Tallinnas, Seltsi asukohas.

Seltsi nõukogu koosolekust võtsid osa Aivar Pihlak, Enn Roose ning Ernesto Preatoni, seega oli koosolek otsustusvõimeline.

PÄEVAKORD:

1. Nõukogu koosoleku juhataja ja protokollija valimine.
2. Seltsi aktsiakapitali suurendamine, vastavalt 29.09.1997.a. toimunud Seltsi aktsionäride erakorralise koosoleku protokolli punktis 6 nõukogule antud õigusele aktsiakapitali suurendamiseks ilma aktsionäride koosoleku vastava otsuseta (Äriseadustiku § 349).
3. Aktsiate märkimine ning väljalastud aktsiate eest tasumine.

OTSUSTATI:

1. Valida nõukogu koosoleku juhatajaks Enn Roose ning protokollijaks Aivar Pihlak.
2. Suurendada Seltsi aktsiakapitali 25 000 000 (kahekümne viie miljoni) krooni võrra emiteerides 2 500 000 (kaks miljonit viissada tuhat) nimelist aktsiat, igaüks nimiväärtusega 10 (kümme) krooni.
3. Volitada Seltsi juhatust tegema toiminguid ning sõlmima lepinguid ja muid kokkuleppeid, eesmärgiga leida aktsiate märkijaid kolmandate isikute seast, kuivõrd Seltsi aktsionärid loobusid aktsiakapitali suurendamise tulemusel välja lastud aktsiate märkimise eesõigusest (vastavalt 29.09.1997.a. toimunud Seltsi aktsionäride erakorralise koosoleku protokolli p.7).

Aktsiate märkimine kolmandate isikute poolt ning aktsiate eest tasumine peab toimuma 5 (viie) kuu ja 15 (viieteist) päeva jooksul alates nõukogu käesoleva koosoleku toimumisest. Iga aktsia hind on 40 (neliküimmend) krooni ning nende eest tuleb tasuda rahalise sissemakse tegemise teel Seltsi pangaarvele.

Kõik otsused Selti nõukogu koosolekul vastu võetud ühehäälselt.

Enn Roose
koosoleku esimees

Aivar Pihlak
protokollija

Nõukogu koosoleku protokoll (12.05.98)

/Väljavõte/

AS PRO KAPITAL NÕUKOGU KOOSOLEKU PROTOKOLL

AS Pro Kapital (edaspidi nimetatud kui Selts) nõukogu koosolek toimus 12. mail 1998.a. Tallinnas, Seltsi asukohas.

Seltsi nõukogu koosolekust võtsid osa Aivar Pihlak, Enn Roose ning Ernesto Preatoni, seega oli koosolek otsustusvõimeline.

PÄEVAKORD:

1. Nõukogu koosoleku juhataja ja protokollija valimine.

2. Seltsi aktsiakapitali suurendamine, vastavalt 29. 09. 1997.a. toimunud Seltsi aktsionäride erakorralise koosoleku protokolli punktis 6 nõukogule antud õigusele aktsiakapitali suurendamiseks ilma aktsionäride koosoleku vastava otsuseta (Äriseadustiku § 349).

3. Aktsiate märkimine ning väljalastud aktsiate eest tasumine.

OTSUSTATI:

1. Valida nõukogu koosoleku juhataja ks Ernesto Preatoni ning protokollijaks Aivar Pihlak.

2. Suurendada Seltsi aktsiakapitali 10 000 000 (kümne miljoni) krooni võrra emiteerides 1 000 000 (üks miljon) nimelist aktsiat, igaüks nimiväärtusega 10 (kümme) krooni.

3. Volitada Seltsi juhatust tegema toiminguid ning sõlmima lepinguid ja muid kokkuleppeid, eesmärgiga leida aktsiate märkijaid kolmandate isikute seast.
Aktsiate märkimine kolmandate isikute poolt ning aktsiate eest tasumine peab toimuma 5 (viie) kuu ja 15 (viieteist) päeva jooksul alates nõukogu käesoleva koosoleku toimumisest.
Aktsiate eest tasutakse ülekursiga 30.- EEK iga aktsia eest. Aktsiate eest tuleb tasuda rahalise sissemakse tegemise teel Seltsi pangaarvele.
Aktsiad emiteeritakse avaliku emissiooni teel.
Kõik otsused Seltsi nõukogu koosolekul vastu võetud ühehäälselt.

/allkiri/

Ernesto Preatoni
koosoleku juhataja

/allkiri/

Aivar Pihlak
protokollija

Kinnitan väljavõtte õigsust

Aivar Pihlak
Nõukogu liige

14.05.1998

Aktsionäride erakorralise koosoleku protokoll (12.05.98)

AS PRO KAPITAL
aktsionäride erakorralise koosoleku
P R O T O K O L L

Aktsiaseltsi Pro Kapital (edaspidi nimetatud kui Selts) aktsionäride koosolek toimus 12. mail 1998.a. Seltsi ruumides asukohaga Narva mnt. 13, Tallinn.

Kohal viibisid alljärgnevad Seltsi aktsionärid:

- Eastprom Holding AG, keda esindab Davide Marco Bizzi;
- Baltic Investments Limited, keda esindab Aivar Pihlak;
- Peak Mount Corporation, keda esindab Allan Jundas.

Seega olid kohal kõik Seltsi aktsionärid, kellele kuulub 100% Seltsi häälõiguslikest aktsiatest ning Seltsi koosolek oli otsustusvõimeline.

Seltsi koosoleku juhatajaks valiti Andrus Laurits ja protokollijaks Dragan Perović.

PÄEVAKORD:

1. Aktsiate märkimise eesõiguse välistamine.

OTSUSTATI:

1. Seoses sellega, et Seltsi nõukogu on 12.05.1998.a. otsustanud suurendada aktsiakapitali, emiteerides 1 000 000 (üks miljon) nimelist aktsiat, otsustasid Seltsi aktsionärid välistada eeltoodud aktsiakapitali suurendamise tulemusel emiteeritavate akstiate märkimise eesõiguse.

Kõik otsused Seltsi erakorralisel koosolekul vastu/võetud ühehäälselt.

Koosoleku juhataja _____ Andrus Laurits

Koosoleku protokollija _____ Dragan Perović

Juriidiline Arvamus

Advokaadibüroo
Pohla & Hallmägi

Balti Cresco Investeerimisgrupi AS
Andres Rätsepp
juhatuse esimees
Tartu mnt.14
Tallinn EE0001

12. mai 1998.a.

Juriidiline arvamus

Lugupeetud hr Rätsepp

Mina, Sanjay-Jaanus Mody, tegutsedes Eesti Vabariigis sõltumatu advokaadina, olen allpooltoodult analüüsinud seoses AS-i Pro Kapital poolt korraldatava aktsiate avaliku emissiooniga AS-i Pro Kapital varadega seonduvaid õiguslikke aspekte. Käesolev arvamus hõlmab AS-le Pro Kapital kuuluvaid ehitisi kui vallasasju ning osalusi ettevõtetes, mis omavad ehitisi kui vallasasju ja kinnisasju.

Juriidiline analüüs on tehtud AS Pro Kapital poolt 1998.a. veebruarist kuni maini esitatud dokumentatsiooni alusel ning eeldusel, et nimetatud dokumentatsioon kajastab tegelikke asjaolusid. Juriidiline arvamus hindab põhilisi eelpoolkirjeldatud varadega seonduvaid peamisi õiguslikke aspekte. Hinnang on antud lähtudes Eesti Vabariigi seadusandlusest.

Varade ja osaluste kirjeldus:

AS Pro Kapital

Asukoht	Jõe 2a, Tallinn
Vara juriidiline staatus	ehitis kui vallasasi
Registreeritud varad seisuga 17.03.98	tootmiskorpus nr.1 ja 2
Teenindav maa seisuga 17.03.98	2 899 m2

Asukoht	Jõe 4, Tallinn
Vara juriidiline staatus	ehitis kui vallasasi
Registreeritud varad seisuga 17.03.98	lukksepatöökoda-tootmishoone, kallamaja, tehniline boks, kaks garaazi nr.1 ja 2
Teenindav maa seisuga 17.03.98	3 301 m2

Asukoht	Narva 13, Tallinn
Vara juriidiline staatus	ehitis kui vallasasi
Registreeritud varad seisuga 17.03.98	4461/10000 mõttelist osa büroo-kaubandushoonest
Teenindav maa seisuga 17.03.98	5 192 m2

a007-bl.doc

Asukoht	Vene 9, Tallinn
Vara juriidiline staatus	ehitis kui vallasasi
Registreeritud varad seisuga 17.03.98	5764/10000 mõttelist osa kahest hoonest, kahest kuurist
Teenindav maa seisuga 17.03.98	1 602 m2

OÜ Larvikk

Osalus	51,67% osaühingu osakapitalist
Asukoht	Põhja 21, Tallinn
Vara juriidiline staatus	ehitis kui vallasasi
Registreeritud varad seisuga 17.03.98	15 korpust ja rajatist
Teenindav maa seisuga 17.03.98	21 777 m2

OÜ Viruäri

Osalus	56,1% osaühingu osakapitalist
Asukoht	Viru 1/Vene 2, 4, Tallinn
Vara juriidiline staatus	kinnisasi
Kinnistu pindala	1 243 m2

OÜ Ermekta

Osalus	30% osaühingu osakapitalist
Asukoht	Vene 19, Tallinn
Vara juriidiline staatus	ehitis kui vallasasi
Registreeritud varad seisuga 17.03.98	hoone
Teenindav maa seisuga 17.03.98	1 519 m2

OÜ Nurmelin

Osalus	60,62% osaühingu osakapitalist
Asukoht	Endla 45
Vara juriidiline staatus	ehitised kui vallasasjad, maa erastamise leping sõlmitud
Registreeritud varad seisuga 17.03.98	autoremonditöökoda, neljakorruseline garaažihoone, puidutöökoda-ladu, pumbajaam
Moodustatava kinnistu pindala	22 110 m2

Lähtudes Eesti Vabariigi seadusandlusest, sealhulgas Asjaõigusseaduse § 95 1. lõikes kehtestatud heauskse omandamise printsiibist olen arvamusel, et:

1.

AS-I Pro Kapital on seaduslik omand ülaltoodud varadele asukohaga Tallinnas, Jõe 2a, Jõe 4, Narva 13 ja Vene 9 ning need varad on käsitletavad ehitiste, kui vallasasjadena.

a007-bl.doc

Ehitiste omandamise lepingud on sõlmitud seadusega ettenähtud notariaalses vormis. Ehitiste võõrandamiseks ja omandamiseks ettenähtud nõukogu ja aktsionäride üldkoosoleku otsused on olemas. Ehitised on registreeritud Tallinna Hooneregistris.

Omanik on kasutanud oma õigust erastada ostueesõigusega ehitiste alust ja neid teenindavat maad ning esitanud seaduses ettenähtud korras vastavad avaldused. Maade erastamise protsess ei ole lõpuni jõudnud.

Riigivararegister on kinnitanud, et käsitletavad varad ei ole seal registreeritud.

Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamisega seonduvaid vaidlusi ei ole.

Ehitistest ainsana on kasutusluba Tallinn, Narva mnt.13 asuval ehitisel, teised ehitised on ehitusjärgus.

Registrisse kantavatest koormatistest on Tallinnas, Jõe 2a ehitis koormatud pandilepinguga AS Tallinna Pank kasuks.

2.

AS-I Pro Kapital on seaduslik omand 51,67%-le OÜ Larvikk osakapitalist.

Osa on omandatud seadusega ettenähtud kirjalikus vormis. Osa võõrandamiseks ja omandamiseks ettenähtud nõukogu ja aktsionäride üldkoosoleku otsused on olemas. AS Pro Kapital on kantud OÜ Larvikk osanike nimekirja.

OÜ-l Larvikk on seaduslik omand ülaltoodud varadele asukohaga Tallinnas, Põhja 21 ning need varad on käsitletavad ehitiste, kui vallasasjadena.

Ehitiste omandamise leping on sõlmitud seadusega ettenähtud notariaalses vormis. Ehitiste võõrandamiseks ja omandamiseks ettenähtud nõukogu ja osanike koosoleku otsused on olemas. Ehitised on registreeritud Tallinna Hooneregistris.

Omanik on kasutanud oma õigust erastada ostueesõigusega ehitiste alust ja neid teenindavat maad ning esitanud seaduses ettenähtud korras vastava avalduse. Maade erastamise protsess ei ole lõpuni jõudnud.

Riigivararegister on kinnitanud, et käsitletavad varad ei ole seal registreeritud.

Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamisega seonduvaid vaidlusi ei ole.

Ehitustööd ei ole lõpule viidud ning ehitistel ei ole kasutusluba.

Registrisse kantavatest koormatistest on ehitised koormatud pandilepinguga AS Eesti Ühispank kasuks. Lisaks nimetatule ei ole registrist kustutatud kasutusvaiduse märget Rettig Radiaator kasuks.

3.

AS-I Pro Kapital on seaduslik omand 56,1%-le OÜ Viruäri osakapitalist.

Osa on omandatud seadusega ettenähtud kirjalikus vormis. Osa omandamiseks ettenähtud nõukogu otsus on olemas. AS Pro Kapital on kantud OÜ Viruäri osanike nimekirja.

Tartu mnt. 14, EE0001 Tallinn, tel. (2) 610 87 77, faks (2) 610 87 97

OÜ-l Viruäri on seaduslik omand ülaltoodud kinnistule asukohaga Tallinnas, Viru 1, Vene 2, 4, ning see vara on käsitletav kinnisasjana.

Kinnisasja omandamise leping on sõlmitud seadusega ettenähtud notariaalses vormis ning omandiõigus on kajastatud Tallinna Kinnistusameti Tallinna Kinnistusjaoskonna Kinnistusregistriosas nr.34.

Riigivararegister on kinnitanud, et käsitletav vara ei ole seal registreeritud.

Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamisega seonduvaid vaidlusi ei ole.

Kinnistul asuva ehitise ehitustööd ei ole lõpule viidud ning ehitisel ei ole kasutusluba.

Registrisse kantavatest koormatistest on kinnistu koormatud hüpoteegiga AS Eesti Ühispank kasuks.

4.

AS-l Pro Kapital on seaduslik omand 30%-le OÜ Ermekta osakapitalist.

Osa on omandatud seadusega ettenähtud kirjalikus vormis. Osa omandamiseks ettenähtud nõukogu otsused on olemas. AS Pro Kapital on kantud OÜ Ermekta osanike nimekirja.

OÜ-l Ermekta on seaduslik omand ülaltoodud varale asukohaga Tallinnas, Vene 19 ning see vara on käsitletav ehitise, kui valiasasjana.

Ehitise omandamise leping on sõlmitud seadusega ettenähtud notariaalses vormis. Ehitise omandamiseks ettenähtud nõukogu otsus on olemas. Ehitis on registreeritud Tallinna Hooneregistris.

Omanik on kasutanud oma õigust erastada ostueesõigusega ehitiste alust ja neid teenindavat maad ning esitanud seaduses ettenähtud korras vastava avalduse. Maade erastamise protsess ei ole lõpuni jõudnud.

Riigivararegister on kinnitanud, et käsitletav vara ei ole seal registreeritud.

Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamisega seonduvaid vaidlusi ei ole.

Ehitustööd ei ole lõpule viidud ning ehitisel ei ole kasutusluba.

Registrisse kantavatest koormatistest on ehitis koormatud pandilepinguga AS Eesti Ühispank kasuks.

5.
AS-l Pro Kapital on seaduslik omand 60,62% OÜ Nurmelin osakapitalist

Osa on omandatud seadusega ettenähtud kirjalikus vormis. Osa omandamiseks ettenähtud nõukogu otsused on olemas. AS Pro Kapital on kantud OÜ Nurmelin osanike nimekirja.

OÜ-l Nurmelin on seaduslik omand ülaltoodud Tallinnas, Endla 45 asuvale varale ning see vara on käsitletav ehitise, kui valiasasjana. Ehitised on registreeritud Tallinna Hooneregistris.

Tartu mnt. 14, EE0001 Tallinn, tel. (2) 610 87 77, faks (2) 610 87 97

Advokaadibüroo
Pohla & Hallmägi

Maa ostueesõigusega erastamise protsessi käigus on sõlmitud maa ostu-müügileping. Kinnisasja omandi tekkimiseks ei ole veel kannet kinnistusraamatusse tehtud. Moodustava kinnistu pindala 22 110 m2 kattub ehitiste teenindamiseks vajaliku maa-alaga.

Ehitiste omandamise ja maa ostu-müügileping on sõlmitud seadusega ettenähtud notariaalses vormis.

Riigivararegister on kinnitanud, et käsitletav vara ei ole seal registreeritud.

Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamisega seonduvaid vaidlusi ei ole.

Ehitustööd ei ole lõpule viidud ning ehitistel ei ole kasutusluba.

Registrisse kantavatest koormatistest on ehitised koormatud pandiga AS Eesti Ühispank kasuks. Moodustatav kinnistu koormatakse esimese järjekoha hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks. AS-l Eesti Ühispank on õigus nõuda ehitistel olnud pandi kandmist kinnistusraamatusse hüpoteegina esimesele vabale järjekohale.

Kokkuvõte: lähtudes kogutud materjalist ja arvestades Eesti Vabariigi seadusandlust, maareformi hetkeseisu, üldist õiguslikku keskkonda ning mõistlikkuse printsiipi on AS Pro Kapital ülalkirjeldatud vara heauskne omanik ning tema omandiõigus vallas- ja kinnisvarale, sealhulgas osalustele ettevõtetes on aspektist juriidiliselt piisavalt kaitstud.

Austusega

Sanjay Jaanus Mody

OÜ Uus Maa eksperthinnang

OÜ UUS MAA
Reg. kood 10307231

Eksperthinnang nr. 4360683

Kinnistud Tondi 49^{A}, Tondi 51, Tondi 51^{D}, Tondi 51^{F}, Tondi 53, Tondi 53^{A}, Tondi 53^{C}, Tondi 55^{B}, Tondi 57, Seebi 24^{A}/Tondi 53^{B}, Tammsaare tee 56/58 ja Tuisu 22

Tallinn 1998

Tellija:

AS Pro Kapital
Narva mnt 13
EE0001 Tallinn
tel 627 2520

Hindaja:

OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA
Pärnu mnt 28
EE0001 TALLINN
tel 627 2600
fax 627 2601

Hindamine teostatud: 12. - 16. juuni 1998.

1. Hinnatav objekt

Hindamise objektiks on kinnistud aadressiga Tallinn, Tondi 49^{A}, Tondi 51, Tondi 51^{D}, Tondi 51^{F}, Tondi 53, Tondi 53^{A}, Tondi 53^{C}, Tondi 55^{B}, Tondi 57, Seebi 24^{A}/Tondi 53^{B}, Tammsaare tee 56/58 ja Tuisu 22.

2. Hindamise eesmärk

Hindamise eesmärgiks on hindamise objekti turuväärtuse leidmine.

3. Eksperthinnangu alused

Eksperthinnangu alusteks olid:

- Rahvusvahelised hindamisstandardid - IVS 1 - 4;
- Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) eksperthinnangu tüüpstandard;
- EKHÜ Heade Tavade Koodeks.

4. Eksperthinnangu lähtematerjalid

Hindamise lähtematerjalideks olid:

- Tallinna Linnavolikogu, otsuse eelnõu - "Kinnisvara Tondi 49^{A}, Tondi 51, Tondi 51^{D}, Tondi 51^{F}, Tondi 53, Tondi 53^{A}, Tondi 53^{C}, Tondi 55^{B}, Tondi 57, Seebi 24^{A}/Tondi 53^{B}, Tammsaare tee 56/58 ja Tuisu 22 müügi, müügi viisi, alghinna ja maksetingimuste määramine", 20.06.1997;
- Studio Tecnico M.S.C., Tondi piirkonna perspektiivplaan;
- rendilepingute koopiad;
- objekti ülevaatus, 12.06.1998.

5. Objekti kirjeldus

5.1 Asukoht

Hindamise objektiks olevad kinnistud paiknevad Kristiine linnaosas Tondi ja Tammsaare tee vahelisel piiratud territooriumil, Kinnistu Tuisu 22 piirneb Tammsaare tee, Rahumäe tee ja Tuisu tänavaga.
Ümbruskonnas hoonestuse moodustavad peamiselt elamukvartalite tüüpelamud (Seebi tn) ja vanemad puumajad (Tondi tn).
Piirkond on kiirelt arenev alates Tammsaare tee pikenduse avamisest – naabruses on valminud Baltmotorsi müügiesindus, Alexela ja Neste tanklad, Tammsaare tee ristmikul on valmimas Itaalia Auto müügiesindus, planeeritud on ESS peahoone ning mitmed teised hooned.
Juurdepääs Tondi tänava kaudu on tülikam tänu tõkkepuudega raudteeülesõidule ja halvale asfaltkattele.

5.2 Kinnistute andmed

Kinnistute põhiandmed on esitatud järgmises tabelis:

Jrk. nr.	Aadress	Katastritunnus	Sihtotstarve	Kinnistu nr.	Pindala, m²
1	Tondi 49A	78407:702:0270	sotsiaalmaa	1580	2 754
2	Tondi 51	78407:702:0280	ärimaa	1100	10 355
3	Tondi 51D	78407:702:0300	sotsiaalmaa	1128	8 547
4	Tondi 51F	78407:702:0320	sotsiaalmaa	1127	1 971
5	Tondi 53	78407:702:0330	ärimaa	1131	26 387
6	Tondi 53A	78407:702:0340	sotsiaalmaa	1203	3 449
7	Tondi 53C	78407:702:0450	elamumaa	1129	19 129
8	Tondi 55B	78407:702:0370	ärimaa	1085	3 564
9	Tondi 57	78407:702:0380	ärimaa	1202	13 600
10	Seebi 24A/Tondi 53B	78407:702:0230	sotsiaalmaa	1300	33 873
11	Tammsaare tee 56/58	78407:702:0160	ärimaa	803	7 139
12	Tuisu 22	78407:702:0150	ärimaa	802	54 589
	KOKKU:				186 377

Kinnistute jagunemine sihtotstarvete järgi:

Sihtotstarve	Pindala, m²	Osakaal, %
Ärimaa	61 065	33
Sotsiaalmaa	50 594	27
Elamumaa	73 718	40
KOKKU:	185 377	100

5.3 Hooned

Kinnistutel nr. 1106, 1131, 1085 ja 1202 paiknevad endised sõjaväekasarmud on võetud muinsuskaitse alla ning kuuluvad säilitamisele. Kuna hindajate käsutuses ei olnud hoonete inventariseerimisjooniseid, on järgnevad andmed ligikaudsed.

Kinnistu nr.	Ehituseasta	Korruste arv	Korruse kõrgus	Üldpind	Kubatuur
1106	1922	2	3.5 m	4 700 m²	19 000 m³
1131	1922	2	3.5 m	14 900 m²	50 000 m³
1085	1950	2	3.0 m	2 300 m²	8 000 m³
1202	1922	2	3.5 m	5 500 m²	22 000 m³

Põhikonstruktsioonid:

Vundament - paekivist linrvundamendid;
Välisseinad - keraamilistest tellistest;
Vahelaed - puittaladel;
Katus - puitsarikatel viilkatus, katusekattematerjaliks on plekk;
Aknad - 2-kordsed aknad puitraamidel;
Uksed - puituksed;
Põrandad - laudpõrandad;
Välisviimistlus - puhasvuugiga laotud keraamilised tellised, sokkel on viimistletud klombitud paekividega;
Siseviimistlus - krohvitud ja värvitud pinnad.

Hoonete ehitustehniline seisukord:
Hoonete füüsiline ja moraalne kulum on suur, mistõttu on otstarbekas ja kasulik säilitada vaid hoonete välisseina konstruktsioonid. Ülejäänud osades vajavad hooned täielikku rekonstrueerimist. Ülevaatuse käigus ei olnud märgata suuremaid ehituslikke defekte (praod, läbivajumised jm).
Teistel kinnistutel paiknevad hooned on otstarbekas lammutada.

5.4 Kompleksi tehnovõrgud

Hindamisel on eeldatud, et kompleksi vee- ja kanalisatsioonitorustikud on ühendatud tsentraalsete linnavõrkudega, kuid need vajavad kaasajastamist. Olemasoleva installeeritud elektrivõimsuse kohta teave puudub.

6. Hindamine

6.1 Hindamisel kasutatud meetodid

Käesolevas eksperthinnangus on objekti turuväärtuse leidmiseks kasutatud rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 1-4 vastavat turutehingute võrdluse meetodit *(Sales Comparison Method)*. Antud meetodi puhul leitakse objekti turuväärtus hinnatava objekti ja hiljuti müüdud sarnaste objektide võrdlemise alusel. Objekt peab olema võrreldav teiste analoogsete objektidega füüsiliste, asukoha ja majanduslike näitajate osas.

Teiste hindamismeetodite kasutamine ei ole käesolevas eksperthinnangus õigustatud. Kapitaliseeritud tulude *(Capitalised Earnings)* ehk diskonteeritud rahavoo meetodi *(Discounted Cash Flow Method)* kasutamisel on puuduseks kinnistutel paiknevate hoonete suhteliselt halb seisukord, mis ei võimalda renditulu tootmist.

6.2 Kompleksi arendusvõimalused

Kinnistutel nr. 1106, 1131, 1085 ja 1202 paiknevad hooned on võetud muinsuskaitse alla ning kuuluvad säilitamisele, ülejäänud hoonestus on otstarbekas lammutada. Kuna käesoleval ajal kinnistutega kaetud territooriumile detailplaneeringut kinnitatud ei ole, puudub informatsioon kinnistute hoonetustingimuste kohta. Studio Tecnico M.S.C. poolt on koostatud Tondi piirkonna perspektiivplaan, mille kohaselt hoonestatakse kinnistud uute büroo- ja ärihoonetega ning elamutega, säilitades muinsuskaitse all olevad hooned. Kinnistutele Tondi 55 ja Tondi 55^A on planeeritud rajada ühiskondlik spordikompleks ja park. Vastavalt tellija soovile on järgnevas aluseks võetud Studio Tecnico M.S.C. koostatud piirkonna perspektiivplaan.

6.3 Rendilepingud

Vastavalt Tallinna Linnavolikogu otsuse eelnõule "Kinnisvara Tondi 49^A, Tondi 51, Tondi 51^D, Tondi 51^F, Tondi 53, Tondi 53^A, Tondi 53^C, Tondi 55^B, Tondi 57, Seebi 24^A/Tondi 53^B, Tammsaare tee 56/58 ja Tuisu 22 müügi, müügi viisi, alghinna ja maksetingimuste määramine" kehtib käesoleval ajal rendileping hoonetele kinnistul aadressiga Seebi 24^A/Tondi 53^B. Rentnikuks on rendilepingu kohaselt Tallinna Tuletõrje- ja Päästeamet, leping on sõlmitud tähtajaga 10 aastat 2954.5 m² kohta ja 5 aastat 1745.2 m² kohta hoonetest alates 12.09.1995. Rendihinnaks on lepinguga

sätestatud 1 EEK/m² kuus, millele lisanduvad Eesti Vabariigis kehtiv käibemaks ning tasud kommunaalteenuste eest; renti korrigeeritakse vastavalt vajadusele ja tarbijahinnaindeksi muutumisele kord aastas.
Vastavalt lepingu p. 4.1.4 on rendileandjal õigus leping ühepoolselt katkestada ühekuulise etteteatamisega, kui seda nõuavad linnaehituslikud huvid. Samuti lõpeb rendileping lepingu objektiks olevate hoonete ja rajatiste hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutumisel (p. 6.2). Tingituna eeltoodust ei ole hindamisel arvestatud ebasoodsast rendilepingust tuleneva objekti kinnisvaralise väärtuse vähenemisega.

6.3 Turusituatsioon

Ärimaa sihtotstarbega kinnistute puhul (nagu ka kõigi teiste sihtotstarvatega kinnistute puhul) on esmatähtis asukoht. Asukoha valikul on omaette kriteeriumiks kinnistu sihtotstarve, s.t. ärimaa puhul on eelistatud asukohad eelkõige südalinnas ja peamagistraalide ääres, elamumaa puhul on oluline looduskaunis keskkond ning rahulik ja vaikne elukeskkond.

Võrreldavate tehingute objektiks olnud kinnistute parameetrid on olnud väga erinevad, mistõttu ei ole keskmiste ostu-müügihindade väljatoomine suure täpsusega võimalik. Järgnevalt on välja toodud kinnistute ostu-müügihindade vahemikud piirkondade lõikes:

Tallinna kesklinn	1500 - 4000 EEK/m²
Tallinna kesklinna lähialad	500 - 1500 EEK/m²
Tallinna äärealad	200 - 400 EEK/m²

Toodud hinnavahemikud kajastavad tehinguid kruntidega suuruses kuni 3000 m². Suuremate kruntide puhul olid tehinguhinnad vastavalt pindalale ca 1.5 - 3 korda madalamad. Sama palju kui kruntide suurus, mõjutab müügihinda ka lubatava hoonestuse maht ja ulatus. Kuna praegusel ajal ei ole koostatud ega kinnistatud piirkonna detailplaneeringut, ei saa üheselt rääkida ehitusvõimalustest kinnistutele (täisehituse protsent, korruste arv, teede ja tänavate asukohad, kommunikatsioonid jm piirangud).

Potentsiaalse ostjaskonna moodustavad peamiselt kinnisvaraarendusega ja -vahendusega teglevad ettevõtted, mistõttu sõltub tehingu hind oluliselt kinnistu ostmisega seotud äriplaanist. Samuti võib kõne alla tulla ka kinnistute sihtotstarbe muutmine tulevikus.

Hinnatavad kinnistud asuvad soodsas piirkonnas – kohast möödub keskmiselt suur liiklusvool piki Tammsaare teed ja Tondi tänavat, tagatud on hea autotranspordi ligipääs. Kinnistud paiknevad Tammsaare tee ja Tondi tn ristmiku naabruses, eelnimetatud tänavate vahel, mistõttu avaneb kinnistutele tänavatelt hea vaade. Probleemiks ei kujune tõenäoliselt ka parkimisvõimaluste leidmine. Kinnistute väärtust tõstab ka lisajuurdepääsu loomine Tammsaare teelt.
Arvestades asukoha perspektiividega ja piirkonna kiire arenguga võib prognoosida kinnisvara hindade tõusu antud piirkonnas.

6.4 Turutehingute võrdluse meetod

Kinnistute hindamisel on aluseks võetud nende paiknemine teede, tänavate ja teiste kinnistute suhtes ning sihtotstarve (ehitusvõimalused). Kinnistute üldpinnast 33% moodustab ärimaa, 27% sotsiaalmaa ja 40% elamumaa.

Kinnistute turuväärtuse leidmiseks on leitud kinnistutele sobivad müügihinnad, diferentseerides neid sihtotstarbe ja paiknemise järgi. Hinnatavad kinnistud võib liigitada vastavalt p. 6.3 toodud tabelile piirkondadesse Tallinna kesklinna lähialad, kus on toimunud tehinguid vahemikus 500 - 1500 EEK/m² ja Tallinna äärealad, milles tehingute hinnavahemik on 200 - 400 EEK/m².

Arvestades asjaoluga, et osadel kinnistutel paiknevad säilitamisele kuuluvad hooned, tuleb arvestada suuremahuliste investeeringutega renoveerimistöödesse, mis omakorda mõjutab kogu kinnistu ostu-müügihinda. Seetõttu on suurema täpsuse ja hindamistulemuse usaldusväärsuse tõstmiseks säilitamisele kuuluvate hoonetega kinnistute turuväärtus leitud turutehingute võrdluse meetodil hoonete pinna arvestuses.

Jrk. nr.	Aadress	Sihtotstarve	Pindala, m²	EEK/m²	Üldpind, m²	EEK/m²	EEK
1	Tondi 49A	sotsiaalmaa	2 754	250			688 500
2	Tondi 51	ärimaa	10 356		4 700	1 500	7 050 000
3	Tondi 51D	sotsiaalmaa	8 547	250			2 136 750
4	Tondi 51F	sotsiaalmaa	1 971	250			492 750
5	Tondi 53	ärimaa	28 387		11 900	1 500	17 850 000
6	Tondi 53A	sotsiaalmaa	3 449	250			862 250
7	Tondi 53C	elamumaa	19 129	250			4 782 250
8	Tondi 55B	ärimaa	3 584		2 300	1 500	3 450 000
9	Tondi 57	ärimaa	13 600		5 500	1 500	8 250 000
10	Seebi 24A/Tondi 53B	sotsiaalmaa	33 873	250			8 468 250
11	Tammsaare tee 56/58	ärimaa	7 139	500			3 569 500
12	Tulsu 22	elamumaa	54 588	500			27 294 500
	KOKKU:		185 377				84 894 750

6.5 Kokkuvõte

Käesolevas eksperthinnangus on hinnatavate kinnistute turuväärtuse leidmiseks rakendatud turutehingute võrdluse meetodit, kuna teised meetodid ei ole kasutatavad. Kinnistute turuväärtus on leitud võrdluseks sobivate kinnistute pindalade maksumuste kaudu, säilitatavate hoonetega kinnistute turuväärtus on leitud võrdluseks sobivate hoonete üldpinna maksumuste kaudu. Kinnistute summaarne turuväärtus on leitud summeerides erinevate kinnistute väärtused.
Võttes arvesse kõike eeltoodut, olukorda kinnisvaraturul ja üldist majandussituatsiooni, on hinnatavate kinnistute turuväärtus hinnanguliselt 85 000 000 EEK.

Kinnistute realiseerimine esitatud turuväärtusega eeldab järgmiseid müügitingimusi:

- piirkonnal on olemas kinnitatud detailplaneering;
- korraga on pakkumisel vähesel arvul antud piirkonna kinnistuid;
- kvartalisiseste kinnistute müümine eeldab tänavaäärsetel kinnistutel samaaegset arendustegevust.

Tinginna kinnistute suurest mahust ei ole kõik kinnistud realiseeritavad ajaga, mis mahub turuväärtuse mõiste ajalistesse raamidesse (äriplaani koostamine, finantseerimisallikate leidmine). Seetõttu võib kinnistute reaalne müügihind kiirmüügi tingimustes osutuda turuväärtusest oluliselt madalamaks.

7. Eksperthinnangu kehtivuse eeldused

Käesolev eksperthinnang on kehtiv järgmistel eeldustel:

- tellija poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõesed;
- kinnistud on omandatud vastavalt seadustele;
- kinnistute võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;
- kinnistud ei ole koormatud lepingutega, mis mõjutavad nende väärtust.

8. Hindamistulemus

OÜ Kinnisvarabüroo UUS MAA hinnangul on kinnistutel aadressiga Tallinn, Tondi 49A, Tondi 51, Tondi 51D, Tondi 51E, Tondi 53, Tondi 53A, Tondi 53C, Tondi 55B, Tondi 57, Seebi 24A/Tondi 53B, Tammsaare tee 56/58 ja Tuisu 22 turuväärtus kokku 85 000 000 (kaheksakümmend viis miljonit) EEK.

Lisa: fotod, asukoha skeem.

Eksperthinnang on koostatud 8 lehel, kõik lehed on allkirjastatud selle koostaja poolt.

16. juuni 1998

EESTI VABARIIK TALLINN
OÜ KINNISVARABÜROO
UUS MAA
REAL ESTATE COMPANY LTD
REPUBLIC OF ESTONIA

Direktor: Urmas Laur

Hindamisgrupi juht: Eero Olander

Hindaja: Ülo Jaanisoo

Aktsiate registreerimistunnistus

EESTI VABARIIK

VÄÄRTPABERIINSPEKTSIOON

T U N N I S T U S

AS Pro Kapital

(emitent)

1 000 000 aktsiat

(emissioon)

Levitamise algus: 04.06.1998.a.
Levitamise lõpp: 17.06.1998.a.

Maht: 10 000 000 krooni

Kokku registreeritud: 13 500 000 aktsiat

on registreeritud Väärtpaberiinspektsioonis vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 190. 16. juuli 1996. a. ja lubatud avalikku ringlusse.

REGISTREERIMISNUMBER

RVPA 189

Marek Mägi
Peadirektor

VÄÄRTPABERIINSPEKTSIOON

20. mai 1998