

AKTSIATE REGISTREERIMISPROSPEKT

AS PRO KAPITAL GRUPP

12 308 366 LIHTAKTSIAT

Vastavalt 21.02.2000 a. AS-le Pro Kapital Grupp tehtud pakkumisele ning AS Pro Kapital Grupp (edaspidi "PKG" või "Emitent") aktsionäride üldkoosoleku otsusele 11.04.2000, otsustas PKG emiteerida suunatult 14 400 000 lihtaktsia, nimiväärtusega 10 krooni. 14 400 000 lihtaktsiat otsustati emiteerida suunatult ettevõtte Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A. aktsionäridele, kes avaldasid soovi vahetada oma aktsiad PKG aktsiate vastu vastavalt aktsionäride sündikaadi otsusele 15.veebbruarist 2000 a.

15. juunil 2000. a. lõppenud märkimisperioodi lõpuks oli emiteeritavatest aktsiatest märgitud 12 308 366 aktsiat, mis soovitakse noteerida Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas. Emiteeritud aktsiad moodustavad PKG aktsiakapitalist peale aktsiakapitali suurendamist 35,36%. Emitendi juhatus tühistas märkimisaja jooksul märkimata jäänud aktsiad.

Investorid peaksid enne otsuse tegemist hoolikalt tutvuma käesoleva emissiooniprosppektiga ning arvestama teatud riskidega, mis on seotud võlakirjade, aktsiate ja PKG-ga.

Käesolev emissioon on registreeritud Väärtpaberiinspeksioonis 28.aprillil 2000.a. registreerimisnumbriga RVPA312 ja lubatud avalikku ringlusse.

USALDUSISIK



1. august 2000

Emitent võtab endale vastutuse käesolevas registreerimisprospektis sisalduvate kõigi andmete õigsuse ning täielikkuse eest. Emitent kinnitab, et ta on võtnud tarvitusele kõik kohased abinõud käesolevas registreerimisprospektis esitatud andmete õigsuse ning täielikkuse kontrollimiseks ning et esitatud informatsioonist ei puudu ega ole välja jäetud midagi, mis mõjutaks käesolevas registreerimisprospektis esitatud andmete sisu või tähendust. Emitendi esindajate kinnitused käesolevas registreerimisprospektis esitatud andmete õigsuse ning täielikkuse kohta sisalduvad prospekti lõpus.

Käesoleva registreerimisprospekti eesmärk on anda informatsiooni Emitendi ning emiteeritavate aktsiate kohta. Käesolev registreerimisprospekt ei kujuta endast ei Emitendi ega usaldusliku pakkumist osta Emitendi aktsiaid ja võlakirju. Registreerimisprospektis sisalduvat ei tule mõista juriidilise, ärilise ega maksualase nõuandena. Tulevased investorid võivad soovi korral konsulteerida vastava ala nõustajatega.

Investorile kättesaadavad dokumendid

PKG põhikirjaga ning seaduse alusel nõutud aruannetega PKG tegevuse ja majandusliku seisundi kohta on võimalik tutvuda PKG kontoris Tallinnas aadressil Narva mnt 13. Registreerimisprospektiga on võimalik tutvuda Tallinna Väärtpaberibörsi (TVB) koduleheküljel www.tse.ee.

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

SISUKORD

1. ÜLEVAADE EMISSIOONIST	6
1.1. EMISSIOONI MÄRKIMISE TULEMUSED.....	7
2. ÜLEVÕETAV ETTEVÕTE.....	8
2.1. ÜLDANDMED	8
2.2. AJALUGU.....	8
2.3. TEGEVUSE KIRJELDUS.....	9
2.4. STRUKTUUR.....	10
<i>Enamusosalusega firmad.....</i>	<i>10</i>
<i>Halduslepingud ja hotellistruktuurid.....</i>	<i>11</i>
2.5. OLULISED LEPINGUD, PATENDID, LITSENTSID	11
2.6. ARBITRAAŽI- JA KOHTUVAIDLUSED	12
2.7. INVESTEERINGUD VIIMASE KOLME AASTA JOOKSUL.....	12
2.8. PLANEERITAVAD INVESTEERINGUD.....	12
2.9. JUHTIMINE.....	13
<i>Juhatused liikmed.....</i>	<i>13</i>
<i>Domina tütarettevõtete juhtkonnad</i>	<i>14</i>
<i>Domina juhtkonna liikmete töötasud ja preemiad.</i>	<i>14</i>
<i>Domina juhtkonna liikmete olulised ärihuvid.....</i>	<i>14</i>
2.10. AKTSIONÄRID	15
2.11. MAKSUSTAMINE	15
2.12. FINANTSANDMED	16
<i>Bilanss.....</i>	<i>16</i>
<i>Kasumiaruanne.....</i>	<i>17</i>
2.13. NETOKÄIBE JAOTUS TURUPIIRKONDADE LÕIKES.....	18
2.14. DOMINA GRUPI VÕLAKOHUSTUSED SEISUGA 31.05.2000	19
2.15. DOMINA POOLT ANTUD LAENUD	19
2.16. DOMINALE KUULUVAD HOONED JA RAJATISED.....	20
3. ÜLEVAADE EMITENDIST	21
3.1. EMITENT	21
3.2. ÕIGUS- JA FINANTSNÕUSTAJAD.....	21
3.3. EMITENDI STRUKTUUR.....	22
3.4. TÛTARETTEVÕTETE KIRJELDUS.....	23
<i>OÜ Ermekta.....</i>	<i>23</i>
<i>AS Kristiine Kaubanduskeskus.....</i>	<i>23</i>
<i>AS Tondi Kvartal</i>	<i>24</i>
<i>Pro Halduse AS.....</i>	<i>24</i>
3.5. KAVANDATAV OSALUSTE OMANDAMINE	25
3.6. TÛTARETTEVÕTETE PEAMISED FINANTSNÄITAJAD	25
4. KINNISVARATURG.....	26
4.1. ÜLEVAADE TURUSITUATSIOONIST	26
4.2. TULEVIKUPERSPEKTIIVID JA EESMÄRGID.....	28
5. ÄRITEGEVUS	29

5.1. ÜLEVAADE.....	29
5.2. EMITENDI STRATEEGIA.....	29
5.3. KINNISVARAARENDUS- JA E HITUSTEENUSED.....	30
5.4. KINNISVARA RENTIMINE JA HALDAMINE	30
5.5. ÜLEVAADE KINNISVARAARENDUSPROJEKTIDEST	31
<i>Kinnisvaraarendusprojektid Tallinnas</i>	31
<i>Kinnisvaraarendusprojektid Riias</i>	31
<i>Kinnisvaraarendusprojektid Vilniuses</i>	32
5.6. VARAD	32
5.7. ÄRITULUDE STRUKTUUR.....	33
5.8. INVESTEERINGUD.....	34
5.9. VÕLAKOHUSTUSED.....	35
5.10. LAENUD TÛTARETTEVÕTETELE	36
5.11. TÕÕTAJAD	36
5.12. KÄIBEKAPITAL.....	36
5.13. OLULISED LEPINGUD.....	36
<i>Kindlustuslepingud</i>	36
<i>Erastamiskohustused</i>	37
<i>Muud</i>	37
5.14. KOHTUVAIDLUSED	37
6. JUHTIMINE	38
6.1. JUHTIMISSTRUKTUUR	38
6.2. JUHTKONNA LIIKMED.....	38
6.3. TÛTARETTEVÕTETE JUHTIMINE	40
6.4. JUHTKONNA LIIKMETE OLULISED ÄRIHUVID	40
<i>Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatavad ettevõtted</i>	41
6.5. ERILISE ISELOOMUGA TEHINGUD	41
6.6. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA.....	41
<i>Tehingud kontserni kuuluvate ettevõtete vahel</i>	41
<i>Tehingud Ernesto Preatoniga seotud ettevõtetega</i>	42
7. FINANTSANDMED	43
7.1. VIIMASE 3 AASTA FINANTSANDMED AS PRO KAPITAL GRUPP KONSOLIDEERITUD ARUANNETE PÕHJAL.....	43
<i>Bilanss (AS Pro Kapital Grupp kontsern)</i>	43
<i>Kasumiaruanne (AS Pro Kapital Grupp kontsern)</i>	44
<i>Bilanss (AS Pro Kapital Grupp) IAS aruannete alusel</i>	45
<i>Kasumiaruanne (AS Pro Kapital Grupp)</i>	46
8. AKTSIAKAPITAL JA AKTSIONÄRID	47
8.1. AKTSIAKAPITAL.....	47
8.2. LIHTAKTSIAD.....	47
8.3. EELISAKTSIAD	47
8.4. AKTSIATE VÕÕRANDATAVUS.....	48
8.5. MUUTUSED AKTSIAKAPITALIS	48
<i>Suunatud emissioon</i>	48
<i>Aktsiate avalikud emissioonid</i>	49

8.6. AKTSIONÄRID	49
8.7. PKG VAHETUSVÕLAKIRJADE AVALIKU EMISSIOONI MÄRKIMISTULEMUSED	50
8.8. MAKSEAGENT JA AKTSIATE REGISTER	51
9. DIVIDENDID	52
10. DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE	53
11. RISKITEGURID.....	54
11.1. EESTI MAJANDUSLIKUD JA POLIITILISED FAKTORID	54
11.2. ÜLDISED MAJANDUSTINGIMUSED JA KINNISVARATURU OLUKORD	55
11.3. KIIRE KASVUGA SEOTUD RISKID	55
11.4. ETTEVÕTETE OMANDAMISEGA SEOTUD RISKID.....	55
11.5. KONKURENTS	55
11.6. KVALIFITSEERITUD PERSONALI PALKAMINE JA RAKENDAMINE.....	56
11.7. JÄRELTURU RISK	56
11.8. INFLATSIOONI MÕJU.....	56
11.9. MÄRKUS TULEVIKKU SUUNATUD VÄIDETE KOHTA.....	56
11.10. DOMINA HOTEL E COMPROPRIETA ALBERGHIERE S.P.A. ÜLEVÕTMISEGA SEOTUD RISKID.....	57
12. ANDMETE ÕIGSUSE KINNITUS.... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.	

LISAD

- Lisa 1. Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A. aktsionäride sündikaadi ettepanek aktsiate vahetuse kohta
- Lisa 2. Audiitori hinnang AS Pro Kapital aktsionäridele mitterahalise sissemakse kohta
- Lisa 3. AS Pro Kapital aktsionäride korralise üldkoosoleku protokoll (11.04.2000)
- Lisa 4. Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A. aastaaruanne 1999

1. ÜLEVAADE EMISSIOONIST

Emissiooni suurus:	14 400 000 lihtaktsiat
Aksia nimiväärtus:	10 krooni
Aksia hind:	5 Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere Spa aktsiat
Märkimise periood:	01/05/00 – 15/06/00
Aksiaid kokku pärast emissiooni:	36 900 000 lihtaktsiat

Vastavalt 11. aprillil 2000 toimunud ASi Pro Kapital Grupp aktsionäride üldkoosoleku otsustele kavatses ettevõtte suurendada aktsiakapitali emiteerides suunatult uusi aktsiaid Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere Spa aktsionäridele. Uute emiteeritud aktsiate eest tasutakse kogu ulatuses mitterahalise sissemaksena, kusjuures iga emiteeritav PKG aktsia vahetatakse viie Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere Spa aktsia vastu. Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere Spa aktsionärid annavad mitterahalise sissemaksena PKG-le üle oma aktsiad vastavalt nimetatud vahetuskursile enne PKG poolt avalduse esitamist Äriregistrile aktsiakapitali suurendamise sissekandmiseks, kuid mitte hiljem kui 1.september 2000.

PKG aktsiakapitali kavatsesi suurendada 144 000 000 krooni võrra emiteerides 14 400 000 nimelist lihtaktsiat, igauks nimiväärtusega 10 krooni. Väljalastavate aktsiate esialgne märkimine pidi toimuma 01.05.2000. a. kuni 15.05.2000. a. PKG juhatuse otsusega 15.maist 2000 pikendati märkimisperioodi 1.juunini 2000 ja 18.mail pikendati periood 15. juunini seoses asjaoluga, et üldkoosoleku otsusega määratud märkimistähtaja jooksul ei oldud märgitud kõiki uusi väljalastavaid aktsiaid. Emiteeritud aktsiate registreerimiseks Eesti Väärtpaberite Kesksuuredepoosiumis esitab PKG taotluse 5 pangapäeva jooksul peale märkimistulemuste kinnitamist, so. hiljemalt 26.06.2000 ning seejärel kantakse uued aktsiad Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere Spa aktsionäride kontodele. Samuti esitatakse Äriregistrile avaldus aktsiakapitali suurendamise registreerimiseks.

Seoses aktsiate suunatult emiteerimisega nende eest tasumisel mitterahalise sissemaksena puudub senistel PKG aktsionäridel aktsiate märkimise eesõigus.

Aktsiate vahetuskursi määratlemisel kasutati nõustajate abi, kelleks olid Deloitte & Touche ning audiitorfirma Cee Revisione e Certificazione Srl. CRC kasutas Domina hindamisel PricewaterhouseCoopers poolt auditeeritud finantsandmeid. PKG poolt nõustas tehingut ka Preatoni Pank. Vahetuskursi määratlemisel lähtusid pooled järgmistest 1999. aasta lõpu andmetest firmade kohta:

- PKG aktsia raamatupidamislik väärtus konsolideeritud andmete alusel 24,4 krooni;
- Domina aktsia raamatupidamislik väärtus 8,3 krooni;
- PKG aktsia börsil kaubeldav hind 41 krooni;
- netovarade õiglasel väärtusel põhinev PKG aktsia hind 52,3 krooni;
- netovarade õiglasel väärtusel põhinev Domina aktsia hind 12,8 krooni.

Nõustajate hinnangul oli konservatiivseim võtta ettevõtete hindamisel aluseks PKG aktsia turuhind ja Domina aktsia raamatupidamislik väärtus. Seega saadi aktsiate vahetuskursiks 1 PKG aktsia = 5 Domina aktsiat. Mõlema ettevõtte aktsionärid on ka aktsiate vahetuskursi heaks kiitnud.

Emiteeritavad aktsiad annavad õiguse saada dividende aasta 2000 majandusaasta eest. Dividendide maksmise kohta tulevikus ei ole AS-i Pro Kapital Grupp juhatuse ega nõukogu teinud ühtegi otsust.

1.1. Emissiooni märkimise tulemused

19. juunil 2000 kinnitas PKG juhatus aktsiaemissiooni märkimise tulemused.

AS Pro Kapital Grupp aktsionäride korralise üldkoosoleku 11. aprilli 2000 otsuse kohaselt märgiti uusi väljalastavaid aktsiaid 1. maist kuni 15. maini 2000 Emitendi asukohas. Aktsionärid andsid Emitendi juhatuselale õiguse pikendada aktsiate märkimise aega või tühistada aktsiad, mida ei ole märkimisaja jooksul märgitud, vastavalt Äriseadustiku sätetele. Seoses asjaoluga, et märkimisaja jooksul ei märgitud kõiki uusi väljalastavaid Emitendi aktsiaid, otsustas Emitendi juhatus pikendada uute välja-lastavate aktsiate märkimise aega kuni 15. juunini 2000.

15. juuniks 2000 oli uutest väljalastavatest aktsiatest märgitud 12 308 366 (kaksteist miljonit kolmsada kaheksa tuhat kolmsada kuuskümmend kuus) aktsiat. Kasutades PKG aktsionäride üldkoosolekul 11. aprillil 2000 juhatuselale antud õigust, tühistas juhatus vastavalt Äriseadustiku §-le 347 lg. 3 aktsiad, mida ei ole märgitud märkimisaja jooksul kuni 15. juunini 2000.a.

Emissiooni tulemusena kuulub AS-ile Pro Kapital Grupp seega 85,47% Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.a aktsiatest ning endised Domina aktsionärid saavad enda kontrolli alla 35,36% PKG aktsiakapitalist, mille suuruseks saab olema emissioonijärgselt 348 083 660 krooni.

Kokku märkis nimetatud ajaperioodil PKG aktsiaid 113 Domina aktsionäri. Peale emissiooni registreerimist äriregistris omandab AS-is Pro Kapital Grupp olulise osaluse investeerimisfirma Telom AG, kellele hakkab kuuluma 19,20% PKG aktsiatest.

Emissiooniga seotud kulud tervikuna moodustavad kokku 400 000 EEK.

2. ÜLEVÕETAV ETTEVÕTE

2.1. Üldandmed

Ettevõtte nimi:	DOMINA HOTEL E COMPROPRIETÀ ALBERGHIERE S.p.A.
Address:	MILAN, VIA ANDREA MAFFEI 1 CAP.20129, ITAALIA
Registreerimisnumber:	MI 146-286696
Registreerimiskuupäev:	19.02.1996
Asutatud:	14.09.1988
Lõpetamiskuupäev:	31.12.2050
Aksiakapital:	72.000.000.000 ITL

2.2. Ajalugu

1988. a. algul otsustasid grupp ärimehi, kelle hulka kuulus ka Hr. Ernesto Preatoni, alustada äritegevust hotellinduse valdkonnas.

1993. aastaks oli omandatud 5 esimest hotelli ning 25. oktoobril 1993 sõlmiti ühinemisleping, mille kohaselt asutati tänane Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere Spa (edaspidi ka Domina). Reorganiseerimisprotsessis osalenud ettevõtted olid:

1. *Domina Gestioni Srl* – ostetud hotellide managerfirma
2. *Domina Vacanze in Casa Vostra Spa* – hotelliosade kauplemisfirma
3. *Hotel Alaska Domina Club Srl* – Alaska Srl 100% omanik
4. *Alaska Srl* – Alaska Hotel omanik Cortina's
5. *Hotel Miramonti Domina Club Srl* – 100% omanik Hotel Miramonti's Corvara's
6. *Hotel Positano Domina Club Srl* – 100% omanik Positano Royal Srl's
7. *Positano Royal Srl* – Hotel Royal omanik Positanos
8. *Baia del Cannone Srl* – Piccolo Hotel Domina Club Srl omanik
9. *Piccolo Hotel Domina Club Srl* – Piccolo Hotel omanik Portofino's
10. *Grand Hotel Les Jumeaux Domina Club Sr* – hotelli Les Jumeaux omanik Cormayeur'is

Reorganiseerimine oli vajalik nii majanduslikel põhjustel kui ka turismitööstuse arengu seisukohalt, samuti grupisisesel sünergia tekitamiseks, et vähendada grupi püsikulusid.

Peale reorganiseerimist toimusid alljärgnevad tehingud:

- 1993 omandas Ernesto Preatoni Immobiliare Srl, mis praegu kuulub 100%-selt Domina-le, Coral Bay Hotel marketingidivisjoni. Coral Bay Hotel on prestiizhne hotell, mis asub Egiptuses uues puhkekuurordis Sheikh Coast'il Sharm El Sheikh'is Punase mere ääres.
- Märtsis 1996 omandati ettevõtte Micene Srl, millele kuulub Hotel Kyrie'd Tremiti saartel läbi oma 100%-lise tütarettvõtte Intursud Srl.
- Mais 1996 otsustas juhatus omandada elamurajooni "Liscia di vacca", mis asub Arzachena's (Sassari) Itaalias.
- Märtsis, 1997 otsustas Domina juhatus enda kontrolli alla võtta Hantarex Spa pankrotipesast SIAI Spa aktsiad. Sellega omandati elamupiirkond "Residence Palumbalza" Olbia's. (Sassari) . Bürokratlik protseduur viidi lõpule 1999.

15. veebruaril 2000 otsustas Domina aktsionäride sündikaat teha pakkumise AS-le Pro Kapital Grupp Domina aktsiate ülevõtmiseks. 11. aprillil 2000 võttis PKG aktsionäride üldkoosolek ka pakkumise vastu.

2.3. Tegevuse kirjeldus

Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere Spa äritegevus koosneb alljärgnevalt:

- ehitist ostetakse ja renoveeritakse eesmärgiga kasutada seda hotellina nii, et hotelli omandus müüakse erinevatele ostjatele osade (hotellituhandike) näol;
- igal ostjal on õigus kasutada osa hotellist enda tarbeks igal aastal eelnevalt kindlaksmääratud perioodil (nädalatel), mis pannakse paika sõlmitavas lepingus;
- hotelli opereerimisteenust pakutakse nii osanikele kui tavaklientidele,
- hotelliosanikele pakutakse soodushindu teenuste kasutamisel. Hindu saab muuta ainult varem kindlaksmääratud parameetrite muutumisel, millest olulisim on elukalliduse indeks;
- oluline punkt osaniku jaoks on see, et kui hotellituhandiku omanik ei kavatse kasutada hotelliteenindust kokkulepitud ajal, siis piisava etteteatamisaja jooksul sellest teatades, ei lisandu omanikule mingeid kulusid.

Ettevõtte tegevusstrateegia eeldab alljärgnevaid kvalitatiivseid standardeid:

- asukoht nimekas turismikuurordis
- sviitide olemasolu hotellis
- hotelli vastavus vähemalt 4 tärnile.

Müügitegevust arendab Domina Divisione Commerciale, millel on üheksa haru: Milano, Bergamo, Bologna, Rooma, Napoli, Bari, Lecce, Taranto ja Palermo. Müügitegevusega on seotud u.100 inimest.

Reklaami kaudu tehtav kliendiuring oli ja on jäänud siamaani põhiliseks kanaliks ja kohustuslikuks vahendiks, et saata müügivõrku püsivalt ja hulgaliselt isikute nimesid, kes reklaamikampaaniatele vastates näitavad üles huvi Domina pakkumiste vastu. Teised moodused, mida müügimehed väga sageli kasutavad, hõlmavad eelpool mainitutele suunatud toiminguid (klassikaline „teabe levitamise” süsteem); teenus klientidele, kellega võetakse regulaarselt ühendust ja kes teevad uusi oste või teatavad isikute nimesid, kellega ühendust võtta.

Erialgatuse alusel otsitakse muid turunišše: näitustelt oma ala esitlusteni, eri ringkondadest (spordi-, kultuuriringkonnad jne.) kuni erialaklubideni, mittetulundusühingutest (Rotary, Lions) koosolekute ja konverentsideni.

Tuntumad kuurordid on Cortina, Portofino, Positano, Courmayeur, Val Badia, Tremiti saared, Sardiinia ja Sharm El Sheikh.

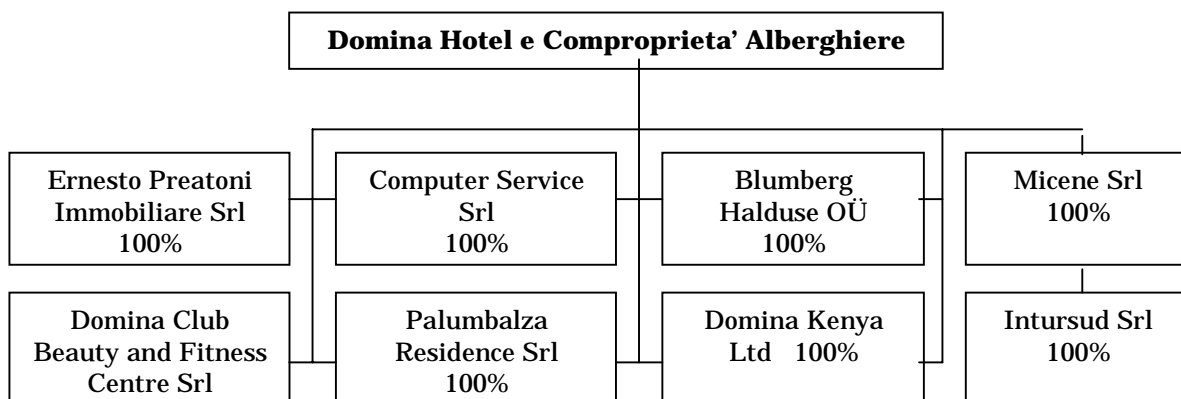
Praegu on Dominal tuhandeid Itaalia kliente ja paljud on ostnud osaluse rohkem kui ühes kuurordis.

Kontserni äritegevus on jaotatud kolme harusse: kinnisvara, kaubandus ja hotellid.

Kaubandus- ja kinnisvara valdkonda juhib tegevdirektor Mr Luca A. Milani. Hotellinduse valdkonda juhib Mr Vincenzo Presti, kes on juba mitme Domina hotelliketti kuuluva hotelli direktor.

Firma aktsiakapital ulatub 72 miljardi liirini, mis on jaotatud 72 miljoniks aktsiaks nominaalväärtusega á 1000 liiri.

2.4. Struktuur



Enamusosalusega firmad

Ernesto Preatoni Immobiliare S.r.l. (osaühing) (E.P.I.)

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvara vahendustegevuse arendamine Itaalias ja väljaspool Itaaliat ning töötajate koolitus läbi kursuste ja seminaride. Ettevõtte müüb kolmandate isikute, kes on seotud hotelli kaasomandi süsteemiga, tooteid. Kuulub 100%-selt Domina-le. Firma on kantud vahendajate registrisse ja kasutab osaliselt Domina müügi- ja opereerimisstruktuuri.

Hotellid, mida ettevõtte müüb, on Coral Bay Hotel Egiptuses, Hotel Kyrie Tremiti saartel, Hotel Palumbalza ja veel residentse ja villasid Marinella Gulf'is ning Hotel Palm Tree Malindi-Keenias.

Domina Club Beauty Fitness Centre S.r.l. (osaühing)

Asutati 1994. aastal konkreetse eesmärgiga avada Hotel Alaskas Cortinas kaasaegne ilusalong. Eesmärgiks laiendada seda teenust kõigi teiste hotellideni samuti. Kahjuks ei ole veel kätte saadud kõiki kohalikke lubasid, mistõttu äritegevust veel ei toimu. Tegevusalade loetellu kuuluvad ka programmide, kursuste ja kohtumiste läbiviimised lõdvestustehnikate ja autogeense treeningu alal.

Computer Service S.r.l. (osaühing)

Firma asutati 1996. aasta lõpul, et hoolitseda kõigi informaatika- ja andmevoogude-alaste vajaduste eest Domina kontsernis. Tegevusteks on kontorite elektrooniliste süsteemide müük ja tehniline abi (riistvara), samuti tarkvara (eriti raamatupidamist, juhtimist ja finantsvaldkonda puudutav) väljatöötamine, arendamine ja müük. Ettevõtte tegutseb ka traditsiooniliste satelliit-telefoni süsteemide ja infovõrkude juhtimisega. Ettevõtte tegutseb ka kontserniväliselt, et suurendada kasumlikkust. Viimasel ajal on tegevus kontsentreerunud Interneti teenustele.

Palumbalza Residence S.r.l. (osaühing)

Asutati 1997. aastal ja sellele kuuluvad samanimelises kompleksis elamud ja villad. Tegevus hõlmab kinnistute ostu, müüki ja vahetust, mida teostatakse läbi E.P.I.Srl'i

Micene S.r.l. (osaühing)

Dominale kuulub Micenest 100%.

Micenele kuulub 100% Intursud S.r.l.-ist (osaühing).

Intursud S.r.l. (osaühing)

Maineka Hotel Kyrie omanik S. Dominos, Tremiti saartel. Tegeleb hotelli otsese juhtimisega. Samuti eelmainitud hotelli läheduses asuvate villade müümine läbi osakuomamissüsteemi.

Blumberg Halduse OÜ

Asutati 1998. aastal eesmärgiga osta ja vahendada kinnisvara Balti riikide arenevatel turgudel turismihotellinduses. Projekti eesmärk on kombata uusi turge, suurendada kliendibaasi ning testida uusi müügistrateegiaid.

Domina Kenya Ltd

Keenias Malindis asuvat neljatärni hotelli Palm Tree Club haldav ettevõtte.

Halduslepingud ja hotellistruktuurid

Hetkel haldab Domina Divisione Alberghiera järgmisi hotelle: Hotel Alaskat Cortina D'Ampezzos (Belluno), Hotel Miramontit Corvara – Alta Badias (Bolzano), Hotel Royalit Positanos (Salerno), Hotel Les Jumeaux'd Cormayeuris (Aosta) ja Piccolo Hotelli Portofinos (Genova), Sporting Hotelli Palumbalzas (Sassari) ja järgmisel aastal hakkab haldama ka Hotel Kyriet.

Samuti haldab Division praegu Hotel Villa Pomelat, nelja tärniga Relaisi, mis asub Novi Ligure (Alessandria) maapiirkonnas, kolmetärnihotelli La Baia Hotel, mis asub otse Courmayeuri (Aosta) suusaradade ääres 1500 m kõrgusel ja neljatärnihotelli Malindi Palm Tree Club Keenias, mis asub Keenia kõige kaunimal rannal.

2.5. Olulised lepingud, patendid, litsentsid

Domina Grupp on järgmiste kaubamärkide omanik:

- DOMINA HOTEL E COMPROPRIETA' ALBERGHIERE
- ERNESTO PREATONI IMMOBILIARE
- DOMINA CLUB BEAUTY AND FITNESS CENTER.

Kaubamärgid on registreeritud Euroopa Liidu liikmesriikides, Egiptuses, Poolas, Tsehhis, Slovakkias, Rumeenias, Bulgaarias ja Keenias.

Dominal on sõlmitud eksklusiivlepingud firmadega:

- SICOT, SINAI COMPANY FOR TOURISTIC DEVELOPMENT, peakontoriga aadressil Mohandesseen Cairo, Egiptus, 21 Ahmed Orabi Street, ja
- PALM TREE CLUB LTD. peakontoriga aadressil Lamu Road, P.O.Box 180, Malindi, Keenia.

Lepingute objektiks on vastavalt Coral Bay hotellikompleksi, asukohaga Sharm El Sheikh's, ning Palm Tree Club hotellikompleksi puhkuseosakute ja tervete villade ning korterite müük ja marketing.

Lepingute järgselt teenib Domina vastavalt 40% ja 56% teenustasu vahendamise eest.

1999.a. komisjonide kogumaht võrdus 4.711.000.000 liiriga.

Lepingute omanikfirma on ERNESTO PREATONI IMMOBILIARE S.R.L.

Lisaks on Dominal juhtimislepingud järgmiste kompleksidega:

- PALM TREE CLUB LTD,
- CORAL BAY HOTEL
- VILLA POMELA, (Via Serraville 69, Novi Ligure, Itaalia)

2.6. Arbitraaži- ja kohtuvaidlused

Domina Hotel e Comproprieta' Alberghiere

Juuli lõpu seisuga on Dominal 13.000 klienti ning 23 pooleliolevat kohtuprotsessi, teemaks ostumüügi eellepingute lõpetamine ja rahade tagastamine.

11 kohtuasja on seotud süüdistusega lepingu tingimuste rikkumise osas, millest 2 kohtuasja on lahenenud sel aastal Domina kasuks. Teiste lahendid saavad aastatel 2000-2001.

Ülejäänud 12 kohtuasja põhinevad kliendi soovil lõpetada eelleping, või vähendada kokkulepitud hinda. Käesoleval aastal on võidetud nendest 1 protsess. Veel lõpetamata kohtuasjade osas on sõlmitud leping kolmandate osapooltega katmaks lepingute väärtust.

Domina on esitanud 5 taotlust ettekirjutuseks lepinguliste maksete ning juhtimiskulude katmiseks. Üks ettekirjutus on ka esitatud ning kliendi poolt nõutavad summad tasutud Liscia di Vacca kondomiiniumi eest.

Ernesto Preatoni Immobiliare, Sicot

Kaks kohtasja, milles ühes nõuab klient raha tagastamist ja teine käsitleb kahe lepingu sõlminud kliendi omavahelisi probleeme.

Intursud

Kolm kohtuasja, mis peamiselt seotud kauba või teenuste eest tasumata jätmisega. Ilmselt lahenevad protsessid poolte kokkuleppel, kus tagastatakse eelnevalt tasutud summad ja kohtukulud kaupade vastu.

2.7. Investeeringud viimase kolme aasta jooksul

- SPORTING HOTEL PALUMBALZA, asukohaga Golfo di Marinella, Palumbalsa, Itaalia, ost. Investeeringu suurus oli 19.500.000.000 itaalia liiri ning finantseeriti ettevõtte omavahenditest.

- ILMARINE RESIDENTS, asukohaga Põhja puiestee 13, Tallinn, Eesti, ost. Investeeringu suurus oli 61.000.000 EEK ehk 7.625.000.000 ITL ning investeering finantseeriti omavahenditest.

2.8. Planeeritavad investeeringud

Domina Grupi investeerimispoliitika näeb ette uute hotellide ostmist tempos üks hotell iga pooleteise aasta järel. Kogu investeerimiseelarve on keskmiselt 6 miljardit liiri aastas viie aasta kohta. Investeeringud kaetakse omavahenditest, mis on igapäevase äritegevuse käigus genereeritud.

Juhul kui ettevõtte rahavood lubavad, kaalub Domina ka võõrfinantseerimise kasutamist, kuid mitte enam kui 10% ettevõtte müügist.

Praegusel hetkel on prioriteedid uute hotellide ostmisel järgmised:

1. suur hotell prestiižes kohas mägedes, kus on võimalik pidada konverentse ning nendega seotud üritusi;
2. strateegiliselt vähetähtis, kuid maine seisukohalt suure tähtsusega on potentsiaalse hotelli otsimine ühes kolmest kunstipealinnas: Florence, Rooma ja Veneetsia;
3. madalaim prioriteet 3 ja poole aasta jooksul on hotelli otsimine keskmise tasemega mereäärses piirkonnas olles välja müünud oma tooted praegustes hotellides (Kyrie ja Palm Tree), mis kuuluvad nädala tasemega turusegmenti.

2.9. Juhtimine

Domina juhtkond koosneb ainult juhatusest. Puuduvad tegevjuhtkond ja nõukogu. Kõik funktsioonid on juhatusel.

Juhatuse liikmed

Giuliano Urbani	President
Luca Antonio Milani	Divisjoni direktor, juhatuse liige
Vincenzo Presti	Divisjoni direktor, juhatuse liige
Romolo Franceschi	Divisjoni direktor, juhatuse liige
Pierpaolo Cesaroni	Juhatuse liige

Giuliano Urbani

Sünniaeg:	09.06.1937
Haridus:	kõrgem
Ametikäik:	
Alates 1997	Domina president
Alates 1994	Itaalia parlamendi liige Regionaalsuhete minister.
Alates 1984	võrdleva poliitika uurimiskeskuse direktor ja poliitikateaduste professor L.Bocconi ülikoolis Milanos, Itaalias.
1969 –1983	Florence ülikooli võrdleva poliitika professor sotsiaal- ja poliitikateaduste teaduskonnas.

Luca Antonio Milani

Sünniaeg:	02.06.1969
Haridus:	kõrgem
Ametikäik:	
Alates okt. 99	Domina Hotelli ja Hotel Co-ownership S.p.a. tegevdirektor
Juuni 98 – okt. 99	Domina grupi finantsnõustaja-prokurist
Sept. 96 – juuni 98	Domina Hotelli ja Hotel Co-ownership S.p.a. tegevdirektori assistent

Vincenzo Presti

Sünniaeg:	10.01.1959
Haridus:	kõrgem
Ametikäik:	
Alates märts 1997	tegevjuht Domina Hotellis ja Hotel Co-ownership S.p.a. hotelli divisjonis manager Fish Travel Agency T.O.'s
Nov.95 – juuli 97	tegevjuht Palm Tree Club hotellis (Keenia)

Romolo Franceschi

Sünniaeg:	03.02.1937
Haridus:	kõrgem
Ametikäik:	
Alates 1994.a.	Domina s.r.l. tegevdirektor ja Hotel Co-ownership S.p.a. tegevjuht kommerts-, kinnisvara-, äri- kui ka üld- ning finantsdivisjonis.

Pierpaolo Cesaroni

Sünniaeg:	14.10.1954
Haridus:	kõrgem
Ametikäik:	iseseisev registreeritud audiitor alates aastast 1980

Domina tütarettevõtete juhtkonnad

Ernesto Preatoni Immobiliare S.r.l.

Elvio Bortoluzzi

Sünniaeg: 07.07.1945

Haridus: lõpetamata kõrgem

Ametikäik:

Alates 1992 Ernesto Preatoni Immobiliare s.r.l. tegevdirektor

Domina Club Beauty and Fitness Center s.r.l.

Roberto Rangoni Preatoni

Sünniaeg: 25.02.1967

Haridus: lõpetamata kõrgem

Ametikäik:

Alates 1995 Domina Club Beauty and Fitness Center s.r.l., tegevdirektor

Alates 1997 OOO JGB Properties Ltd., tegevjuht

Alates 1998 Pro Kapital Vilnius, tegevjuht

Alates 2000 Domina Luxury Apartment Baltimaades, projektijuht.

Computer Service s.r.l.

Luca Antonio Milani tegevjuht

Palumbalza Residence s.r.l.

Luca Antonio Milani tegevjuht

Micene s.r.l.

Pierluca Princigalli tegevjuht

Intursud s.r.l.

Bruno Broccardi tegevjuht

Domina Kenya Ltd

Luca Antonio Milani juhatuse liige

Vincenzo Presti juhatuse liige

Blumberg Halduse OÜ

Vincenzo Presti juhatuse liige

Aare Jaanus juhatuse liige

Domina juhtkonna liikmete töötasud ja preemiad.

Juhatusel liikmetele tasuti töötasu ja preemiatena eelmisel majandusaastal kokku 230.000.000 ITL.

Domina juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

Ühelgi Domina juhatuse liikmel ei ole olulisi ärihuvisid Tallinna Väärtpaberibörsi reglemendi tähenduses.

Ükski Domina juhatuse liige ei oma Domina aktsiaid.

Samuti ei ole Domina välja lasknud aktsiaoptsiione.

2.10. Aktsionärid

Järgmises tabelis on toodud Domina Hotel e Comproprieta' Alberghiere S.p.A aktsionärid seisuga 13.04.2000. Välja on toodud aktsionärid, kelle osalus on suurem kui 5% ja väikeaktsionärid.

Nimi	Aadress	Aktsiate arv	Osalus %
Golden Jersey AG	Austrasse 27, Postfach 183, FL 9490, Vaduz	15 225 755	21.1%
Telom AG	Austrasse 27, P.O.Box 183, FL 9490, Vaduz	14 406 417	20.0%
175 väikeaktsionäri (osalus alla 5%)		42 367 828	58.9%
Kokku		72 000 000	100.0%

Otsus omandada enamuosalus Domina Hotel e Comproprieta' Alberghiere S.p.A-s on Tallinna Väärtpaberibörsi reglemendi mõttes seotud osapoolte vaheline tehing, kuna PKG nõukogu esimees ja tuumikaktsionär Ernesto Preatoni kuulus Domina juhatusse ühinemise pakkumise tegemise hetkel ja ühtlasi on Ernesto Preatoni Domina aktsionär.

2.11. Maksustamine

Kuna Domina Hotel e Comproprieta' Alberghiere S.p.A on Itaalia resident, siis allub ettevõtte Itaalia maksuseadustele. Peamised maksud, millega Dominal kokku puutuda tuleb on:

- ettevõtte tulumaks – maks on proportsionaalne ja maksumäär on 37%
- kinnisvara munitsipaalmaks – makstakse kord aastas maksumaksjale kuuluvatelt maade ja kinnistute väärtuselt, mis asuvad Itaalia territooriumil. Maksumäär varieerub 4-7% vahel
- kohalik maks tootlikelt tegevustelt – maksu makstakse ainult Itaalia territooriumil teostatud produktiivsete tegevuste korral. Maksu makstakse kohalikule omavalitsusele, kelle territooriumil tegevus toimub ning Domina puhul on maksumääraks praegu 4,25% netotulu väärtuselt.

2.12. Finantsandmed

1 ITL = 0,008EEK

Bilanss

<i>ITL, miljonid</i>	Majandusaasta			
	30.11.1997	30.11.1998	30.11.1999	31.05.2000*
VARAD				
Raha ja pangakontod	3 891	806	1 506	1 031
Nõuded klientide vastu	21 596	19 489	0	16 267
Mitmesugused nõuded	9 475	7 472	34 824	11 053
Varud	57 685	54 338	56 015	65 639
Käibevara kokku	92 647	82 104	82 991	93 990
Pikaajalised finantsinvesteeringud	10 158	17 114	12 627	11 755
Materiaalne põhivara	21 499	19 650	27 407	18 019
Immateriaalne põhivara	3 276	3 019	4 482	2 940
Põhivara kokku	34 933	39 784	44 516	32 714
Varad kokku	127 581	121 889	136 861	126 704

<i>ITL tuhanded</i>	Majandusaasta			
	30.11.1997	30.11.1998	30.11.1999	31.05.2000*
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised võlad pankadele	12	2 600	3 318	1 896
Klientide lühiajalised ettemaksed	9 178	10 815	13 363	10 071
Võlad hankijatele	2 957	2 649	4 694	3 957
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	48	777	0	3 113
Maksuvõlad	578	633	1 222	794
Muud võlad	2 062	1 747	3 461	1 218
Lühiajalised kohustused kokku	14 834	19 221	26 058	21 049
Klientide pikaajalised ettemaksed	33 977	27 160	36 097	31 062
Muud pikaajalised kohustused	710	351	0	0
Pikaajalised kohustused kokku	34 687	27 512	36 097	31 062
Eraldised	1 544	1 129	2 559	1 209
Vähemusosa			11	0
Aktsiakapital nimiväärtuses	72 000	72 000	72 000	72 000
Aazhio	0	0	1 475	453
Reservid	20 742	4 461	786	497
Mittejaotatav kasum	56	56	-496	56
Aruandeaasta kasum, (kahjum)	-16 281	-2 489	-1 629	378
Omakapital kokku	76 517	74 028	72 136	73 384
Kohustused ja omakapital kokku	127 501	121 889	136 861	126 704

*31.05.2000 auditeerimata andmed

Kasumiaruanne

<i>ITL, miljonid</i>	Majandusaasta			
	01.12.1996- 30.11.1997	01.12.1997- 30.11.1998	01.12.1998- 30.11.1999	01.12.1999- 31.05.2000*
Realiseerimise netokäive	34 397	25 671	32 389	14 240
Varude muutus	2 795	2 159	3 926	12 486
Muud tulud	2 675	2 256	1 097	1 199
Äritulud kokku	39 867	30 086	37 412	27 925
Tooraine, materjal, kaubad	4 950	4 308	6 542	13 758
Kulud teenustele	12 855	9 377	12 011	4 247
Personalikulud	7 751	6 843	8 085	3 488
Kulum	11 765	2 090	2 595	807
Muud kulud	18 544	9 848	9 749	5 220
Ärikulud kokku	55 864	32 465	38 982	27 520
Ärikasum (-kahjum)	-15 998	-2 379	-1 570	405
Finantstulud	386	207	81	4
Finantskulud	136	258	440	101
Erakorralised tulud	693	805	1 243	406
Erakorralised kulud	1 227	523	383	274
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-16 281	-2 149	-1 069	440
Maksud		340	560	62
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-16 281	-2 489	-1 629	378

*auditeerimata

2.13. Netokäibe jaotus turupiirkondade lõikes

Geograafilised piirkonnad	Müük (tuh. liiri), 01.12.1999-31.05.2000
Egiptus	1 542 991
Bari	1 484 722
Napoli	1 179 830
Bologna	1 109 879
Bergamo	871 847
Taranto	754 764
Milano	747 967
Lecce	724 496
Cortina	627 888
Roma	570 121
Keskus	273 614
Palermo	198 217
Courmayeur	168 384
Keenia	38 500
Corvara	35 824
Kokku	10 329 044

Netokäibe jaotuses toodud number näitab aruandeperioodi esimese poolaasta tegelikku müüki, mis erineb sama perioodi raamatupidamislikust müügist, mis kasumiaruande kohaselt moodustab 14 240 tuhat liiri.

Erinevuse põhjuseks on asjaolu, et tegelik müük põhineb esimesel poolaastal sõlmitud ostu-müügi eellepingutel ning lepingutel. Raamatupidamises kajastatakse konservatiivsuse põhimõttel müügitehingud vaid alles sel hetkel, kui lisaks sõlmitud ostu-müügi eellepingule on laekunud ka kogu summa.

Eelpool kirjeldatud asjaoludest tulenevalt sisaldab kasumiaruandes kajastatud müük nii eelmistel aruandeperioodidel sõlmitud ostu-müügi eellepinguid, mille eest on tasutud käesoleval aruandeperioodil, kui ka käesoleval aruandeperioodil sõlmitud ostu-müügi eellepinguid ning notariaalseid lepinguid, mille eest on raha koheselt tasutud.

Erinevus tegeliku müügi ja raamatupidamisliku müügi vahel on põhjendatud peamiselt sellega, et reeglina sõlmitakse klientidega ostu-müügi eellepingud, milles maksetähtajad on fikseeritud kuni 24-kuulistes maksegraafikutes. Notariaalne ostu-müügi leping sõlmitakse hetkel, mil kogu lepingujärgne hind on tasutud. Arvestades asjaolusid, et juriidiline omandiõigus ei ole enne notariaalse lepingu sõlmimist läinud müüjalt üle ostjale ning eksisteerib risk, et ostu-müügi eelleping tuleb erinevatel põhjustel tühistada, ei kajastata ostu-müügi eellepinguid raamatupidamises müügina enne, kui klient on tasunud kõik lepingujärgsed maksed ning puuduvad objektiivsed asjaolud, mis annaksid alust arvata, et ostu-müügi eelleping võidakse tühistada.

2.14. Domina Grupi võlakohustused seisuga 31.05.2000

Võlakohustusi omavad Domina Grupi ettevõtetest vaid Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.a. ja Micene s.r.l.

Kõik võlakohustused on arvelduskrediidid.

- Kõikide tagatiseta arvelduskrediitide intressimäärad on 6.125%

- Kõikide tagatisega arvelduskrediitide intressimäärad on 4.75%.

Tagatiseks on ostjate debitoorne võlgnevus.

Kõik arvelduskrediidid on tähtajatud.

Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.a.

(ITL, miljonid)

Kreeditor	Laenusumma	Kasutatud osa	Tagatis
Banca c.r.t.	1.000		Jah
Banca Agricola Mantovana	1.500	1.015,7	Jah
	500		Jah
Banca Nazionale Dell'agricoltura	1.000	266,7	Jah
	2.000		Jah
Banco Ambrosiano Veneto	200		Jah
	1.500	613,9	Jah
Cariplo	200		Jah
	1.500		Jah
Kokku	9.400	1.896,3	

Domina Grupi bilansivälised kohustused

(ITL, miljonid)

Kreeditor	Laenusumma	Kasutatud osa	Tagatis
Banca c.r.t.	500	187,5	Ei
Banca Agricola Mantovana	1.500	1.396,2	Ei
Credito Bergamasco	3.700	3.700	Ei
Kokku	5.700	5.283,7	

2.15. Domina poolt antud laenud

Seisuga 31.05.2000 on Domina Grupp väljastanud laene järgnevalt:

Kellele	Laenusumma jääk	Märkus
Computer Service Srl	120 665 017	1
Domina Club Beauty and Fitness Centre Srl	130 970 067	1
Palumbalza Residence Srl	9 208 803	2
Sporting Hotel Palumbalza Srl	982 045 306	2
Blumberg Halduse OÜ	1 733 785 475	3
Eraldised pensionifondi	48 222 084	4

Märkused:

1. Laenud on ilma intressita ja tagatiseta ning nende tähtaeg on 18 kuud, aga tavaliselt neid uuendatakse.
2. Kommertskrediidid, mille tähtaeg on aasta lõpus. Intressita ja tagatiseta.

3. Tagatiseks on OÜ Blumberg Halduse põhivarad. Intress on 0% ning laen tähtajatu. Laen kuulub tagasimaksmisele 12 kuulise etteteatamisajaga. (Märkus: alates juunist 2000 on Blumberg Halduse OÜ Domina 100%-ne tütaretevõtja).
4. See on Itaalia valitsuse poolt kehtestatud ühekordne maks 2 aastat tagasi. Maksu peavad maksma töötajad, kui nad jäävad pensionile, kuid ettevõtte pidi maksma selle ette ära. Ettevõtte saab selle tagasi, kui töötaja jääb pensionile või lahkub ettevõttest. Nende summade pealt riik intressi ei maksa.

2.16. Dominale kuuluvad hooned ja rajatised

(ITL)

Käibevara all:	Bilansiline väärtus 31.05.2000
Hotell Miramonti Corvara, Itaalia	2.935.667.472
Hotell Les Jumeaux Courmayeur, Itaalia	12 688 109 384
Hotell Piccolo Portofino, Itaalia	12 345 092 196
Hotell Alaska Cortina, Itaalia	13 528 405 508
Hotel Royal Positano, Itaalia	6 212 167 880
Residents Liscia di Vacca Liscia, Itaalia	1 237 276 869
Sporting Hotell Palumbalza, Itaalia	11 220 219 809
Kokku	60 166 939 118

(ITL)

Põhivara all:	Bilansiline väärtus 31.05.2000
Hotell Miramonti Corvara, Itaalia	3 585 350 943
Hotell Les Jumeaux Courmayeur, Itaalia	1 325 842 207
Hotell Piccolo Portofino, Itaalia	2 304 869 007
Hotell Alaska Cortina, Itaalia	4 943 503 517
Hotel Royal Positano, Itaalia	3 387 247 175
Residents Liscia di Vacca Liscia, Itaalia	108 847 440
Kokku	15 655 660 287

See on Emitendi äritegevuse eripära, et sama hoone on nii käibevara kui põhivara all. Põhjused on selles, et käibevara alla kuuluv osa hoonest on müügiks ning põhivara alla kuuluv osa enda tarbeks või vähemalt ei ole seda kavas müüa 1 aasta jooksul.

3. ÜLEVAADE EMITENDIST

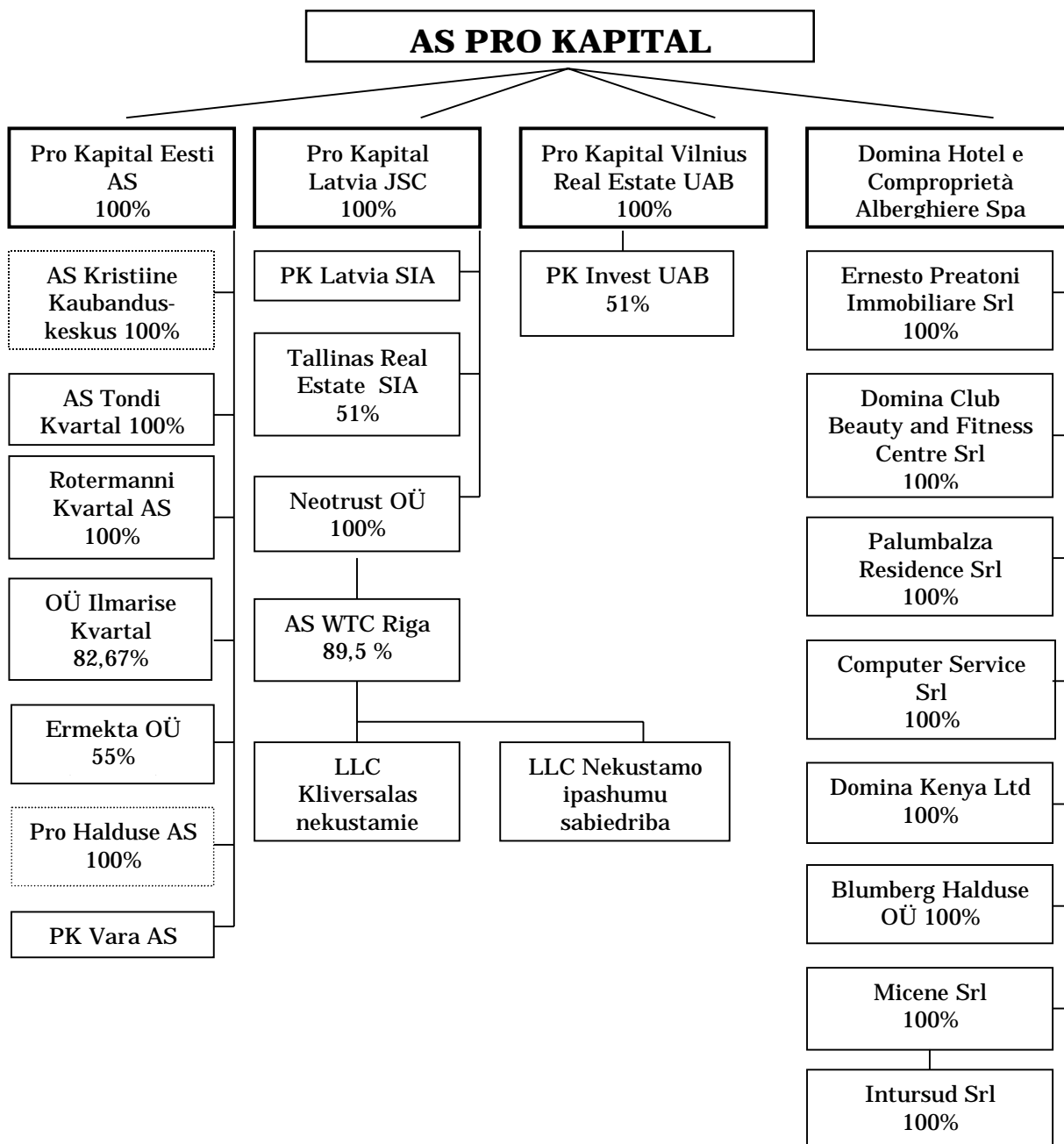
3.1. Emitent

Ärinimi	AS Pro Kapital Grupp
Registrikood	10278802
Registreerimise kuupäev ja asutus	26.september 1997, Äriregister
Asutamise aeg ja koht	18.mai 1994, Tallinn
Aadress	Narva mnt.13, Tallinn 10151, Eesti
Pro Kapitali kodulehekülg Internetis	www.prokapital.ee
Seadusalluvus	PKG on asutatud aktsiaseltsina ja tegutseb vastavalt Eesti Vabariigi seadustele
Peamised põhikirjalised tegevusvaldkonnad	Kaubandus-,büroo- ja elamuprojektide arendus ja haldamine

3.2. Õigus- ja finantsnõustajad

Õigusabi	OÜ Legalia, Jõe tn.2, Tallinn
Põhipank	Preatoni Pank, Roosikrantsi 2, Tallinn
Audiitor	kuni aastani 1999 (k.a.) KPMG Estonia, Ahtri 10A, Tallinn Aastast 2000 Deloitte & Touche, Suur-Karja 21, Tallinn

3.3. Emitendi struktuur



Eeltoodud struktuur moodustus peale aktsiate suunatud emissiooni Domina aktsionäridele ning uue juriidilise isiku PKG Eesti AS moodustamist. Äriregistri kanne 8.juunist 2000 kinnitas AS Pro Kapital nime all tegutsenud äriühingu uueks nimeks AS Pro Kapital Grupp. Seega muutus Pro Kapital holding ettevõtteks, kellele kuuluvad tütarüksused Eestis, Lätis, Leedus ja Itaalias. Varasemalt nägi kontserni struktuur välja nii, et PKG-le kuulusid Eesti ettevõtted otse ning Läti ja Leedu ettevõtted läbi tütarüksuste. Punktirjoonega on tähistatud tütarüksused, millel on autonoomne juhtkond.

AS Pro Kapital Grupp ülesanne on koordineerida tütar-kontsernide arengustrateegia koostamist ning kontrollida selle täitmist, korraldada kontserni finantsjuhtimist ning majandustegevuse aruandlust Tallinna Väärtpaberibörsile. Kontserni majandustegevus ehk uute kinnisvaraprojektide omandamine, arendamine ja müük toimub neljas allkontsernis, millised on jagatud vastavalt geograafilisele tegevuspiirkonnale.

3.4. Tütarettevõtete kirjeldus

OÜ Ilmarise Kvartal

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

15. oktoobril 1999 suurendati OÜ Larvikk osakapitali seniselt 1 miljonilt kroonilt 60 miljoni kroonini. Osakapitali suurendamise käigus kasvas PKG osalus OÜ-s Larvikk seniselt 51,67 protsendilt 82,67 protsendini. Larvikki teiseks omanikuks on Baltic Investments Ltd. OÜ Larvikk kapitali suurendamiseks tegid omanikud mitterahalise sissemakse tasaarvestades enda nõuded ühingu vastu. PKG tasaarvestas enda nõude Larvikku vastu summas 49 085 300 krooni. 28. jaanuaril 2000 tehti Äriregistris kanne, millega muudeti OÜ Larvikk nimi OÜ-ks Ilmarise Kavartal.

1999. aasta 30. detsembril sõlmis OÜ Larvikk välisinvestoreid esindava firmaga eellepingu Ilmarise Residentsi hoone ja selle juurde kuuluva kinnistu (mis on üks osa Ilmarise elamukvartali kolmest osast) mõttelise osa müügiks 49 miljoni krooni eest. Notariaalne leping sõlmitakse kõigi eelduste kohaselt 2000. aasta juulis.

OÜ Ermekta

6. oktoobril 1997 ostis Emitent 30% osaluse OÜ-s Ermekta. Ermekta omab elumaja Tallinna vanalinnas aadressil Vene 19. 23 korteriga 2 487 ruutmeetri suurune maja valmis 1998. aastal. 27.04.99 ostis Emitent GDC Holding SA'lt 25% Ermekta OÜst. Emitent maksis 1997a.-l 30% osaluse eest Ermektas 6.1 miljonit krooni ning 1999a.-l 25% osaluse eest 1,5 miljonit krooni.

AS Kristiine Kaubanduskeskus

6. oktoobril 1997 ostis Emitent 60.6% osaluse OÜ-s Nurmelin. Nurmelin tegeleb Kristiine Ärikeskuse arendusega Endla tänaval endise Tulika Taksopargi territooriumil. 21 tuhande ruutmeetri suurune kaubanduskeskus valmis 1999.aasta kevadel. Emitent ostis 60.6% suuruse osaluse Nurmelinis 18.4 miljoni krooni eest. 10.02.99 suurendati Nurmelini osakapital 80 miljoni kroonini ning 31.08.1999 omandas Emitent ülejäänud 39,4%-se osaluse Nurmelinis nominaalväärtuses. PKG omandas 100 %-lise osaluse osauhingus Nurmelin 1. oktoobril 1999. Tehingu käigus ostis PKG nominaalhinnaga ehk 31 504 000 krooniga 39,38% OÜ Nurmelin osadest firmalt Baltic Investments. Tegemist ei ole seotud osapoolte vahel sõlmitud tehinguga. Osapoolte kokkuleppel jõustus osade müügi tehing seisuga 31. august 1999. Varem kuulus PKG-le 60,62% Nurmelini osakapitalist. OÜ Nurmelin osakapital oli 80 000 000 krooni. 23. märtsil 2000 esitati taotlus äriregistrile OÜ Nurmelini ümberkujundamiseks AS Kristiine Kaubanduskeskuseks. Muudatuse käigus suurendas PKG AS Kristiine Kaubanduskeskuse aktsiakapitali saja miljoni krooni võrra 180 000 000 kroonini. AS Kristiine Kaubanduskeskus on Baltikumi ühe suurema kaubanduskeskuse - Kristiine Kaubanduskeskuse - omanik ja haldaja. Kristiine Kaubanduskeskuse üldpind on 21 000 ruutmeetrit ja seal rendib pinda ligi 60 erinevat kaubandus- ja teenindustevõtet.

AS Tondi Kvartal

5.juunil 1998 omandati 50% Arco Kinnisvaraarenduse (endine Barbican) aktsiatest, makstes 16 miljonit krooni. PKG kasutas 29. novembril 1999 PKG ja Baltic Investments Ltd vahel 29. novembril 1999 sõlmitud optioonilepingust tulenevat õigust osta veel 50% Arco Kinnisvaraarenduse aktsiatest 50 miljoni krooni eest saades nii 100% AS Arco Kinnisvaraarenduse aktsiate omanikuks. Tegemist ei olnud seotud osapoolte vahel sõlmitud tehinguga. AS Arco Kinnisvaraarendus on endise Tallinna Tondi sõjaväelinnaku ala arendamiseks loodud firma, millele kuulub erinevate kinnistutena ligi 180 000 ruutmeetrit maad koos hoonetega. Äriregister registreeris kande, mille käigus muudeti Arco Kinnisvaraarenduse AS AS-ks Tondi Kvartal, 10. aprillil 2000.

Rotermanni Kvartal AS (AS Vinkrist)

PKG ostis 29. novembril 1999 82 miljoni krooni eest Baltic Investments Ltd-lt 90% AS Vinkrist aktsiatest. Tallinna kesklinnas Rotermanni kvartalis kinnistuid omavast AS Vinkristist kuulus seni PKG-le 10%. Tegemist ei olnud seotud osapoolte vahel sõlmitud tehinguga. AS Vinkrist on Tallinna kesklinnas Rotermanni kvartali arendamiseks loodud firma, millele kuulub 5 erineva kinnistuna ligi 17 200 ruutmeetrit maad koos hoonetega. Äriregistrisse on praegu esitatud dokumendid AS Vinkrist ümbernimetamiseks Rotermanni Kvartali AS-iks ning aktsiakapitali suurendamiseks 3 920 000 krooni võrra ülekursiga 15 680 000 krooni.

Pro Halduse AS

18. mail 1998 omandas Emitent 100% osaluse Pro Halduse AS-s, mis osutab kinnisvara haldamisega seotud teenuseid. Ostuhind oli 200 000 krooni ning põhines aktsiate raamatupidamislikul väärtusel ostu-müügi tehingu hetkel. Pro Haldus omandati PKG aktsionäridelt Eastprom Holding AG ja Katmandu Stiftung.

Neotrust OÜ

Emitent omandas 19.02.99 7000 krooniga ehk nominaalhinnaga 70%-lise osaluse firmas Neotrust OÜ, kellele kuulub ligikaudu 80%-line osalus Riia World Trade Centeris (büroohoone). WTC üldpinnaks on 12 300 ruutmeetrit. PKG sõlmis 30.12.1999 oma Läti tütarfirmaga Pro Kapital Latvia JSC notariaalse lepingu 70% Lätis tegutseva osahinguga Neotrust osade müügiks nominaalhinnaga ehk 28 000 (kahekümne kaheksa tuhande) krooni eest. Tehingu põhjuseks oli PKG grupi firmade juhtimisstruktuuri korrastamine ning erinevates riikides läbi viidavate kinnisvaraarendusprojektide juhtimise koondamine grupi vastava riigi haldusfirmasse.

PK Vara

PK Vara tegevusaladeks on kinnisvara- ja ehitiste ning elu- ja mitteeluruumide kui vallasasjadega seotud tehingute vahendamine ja vahenduse organiseerimine, kinnisvara ja vallasvara hindamine ning haldamine.

AS WTC Riga

2000.aasta alguses asutas WTC Riga 2 tütarfirmat, et üle anda enda bilanssi kuuluvad Kugu tänaval asuvad kinnisvaraprojektid eraldiseisvatesse firmadesse. Varade reaalselt üleandmist prospekti kuupäeva seisuga toimunud ei ole.

PK Latvia SIA

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

Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB

100% kontrollitav tütarettevõtte Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB asutamine 13. veebruaril 1998 jätkas Emitendi tegevuse geograafilist laienemist. 1999. aasta kevadel suurendas Emitent tütarettevõtte osakapitali andes mitterahalise sissemaksena üle vara väärtuses 17 miljonit krooni. Vara väärtust hindasid sõltumatud eksperdid.

1999. aasta 31. augustil soetas Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB 51% PK Invest osadest. 49% ettevõttest kuulub investeerimisfirmale Baltic Investmetns Ltd. Tehingu hinnaks oli osade nominaalväärtus.

3.5. Kavandatav osaluste omandamine

PKG sõlmis 26. jaanuaril 2000 optsoonilepingu kuni 51% AS Kalaranna aktsiate ja OÜ Torreon osade omandamiseks. Lepingu kohaselt on PKG-l kahe aasta jooksul eesõigus omandada kuni 51% AS Kalaranna aktsiatest ja OÜ Torreon osadest nominaalhinnaga, millele lisanduvad AS Kalaranna ja OÜ Torreon poolt optsoonilepingu sõlmimisest kuni optiooni realiseerimise hetkeni tehtud investeeringud.

AS Kalarannale kuulub umbes 6 hektari suurune mere-äärne maa-ala, mis jääb Tallinna kesklinna läheduses linnahalli ja vesilennukite angaaride vahele.

OÜ-le Torreon kuulub endine Tallinna Lihakombinaadi kinnistu ja hoonetekompleks Tallinnas Peterburi maantee alguses. Antud kinnistule plaanib PKG ehitada Kristiine Kaubanduskeskusele sarnase kaubanduskeskuse.

25. novembri prospektis oli kirjas, et PKG-l oli optsoon 50% OÜ Daglass osade omandamiseks. Täna on selgunud, et PKG seda optiooni ei kasutanud.

3.6. Tütarettevõtete peamised finantsnäitajad

Seisuga 31. detsember 1999. aasta

Kroonides	Aksia/ osakapital	Omakapital	Bilansimaht	Äritulud	Puhas- kasum 1999
OÜ Ilmarise Kvartal (Larvikk OÜ)	60 000 000	54 368 866	158 458 498	53 058 956	-413 886
AS Kristiine Kaubanduskeskus (Nurmelin OÜ)	80 000 000	81 011 795	321 410 484	31 116 669	4 564 556
Ermekta OÜ AS Tondi kvartal	4 040 000	2 702 890	9 112 502	8 225 140	1 370 261
(Arco Kinnisvaraarendus AS)	2 000 000	1 024 040	26 661 900	-	-628 155
Rotermanni Kvartali AS (Vinkrist AS)	400 000	-14 992 198	21 199 440	54 451	-2 067 512
Pro Haldus AS	400 000	469 043	941 975	5 096 906	-150 435
Pro Kapital Latvia AS	13 279 991	21 520 871	169 367 326	40 276 933	5 602 174
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	17 461 921	14 669 063	80 409 329	1 275 614	-1 254 738

4. KINNISVARATURG

4.1. Ülevaade turusituatsioonist

Koos majanduse kiire arenguga aastatel 1994 – 1997 tõusid ka kinnisvara hinnad. Vaatamata börsikrahhile 1997. a lõpus ja majanduse jähinemisele on kinnisvarahinnad püsinud stabiilsetena. Majanduskasvu aeglustumine ning intressimäärade tõus viimastel aastatel Balti riikides avaldasid teatud negatiivset mõju ka kinnisvarasektorile. Sellised tingimused viisid kinnisvara müügihindade kasvu pidurdumisele, aga ka kinnisvarasse investeeritava kapitali kättesaadavuse vähenemisele, mis omakorda tõi kaasa kinnisvaraarendustegevuse aeglustumise. Seetõttu oli ka büroo- ja kaubanduspindade ostunõudlus tagasihoidlikum, mida kompenseeris aga suurem nõudlus rendipindade järele. Vastavalt PKG prognoosidele, on rendipindade nõudluse suurenemine siiski lühiajaline ja tulevikus suureneb kindlasti taas ostunõudlus.

Tänast kinnisvaraturgu Baltikumis isoomustavaid tegureid saab üldistada alljärgnevalt:

- liberaalne majandus ja vähesed piirangud;
- kasvav ja arenev turg;
- madalad arenduskulud (maa hind, ehituskulud jne.);

Eesti ühinemisel Euroopa Liiduga on oodata kinnisvarahindade tõusu, kuna hinnatase Eestis on hetkel mitmeid kordi madalam kui Euroopa Liidu riikides. Kinnisvaratehingute arv elaniku kohta 1997. a. oli 25, sarnaselt pikaajalise keskmisega Soomes ja Taanis, mis annab veelgi tunnistust Eesti sarnasusest Põhjamaadega.

PKG tegutseb kinnisvaraturul, mis on oma arengu algfaasis. Enamus Eesti kinnisvaraturul konkureerivate ettevõtete suure hooga käivitatud kinnisvaraarendusprojekte on tänaseks seiskunud. Samas on PKG veendunud, et firmad, kellel on olnud, on nüüd või on lähemas tulevikus kinnisvara soetamise võimalus väga madalate hindadega, saavad tulevikus konkurentsieelise. Pikemas perspektiivis hinnatase Euroopa kinnisvaraturul ühtlustub.

Elamispiinnad

Turul on olemas tuntav nõudlus kvaliteetse ja kaasaegse kinnisvara ostmise järele. Seda võib kõige kindlamini öelda elamispiinade kohta. Lähiajal on turule raske oodata uusi kohalike arendajate arendusprojekte, mis on peamiselt tingitud kinnisvara arendamiseks mõeldud raha nappusest Eestis.

Kinnisvara arendamiseks pakutava kohaliku laenuraha kõrge hind alandab kohalike kinnisvaraarendusfirmade kasumimarginaale. Taoline olukord on andnud konkurentsieelised nendele kinnisvaraarendusfirmadele, kellel suhteliselt odava lisaraha hankimisega (peamiselt väljastpoolt Eestit) tõsisemaid raskusi ei ole. PKG konkurentsieelisteks ongi tugev omakapital ning võime kaasata täiendavat oma- ja võörkapitali.

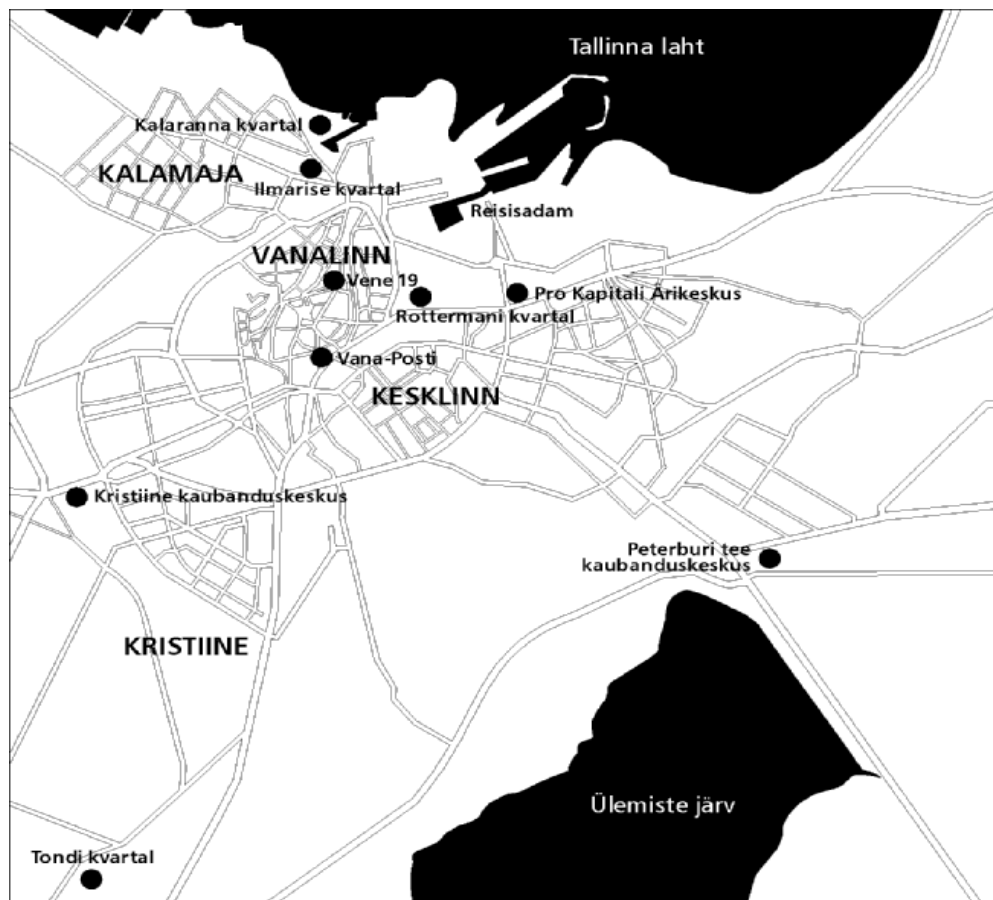
PKG prognoosib jätkuvat nõudluse kasvu, mille põhjustab suhteliselt vähene uuslamute ehitus ja elanike soov sisetulekute suurenedes oma elamistingimusi parandada. Korterite müügihindu hakkavad suures osas mõjutama uuslamute müügihinnad. Jätakuvalt suur on nõudlus väga hea asukohaga vanalinna ajaloolise väärtusega korterite ja suhteliselt kitsukeses kesklinnas rajatavate/renoveeritud korterite järele. Enam tõusevad hinnad atraktiivsetes ja ainulaadsetes piirkondades, kuhu on raske rajada uusehitisi. Kindlasti arendatakse välja täiesti uusi täiusliku lahendusega elamukvartaleid. Selliste projektide puhul tagab edu eelkõige hea asukohta valik, kaasaegsete arhitektuur-tehniliste lahenduste teostus ning pakutava hinna-kvaliteedi suhe.

Büroo- ja kaubanduspinnad

Büroorumide rendi- ja müügihindade tõus on aeglustunud, kuid siiski on see tõusutrendis. Hinnad võivad alaneda aga halbade tingimustega büroorumidel.

Maa

Jaekaubanduse huvipiirkond on koondunud Tallinna parimatesse piirkondadesse. Potentsiaalsed arenduspiirkonnad maa väljaostu võimalusega on peamiste teede Peterburi, Tartu ja Pärnu maantee ääres. Samuti tuleb märkida, et eurointegratsiooniprotsess tekitab positiivse huvi maa ja investeeringute vastu regioonis, ning võib oodata välisinvestorite huvi tõusu kogu kinnisvaraturu vastu.



PKG hinnangul on täna veel soodne aeg omandada kinnisvara, mida tulevikus arendada. Algaastate 1995 – 1996 soodsal ajal soetatud olulisemad objektid Tallinna Vanalinnas ning kesklinnas ja selle ümbruses on PKG bilansis kajastatud turuväärtusest tunduvalt madalama hinnaga.

4.2. Tulevikuperspektiivid ja eesmärgid

PKG tegevuse eesmärgiks on olla Baltikumi kinnisvaraturu liider, suurendada aktsionäride vara, tagada ootustele vastav tootlus ning luua oma tegevusega uut väärtust. Juhtpositsiooni säilitamiseks turul on eesmärgiks laiendada tegevust väljapoole Eestit, Lätit ja Leedut. Alus vähemalt 10-aastaseks tegevuseks on olemas olemasolevate kruntide näol. Elatustaseme tõus ja eluasemelaenude kättesaadavuse paranemine suurendab nõudlust eeskätt just korterite osas.

PKG jätkab investeringuid hoonetesse ja tulevastesse kinnisvara arendusprojektidesse, kusjuures prioriteetideks on korterid ja kaubanduspinnad. Hetkel pooleliolevad projektid lõpetatakse 2000 esimestel aastatel. PKG analüüsib pidevalt turgu, eesmärgiga leida uusi kinnisvaraprojekte, mis veelgi suurendaksid klientidele pakutavate teenuste kvaliteeti ja ulatust. Kogemused kinnisvaraturul annavad eelise investeerimisvõimaluste leidmisel ja hindamisel ning lisaks sisemisele arengupotentsiaalile otsitakse pidevalt võimalusi osaluste omandamiseks uutest ettevõtetest.

PKG prognooside kohaselt ühtlustuvad kinnisvara hinnad Balti riikide suuremates linnades pikemas perspektiivis Euroopa keskmiste ja suurlinnade kinnisvaraturu hindade tasemega. Seetõttu peaksid kinnisvarahinnad kasvama oluliselt kiiremini, kui inflatsioon, mis omakorda tähendab kasumimarginaalide suurenemist kinnisvara- ettevõtja jaoks. Eesti tarbijahinnaindeksi kasv, mis 1997.aastal 11% ja 1998.aastal 8,2%, on olnud märgatavalt kõrgem kui enamikes Euroopa Liidu liikmesriikides. Antud situatsioon on andnud head väljavaated investeringutele kinnisvara sektorisse. PKG tulevikunägemuseks on säilitada tugev finantspositsioon, kaasates projektidesse välisinvesteeringuid ja tegutseda järgides põhimõtet "*osta hulgihinnaga, arenda suuremahuliselt ja müü jaehinnaga*".

5. ÄRITEGEVUS

5.1. Ülevaade

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

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

5.2. Emitendi strateegia

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

1998. aasta detsembris muudeti kontserni arvestuspõhimõtteid ostu-müügi eellepingute raamatupidamises kajastamise osas. Võrreldes 1997. aasta aruannetega on käesolevates aruannetes realiseerimise netokäibes kajastatud kinnisvara ostu-müügi eellepingud, mille osas on täidetud järgmised tingimused:

- lepingute objektiks olev hoone on valminud ning ehitajalt vastu võetud;
- konkreetse eellepingu objekti osas on valdus kliendile üle läinud;
- eellepingus on sätestatud trahv lepingust loobumise korral, mis moodustab märkimisväärse osa lepingu maksumusest;
- kliendi poolt tehtud sissemaksed on tehtud maksegraafiku kohaselt ning sellises ulatuses, et viimase sissemaksena tuleb tasuda samas suurusjärgus summa kui loobumise korral sisse nõutav trahv.

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

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

5.3. Kinnisvaraarendus- ja ehitusteenused

Emitent pakub kinnisvaraarendusteenust büroo-, kaubandus- ja elamispindadesse investeerijatele. Emitent on võimeline teostama aktiivseid ja märkimisväärse suurusega arendusprojekte.

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

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

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

5.4. Kinnisvara rentimine ja haldamine

Kuigi Emitendi peamine ärieesmärk on müüa arendatud projekte, pakub Emitent ka kinnisvara renti ja haldamist osana kinnisvaraarendusalasest tegevusest

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

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

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

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

5.5. Ülevaade kinnisvaraarendusprojektidest

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

Kinnisvaraarendusprojektid Tallinnas

Nimi (aadress)	Otstarve	Hoone (m ²)	Maa (m ²)	Projekti maksumus (milj kr)	Praegune seis (valmimise aasta)
Eesti (Narva mnt 13)	Kaabel Kaubandus/büroo	10 200	2 497	60.0	Lõpetatud (1997)
Eesti 2)	Kaabel (Jõe Kaubandus/büroo	4 660	1 518	35.0	Lõpetatud (1997)
Eesti (Narva mnt 13a)	Kaabel Kaubandus/büroo/ korterid	4 800	6 137	41.0	Lõpetatud (1998)
Eesti 4)	Kaabel (Jõe Kaubandus/büroo	14 500	3 089	125	Alustatakse 2000a.
Elamu (Vene 9)	Korterid	2 050	1 600	23.0	Pole alustatud
Elamu (Vene 19)	Korterid	2 237	1 600	26.2	Lõpetatud (1998)
Ilmarine pst)	(Põhja Kaubandus/ elurajoon	30 000	21 702	346.7	Ehitamisel (prognoositav lõpp 2002)
Kristiine Ärikeskus tn)	Kaubandus (Endla	21 000	6 000	290.0	Lõpetatud (1999)
Tondi (Tondi tn)	Kaubandus/ elurajoon	120 000	180 000	1 068.9	Pole alustatud (alustatakse 2002)

Kinnisvaraarendusprojektid Riias

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

Pro Kapital Latvia tütarettevõtte Tallinas Real Estate omab Riia kesklinnas aadressil Talinas iela 5/715 hoonet kogusuurusega 14 000m², kuhu ehitatakse bürood. Hoonetealuse maa, suurusega 15000 m², omanik on riik.

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

Kinnisvaraarendusprojektid Vilniuses

Emitent ostis 2 074 ruutmeetri suuruse hoone Vilniuse kesklinnas, Radisson SAS-Astoria hotelli naabruses. Hoone, mille kaasomanikud on apteek ja kauplus, renoveeritakse korteriteks, kontoriteks või nii korteriteks kui kontoriteks. Lõplik otsus sõltub Leedu kinnisvaraturu arengust. Võimalik on kontorite planeerimine sellistena, et neid on hiljem võimalik korteriteks ümber kujundada, kui esialgne nõudlus kontorite järele on suur. 1999. aastal anti hoone üle mitterahalise sissemaksena Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB osakapitali.

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

5.6. Varad

Järgnevas tabelis on toodud ettevõtte poolt omatavad hooned, rajatised ja maa seisuga 31. märts 2000.a.

Omanik	Aadress	Hoone/ maa	Bilansiline väärtus* Hoone/maa
AS Pro Kapital Grupp	Narva mnt 13/ Jõe 2, Tallinn, Eesti	Hoone	24 077 846
AS Pro Kapital Grupp	Narva mnt 13 /Jõe 2, Tallinn, Eesti	Rajatis ja maa	5 346 686 / 1 439 187
AS Pro Kapital Grupp	Narva mnt. 13a, Tallinn, Eesti	Hoone	19 502 049
AS Pro Kapital Grupp	Jõe 4, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	11 193 163 / 1 844 104
Kristiine Kaubanduskeskus AS	Endla 45, Tulika 33/37, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	302 589 371 / 13 875 612
Ermekta OÜ	Vene 19, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	6 813 336 / 113 164
OÜ Ilmarise Kvartal	Põhja pst 21, Tallinn, Eesti	Hoone ja maa	32 167 361 / 3 432 824
AS Tondi Kvartal	Tondi tn., Tallinn, Eesti	Hooned ja maa	12 338 265 / 14 371 500
Rotermanni Kvartal AS	Rotermanni kvartal	Hooned ja maa	7 657 381 / 12 494 586
PK Latvia	Stabu 19, Riia, Läti	Hoone*	71 184 233
Tallinas Real Estate	Tallinas 5/9, Riia, Läti	Hoone	4 963 000
PK Vilnius	Didzioji 39, Vilnius, Leedu	Hoone	55 752 211
PK Invest	Aguonu 10, Vilnius, Leedu	Hoone	27 904 569

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

5.7. Äritulude struktuur

Geograafiliselt jagunes Emitendi netokäive 2000a. esimeses kvartalis selliselt, et 16,5% e. 8401 tuhande krooni eest toimus müük Lätis ning ülejäänud eest Eestis. Varasematel aastatel on teiste piirkondade müük peale Eesti olnud veelgi väiksem.

EEK, tuhanded	1997*		1998		1999		2000 I kvartal	
Kinnisvara müük	69 405	97%	66 428	70%	166 146	76%	26 993	53%
Rent	604	1%	6 038	6%	28 287	13%	17 546	35%
Kinnisvara arendusega seotud teenused	-	0%	18 700	20%	7 297	3%	281	0%
Kinnisvara haldamisega seotud teenused	-	0%	2 649	3%	14 122	6%	5 755	12%
Muude teenuste müük	1 315	2%	697	1%	2 608	2%		0%
Kokku	71 323	100%	94 512	100%	218 460	100%	50 575	100%

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

1998. aasta detsembris muudeti kontserni arvestuspõhimõtteid ostu-müügi eellepingute raamatupidamises kajastamise osas. Võrreldes 1997. aasta aruannetega on käesolevates aruannetes realiseerimise netokäibes kajastatud kinnisvara ostu-müügi eellepingud, mille osas on täidetud järgmised tingimused:

- lepingute objektiks olev hoone on valminud ning ehitajalt vastu võetud;
- konkreetse eellepingu objekti osas on valdus kliendile üle läinud;
- eellepingus on sätestatud trahv lepingust loobumise korral, mis moodustab märkimisväärse osa lepingu maksumusest;
- kliendi poolt tehtud sissemaksed on tehtud maksegraafiku kohaselt ning sellises ulatuses, et viimase sissemaksena tuleb tasuda samas suurusjärgus summa kui loobumise korral sisse nõutav trahv.

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

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

5.8. Investeeringud

Järgmistes tabelites on toodud Emitendi investeeringud tütarettevõtetesse ja hoonetesse aastatel 1996-2000.

Investeeringud 1996. aastal

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

Investeeringud 1997. aastal

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

Investeeringud 1998. aastal

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

Investeeringud 1999. aastal

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas
Eesti Kaabel, Narva mnt. 13a, Tallinn	3.1	Omavahendid
Eesti Kaabel, Jõe 4, Tallinn	3.9	Omavahendid
Elamu, Vene 9, Tallinn	22.4	Omavahendid
Elamu Didzioji 39, Vilnius	1.0	Omavahendid
Elamu, Stabu 19, Riia	36.1	Omavahendid 36%, Hansapank Latvia 64%
Hooned, Aguonu 10	27.0	Omavahendid
WTC, Elizabetes 2, Riia	24.9	Omavahendid
Kristiine Kaubanduskeskus, Tallinn	90.1	Omavahendid 36%, Hansapanga laen 64%
Ilmarine, Põhja pst 21, Tallinn	44.8	Omavahendid 50%, EÜP laen 50%
Kokku	233.3	

Aasta 2000 planeeritud investeeringutest teostatud investeeringud 31.märts 2000 seisuga

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas
Ilmarine, Põhja pst 21, Tallinn	8,0	Omavahendid
Elamu Didzioji 39, Vilnius	8,0	Omavahendid
Kokku	16,0	

Aastal 2000 planeeritavad investeeringud

Objekt	Investeeringu suurus (milj kr)	Finantseerimise allikas
Jõe tn. 4, Tallinn	100,0	Omavahendid
Ilmarine, Põhja pst 21, Tallinn	20,5	Omavahendid
Elamu Didzioji 39, Vilnius	15,6	Arvelduskrediit Ukio Zemes Bankas't (10,5%)
Kokku	136,1	

5.9. Võlakohustused**Seisuga 31.05.2000**

Ettevõte	Summa	Intress	Tagatis	Tähtaeg	Võlausaldaja
AS Pro Kapital Grupp	4,750,000	10%	Jõe 4 a hüpoteek	01.01.03	Majandusministeerium
	225,000,000	6%	ei ole	20.01.10	Vahetusvõlakirjade omanikud
OÜ Ilmarise Kvartal	22,215,506	9.50%	Põhja 21 hüpoteek	25.09.00	Ühispank
	3,000,000	5%	ei ole	01.12.01	L.O. Skandinavia Ltd
	3,526,193	0%	ei ole	etteteatamisega min 1 aasta	Domina Hotel e Compropieta Alberghiere
	3,742,120	10%	Põhja 21 hüpoteek	23.12.13	Erastamisagentuur

AS Kristiine Kaubanduskeskus	23,000,000	11% Endla 45 hüpoteek	30.11.00	Hansapank
	20,000,000	9% Endla 45 hüpoteek	06.01.01	Preatoni Pank
	69,777,269	7%+ 6 kuu DEM LIBOR Endla 45 hüpoteek	22.04.08	Hansapank
	1,710,296	10% Endla 45 hüpoteek	08.05.08	Erastamisagentuur
Rotermanni Kvartal AS	11,155,398	10% Hobujaama 7, 9, 11, 13, 17 hüpoteek	23.12.13	Erastamisagentuur
Pro Kapital Latvia	15,128,761	12% Stabu 19 hüpoteek	15.10.00	Hansapank Latvia
	28,394,897	0% ei ole	etteteatamisega min 1 aasta	Baltic Investments Ltd
Pro Kapital Vilnius	10,467,910	0% ei ole	etteteatamisega min 1 aasta	Baltic Investments Ltd
	14,070,048	8% ei ole	30.06.02	AB Vingriai
Kokku	455,938,398			

5.10. Laenuid tütarettevõtetele

31.05.2000	Summa
OÜ Ilmarise Kvartal	55 172 043
AS Kristiine Kaubanduskeskus	99 857 489
Ermekta OÜ	5 652 000
Rotermanni Kvartal AS	25 093 716
PK Latvia	57 386 146
AS Tondi Kvartal	25 944 987
PK Vilnius	32 374 445
Kokku	301 480 826

Tütarettevõtetele antud laenuid on intressimääraga 0%, ilma tagatiseta ja lõpptähtaeg on etteteatamisega vähemalt üks aasta.

5.11. Töötajad

1999.aasta lõpuks oli PKG grupis tööl 34 inimest, nendest 17 töötas Eestis.

5.12. Käibekapital

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

5.13. Olulised lepingud

Kindlustuslepingud

Emitent on sõlminud Leks Kindlustusega järgmised varakindlustuslepingud.

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

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

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

Erastamiskohustused

Ettevõtte	Objekt (erastamise aeg)	Võlgnevus		Tähtaeg	Võlausaldaja
		31.05.00	Intressimäär		
PKG	Narva mnt 13 hoone (1995)	4,750,000	10%	01.01.03	Majandusmin.
AS Kristiine	Endla 45 maa (1998)	1,710,296	10%	08.05.08	Erastamisagentuur
Kaubanduskeskus OÜ Ilmarise	Põhja pst 21 krunt (1998)	3,742,120	10%	23.12.13	Erastamisagentuur
Kvartal Rotermanni	Hobujaama				
Kvartal AS	7,9,11,13,17 (1998)	11,155,398	10%	23.12.13	Erastamisagentuur

Erastamiskohustuste tagatisteks on erastatud objekt.

Muud

Äritegevust oluliselt mõjutavad patendid ja litsentsid puuduvad.

5.14. Kohtuvaidlused

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

6. JUHTIMINE

6.1. Juhtimisstruktuur

Emitendi kõrgeim juhtimisorgan on aktsionäride üldkoosolek. Üldkoosolek võtab vastu otsuseid järgmistes valdkondades: põhikirja muutmine; aktsiakapitali suurendamine või vähendamine; nõukogu liikmete valimine ja tagasikutsumine; audiitorite valimine; erikontrolli määramine; majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ja muude küsimuste lahendamine.

Nõukogu planeerib ettevõtte tegevust, korraldab ettevõtte juhtimist ja teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogus on põhikirja järgi kolm kuni seitse liiget. Nõukogu valitakse kolmeks aastaks üldkoosoleku poolt. Praegu on nõukogus kolm liiget. Vastavalt põhikirja punktile 6.12 on Nõukogu liikmetel 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.

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

6.2. Juhtkonna liikmed

Järgnevas tabelis on toodud lühiinformatsioon Emitendi nõukogu, juhatuse ja tegevjuhtkonna liikmete (edaspidi juhtkonna liikmed) ning tütarettevõtete juhtide kohta. Kokkuvõtte juhtkonna liikmete eelnevast kogemusest ja haridusest on toodud tabelile järgnevates lõikudes. Emitendi uus juhatuse kolmeliikmeline, Äriregistrisse on selle kohane taotlus esitatud, kuid kanne on selles osas veel tegemata (peaks toimuma 2000.aasta augustikuu teises pooles). Äriregistri kaudu on AS Pro Kapital Grupp juhataja Andrus Laurits.

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

ERNESTO PREATONI on nõukogu esimees alates 27.07.2000. Enne seda oli ta AS Pro Kapital Grupp nõukogu esimees septembrist 1997. Ta alustas investeerimist Eesti kinnisvaraturule 1995. aasta alguses ja alates 1996. aasta juunist osaleb aktiivselt PKG kontserni juhtimises. Hr.

Preatoni alustas tegevust kinnisvaraarenduse valdkonnas Itaalias 1971. aastal, arendades ja juhtides supermarketite ketti kuuluvaid kaubanduskeskuseid. 1976. aastal alustas ta kaubanduskeskuste ja bürooruumide arendus- ja haldusprojekte USA-s, 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.

Samuti on ta Pro Kapital Latvia nõukogu esimees. 1999 – 2000 aprillini oli ta nõukogu esimees AS "Staburadze"-s ning 1999 aastast on ta Preatoni Panga nõukogu esimees.

VINCENZO PRESTI on nõukogu liige alates aprillist 2000. Vincenzo Presti (41) on Domina Hotel e Comproprietaria Alberghiere Spa hotellidivisjoni direktor. Sel ametikohal töötab hr. Presti alates 1997. aasta märtsist. Enne seda töötas hr. Presti aastatel 1995-1997 hotell Palm Tree Club peadirektorina Malindis Keenias.

Hr. Presti on töötanud hotellinduse, turismi ja puhkusekinnisvara arenduse alal alates 1980. aastast ning Domina grupiga seotud ettevõtetes alates 1993. aastast. Vincenzo Prestil on Itaalia kodakondsus, ta on 1980. aastal lõpetanud Catania Ülikooli majanduse alal. Hr. Prestile ei kuulu PKG ega Domina aktsiaid.

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

LUCA ANTONIO MILANI on Emitendi juhatuse liige alates 27.07.2000. Alates okt. 1999 on ta tegevdirektor Domina Hotellis ja Hotel Co-ownership S.p.a.-s. Juuni 1998 – okt. 1999 oli ta Domina grupi finantsnõustaja- prokurist ning sept. 1996 – juuni 1998 Domina Hotellis ja Hotel Co-ownership S.p.a. tegevdirektori assistant. Luca Milani koordineerib AS Pro Kapital Grupp üldist strateegiat, keskendudes eelkõige Baltikumist väljapoole suunatud tegevusele ning PKG uuele allkontsernile Itaalias

ILONA SAARI on Emitendi juhatuse liige alates 27.07.2000 ning kontserni finantsjuht alates aprillist 1998. Enne seda töötas ta audiitorfirmas KPMG Estonia audiitori assistendina aastatel 1993-94, 1994-1996 Audit Manager ametikohal ning 1997-1998 Senior Audit Manager ametikohal. Aastatel 1996-97 oli ta konsultatsioonifirma McKinsey & Co. Associate. Pr. Saari on lõpetanud Tartu Ülikooli majandusteaduskonna 1993. aastal ning viimaste aastate jooksul täiendanud end erinevatel erialakursustel. Alates 1994. aastast on pr. Saari Eesti Vabariigi vannutatud audiitor. Samuti on Pr Saari Pro Kapital Latvia nõukogu liige.

AIVAR PIHLAK on Emitendi juhatuse liige alates 27.07.2000. Varem oli ta PKG juhatuse liige 1996-1997 ning nõukogu liige 09.1997-04.2000. Alates 1997a. juunist töötab ta advokaadibüroos Legalia. Enne seda oli ta Õigusbüroos Rattus. Tart Ülikooli lõpetas ta 1991 a. juristina. Aivar Pihlak tegutseb PKG juriidilise nõustaja ja esindajana.

ANDRUS LAURITS on AS Pro Kapital Eesti juhatuse esimees. Hr. Laurits töötab ettevõttes alates veebruarist 1997. Aastatel 1993-97 töötas ta AS Boxer Puidu Ekspordi juhataja asetäitjana. Hr. Laurits lõpetab Concordia Rahvusvahelise Ülikooli 2001. aastal rahvusvahelise majanduse erialal.

AARE SUTT on AS Pro Kapital Eesti juhatuse liige. PKG-sse tuli ta tööle 1999 aastal. Enne seda töötas ta OÜ Altoona juristina 1998-1999 ning AS Mustamäe kinnisvarahaldus juristina 1997. 1993 lõpetas Hr Sutt Tartu Ülikooli õigusteaduskonna.

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

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

6.3. Tütarettevõtete juhtimine

Tütarettevõtte	Juhatuse liikmed	Nõukogu liikmed
AS Pro Kapital Eesti	Andrus Laurits, Aare Sutt	Ernesto Preatoni, Aivar Pihlak, Ilona Saari
OÜ Ilmarise Kvartal	Andrus Laurits, Endo Tõnuver, Aare Sutt	
Kristiine Kaubanduskeskuse AS Ermekta OÜ	Andrus Laurits, Allan Remmelkoor	Ernesto Preatoni
Pro Halduse AS	Andrus Laurits, Endo Tõnuver, Mari-Anne Jaagant	Ernesto Preatoni, Aivar Pihlak, Ilona Saari
AS Tondi Kvartal	Andrus Laurits	Ernesto Preatoni, Aivar Pihlak, Ilona Saari
Rotermanni Kvartal AS	Andrus Laurits	Ernesto Preatoni, Aivar Pihlak, Ilona Saari
PK Vara AS		
PK Latvia JSC	Alessandro Gelli, Aivars Bluminsh ja Tamara Veske	Ernesto Preatoni, Aivar Pihlak, Ilona Saari
Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB	Andrus Laurits, Aivar Pihlak	

1997. aastal ei makstud Pro Kapitali Gruppi kuuluvate ettevõtete juhtkonna liikmetele palka ja preemiaid. Juhatuse liikmetele maksti 1998. aastal kokku 381 000 krooni ning 1999.aastal 1 561 130 krooni. Tegevjuhtkonna liikmetele maksti 1998. aastal kokku 1 227 000 krooni ja 1999. aastal 943 632 krooni. Käesoleval majandusaastal on juhatuse ja tegevjuhtkonna liikmetele kokku makstud 476 800 krooni. Nõukogu liikmetele pole kunagi töötasu ega preemiaid makstud.

6.4. Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid

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

Nimi	Osalus koos lähikondsetega	Kontrollitava äriühingu osalus	Osalus äriühingu kaudu
Ernesto Preatoni	33 500	12 527 924*	5 244 350**
Andrus Laurits	3 800		
Roberto Preatoni	99 872		

* Ernesto Preatoni perekond kontrollib Peak Mount Corporation'i (Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein) poolt omatavaid Emitendi aktsiaid. Samuti sisalduvad numbris Preatoni Panga poolt omatavad PKG aktsiaid.
** Ernesto Preatonile kuulub nimetatud arv Emitendi aktsiaid läbi Telom AG (Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein), kes hoiab hr. Preatonile kuuluvad Emitendi aktsiaid enda nimel.

Teistel juhtkonna liikmetel ei ole Emitendi aktsiaid.

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatavad ettevõtted

Nimi	Aadress	Osalus
Preatoni Pank	Roosikrantsi 2, Tallinn	100%
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%

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

6.5. Erilise iseloomuga tehingud

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

6.6. Tehingud seotud osapooltega

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

Tehingud kontserni kuuluvate ettevõtete vahel

Emitent osutab tüdarettevõtetele juhtimis-, raamatupidamis- ning marketingiteenust, mille hinnakujundus põhineb õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 1999. aastal 2 miljoni kroonini.

Kõik kontserniettevõtete vahelised tehingud on elimineeritud konsolideeritud aruannetest.

Kontserni emaettevõtte müüs 1999. aasta 31. augusti seisuga kaks tütarettevõtet seotud osapooltele. PK Latvia SIA osad müüdi 69% ulatuses uuele 100%-liselt omatavale tütarettevõttele Pro Kapital Latvia ning 31% ulatuses investeerimisfirmale Baltic Investments Ltd. PK Invest UAB osad müüdi 51% ulatuses 100% emaettevõttele kuuluvale ettevõttele Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB ning 49% ulatuses investeerimisfirmale Baltic Investments Ltd. Mõlemad müügitehingud teostati osade nominaalväärtuses.

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

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

Tehingud Ernesto Preatoniga seotud ettevõtetega

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

7. FINANTSANDMED

7.1. Viimase 3 aasta finantsandmed AS Pro Kapital Grupp konsolideeritud aruannete põhjal

Bilanss (AS Pro Kapital Grupp kontsern)			
<i>EEK, tuhanded</i>	Majandusaasta (auditeeritud)		
VARAD	1997	1998	1999
Käibevara	51 158	78 361	203 671
Raha ja pangakontod	3 320	9 591	9 596
Aksiad ja muud väärtpaberid	0	0	400
Nõuded ostjate vastu	15 851	6 689	19 653
Mitmesugused nõuded	437	6 504	39 484
Viitlaekumised	0	774	529
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	10 925	24 714	13 687
Varud	20 625	30 089	120 322
Põhivara	210 557	567 606	837 510
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	32 910	29 320
Materiaalne põhivara	194 998	521 955	757 475
Immateriaalne põhivara	15 558	12 741	50 715
Varad kokku	261 715	645 967	1 041 181

<i>EEK, tuhanded</i>	Majandusaasta (auditeeritud)		
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	1997	1998	1999
Lühiajalised kohustused	66 786	164 228	182 771
Võlakohustused	26 769	61 738	103 402
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	20 058	49 657	32 836
Võlad hankijatele	18 649	44 234	40 952
Maksuvõlad	400	4 287	1 070
Viitvõlad	910	4 313	4 509
Pikaajalised kohustused	77 912	230 819	289 076
Pikaajalised võlakohustused	70 974	219 168	272 893
Muud pikaajalised võlad	6 938	10 717	16 182
Pikaajalised eraldised	0	933	0
Vähemusosa	17 064	13 037	18 016
Omakapital	99 953	237 883	551 318
Aksiakapital nimiväärtuses	100 000	135 000	225 000
Aazio	0	102 000	257 414
Reservid	0	113	71 092
Eelmiste perioodide tulemus	-1 773	-159	-5 213
Aruandeaasta kasum, (kahjum)	1 726	830	2 800
Kursivahe	0	99	224
Kohustused ja omakapital kokku	261 715	645 967	1 041 181

Kasumiaruanne (AS Pro Kapital Grupp kontsern)

<i>EEK, tuhandes</i>	Majandusaasta (auditeeritud)		
	1997	1998	1999
Realiseerimise netokäive	70 009	93 815	215 852
Realiseeritud toodete kulu	57 628	47 428	169 097
Brutokasum	12 381	46 387	46 756
Turustuskulud	0	1 468	6 110
Üldhalduskulud	9 246	36 066	41 995
Muud äritulud	1 353	697	2 608
Muud ärikulud	454	1 734	2 543
Ärikasum (-kahjum)	4 033	7 816	-1 284
Finantstulud	179	1 358	17 202
Finantskulud	2 392	8 446	14 996
Kasum (kahjum) majandustegevusest	1 820	728	923
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 820	728	923
Tulumaks	-192	-4 867	8
Vähemusosa	99	4 969	1 870
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	1 726	830	2 800
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0,60	0,07	0,15
Aktsiate arv, mille alusel on arvutatud puhaskasum aktsia kohta (tuhandetes)	2 883	11 875	18 750

Bilanss (AS Pro Kapital Grupp) IAS aruannete alusel

<i>EEK, tuhanded</i>	Majandusaasta (auditeeritud)		
	1997	1998(korrigeeritud)	1999
VARAD			
Käibevara	43 704	88 703	58 007
Raha ja pangakontod	1 414	4 015	1 399
Aktsiad ja muud väärtpaberid	0	0	400
Nõuded ostjate vastu	15 851	1 449	1 217
Mitmesugused nõuded	0	60 415	19 817
Viitlaekumised	0	774	0
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	5 813	5 627	3 502
Varud	20 625	16 420	31 671
Põhivara	129 380	257 229	688 706
Pikaajalised finantsinvesteeringud	82 842	162 360	655 758
Materiaalne põhivara	46 538	94 869	32 948
Varad kokku	173 084	345 932	746 712

<i>EEK, tuhanded</i>	Majandusaasta (auditeeritud)		
	1997	1998(korrigeeritud)	1999
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused	31 656	55 352	33 592
Võlakohustused	1 563	4 493	25 188
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	19 238	40 377	4 910
Võlad hankijatele	9 705	2 208	693
Võlad tütar- ja emaettevõtetele	0	57	0
Maksuvõlad	371	4 042	165
Viitvõlad	779	4 175	2 636
Pikaajalised kohustused	40 938	52 796	162 027
Pikaajalised võlakohustused	34 000	47 113	159 464
Muud pikaajalised võlad	6 938	4 750	2 563
Pikaajalised eraldised		933	0
Omakapital	100 490	237 784	551 094
Aktsiakapital nimiväärtuses	100 000	135 000	225 000
Aazio	0	102 000	257 414
Reservid	0	113	71 092
Eelmiste perioodide tulemus	-1 773	377	-5 213
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 263	294	2 801
Kohustused ja omakapital kokku	173 084	345 932	746 712

Kasumiaruanne (AS Pro Kapital Grupp)

<i>EEK, tuhanded</i>	Majandusaasta (auditeeritud)		
	1997	1998 (korrigeeritud)	1999
Realiseerimise netokäive	70 009	58 757	83 184
Realiseeritud toodete kulu	57 574	18 288	70 071
Brutokasum	12 435	40 469	13 113
Turustuskulud	0	1 468	2 901
Üldhalduskulud	8 441	22 377	20 097
Muud äritulud	1 315	475	652
Muud ärikulud	454	829	852
Ärikasum (-kahjum)	4 855	16 269	-10 087
Finantstulud	622	1 435	18 348
Finantskulud	3 021	12 625	6 394
Kasum (kahjum) majandustegevusest	2 455	5 080	1 867
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 455	5 080	1 867
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	2 263	294	2 801
Tulumaks	-192	-4 787	933
Puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta	0,78	0,42	0,10
Aktsiate arv, mille alusel on arvutatud puhaskasum aktsia kohta (tuhandetes)	2 883	11 875	18 750

8. AKTSIAKAPITAL JA AKTSIONÄRID

8.1. Aktsiakapital

Vastavalt PKG põhikirjale on AS Pro Kapital Grupp aktsiakapital 225 miljonit kuni 900 miljonit krooni. Aktsiakapital jaguneb lihtaktsiateks nimiväärtusega 10 krooni ja eelisaktsiateks nimiväärtusega 10 krooni. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole eelisaktsiaid emiteeritud.

01. mai 2000.a. kuni 15. juuni 2000.a. toimunud aktsiaemissiooni tulemusena suurenes PKG aktsiakapital 348 083 660 kroonini.

8.2. Lihtaktsiad

Alates 1. septembrist 1998.a. on PKG aktsiad noteeritud Tallinna Väärtpapieribörsil, jaanuarist 2000 põhinimekirjas. Alljärgnev tabel annab statistilise ülevaate aktsiate hindadest ja käibest perioodil 1.02.1999 – 30.06.2000.

	Käive (EEK)	Maht aktsiates	Kõrgeim hind (EEK)	Madalaim hind (EEK)
Veebruar 1999	1 634 190	39 668	42.0	39.5
Märts 1999	3 756 720	92 970	41.0	39.0
Aprill 1999	3 462 830	86 950	39.9	39.0
Mai 1999	3 505 609	89 003	39.9	38.9
Juuni 1999	1 492 410	40 973	38.9	34.0
Juuli 1999	682 326	18 512	38.6	35.5
August 1999	285 600	7 800	37.5	35.0
September 1999	303 086	8 551	36.0	35.0
Oktoober 1999	2 365 068	64 624	40.0	34.5
November 1999	1 821 722	47 446	39.9	37.0
Detsember 1999	1 191 637	38 644	38.8	38.4
Jaanuar 2000	1 543 323	39 229	42.0	38.1
Veebruar 2000	3 979 951	94 334	42.6	41.0
Märts 2000	3 170 360	77 772	42.7	40.0
Aprill 2000	2 938 526	75 994	40.5	36.9
Mai 2000	1 579 110	41 950	38.9	37.0
Juuni 2000	3 198 284	81 748	40.0	37.0

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

8.3. Eelisaktsiad

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

8.4. Aktsiate võõrandatavus

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

8.5. Muutused aktsiakapitalis

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

Kuupäev	Aktsiate arv	Nimiväärtus (EEK)	Aktsiakapital (EEK)	Muudatuse sisu
1. jaan. 1996	250	1 000	250 000	
juuli 1996	14 600	1 000	14 600 000	Kinnine emissioon 14 350 aktsiat nimiväärtusega
10. nov. 1997	10 000 000	10	100 000 000	Nimiväärtuse muutmine; kinnine emissioon 8 540 000 aktsiat nimiväärtusega
22. mai 1998	12 500 000	10	125 000 000	Suunatud emissioon 2 500 000 aktsiat ülekursiga 30 krooni
06. okt. 1998	13 500 000	10	135 000 000	Avalik emissioon 1 000 000 aktsiat ülekursiga 30 krooni
26. mai 1999	22 500 000	10	225 000 000	Avalik emissioon 9 000 000 aktsiat ülekursiga 20 krooni
11. aprill 2000	12 308 366	10	348 083 660	Suunatud emissioon Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A. aktsionäridele.

Suunatud emissioon

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

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

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

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

Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 22. mail 1998.

Aktsiate avalikud emissioonid

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

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

Emiteeritud aktsiad olid sama tüüpi ja sama nimiväärtusega ning andsid uutele aktsionäridele samad õigused, mis olid senistel aktsionäridel.

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

Avalikul emissioonil oli aktsia müügihinnaks 40 krooni.

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

Aktsiakapitali suurendamine registreeriti Äriregistris 06. oktoober 1998.

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

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

8.6. Aktsionärid

Järgmises tabelis on toodud PKG aktsionärid, kellele osalus on suurem kui 5% peale aktsiakapitali suurendamist, võttes aluseks 20. juuni 2000.a. aktsionäride nimekirja.

Nimi	Aadress	Aktsiate arv	Osalus %
Peak Mount Corporation AG	Austrasse 27, Postfach 183-FL-9490, Vaduz, Liechtenstein	12 507 917	35,9%
Telom AG	Austrasse 27, P.O.Box 183, FL 9490, Vaduz	6 683 293	19,2%
Anndare Limited väikeaktsionärid (osalus alla 5%)	21. St.Thomas Street, Bristol, BS1 6J5; UK	2 723 976	7,8%
		12 893 180	37,1%
Kokku		34 808 366	100.0%

Emitendi ja tema tütaretevõtete omanduses ei ole PKG aktsiaid.

8.7. PKG vahetusvõlakirjade avaliku emissiooni märkimistulemused

31. detsembril 1999 lõppes PKG vahetusvõlakirjade avaliku emissiooni märkimine. 01.06.-31.12.1999 toimunud märkimise käigus märgiti täis kogu emissioonimaht ehk 4 500 000 (neli miljonit viissada tuhat) võlakirja ning nende eest laekus PKG kontole 225 000 000 (kakssada kakskümmend viis miljonit) krooni.

Vahetusvõlakirju märkisid peamiselt välisinvestoreid esindavad firmad. 2 697 340 võlakirja summas 134 867 000 krooni märkis firma Zenit Holding SA; 1 505 860 võlakirja summas 75 293 000 krooni märkis firma Telom AG; 160 000 võlakirja summas 8 000 000 krooni firma Emerging Markets Investments AG ning 136 800 võlakirja summas 6 840 000 krooni firma Anndare Ltd.

AS Pro Kapital Grupp välja lastud 4 500 000 vahetusvõlakirja nimiväärtus on 10 krooni. Vahetusvõlakirjad lasti välja ülekursiga 40 krooni iga vahetusvõlakirja eest. Seega oli iga vahetusvõlakirja väljalaskehind 50 krooni. Vahetusvõlakirjade lunastamise tähtpäev on 20. jaanuar 2010.a.

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

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

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

Vahetusvõlakirja omanikul on õigus nõuda tema omandis oleva vahetusvõlakirja ümbervahetamist AS Pro Kapital Grupp nimelise aktsia vastu igal aastal alates 2002.a. kuni 10.01.2010. Vahetusvõlakirja omanik, kes soovib vahetada oma vahetusvõlakirja AS Pro Kapital Grupp aktsia vastu, kannab vahetusvõlakirja, mille ta soovib vahetada AS Pro Kapital Grupp aktsia vastu, AS-i Pro Kapital Grupp poolt selleks otstarbeks avatavale väärtpaberiarvele hiljemalt 10. jaanuariks aastal, mil vahetusvõlakirjade aktsiateks vahetamist võib nõuda. AS Pro Kapital Grupp juhatus esitab avalduse vastavas ulatuses aktsiakapitali suurendamise kandmiseks äriregistrisse ning korraldab nimetatud vahetusvõlakirjade vahetamise AS Pro Kapital Grupp aktsiate vastu.

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

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

Kapital Grupp vastavale väärtpaberikontole võlakirja vahetamiseks AS Pro Kapital Grupp aktsia vastu.

AS Pro Kapital Grupp juhatusel on volitused muuta vahetusvõlakirjade aktsiateks vahetamise protseduuri ning sellega seotud tähtpäevi, teatades sellest vahetusvõlakirjade omanikele hiljemalt üks kuu enne vastavate muudatuste rakendamist ühes üleriigilise levikuga ajalehes. Igal juhul on vahetusvõlakirjade omanikele tagatud võimalus vahetada oma vahetusvõlakirjad AS Pro Kapital Grupp aktsiate vastu vähemalt üks kord aastas alates aastast 2002 kuni 10.01.2010.

8.8. Makseagent ja aktsiate register

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

9. DIVIDENDID

Vastavalt Äriseadustikule võib Emitent dividende maksta üks kord aastas. Väljamakstava dividendi suuruse kinnitab Emitendi aktsionäride üldkoosolek juhatuse poolt üldkoosolekule esitatud ja nõukoguga kooskõlastatud ettepaneku alusel.

Emitendi juhatuse plaanib kasumi arvel finantseerida ettevõtte arengut ja üldisi vajadusi ning seetõttu näeb ette ainult piiratud dividendide maksmist tulevikus. Dividendide maksmine sõltub Emitendi tegevustulemustest, finantsolukorrast, käibekapitali vajadusest ja teistest juhatuse poolt oluliseks peetavatest teguritest.

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

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

10. DIVIDENDIDE MAKSUSTAMINE

Vastavalt tulumaksuseadusele maksab Eesti residendist äriühing ja peab tulumaksu kinni alljärgnevalt:

- a) Väljamakstud dividendidelt ja muudelt kasumieraldistelt:
 - kui residendist äriühing maksab dividende mitteresidendile siis maksab äriühing makstavalt summalt arvestatuna ise tulumaksu 26/74 ja peab samas makstavalt summalt kinni tulumaksu 26% (viimati nimetatud maksu ei peeta kinni kui mitteresidendist juriidiline isik omab vähemalt 25% dividende maksvast äriühingust)
 - kui residendist äriühing maksab dividende residendist füüsilisele isikule siis maksab äriühing ise makstavalt summalt arvestatuna tulumaksu 26/74
- b) Residendist äriühing saadud dividendidelt tulumaksu ei maksa.

Mitteresidentide Eestis maksustatava dividenditulu maksumäärad võivad olla ülaltoodust erinevad, kui Eesti Vabariigil on mitteresidentide asukohajärgsete riikidega sõlmitud tulu- ja kapitalimaksuga topeltmaksustamise vältimise ning maksudest hoidumise tõkestamise lepingud.

11. RISKITEGURID

INVESTEERING NOTEERITAVATESSE AKTSIATESSE SISALDAB MITMEID RISKE. INVESTORID PEAKSID LUGEMA KOGU KÄESOLEVAT PROSPEKTI TÄHELEPANELIKULT JA PEAKSID LISAKS MUUDELE ASJAOLUDELE ARVESSE VÕTMA EMITENDI TEGEVUSEST TULENEVAID JA SEDA MÕJUTAVAJD ALLPOOL JA MUJAL PROSPEKTIS TOODUD TEGUREID. KÄESOLEV PROSPEKT SISALDAB TULEVIKKU SUUNATUD VÄITEID, MIS SISALDAVAD RISKE JA TÕENÄOSUSLIKKE SÜNDMUSI. TEGELIKUD TULEMUSED JA TEATUD SÜNDMUSTE REALISEERUMISE AEG VÕIVAD OLULISELT ERINEDA TULEVIKKU SUUNATUD VÄIDETES TOODUD TÄHTAEGADEST, ALLTOODUD RISKIFAKTORITEST JA TEISTEST PROSPEKTIS KIRJELDATUD FAKTORITEST. VAATA "MÄRKUS TULEVIKKU SUUNATUD VÄIDETE KOHTA" ALLPOOL. SAMUTI EI OLE ALLTOODUD RISKITEGURITE LOEND LÕPLIK NING NENDE KÕRVAL VÕIB EKSISTEERIDA MUID TEGUREID, MIDA TULEKS ARVESTADA EMITENDI AKTSIATESSE INVESTEERIMISEL.

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

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

11.1. Eesti majanduslikud ja poliitilised faktorid

Pärast Eesti iseseisvuse taastamist 1991.aastal on Eesti Valitsus järginud poliitiliste ja majandusreformide programmi, mis on suunatud turule põhineva majanduse sisseviimisele läbi riigiettevõtete erastamise ja majanduse dereguleerimise. Kuigi suur osa privatiseerimisest on läbi viidud, ei saa kindlalt väita, et sellised reformid jätkuvad või saavutavad oma kavandatud eesmärgid. Veelgi enam, kuigi Eesti Valitsuse poliitika üldiseks tulemuseks on olnud majanduslike näitajate paranemine, ei ole võimalik kinnitada, et sellist majanduslike näitajate taset on võimalik säilitada või et poliitilised muutused Eesti Valitsuses ei too kaasa Eesti arengu aeglustumist, vähenemist või isegi ümberpöördumist.

Kuigi Eesti on kutsunud järgmises laines ühinema Euroopa Liidu laienemisega, ei ole Eesti vastuvõtmiseks veel kindlat kuupäeva paika pandud. Lisaks sellele ei ole selge, kas Eesti võimuorganid viivad ellu kõik Euroopa Liidu nõudmised või kas ei teki tagasilööke vastuvõtuprotsessis ja kas sellel ei ole olulist negatiivset mõju Emitendi äritegevusele või finantsolukorrale.

11.2. Üldised majandustingimused ja kinnisvaraturu olukord

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

Kinnisvaraturu olukord muutub tsükliliselt ja on seotud üldiste majandustingimustega tervikuna või investorite nägemusega majanduse väljavaadete kohta.

11.3. Kiire kasvuga seotud riskid

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

11.4. Ettevõtete omandamisega seotud riskid

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

11.5. Konkurents

Emitent tegutseb kinnisvaraturul, mis on oma arengu algfaasis. Emitent konkureerib teiste kinnisvara teenuste pakkujatega ja ehitusettevõtetega. Mõnedel konkurentidel võivad olla suuremad võimalused ja finantsressursid kui PKG-l. Viimastel aastatel on suurenenud

kinnisvaraarendusfirmade arv. Selle trendi jätkumine võib vähendada nõudlust Emitendi poolt pakutavate teenuste järele ja suurendada seega konkurentsi. Lähiajal on oodata konkurentsi suurenemist kinnisvaraarenduse turul. Ei saa garanteerida, et konkurentsi suurenemine ei avalda negatiivset mõju Emitendi äritegevusele, finantsseisundile ja tegevustulemustele.

11.6. Kvalifitseeritud personali palkamine ja rakendamine

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

11.7. Järelturu risk

Suuremahuliste tehingute sooritamise soovitud hinnaga ei ole tagatud igal ajal. TVB on vähem likviidne kui ülejäänud Euroopa suuremad turud. Investorid võivad seetõttu kogeda raskusi väärtpaberite müügil. Väärtpaberite turuhind võib olla volatiilne ja olla muuhulgas mõjutatud ettevõtte tegevusest, tööstusharuga seotud faktoritest, intressimääradest ja üldistest majandustingimustest.

11.8. Inflatsiooni mõju

Eesti tarbijahinnaindeks kasvas 1992.aastal 953%, 1993.aastal 90%, 1994.aastal 42%, 1995.aastal 29%, 1996.aastal 23%, 1997.aastal 11%, 1998.aastal 8,2% ja 1999.aastal 3,3%. See on olnud märgatavalt kõrgem kui enamikes Euroopa Liidu liikmesriikides. Sellest tulenevalt on iga-aastaste trendide ja perioodiliste võrdluste hindamine raske, kuna käesolevas registreerimisprospektis sisalduva finantsinformatsiooni kajastamisel ei ole arvesse võetud taolise inflatsiooni poolt põhjustatud moonutusi.

11.9. Märkus tulevikku suunatud väidete kohta

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

11.10. Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A. ülevõtmisega seotud riskid

Kuigi omandatud ettevõtte Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A. tegutseb majanduskeskkonnas, mis on stabiilsem ja arenenum kui keskkond, milles tegutseb PKG, mõjutavad ka seda keskkonda samad faktorid, mis Baltimaades. Kuivõrd Itaalia on Euroopa Liidu liikmesriik, siis peaks majanduskeskkonnaga seotud riskifaktorid olema väiksema mõjuga kui Baltimaades. Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A. omandamisega vähendatakse ühinenud ettevõtte riske seoses tegevuse diversifitseerimisega nii uute tegevusvaldkondade lisandumise kui ka tegevuse geograafilise piirkonna laienemise näol. Sellega vähendatakse PKG riski ja sõltuvust Baltimaade turgudest.

Ettevõtte omandamisega peaks vähenema ka järelturu risk seoses aktsionäride ja noteeritud aktsiate arvu suurenemisega, millega peaks kaasnema aktsiate likviidsuse suurenemine.

Kahe ettevõtte ühinemisega lisandub risk mitte saavutada ühinemisega plaanitavaid sünergiaid ja mastaabiefekte, mis võivad negatiivselt mõjutada ettevõtte majandustulemusi.

12. ANDMETE ÕIGSUSE KINNITUS

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

1. august 2000.a.



Andrus Laurits
Juhataise liige
AS Pro Kapital Grupp

Lisa 1. Domina Hotel e Comproprieta Alberghiere S.p.A. aktsionäride sündikaadi ettepanek aktsiate vahetuse kohta

DOTT. ROLANDO MOSCHIONI
P.ZZA CINQUE GIORNATE, 10
20129 MILANO

registered letter anticipated via fax

To the Members of Board of
Directors
AS PROKAPITAL
Narva Mnt. 13
Tallin (Estonia)

Milano, 15 February 2000

Subject: Share exchange proposal

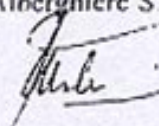
I wish to inform you that a group of shareholders of Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere S.p.A., with head office in Milano - Via A. Maffei, 1 - controlling over 51% of the company through the agreement syndicate I preside over, has decided to look for a partner with whom to start an integration process having the purpose of reaching, at level of group, economies of scale, synergies and critical dimensions enabling the company to hold a primary part in the european tourist-real estate field.

Our proposal refers to a share exchange where our shares, subject to an evaluation from an independent expert, can be conferred in AS ProKapital against new issue ProKapital shares on conditions and procedures to be defined.

Therefore, I kindly invite you to begin a negotiation to the aim of reaching an agreement which is, for sure, of mutual interest.

Best regards

Dr. Rolando Moschioni
President of Syndicate Agreement
Domina Hotel e Comproprietà
Alberghiere S.p.A.



Lisa 2. Audiitori hinnang AS Pro Kapital aktsionäridele mitterahalise sissemakse kohta

**Audiitori arvamus AS Pro Kapital aktsiakapitali suurendamisel üleantud mitterahalise sissemakse hindamise kohta**

Oleme tutvunud tehinguga, mille käigus AS-i Pro Kapital aktsiakapitali suurendatakse 14,400,000 uue aktsia võrra. Mitterahalise sissemaksena antakse üle 72,000,000 Domina Hotel e Comproprietà' Alberghiere spa aktsiat väärtusega 8.3 Eesti krooni aktsia kohta, koguväärtusega 597,600,000 Eesti krooni. Mitterahalise sissemakse väärtus on toodud eeldusega, et kõik Domina Hotel e Comproprietà' Alberghiere spa aktsiad antakse mitterahalise sissemakse käigus üle.

Tuginedes meie esitatud dokumentatsioonile, sealhulgas sõltumatu hindaja C.E.F. Revisioni e Certificazioni srl. poolt teostatud Domina Hotel e Comproprietà' Alberghiere spa hindamise tulemustele 31. maist 1999.a. arvame, et vastavalt meie esitatud dokumentatsioonile vastab mitterahaline sissemakse Äriregistri §248 poolt mitterahalisele sissemaksle esitatud nõuetele.

Audiitori arvamus on antud esitamiseks Äriregistrile AS Pro Kapital aktsiakapitali suurendamise kohta.

Tallinnas, 27. märtsil 2000.a.

Villu Vaino
Deloitte & Touche Eesti AS



Mrs. Hona Saari
Pro Kapital AS
Narva mnt. 13
10151 Tallinn

24 March 2000

Dear Mrs. Saari

We are pleased to advise Pro Kapital AS upon the contribution in kind transaction as defined below as agreed in our contract dated March 17, 2000.

The meaning of the transaction is the acquisition of Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere Spa (further "Domina") by Pro Kapital AS by means of exchanging the shares of Pro Kapital AS for shares of Domina at the rate 1:5 (one Pro Kapital share for five Domina shares).

We have been provided with the following information on Domina and Pro Kapital:

- Valuation of Domina, performed by independent Italian audit company C.F.F. Revisioni e Certificazioni srl
- Financial statements for Domina to 30/11/98 audited by PricewaterhouseCoopers
- Unaudited financial statements of Domina to 30/11/99

- Information on Pro Kapital net book value of the assets and management's internal revaluation based on the fair value of net assets.
- Share price of Pro Kapital
- General information concerning Domina

We have derived the following points from this information

1. We do not consider the transaction of exchanging 5 shares of Domina for 1 share of Pro Kapital AS unreasonable given the following,
 - a) The correlation between book value of Domina of 8,3* and 24,4** of Pro Kapital AS gives the ratio of 2:94.
 - b) The deal is between a private and a quoted company and valuation of a private company is normally at a discount to a quoted companies valuation.
 - c) The net assets value, based on the valuations provided on Domina is 12,8 and Pro Kapital AS does not revalue their assets, following Estonian Accounting Law, but we were provided with information on internal management revaluation, which estimates the Net assets value of 52,3. The ratio in this case is 1:4.1.
 - d) The external valuation of Domina provides greater weight that the book value is reasonable.
 - e) We also consider that there is potential for Pro Kapital AS assets to have a higher valuation than is shown in the financial statements.
 - f) The above points support the estimate that the exchange of shares with a 1:5 ratio is not unreasonable, given that it was arms-length negotiation between two parties with minority shareholders of Domina being legally represented.
2. We consider that the proposed transaction could have benefits to Pro Kapital AS from the following prospective:
 - a) Pro Kapital AS gains a significant number of new shareholders who are interested in capital gains via the share price increasing and the market for the shares being liquid

* Price per share: Share capital of Domina as of 31.12.99 consisted of 72 million shares.


** Price per share: Share capital of Pro Kapital AS as of 31.12.99 consisted of 22.5 million shares.

- b) The acquisition should allow to spread the Pro Kapital's risk by providing a broader base of income.
- c) This acquisition reduces the company's exposure to the Baltic economy.
- d) Based upon the information we received allows the Pro Kapital management to assume that Domina should be cash positive in 2000. It therefore should create the cash flow for other investments.
- e) Domina gives access to significantly lower interest costs on long term borrowing. The income statement shows approx. 4.3% plus, which is below Estonian rates.
- f) The combined company would be of more interest to institutional investors due to its increased size.
- g) The acquisition adds experience of operating in the European community, especially social laws, environmental laws pertaining to property, which can be used within the group.
- h) Domina has experience of timeshare and resort management.

We will be pleased to further discuss the details of this transaction with you and provide analysis of the proposed deal as you may require.

Please contact me should you have any queries on this letter.

Yours,



Gavin S. Hill

Lisa 3. AS Pro Kapital aktsionäride korralise üldkoosoleku protokoll (11.04.2000)



**AS-I PRO KAPITAL AKTSIASELTSI
AKTSIONÄRIDE KORRALISE ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL**

Koostatud, allakirjutatud ja tõestatud Tallinnas üheteistkümnendal (11.) aprillil (04.) kahe tuhandetal (2000.) aastal.

Mina, allakirjutanud Tallinna notar Gunnar Savisaar, kelle büroo asub Tallinnas Ahtri 10A, viibisin 11.04.2000.a. õigusvõimelise AS-i Pro Kapital, (edaspidi Selts) registreeritud 26.09.1997.a. Tallinna Linnakohtu Registriosakonnas registrikoodi 10278802 all, asukohaga Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride korralisel üldkoosolekul (edaspidi Koosolek).

Koosolek toimus Ilmarise Residentsis Põhja pst 2, Tallinn, algusega kell 11.00 ning lõppes 12.00

Koosolekut juhatas teo- ja otsusevõimeline Andrus Laurits,
isikukood 37305150222

elukoht Rae vald, Harjumaa

isikusamasus tuvastatud passi nr. K0258283 alusel
ning

protokollis teo- ja otsusevõimeline Aivar Pihlak,
isikukood 36601172731

elukoht Tallinn

isikusamasus on tuvastatud passi nr. K1109825

Koosoleku juhataja tegi teatavaks, et kohal ja esindatud on üheksa (9) aktsionäri, kes omavad kokku kuusteist miljonit üheksasada kuuskümmend neli tuhat kuussada kaheksakümmend neli (16 964 684) häält, mis moodustab 75,3986% aktsiakapitalist (225 000 000 krooni) ning, et koosolek on otsusevõimeline.

Üldkoosoleku otsusevõime on notar Gunnar Savisaar'e poolt kontrollitud.

Koosoleku juhataja tegi teatavaks alljärgneva päevakorra:

1. 1999.a. majandusaasta aruande kinnitamine;
2. Kasumi jaotamine 1999.a. majandusaasta eest.
3. Audiitori valimine;
4. Aktsiakapitali suurendamine;
5. Seltsi ärinime muutmine;
6. Seltsi põhikirja uue redaktsiooni kinnitamine;
7. Seltsi nõukogu liikmete valimine.

Päevakorra kinnitamise poolt oli 16 964 684 häält, 9 aktsionär/esindajat ehk 100%

Koosolekul aktsiatega esindatud häälest.

Koosolek võttis vastu alljärgnevad

OTSUSED:

1. otsustati kinnitada AS Pro Kapital juhatuse poolt Eesti Vabariigi seaduste alusel koostatud 1999.a. majandusaasta aruanne, mis näitab majandusaasta finantstulemuseks 1 872 788 krooni kahjumit ning bilansimahuks 31.12.1999.a. seisuga 746 712 472 krooni ning rahvusvaheliste raamatupidamise standardite alusel koostatud 1999.a. majandusaasta aruanne, mis näitab finantstulemuseks 2 800 750 krooni kasumit ja bilansimahuks 31.12.1999.a. seisuga 1 041 181 141 krooni.

Otsuse poolt: 16 964 684 häält, 9 aktsionäri/esindajat ehk 100% Koosolekul aktsiatega esindatud häältest.

Koosoleku juhataja luges otsuse vastuvõetuks.

2. Otsustati, mitte maksta aktsionäridele dividende seoses 1999.a. kahjumiga.

Otsuse poolt: 16 964 684 häält, 9 aktsionäri/esindajat ehk 100% Koosolekul aktsiatega esindatud häältest.

Koosoleku juhataja luges otsuse vastuvõetuks.

3. Otsustati valida Seltsi audiitoriks Deloitte & Touche Eesti AS-i audiitor Villu Vaino, isikukood 37112180215, audiitoritunnistuse nr. 404.

Otsuse poolt: 16 964 584 häält, 8 aktsionäri/esindajat ehk 99,999% Koosolekul aktsiatega esindatud häältest.

Erapooletu: 100 häält, 1 aktsionär/esindaja ehk 0,001% Koosolekul aktsiatega esindatud häältest.

Koosoleku juhataja luges otsuse vastuvõetuks.

4. Otsustati valida järgmiseks ametiajaks Seltsi nõukogu koosseisus: Ernesto Achille Preatoni, Vincenzo Presti ja Ern Roose.

Otsuse poolt: 16 964 684 häält, 9 aktsionäri/esindajat, ehk 100% Koosolekul aktsiatega esindatud häältest.

Koosoleku juhataja luges otsuse vastuvõetuks.

5. Otsustati muuta Seltsi ärnime ning kinnitada Seltsi uueks ärinimeks: aktsiaselts Pro Kapital Grupp.

Otsuse poolt: 16 964 684 häält, 9 aktsionäri/esindajat ehk 100% Koosolekul aktsiatega esindatud häältest.

Koosoleku juhataja luges otsuse vastuvõetuks.

Äriseadustiku § 341 lg 3 tulenevast nõudest otsustas Koosoleku juhataja hääletada enne päevakorra punkti 4 päevakorrapunkti 6.

6. Otsustati kinnitada Seltsi põhikirja uus redaktsioon, sealhulgas sõnastades põhikirja punkti 2.5. alljärgnevalt:

"2.5. Aktsiate eest võib tasuda nii rahaliste kui ka mitterahaliste sisse maksetega. Rahalised sisse maksete tuleb tasuda aktsiaseltsi pangavarvel. Mitterahalisi sisse makseid hindab juhatus ja kontrollib audiitor."

ja põhikirja punkti 5.12 alljärgnevalt:

"5.12. Iga aktsia, v.a. eelisaktsia, annab üldkoosolekul ühe hääle."

Otsuse poolt: 16 964 684 häält, 9 aktsionäri/esindajat ehk 100% Koosolekul aktsiatega esindatud häältest.

Koosoleku juhataja luges otsuse vastuvõetuks.

7. Otsustati suurendada Seltsi aktsiakapitali uute aktsiate emiteerimise teel 144 000 000 (ühesaja neljakümne nelja miljoni) krooni võrra 369 000 000 (kolmesaja kuuekümmend üheksa miljoni) kroonini seoses Domina Hotel e Comproprietà' Alberghiere S.p.A (asukoht Via Andrea Maffei n. 1, Itaalia) aktsionäride sooviga märkida AS Pro Kapital aktsiaid võimalikul AS Pro Kapital aktsiaemissioonil.

Emiteerida aktsiakapitali suurendamiseks 14 400 000 (neliteist miljonit nelisada tuhat) nimelist aktsiat nimiväärtusega 10 (kümme) krooni iga aktsia.

Uute emiteeritavate aktsiate eest tasutakse kogu ulatuses mitterahalise sisse maksega kusjuures iga emiteeritav Seltsi aktsia vahetatakse viie Domina Hotel e Comproprietà' Alberghiere S.p.A aktsia vastu. Domina Hotel e Coproprietà' Alberghiere S.p.A. aktsionärid annavad mitterahalise sisse maksena Seltsile üle Domina Hotel e Comproprietà' Alberghiere S.p.A aktsiaid vastavalt nimetatud vahetuskursile. Mitterahaline sisse makse antakse Seltsile üle enne avalduse esitamist äriregistrile aktsiakapitali suurendamise sisse kandmiseks, kuid mitte hiljem kui 01. september 2000.a.

Seoses aktsiate eest tasumisega mitterahalise sisse maksega puudub Seltsi senistel aktsionäridel uute väljalastavate aktsiate märkimise eesõigus. Aktsiad märgitakse 1. maist kuni 15. maini Seltsi asukohas (Narva mnt. 13, Tallinn).

Seltsi juhatusele antakse õigus pikendada aktsiate märkimise aega või tühistada aktsiad, mida ei ole märkimisaja jooksul märgitud, vastavalt Äriseadustiku sätetele.

Otsuse poolt: 16 964 584 häält 8 aktsionäri/esindajat ehk 99,999% Koosolekul aktsiatega esindatud häältest.

Erapooletu: 100 häält, 1 aktsionär/esindaja ehk 0,001% Koosolekul aktsiaga esindatud häältest.

Koosolekul vastuvõetud otsused ja otsuste vastuvõtmise menetlus vastab Eesti Vabariigi seadustele ja AS-i Pro Kapital põhikirjale.

Hääletamise viisid läbi Eesti Väärtpaberi Keskdepositooriumi esindajad, kes andsid ka ülevaate hääletusprotseduurist, mille kohaselt hääletamine toimus aktsionäridele aktsionäride nimekirja kandmisel väljastatud hääletamislipikute alusel. Hääletamistulemused arvestati elektrooniliselt.

Notar Koosoleku juhatajat ja protokollijat informeerinud, et ajalehes avaldatud Koosoleku kokkukutsumisteates ei olnud ära toodud päevakorra 3. punkti.

Käesolevale protokollile on lisatud:

1. kohalolnud aktsionäride nimekiri.
2. aktsionäride esindajate volikirjad.

Käesolev aktsionäride korralise üldkoosoleku protokoll on koostatud ja alla kirjutatud kahes (2) eksemplaris, milledest üks eksemplar säilib notaribüroos, teine väljastatakse AS-ile Pro Kapital.

Notar on aktsionäridele selgitanud, et AS-i Pro Kapital juhatus on kohustatud äriregistrile esitama käesoleva protokolliga notariaalselt tõestatud ära kirja.

Notariaalregistri nr 2.358

Notantasu 3000.- (NTS § 18 lg 4, 22, 29 lg 1 p 4, 31 p 13, tehinguväärtus 56 250 000)

Käibemaks 540.-

Kokku 3540.- krooni

Koosoleku juhataja

ANDRUS LAURITS

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Koosoleku protokollija

AIVAR PÄRM

ees- ja perekonnanimi

allkiri

Lisa 4. Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere S.p.A. aastaruanne 1999

PRICEWATERHOUSECOOPERS

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Äriühingu

DOMINA HOTEL & COMPROPRIETA ALBERGHIERE S.p.A. juhatusesele

Milano

1. Oleme kontrollinud äriühingu DOMINA HOTEL & COMPROPRIETA ALBERGHIERE konsolideeritud bilanssi seisuga 30. november 1999. Vastutus bilansi koostamise eest lasub ettevõtte juhtidel. Meile kuulub vastutus auditeerimise käigus bilansi kohta avaldatud eksperthinnangu eest.

2. Teostasime auditi vastavalt auditeerimise kriteeriumitele ja põhimõtetele, mida on soovitanud CONSOB (Äriühingute ja Börsi töö Reguleerimise Riiklik Komisjon). Vastavuses ülalmainitud põhimõtete ja kriteeriumitega, oli auditeerimisprotsess kavandatud ja läbi viidud viisil, mis võimaldas teha kindlaks, et konsolideeritud aruanded ei sisalda olulisi eksimusi ja on tervikuna korrektsed. Auditeerimise käigus teostasime ka väljavõttelist kontrolli tõestusmaterjali ja bilansikirjete aluseks oleva informatsiooni kohta ning hindasime kasutatud raamatupidamise kriteeriumite adekvaatsust ja korrektsust ning firmajuhtide hinnangute paikapidavust. Oleme seisukohal, et läbiviidud kontrolliprotseduurid annavad piisava aluse meiepoolse hinnangu avaldamiseks.

3. Meie hinnangul on äriühingu DOMINA HOTEL & COMPROPRIETA ALBERGHIERE 30. novembril 1999. aasta seisuga konsolideeritud bilanss vastavuses normidega, millega on määratud selle koostamise kriteeriumid; see on koostatud selgelt ning see kajastab tõeselt ja korrektselt ettevõtte varasid ja kohustusi ning finantsmajanduslikku positsiooni.

4. Soovime vaid juhtida tähelepanu asjaolule, mida on konsolideeritud aruande lisades põhjalikult kommenteerinud ka firma juhtkond. Märgime ära, et äriühing, kaldudes kõrvale ülaltoodud raamatupidamisprintsipidest ja Tsiviilkoodeksi artikkel 2423, lõige 4-st, kajastab tulu kinnisvara kaasomanduse müügist raamatupidamises hetkel, kui müüki võib lugeda põhimõtteliselt toimunuks ja vastavad rahasummad on täielikult laekunud, ent kui ostumüügileping pole veel notariaalselt kinnitatud. Vastavate tehingute raamatupidamises kajastamata jätmine tooks kaasa, arvestamata võimalikke makse, 185 miljoni liirise konsolideeritud lisakahjumi ning 5 678 miljoni liiri võrra suurema konsolideeritud omakapitali.

Milano

26. aprill 2000

PricewaterhouseCoopers AS

Giovanni Giudici
(audiitor)

DOMINA HOTEL e COMPROMIETÀ ALBERGHIERE S.p.A.

Tegevusaruanne ning kommentaar konsolideeritud bilansi kohta seisuga 30/11/1999

Lugupeetud aktsionärid,
Kuna Teie ettevõtte esitab esimest aastat konsolideeritud bilansi, ei ole selles esinevad andmed võrreldavad eelmiste majandusaastate näitajatega.
Majandustegevuse konsolideeritud tulemuseks on 1 629 000 000 liiri suurune kahjum.
Sellise tulemuse aluseks on erinevate tütarettevõtete majanduslik olukord ja rakendatud konsolideerimise põhimõtted.

Tulemusi nendes sektorites, mis on otseselt seotud kontserni põhitegevusega - turisminduse ja kinnisvara haldamisega, kajastavad emavõtte majandusaruanded.

Kuivõrd 1999. aasta kohta on koostatud esimest korda konsolideeritud aruanded, pean vajalikuks peatuda detailsemalt kontserni ajalool ja kirjeldada selle tegevust.

Kontserni ja selle tegevuse kirjeldus - Erinevate allüksuste tegevusalad

Kontserni peamiseks tegevusalaks on hotellindus ja turismindus, kuid laieneb seoses puhkuseosakute (comproprietà alberghiera) müügiga ka kinnisvaraärisse.

Kontsern alustas tegevust 1988. aastal nime all Comproprietà Alberghiera
Selle tegevus toimub üldjoontes kahes valdkonnas:

1. Kinnistute ostmine ja restaureerimine, mille omandusosakud müüakse osaliselt selliselt, et igale ostjale on garanteeritud igal aastal kindlaks määratud perioodi(de) (nädalate) kestel võimalus kasutada kindlaksmääratud osa kinnistust. Kinnistud on vastavuses väga täpsete kvalitatiivsete standarditega, nagu asukoht tunnustatud puhkepiirkonnas, tubade asemel sviidid, üldine teenindus vastavuses 4 täрни tasemele.

2. Hotellide opereerimine, mille kaudu teenindatakse osakute omanikke ja tavakliente.

Esimese eesmärgi saavutamiseks rajatakse rida laia aktsionäride ringiga kinnisvarafirmasid, mille kindlustamine investeringutega toimub (tuhandik)osakute müügist tulenevate ressurssidega. Aastate vältel omandatakse järgnevad hotellikompleksid:

- * Hotel Miramonti Corvata di Val Badias
- * Hotel Alaska Cortina d'Ampezzos
- * Piccolo Hotel Portofino
- * Hotel Les Jumeaux Courmayeuris

* Hotel Royal Positanos

Samaaegselt esimeste ostude sooritamise ja jagatuse ettevõtte kaheks: “Domina Gestione srl”, mille tegevusalaks on hotellide opereerimine ja “Domina Vacanze in casa vostra S.P.A.”, mille tegevusalaks on omadusosakute müümine.

1993. aastal ühendatakse põhjalike struktuuriliste ümberkorralduste käigus kinnisvarafirmad (kinnistute omanikud), Domina Gestione srl ja osa Domina Vacanze in casa vostra spa harudest.

25. oktoobril 1993. aastal sünnib “Domina Hotel & Comproprietà Alberghiere S.P.A.”, mille aktsiakapital on 72 miljardit liiri.

1995. aastal omandab Domina Hotel & Comproprietà Alberghiere S.P.A osaluse “Ernesto Preatoni Immobiliare Srl” - kinnisvara vahendamise tegevuse ettevõtte -, kellele kuulub SICOTiga sõlmitud lepingu alusel õigus Coral Bay Hotel’i omandiosakute müügiks. Coral Bay Hotel on prestiižne hotell Sharm El Sheikhis asulas Egiptuses Sinai poolsaarel. Nimetatud tehingu tulemusena hakkab Domina Hotel & Comproprietà Alberghiere S.P.A tütar-ettevõtte kaudu osalema kolmandate isikutele kuuluva vara vahendamises.

1996. aasta märtsis omandab Domina Hotel & Comproprietà Alberghiere S.P.A ettevõtte Micene Srl, kelle tütar-ettevõtte Intursud Srl kuulub hotell Kyrie Tremiti saarel. Ka hotell Kyrie pannakse müüki omandiosakutena.

1996. aasta mais otsustatakse turismikompleksi “Liscia di Vacca” ostmine, mis asub Costa Smeralda’l Porto Cervos.

1996. aasta novembris luuakse ettevõtte “Computer Services Srl”, mis tegeleb turismindus-hotellindus sektorile suunatud arvutiprogrammide tootmisega. Põhimõtteliselt on tegemist kontserni põhitegevuse toetamiseks loodud ettevõttega.

1997. aasta mais otsustab Domina Hotel & Comproprietà Alberghiere S.P.A juhatus pärast Antarex S.P.A. tegevuse lõpetamist omandada ettevõtte SIAI S.P.A. kontrollpakk. Mainitud ettevõtte omab turismi- hotellinduskeskust “Palumbalza”, mis asub Olbia kommunis Sardiinias. Sellel perioodil luuakse “Palumbalza residence Srl”, mille omandusse kantakse elumajadeks planeeritavad kinnistud.

Kontserni üldine majanduslik olukord

Konsolideeritud ettevõtetest teenisid aruandeaastal kasumit alljärgnevat: Ernesto Preatoni Immobiliare Srl (38 000 000 liiri), Intursud Srl (23 000 000 liiri), Computer Servicec Srl (2 000 000 liiri).

Seevastu olid aruandeaastal kahjumis Domina Club and Fitness Center Srl (46 000 000 liiri), kuivõrd ettevõtte ei tegutsenud; Micene Srl (49 000 000 liiri), mis on tingitud mitmetest finantskohustustest; Palumbanza Residence Srl (8 000 000 liiri), kuivõrd pole veel selgunud täpsed tingimused, kuidas kajastada kinnisvara müügist saadud tulu.

Emaettevõtte näitab oma bilansis 1 022 000 000 liiri suurust kahjumit. Võrreldes seda eelmiste majandusaastate tulemustega (1997. aastal -16 281 000 000 liiri; 1998. aastal -2 489 000 000 liiri) võib täheldada selget nulli poole liikumise tendentsi, milleni jõutakse ilmselt 2000. aasta jooksul.

Kontserni konsolideeritud kahjumiks on 1 629 000 000 liiri ning see kajastab nii üksikute tütarettevõtete tulemusi kui ka reguleerimiskandeid, mille aluseks on osalusväärtuste ja grupisiseste suhete elimineerimine. Firmaväärtus, mis tuleneb Ernesto Preatoni Immobiliare Srl omandamisest, on kajastatud kirjel "konsolideerimisvahe". Firmaväärtust on aruandeaastal amortiseeritud, ning see kajastub kasumiaruandes 320 000 000 liiri suuruse kuluna.

Firmaväärtus, mis on seotud Micene Srl omandamisega, on näidatud kirjel "kinnisvara" ja selle amortisatsioon kajastub kasumiaruandes 150 000 000 liiri suuruse kuluna.

Paralleelselt firmaväärtuse kajastamisega kirje all "kinnisvara", on hetkel kehtivate maksumäärade alusel ettenähtud 1 371 000 000 liiri suurune viivitatud tulumaksu fond.

Kulude, tulude ja investeeringute kirjeldus.

Konsolideeritud tulemuste kohta pole võimalik läbi viia võrdlevat andmete analüüsi, kuivõrd eelmise majandusaasta jooksul ettevõtte ei koostanud konsolideeritud aruandeid. Samas on võimalik juba hetkel kinnitada, et käesoleva aasta esimese kolme kuu jooksul on kontserni müügi käive liikumas kergelt tõusvas joones võrreldes eelmise aasta sama perioodi näitajatega.

Kontserni juhtimispoliitika on suunatud kõikide kontserni kulude optimeerimisele. See on osa kaks aastat tagasi alustatud optimeerimise protsessist, millesse on kaasatud kõik kontserni ettevõtted.

Investeeringute iseloomustus

1999. aastal viis ettevõtte lõpule hotellikompleksi Complesso Alberghiero Sporting Hotel Palumbalza omandamise protsessi, investeeringute kogumaht viimase kahekümne nelja kuu jooksul ulatus ligikaudu 12 500 000 000 liirini.

Tehingut finantseeriti peaaegu täies ulatuses omavahendite arvelt ja ligikaudu 3 000 000 000 liiri ulatuses kasutades pangandussüsteemi poolt kommertskaardi alusel ettevõttele võimaldatud soodsaid krediidiilaine.

2000. aastaks planeeritav investeerimispoliitika on seotud ennekõike Sporting Hotel Palumbanza täieliku restruktureerimisega, milleks on ettenähtud investeeringuid 6 000 000 000 liiri ulatuses. Finantseerimine toimub osaliselt (3 000 000 000 liiri) omavahenditest ja ülejäänud osas finantsinstitutsioonidelt kaasatud vahenditega.

Kuna teisi märkimisväärseid investeringuid pole planeeritud, peaks kontsern 2000. majandusaasta lõpuks jõudma oma võlgnevustega nulli.

Kui aasta jooksul peaks siiski tekkima soodsaid investeerimisvõimalusi, jääb poliitika endiseks: investeringud püütakse finantseerida võimalikult suures osas omavahenditest ning võlad püütakse jätta mõistlikkuse piiridesse.

Teadus ja arendustegevus

Aasta jooksul pole kontsernil olnud kulutusi selles vallas.

Bilansi kuupäeva järgsed sündmused

Ainsa huvipakkuva sündmusena märgime ära selle, et 30. märtsil loodi uus tütarettevõtte Domina Hotels Kenya ltd, mille tegevuseks saab alates 2000. aasta 11. juulist olema Hotel Palm Tree Club opereerimine.

Prognoositav areng

Kolme kuu tulemuste tähelepanelik analüüs lubab oodata paremat tulemust 2000. aasta bilansist.

Kontserni käive peaks suurenema 5 % võrra ja ületama seega 39 000 000 000 liiri piiri. Koos käibega tõusevad ka tegevuskulud, mida püütakse hoida 1,8 % piires.

Arvestades ka intressikoormat ja erakorralisi kulusid, mis põhimõtteliselt ei erine lõppenud majandusaasta omadest, peaks kontserni majandustegevuse lõpptulemus enne maksude tasumist olema positiivne ja ulatuma 240 000 000 liiri.

Esialgsetel hinnangutel, peaks maksude kogusumma ulatuma 550 000 000 liirini ja viima lõpptulemuse 310 000 000 liiriga kahjumisse, milline tulemus on selgelt parem, võrreldes 1999. majandusaasta kahjumiga, mis moodustas -1 629 000 000 liiri.

Kontserni omanduses olevad tütarettevõtete aktsiad või osakud

Ei esine aktsiaid, mida võiks liigitada selle kategooria alla.

Milano,
21. aprill 2000

Juhatuse esimees
prof. Giuliano Urbani

Domina Hotel & Comproprietă Alberghiera S.P.A.

Konsolideeritud bilanss, seisuga 30/11/1999

Varanduslik seis
(1 000 000 liirides)

AKTIVA 30/11/1999

A) Tasumata krediit

B) Põhivara

I Immateriaalne põhivara

1) Asutamisljaminekud	10
3) Firmaväärtus	92
4) Ostetud kontsessioonid, kaubamärgid jm	2 882
7) Ettemaksed immateriaalse põhivara eest	1
8) Konsolideerimisvahe	1 497

II Materiaalne põhivara

1) Maa ja ehitised	24 689
2) Masinad ja seadmed	708
3) Inventar ja sisseseade	1 870
4) Muu	140
5) Ettemaksed materiaalse põhivara eest	0

III Finantsinvesteeringud

1) Osalus

a) tütarettevõtetes

b) sidusettevõtetes

c) emaettevõtetes

d) muudes ettevõtetes 3

Kokku osalused 3

2) Krediidid

a) Krediit tütarettevõtetele

tähtajaga kuni 12 kuud 0

tähtajaga üle 12 kuu 0

Kokku krediit tütarettevõtetele 0

b) Krediit sidusettevõtetele 0

tähtajaga kuni 12 kuud	0
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku krediit sidusettevõtetele	0
c) Krediit emaettevõtetele	0
tähtajaga kuni 12 kuud	0
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku krediit emaettevõtetele	0
d) Krediit muudele ettevõtetele	
tähtajaga kuni 12 kuud	11 756
tähtajaga üle 12 kuu	557
Kokku krediiti muudele ettevõtetele	12 313
3) Muud	311
Kokku finantsinvesteeringud	12 627
Kokku B) Põhivara	44 516
C) Käibevara	
I Varud	
1) Tooraine ja materjal	310
2) Lõpetamata toodang	0
3) Valmistoodang ja kaubad	53 180
4) Ettemaksud	2 525
Kokku varud	56 015
II Krediit	
1) Klientidele	
tähtajaga kuni 12 kuud	0
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku krediit klientidele	0
2) Krediit tütarettevõtetele	
tähtajaga kuni 12 kuue	0

tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku krediit tütarettevõtetele	0
3) Krediit sidusettevõtetele	
tähtajaga kuni 12 kuud	0
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku krediit tütarettevõtetele	0
4) Krediit emaettevõtetele	
tähtajaga kuni 12 kuud	0
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku krediit emaettevõtetele	0
5) Krediit muudele ettevõtetele	
tähtajaga kuni 12 kuud	2 437
tähtajaga üle 12 kuu	339
Kokku krediiti muudele ettevõtetele	2 776
Kokku krediiti	25 470
III Finantshuvid, mis ei puuduta põhivara	
6) Muud tegevused	0
Kokku finantshuvid, mis ei puuduta põhivara	0
IV Likviidsed vahendid	
1) Pangadeposiidid	1 465
2) Võlatähed ja maksekorraldused	0
3) Raha ja muud väärtused kassas	41
Kokku likviidsed vahendid	1 506
Kokku käibevara	82 991
D) Viitlaekumised	
Võlgade nominaalväärtuse negatiivne muutus	0
Viitlaekumised	9 354
Kokku viitlaekumised	9 354
Kokku aktiva	136 861
PASSIVA	30/11/1999
A) Omakapital	
I Aktsiakapital	72 000
II Emissioonikasum	1 475

IV Kohustuslik reservkapital	42
VII Muud reservid	
mittekasutatav reserv vastavalt Tsiviilkoodeks § 2423	455
konverteerimisreserv rahvusvaheliseks konsolideerimiseks	0
konsolideerimisreserv	289
VIII Jaotamata kasum (kahjum)	-496
IX Aastakasum (kahjum)	- 1 629
Kokku kontserni omakapital	72 136
Kolmandate poolte kapital ja reservid	11
Kolmandate poolte kapitalil tekkinud aastakasum	0
Kokku kolmandate poolte vara	11
Kokku konsolideeritud omakapital	72 147
B) Riskide ja maksude fondid	
2) edasilükkunud tulumaksu fond	1 371
3) muu	539
4) riskide ja maksude konsolideerimise fond	0
Kokku riskide ja maksude fondid	1 910
C) Töövõtu lepingute lõpetamise fond	649
D) Võlakohustused	
3) Võlakohustused pankade vastu	
tähtajaga kuni 12 kuud	3 318
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku võlakohustused pankade vastu	0
4) Võlakohustused muude finantseerijate vastu	
tähtajaga kuni 12 kuud	1 000
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku võlakohustused muude finantseerijate vastu	1 000
5) Ettemaksed	
tähtajaga kuni 12 kuud	13 363
tähtajaga üle 12 kuu	36 097
Kokku võlakohustused ettemaksete eest	49 460
6) Võlakohustused hankijate vastu	
tähtajaga kuni 12 kuud	4 694
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku võlakohustused hankijate vastu	4 694

11) Maksuvõlad	
tähtajaga kuni 12 kuud	1 222
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku maksuvõlad	1 222
12) Võlakohustused sotsiaalhoolekande asutuste jm. vastu	
tähtajaga kuni 12 kuud	159
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku võlakohustused sotsiaalhoolekande asutuste vastu	159
13) Muud võlakohustused	
tähtajaga kuni 12 kuud	1 726
tähtajaga üle 12 kuu	0
Kokku muud võlakohustused	1 726
Kokku võlakohustused	61 579
E) Viitvõlad	
Võlgade nominaalväärtuse positiivne muutus	0
Viitvõlad	576
Kokku viitvõlad	576
Kokku passiva	136 861

BILANSIVÄLISED KONTOD	30/11/1999
1) ajutiselt kasutatavad teiste vara	1 746
2) ajutised kohustused	59 464
3) ajutised riskid	143 185
4) Kohandamine tsiviil- ja fiskaalnormidega	0
Kokku ajutised kontod	204 395

KASUMIARUANNE

30/11/1999

A) Äritulud

1) Müügi netokäive	32 389
2) Varude jääkide muutus	3 926
4) Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel	0
5) Muud äritulud	1 097
Kokku äritulud	37 412

B) Ärikulud

6) Kaubad, toore, materjal	-6 542
7) Teenused	-12 011
8) Kolmandate poolte varadest tulenev kulu	-1 558
9) Tööjõu kulud	
a) palgakulu	-5 831
b) sotsiaalmaksud	-1 861
c) pensionikulu	-365
e) muud kulud	-28
Kokku tööjõu kulud	-8 085
10) Kulum	
a) immateriaalse põhivara kulum	-553
b) materiaalse põhivara kulum	-1 625
c) muud põhivara kulumid	0
d) käibevarade allahindlus	-417
Kokku kulum	-2 595
11) Kauba, toore ja materjalide muutus	-5 940
12) Riskide kindlustamine	-60
13) Muud kindlustamised	0

14) Mitmesugused tegevusega seotud maksud	-2 191
Kokku ärikulud	-38 982
Ärikasum (kahjum)	-1 570
C) Finantstulud ja kulud	
15) Tulud osakutest ja aktsiatest	
tütarettevõtetest	0
sidusettevõtetest	0
muudes ettevõtetest	0
Kokku tulud osakutest	0
16) Muud finantstulud	
a) põhivarasse paigutatud krediidid	
tütarettevõtetest	0
sidusettevõtetest	0
emaettevõtetest	0
muudest ettevõtetest	0
Kokku põhivarasse paigutatud krediidid	0
b) Põhivarasse paigutatud vahendid	10
Kokku paigutatud vahenditest saadud tulu	10
c) käibevarasse paigutatud vahenditest saadud tulu	0
Kokku käibevarasse paigutatud vahenditest saadud tulu	0
d) muud tulud	0
tütarettevõtetest	0
sidusettevõtetest	0
emaettevõtetest	0
muudest ettevõtetest	71
Kokku muud tulud	71
Kokku finantstulu	81
17) Intressid ja muud finantskulud	
a) tütarettevõtetest	0
b) sidusettevõtetest	0
c) emaettevõtetest	0
d) muudest ettevõtetest	-293
Kokku finantskulu	-293
Kokku finantskasum (kahjum)	-212

D) Finantstegevuse väärtuse muutus

18) Väärtuse kasv	
a) osalustes	0
omakapitalil põhinevates osalustes	0
b) finantspõhivaras	0
c) käibevarasse paigutatud vahendites	0
Kokku väärtuse kasv	0
19) Väärtuse langus	
a) osalustes	-147
omakapitalil põhinevates osalustes	0
b) finantspõhivaras	0
c) käibevarasse paigutatud vahendites	0
Kokku väärtuse langus	-147
Kokku finantstegevuse väärtuse muutus	-147
D) Erakorralised kulud ja tulud	
20) Tulud	
a) võõrandamiste plusstulemus (varjatud reserv)	171
b) mitmesugused tulud	1 072
Kokku tulud	1 243
21) Kulud	
a) võõrandamiste miinustulemus	-55
b) eelmiste eelarveaastate maksuvõlad	0
c) mitmesugused kulud	-383
Kokku erakorralised tulud ja kulud	860
Majandustegevuse tulemus enne maksude mahaarvamist	-1 069
22) Tulumaks	-560
23) Aruandeaasta tulemus	-1 629
a) kolmandate poolte tegevuse tulemusel moodustunud aastakasum	0
b) Kontserni aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	- 1 629

Juhatuse esimees
prof. Giuliano Urbani

DOMINA HOTEL e COMPROMIETA ALBERGHIERE S.P.A.

Kommentaariid 30/11/1999 konsolideeritud bilansi kohta

Antud konsolideeritud bilanss on ettevõttel esimene ja see koostati vastavalt seadusele 9. aprill 1991.a. n.127, § 46. 30.11.1999 seisuga koostatud aruandeid ei ole võimalik võrrelda eelmiste aastate näitajatega. Väärtused on väljendatud miljonites liirides.

Koostamiskriteeriumid

Konsolideeritud aruanne, mis koosneb bilansiaruandest, kasumiaruandest ja täiendavast kommentaarist, on koostatud vastavuses seadusega 127/91 §29, nagu selgub käesolevatest kommentaaridest, mis on vastavuses sama dekreeði § 38 soovitusetega. Vajadusel on rakendatud ka raamatupidamispõhimõtteid, mida on soovitanud Consiglio nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri (Teaduskraadiga Raamatupidajate ja Majandusteadlaste Riiklik Nõukogu), või nende puududes, raamatupidamisprintsiipe, mida on soovitanud IASC.

Lisaks seadustes ettenähtud kohustuslikele lisadele, esitame ka võrdlusaruande konsolideerija puhaskasumi ja omakapitali ning konsolideeritud bilansi vastavate näitajate vahel.

Konsolideerimisgrupp ja -meetodid

Konsolideeritud aruannete aluseks on Domina Hotel e Comproprietà Alberghiere S.p.A. (emaettevõtte) majandusaasta aruanded ja nende ettevõtete, milles emaettevõtte omab otseselt või kaudselt osakute kontrollpakki, majandusaastaruanded.

Konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete bilansid on arvestatud integraalmeetodil.

Nimekiri tütarettevõtetest on esitatud lisas (vt. lisa 1).

Konsolideerimisgrupist on arvatud välja need ettevõtted, mille tegevus on erinevas valdkonnas või ebaoluline võrreldes kontserni põhitegevusega, samuti need ettevõtted, mis ei tegutse ning on likvideerimisel. Selliseid ettevõtteid on hinnatud omakapitali alusel.

Nimekiri ettevõtetest on esitatud lisas (vt. lisa 2).

Ettevõtte Positano events Srl, milles emaettevõtte osalus on 2% ning mille bilansi moodustab põhivara, on hinnatud ettevõtte hinna alusel.

Konsolideerimisel on kasutatud tütarettevõtete majandusaasta bilansse seisuga 30. november 1999., mis on aktsionäride poolt heaks kiidetud ning emaettevõtte vastavat bilanssi, mis on ettevõtte juhatuse poolt aktsionäridele heaks kiitmiseks esitatud. Üksikud bilansid on tervikliku lõpptulemuse huvides vastavalt kontsernis kasutatavatele raamatupidamispõhimõtetele ja aruandekriteeriumitele korrigeeritud ja ümberklassifitseeritud.

Konsolideerimiskriteeriumid

Investeeringute väärtused, mis tulenevad osalustest konsolideeritud ettevõtetes, on elimineeritud omakapitali kirjetega. Elimineerimisest tulenevad erinevused on kantud üksikute sobivate kirjete alla. Ettevõtete soetamisel tekkinud firmaväärtus on kantud bilansi põhivarasse kirje all “konsolideerimisvahe” ja süstemaatiliselt amortiseeritud. Negatiivse firmaväärtuse jääk on kantud omakapitali, kirje all “konsolideerimisreserv”.

Kolmandate poolte osalus omakapitalis on kantud vastavate kirjete all bilanssi. Kasumiaruandes on eraldi äranäidatud kolmandate poolte osaluse majandustulemus. Varalised- ja ärisuhted konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vahel on konsolideerimisel täies ulatuses kustutatud. Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad kontserni ettevõtete vahelistest tehingutest, milles ei osale kolmandat osapooled, on kustutatud.

Hindamiskriteeriumid

Seisuga 30/11/1999 konsolideeritud bilansi koostamisel on kasutatud emaettevõtte poolt kasutatavaid majandusaasta bilansi koostamise põhimõtteid. Sealjuures tuleb arvestada erisätteid, mis on rakendatud Tsiviilkoodeksi § 2423, lõige 4'le; millest pikemalt allpool.

Bilansis esinevate kirjete kokkupanemisel on lähtutud üldistest konservatiivsuse, objektiivsuse ja tegevuse jätkumise põhimõtetest.

Rakendatud hindamiskriteeriumid on järgmised:

Põhivara

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara on kantud bilanssi omandamis- või valmistamishinnaga, milles sisalduvad vastavad maksud. Immateriaalne põhivara on süstemaatiliselt amortiseeritud plaanitava kasutusaja jooksul.

Sisseseade ja laienemiskulud, millel on mitmeaastane kasulikkusaeg, on kantud aktivasse ja amortiseeritud viie aasta jooksul. Kulud reklaamile, kuivõrd nendel pole mitmeaastast kasulikkusaega, on täies ulatuses kantud majandusaasta jooksvatesse kuludesse.

Kirje “konsolideerimisvahe”, mille alla on kantud konsolideeritud ettevõtete vaheliste tehingute kustutamisest tulenev aktiva vahe, on amortiseeritud viie aasta jooksul, vastavalt selle, kuidas on ette nähtud Tsiviilkoodeksis § 2426.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on kantud bilanssi ostu- või valmistamishinnaga ning amortiseeritud netohinnaga vastavate kirjete all. Hinna sisse on arvatud kõik maksud ning otsesed ja kaudsed kulud, mis ei ületa siiski võimalikke kulude tegelikku piiri.

Põhivara on amortiseeritud igal majandusaastal konstantsete summadena vastavalt majandustehnilistele normidele ja vara kasutamise võimalustele.

Finantsinvesteeringud

Osalused konsolideerimata tütarettevõtetes on arvatud omakapitali alusel ja saadud tulemust on korrigeeritud vastavas osaluste väärtuse muutumise fondis. Muud osalused on bilanssi kantud ostuhinnaga.

Varud

Tooraine varud on kantud bilanssi “ hinna kaalutud keskmise meetodiga”. Valmistoodangu varud, mis väljenduvad kinnisvara osakutes, on hinnatud ostuhinnaga, millesse on arvatud otsesed maksud. Hinda on korrigeeritud, kui toote realiseerimisväärtus, mis on koostatud üldiste turuhinnangute põhjal, on madalam ostuhinnast. “Lõppvarud” näitavad toodangut (osa kinnisvarast), mille müük pole notariaalselt kinnitatud ja need mida ei saa käsitleda “lõpuleviidud müügitehingutena”. Selliste varude hulka (kinnisvara kaasomandus) kuuluvad osakud, mida pole veel õnnestunud müüa ja osakud, mis on müüdüd, kuid, mille lepingud pole veel lõpetatud.

Krediidid

Krediidid on kantud bilanssi arvatavas realiseerimisväärtuses.

Fikseeritud sissetulekuga väärtpaberid

Fikseeritud sissetulekuga väärtpaberid on kantud bilanssi kas ostuhinnas või realiseerimisväärtuses - mis on tuletatav turu üldhinnangutest antud kuupäeval - vastavalt sellele kumb näitaja on väiksem.

Viitlaekumised, viitvõlad ja allahindlused

Viitlaekumised ja viitvõlad on koostatud vastavalt nende tegelikule mõjule antud majandusaasta jooksul. Allahindluste seas leiame muuhulgas kulud, mis tulenevad omandiosakute müügiga seotud kinnisvara vahendamisest. Tegemist on mitmeaastaste allahindlustega ja need kantakse vastavalt aruandeaasta kulude ja tulude vastavuse põhimõttele kuludesse hetkel, kui on selgunud tulud kinnisvaralt.

Riskide ja maksude fondid

Need on loodud võimaliku kahjumi ja võimalike võlakohustuste katteks, mille lõplikku ulatust ja tasumise tähtaega bilansi sulgemise hetkel polnud võimalik hinnata. Fondidele eraldatud vahendid kajastavad kõige objektiivsemaid prognoose, mida oli võimalik teha olemasolevate vahenditega.

Töövõtu lepingute lõpetamise fond

Töövõtu lepingute lõpetamise fond on koostatud kooskõlas kehtivate riiklike seaduste ja lepingutega ning see hõlmab tähtajalisi võlakohustusi kõikide töötajate vastu, kellega ollakse töösuhetes majandusaasta lõppedes. Kasumiaruandesse on kantud sellest kõnealust majandusaastat puudutav osa.

Võlakohustused

Võlakohustused on kantud bilanssi nominaalväärtuses.

Valuutas esinevate väärtuste konverteerimise kriteeriumid

Krediidid ja kohustused, mis on algselt mõnes välisvaluutas, on konverteeritud vastavalt jooksvale kursile bilansi sulgemise päeval. On arvestatud ka võimalikke kattetehinguid.

Kohustused, riskid ja garantiid

Kohustused ja garantiid on näidatud ajutistes kontodes lepinguväärtuses. Riskid, mis võivad mõjutada passivat on kantud selgitavate kirjete alla ja need on kindlustatud vastavalt kongruentsuse kriteeriumitele vastavate riskifondide abil.

Tulumaks

Jooksvad maksud on kajastatud reaalse maksustatava tulu prognooside põhjal vastavalt kehtivatele maksumääradele ja normidele. Juhuks, kui märkimisväärset osa tuludest peaks maksustatama hilisemalt, on loodud - vastavalt kehtivatele maksumääradele - kohustuste suurenemise ärahoidmiseks edasilükkunud tulumaksu fond, mis on arvatud riskide ja kohustuste fondide hulka. Juhuks, kui tulumaks tuleks maksta ennetähtaegselt, pole ettevaatlikkusest potentsiaalset krediiti ette nähtud.

Tsiviilkoodeksi § 2423, lõige 4 mitterakendamine

Tulude kajastamine

Tulud kinnisvara müügist kajastatakse antud majandusaasta tuludes, kui bilansi sulgemise päevaks on toimunud omandiõiguste üleminek, see tähendab, kui ostumüügileping on notariaalselt kinnitatud, või kui mainitud tähtajaks on täidetud järgmised tingimused:

- * kokkulepitud hind on vähemalt kuus kuud varem ostjate poolt täies ulatuses tasutud;
- * pole ilmnenud juriidilist või majanduslikku laadi vastuolusid eellepingutes;
- * ostumüügilepingu objekt on ka tegelikkuses läinud ostjate käsutusse, nii et on toimunud ka kõikide riskide ülevõtt;

* ostjatele on saadetud ametlik teade soovist alla kirjutada ostumüügi tehingut kajastav lõplik notariaalne dokument, millele ei ole reageeritud.

Juhul, kui lähtuda Tsiviilkoodeksi § 1350, mille kohaselt kinnisvara omandiõigused lähevad ostja nimele alles koos avaliku notariaalse kinnitusega, on selge, et hoolimata suurest hulgast notariaalselt kinnitatud lepingutest, mis tänaseks on alla kirjutatud, ei oleks võimalik kanda majandusaasta tuludesse väga paljusid juba tükk aega tagasi lõpetatud tehinguid, millede puhul reaalne omandus ja sealhulgas riskid, on ostjatele üle läinud,

Põhjustel, mis kõik võib üldjoontes taandada ostjate poolsele käitumisele, osutub, et suure hulga omandusosakute ostumüügi eellepingute puhul, mille objektiks olevad tehingud on juba pikka aega tagasi teostatud, ei jõuta notariaalselt kinnitatud lepinguni. Üldjoontes on tegemist just lepingutega, millest ülal juttu.

On täiesti ilmne, et majanduslikkust vaatepunktist tuleks kinnistute kaasomanduse osakute ostumüügi hinda käsitleda kontserni tuluna ka juhul, kui majandusaasta lõppedes pole allkirjastatud notariaalseid lepinguid. Selle põhjuseks on osalt asjaolu, et lepingute notariaalne vormistamine ei too ettevõttele kaasa mingeid uusi lisakohustusi. Mitte kanda kasumiaruandesse tulusid ja kulusid, mis on seoses selliste "lõpuleviidud müügitehingutega" oleks tähendanud kajastada ettevõtte majanduslikku seisut ebakorrektset ja mitte tõepäraselt.

Erisätete rakendamise majanduslik-varalised tulemused

Erisätete rakendamise tulemusel on "Lõpuleviidud müügitehingute" kaasabil tulude kogusumma selles osas 12 876 miljonit liiri, erisätete mitte rakendamise korral oleks samas osas kasumiaruandesse kantud summa piirdunud 6 264 miljoni liiriga.

Samas on kasumiaruande negatiivsete väärtuste hulka kantud müügikulused 5 682 miljoni liiri ulatuses; erisätete puudumisel oleks see summa olnud 2 821 miljonit liiri.

Samas on kantud vahenduskuludesse 2 909 miljonit liiri, milline summa erisätete mitte rakendamise korral oleks olnud 1 338 miljonit liiri. Bilansis on erisätete rakendamise tulemusel muutunud järgmised kirjed: "lõpetamata toodangu varud", "viitlaekumised" ja "ettemaksed klientidelt".

Kaasomanduse osakud, mis on, nagu ülevalpool mainitud, eellepingute objektiks, väljastati müügihinnaga ja erisätete mõju "varudele" väljendub viimaste kahanemises 2 861 miljoni liiri võrra. Erisätete mitte rakendamise korral oleks "lõpetatud toodangu" koguväärtus ulatunud 54 968 miljoni liirini.