

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE

01.07.2003

L-98  
Anne Kauranto

## ***AS PRO KAPITAL GRUPP***

*Majandusaasta aruanne  
31. detsembril 2002 lõppenud  
majandusaasta kohta*

**AS PRO KAPITAL GRUPP**

**MAJANDUSAASTA ARUANNE**

---

|                     |                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Majandusaasta algus | 1. jaanuar 2002                                                     |
| Majandusaasta lõpp  | 31. detsember 2002                                                  |
| Äriühingu nimetus   | AS Pro Kapital Grupp                                                |
| Äriregistri number  | 10278802                                                            |
| Aadress             | Narva mnt.13<br>10151 Tallinn                                       |
| Telefon             | 6 144 920                                                           |
| Faks                | 6 144 929                                                           |
| E-mail              | prokapital@prokapital.ee                                            |
| Põhitegevusala      | kinnisvara arendus, vahendamine ja haldamine<br>investeermistegevus |
| Audiitorkontroll    | AS Deloitte & Touche Audit                                          |

# AS PRO KAPITAL GRUPP

01.07.2003

## SISUKORD

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>JUHATUSE DEKLARATSIOON.....</b>                                 | <b>4</b>  |
| <b>KONTSERNI TEGEVUSARUANNE .....</b>                              | <b>5</b>  |
| <b>EMAETTEVÕTJA RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....</b>              | <b>8</b>  |
| BILANSID .....                                                     | 8         |
| KASUMIARUANDED.....                                                | 11        |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD .....                           | 12        |
| LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....                         | 12        |
| LISA 2. AKTSIAD JA MUUD VÄÄRTPABERID.....                          | 16        |
| LISA 3. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE.... | 17        |
| LISA 4. ANTUD PIKAAJALISED LAENUD .....                            | 22        |
| LISA 5. MATERIAALNE PÕHIVARA .....                                 | 23        |
| LISA 6. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD.....    | 24        |
| LISA 7. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED .....                          | 24        |
| LISA 8. OMAKAPITAL.....                                            | 26        |
| LISA 9. RAHAKÄIBE ARUANDED.....                                    | 27        |
| LISA 10. REALISEERIMISE NETOKÄIVE.....                             | 28        |
| LISA 11. RENDITUD VARAD.....                                       | 28        |
| LISA 12. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA .....                        | 29        |
| LISA 13. RISKID .....                                              | 31        |
| LISA 14. KOHTUVAIDLUSED .....                                      | 32        |
| LISA 15. BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED .....                   | 32        |
| <b>KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....</b>                | <b>33</b> |
| KONSOLIDEERITUD BILANSID .....                                     | 33        |
| KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANDED .....                               | 35        |
| KONSOLIDEERITUD RAHAKÄIBE ARUANDED .....                           | 36        |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISTE ARUANNE .....               | 38        |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD.....            | 39        |
| LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....                         | 39        |
| LISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD.                                       |           |
| MITTERAHALISED TEHINGUD RAHAKÄIBE ARUANDES.....                    | 47        |
| LISA 3. VARUD .....                                                | 47        |
| LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÕTJAD.....             | 48        |
| LISA 5. TÜTARETTEVÕTJATE SOETAMINE,                                |           |
| OSALUSE SUURENDAMINE JA MÜÜK.....                                  | 51        |
| LISA 6. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD.....                      | 53        |
| LISA 7. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD .....                   | 54        |
| LISA 8. PIKAAJALISED LAENUD TÜTARETTEVÕTJATELE.....                | 54        |
| LISA 9. KAPITALIRENDI NÕUDED.....                                  | 55        |
| LISA 10. MUUD PIKAAJALISED NÕUDED .....                            | 56        |
| LISA 11. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA                     |           |
| NING KINNISVARAINVESTEERINGUD .....                                | 57        |
| LISA 12. KASUTUSRENT .....                                         | 60        |
| LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED .....                                      | 61        |
| LISA 14. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED .....                         | 62        |
| LISA 15. PANGALAENUD.....                                          | 63        |
| LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD .....                                 | 65        |

01.07.2003

## AS PRO KAPITAL GRUPP

### SISUKORD

---

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD.....             | 65 |
| LISA 18. KONVERTEERITAVAD VÕLAKOHUSTUSED.....     | 66 |
| LISA 19. KAPITALIRENDI KOHUSTUSED.....            | 67 |
| LISA 20. VÄHEMUSOSA .....                         | 68 |
| LISA 21. OMAKAPITAL.....                          | 68 |
| LISA 22. SEGMENTIARUANDLUS .....                  | 69 |
| LISA 23. FINANTSTULUD JA -KULUD .....             | 71 |
| LISA 24. TULUMAKS .....                           | 72 |
| LISA 25. PUHASKAHJUM AKTSIA KOHTA .....           | 73 |
| LISA 26. BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSSED SÜNDMUSED ..... | 73 |
| LISA 27. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA .....        | 74 |
| LISA 28. RISKID .....                             | 76 |
| LISA 29. KOHTUVAIDLUSED .....                     | 77 |
| AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS EESTI KEELES.....         | 78 |
| AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS INGLISE KEELES.....       | 79 |
| JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD.....                | 80 |

01.07.2003

JUHATUSE DEKLARATSIOON

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi "Emaettevõtja") juhatus on koostanud Kontserni tegevusaruande ning konsolideeritud ja Emaettevõtja raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2002 lõppenud majandusaasta kohta.

Emaettevõtja AS Pro Kapital Grupp raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud Eesti raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja vara, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemust.

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega (IFRS) ja hea raamatupidamistavaga ning kajastab õigesti ja õiglaselt Kontserni vara, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt hea raamatupidamistava nõuetele eeldab emaettevõtja juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad Kontserni varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Kontserni seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 30. aprillil 2003.

Emaettevõtja juhatuse hinnangul on AS Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõttjad jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.

| Nimi                      | Ametinimetus     | Allkiri                                                                              | Kuupäev         |
|---------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Paolo Vittorio Michelozzi | juhatuse esimees |  | <u>20.06.03</u> |
| Aivar Pihlak              | juhatuse liige   |  | <u>20.06.03</u> |

**AS PRO KAPITAL GRUPP**

01.07.2003

**KONTSERNI TEGEVUSARUANNE**  
**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

---

AS Pro Kapital Grupp on valdusfirma, millele kuuluvad tütarkonsernid Eestis (Pro Kapital Eesti AS), Lätis (Pro Kapital Latvia PJSC), Leedus (Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB) ja Itaalias (Domina Vacanze S.p.A.) ning mille põhitegevuseks on koordineerida ja kontrollida tütarkonsernide arengustrateegia koostamist ja täitmist, korraldada Konserni finantsjuhtimist, majandustegevuse aruandlust ja informatsiooni edastamist investoritele.

Konserni missiooniks on alates tegevuse algusaastast olnud saada Balti riikide kinnisvaraarendusturu suunanäitajaks ja liiderfirmaks, mis tegeleb suuremahuliste kinnisvaraarendusprojektidega ning seeläbi toetab ka Balti riikide elukeskkonna ja infrastruktuuri arengut.

Konserni tegevusstrateegiaks Balti riikides on investeerida asukoha poolest suure arengupotentsiaaliga kinnisvaraobjektidesse, neid turu nõudmiste kohaselt arendada ning müüa. Lisategevusena pakub Konsern kinnisvara arendus-, müügi- ja haldamisteenust ka kolmandatele isikutele. Tähelepanu on keskendunud peamiselt suurte kaubanduskeskuste ning kaasaegsete ja terviklike elurajoonide ehitamisele.

Domina Vacanze S.p.A. tegevus on suunatud hotellikinnisvara arendamisele, puhkuseosakute, hotellisviitide ja villade müügile, hotellide opereerimisele ning sellega seotud lisateenuste osutamisele Itaalias, Keenias, Egiptuses ning Balti riikides. 2001. aastal alustas Domina Vacanze S.p.A. tegevust turismi alal, soetades kaks reisikorraldusteenuseid osutavat ettevõtjat Eestis ja Itaalias. 2002. aastal laienes tegevus ka Soome ja Austriasse.

Konserni strateegia lähitulevikus on suunatud aktiivsele osalemisele Euroopa hotellinduse ja reisikorraldusteenuste turul, aset on leidnud mitmed olulised sündmused.

5. veebruaril 2002 otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu, eesmärgil vähendada Konserni finantskulusid, osta tagasi eurovõlakirju kuni 5 miljoni euro suuruses nominaalväärtuses hinnaga 99,5% võlakirja nominaalväärtusest.

15. novembril 2002 toimus AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline koosolek, kus otsustati suurendada aktsiakapitali rahalise sissemaksiga suunatud emissiooni teel kuni 577 700 tuhande kroonini, emiteerides 16 000 000 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta ja ülekursiga 23 krooni aktsia kohta. Aktsiate märkimine otsustati läbi viia perioodil 18. november 2002 kuni 3. veebruar 2003. Kuna nimetatud perioodi jooksul ei märgitud väljalastavaid aktsiaid, siis pikendati aktsiate märkimise tähtaega AS Pro Kapital Grupp juhatuse 18. veebruaril 2003 tehtud otsuse alusel 3. aprillini 2003.

Aktsiate emissioonist saadavaid rahalisi vahendeid kasutatakse eurovõlakirjade tagasiostmiseks, Konserni tegevuse laiendamiseks ning uute projektide omandamiseks ja arendamiseks.

Konserni äritegevuse laiendamise eesmärgil on 2002. aastal soetatud ja asutatud mitmeid ettevõtjaid ning ostetud uusi kinnistuid.

**AS PRO KAPITAL GRUPP**

01.07.2003

**KONTSERNI TEGEVUSARUANNE**

**31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA.....**

---

*Domina Vacanze tütarkontsern*

11. veebruaril 2002 asutas Domina Vacanze S.p.A uue tütarettevõtja Domina Network S.r.l., mille aktsiakapitali suuruseks on 50 tuhat eurot (ligikaudu 782 tuhat krooni), kusjuures 30% asutatud ettevõtjast kuulub eraisikutest väikeaktsionäridele. Ettevõtja tegeleb kaubamärgi "Domina" kasutamiseõiguse vahendamisega reisikorraldusteenuste müügiga tegelevatele ettevõtjatele.

25. veebruaril 2002 asutas Domina Vacanze S.p.A. uue tütarettevõtja Domina Incentive S.r.l., mille aktsiakapitali suuruseks on 50 tuhat eurot (ligikaudu 782 tuhat krooni), kusjuures 30% asutatud ettevõtjast kuulub eraisikutest väikeaktsionäridele. Ettevõtja tegeleb turismiteenuste osutamisega.

25. veebruaril 2002 soetas Domina Vacanze tütarkontserni kuuluv ettevõtja AS Domina World Travel 51%-lise osaluse ettevõtjas Impro Lidojumi LLC hinnaga 1 Läti latt (ligikaudu 28 krooni). Ettevõtja on ümbernimetatud Domina Travel Latvia SIA-ks ning tegeleb reisikorraldusteenuste pakkumisega Lätis.

3. märtsil 2002 soetas Domina Vacanze S.p.A. 80%-lise osaluse ettevõtjas Domina Sharm Voyage Cypro Ltd hinnaga 1 euro (ligikaudu 16 krooni). Ettevõtja omab 70%-list osalust ettevõtjas Domina Matkamonte Oy. Mõlemad ettevõtjad tegelevad reisikorraldusteenuste osutamisega vastavalt Küprosel ja Soomes.

8. märtsil 2002 asutas Domina Vacanze S.p.A. uue tütarettevõtja Domina Health & Beauty S.r.l., mille aktsiakapitali suuruseks on 50 tuhat eurot (ligikaudu 782 tuhat krooni), kusjuures 30% asutatud ettevõtjast kuulub eraisikutest väikeaktsionäridele. Ettevõtja tegeleb tervisekeskuste opereerimisega.

15. märtsil 2002 ostis Domina Vacanze S.p.A. hotelli Itaalia ühes suurimas turismikeskuses Veneetsias (Sestiere di Santa Croce) hinnaga 5 300 000 tuhat itaalia liiri (ligikaudu 43 miljonit krooni). Hoone renoveeritakse ja restaureeritakse ning selles avatakse hotell.

3. juunil 2002 asutas Domina Vacanze S.p.A. uue tütarettevõtja Prima Classe S.r.l., mille aktsiakapitali suuruseks on 10 tuhat eurot (ligikaudu 156 tuhat krooni), kusjuures 20% asutatud ettevõtjast kuulub eraisikust väikeaktsionäridele. Ettevõtja tegeleb turismipakettide müügi vahendamisega personaalset teenindamist soovivatele klientidele.

4. juunil 2002 sõlmis Domina Vacanze S.p.A. eellepingu 100%-lise osaluse soetamiseks ettevõtjas Violette S.A. hinnaga 2 800 tuhat eurot (ligikaudu 44 miljonit krooni). Ettevõtja omab 51,64%-list osalust ettevõtjas Immobiliare Novate S.p.A. Bilansikuupäeva seisuga on Domina Vacanze S.p.A. vastavalt eellepingule tasunud 1 060 tuhat eurot (ligikaudu 17 miljonit krooni), kuid ei ole juriidiline aktsiate omanik. Mõlemad ettevõtjad tegelevad reisikorraldusteenuste osutamisega vastavalt Küprosel ja Soomes.

18. oktoobril 2002 asutas Domina Vacanze S.p.A. uue tütarettevõtja Domina Vacanze GmbH, mille aktsiakapitali suuruseks on 35 tuhat eurot (ligikaudu 548 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Austrias St. Johann'i turismikompleksi kuuluva hotelli Goldener Lowe opereerimisega.

**AS PRO KAPITAL GRUPP**

01.07.2003

**KONTSERNI TEGEVUSARUANNE**

**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

---

6. novembril 2002 asutas Domina Vacanze tütarfirma kuuluv AS Domina Management uue tütarettevõtja OÜ Domina Real Estate, mille osakapitali suuruseks on 40 tuhat krooni. Ettevõtja soetab AS Pro Kapital Eesti tütarettevõtjalt OÜ-lt Ilmarise Kvartal ühe Tallinnas Ilmarise kvartalis asuvatest kinnistutest, eesmärgiga rajada sinna hotell.

19. novembril 2002 soetas Domina Vacanze S.p.A. 100%-lise osaluse ettevõtjas Alfatan Oy hinnaga 8 350 eurot (ligikaudu 131 tuhat krooni). Ettevõtja nimetati ümber Domina Travel Partner Oy-ks ning tegeleb kaubamärgi "Domina" kasutamiseõiguse vahendamisega reisikorraldusteenuste müügiga tegelevatele ettevõtjatele Soomes.

*Pro Kapital Eesti tütarfirma*

Pro Kapital Eesti tütarfirma kuuluv AS Kristiine Kaubanduskeskus lõpetas Tallinna ühe suurema ja populaarseima ostukoha, Kristiine Keskuse teise etapi väljaehitamise, mille tulemusel suurenes kaubanduspind ligi 12 000 ruutmeetri võrra ja parkimismaja ligi 1 100 autokoha võrra. Kristiine Keskuse juurdeehituse maksumuseks kujunes 200 miljonit krooni, kusjuures finantseerimine toimus 40% ulatuses pangalaenu ja 60% ulatuses omakapitali arvelt.

*Pro Kapital Latvia tütarfirma*

30. juulil 2002 otsustas Pro Kapital Latvia PJSC asutada uue kinnisvaraarendusega tegeleva tütarettevõtja Investhotel SIA aktsiakapitaliga 2 000 Läti latti (ligikaudu 50 tuhat krooni). Ettevõtja soetas Pro Kapital Latvia PJSC tütarettevõtjalt A-Centrs SIA 91/200 Riia kesklinnas asuvast kinnistust, eesmärgiga rajada sinna residents-hotell.

9. oktoobril 2002 sõlmisid Pro Kapital Latvia tütarfirmad A-Centrs SIA ja Investhotel SIA SIA'ga Hansabanka laenulepingud kinnisvaraprojektide finantseerimiseks summas 2,3 miljonit US dollarit (ligikaudu 34 miljonit krooni) ja 2,3 miljonit eurot (ligikaudu 36 miljonit krooni). 2004. aastal valmivate kinnisvaraprojektide kogumaksumus on vastavalt 2,7 miljonit ja 3,3 miljonit Läti latti (ligikaudu 68 miljonit ja 83 miljonit krooni).

*Pro Kapital Vilnius tütarfirma*

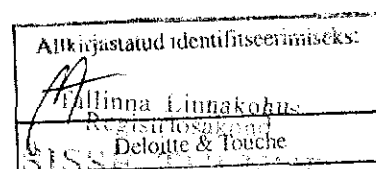
Pro Kapitali tütarfirma Leedus jätkas 2002. aastal olemasolevate kinnisvaraprojektide arendamist ja haldamist. Uusi ettevõtjaid ei asutatud ning kinnistuid ei soetatud.

Aruandeaastal maksti juhatuse liikmetele tasusid summas 162 168 krooni. Ettevõtja keskmine töötajate arv 2002. aastal oli 3, kellele maksti töötasusid kokku 664 767 krooni.

Paolo Michelozzi

AS Pro Kapital Grupp  
Juhatuse esimees



**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**
**BILANSID**
**SEISUGA 31. DETSEMBER 2002 JA 2001**


6.1.07.2003

| <b>VARAD</b>                                  | <b>Lisad</b> | <b>31.12.2002.....</b> | <b>31.12.2001</b>    |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------------|----------------------|
|                                               |              | <b>EEK</b>             | <b>EEK</b>           |
| <b>Käibevara</b>                              |              |                        |                      |
| Raha ja pangakontod                           |              | 13 237 274             | 64 258 915           |
| Aktsiad ja muud väärtpaberid                  | 2            | 6 198 792              | -                    |
| Nõuded ostjate vastu                          |              |                        |                      |
| Ostjatele laekumata arved                     |              | 5 481                  | 521 627              |
| Mitmesugused nõuded                           |              |                        |                      |
| Nõuded tütar-ja emaettevõtjatele              | 12           | 3 932 135              | 3 382 250            |
| Muud lühiajalised nõuded                      |              | 602 193                | 2 162 127            |
| Kokku                                         |              | 4 534 328              | 5 544 377            |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud        |              |                        |                      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded            | 6            | 44 412                 | 3 132                |
| Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud   |              | 205 992                | 829 719              |
| Kokku                                         |              | 250 404                | 832 851              |
| <b>Käibevara kokku</b>                        |              | <b>24 226 279</b>      | <b>71 157 770</b>    |
| <b>Põhivara</b>                               |              |                        |                      |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud            |              |                        |                      |
| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad              | 3            | 999 539 184            | 1 058 793 722        |
| Pikaajalised nõuded tütar-ja emaettevõtjatele | 4            | 655 253 398            | 625 180 828          |
| Kokku                                         |              | 1 654 792 582          | 1 683 974 550        |
| Materiaalne põhivara                          | 5            |                        |                      |
| Maa ja ehitised                               |              | 4 778 938              | 4 778 938            |
| Masinaid ja seadmed                           |              | 76 084                 | 76 084               |
| Muu inventar ja sisseseade                    |              | 321 696                | 412 121              |
| Akumuleeritud põhivara kulum                  |              | -1 103 570             | -1 033 526           |
| Lõpetamata ehitus                             |              | 289 020                | 289 020              |
| Kokku                                         |              | 4 362 168              | 4 522 637            |
| <b>Põhivara kokku</b>                         |              | <b>1 659 154 750</b>   | <b>1 688 497 187</b> |
| <b>VARAD KOKKU</b>                            |              | <b>1 683 381 029</b>   | <b>1 759 654 957</b> |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**
**BILANSID**
**SEISUGA 31. DETSEMBER 2002 JA 2001**

Alkujastatud identifitseerimiseks:  
 Tallinna Linnakohus  
 Registriosakond  
 SIS 617 2001 (INU)  
 Deloitte & Touche  
 01.07.2003

| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>      | <b>Lisad.....</b> | <b>31.12.2002.....</b> | <b>31.12.2001</b>  |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|
|                                      |                   | <b>EEK</b>             | <b>EEK</b>         |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>       |                   |                        |                    |
| Võlakohustused                       |                   |                        |                    |
| Tagatiseta võlakohustused            | 7                 | 311 868 569            | 187 500            |
| Ostjate ettemaksed                   |                   | 4 995 554              | 4 074 890          |
| Võlad hankijatele                    |                   | 377 907                | 893 850            |
| Mitmesugused võlad                   |                   |                        |                    |
| Võlad tütar-ja emaettevõtjatele      | 12                | 6 118 872              | 94 364 372         |
| Maksuvõlad                           | 6                 | -                      | 90 469             |
| Viitvõlad                            |                   |                        |                    |
| Võlad töövõtjatele                   |                   | 57 626                 | 57 845             |
| Intressivõlad                        |                   | 7 505 903              | 8 137 504          |
| Kokku                                |                   | 7 563 529              | 8 195 349          |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> |                   | <b>330 924 431</b>     | <b>107 806 430</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>       |                   |                        |                    |
| Pikaajalised võlakohustused          | 7                 |                        |                    |
| Mittekonverteeritavad võlakohustused |                   | 158 860 336            | 547 632 400        |
| Konverteeritavad võlakohustused      |                   | 87 500 000             | 87 500 000         |
| Kokku                                |                   | 246 360 336            | 635 132 400        |
| Muud pikaajalised võlad              |                   |                        |                    |
| Hankijatele tasumata võlad           | 7                 | -                      | 187 500            |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b> |                   | <b>246 360 336</b>     | <b>635 319 900</b> |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>              |                   | <b>577 284 767</b>     | <b>743 126 330</b> |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)****BILANSID  
SEISUGA 31. DETSEMBER 2002 JA 2001**Tallinna Linnakohtus  
Registriosakond  
SISSE  
NÜÜ

Allkirjastatud identiteetseerimiseks:

Deloitte &amp; Touche

01.07.2003

|                                       | <b>Lisad</b> | <b>31.12.2002</b>    | <b>31.12.2001</b>    |
|---------------------------------------|--------------|----------------------|----------------------|
|                                       |              | <b>EEK</b>           | <b>EEK</b>           |
| <b>Omakapital</b>                     | <b>8</b>     |                      |                      |
| Aksiakapital nimiväärtuses            |              | 417 700 390          | 348 083 660          |
| Aažio                                 |              | 777 980 226          | 638 746 766          |
| Reservid                              |              |                      |                      |
| Kohustuslik reservkapital             |              | 15 319 909           | 15 319 909           |
| Muud reservid                         |              | 4 477 282            | 11 411 551           |
| Kokku                                 |              | 19 797 191           | 26 731 460           |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum   |              | 2 966 741            | 56 480 521           |
| Aruandeaasta puhaskahjum              |              | -112 348 286         | -53 513 780          |
| <b>Omakapital kokku</b>               |              | <b>1 106 096 262</b> | <b>1 016 528 627</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> |              | <b>1 683 381 029</b> | <b>1 759 654 957</b> |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**

 Tallinna Linnakohtus  
 Registrisakond

Allkujastatud identifitseerimiseks:

SIA "PRO KAPITAL GRUPP" AUD Deloitte &amp; Touche

01.07.2003

**KASUMIARUANDED  
 2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

|                                                          | <b>Lisad</b> | <b>2002<br/>EEK</b> | <b>2001<br/>EEK</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>Äritulud</b>                                          |              |                     |                     |
| Realiseerimise netokäive                                 | 10           | 5 385 771           | 4 998 998           |
| Realiseeritud toodete kulu                               |              | 354 232             | 834 531             |
| <b>Brutokasum</b>                                        |              | <b>5 031 539</b>    | <b>4 164 467</b>    |
| Turustuskulud                                            |              | 730 376             | 1 073 501           |
| Üldhalduskulud                                           |              | 6 979 261           | 7 511 563           |
| Muud äritulud                                            |              | -                   | 604 848             |
| Muud ärikulud                                            |              | 471 459             | 55 767              |
| <b>Ärikahjum</b>                                         |              | <b>-3 149 557</b>   | <b>-3 871 516</b>   |
| <b>Finantstulud:</b>                                     |              |                     |                     |
| Finantstulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt      | 3            | 20 194 497          | 31 824 979          |
| Kasum valuutakursi muutustest                            |              | 1 014 035           | 7 738 133           |
| Muud intressi- ja finantstulud                           |              | 1 212 443           | 6 690 824           |
| <b>Finantstulud kokku</b>                                |              | <b>22 420 975</b>   | <b>46 253 936</b>   |
| <b>Finantskulud:</b>                                     |              |                     |                     |
| Tütarettevõtjate aktsiate ja osadega seotud finantskulud | 3            | 72 514 766          | 30 629 100          |
| Intressikulud                                            |              | 43 566 356          | 45 932 337          |
| Kahjum valuutakursi muutustest                           |              | 15 484 826          | 8 059 247           |
| Muud finantskulud                                        |              | 53 756              | 11 275 516          |
| <b>Finantskulud kokku</b>                                |              | <b>131 619 704</b>  | <b>95 896 200</b>   |
| <b>Aruandeaasta puhaskahjum</b>                          |              | <b>-112 348 286</b> | <b>-53 513 780</b>  |

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

**31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

SISSE TULU

01.07.2003

**LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka "Firma") 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes heast raamatupidamistavast. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valitsuse ja Rahandusministri määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi alusel nende toimumise momendil. Raamatupidamise aruanded on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

**Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine**

Välisvaluutatehingud kajastatakse tehingu päeval kehtiva Eesti Panga valuutakursiga. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansis ümberhinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga välisvaluutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tuluna või kuluna.

**Lühiajalised finantsinvesteeringud**

Aktsiad ning muud väärtpaberid, mis on ettenähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul ning mille maksetähtaeg on üks aasta või vähem, on näidatud lühiajaliste finantsinvesteeringutena. Bilansipäeva seisuga on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud lähtudes madalamast, kas soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses. Erandina kajastatakse aktsiad, mis on noteeritud avalikul börsil (s.h. Tallinna Börs) börsi noteeringu alusel turuväärtuses. Lühiajaliste finantsinvesteeringute väärtuse muutus on näidatud kasumiaruandes finantstulude ja -kuludena.

**Nõuded**

Bilansis kajastuvad nõuded on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Bilansipäeva seisuga hinnatakse igat konkreetset nõuet individuaalselt, võttes aluseks teadaoleva informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded ostjatele, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning allahindlus kajastatud bilansis real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Muud lühiajalised nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

SISSE TULU

01.01.2003

**Pikaajalised finantsinvesteeringud**

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena on kajastatud investeeringud tütarettevõtjate aktsiasse ja osadesse.

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, milles:

- emaettevõtjale kuulub otse või tütarettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtja hääleõigusest;
- emaettevõtja kontrollib tütarettevõtja finants- ja tegevuspoliitikat;
- emaettevõtja omab õigust määrata või tagasi kutsuda enamuse tegevjuhtkonna, juhatuse ja nõukogu liikmetest; või
- suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtkonna koosolekute otsuseid.

Investeeringud tütarettevõtjatesse on bilansis kajastatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt investeering võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mida järgmistel perioodidel korrigeeritakse emaettevõtja osalusele vastavate muutustega tütarettevõtja omakapitalis, laekunud dividendidega ja investeeringu omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga. Firmaväärtus kantakse kuludesse 5 aasta jooksul. Ema- ja tütarettevõtjate omavahelistest tehingutest tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Muud pikaajalised nõuded hinnatakse individuaalselt ja kajastatakse konservatiivsuse printsiibi alusel, lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest.

**Materiaalne põhivara**

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest. Kui materiaalse põhivara eeldatav neto realiseerimismaksumus on püsivalt madalam jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas neto realiseerimismaksumuses.

Põhivara parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivara soetusmaksumusele ainult juhul kui need tõstavad varaobjekti tootlustaset, s.t. kui on võimalik tõestada, et tehtud kulutustega vastavuses olevad tulud tekivad olulises osas tulevastel perioodidel. Kulutused, mis taastavad varaobjekti algset tootlustaset kajastatakse perioodikuludes.

Bilansis on materiaalne põhivara kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi lähtudes selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

- |                                |         |
|--------------------------------|---------|
| -kasutusel olevatelt hoonetelt | 2-5%;   |
| -masinatelt, seadmetelt        | 8-20%;  |
| -inventarilt                   | 20%-50% |

Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

01.07.2003

**Kohustused**

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

**Tulude arvestus**

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Realiseerimise netokäive kajastab müüdud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnavähendid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

**Reservid**

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

**Rendiarvestus**

Kasutusrendina kajastatakse renditehing juhul, kui on täidetud mõlemad järgnevad tingimused:

- rentnik saab rendisuhte lõpetada ilma, et ta teeks lisanduvaid väljamakseid, enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist;
- renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle.

Kui antud tingimused ei ole täidetud, kajastatakse renti kapitalirendina.

Kasutusrendi puhul kajastatakse vara rendimaksed perioodikuluna ja vara bilansis ei kajastata.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse amortisatsiooni lähtuvalt objekti kasulikust tööeast. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood, sealjuures ei arvestata amortisatsiooni rentniku poolt garanteeritud jääkväärtuselt.

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA** 01.07.2003

Rendileandja tuluks kapitalirendilt on lepingut sõlmides võetav ühekordne lepingutasu ja intressitulu kahanevalt nõudesummalt. Lepingutasud kajastatakse tuluna lepingu sõlmimise perioodil. Intressitulu jagatakse rendiperioodide vahel konstantse tulumäära alusel netoinvesteeringu jäägist lähtuvalt.

**Raha ja rahakäive**

Raha ja raha ekvivalendid rahakäibe aruandes sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldosisid.

Äritegevuse rahakäibe kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille järgi aruandeperioodi puhaskasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahakäibed on kajastatud otsemeetodil, s.t. tegelike raha laekumiste ja väljamaksete järgi.

**Bilansipäevajärgsed sündmused**

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva ja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

**Hinnangute kasutamine**

Vastavalt heale raamatupidamistava nõuetele, raamatupidamise aastaaruande koostamine eeldab juhatuse hinnangute andmist, mis mõjutavad ettevõtja varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil ettevõtja seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

SISSE TULUD

01.07.2003

LISA 2. AKTSIAD JA MUUD VÄÄRTPABERID

|                                                      | Nekustamo<br>ipasumu<br>sabiedriba<br>A centrs SIA<br>EEK |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Aktsiate ja osade arv 31.12.2001                     | -                                                         |
| Aruandeaastal<br>soetatud osad (tk)                  | 98                                                        |
| Aktsiate ja osade arv 31.12.2002                     | 98                                                        |
| Osalus % 31.12.2002/31.12.2001                       | 49 / 0                                                    |
| Bilansiline- ja soetusmaksumus<br>31. detsember 2001 | -                                                         |
| Soetamine                                            | <u>6 198 792</u>                                          |
| 31. detsember 2002                                   | <u><u>6 198 792</u></u>                                   |

Nimetatud investeering ei ole börsil noteeritud, mistõttu selle turuväärtus ei ole määratletav.  
Osalus ettevõtjas müüdi 2003. aasta veebruaris.

AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)

01.07.2003

Deloitte &amp; Touche

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

## 31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

## LISA 3. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD TÜTARETTEVÕTJATESSE

Firma pikaajalised investeeringud tütaretevõtjatesse on kajastatud järgnevalt:

|                                   | Pro Kapital<br>Eesti<br>AS<br>EEK | Pro Kapital<br>Latvia<br>A/S<br>EEK | Pro Kapital<br>Vilnius<br>UAB<br>EEK | Domina<br>Vacanze<br>S.p.A.<br>EEK |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| Aktsiate ja osade arv 31.12.2000  | 28 134 000                        | 1 020 000                           | 4 610                                | 61 547 771                         |
| Aruandeaastal                     |                                   |                                     |                                      |                                    |
| Aktsia- /osakapitali suurendamine | -                                 | -                                   | -                                    | 17 704 354                         |
| Aktsiate ja osade arv 31.12.2001  | 28 134 000                        | 1 020 000                           | 4 610                                | 79 252 125                         |
| Aktsiate ja osade arv 31.12.2002  | 28 134 000                        | 1 020 000                           | 4 610                                | 79 252 125                         |
| Osalus % 31.12.2001 / 31.12.2000  | 100 / 100                         | 100 / 100                           | 100 / 100                            | 88,12 / 85,47                      |
| Osalus % 31.12.2002 / 31.12.2001  | 100 / 100                         | 100 / 100                           | 100 / 100                            | 88,12 / 88,12                      |

SISSE TULENUD

AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)

01.07.2003

Deloitte &amp; Touche

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

## 31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA

|                                              | Pro Kapital<br>Eesti AS<br>EEK | Pro Kapital<br>Latvia A/S<br>EEK | Pro Kapital<br>Vilnius UAB<br>EEK | Domina<br>Vacanze S.p.A.<br>EEK | Kokku<br>EEK         |
|----------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2000</b>             | 281 340 000                    | 13 555 165                       | 16 310 853                        | 504 643 006                     | <b>815 849 024</b>   |
| <b>Bilansiline maksumus 31.12.2000</b>       | 374 002 929                    | 29 504 647                       | 10 416 851                        | 508 441 293                     | <b>922 365 720</b>   |
| Aruandeaastal:                               |                                |                                  |                                   |                                 |                      |
| aktsia-/ osakapitali suurendamine            | -                              | -                                | -                                 | 134 812 037                     | <b>134 812 037</b>   |
| investeeringu korrigeerimine                 |                                |                                  |                                   |                                 |                      |
| kapitaliosaluse meetodil:                    |                                |                                  |                                   |                                 |                      |
| ümberhindlus                                 | -                              | -                                | -                                 | 420 086                         | <b>420 086</b>       |
| kapitaliosaluse kasum                        | 273 124                        | 31 551 855                       | -                                 | -                               | <b>31 824 979</b>    |
| kapitaliosaluse kahjum                       | -                              | -                                | -6 320 064                        | -24 309 036                     | <b>-30 629 100</b>   |
| <b>Bilansiline maksumus 31.12.2001</b>       | <b>374 276 053</b>             | <b>61 056 502</b>                | <b>4 096 787</b>                  | <b>619 364 380</b>              | <b>1 058 793 722</b> |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2001</b>             | <b>281 340 000</b>             | <b>13 555 165</b>                | <b>16 310 853</b>                 | <b>639 455 043</b>              | <b>950 661 061</b>   |
| <b>Bilansiline maksumus 31.12.2001</b>       | 374 276 053                    | 61 056 502                       | 4 096 787                         | 619 364 380                     | <b>1 058 793 722</b> |
| Aruandeaastal:                               |                                |                                  |                                   |                                 |                      |
| investeeringu korrigeerimine kapitaliosaluse |                                |                                  |                                   |                                 |                      |
| meetodil:                                    |                                |                                  |                                   |                                 |                      |
| ümberhindlus                                 | -                              | -3 702 701                       | 2 234 700                         | -5 466 268                      | <b>-6 934 269</b>    |
| kapitaliosaluse kasum                        | 20 194 497                     | -                                | -                                 | -                               | <b>20 194 497</b>    |
| kapitaliosaluse kahjum                       | -                              | -4 157 016                       | -5 415 528                        | -62 942 222                     | <b>-72 514 766</b>   |
| <b>Bilansiline maksumus 31.12.2002</b>       | <b>394 470 550</b>             | <b>53 196 785</b>                | <b>915 959</b>                    | <b>550 955 890</b>              | <b>999 539 184</b>   |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2002</b>             | <b>281 340 000</b>             | <b>13 555 165</b>                | <b>16 310 853</b>                 | <b>639 455 043</b>              | <b>950 661 061</b>   |

01.07.2003

Atkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte & Touche

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

**Tütarettevõtjate omakapital seisuga 31.12.2002**

|                                                                | <b>Pro Kapital<br/>Eesti AS<br/>EEK</b> | <b>Pro Kapital<br/>Latvia A/S<br/>EEK</b> | <b>Pro Kapital<br/>Vilnius UAB<br/>EEK</b> | <b>Domina<br/>Vacanze<br/>S.p.A.<br/>EEK</b> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Aksia- / osakapital                                            | 281 340 000                             | 13 002 603                                | 20 890 584                                 | 731 717 138                                  |
| Aažio                                                          | -                                       | -                                         | -                                          | 466 489                                      |
| Kohustuslik reservkapital                                      | 4 646 802                               | 4 363 521                                 | -                                          | 748 473                                      |
| Muud reservid                                                  | -                                       | 10 588 657                                | -                                          | -3 438 897                                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kogunenud kahjum)         | 88 289 251                              | 29 173 813                                | -13 396 991                                | -42 941 452                                  |
| Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)                              | 20 194 497                              | -3 931 809                                | -5 426 567                                 | -71 427 850                                  |
| <b>Omakapital kokku seisuga 31.12.2002</b>                     | <b>394 470 550</b>                      | <b>53 196 785</b>                         | <b>2 067 026</b>                           | <b>615 123 901</b>                           |
| <b>Osalus 31.12.2002</b>                                       | 100%                                    | 100%                                      | 100%                                       | 88,12%                                       |
| <b>AS Pro Kapital Grupp osa tütarettevõtjate omakapitalist</b> | 394 470 550                             | 53 196 785                                | 2 067 026                                  | 542 047 181                                  |


Tallinna Linnakohus  
Dokumendid

SISSE TULENUD

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)****RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA** 01.07.2003

Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted seisuga 31. detsember 2002:

| <b>Ettevõtja nimi</b>                               | <b>Omanik</b>                       | <b>Asukohariik</b> | <b>Osalus %</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|-----------------|
| Pro Kapital Eesti AS                                | AS Pro Kapital Grupp                | Eesti Vabariik     | 100,00          |
| Ilmarise Kvartal OÜ                                 | Pro Kapital Eesti AS                | Eesti Vabariik     | 82,67           |
| Kristiine Kaubanduskeskuse AS                       | Pro Kapital Eesti AS                | Eesti Vabariik     | 86,26           |
| Ermehta OÜ                                          | Pro Kapital Eesti AS                | Eesti Vabariik     | 55,00           |
| Rotermanni Kvartal AS                               | Pro Kapital Eesti AS                | Eesti Vabariik     | 100,00          |
| Tondi Kvartal AS                                    | Pro Kapital Eesti AS                | Eesti Vabariik     | 100,00          |
| Pro Halduse AS                                      | Pro Kapital Eesti AS                | Eesti Vabariik     | 100,00          |
|                                                     |                                     |                    |                 |
| Pro Kapital Latvia A/S                              | AS Pro Kapital Grupp                | Läti Vabariik      | 100,00          |
| PK Latvia SIA                                       | Pro Kapital Latvia PJSC             | Läti Vabariik      | 69,00           |
| Tallinna nekustamie ipasumi SIA                     | Pro Kapital Latvia PJSC             | Läti Vabariik      | 51,00           |
| Nekustamo ipasumu sabiedriba "Zvaigznes centrs" SIA | Pro Kapital Latvia PJSC             | Läti Vabariik      | 100,00          |
| Kliversala RE SIA                                   | Pro Kapital Latvia PJSC             | Läti Vabariik      | 100,00          |
| Nekustamo ipasumu sabiedriba A Centrs SIA           | Pro Kapital Latvia PJSC             | Läti Vabariik      | 100,00          |
| Neotrust OÜ                                         | Pro Kapital Eesti AS                | Eesti Vabariik     | 100,00          |
| World Trade Center A/S                              | Neotrust OÜ                         | Läti Vabariik      | 89,50           |
| Nekustamo ipasumu Prokurs SIA                       | World Trade Center A/S              | Läti Vabariik      | 100,00          |
| Investhotel SIA                                     | Pro Kapital Latvia PJSC             | Läti Vabariik      | 100,00          |
|                                                     |                                     |                    |                 |
| Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB                 | AS Pro Kapital Grupp                | Leedu Vabariik     | 100,00          |
| PK Invest UAB                                       | Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB | Leedu Vabariik     | 51,00           |
|                                                     |                                     |                    |                 |
| Domina Vacanze S.p.A.                               | AS Pro Kapital Grupp                | Itaalia Vabariik   | 88,12           |
| Micene S.r.l.                                       | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik   | 100,00          |
| Intursud S.r.l.                                     | Micene S.r.l.                       | Itaalia Vabariik   | 100,00          |
| Domina Club Beauty and Fitness Center S.r.l.        | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik   | 100,00          |
| Domina Case Vacanze S.r.l.                          | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik   | 100,00          |
| Computer Service S.r.l.                             | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik   | 100,00          |
| Palumbalza Residence S.r.l.                         | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik   | 100,00          |
| Blumberg Halduse OÜ                                 | Domina Vacanze S.p.A.               | Eesti Vabariik     | 80,00           |
| Domina Management AS                                | Domina Vacanze S.p.A.               | Eesti Vabariik     | 100,00          |
| Domina Management UAB                               | Domina Management AS                | Leedu Vabariik     | 100,00          |
| Domina Real Estate OÜ                               | Domina Management AS                | Eesti Vabariik     | 100,00          |
| Domina Hotels Kenya Ltd                             | Domina Vacanze S.p.A.               | Keenia Vabariik    | 100,00          |
| Domina VIP Travel S.r.l.                            | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik   | 100,00          |
| Domina Hotels & Resorts S.r.l.                      | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik   | 99,90           |
| Domina World Travel AS                              | Domina Vacanze S.p.A.               | Eesti Vabariik     | 99,18           |
| Domina Travel Latvia SIA                            | Domina World Travel AS              | Läti Vabariik      | 51,00           |
| Domina Business S.r.l.                              | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik   | 99,00           |
| PK Investments SIA                                  | Domina Vacanze S.p.A.               | Läti Vabariik      | 67,00           |
| Domina Network S.r.l.                               | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik   | 70,00           |

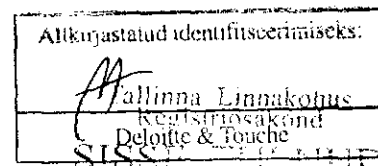
**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| Alkajastatud identifitseerimiseks:               |
| <i>AA</i> Tallinna Linnakohus<br>Registrikeskond |
| SISSETOODUD                                      |

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

01.07.2003

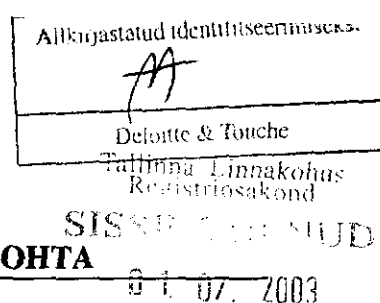
| Ettevõtja nimi                | Omanik                        | Asukohariik      | Osalus % |
|-------------------------------|-------------------------------|------------------|----------|
| Jornada S.A.                  | Domina Vacanze S.p.A.         | Luxemburg        | 100,00   |
| Assoresidence S.r.l.          | Jornada S.A.                  | Itaalia Vabariik | 52,78    |
| Domina Health & Beauty S.r.l. | Domina Vacanze S.p.A.         | Itaalia Vabariik | 70,00    |
| Domina Incentive S.r.l.       | Domina Vacanze S.p.A.         | Itaalia Vabariik | 70,00    |
| Prima Classe S.r.l.           | Domina Vacanze S.p.A.         | Itaalia Vabariik | 80,00    |
| Domina Sharm Voyage Cypro Ltd | Domina Vacanze S.p.A.         | Küpros           | 80,00    |
| Domina Matkamonte Oy          | Domina Sharm Voyage Cypro Ltd | Soome Vabariik   | 70,00    |
| Domina Travel Partner Oy      | Domina Vacanze S.p.A.         | Soome Vabariik   | 100,00   |
| Domina Vacanze GmbH           | Domina Vacanze S.p.A.         | Austria          | 100,00   |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)****RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA** 01.07.2003**LISA 4. ANTUD PIKAAJALISED LAENUD**

Firma on andnud alljärgnevaid pikaajalisi laene tütaretevõtjatele:

|                                           | 31.12.2002<br>EEK  | 31.12.2001<br>EEK  |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Laenusajaad</b>                        |                    |                    |
| <i>Tütaretevõtjad</i>                     |                    |                    |
| Pro Kapital Latvia A/S                    | 142 503 732        | 158 245 986        |
| Nekustamo ipasumu sabiedriba A centrs SIA | 7 244 846          | -                  |
| PK Investments SIA                        | 26 620 000         | -                  |
| Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB       | 34 544 219         | 30 350 919         |
| PK Invest UAB                             | 62 060 601         | 32 568 857         |
| Pro Kapital Eesti AS                      | 385 780 000        | 404 015 066        |
| <b>Kokku laenud tütaretevõtjatele</b>     | <b>658 753 398</b> | <b>625 180 828</b> |
| Sealhulgas lühiajaline osa                | 3 500 000          | -                  |
| <b>Pikaajaline osa</b>                    | <b>655 253 398</b> | <b>625 180 828</b> |

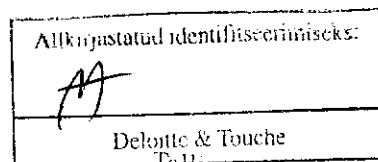
Kõik antud laenud on ilma intressita. Laenusaja kohustub laenusumma tagastama 12 kuu jooksul alates vastavasisulise kirjaliku teate saamisest laenajalt.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**
**LISA 5. MATERIAALNE PÕHIVARA**

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

|                                     | Maa ja ehitised<br>EEK | Masinad ja<br>seadmed<br>EEK | Muu inventar ja<br>sissesead<br>EEK | Lõpetamata<br>ehitus<br>EEK | Kokku<br>EEK     |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>               | <b>6 333 753</b>       | <b>76 084</b>                | <b>403 477</b>                      | <b>289 020</b>              | <b>7 102 334</b> |
| <b>31. detsember 2000</b>           |                        |                              |                                     |                             |                  |
| Soetamine                           | 67 864 000             | -                            | 8 644                               | -                           | 67 872 644       |
| Kantud varudesse                    | -52 574                | -                            | -                                   | -                           | -52 574          |
| Müük ja mahakandmine                | -69 366 241            | -                            | -                                   | -                           | -69 366 241      |
| <b>31. detsember 2001</b>           | <b>4 778 938</b>       | <b>76 084</b>                | <b>412 121</b>                      | <b>289 020</b>              | <b>5 556 163</b> |
| Müük ja mahakandmine                | -                      | -                            | -90 425                             | -                           | -90 425          |
| <b>31. detsember 2002</b>           | <b>4 778 938</b>       | <b>76 084</b>                | <b>321 696</b>                      | <b>289 020</b>              | <b>5 465 738</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>          | <b>713 886</b>         | <b>43 115</b>                | <b>267 867</b>                      | <b>-</b>                    | <b>1 024 868</b> |
| <b>31. detsember 2000</b>           |                        |                              |                                     |                             |                  |
| Aruandeperioodi kulum               | 97 945                 | 15 217                       | 67 594                              | -                           | 180 756          |
| Müüdud ja mahakantud põhivara kulum | -172 098               | -                            | -                                   | -                           | -172 098         |
| <b>31. detsember 2001</b>           | <b>639 733</b>         | <b>58 332</b>                | <b>335 461</b>                      | <b>-</b>                    | <b>1 033 526</b> |
| Aruandeperioodi kulum               | 93 020                 | 15 216                       | 52 233                              | -                           | 160 469          |
| Müüdud ja mahakantud põhivara kulum | -                      | -                            | -90 425                             | -                           | -90 425          |
| <b>31. detsember 2002</b>           | <b>732 753</b>         | <b>73 548</b>                | <b>297 269</b>                      | <b>-</b>                    | <b>1 103 570</b> |
| <b>Jääkmaksumus</b>                 |                        |                              |                                     |                             |                  |
| <b>31. detsember 2001</b>           | <b>4 139 205</b>       | <b>17 752</b>                | <b>76 660</b>                       | <b>289 020</b>              | <b>4 522 637</b> |
| <b>31. detsember 2002</b>           | <b>4 046 185</b>       | <b>2 536</b>                 | <b>24 427</b>                       | <b>289 020</b>              | <b>4 362 168</b> |



**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**
**SISSE TULNUD**

01.07.2003

**LISA 6. MAKSUDE ETTEMAKSED JA TAGASINÕUDED NING MAKSUVÕLAD**

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete ning maksuvõlgade saldo on kajastatud alljärgnevalt:

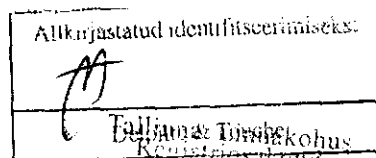
|                           | 31.12.2002<br>EEK | 31.12.2001<br>EEK |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Maksude ettemaksed</b> |                   |                   |
| Sotsiaalmaks              | -                 | 132               |
| Maamaks                   | 8 006             | 3 000             |
| Käibemaks                 | 36 406            | -                 |
| <b>Kokku</b>              | <b>44 412</b>     | <b>3 132</b>      |
| <b>Maksuvõlad</b>         |                   |                   |
| Ettevõtte tulumaks        | -                 | 1 178             |
| Käibemaks                 | -                 | 89 291            |
| <b>Kokku</b>              | <b>-</b>          | <b>90 469</b>     |

**LISA 7. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED**
**Mittekonverteeritavad võlakohustused**

|                        | Saldo<br>31.12.2002<br>EEK | Saldo<br>31.12.2001<br>EEK | Emissiooni<br>maht<br>EUR | Intressi-<br>määr | Tagastamis-<br>tähtaeg |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
| Võlakirjad             | 470 541 405                | 547 632 400                | 35 000 000                | Euribor+4,5%      | märts 2004             |
| sh. lühiajaline osa    | 311 681 069                | -                          |                           |                   |                        |
| <b>Pikaajaline osa</b> | <b>158 860 336</b>         | <b>547 632 400</b>         |                           |                   |                        |

Vastavalt AS Pro Kapital Grupp nõukogu otsustele veebruaris 2001, emiteeriti mittekonverteeritavaid eurovõlakirju summas 35 miljonit eurot (ligikaudu 547 631 tuhat krooni). Võlakirjade väljalaskehinnaks oli nimiväärtus. Intressimäär Euribor komponent määratakse iga intressiperioodi kohta eraldi, intressiperioodile eelneva eelviimase tööpäeva Euribori kursi alusel. Intresside maksmine toimub kvartaalselt, st. märtsis, juunis, septembris ja detsembris.

26. märtsil 2003 andis AS Pro Kapital Grupp nõukogu oma otsusega juhatusale volitused võlakirjade tagasiostmiseks kuni 20 miljoni euro (ligikaudu 312 933 tuhat krooni) väärtuses. Tagasiostuhinnaks määrati nende nimiväärtus, millele lisanduvad pärast viimast intresside maksepäeva tehingu väärtuspäevani kogunenud intressid. Aastaruande koostamise kuupäeva seisuga on võlakirju lunastatud 19,92 miljoni euro (ligikaudu 311 681 tuhande krooni) väärtuses, mis on bilansis kajastatud lühiajalise kohustusena.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)****RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA****SISSE TULNUD****01.07.2003****Konverteeritavad võlakohustused**

|            | Saldo<br>31.12.2002<br>EEK | Saldo<br>31.12.2001<br>EEK | Emissiooni<br>maht<br>EEK | Intressi-<br>määr | Tagastamis-<br>tähtaeg |
|------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------|
| Võlakirjad | <u>87 500 000</u>          | <u>87 500 000</u>          | 225 000 000               | 6%                | jaanuar 2010           |

1999. aastal viidi läbi Pro Kapital Grupp AS-i vahetusvõlakirjade avalik emissioon, mille käigus emiteeriti 4,5 miljonit võlakirja nimiväärtusega 10 krooni võlakiri. Väljalaskehinnaks oli 50 krooni võlakiri. Intresse makstakse kord aastas arvestatuna väljalaskehinnalt. Alates 2002. aasta jaanuarist on vahetusvõlakirjade omanikel õigus vahetada võlakirjad ümber Firma aktsiate vastu kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu. Seisuga 31. detsember 2002 ei ole võlakirju aktsiate vastu vahetatud.

**Muud pikaajalised võlad**

| Võlausaldaja                            | Saldo<br>31.12.2002<br>EEK | Saldo<br>31.12.2001<br>EEK | Kohustuse<br>maht<br>EEK | Intressi-<br>määr | Tagastamis -<br>tähtaeg |
|-----------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|
| Eesti Vabariigi<br>Majandusministeerium | <u>187 500</u>             | <u>375 000</u>             | 13 500 000               | 10%               | jaanuar 2003            |
| sh. lühiajaline osa                     | 187 500                    | 187 500                    |                          |                   |                         |
| <b>Pikaajaline osa</b>                  | <u>-</u>                   | <u>187 500</u>             |                          |                   |                         |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**

|                                     |
|-------------------------------------|
| Altkirjastatud identifikatsiooniks: |
| <i>AA</i>                           |
| Deloitte & Touche                   |
| auditiimikohtus                     |
| registriaktsionärid                 |

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**
**SISSEVIHUTUS**
**01.07.2003**
**LISA 8. OMAKAPITAL**

Omakapitali liikumise aruanne on alljärgnev:

|                                                               | Aktisia-<br>kapital | Aazio              | Reservid          | Eelmiste<br>perioodide<br>jaotamata<br>kasum<br>(kahjum) | Aruande-<br>aasta kasum<br>(kahjum) | Kokku                |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
|                                                               | EEK                 | EEK                | EEK               | EEK                                                      | EEK                                 | EEK                  |
| <b>31. detsember 2000</b>                                     | <b>348 083 660</b>  | <b>638 746 766</b> | <b>11 588 214</b> | <b>-2 412 118</b>                                        | <b>73 615 799</b>                   | <b>1 069 622 321</b> |
| Reservkapitali moodustamine                                   | -                   | -                  | 14 723 160        | -                                                        | -14 723 160                         | -                    |
| Muud reservid**                                               | -                   | -                  | 420 086           | -                                                        | -                                   | 420 086              |
| Aruandeaasta kasumi suunamine<br>eelmist perioodide kasumisse | -                   | -                  | -                 | 73 615 799                                               | -73 615 799                         | -                    |
| Aruandeperioodi tulemus                                       | -                   | -                  | -                 | -                                                        | -53 513 780                         | -53 513 780          |
| <b>31. detsember 2001</b>                                     | <b>348 083 660</b>  | <b>638 746 766</b> | <b>26 731 460</b> | <b>71 203 681</b>                                        | <b>-68 236 940</b>                  | <b>1 016 528 627</b> |
| Aktisiakapitali suurendamine*                                 | 69 616 730          | 139 233 460        | -                 | -                                                        | -                                   | 208 850 190          |
| Muud reservid**                                               | -                   | -                  | -6 934 269        | -                                                        | -                                   | -6 934 269           |
| Aruandeaasta kasumi suunamine<br>eelmist perioodide kasumisse | -                   | -                  | -                 | -68 236 940                                              | 68 236 940                          | -                    |
| Aruandeperioodi tulemus                                       | -                   | -                  | -                 | -                                                        | -112 348 286                        | -112 348 286         |
| <b>31. detsember 2002</b>                                     | <b>417 700 390</b>  | <b>777 980 226</b> | <b>19 797 191</b> | <b>2 966 741</b>                                         | <b>-112 348 286</b>                 | <b>1 106 096 262</b> |

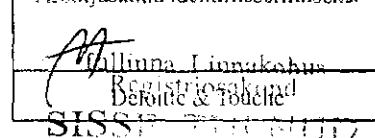
Aruandeaasta lõpuks on aktisiakapital nimiväärtuses 417 700 390 krooni, mis jaguneb 41 770 039 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta. Põhikirjas lubatud maksimaalne aktisiakapital on 900 000 000 krooni.

\* Vastavalt AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorralise koosoleku otsusele 30. oktoobril 2001, suurendati Firma aktisiakapitali 69 616 730 krooni võrra. Emiteeriti 6 961 673 uut nimelist aktsiat nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta, ülekursiga 20 krooni aktsia kohta. Aktsiate eest tasuti rahalise maksega. Äriregistri registreerimiskanne aktisiakapitali suurendamise kohta on tehtud 15. aprillil 2002.

\*\* Seisuga 31. detsember 2002 sisaldab kohustuslikku reservkapitali, tütarettevõtjate Pro Kapital Latvia A/S materiaalse põhivara ümberhindlust, Domina Vacanze S.p.A. ümberhindluse reservi, konsolideerimise kursivaheid.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**

Altkirjastatud identifitseerimiseks:


**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA 01.07.2003**
**LISA 9. RAHAKÄIBE ARUANDED**

|                                                           | Lisad | 2002<br>EEK         | 2001<br>EEK         |
|-----------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>PÕHITEGEVUSE RAHAKÄIVE</b>                             |       |                     |                     |
| Aruandeperioodi kahjum                                    |       | -112 348 286        | -53 513 780         |
| Korrigeerimised:                                          |       |                     |                     |
| Materiaalse põhivara kulum                                | 5     | 160 469             | 180 756             |
| Kasum põhivara müügist                                    |       | -                   | -600 228            |
| Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum / kahjum (neto) | 3     | 52 320 269          | -1 195 879          |
| Intressitulud / -kulud (neto)                             |       | 42 739 368          | 40 815 009          |
| Muud finantstulud / -kulud (neto)                         |       | -385 455            | -400 000            |
| Muud mitterahalised muutused*                             |       | 14 470 791          | 13 104 222          |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        |       |                     |                     |
| Ostjatele laekumata arved                                 |       | 516 146             | 1 195 893           |
| Mitmesugused nõuded                                       |       | 4 510 049           | 36 042 246          |
| Muud ettemakstud kulud                                    |       | 623 727             | -294 875            |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    |       |                     |                     |
| Ostjate ettemaksed                                        |       | 920 664             | -3 175 991          |
| Võlad hankijatele                                         |       | -515 943            | -741 996            |
| Viitvõlad                                                 |       | -219                | 21 612              |
| Tagatiseta võlakohustused                                 |       | -187 500            | -2 187 500          |
| Maksude ettemaksed / võlad (neto)                         |       | -131 749            | 1 064 513           |
| <b>Rahajäägi muutus põhitegevusest</b>                    |       | <b>2 692 331</b>    | <b>30 314 002</b>   |
| <b>INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄIVE</b>                    |       |                     |                     |
| Pikaajaliste finantsinvesteeringute soetamine             |       | -94 377 946         | -40 447 665         |
| Põhivara müük                                             |       | -                   | 69 314 000          |
| Põhivara ja müüdivate pindade soetamine                   | 5     | -                   | -67 872 644         |
| Laekunud intressid                                        |       | 826 988             | 5 117 329           |
| Antud pikaajalised laenud                                 |       | -64 447 773         | -496 052 731        |
| Laekunud antud laenud                                     |       | 16 338 066          | 28 542 487          |
| <b>Rahajäägi muutus investeerimistegevusest</b>           |       | <b>-141 660 665</b> | <b>-501 399 224</b> |
| <b>FINANTSTEGEVUSE RAHAKÄIVE</b>                          |       |                     |                     |
| Saadud aktsiate emissioonist                              | 8     | 208 850 190         | -                   |
| Saadud võlakirjade emissioonist                           |       | -                   | 547 632 400         |
| Tagasiostetud / müüdud võlakirjad (neto)                  | 7     | -76 705 540         | 5 400 000           |
| Makstud intressid                                         |       | -44 197 957         | -44 939 524         |
| <b>Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest</b>          |       | <b>87 946 693</b>   | <b>508 092 876</b>  |
| <b>Rahajäägi kogumuutus</b>                               |       | <b>-51 021 641</b>  | <b>37 007 654</b>   |
| <b>RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES</b>                            |       | <b>64 258 915</b>   | <b>27 251 261</b>   |
| <b>RAHA JÄÄK AASTA LÕPUS</b>                              |       | <b>13 237 274</b>   | <b>64 258 915</b>   |

\* Muud mitterahalised muutused sisaldavad välisvaluutas laenu nõuete ümberhindamisel bilansipäeval tekkinud kursikasumeid ja -kahjumeid.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Tallinna Linnaõiguste  
Delegatsiooni

SISSE TOLNUD

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD****31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA** 01.07.2003**LISA 10. REALISEERIMISE NETOKÄIVE**

Realiseerimise netokäive jaguneb turgude lõikes järgnevalt:

|                                                 | 2002<br>EEK      | 2001<br>EEK      |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kinnisvara arendamisega<br>seotud teenuste müük | 5 385 771        | 4 998 998        |
| <b>Kokku</b>                                    | <b>5 385 771</b> | <b>4 998 998</b> |

ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

|              | 2002<br>EEK      | 2001<br>EEK      |
|--------------|------------------|------------------|
| Eesti        | 3 485 771        | 3 201 694        |
| Läti         | 1 500 000        | 1 557 516        |
| Leedu        | 400 000          | 239 788          |
| <b>Kokku</b> | <b>5 385 771</b> | <b>4 998 998</b> |

**LISA 11. RENDITUD VARAD**

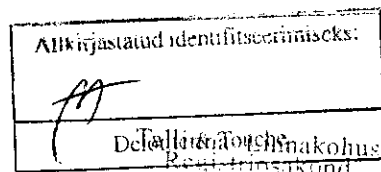
Firma rendib viit sõiduauto AS-ilt Hansa Liising Eesti, mille minimaalsed kasutusrendimaksete kohustused jagunevad alljärgnevalt:

|                                            | 2002<br>EEK    | 2001<br>EEK    |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Tähtajaliste kasutusrendilepingute maksed: |                |                |
| Kuni 1 aasta                               | 209 354        | 215 547        |
| 1-5 aastat                                 | 605 591        | 290 032        |
| <b>Kokku</b>                               | <b>814 945</b> | <b>505 579</b> |

Kasutusrendikulu 2002. ja 2001. aastal oli vastavalt 108 925 krooni ja 101 756 krooni.

## AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)

### RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA



SISSIVÕETUD

01.07.2003

#### LISA 12. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Tehinguteks seotud osapooltega loetakse tehinguid ema-, tütar- ja sidusettevõtjatega, aktsionäridega, nõukogu ja juhatuse liikmetega, töötajate, nende lähikondsetega ja firmadega, milles nad omavad olulist osalust.

#### *Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid*

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatud ettevõtjad:

| Nimi                                            | Aadress                                             | Osalus |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|
| AS Preatoni Pank                                | Roosikrantsi 2, Tallinn                             | 100%   |
| Sinai Company for Touristic Development (SICOT) | 21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus | 70%    |
| 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%   |

Lisaks eeltoodule omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 119 213 AS Pro Kapital Grupp aktsiat. Tema perekond kontrollib Peak Mount Coproration'i poolt omatavaid aktsiaid, mille hulka kuuluvad 4 970 789 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Läbi Katmandu Stiftung'i kuulub Ernesto Preatoni'le täiendavalt 258 146 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puudusid. Samuti ei kuulunud AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (emaettevõtja)**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

 Tallinna Linnavalitsus  
 Rõelõuetöökoostöökeskus

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**
**SISSE TULENUD**

31.12.2003

Seotud osapooltega 2002. ja 2001. aastal toimunud tehingud on kajastatud järgnevalt:

|                                                     | <b>2002<br/>EEK</b> | <b>2001<br/>EEK</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Juhatuse ja nõukogu liikmete tasud</b>           | 162 168             | 216 224             |
| <b>Osutatud teenused</b>                            |                     |                     |
| <i>Tütarettevõtjad</i>                              |                     |                     |
| Pro Kapital Eesti AS                                | 3 220 000           | 3 200 000           |
| Pro Kapital Latvia A/S                              | -                   | 807 516             |
| Pasaules tirdniecibas centrs Riga A/S               | 300 000             | 150 000             |
| PK Latvia SIA                                       | 161 250             | -                   |
| Kliversala RE SIA                                   | 90 000              | 30 000              |
| Nekustamo ipasumu sabiedriba "Prokurs" SIA          | 150 000             | 30 000              |
| Nekustamo ipasumu sabiedriba "Zvaigznes centrs" SIA | 75 000              | 30 000              |
| Nekustamo ipasumu sabiedriba A centrs SIA           | 150 000             | 30 000              |
| Tallina nekustamie ipasumi SIA                      | 75 000              | 30 000              |
| PK Investments SIA                                  | 476 250             | 150 000             |
| Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB                 | 400 000             | 239 788             |
| <b>Kokku osutatud teenused</b>                      | <b>5 097 500</b>    | <b>4 697 304</b>    |
| <b>Ostetud teenused</b>                             |                     |                     |
| <i>Tütarettevõtjad</i>                              |                     |                     |
| Domina Management AS                                | 5 475               | -                   |
| Töötajatega seotud ettevõtjad                       | 85 000              | -                   |
| <b>Kokku ostetud teenused</b>                       | <b>90 475</b>       | <b>-</b>            |

Seotud osapooltega saldod seisuga 31. detsember 2002 ja 2001 on kajastatud järgnevalt:

|                                         | <b>31.12.2002<br/>EEK</b> | <b>31.12.2001<br/>EEK</b> |
|-----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Lühiajalised nõuded</b>              |                           |                           |
| <i>Tütarettevõtjad</i>                  |                           |                           |
| Pro Kapital Latvia A/S                  | -                         | 2 199 785                 |
| PK Latvia SIA                           | -                         | 290 362                   |
| Pasaules tirdniecibas centrs "Riga" SIA | 270 000                   | -                         |
| Kliversala RE SIA                       | -                         | 30 000                    |
| Pro Kapital Eesti AS                    | 3 662 135                 | 862 103                   |
| <b>Kokku lühiajalised nõuded</b>        | <b>3 932 135</b>          | <b>3 382 250</b>          |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>          |                           |                           |
| <i>Tütarettevõtjad</i>                  |                           |                           |
| Pro Kapital Latvia A/S                  | 6 118 872                 | -                         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>    | <b>6 118 872</b>          | <b>-</b>                  |

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**31. DETSEMBRIL 2002 LÖPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

SIS...

07.07.2003

**LISA 13. RISKID**

*Tegevusrisk*

Kontserni tegevusrisk on seotud kinnisvaraturu arenguga Eestis, Lätis ja Leedus ning turismisektori arenguga Itaalias, Egiptuses, Keenias, Soomes ja Austrias. Kinnisvaraturu areng Balti riikides on tihedalt seotud trendidega nende riikide majandusruumis. Majanduskasvu aeglustumine võib kaasa tuua elanikkonna reaalse ostuvõime languse, kinnisvaralaenude intressimäärade tõusu ning teisi tegureid, mis võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, ilmnedes müügi- ja üüritulude ning arendustegevusest ja kinnisvarahaldusest saadavate tulude vähenemises. Tihenev konkurents kinnisvaraturul, ülekuumenemine ning sellele järgnev kriis kinnisvarasektoris võivad tingida vajaduse alandada kinnisvaraobjektide müügi- ja rendihindasid, mis vähendab kontserni tegevuskasumit.

Kontsern on maandanud Balti kinnisvaraturu ostujõu kõikumisest tulenevaid riske intensiivse koostööga Itaalia kinnisvaramüügiagentidega, kes otsivad pikaajalistest kinnisvarainvesteeringutest Baltikumis huvitatud kliente. Arvestades kontserni kinnisvaraprojektide mahukust, strateegiliselt soodsaid asukohti ning suurt omafinantseerimise osakaalu, võib eeldada, et tütarfirmad on võimelised hoidma müügihinnad paljudest konkurentidest madalamal ning püsima edukalt konkurentsis.

Majanduskasvu oluline aeglustumine või majanduskriis Euroopa Liidu majandustsoonis võib mõjuda negatiivselt turismisektorile ning vähendada hotellide opereerimisest ja puhkuse osakute müügist saadavaid tulusid. Samuti võib ebastabiilne sisepoliitiline olukord Egiptuses ja Keenias mõjutada neid riike külastavate turistide arvu vähendades hotellide opereerimisest saadavaid tulusid.

*Intressirisk*

Enamik kontserni poolt võetud laenudest on fikseeritud intressimääraga. Eesti, Läti ning Leedu tütarfirmadel on laenusid, mille intressimäär on fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil.

*Krediidirisk*

Kinnisvara müügil järelmaksuga või kapitalirendi tingimustel analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina kontserniettevõtjatele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Üksikudel juhtudel antakse omandiõigus üle kliendile, kuid seatakse hüpoteek kontserni ettevõtja kasuks.

*Valuutakursirisk*

Kontserniettevõtjatel tekib valuutakursirisk tehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Sellisteks valuutadeks on US dollar (USD) ja Läti lant (LVL). Valuutakursside muutustest tulenevate riskide katmiseks kasutavad kontserni tütarfirmad finantsinstrumente (peamiselt forward-tehinguid).



**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA KOHTA**

SISSE

01.07.2003

**LISA 14. KOHTUVAIDLUSED**

Maksupettuste Uurimise Keskus algatas 20. juulil 2001 kriminaalmenetluse AS Pro Kapital Grupp tegevuse suhtes Kriminaalkodeksi §-i 148<sup>1</sup> lg. 10 tunnustel. Süüdistus esitati Ernesto Preatoni ja Aivar Pihlak'u kui eraisikute vastu, kuid mitte seoses AS Pro Kapital Grupp tegevusega. Aruande koostamise kuupäeva seisuga süüdistust AS Pro Kapital Grupp tegevuse suhtes esitatud ei ole.

Keskkriminaalpolitsei algatas 11. aprillil 2002 kriminaalmenetluse AS Pro Kapital Grupp tegevuse suhtes kriminaalkodeksi paragrahvi alusel, mis puudutab ametialast võltsimist. Süüdistus esitati Aare Sutti ja Andrus Lauritsa kui eraisikute vastu, kusjuures aruande koostamise kuupäeva seisuga on uurimine lõpetatud kuritöökoosseisu puudumise tõttu.

Teisi kohtu- või vahekohtumenetlusi, mis võivad oluliselt mõjutada kontserni kuuluvate ettevõtete majandustegevust, algatatud ei ole.

**LISA. 15 BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED**

*Aktiikapitali suurendamine*

15. novembril 2002 otsustas AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline koosolek, suurendada ettevõtte aktiikapitali kuni 577 700 390 kroonini, emiteerides 16 000 000 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta ja ülekursiga 23 krooni aktsia kohta. Aruande koostamise kuupäeva seisuga on märgitud 11 415 383 aktsiat, mille eest on laekunud 376 707 639 krooni. Mais 2003 registreeriti aktiikapitali suurendamine ettevõtja registrikaardile.

*Eurovõlakirjade tagasiosamine*

26. märtsil 2003 otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu, eesmärgil vähendada Pro Kapital kontserni finantskulusid, osta tagasi eurovõlakirju 20 miljoni euro (ligikaudu 312 932 tuhat krooni) suuruses nominaalväärtuses hinnaga 100% võlakirja nominaalväärtusest. Aruande koostamise kuupäeva seisuga on eurovõlakirju tagasiosatud 19,92 miljoni euro (ligikaudu 311 681 tuhande krooni) väärtuses.

*Uued ettevõtjad*

4. detsembril 2002 soetas Domina Vacanze S.p.A. 50%-lise osaluse ettevõtjas Domina Voyage Ltd hinnaga 1 000 US dollarit (ligikaudu 16 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb reisikorraldusteenuste pakkumisega Kiievis, Ukrainas.

11. detsembril 2002 asutas Domina Vacanze S.p.A. uue tütarfirma Domina Tourismus GmbH, mille aktiikapitali suuruseks on 25 tuhat eurot (ligikaudu 390 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Saksamaal Bad Kreuznach'is asuva hotelli Parkhotel opereerimisega.

12. veebruaril 2003 soetas Domina Vacanze tütar kontserni kuuluv ettevõtja AS Domina World Travel lisaks olemasolevale 51%-lisele osalusele ka 49%-lise osaluse ettevõtjas Domina Latvia Travel SIA hinnaga 1 lattu (ligikaudu 26 krooni).

\* \* \* \* \*

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD BILANSID  
SEISUGA 31. DETSEMBER 2002 JA 2001**

01.07.2003

| <b>VARAD</b>                           | <b>Lisad</b> | <b>31.12.2002<br/>T. EEK</b> | <b>31.12.2001<br/>T. EEK</b> |
|----------------------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Käibevara</b>                       |              |                              |                              |
| Raha ja pangakontod                    | 2            | 90 094                       | 129 272                      |
| Aktsiad ja muud väärtpaberid           |              | 400                          | 400                          |
| Nõuded ostjate vastu                   |              |                              |                              |
| Ostjatelt laekumata arved              |              | 460 613                      | 301 822                      |
| Mitmesugused nõuded                    |              | 85 304                       | 163 156                      |
| Viitlaekumised                         |              | 1 161                        | 369                          |
| Ettemakstud tulevaste perioodide kulud |              | 138 124                      | 109 159                      |
| Sh. maksude ettemaksed ja tagasinõuded |              | 4 846                        | 12 828                       |
| Varud                                  | 3            |                              |                              |
| Kinnisvara müügiks                     |              | 632 842                      | 617 386                      |
| Muud varud                             |              | 57 854                       | 12 841                       |
| Kokku                                  |              | 690 696                      | 630 227                      |
| <b>Käibevara kokku</b>                 |              | <b>1 466 392</b>             | <b>1 334 405</b>             |
| <b>Põhivara</b>                        |              |                              |                              |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud     | 7            |                              |                              |
| Aktsiad ja osad                        |              | 151                          | 20 741                       |
| Mitmesugused pikaajalised nõuded       | 9, 10        | 95 533                       | 165 569                      |
| Kokku                                  |              | 95 684                       | 186 310                      |
| Materiaalne põhivara (neto)            | 11           | 1 184 057                    | 1 042 018                    |
| Kinnisvarainvesteeringud (neto)        | 11, 12       | 536 040                      | 376 915                      |
| Immateriaalne põhivara (neto)          | 11           | 62 818                       | 89 236                       |
| <b>Põhivara kokku</b>                  |              | <b>1 878 599</b>             | <b>1 694 479</b>             |
| <b>VARAD KOKKU</b>                     |              | <b>3 344 991</b>             | <b>3 028 884</b>             |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD BILANSID  
SEISUGA 31. DETSEMBER 2002 JA 2001**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Tallinn Linnakohus

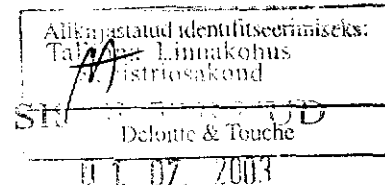
Registreeritud

Deloitte &amp; Touche

Sissekanne

01.07.2003

| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL            | Lisad | 31.12.2002<br>T. EEK | 31.12.2001<br>T. EEK |
|-------------------------------------|-------|----------------------|----------------------|
| Lühiajalised kohustused             |       |                      |                      |
| Võlakohustused                      | 13    | 493 796              | 132 602              |
| Ostjate ettemaksed                  |       | 159 676              | 140 456              |
| Võlad hankijatele                   |       | 204 168              | 129 879              |
| Maksuvõlad                          |       | 19 790               | 14 338               |
| Viitvõlad                           |       | 33 160               | 21 036               |
| Lühiajalised kohustused kokku       |       | 910 590              | 438 311              |
| Pikaajalised kohustused             |       |                      |                      |
| Pikaajalised võlakohustused         | 14    | 525 292              | 890 094              |
| Muud pikaajalised võlad             | 14    | 564 536              | 360 340              |
| Pikaajalised eraldised              | 14    | 25 772               | 23 392               |
| Pikaajalised kohustused kokku       |       | 1 115 600            | 1 273 826            |
| KOHUSTUSED KOKKU                    |       | 2 026 190            | 1 712 137            |
| Vähemusosa                          | 20    | 192 093              | 273 989              |
| Omakapital                          |       |                      |                      |
| Aktsiakapital nimiväärtuses         | 21    | 417 700              | 348 084              |
| Aažio                               |       | 777 980              | 638 747              |
| Reservid                            | 21    | 46 924               | 48 828               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum |       | 2 967                | 56 481               |
| Kursivahed                          |       | -6 515               | 4 132                |
| Aruandeaasta puhaskahjum            |       | -112 348             | -53 514              |
| Omakapital kokku                    |       | 1 126 708            | 1 042 758            |
| KOHUSTUSED JA<br>OMAKAPITAL KOKKU   |       | 3 344 991            | 3 028 884            |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**

**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANDED  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

|                                                 |       | 2002            | 2001           |
|-------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|
|                                                 | Lisad | T. EEK          | T. EEK         |
| <b>Äritulud</b>                                 |       |                 |                |
| Realiseerimise netokäive                        | 22    | 976 068         | 821 613        |
| Realiseeritud toodete kulu                      |       | 563 228         | 488 087        |
| <b>Brutokasum</b>                               |       | <b>412 840</b>  | <b>333 526</b> |
| Turustuskulud                                   |       | 51 067          | 63 285         |
| Üldhalduskulud                                  |       | 400 043         | 223 206        |
| Muud äritulud                                   |       | 3 797           | 13 709         |
| Muud ärikulud                                   |       | 14 831          | 37 387         |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                       |       | <b>-49 304</b>  | <b>23 357</b>  |
| Finantstulud                                    | 23    | 29 051          | 40 074         |
| Finantskulud                                    | 23    | 98 260          | 105 991        |
| <b>Kahjum enne maksustamist</b>                 |       | <b>-118 513</b> | <b>-42 560</b> |
| Tulumaks                                        | 24    | 3 728           | 4 323          |
| Vähemusosa                                      |       | 9 893           | -6 631         |
| <b>Aruandeaasta puhaskahjum</b>                 |       | <b>-112 348</b> | <b>-53 514</b> |
| Tava puhaskahjum aktsia kohta (kroonides)       | 25    | -2,81           | -1,54          |
| Lahustatud puhaskahjum aktsia kohta (kroonides) | 25    | -2,81           | -1,54          |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAHAKÄIBE ARUANDED  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:  
 Anna Linnakohus  
 istiosakond  
 Deloitte & Touche

01.07.2003

|                                                        | Lisad  | 2002<br>T. EEK  | 2001<br>T. EEK  |
|--------------------------------------------------------|--------|-----------------|-----------------|
| <b>PÕHITEGEVUSE RAHAKÄIVE</b>                          |        |                 |                 |
| Aruandeperioodi puhaskahjum                            |        | -112 348        | -53 514         |
| Vähemusosa                                             |        | -9 893          | 6 631           |
| Korrigeerimised:                                       |        |                 |                 |
| Materiaalse põhivara kulum                             | 11     | 37 619          | 31 963          |
| Kinnisvarainvesteeringute kulum                        | 11     | 8 655           | 5 215           |
| Immateriaalse põhivara kulum                           | 11     | 24 393          | 21 235          |
| Tulu negatiivse firmaväärtuse realiseerumisest         |        | -               | -39 744         |
| Kasum osaluse müügist tütarettevõtjas                  | 5      | -5 377          | -               |
| Kahjum põhivara mahakandmisest                         | 11     | 15 952          | 6 965           |
| Intressitulud / -kulud (neto)                          | 23     | 61 093          | 58 684          |
| Finantstulu eurovõlakirjade tagasiostust               | 14     | -385            | -               |
| Pikaajaliste eraldiste muutus                          | 14     | 2 380           | 1 019           |
| Valuutakursi muutused                                  |        | 6 639           | -6 144          |
| Muud mitterahalised muutused (neto)                    | 2      | -69 988         | -6 150          |
| Põhitegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |        | -80 969         | -182 988        |
| Varud                                                  |        | 8 774           | 23 249          |
| Põhitegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |        | -3 295          | 62 288          |
| Makstud tulumaks                                       |        | -3 596          | -3 603          |
| <b>Rahajäägi muutus põhitegevusest</b>                 |        | <b>-120 346</b> | <b>-74 894</b>  |
| <b>INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAKÄIVE</b>                 |        |                 |                 |
| Netorahavoog tütarettevõtjate soetamisel               | 5      | -14 552         | -141 113        |
| Netorahavoog tütarettevõtja müügil                     | 5      | -3              | -               |
| Põhivara soetamine                                     | 11, 22 | -332 071        | -222 815        |
| Antud pikaajalised laenud                              |        | 83 425          | -104 390        |
| Makstud intressid                                      |        | -56 162         | -56 458         |
| Saadud intressid                                       |        | 6 697           | 8 182           |
| <b>Rahajäägi muutus investeerimistegevusest</b>        |        | <b>-312 666</b> | <b>-516 594</b> |

01.07.2003

## AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)

KONSOLIDEERITUD RAHAKÄIBE ARUANDED  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA

|                                                           | Lisad | 2002<br>T. EEK..... | 2001<br>T. EEK |
|-----------------------------------------------------------|-------|---------------------|----------------|
| <b>FINANTSTEGEVUSE RAHAKÄIVE</b>                          |       |                     |                |
| Saadud aktsiate emissioonist                              | 21    | 208 850             | -              |
| Saadud võlakirjade emissioonist                           |       | -                   | 547 632        |
| Tagasiostetud eurovõlakirjad                              | 14    | -76 706             | -              |
| Vahetusvõlakirjade müük                                   | 18    | -                   | 5 000          |
| Võetud pikaajalised laenud                                |       | 436 588             | 106 242        |
| Pikaajaliste laenude tagasimaksed                         |       | -219 137            | -16 010        |
| Vähemusaktsionäride investeeringud<br>tütarettevõtjatesse |       | 44 239              | 28 416         |
| <b>Rahajäägi muutus finantseerimistegevusest</b>          |       | <b>393 834</b>      | <b>671 280</b> |
| <b>Rahajäägi kogumuutus</b>                               |       | <b>-39 178</b>      | <b>79 792</b>  |
| <b>RAHA JÄÄK AASTA ALGUSES</b>                            |       | <b>129 272</b>      | <b>49 480</b>  |
| <b>RAHA JÄÄK AASTA LÕPUS</b>                              |       | <b>90 094</b>       | <b>129 272</b> |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI LIIKUMISTE ARUANNE  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

Allkirjastatud identifitseerimiseks:

Deloitte &amp; Touche

|                                      | Lisad | Aktsiate arv<br>(tk.) | Aktsia<br>nimi-<br>väärtus<br>EEK | Aktsia-<br>kapital<br>T. EEK | Aažio<br>T. EEK | Reservid<br>T. EEK | Jaotamata<br>kasum<br>(kogunenud<br>kahjum)<br>T. EEK | Kursivahed<br>T. EEK | Kokku<br>T. EEK  |
|--------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| <b>31. detsember 2000</b>            |       | <b>34 808 366</b>     | <b>10</b>                         | <b>348 084</b>               | <b>638 747</b>  | <b>34 431</b>      | <b>71 204</b>                                         | <b>2 151</b>         | <b>1 094 617</b> |
| Reservkapitali moodustamine          |       |                       |                                   | -                            | -               | 14 723             | -14 723                                               | -                    | -                |
| Vahetusvõlakirjade<br>reservi muutus | 21    |                       |                                   | -                            | -               | -326               | -                                                     | -                    | -326             |
| Kursivahed                           |       |                       |                                   | -                            | -               | -                  | -                                                     | 1 981                | 1 981            |
| Aruandeperioodi<br>puhaskahjum       |       |                       |                                   | -                            | -               | -                  | -53 514                                               | -                    | -53 514          |
| <b>31. detsember 2001</b>            |       | <b>34 808 366</b>     | <b>10</b>                         | <b>348 084</b>               | <b>638 747</b>  | <b>48 828</b>      | <b>2 967</b>                                          | <b>4 132</b>         | <b>1 042 758</b> |
| Aktsiakapitali suurendamine          | 21    | 6 961 673             | 10                                | 69 616                       | 139 233         | -                  | -                                                     | -                    | 208 849          |
| Vahetusvõlakirjade<br>reservi muutus | 21    |                       |                                   | -                            | -               | -1 904             | -                                                     | -                    | -1 904           |
| Kursivahed                           |       |                       |                                   | -                            | -               | -                  | -                                                     | -10 647              | -10 647          |
| Aruandeperioodi<br>puhaskahjum       |       |                       |                                   | -                            | -               | -                  | -112 348                                              | -                    | -112 348         |
| <b>31. detsember 2002</b>            |       | <b>41 770 039</b>     | <b>10</b>                         | <b>417 700</b>               | <b>777 980</b>  | <b>46 924</b>      | <b>-109 381</b>                                       | <b>-6 515</b>        | <b>1 126 708</b> |

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**LISA 1. KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi ka "Emaettevõtja") on Eesti Vabariigis registreeritud ettevõtja. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne seisuga 31. detsember 2002 ja 2001 kajastab AS Pro Kapital Grupp ning selle tütarettevõtjate varasid, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemusi.

Kontserni 2002. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Toimkonna (IASB) poolt välja antud Rahvusvahelistest Finantsaruandluse Standarditest (IFRS), nende tõlgendustest ning Eesti Vabariigi seadusandlusest.

Majandustehingud on kirjendatud soetusmaksumuse printsiibi alusel, välja arvatud teatud kinnisvara (maa ja ehitised) ümberhindlus turuväärtusesse vastavalt tütarettevõtja asukohamaa seadusandlusele, nende toimumise momendil. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole eraldi viidatud mõnele teisele mõõtühikule.

Peamised arvestusmeetodid ja hindamisalused, mida kasutati konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

**Konsolideerimine**

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandesse lülitatakse Emaettevõtja ning tema poolt kontrollitavate tütarettevõtjate finantsaruandlus. Tütarettevõtja loetakse Emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui

- üle 50% tütarettevõtja hääleõigusest on Emaettevõtja poolt kontrollitav,
- Emaettevõtja on võimeline kontrollima tütarettevõtja majandustegevust ja finantspoliitikat, või
- Emaettevõtja omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamuse tütarettevõtja juhatuse või nõukogu liikmetest.

Seisuga 31. detsember 2002 kuulus kontserni 47 ettevõtjat, millest neli on Emaettevõtja otsesed tütarettevõtjad (edaspidi "tütarkontsernide emaettevõtjad") ning 42 nende poolt kontrollitavad ettevõtjad. Osalused tütarettevõtjates on esitatud käesoleva aruande lisas 4.

Vähemusosa Emaettevõtja kontrolli all olevate ettevõtjate majandustulemustes ning bilansis on Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud eraldi kirjena. Vähemusosa tütarkontsernide emaettevõtjate kontrolli all olevate ettevõtjate tulemustes ja bilanssides on kajastatud vastavalt IAS-ile 27 "Konsolideeritud finantsaruanded ja tütarettevõtjate kapitali tehtud finantsinvesteeringute arvestus" (i.k. *Consolidated Financial Statements and Accounting for Investments in Subsidiaries*). Vähemusosa on kajastatud lähtudes vähemusaksionäride õigusest varade ja kohustuste õiglasele väärtusele.



## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 01.07. 2003 2002. JA 2001. AASTA KOHTA

Juhul kui ettevõtja omandas aruandeperioodi jooksul kontrolli tütarettevõtja üle, on vastava tütarettevõtja majandustegevuse tulemus kajastatud alates kontrolli omandamise kuupäevast. Kui ettevõtja müis aruandeperioodil tütarettevõtja, on tütarettevõtja majandustegevuse tulemus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud kuni kontrolli üle andmise hetkeni.

Kontserni ettevõtjate vahelised saldod, tehingud ja kontsernisest tehingute realiseerimata tulemid on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

Erineva kestusega majandusaastaga tütarettevõtjate finantsaruanded on konsolideeritud lähtudes IAS 27 punktist 20. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud aruandeaastale 1. jaanuarist kuni 31. detsembrini, kusjuures:

- Eesti, Läti ja Leedu tütarkontsernidesse kuuluvate ettevõtjate majandusaasta kestab 1. jaanuarist kuni 31. detsembrini;
- Itaalia tütarkontserni majandusaasta kestab 1. detsembrist kuni 30. novembrini.

### Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutatehingud kajastatakse tehingu päeval kehtiva Kontserni tütarettevõtja asukohamaa keskpanga valuutakursiga. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused hinnatakse bilansis ümber bilansipäeval ametlikult kehtinud asukohamaa keskpanga välisvaluutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tuluna või kuluna.

Kontserni tütarettevõtjad esitavad finantsaruanded konsolideerimiseks asukohamaal kehtivas valuutas. Valuutapõhised varad ja kohustused, sealhulgas firmaväärtus ning muud õiglase väärtuse alusel konsolideerimise käigus tehtud korrigeerimised, on Kontserni bilanssides esitatud Eesti kroonides bilansipäeval kehtinud Eesti Panga välisvaluutakursi alusel. Aruandeperioodi tulud ja kulud hinnatakse aruandeperioodi kaalutud keskmise valuutakursi alusel. Ümberhindamise tulemusena konsolideerimise käigus arvestatud kursikasumid ja -kahjumid on kajastatud Kontserni omakapitalis eraldi kirjel. Kursivahed kajastatakse aruandeperioodi tulu või kuluna nende realiseerumisel, s.o. tütarettevõtja müügi või likvideerimise korral.

Konsolideerimisel kasutatud peamised valuutad ja vastavad Eesti Panga poolt kehtestatud vahetuskursid on esitatud alljärgnevalt:

|                    | 31.12.2002 | 2002 keskmine | 31.12.2001 | 2001 keskmine |
|--------------------|------------|---------------|------------|---------------|
|                    | EEK        | EEK           | EEK        | EEK           |
| Läti lattu (LVL)   | 25,4953    | 26,9556       | 28,0489    | 27,4496       |
| Leedu lattu (LTL)  | 4,5316     | 4,5224        | 4,4237     | 4,4460        |
| Itaalia liir (ITL) | -          | -             | 0,0081     | 0,0081        |
| Euro (EUR)         | 15,6466    | 15,6466       | 15,6466    | 15,6466       |

### Raha ja rahakäive

Raha ja raha ekvivalendid bilansis ning rahakäibe aruandes sisaldavad kassa, pangakontode ja lühiajaliste pangadeposiitide saldod.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

Äritegevuse rahakäibe kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille järgi aruandeperioodi puhaskasumit korrigeeritakse mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahakäibed on kajastatud otsemeetodil, s.t. tegelike raha laekumiste ja väljamaksete järgi.

**Lühiajalised finantsinvesteeringud**

Aktsiad ning muud väärtpaberid, mis on ette nähtud realiseerimiseks järgneva aruandeperioodi jooksul ning mille maksetähtaeg on üks aasta või vähem, on näidatud lühiajaliste finantsinvesteeringutena. Bilansipäeva seisuga on lühiajalised finantsinvesteeringud kajastatud lähtudes madalamast, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Lühiajaliste finantsinvesteeringute väärtuse muutus on näidatud kasumiaruandes finantstulude ja -kuludena.

**Kinnisvara müügiks**

Kinnisvaraobjektid, mis on aruandeperioodi lõpuks valminud ja mis kavatakse müüa järgneval aruandeperioodil, kajastatakse bilansireal "Kinnisvara müügiks". Kajastamisel on võetud aluseks kinnisvara esialgne soetusmaksumus ning kulutused (projekteerimine, ehitustööd, tehniline järelevalve), milleta varud ei oleks müügikõlblikus seisundis.

Vastavalt Kontserni arvestuspõhimõtetele kantakse põhivarana kajastatud kinnisvaraobjektid, mille osas on ettevõtja juhtkond peale rekonstrueerimise lõpetamist võtnud vastu otsuse müüa, varudesse. Kui muutub varudes kajastatud kinnisvaraobjektidele kasutamise eesmärk (rent), siis kantakse need objektid tagasi põhivarasse.

Kui müügiks oleva kinnisvara neto realiseerimismaksumus langeb alla bilansilise väärtuse, hinnatakse kinnisvara selle neto realiseerimismaksumusse ning allahindlussumma kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

**Materiaalne põhivara**

Materiaalse põhivarana on bilansis kajastatud varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Bilansis on materiaalne põhivara kajastatud soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumulieeritud kulumini ja allahindluste võrra või õiglasel väärtuses (kui see on lubatud tütarkontserni asukohamaa seadusandlusega).

Maa ja ehitiste ümberhindlus õiglasel väärtusesse kajastatakse Kontserni omakapitali kirjel "Reservid". Vastavate põhivarade ümberhindlusi teostatakse piisava sagedusega selliselt, et nende varade bilansiline maksumus ei erine oluliselt bilansipäeva õiglasest väärtusest.

Rentimiseks, administratiivsetel või veel määratlemata eesmärkidel ehitatavad hooned ja ehitised kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Soetusmaksumusse on lülitatud teenustasud ja teatud ehitiste puhul laenuintressid.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)****KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

Kulumi hakatakse arvestama alates nende varade kasutuselevõtust. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kuluminorm määratakse igale materiaalse põhivara objektile eraldi lähtudes selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas materiaalse põhivara gruppide lõikes on järgmised:

- kasutusel olevad hooned 2-5% aastas;
- masinad ja seadmed 8-20% aastas;
- muu inventar 20%-50% aastas.

Maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

**Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringutena on bilanssides kajastatud maa ja ehitised, mida kasutatakse renditulude teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringute hindamise aluseks on soetusmaksumus, mida on vähendatud akumuliseerunud kulumi ja allahindluste võrra. Ehitiste kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit kuluminormiga 2-5 % aastas; maa soetusmaksumust ei amortiseerita.

**Immateriaalne põhivara**

Immateriaalse põhivara kirjetel kajastatakse ostetud frantsiise, patente, litsentse, kaubamärke ja firmaväärtust.

Frantsiisid, patendid, litsentsid ja kaubamärgid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseerunud kulumi ja allahindluste võrra. Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit kuluminormiga 20% aastas.

Positiivne firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, mida on vähendatud akumuliseerunud kulumi võrra. Firmaväärtuse kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit kuluminormiga 20% aastas. Firmaväärtuse kulumikajastatakse kasumiaruannetes real "Üldhalduskulud".

Tütaretevõtjate soetamisel tekkinud negatiivne firmaväärtus loetakse realiseerunuks selle tekkimise perioodil ning kajastatakse aruandeperioodi tuluna. Tulu negatiivse firmaväärtuse realiseerumisest kajastatakse kasumiaruandes real "Üldhalduskulud" vastukandena.

**Varade väärtuse langus**

Iga bilansipäeva seisuga hinnatakse materiaalsel ja immateriaalsel põhivara ning kinnisvarainvesteeringuid, et teha kindlaks nende varade taastamisväärtus. Kui varade eeldatav taastamisväärtus on madalam nende jääkväärtusest, on vastav vara esitatud hinnatuna eeldatavas taastamisväärtuses.

**Finantsinstrumendid**

Finantsvarad ja -kohustused võetakse bilanssides arvele, kui ettevõtjat loetakse lepinguliseks osapooleks.

01.07.2003

## AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD 2002. JA 2001. AASTA KOHTA

#### *Lühiajalised finantsinvesteeringud*

Investeeringud aktsiatesse ja osadesse, mis on mõeldud edasimüügiks kajastatakse algselt soetusmaksumuses ning edaspidi jääkväärtuses.

#### *Nõuded*

Bilansis kajastuvad nõuded on hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Bilansipäeva seisuga hinnatakse igat konkreetset nõuet individuaalselt, võttes aluseks teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Nõuded ostjatele, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse. Muud lühiajalised nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

#### *Finantskohustused*

Intressikandvad pangalaenu ja arvelduskrediidid kajastatakse bilansis saadud laenusummas, millest on maha arvatud tagasimaksed. Finantskulud, s.h. sõlmimise ja lunastamise tasud, kajastatakse tekkepõhiselt ning lisatakse finantskohustuse jäägile aruandeperioodi kulu ja tasumise vahe ulatuses.

#### *Vahetusvõlakirjad*

Konverteeritavad võlakirjad, mida nende omanik võib soovi korral vahetada aktsiate vastu, kajastatakse liitfinantsinstrumendina. Vahetatavate aktsiate hulk ei sõltu nende õiglase väärtuse muutumisest.

Konverteeritavate võlakirjade omakapitali osa on summa, mille võrra võlakirjaemissioonist laekunud vahendid ületavad tulevikus välja makstavate intresside ja põhiosamaksete nüüdisväärtust. Diskonteerimisel kasutatakse intressimäära, mida rakendatakse turul sarnaste mittekonverteeritavate võlakohustuste puhul.

Konverteeritavate võlakirjade intressikulu kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes tegeliku intressimäära alusel.

#### *Võlad hankijatele*

Võlad hankijatele kajastatakse bilansis nende nimiväärtuses.

#### **Kohustused**

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil, see tähendab siis, kui töötajal tekib nõudeõigus. Väljateenitud puhkusetasu või selle muutus on kasumiaruandes kajastatud kuluna ning bilansis arvele võetud lühiajalise kohustusena.

#### **Eraldised ja potentsiaalsed kohustused**

##### *Pensionieraldised*

Töötajate pikaajalised pensionieraldised on bilansis kajastatud vastavalt Kontserni tütarettevõtjate asukohamaa seadusandlusele.

##### *Garantiieraldised*

Toodete ja teenuste müügiga seotud klientidele antud garantiid kajastatakse müügihetkel tuginedes varasematele kogemustele ning antud garantiide realiseerumise tõenäolisusele.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)****KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

*Potentsiaalsed kohustused*

Lubadused ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustuseks, on avalikustatud aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

**Reservid**

Vastavalt Äriseadustiku nõuetele on kajastatud kohustuslik reservkapital, mis moodustatakse puhaskasumist tehtavatest eraldistest. Iga-aastase eraldise suurus peab olema vähemalt 1/20 aruandeaasta kinnitatud puhaskasumist kuni 1/10 sissemakstud kapitali suuruse reservkapitali saavutamiseni.

Muud reservid koosnevad põhivara ümberhindluse reservist ja konverteeritavate võlakirjade omakapitali osa (vt. Lisa 21).

**Tulud***Realiseerimise netokäive*

Kontserni realiseerimise netokäibe hulgas kajastatakse notariaalsete ostu-müügilepingute objektiks olev kinnisvara müügihinnas ning tulud kinnisvara rendist, kinnisvaraarendusega seotud juhtimis- ja haldusteenustest (hotellide opereerimine) ja reisikorraldusteenustest.

Lisaks eelolevale kajastatakse realiseerimise netokäibena ka järgnevalt loetletud ostu-müügi eellepingute objektid müügihinnas:

- Lepingu objektiks olev kinnisvaraobjekt on valminud ja ehitustehniliselt vastu võetud,
- Ostja on sooritanud lepingujärgsed sissemaksed vastavalt maksegraafikule ning sisse makstud summa on lepingu põhisummaga võrreldes väiksem vaid lepingust loobumise korral sätestatud trahvisumma võrra,
- Lepingus on sätestatud trahv lepingust loobumise korral, mille suurusjärg on piisav tõendamaks, et ostjal ei ole majanduslikult otstarbekas lepingust loobuda.

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on ostjale üle läinud ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

Realiseerimise netokäive kajastab müüdnud teenuste eest saadavaid summasid, millest on maha arvestatud hinnavähendid. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, proportsionaalselt selle valmidusastmele.

*Muud ärikulud*

Muude ärituludena kajastatakse tulusid, mis ei ole seotud Kontserni kuuluvate ettevõtjate põhitegevusega.

*Finantstulud*

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**Kulud**

*Realiseeritud toodete kulud*

Realiseeritud toodete kuludena esitatakse aruandeperioodi realiseerimise netokäibes kajastatud müüdud kinnisvara müügikõlblikku seisundisse viimisega seotud kulud. Kinnisvara rendi-, arendus-, haldus- ja reisikorraldusteenuste osutamisega seotud kulud (sealhulgas kinnisvarainvesteeringute kulum) on samuti kajastatud kasumiaruande real "Realiseeritud toodete kulu".

*Turustuskulud*

Turustuskuludena on kajastatud toodete ja teenuste müügiga seotud aruandeperioodi reklaamikulud, vahendustasud ja muud turustuskulud.

*Üldhalduskulud*

Administratiiv- ja üldkuludes on kajastatud töötajate tasustamiseks ja kontorite ülalpidamiseks tehtud kulutused, arengu- ja uurimiskulutused, materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum. 2002. ja 2001. aastal arengu- ja uurimiskulutusi ei tehtud.

*Muud ärikulud*

Kontserni muude ärikulude hulgas kajastatakse kulusid, mis ei ole seotud Kontserni kuuluvate ettevõtjate põhitegevusega.

*Finantskulud*

Pikema perioodi jooksul ehitatavate varade soetamisega otseselt seotud intressikulud kapitaliseeritakse hetkeni, kui vastav vara võetakse kasutusele. Muud intressi- ja finantskulud kajastatakse tekkepõhiselt aruandeperioodi finantskuluna.

**Rendiarvestus**

Kasutusrendina kajastatakse renditehing juhul, kui on täidetud mõlemad järgnevad tingimused:

- rentnik saab rendisuhte lõpetada ilma, et ta teeks lisanduvaid väljamakseid, enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist;
- renditud varaobjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle.

Kui antud tingimused ei ole täidetud, kajastatakse renti kapitalirendina.

Kasutusrendi puhul kajastatakse vara rendimaksed perioodikuluna ja vara bilansis ei kajastata.

Kapitalirendi tingimustel renditud vara ja kapitalirendikohustus võetakse bilansis arvele. Kui renditud objekti omandiõigus läheb üle rentnikule, arvestatakse kulumit lähtuvalt objekti kasulikust tööeast. Kui renditud objekt kuulub tagastamisele, on objekti maksimaalne amortisatsiooniperiood rendisuhte kehtivuse periood, sealjuures ei arvestata amortisatsiooni rentniku poolt garanteeritud jääkväärtuselt.

Rendileandja tuluks kapitalirendilt on lepingut sõlmides võetav ühekordne lepingutasu ja intressitulu kahanevalt nõudesummalt. Lepingutasud kajastatakse tuluna lepingu sõlmimise perioodil. Intressitulu jagatakse rendiperioodide vahel konstantse tulumäära alusel lähtuvalt netoinvesteeringu jääksummast.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse alusel ei maksa Eestis registreeritud äriühing tulumaksu mitte teenitud, vaid jaotatud kasumilt. Nimetatud seaduse § 50 alusel maksustatakse alates 2003. aasta 1. jaanuarist äriühingu poolt väljamakstud dividendid tulumaksuga olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 väljamakstud dividendi summalt.

Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni muutumisest, ei ole mõistel "varade ja kohustuste maksubaas" majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa IAS 12 "Tulumaks" (i.k. *Income Taxes*) tähenduses tekkida. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisel. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lätis, Leedus ja Itaalias kehtiva seadusandlusega on sätestatud tulumaksumäär vastavalt 22%, 15% ja 36% (2001: 25%, 24% ja 36%) maksustatavast tulust. Vastavalt Kontserni tütarettevõtjate asukohamaa seadusandlusele kajastatakse tulumaksukohustust ja -vara bilansilise kohustuse meetodil, mille kohaselt näidatakse bilansis ajutiste erinevuste tõttu edasi lükkunud tulumaksusummad. Ajutised erinevused on vahed varade ja kohustuste maksubaasi ning raamatupidamisväärtuse vahel. Ajutistest erinevustest tuleneva edasilükkunud tulumaksusumma arvutamisel kasutatakse üldjuhul bilansikuupäeval kehtivat maksumäära.

**Segmendiaruandlus**

Segmendiks loetakse Kontserni struktuuris selgelt eristuvat osa, mis tegeleb sarnaste toodete ja teenuste müügitiga (ärisegment) või tegutseb konkreetselt piiritletavas majandustsoonis (geograafiline segment), ning mille riskid ja tulud on selgelt erinevad teistest segmentidest.

**Bilansikuupäeva järgsed sündmused**

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansipäeva ja Emaettevõtja juhatuse poolt aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansikuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

**Hinnangute kasutamine**

Vastavalt Rahvusvahelistele Finantsaruandluse Standarditele, eeldab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine Emaettevõtja juhatuse hinnangute andmist, mis mõjutavad ettevõtja varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil Kontserni seisundist ning kavatsustest ja riskidest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Kajastatud majandustehingute lõplikud tulemused võivad erineda antud hinnangutest.

## AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTATallinna Linnakohus  
riisakond  
SISSE TUL NUDLISA 2. RAHA JA PANGAKONTOD. MITTERAHALISED TEHINGUD 01.07.2003  
RAHAKÄIBE ARUANDES

Konsolideeritud bilansis ja rahakäibe aruanDES kajastatud raha ja pangakontod, mille saldod seisuga 31. detsember 2002 ja 2001 olid vastavalt 90 094 tuhat ja 129 272 tuhat krooni, koosnevad sularahast kassas ja pangadeposiitide saldodest aruandeperioodide lõpus. Välisvaluutadeposiitide saldod on Eesti kroonideks ümber arvestatud bilansipäeval kehtinud Eesti Panga välisvaluutakursside alusel.

Konsolideeritud rahakäibe aruanne on koostatud kaudsel meetodil, mille puhul äritegevuse rahakäibe kajastamisel on aruandeperioodi puhaskasumit korrigeeritud mitterahaliste majandustehingute mõjuga, äritegevusega seotud varade ja kohustuste saldode muutustega ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud tulude ja kuludega ning investeerimis- ja finantseerimis-tegevusest tulenevaid rahakäibed on kajastatud tegelike raha laekumiste ja väljamaksete järgi.

Konsolideeritud rahakäibe aruande rida "Muud mitterahalised muutused (neto)" koosneb alljärgnevalt esitatud komponentidest:

|                                              | 2002<br>T. EEK | 2001<br>T. EEK |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Võetud laenud (mitterahaline kohustuse teke) | -3 869         | 27 021         |
| Võetud laenude mitterahaline tagastamine     | -66 504        | -33 171        |
| Finantstulu eurovõlakirjade tagasiosust      | 385            | -              |
| <b>KOKKU</b>                                 | <b>-69 988</b> | <b>-6 150</b>  |

## LISA 3. VARUD

Varud koosnevad alljärgnevalt esitatud komponentidest:

|                        | 31.12.2002<br>T. EEK | 31.12.2001<br>T. EEK |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Kinnisvara müügiks     | 632 842              | 617 386              |
| Muud varud             |                      |                      |
| Ostetud kaubad müügiks | 5 467                | 5 173                |
| Ettemaksed hankijatele | 52 387               | 7 668                |
| <b>KOKKU</b>           | <b>690 696</b>       | <b>630 227</b>       |

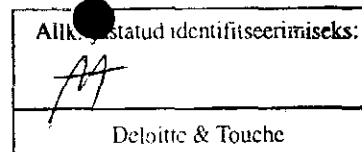
Ettemaksena hankijatele on kajastatud Domina Vacanze S.p.A. poolt tehtud ettemaksed seoses varudes kajastatava kinnisvaraga müügiks.

Aruandeaastal on müügiks ostetud kaupu alla hinnatud 621 tuhande krooni võrra seoses nende neto realiseerimismaksumuse langemisega alla soetusmaksumuse.



**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**



**LISA 4. KONSOLIDEERIMISGRUPPI KUULUVAD ETTEVÖTJAD**

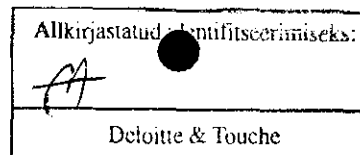
| Ettevõtja nimi                                      | Omanik                               | Asukohariik          | Osalus %<br>31.12.2002 | Osalus %<br>31.12.2001 |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| AS Pro Kapital Grupp                                | Lion Ventura-Trustee-Servicos S.r.l. | Portugal             | 35,01                  | 0,00                   |
|                                                     | Peak Mount Corporation AG            | Liechtenstein        | 11,90                  | 29,90                  |
|                                                     | Fiduciaria Emiliana S.r.l.           | Itaalia Vabariik     | 8,22                   | 0,00                   |
|                                                     | Anndare Ltd.                         | Suurbritannia        | 5,64                   | 5,92                   |
|                                                     | North-East Development LLC           | Ameerika Ühendriigid | 5,03                   | 6,03                   |
| Pro Kapital Eesti AS                                | AS Pro Kapital Grupp                 | Eesti Vabariik       | 100,00                 | 100,00                 |
| OÜ Ilmarise Kvartal                                 | Pro Kapital Eesti AS                 | Eesti Vabariik       | 82,67                  | 82,67                  |
| Kristiine Kaubanduskeskuse AS                       | Pro Kapital Eesti AS                 | Eesti Vabariik       | 86,26                  | 52,00                  |
| Ermekta OÜ                                          | Pro Kapital Eesti AS                 | Eesti Vabariik       | 55,00                  | 55,00                  |
| Rottermanni Kvartal AS                              | Pro Kapital Eesti AS                 | Eesti Vabariik       | 100,00                 | 100,00                 |
| Tondi Kvartal AS                                    | Pro Kapital Eesti AS                 | Eesti Vabariik       | 100,00                 | 100,00                 |
| Pro Halduse AS                                      | Pro Kapital Eesti AS                 | Eesti Vabariik       | 100,00                 | 100,00                 |
| Torreon OÜ                                          | Pro Kapital Eesti AS                 | Eesti Vabariik       | 0,00                   | 55,00                  |
| Pro Kapital Latvia PJSC                             | AS Pro Kapital Grupp                 | Läti Vabariik        | 100,00                 | 100,00                 |
| PK Latvia SIA                                       | Pro Kapital Latvia PJSC              | Läti Vabariik        | 69,00                  | 69,00                  |
| Tallinna Real Estate SIA                            | Pro Kapital Latvia PJSC              | Läti Vabariik        | 51,00                  | 51,00                  |
| Nekustamo ipasumu sabiedriba "Zvaigznes centrs" SIA | Pro Kapital Latvia PJSC              | Läti Vabariik        | 100,00                 | 100,00                 |
| Kliversala RE SIA                                   | Pro Kapital Latvia PJSC              | Läti Vabariik        | 100,00                 | 100,00                 |
| Nekustamo ipasumu sabiedriba A Centrs SIA           | Pro Kapital Latvia PJSC              | Läti Vabariik        | 100,00                 | 100,00                 |
| Neotrust OÜ                                         | Pro Kapital Eesti AS                 | Eesti Vabariik       | 100,00                 | 100,00                 |

Deloitte &amp; Touche

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

| Ettevõtja nimi                               | Omanik                              | Asukohariik      | Osalus %<br>31.12.2002 | Osalus %<br>31.12.2001 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------|------------------------|
| World Trade Center PJSC                      | Neotrust OÜ                         | Läti Vabariik    | 89,50                  | 89,50                  |
| Nekustamo ipasumu Prokurs SIA                | World Trade Center PJSC             | Läti Vabariik    | 100,00                 | 100,00                 |
| Investhotel SIA                              | Pro Kapital Latvia PJSC             | Läti Vabariik    | 100,00                 | 0,00                   |
| Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB          | AS Pro Kapital Grupp                | Leedu Vabariik   | 100,00                 | 100,00                 |
| PK Invest UAB                                | Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB | Leedu Vabariik   | 51,00                  | 51,00                  |
| Domina Vacanze S.p.A.                        | AS Pro Kapital Grupp                | Itaalia Vabariik | 88,12                  | 88,12                  |
| Micene S.r.l.                                | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik | 100,00                 | 100,00                 |
| Intursud S.r.l.                              | Micene S.r.l.                       | Itaalia Vabariik | 100,00                 | 100,00                 |
| Domina Club Beauty and Fitness Center S.r.l. | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik | 100,00                 | 100,00                 |
| Domina Case Vacanze S.r.l.                   | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik | 100,00                 | 100,00                 |
| Computer Service S.r.l.                      | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik | 100,00                 | 100,00                 |
| Palumbalza Residence S.r.l.                  | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik | 100,00                 | 100,00                 |
| Blumberg Halduse OÜ                          | Domina Vacanze S.p.A.               | Eesti Vabariik   | 80,00                  | 80,00                  |
| Domina Management AS                         | Domina Vacanze S.p.A.               | Eesti Vabariik   | 100,00                 | 100,00                 |
| Domina Management UAB                        | Domina Management AS                | Leedu Vabariik   | 100,00                 | 100,00                 |
| Domina Real Estate OÜ                        | Domina Management AS                | Eesti Vabariik   | 100,00                 | 0,00                   |
| Domina Hotels Kenya Ltd                      | Domina Vacanze S.p.A.               | Keenia Vabariik  | 100,00                 | 100,00                 |
| Domina VIP Travel S.r.l.                     | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik | 100,00                 | 100,00                 |
| Domina Hotels & Resorts S.r.l.               | Domina Vacanze S.p.A.               | Itaalia Vabariik | 99,90                  | 99,90                  |
| Domina World Travel AS                       | Domina Vacanze S.p.A.               | Eesti Vabariik   | 99,18                  | 98,00                  |
| Domina Travel Latvia SIA                     | Domina World Travel AS              | Läti Vabariik    | 51,00                  | 0,00                   |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

| <b>Ettevõtja nimi</b>         | <b>Omanik</b>                 | <b>Asukohariik</b> | <b>Osalus %<br/>31.12.2002</b> | <b>Osalus %<br/>31.12.2001</b> |
|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Domina Business S.r.l.        | Domina Vacanze S.p.A.         | Itaalia Vabariik   | 99,00                          | 99,00                          |
| PK Investments SIA            | Domina Vacanze S.p.A.         | Läti Vabariik      | 67,00                          | 51,00                          |
| Domina Network S.r.l.         | Domina Vacanze S.p.A.         | Itaalia Vabariik   | 70,00                          | 0,00                           |
| Jornada S.A.                  | Domina Vacanze S.p.A.         | Luksemburg         | 100,00                         | 0,00                           |
| Assoresidence S.r.l.          | Jornada S.A.                  | Itaalia Vabariik   | 52,78                          | 0,00                           |
| Domina Health & Beauty S.r.l. | Domina Vacanze S.p.A.         | Itaalia Vabariik   | 70,00                          | 0,00                           |
| Domina Incentive S.r.l.       | Domina Vacanze S.p.A.         | Itaalia Vabariik   | 70,00                          | 0,00                           |
| Prima Classe S.r.l.           | Domina Vacanze S.p.A.         | Itaalia Vabariik   | 80,00                          | 0,00                           |
| Domina Sharm Voyage Cypro Ltd | Domina Vacanze S.p.A.         | Küpros             | 80,00                          | 0,00                           |
| Domina Matkamonte Oy          | Domina Sharm Voyage Cypro Ltd | Soome Vabariik     | 70,00                          | 0,00                           |
| Domina Vacanze GmbH           | Domina Vacanze S.p.A.         | Austria            | 100,00                         | 0,00                           |

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULU  
01.07.2003

## AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)

### KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

2002. JA 2001. AASTA KOHTA

SISSE TULENUD

01.07.2003

#### *Nekustamo ipasumu sabiedriba A Centrs SIA*

20. detsembril 2002 toimus Nekustamo ipasumu sabiedriba A Centrs SIA (edaspidi "A-Centrs") aktsiate ost-müük Kontserni sisesele, mille tulemusena omandas Emaettevõtja firmas 49%-lise osaluse. Tehingu tingis A-Centrs aktsiate omandamisest huvitatud investori soov omandada aktsiad otse Kontserni emaettevõtjalt. Nimetatud osaluse müük Kontserni välisele investorile teostati veebruaris 2003.

Kuna A-Centrs aktsiate Kontserni sisese ostu-müügiga ei kaasnenud Kontsernis tervikuna sisulisi muutusi, on käesolevas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes A-Centrs varad, kohustused, omakapital ja majandustulemus kajastatud 100%-liselt Pro Kapital Latvia tütarkontserni koosseisus. Kontsernis sisese müügiga kaasnenud realiseerimata kasum on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes elimineeritud.

#### *Neotrust OÜ*

29. detsembril 2001 toimus Neotrust OÜ osa ost-müük Kontserni sisesele, mille tulemusena omandas Pro Kapital Eesti AS firmas 100%-lise osaluse. Tehingu eesmärgiks oli Neotrust OÜ planeeritava likvideerimise lihtsustamine. Otsus firma likvideerida tulenes vajadusest korrastada Kontserni struktuuri.

Neotrust OÜ varad koosnevad finantsinvesteeringust Läti Vabariigis asuva tütaretevõtja aktsiatesse ning kohustused võlast Pro Kapital Latvia PJSC-le. Likvideerimisele eelneb Neotrust OÜ bilansis oleva finantsinvesteeringu müük Pro Kapital Latvia PJSC-le. 2002. aastal Neotrust OÜ likvideerimist juriidilistel kaalutlustel ei alustatud.

Kuna Neotrust OÜ osa Kontserni sisese ostu-müügiga ei kaasnenud Kontsernis tervikuna sisulisi muutusi, on käesolevas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes Neotrust OÜ ja tema tütaretevõtja varad, kohustused ja omakapital kajastatud 100%-liselt Pro Kapital Latvia tütarkontserni koosseisus.

#### **LISA 5. TÜTARETTEVÖTJATE SOETAMINE, OSALUSE SUURENDAMINE JA MÜÜK**

Domina Vacanze S.p.A. omandas 100%-lise osaluse ettevõtjas Jornada S.A., mis omab 52,78%-list osalust haldusteenuseid pakkuvas ettevõttes Assoresidence S.r.l. Nimetatud ettevõtjad omandati 2001. aasta novembris, nende konsolideerimist alustati, konsolideerimiseks vajaliku informatsiooni õigeaegse puudumise tõttu, 2002. aastal.

Domina Vacanze tütarkontserni kuuluv ettevõtja Domina World Travel AS omandas aruandeperioodil 51%-lise osaluse Lätis reisikorraldusteenuseid pakkuvas ettevõtjas Domina Travel Latvia SIA.

Domina Vacanze S.p.A. omandas 80%-lise osaluse ettevõtjas Domina Sharm Voyage Cypro Ltd, mis omab 70%-list osalust ettevõtjas Domina Matkamonte Oy. Nimetatud ettevõtjad tegelevad reisikorraldusteenuse osutamisega vastavalt Küprosel ja Soomes.

Pro Kapital Eesti AS müüs aruandeperioodil 55%-lise osaluse kinnisvaraarendusega tegelevas ettevõtjas OÜ Torreón.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

Aruandeperioodil toimus Pro Kapital Eesti tütarkontserni kuuluva Kristiine Kaubanduskeskuse AS-i aktsiate suunatud emissioon, mille tulemusel suurenes Pro Kapital Eesti AS osalus nimetatud ettevõtjas 34,26% võrra 86,26%-ni.

Alljärgnevalt on toodud tütaretevõtjate soetamise, osaluse suurendamise ja müügi mõju Kontserni raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsinformatsioonile.

|                                  | Domina         |              |               |            | Soeta-         | Soeta-          | Müük      |
|----------------------------------|----------------|--------------|---------------|------------|----------------|-----------------|-----------|
|                                  | Jornada        | Latvia       | Cypro         | Kristiine  | mine           | mine            |           |
|                                  | SA             | SIA          | Ltd           | Kaubandus- | kokku          |                 |           |
|                                  | T. EEK         | T. EEK       | T. EEK        | keskuse AS | 2002           | 2001            | 2002      |
|                                  | T. EEK         | T. EEK       | T. EEK        | T. EEK     | T. EEK         | T. EEK          | T. EEK    |
| Raha                             | 223            | 1 013        | 4 923         | -          | 6 159          | 22 569          | 3         |
| Nõuded                           | 13 315         | 2 082        | 12 597        | -          | 27 994         | 41 240          | 114       |
| Pikaajalised                     | -              | -            | -             | -          | -              | 46 237          | 0         |
| finantsinvesteeringud            | -              | -            | -             | -          | -              | -               | -         |
| Materiaalne põhivara             | 111 899        | 162          | 181           | -          | 112 242        | 212 585         | 37 107    |
| Kinnisvara-                      | -              | -            | -             | -          | -              | -               | -         |
| investeeringud                   | -              | -            | -             | 56 604     | 56 604         | -829            | -         |
| Immateriaalne põhivara           | 413            | 9            | 305           | -          | 727            | 97              | 12 941    |
| Lühiajalised kohustused          | 17 702         | 262          | 13 549        | -          | 31 513         | 53 599          | 287       |
| Pikaajalised kohustused          | 86 503         | 3 134        | 4 060         | -          | 93 697         | 57 703          | 21 843    |
| sh kontsernisisesed              | -              | -            | -             | -          | -              | 37              | 21 843    |
| kohustused                       | -              | -            | -             | -          | -              | -               | -         |
| kontsernivälised                 | -              | -            | -             | -          | -              | 16 943          | -         |
| kohustused                       | -              | -            | -             | -          | -              | -               | -         |
| Vähemusosa                       | -6 868         | 63           | 792           | 114 119    | 108 106        | -35 378         | -6 792    |
| <b>Positiivne / (negatiivne)</b> |                |              |               |            |                |                 |           |
| <b>firmaväärtus soetamisel</b>   | <b>5 934</b>   | <b>67</b>    | <b>-1 189</b> | -          | <b>4 812</b>   | <b>-11 537</b>  | <b>-</b>  |
| Soetusmaksumus /                 |                |              |               |            |                |                 |           |
| müügihind                        | -20 711        | -            | -             | 170 723    | 191 434        | 163 682         | 26 620    |
| Tasutud rahas (-) /              |                |              |               |            |                |                 |           |
| saadud rahas                     | -20 711        | -            | -             | -          | -20 711        | -163 682        | 0         |
| Rahalisel vahendil               |                |              |               |            |                |                 |           |
| soetushetkel                     | 223            | 1 013        | 4 923         | -          | 6 159          | 22 569          | 3         |
| <b>Neto rahakäive</b>            |                |              |               |            |                |                 |           |
| <b>soetamisel/müügil</b>         | <b>-20 488</b> | <b>1 013</b> | <b>4 923</b>  | -          | <b>-14 552</b> | <b>-141 113</b> | <b>-3</b> |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

TULNUD

01.07.2003

**LISA 6. TÜTARETTEVÕTJATE AKTSIAD JA OSAD**

|                                             | Pro Kapital<br>Eesti AS           | Pro Kapital<br>Latvia<br>PJSC           | Pro Kapital<br>Vilnius<br>Real Estate<br>UAB           | Domina<br>Vacanze<br>S.p.A.           |                 |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Aktsiate ja osade arv<br>31. detsember 2001 | 28 134 000                        | 1 020 000                               | 4 610                                                  | 79 252 125                            |                 |
| Aktsiate ja osade arv<br>31. detsember 2002 | 28 134 000                        | 1 020 000                               | 4 610                                                  | 79 252 125                            |                 |
| Osalus % aasta lõpus/<br>aasta alguses      | 100/100                           | 100/100                                 | 100/100                                                | 88,12/88,12                           |                 |
|                                             | Pro Kapital<br>Eesti AS<br>T. EEK | Pro Kapital<br>Latvia<br>PJSC<br>T. EEK | Pro Kapital<br>Vilnius<br>Real Estate<br>UAB<br>T. EEK | Domina<br>Vacanze<br>S.p.A.<br>T. EEK | Kokku<br>T. EEK |
| Soetusmaksumus<br>31. detsember 2001        | 281 340                           | 24 547                                  | 16 311                                                 | 639 875                               | 962 073         |
| Bilansiline maksumus<br>31. detsember 2001  | 374 276                           | 61 057                                  | 4 097                                                  | 619 364                               | 1 058 794       |
| Kursivahed tütar kontsernis                 | -                                 | -                                       | -                                                      | -5 523                                | -5 523          |
| Kapitaliosaluse kasum                       | 20 194                            | -                                       | -                                                      | -                                     | 20 194          |
| Kapitaliosaluse kahjum                      | -                                 | -4 157                                  | -5 416                                                 | -62 942                               | -72 515         |
| Bilansiline maksumus<br>31. detsember 2002  | 394 470                           | 56 900                                  | -1 319                                                 | 550 899                               | 1 000 950       |
| Soetusmaksumus<br>31. detsember 2002        | 281 340                           | 24 547                                  | 16 311                                                 | 634 352                               | 956 550         |

Pro Kapital Latvia PJSC soetusmaksumusse on arvestuslikult liidetud tütar kontsernis 2000. ja 1999. aastal läbiviidud põhivara ümberhindlused summades 4 244 tuhat ja 6 747 tuhat krooni.

Domina Vacanze S.p.A. soetusmaksumusest on arvestuslikult lahutatud Domina Vacanze tütar kontserni kuuluvate ettevõtjate konsolideerimisel tekkinud kursivahe summas 5 523 tuhat krooni.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**LISA 7. PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD**

|                                        | 31.12.2002<br>T. EEK | 31.12.2001<br>T. EEK |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Aktsiad ja osad (soetusmaksumuses)     | 151                  | 20 741               |
| Mitmesugused pikaajalised nõuded       | 95 533               | 165 569              |
| sh. kapitalirendi nõuded (vt. Lisa 9)  | 33 772               | 32 717               |
| muud pikaajalised nõuded (vt. Lisa 10) | 61 761               | 132 852              |
| <b>KOKKU</b>                           | <b>95 684</b>        | <b>186 310</b>       |

Bilansikirjel "Aktsiad ja osad" sisaldub Domina Vacanze S.p.A. poolt 2002. aasta lõpuks soetatud 100%-line osalus Soomes tegutsevas ettevõtjas Domina Travel Partner OY (Alfatan OY) summas 131 tuhat krooni. Tulenevalt konsolideerimiseks vajaliku informatsiooni õigeaegsest puudumisest ei sisalda Kontserni konsolideeritud bilanss soetatud tütarettevõtja varasid, kohustusi ega omakapitali.

**LISA 8. PIKAAJALISED LAENUD TÛTARETTEVÕTJATELE**

|                     | 31.12.2002<br>T. EEK | 31.12.2001<br>T. EEK |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Pro Kapital Eesti   | 382 280              | 404 015              |
| Pro Kapital Latvia  | 149 749              | 158 246              |
| Pro Kapital Vilnius | 26 620               | 62 920               |
| Domina Vacanze      | 96 605               | 0                    |
| <b>KOKKU</b>        | <b>655 254</b>       | <b>625 181</b>       |

Emaettevõtja poolt tütarkontsernide emettevõtjatele uute äriprojektide eesmärgil antud laenud on ilma tagatise ja intressita.

Vastavalt laenulepingutele on laenu saaja kohustatud laenu tagastama 12 kuu jooksul alates laenuandjalt vastavasisulise kirjaliku taotluse saamise päevast.

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**LISA 9. KAPITALIRENDI NÕUDED**

Alates 1999. aastast teostuvad Kontserni kuuluvad ettevõtjad kinnisvara-müüki kapitalirendi tingimustel, kusjuures aruandeperioodil laekus kapitalirendi põhiosa makseid summas 2 853 tuhat krooni (2001: 27 177 tuhat krooni) ja kapitalirendi intresse summas 2 094 tuhat krooni (2001: 2 770 tuhat krooni).

|                                                            | Bruto-<br>investeering<br>T. EEK | Intressitulu<br>T. EEK | Neto-<br>investeering<br>T. EEK |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| <b>Kapitalirendi nõuded seisuga<br/>31. detsember 2001</b> |                                  |                        |                                 |
| alla 1 aasta                                               | 3 878                            | 2 104                  | 1 774                           |
| 1 – 5 aastat                                               | 15 965                           | 9 351                  | 6 613                           |
| üle 5 aasta                                                | 41 044                           | 14 940                 | 26 104                          |
| <b>KOKKU</b>                                               | <b>60 887</b>                    | <b>26 395</b>          | <b>34 491</b>                   |
| <b>Kapitalirendi nõuded seisuga<br/>31. detsember 2002</b> |                                  |                        |                                 |
| alla 1 aasta                                               | 7 460                            | 2 268                  | 5 192                           |
| 1 – 5 aastat                                               | 16 814                           | 9 191                  | 7 623                           |
| üle 5 aasta                                                | 40 275                           | 14 126                 | 26 149                          |
| <b>KOKKU</b>                                               | <b>64 549</b>                    | <b>25 585</b>          | <b>38 964</b>                   |



**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**
**LISA 10. MUUD PIKAAJALISED NÕUDED**

| Võlausaldaja                                       | Deebitor                      | Valuuta | Nõude kogu-<br>summa<br>(valuutas) | Nõue<br>31.12.2002<br>(T. EEK) | Nõude laekumine |            |                | Intressi-<br>määr | Märkused                         |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|---------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------|----------------|-------------------|----------------------------------|
|                                                    |                               |         |                                    |                                | alla 1<br>aasta | 1-5 aastat | üle 5<br>aasta |                   |                                  |
| Pro Kapital Eesti:                                 |                               |         |                                    |                                |                 |            |                |                   |                                  |
| Pro Kapital Eesti AS                               | Torreon OÜ                    | EEK     | 22 223 470                         | 22 223                         | -               | 22 223     | -              | 8,0%              | laen                             |
| Pro Kapital Eesti AS                               | Seletol AS                    | EEK     | 45 430                             | 45                             | -               | 45         | -              | 0,0%              | ajatatud ostja võlgnevus         |
|                                                    |                               |         |                                    |                                | 22 268          | 0          | 22 268         | 0                 |                                  |
| Domina Vacanze S.p.A:                              |                               |         |                                    |                                |                 |            |                |                   |                                  |
|                                                    | Meechal                       |         |                                    |                                |                 |            |                |                   | ettemaks Violette SA aktsiate    |
| Domina Vacanze S.p.A                               | Industries LLC                | EUR     | 1 060 000                          | 16 585                         | -               | 16 585     | -              | 0,0%              | eest vastavalt eellepingule      |
| Domina Vacanze S.p.A                               | Pangad                        | EUR     | 541 055                            | 8 466                          | -               | 8 466      | -              | 0,0%              | antud garantiid                  |
| Domina VIP Travel S.r.l                            | Anndare Ltd                   | EUR     | 80 051                             | 1 254                          | -               | 1 254      | -              | 0,0%              | laen                             |
|                                                    | Soome Tarbi-<br>jakaitse Amet |         |                                    |                                |                 |            |                |                   |                                  |
| Domina Matkamonte OY                               |                               | EUR     | 828 129                            | 12 957                         | -               | 12 957     | -              | 0,0%              | reisikorraldusteenuste garantiid |
| Domina Vacanze S.p.A.<br>tütarkontserni ettevõtjad | Maksuamet                     | EUR     | 14 786                             | 231                            | -               | 231        | -              | 0,0%              | tulumaksu ettemakse              |
|                                                    |                               |         |                                    |                                | 39 493          | 0          | 39 493         | 0                 |                                  |
|                                                    |                               |         |                                    |                                | 61 761          | 0          | 61 761         | 0                 |                                  |

Tallinna Linnakohus  
Registristoimkond  
SISSEPÄAND  
01.07.2003

# KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

## 2002. JA 2001. AASTA KOHTA

### LISA 11. MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA NING KINNISVARAINVESTEERINGUD

|                                                                       | Materiaalne<br>põhivara<br>T. EEK | Kinnisvara-<br>investeeringud<br>T. EEK | Immateriaalne<br>põhivara<br>T. EEK | Kokku<br>T. EEK |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Soetusmaksumus                                                        |                                   |                                         |                                     |                 |
| 31. detsember 2001                                                    | 1 089 588                         | 391 794                                 | 127 594                             | 1 608 976       |
| Lisandunud aruandeperioodi jooksul:                                   | 309 632                           | 167 780                                 | 11 430                              | 488 842         |
| sh. ostetud                                                           | 215 359                           | 111 176                                 | 5 536                               | 332 071         |
| lisandunud seoses tütarettevõtja<br>soetamisega / osaluse muutumisega | 114 227                           | 56 604                                  | 5 894                               | 176 725         |
| varude reklassifitseerimine                                           | 1 373                             | -                                       | -                                   | 1 373           |
| kursivahed                                                            | -21 327                           | -                                       | -                                   | -21 327         |
| Väljaläinud aruandeperioodi jooksul:                                  | -130 596                          | -                                       | -17 806                             | -148 402        |
| sh. müüdud ja mahakantud                                              | -18 400                           | -                                       | -160                                | -18 560         |
| väljaläinud seoses tütarettevõtja<br>müügiga                          | -37 107                           | -                                       | -17 646                             | -54 753         |
| reklassifitseerimine varudeks                                         | -75 089                           | -                                       | -                                   | -75 089         |
| Soetusmaksumus                                                        |                                   |                                         |                                     |                 |
| 31. detsember 2002                                                    | 1 268 624                         | 559 574                                 | 121 218                             | 1 949 416       |
| Akumuleeritud kulum                                                   |                                   |                                         |                                     |                 |
| 31. detsember 2001                                                    | -47 570                           | -14 879                                 | -38 358                             | -100 807        |
| Akumuleeritud kulum muutus<br>aruandeperioodil:                       | -36 997                           | -8 655                                  | -20 042                             | -65 694         |
| sh. kulum (realiseeritud toodete kulu)                                | -11 820                           | -8 655                                  | -11                                 | -20 486         |
| kulum (üldhalduskulud)                                                | -25 799                           | -                                       | -24 382                             | -50 181         |
| kulum vähendamine                                                     | 2 608                             | -                                       | 4 706                               | 7 314           |
| kulum arvestatud enne<br>tütarettevõtja soetamist                     | -1 986                            | -                                       | -355                                | -2 341          |
| Akumuleeritud kulum                                                   |                                   |                                         |                                     |                 |
| 31. detsember 2002                                                    | -84 567                           | -23 534                                 | -58 400                             | -166 501        |
| Jääkväärtus 31. detsember 2001                                        | 1 042 018                         | 376 915                                 | 89 236                              | 1 508 169       |
| Jääkväärtus 31. detsember 2002                                        | 1 184 057                         | 536 040                                 | 62 818                              | 1 782 915       |

AA

Deloitte & Touche  
Tallinn - Linnakohus  
Registriosakond

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

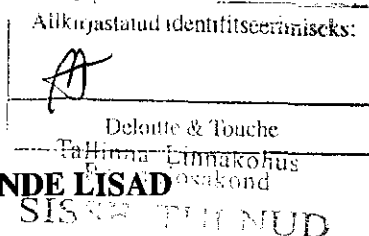
|                                       | Maa ja<br>ehitised<br>T. EEK | Masinad<br>ja<br>seadmed<br>T. EEK | Inventar<br>T. EEK | Lõpeta-<br>mata<br>ehitus<br>T. EEK | Kokku<br>T. EEK |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------|
| <b>Soetusmaksumus</b>                 |                              |                                    |                    |                                     |                 |
| 31. detsember 2001                    | 827 691                      | 21 127                             | 64 182             | 176 588                             | 1 089 588       |
| <b>Lisandunud perioodi jooksul</b>    |                              |                                    |                    |                                     |                 |
| sh. ostetud                           | 124 922                      | 243                                | 79 940             | 104 527                             | 309 632         |
| lisandunud seoses                     | 31 061                       | 243                                | 74 408             | 109 647                             | 215 359         |
| tütarettevõtja soetamisega /          |                              |                                    |                    |                                     |                 |
| osaluse muutumisega                   | 109 650                      | -                                  | 4 577              | -                                   | 114 227         |
| varude reklassifitseerimine           | 325                          | -                                  | 1 048              | -                                   | 1 373           |
| kursivahed                            | -16 114                      | -                                  | -93                | -5 120                              | -21 327         |
| <b>Väljaläinud perioodi jooksul</b>   |                              |                                    |                    |                                     |                 |
| sh. müüdud ja mahakantud              | -63 420                      | -                                  | -15 156            | -52 020                             | -130 596        |
| väljaläinud seoses                    | -3 244                       | -                                  | -15 156            | -                                   | -18 400         |
| tütarettevõtja müügiga                | -2 774                       | -                                  | -                  | -34 333                             | -37 107         |
| reklassifitseerimine varudeks         | -57 402                      | -                                  | -                  | -17 687                             | -75 089         |
| <b>Reklassifitseerimine</b>           | 154                          | -                                  | -                  | -154                                | 0               |
| <b>Soetusmaksumus</b>                 |                              |                                    |                    |                                     |                 |
| 31. detsember 2002                    | 889 347                      | 21 370                             | 128 966            | 228 941                             | 1 268 624       |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>            |                              |                                    |                    |                                     |                 |
| 31. detsember 2001                    | -25 515                      | -2 144                             | -19 911            | -                                   | -47 570         |
| <b>Kulumi muutus aruandeperioodil</b> |                              |                                    |                    |                                     |                 |
| sh. kulum                             | -16 721                      | -1 740                             | -18 536            | -                                   | -36 997         |
| kulumi vähendamine                    | -18 675                      | -1 740                             | -17 204            | -                                   | -37 619         |
| kulum lisandunud seoses               | 3 244                        | -                                  | -636               | -                                   | 2 608           |
| tütarettevõtja soetamisega            | -1 290                       | -                                  | -696               | -                                   | -1 986          |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>            |                              |                                    |                    |                                     |                 |
| 31. detsember 2002                    | -42 236                      | -3 884                             | -38 447            | 0                                   | -84 567         |
| <b>Jääkväärtus 31. detsember 2001</b> | 802 176                      | 18 983                             | 44 271             | 176 588                             | 1 042 018       |
| <b>Jääkväärtus 31. detsember 2002</b> | 847 111                      | 17 486                             | 90 519             | 228 941                             | 1 184 057       |

Maa ja ehitiste hulgas on kajastatud Pro Kapital Latvia poolt 1999. aastal kapitalirendi tingimustel soetatud hoone, mille jääkväärtus seisuga 31. detsember 2002 moodustab 20 086 tuhat krooni.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

|                                                                         | Positiivne<br>firma-<br>väärtus<br>T. EEK | Patendid,<br>litsentsid,<br>kaubamärgid<br>T. EEK | Kokku<br>T. EEK |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| Soetusmaksumus 31. detsember 2001                                       | 94 531                                    | 33 063                                            | 127 594         |
| Lisandunud perioodi jooksul                                             | 5 346                                     | 6 084                                             | 11 430          |
| sh. ostetud                                                             | -                                         | 5 536                                             | 5 536           |
| lisandunud seoses tütarettevõtjate<br>soetamisega / osaluse muutumisega | 5 363                                     | 531                                               | 5 894           |
| kursivahed                                                              | -17                                       | 17                                                | 0               |
| Väljaläinud perioodi jooksul                                            | -17 646                                   | -160                                              | -17 806         |
| sh. müüdud ja mahakantud                                                | -                                         | -160                                              | -160            |
| väljaläinud seoses tütarettevõtja<br>müügiga                            | -17 646                                   | -                                                 | -17 646         |
| <b>Soetusmaksumus 31. detsember 2002</b>                                | <b>82 231</b>                             | <b>38 987</b>                                     | <b>121 218</b>  |
| Akumuleeritud kulum                                                     |                                           |                                                   |                 |
| 31. detsember 2001                                                      | -34 116                                   | -4 242                                            | -38 358         |
| Kulumi muutus aruandeperioodil                                          | -14 679                                   | -5 363                                            | -20 042         |
| sh. kulum                                                               | -19 201                                   | -5 192                                            | -24 393         |
| kulumi vähendamine seoses<br>tütarettevõtja müügiga                     | 4 706                                     | -                                                 | 4 706           |
| kulum arvestatud enne<br>tütarettevõtja soetamist                       | -184                                      | -171                                              | -355            |
| <b>Akumuleeritud kulum<br/>31. detsember 2002</b>                       | <b>-48 795</b>                            | <b>-9 605</b>                                     | <b>-58 400</b>  |
| <b>Jääkväärtus 31. detsember 2001</b>                                   | <b>60 415</b>                             | <b>28 821</b>                                     | <b>89 236</b>   |
| <b>Jääkväärtus 31. detsember 2002</b>                                   | <b>33 436</b>                             | <b>29 382</b>                                     | <b>62 818</b>   |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)****KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA****LISA 12. KASUTUSRENT**

01.07.2003

Kasutusrendi tingimustel on rendile antud Kontserni bilansis kinnisvarainvesteeringuna kajastatud Pro Kapital Eesti tütarkontserni kuuluva ettevõtja Kristiine Kaubanduskeskuse AS-i omanduses olev kaubanduskeskus.

Kontserni tuludena kasutusrendist on kajastatud Kristiine Kaubanduskeskuse AS-i kaubandus- ja teeninduspindade renditulud.

Aruandeaastal on nimetatud tütarettevõtja tegevusest saadud kasutusrenditulu 63 634 tuhat krooni, millest kasutusrenditulu vastavalt Pro Kapital Eesti AS-i osalusele tütarettevõtjas (86,26%) moodustab 54 891 tuhat krooni. 2001. aastal oli nimetatud tütarettevõtja tegevusest saadud kasutusrenditulu 42 448 tuhat krooni, millest kasutusrenditulu vastavalt Pro Kapital Eesti AS-i osalusele tütarettevõtjas (52%) moodustas 22 073 tuhat krooni.

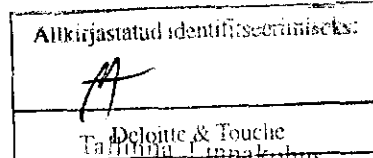
Aruandeaastal on kasutusrenditulule vastav realiseeritud toodete kulu ehk otsekulu 12 033 tuhat krooni, millest otsekulu vastavalt Pro Kapital Eesti AS-i osalusele tütarettevõtjas (86,26%) moodustab 10 380 tuhat krooni. 2001. aastal oli kasutusrenditulule vastav realiseeritud toodete kulu ehk otsekulu 7 763 tuhat krooni, millest otsekulu vastavalt Pro Kapital Eesti AS-i osalusele tütarettevõtjas (52%) moodustas 4 037 tuhat krooni.

Järgnevate perioodide lepingutega tagatud hinnangulised tulud kasutusrendist vastavalt Pro Kapital Eesti AS-i osalusele (86,26%) nimetatud tütarettevõtjas on alljärgnevad.

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| aastal 2003             | 72 349 tuhat krooni,  |
| aastatel 2004 – 2008    | 89 963 tuhat krooni,  |
| aastatel 2009 ja hiljem | 324 361 tuhat krooni. |

Kasutusrendi tingimustel rendile antud põhivara ehk kinnisvarainvesteering aadressil Endla tn. 45 ja Tulika tn. 33a/37a, Tallinn:

|                                    | 31.12.2002<br>T. EEK | 31.12.2001<br>T. EEK |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Maa ja ehitised (kinnistu)         |                      |                      |
| Soetusmaksumus                     | 559 574              | 391 794              |
| sh. kapitaliseeritud intressikulud | 5 808                | 2 855                |
| Akumuleeritud kulum                | 23 534               | 14 879               |
| sh. aruandeperioodi kulum          | 8 655                | 5 215                |
| <b>Jääkmaksumus</b>                | <b>536 040</b>       | <b>376 915</b>       |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD TÄLNUD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

Kristiine Kaubanduskeskuse AS-i poolt võetud laenukohustuste katteks on seatud kinnistule Endla tn. 45, Tallinn järgmised hüpoteegid:

| Kreeditor              | Hüpoteegi<br>summa<br>T. EEK | Kõrval-<br>nõuete<br>summa<br>T. EEK | Intressimäär<br>aastas (%) |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| AS Hansapank           | 103 000                      | 13 000                               | 11                         |
| AS Hansapank           | 95 000                       | 19 000                               | 15                         |
| AS Preatoni Pank       | 20 000                       | 6 000                                | 10                         |
| AS Hansa Liising Eesti | 11 000                       | 250                                  | 15                         |
| <b>Kokku</b>           | <b>229 000</b>               | <b>38 250</b>                        |                            |

Sõltumatu eksperdina on AS Arco Vara Tallinna Büroo hinnanud 10. detsembril 2002 ja 13. jaanuaril 2003 ülaloodud kinnistu turuväärtuseks 554 miljonit krooni. Kontserni juhatuse hinnangul moodustab nimetatud kinnistu turuväärtus, mis on arvestatud diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodil, seisuga 31. detsember 2002 750 miljonit krooni.

**LISA 13. VÕLAKOHUSTUSED**

|                                                                                                           | 31.12.2002<br>T. EEK | 31.12.2001<br>T. EEK |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tagatiseta võlakohustused                                                                                 | 349 009              | 28 311               |
| sh. kapitalirendi lühiajaline kohustus (vt. Lisa 19)                                                      | 880                  | 864                  |
| pikaajaliste laenude tagasimaksed järgmisel perioodil (vt. Lisa 16)                                       | -                    | 5 096                |
| erastamiskohustuse tasumine järgmisel perioodil                                                           | 187                  | 188                  |
| emiteeritud eurovõlakirjade tagasiostmine 2003. aastal (vt. Lisa 14)                                      | 311 681              | -                    |
| muud lühiajalised võlakohustused                                                                          | 36 261               | 22 163               |
| Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel perioodil (vt Lisa 15)                                   | 70 503               | 104 291              |
| Lühiajalised laenud krediitiasutustelt (Domina Vacanze S.p.A. tütarkontserni ettevõtja arvelduskrediidid) | 74 284               | 0                    |
| <b>Kokku</b>                                                                                              | <b>493 796</b>       | <b>132 602</b>       |

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**LISA 14. PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED**

|                                               | 31.12.2002       | 31.12.2001       |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                               | T. EEK           | T. EEK           |
| Pikaajalised võlakohustused                   | 525 292          | 890 094          |
| Mittekonverteeritavad võlakohustused          | 205 221          | 682 401          |
| sh. kapitalirendi kohustused (vt. Lisa 19)    | 17 444           | 20 159           |
| emiteeritud eurovõlakirjad                    | 158 860          | 547 632          |
| pikaajalised laenud (vt. Lisa 16)             | 28 917           | 114 610          |
| Konverteeritavad võlakohustused (vt. Lisa 18) | 66 888           | 64 983           |
| Pangalaenud (vt. Lisa 15)                     | 253 183          | 142 710          |
| Muud pikaajalised võlad (vt. Lisa 17)         | 564 536          | 360 340          |
| sh. erastamiskohustused                       | -                | 187              |
| pikaajalised ostjate ettemaksed               | 564 536          | 360 153          |
| Pikaajalised eraldised                        | 25 772           | 23 392           |
| sh. pensionieraldised                         | 9 364            | 7 652            |
| muud eraldised                                | 16 283           | 15 740           |
| edasilükkunud tulumaksukohustus               | 125              | 0                |
| <b>Kokku</b>                                  | <b>1 115 600</b> | <b>1 273 826</b> |

2001. aasta alguses toimus eurovõlakirjade emissioon, milles Kontserni koostööpartnerid olid Meliorbanca S.p.A., Deutsche Bank AG London, Deutsche Bank Luxembourg S.A., Morgan Guaranty Trust Company of New York ning Studio Chiomenti Legale. AS Pro Kapital Grupp emiteeris 35 000 tuhande euro (547,632 tuhande krooni) ulatuses eurovõlakirju nominaalväärtustega 1 000, 10 000 ja 100 000 eurot. Eurovõlakirjade väljalaskehind oli võrdne nende nominaalväärtusega. Võlakirjade intressiarvutus ning intresside välja maksmine toimub kvartaalselt, kusjuures intressimäär arvestatakse iga kord eraldi intresside arvestusperioodi alguspäevale eelneval päeval Reutersi internetileheküljel Euribor 01 noteeritud kolme kuu Euribori ning sellele lisanduva 4,5%-lise marginaali baasil. Võlakirjade lunastamine toimub samaaegselt viimase intressimaksega 2004. aasta märtsis.

5. veebruaril 2002 otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu tagasi osta eurovõlakirju kuni 5 000 tuhande euro (78 233 tuhat krooni) suuruses nominaalväärtuses hinnaga 99,5% võlakirja nominaalväärtusest. Seisuga 31. detsember 2002 on tagasi ostetud eurovõlakirju 4 927 tuhande euro (77 091 tuhande krooni (sh. 385 tuhat krooni arvestuslikku finantstulu) ulatuses.

23. märtsil 2003 otsustas AS Pro Kapital Grupp nõukogu tagasi osta eurovõlakirju kuni 20 000 tuhande euro suuruses nominaalväärtuses hinnaga 100% võlakirja nominaalväärtusest. Aruande koostamise kuupäeva seisuga on tagasi ostetud eurovõlakirju 19 920 tuhande euro (311 681 tuhande krooni) ulatuses.

AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA

LISA 15. PANGALAENUD

| Laenu saaja                            | Kreeditor           | Valuuta | Laenu<br>algsumma<br>(valuutas) | Laenujääk<br>31.12.2002<br>(T. EEK) | Laenude tagasimaksed<br>T. EEK |            |                | Intressi-<br>määr    | Laenu<br>tagastamise<br>tähtaeg | Laenu tagatis                     |
|----------------------------------------|---------------------|---------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------|----------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
|                                        |                     |         |                                 |                                     | alla 1<br>aasta                | 1-5 aastat | üle 5<br>aasta |                      |                                 |                                   |
| Pro Kapital Eesti:                     |                     |         |                                 |                                     |                                |            |                |                      |                                 |                                   |
| Kristiine<br>Kaubanduskeskuse AS       | AS Hansapank        | EUR     | 11 184 000                      | 137 201                             | 9 265                          | 61 491     | 66 445         | 4%+ 6 kuu<br>EURIBOR | 30.01.2009                      | Endla 45, Tallinn<br>hüpoteek     |
| Kristiine<br>Kaubanduskeskuse AS       | AS Preatoni<br>Pank | EEK     | 20 000 000                      | 17 625                              | 1 853                          | 12 632     | 3 140          | 5%+ 6 kuu<br>EURIBOR | 22.12.2010                      | Endla 45, Tallinn<br>hüpoteek     |
|                                        |                     |         |                                 |                                     | 154 826                        | 11 118     | 74 123         | 69 585               |                                 |                                   |
| Pro Kapital Vilnius:                   |                     |         |                                 |                                     |                                |            |                |                      |                                 |                                   |
| Pro Kapital Vilnius<br>Real Estate UAB | AB Hansa-<br>LTB    | LTL     | 3 500 000                       | 8 702                               | -                              | 6 797      | 1 905          | 3,5%+<br>VILIBOR     | 22.10.2012                      | Didzhioji 39,<br>Vilnius hüpoteek |
|                                        |                     |         |                                 |                                     | 8 702                          | -          | 6 797          | 1 905                |                                 |                                   |

Altkirjastatud identifitseerimiseks:  
  
Deloitte & Touche

Tallinn Linakohus  
Kõrvaltseaduse  
SISSE 11.11.2003  
01.07.2003



## AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA

| Laenu saaja           | Kreeditor              | Valuuta | Laenu<br>algsumma<br>(valuutas) | Laenujääk<br>31.12.2002<br>(T. EEK) | Laenude tagasimaksed<br>T. EEK |            |                | Intressi-<br>määr | Laenu<br>tagastamise<br>tähtaeg | Laenu tagatis                                  |
|-----------------------|------------------------|---------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------|----------------|-------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|
|                       |                        |         |                                 |                                     | alla 1<br>aasta                | 1-5 aastat | üle 5<br>aasta |                   |                                 |                                                |
| Domina Vacanze:       |                        |         |                                 |                                     |                                |            |                |                   |                                 |                                                |
| Domina Vacanze S.p.A. | Meliorbanca            | EUR     | 5 000 000                       | 68 454                              | 53 785                         | 14 669     | -              | 2,25%<br>EURIBOR  | 31.03.2004                      | 20 000 000<br>Domina Vacanze<br>S.p.A. aktsiat |
| Domina Vacanze S.p.A. | Banca<br>Naz.Lavoro    | EUR     | 12 911                          | 169                                 | -                              | 169        | -              | 7,00%<br>0,35%+   | 31.07.2005                      | Ettevõtja varad                                |
| Domina Vacanze S.p.A. | Mediocredito<br>Centr. | EUR     | 1 789 523                       | 28 000                              | 5 600                          | 22 400     | -              | 6 kuu<br>EURIBOR  | 01.08.2007                      | Ettevõtja varad                                |
| Assoresidence S.r.l.  | Banca Intesa           | EUR     | 4 389 884                       | 63 535                              | -                              | 38 414     | 25 121         | 5,50%             | 30.06.2011                      | Ettevõtja varad                                |
|                       |                        |         |                                 |                                     | 160 158                        | 59 385     | 75 652         | 25 121            |                                 |                                                |
|                       |                        |         |                                 |                                     | 323 686                        | 70 503     | 156 571        | 96 611            |                                 |                                                |

Tallinn Linnakohtus  
Kontrollitud  
SISSE TALLN. UD  
01.07.2003

Deloitte &amp; Touche

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**
**LISA 16. PIKAAJALISED LAENUD**

| Laenu saaja                | Kreeditor          | Valuuta | Laenu<br>algsumma<br>(valuutas) | Laenujääk<br>31.12.2002<br>(T. EEK) | Laenude tagasimaksed<br>T. EEK |            |                | Intressi-<br>määr | Laenu tagatis   |
|----------------------------|--------------------|---------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------|----------------|-------------------|-----------------|
|                            |                    |         |                                 |                                     | alla 1<br>aasta                | 1-5 aastat | üle 5<br>aasta |                   |                 |
| Domina Vacanze:            |                    |         |                                 |                                     |                                |            |                |                   |                 |
| PK Investments SIA         | Trell LLC          | EUR     | 710 227                         | 6 656                               | -                              | 6 656      | -              | 0,0%              | Ettevõtja varad |
| PK Investments SIA         | Svalbork Invest OÜ | EUR     | 24 802 258                      | 14 863                              | -                              | 14 863     | -              | 0,0%              | Ettevõtja varad |
| Blumberg Halduse OÜ        | Odega Anstalt      | EUR     | 230 032                         | 3 599                               | -                              | 3 599      | -              | 0,0%              | Ettevõtja varad |
| Domina Case Vacanze S.r.l. | Sicot              | EUR     | 236 410                         | 3 700                               | -                              | 3 700      | -              | 0,0%              | Ettevõtja varad |
|                            | Malindi Palm Tree  |         |                                 |                                     |                                |            |                |                   |                 |
| Domina Case Vacanze S.r.l. | Club               | EUR     | 6 326                           | 99                                  | -                              | 99         | -              | 0,0%              | Ettevõtja varad |
|                            |                    |         |                                 | 28 917                              | 0                              | 28 917     | 0              |                   |                 |

Vastavalt laenulepingutele on laenu saaja kohustatud laenu tagastama 12 kuu jooksul alates laenu andjalt vastavasisulise kirjaliku taotluse saamise päevast.

**LISA 17. MUUD PIKAAJALISED VÕLAD**

| Ettevõtja              | Kreeditor | Valuuta | Saldo      | Saldo      | Võlgnevuse realiseerumine |            |       | Märkused                   |
|------------------------|-----------|---------|------------|------------|---------------------------|------------|-------|----------------------------|
|                        |           |         | 31.12.2002 | 31.12.2002 | T. EEK                    |            |       |                            |
|                        |           |         |            |            | alla 1                    |            | üle 5 |                            |
|                        |           |         |            |            | aasta                     | 1-5 aastat | aasta |                            |
| <b>Domina Vacanze:</b> |           |         |            |            |                           |            |       |                            |
| Domina Vacanze S.p.A.  | Kliendid  | EUR     | 34 762 320 | 543 914    | -                         | 543 914    | -     | ettemaksed kinnisvara eest |
| Intursud S.r.l.        | Kliendid  | EUR     | 1 318 017  | 20 622     | -                         | 20 622     | -     | ettemaksed kinnisvara eest |
|                        |           |         |            | 564 536    | 0                         | 564 536    | 0     |                            |

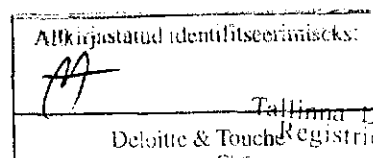
**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**LISA 18. KONVERTEERITAVAD VÕLAKOHUSTUSED**

|                                                                          | 2002             | diskontee-<br>ritud | 2001             | diskontee-<br>ritud |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| Vahetusvõlakirjade arv perioodi algul                                    | 1 750 000        |                     | 1 650 000        |                     |
| Aruandeaastal:<br>müüdud vahetusvõlakirjad (tk)                          | -                |                     | 100 000          |                     |
| <b>Vahetusvõlakirjade arv<br/>perioodi lõpul</b>                         | <b>1 750 000</b> |                     | <b>1 750 000</b> |                     |
| Võlakirja väljalaskehind (EEK)                                           | 50               |                     | 50               |                     |
| Võlakirja tulusus aastas (%-des<br>väljalaskehinnast)                    | 6                |                     | 6                |                     |
| Võlakirjade tagasiosu hiliseim<br>kuupäev                                | 20.01.2010       |                     | 20.01.2010       |                     |
| Diskontomäär (%-des)                                                     | 11               |                     | 11               |                     |
| Emiteeritud võlakirjade põhisumma<br>(T. EEK) perioodi algul             | 87 500           |                     | 82 500           |                     |
| Aruandeaastal:<br>müüdud vahetusvõlakirjad<br>müügihinnas (T. EEK)       | -                |                     | 5 000            |                     |
| <b>Emiteeritud võlakirjade<br/>põhisumma (T. EEK) perioodi<br/>lõpul</b> | <b>87 500</b>    |                     | <b>87 500</b>    |                     |
| 8 aasta pärast tagastatav põhisumma<br>(diskonteeritud)                  |                  |                     |                  | 37 966              |
| 7 aasta pärast tagastatav põhisumma<br>(diskonteeritud)                  |                  | 42 149              |                  |                     |
| <b>Makstavad intressid (T. EEK)<br/>perioodi lõpul</b>                   | <b>36 750</b>    |                     | <b>42 000</b>    |                     |
| 8 aasta jooksul makstavad intressid<br>(diskonteeritud, T. EEK)          |                  | -                   |                  | 27 017              |
| 7 aasta jooksul makstavad intressid<br>(diskonteeritud, T. EEK)          |                  | 24 739              |                  | -                   |
| <b>Kohustuste osa bilansis (T. EEK)</b>                                  |                  | <b>66 888</b>       |                  | <b>64 983</b>       |
| <b>Omakapitali osa bilansis (T. EEK)</b>                                 |                  | <b>20 612</b>       |                  | <b>22 517</b>       |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**



**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

SISSE TUUNUD  
01.07.2003

1999. aastal viidi läbi AS-i Pro Kapital Grupp 4 500 000 vahetusvõlakirja emissioon, mille kohaselt on vahetusvõlakirjade omanikel õigus alates 2002. aastast vahetada need ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu.

2001. aastal müüs AS Pro Kapital Grupp 100 000 võlakirja hinnaga 50 krooni ühe võlakirja eest.

2002. aastal ei toimunud tehinguid AS Pro Kapital Grupp vahetusvõlakirjadega, samuti ei ole seisuga 31. detsember 2002 vahetusvõlakirjade omanikud kasutanud võimalust vahetada võlakirju ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks.

**LISA 19. KAPITALIRENDI KOHUSTUSED**

Kapitalirendi tingimustel on 1999. aastal Pro Kapital Latvia poolt soetatud 9-korruseline administratiivhoone Riias.

|              | 31.12.2002<br>T. EEK | 31.12.2001<br>T. EEK |
|--------------|----------------------|----------------------|
| alla 1 aasta | 880                  | 864                  |
| 1 - 5 aastat | 6 258                | 6 147                |
| üle 5 aasta  | 11 186               | 14 012               |
| <b>KOKKU</b> | <b>18 324</b>        | <b>21 023</b>        |

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**LISA 20. VÄHEMUSOSA**

Kontserni vähemusosa moodustab 31.12.2002 seisuga 192,1 miljonit krooni (31.12.2001: 274 miljonit krooni) ning koosneb 57,4 miljoni krooni (31.12.2001: 145 miljonit krooni) ulatuses Eesti, 6,1 miljoni krooni (31.12.2001: 7,5 miljonit krooni) ulatuses Läti, 0,9 miljoni krooni (31.12.2001: 1,7 miljonit krooni) ulatuses Leedu ja 54,7 (31.12.2001: 37,5 miljonit krooni) miljoni krooni ulatuses Domina Vacanze tütar kontserni emaettevõtjate poolt kontrollitavate ettevõtjate vähemusanikele kuuluvast omakapitali osast ning 73 miljoni krooni (31.12.2001: 82,3 miljonit krooni) ulatuses Domina Vacanze S.p.A. tütar kontserni vähemusanikele kuuluvast omakapitali osast.

**LISA 21. OMAKAPITAL**

*Aktiakapital*

Aktiakapital summas 417 700 tuhat krooni jaguneb 41 770 039 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 90 000 000 aktsiat. Perioodil 1. november 2001 kuni 28. veebruar 2002 toimus suunatud aktsiaemissioon summas 208 850 tuhat krooni, mille käigus emiteeriti 6 961 673 aktsiat nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta ja ülekursiga 20 krooni aktsia kohta. Emiteeritud aktsiate eest tasuti rahalise sissemaksiga. 15. aprillil 2002 registreeriti aktiakapitali suurendamine Äriregistris.

AS Pro Kapital Grupp lihtaktsiate omanikel on õigus saada dividende, kui need välja kuulutatakse ning osaleda aktsiaseltsi aktsionäride üldkoosolekutel toimuvatel hääletamistel ühe häälega aktsia kohta. Ettevõtja ei ole väljastanud eelisaktsiaid.

*Reservid*

Reservid summas 46 924 tuhat krooni (31.12.2001: 48 828 tuhat krooni) koosnevad vastavalt Äriseadustiku §-le 336 moodustatud kohustuslikust reservkapitalist summas 15 320 tuhat krooni (31.12.2001: 15 320 tuhat krooni) ja muudest reservidest summas 31 604 tuhat krooni (31.12.2001: 33 508 tuhat krooni).

Muude reservidena on kajastatud vastavalt IAS 32 "Finantsinstrumendid: "Avalikustamine ja esitlusviis" (i.k. *Financial Instruments: Disclosure and Presentation*) konverteeritavate võlakirjade omakapitali kantud osa summas 20,612 tuhat krooni (31.12.2001: 22 517 tuhat krooni) (vt. Lisa 18), mis aruandeaastal vähenes 1 904 tuhande krooni võrra (2001: 326 tuhande krooni võrra). Konverteeritavate võlakirjade reserv kajastab võlakirja omanikele antud lihtaktsiateks konverteerimise optsiooni väärtust (vt. Lisa 18).

Läti tütar kontsernis läbiviidud põhivara ümberhindluse tulemusena on kajastatud vastav reserv summas 10 992 tuhat krooni (31.12.2001: 10 992 tuhat krooni).

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**LISA 22. SEGMENTIARUANDLUS**

Segmentipõhine informatsioon on aruandes esitatud äri- ning geograafiliste segmentide kaupa.

Esmaseks segmentiks loetakse geograafilisi segmente, millel põhineb ka kontsernisisene aruandlussüsteem.

Segmenti tulem, varad ning kohustused hõlmavad kirjeid, mis on otseselt konkreetse segmentiga seostatavad ning mille jagunemine segmentide vahel on piisavalt põhjendatud.

*Geograafilised segmentid*

Kontsern teostab kinnisvara müüki ning osutab teenuseid (kinnisvara rent, kinnisvara arendus- ja haldusteenused, reisikorraldusteenused) Eestis, Lätis, Leedus ning Itaalias.

Itaalia tütarkontsern osutab hotelliopereerimisteenust ning kinnisvaramüügi vahendusteenust ka Keenias, Egiptuses, Soomes ning Austrias, kuid arvestades kirjeldatud teenuste müügi alla 10%-list osakaalu Kontserni käibest, on antud geograafiline segment esitatud Itaalia segmenti näitajate hulgas.

Geograafiliste segmentide realiseerimise netokäive kajastab vastava segmenti geograafilises piirkonnas asuvate kinnisvaraobjektidega seotud müügitehingud. Segmentide varad on kajastatud sama põhimõtte alusel.

*Ärisegmentid*

Kontsern hõlmab alljärgnevaid ärisegmente:

1. Kinnisvara müük  
Kontserni ettevõtjate poolt soetatud ja/või rendatud elu-, äri- ja kaubanduspindade, hotellide, hotellisviitide, villade ning puhkuseosakute müük.
2. Kinnisvara rent  
Kinnisvara rendile andmine Kontserni ettevõtjate poolt.
3. Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused  
Kontserni ettevõtjate poolt kolmandatele osapooltele kinnisvaraarendusega seotud juhtimis- ja haldusteenuste, samuti hotellide opereerimise teenuse osutamine.
4. Reisikorraldused  
Kontserni ettevõtjat poolt kolmandatele osapooltele reisipakettide müük ja erinevate reisikorraldusteenuste osutamine.

A

Deloitte &amp; Touche

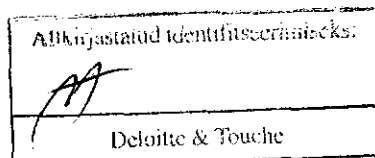
Tallinna Linnakohus  
Registriosakond

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01.07.2003

**Geograafilised segmendid - esmane segmendiaruandlus**

|                               | <b>Eesti<br/>T. EEK</b> | <b>Läti<br/>T. EEK</b> | <b>Leedu<br/>T. EEK</b> | <b>Itaalia<br/>T. EEK</b> | <b>Kokku<br/>T. EEK</b> |
|-------------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>2002</b>                   |                         |                        |                         |                           |                         |
| Realiseerimise netokäive      | 117 834                 | 36 342                 | 3 217                   | 818 675                   | 976 068                 |
| Segmendi ärikasum (-kahjum)   | 32 085                  | -7 780                 | -7 207                  | -66 402                   | -49 304                 |
| Finantstulud ja -kulud (neto) | -53 005                 | 2 939                  | 972                     | -20 115                   | -69 209                 |
| Kahjum majandustegevusest     |                         |                        |                         |                           | -118 513                |
| Tulumaks                      | -                       | 132                    | -                       | 3 596                     | 3 728                   |
| Vähemusosa                    |                         |                        |                         |                           | 9 893                   |
| Puhaskahjum                   |                         |                        |                         |                           | -112 348                |
| Varad                         | 1 019 467               | 239 012                | 107 041                 | 1 979 471                 | 3 344 991               |
| Kohustused                    | 719 919                 | 29 732                 | 9 499                   | 1 267 040                 | 2 026 190               |
| Põhivara soetamine            | 113 211                 | 20 579                 | 165                     | 198 116                   | 332 071                 |
| Kulum                         | -23 839                 | -6 617                 | -5 769                  | -34 442                   | -70 667                 |
| <b>2001</b>                   |                         |                        |                         |                           |                         |
| Realiseerimise netokäive      | 105 653                 | 54 205                 | 1 853                   | 659 902                   | 821 613                 |
| Segmendi ärikasum (-kahjum)   | 12 596                  | 35 209                 | -8 611                  | -15 837                   | 23 357                  |
| Finantstulud ja -kulud (neto) | -56 158                 | -3 575                 | 1 937                   | -8 121                    | -65 917                 |
| Kahjum majandustegevusest     |                         |                        |                         |                           | -42 560                 |
| Tulumaks                      | -                       | -                      | -                       | 4 323                     | 4 323                   |
| Vähemusosa                    |                         |                        |                         |                           | 6 631                   |
| Puhaskahjum                   |                         |                        |                         |                           | -53 514                 |
| Varad                         | 1 136 392               | 288 860                | 112 135                 | 1 491 497                 | 3 028 884               |
| Kohustused                    | 777 082                 | 57 897                 | 40 417                  | 836 741                   | 1 712 137               |
| Põhivara soetamine            | 168 986                 | 25 703                 | 4 823                   | 23 303                    | 222 815                 |
| Kulum                         | -19 605                 | -6 637                 | -4 780                  | -27 391                   | -58 413                 |

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

 Tallinn Linnakohtu  
 Registratsiooni Kõnits

SISSE TULEMINE

**Ärsegmentid - teisene segmendiaruandlus**

01.07.2003

|                                                                             | 2002<br>T. EEK | 2001<br>T. EEK |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kinnisvara müük                                                             | 170 501        | 287 133        |
| Reisikorraldusteenused                                                      | 383 966        | 193 718        |
| Kinnisvara rent                                                             | 96 622         | 77 022         |
| Kinnisvaraarendus- ja haldusteenused (sh. hotellide<br>opereerimise teenus) | 324 979        | 263 740        |
| <b>KOKKU</b>                                                                | <b>976 068</b> | <b>821 613</b> |

Kontserni varad jagunevad ärisegmentide vahel selliselt, et kinnisvaraarendus- ja haldusteenuste ning reisikorraldusteenuste segmenti põhivarad kattuvad olulises osas Itaalia geograafilise segmenti põhivaradega ning kinnisvara rendi segmenti põhivarad moodustuvad Eesti, Läti ja Leedu geograafilise segmenti põhivaradest. Kinnisvaramüügi segmentil põhivarasid ei ole.

**LISA 23. FINANTSTULUD JA -KULUD**

|                                                            | 2002<br>T. EEK | 2001<br>T. EEK |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Finantstulud</b>                                        |                |                |
| Intressitulud                                              | 5 126          | 10 567         |
| Tulud valuutakursimuutustest                               | 8 483          | 27 485         |
| Tulud investeeringutest tütarettevõtjatesse                | 5 377          | -              |
| Muud finantstulud                                          | 10 065         | 2 022          |
| <b>KOKKU</b>                                               | <b>29 051</b>  | <b>40 074</b>  |
| <b>Finantskulud</b>                                        |                |                |
| Intressikulud                                              | 66 219         | 69 251         |
| sh. eurovõlakirjade intressikulud                          | 38 290         | 40 553         |
| konverteeritavate võlakirjade intressikulud                | 5 250          | 5 250          |
| laenude ja arvelduskrediitide intressikulud                | 25 632         | 26 303         |
| ehitise soetusmaksumusse kapitaliseeritud<br>intressikulud | -2 953         | -2 855         |
| Kulud valuutakursimuutustest                               | 21 488         | 24 621         |
| Muud finantskulud                                          | 10 553         | 12 119         |
| <b>KOKKU</b>                                               | <b>98 260</b>  | <b>105 991</b> |



A

Tallinn, Vabariigi  
Rekvisiitide ja  
Revisiitide  
Revisiitide

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

01 07 2003

**LISA 24. TULUMAKS**

Eesti Vabariigis kehtib alates 1. jaanuarist 2000 tulumaksuseadus, mille kohaselt maksustatakse mitte teenitud puhaskasumit, vaid väljamakstud dividende ja teisi kasumi jaotamise iseloomuga väljamakseid. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni muutumisest kaotas mõiste "varade ja kohustuste maksubaas" oma majandusliku sisu ning ei edasilükkunud tulumaksukohustust ega -vara ei saa IAS 12 "Tulumaks" (i.k. *Income Taxes*) tähenduses tekkida.

Lätis, Leedus ja Itaalias kehtivad tulumaksuseadused, mille kohaselt oli tulumaksusumäär 2002. aastal vastavalt 22%, 15% ja 36% maksustavast tulust ning 2001. aastal vastavalt 25%, 24% ja 36% maksustavast tulust.

|                                  | 2002<br>T. EEK | 2001<br>T. EEK |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Tulumaksu kulu                   | 3 596          | 4 323          |
| Edasilükkunud tulumaksu kohustus | 132            | -              |
| <b>Kokku</b>                     | <b>3 728</b>   | <b>4 323</b>   |

Kontserni tulumaksu kuluna 2002. ja 2001. aastal on kajastatud Domina Vacanze tütarkontserni kuuluvate ettevõtjate tulumaksu kulu vastavalt Itaalias kehtivale seadusandlusele.

Seisuga 31. detsember 2002 ja 31. detsember 2001 kontserni bilansis edasilükkunud tulumaksu nõuet ei ole kajastatud, kuna edasilükkunud tulumaksuvara realiseerumine on juhtkonna hinnangul ebakindel.

Seisuga 31. detsember 2002 on Kontserni konsolideeritud bilansis edasilükkunud tulumaksu kohustusena kajastatud Pro Kapital Latvia tütarkontserni kuuluvate ettevõtjate edasilükkunud tulumaksu kohustus, mille arvutamisel on kasutatud 2004. aastal kehtima hakkavat tulumaksusumäära 15%, kuna vastavad edasilükkunud kohustus realiseerub tõenäoliselt 2004. aastal või hiljem.

Seisuga 31. detsember 2001 ei ole Kontserni konsolideeritud bilansis edasilükkunud tulumaksu kohustust kajastatud, kuna see oli juhtkonna hinnangul ebaoluline.

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

Tallinna Linnakohus  
 Registri osakond  
 SISSE TULNUD

01.07.2003

**LISA 25. PUHASKAHJUM AKTSIA KOHTA**

Näitaja "tava puhaskasum (-kahjum) aktsia kohta" arvestatakse puhaskasumi (-kahjumi) ja kaalutud keskmise lihtaktsiate arvu suhtena:

Aktsiate keskmine arv:

Perioodil 01.01.2002 - 31.12.2002  $(34\,808\,366 \times 3/12) + (41\,770\,039 \times 9/12) = 40\,029\,621$   
 Perioodil 01.01.2001 - 31.12.2001  $(34\,808\,366 \times 12/12) = 34\,808\,366$

Tava puhaskahjum aktsia kohta (kroonides):

2002. aasta  $-112\,348\,286 / 40\,029\,621 = -2,81$   
 2001. aasta  $-53\,513\,780 / 34\,808\,366 = -1,54$

1999. aastal läbiviidud vahetusvõlakirjade emissiooni käigus emiteeritud 4 500 000 võlakirja. Vahetusvõlakirja omanikel on õigus alates 2002. aastast vahetada need ümber AS Pro Kapital Grupp aktsiateks kursiga üks vahetusvõlakiri ühe aktsia vastu. 2000. aasta detsembris osteti tagasi 2 850 000 võlakirja ilma optsiooni kasutamata. 2001. aastal müüdi uuesti 100 000 võlakirja. 2002. aastal tehinguid võlakirjadega ei toimunud.

Vahetusvõlakirjade mõju 2002. ja 2001. aastal on "mitte lahustav" ning sellest tulenevalt ei kaasata neid "lahustatud puhaskahjum aktsia kohta" arvutusse ja lahustatud puhaskahjum aktsia kohta on võrdne tava puhaskahjumiga aktsia kohta.

**LISA 26. BILANSIKUUPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED**

*Aktsiakapitali suurendamine*

15. novembril 2002 otsustas AS Pro Kapital Grupp aktsionäride erakorraline koosolek, suurendada ettevõtja aktsiakapitali kuni 577 700 tuhande kroonini, emiteerides 16 000 000 uut aktsiat nimiväärtusega 10 krooni aktsia kohta ja ülekursiga 23 krooni aktsia kohta.

Aruande koostamise kuupäeva seisuga on märkimisperiood lõppenud. Kokku märgiti 11 415 383 aktsiat, mille eest laekus 376 708 tuhat krooni. Peale aktsiakapitali suurendamise registreerimist ettevõtja registrikaardile on aktsiakapitali suuruseks 531 854 tuhat krooni.

*Tütarettevõtjate soetamine*

4. detsembril 2002 soetas Domina Vacanze S.p.A 50%-lise osaluse ettevõtjas Domina Voyage Ltd hinnaga üks tuhat US dollarit (ligikaudu 16 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb reisikorraldusteenuste pakkumisega Kiievis, Ukrainas. Tütarettevõtja aktsiate omandiõigus omandati Kontserni poolt 2003. aastal.

11. detsembril 2002 asutas Domina Vacanze S.p.A. tütarettevõtja Domina Tourismus GmbH, mille aktsiakapitali suuruseks on 25 tuhat eurot (ligikaudu 390 tuhat krooni). Ettevõtja tegeleb Saksamaal Bad Kreuznach'is asuva hotelli Parkhotel opereerimisega. Tütarettevõtja registreeriti asukohamaa seadusandluse kohaselt 2003. aastal.

12. veebruaril 2003 soetas Domina Vacanze tütarkontserni kuuluv ettevõtja AS Domina World Travel lisaks olemasolevale 51%-lise osalusele ka 49%-lise osaluse ettevõtjas SIA Domina Latvia Travel hinnaga 1 latt (ligikaudu 26 krooni).

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)**
**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**
**SISSE TULNUD**

01.07.2003

**LISA 27. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA**
**2002. aastal**
*Tehingud juhtkonnaga*

2002. aastal maksti kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 13,3 miljonit krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

Kontserni kuuluvad ettevõtjad osutasid üksteisele juhtimis-, raamatupidamis-, marketingi- ning haldusteenust, mille hinnakujundus põhines õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 2002. aastal 7,9 miljoni kroonini.

Kõik Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud. Kontsernisisesed laenud on kajastatud Lisas 8.

*Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid*

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatud ettevõtjad:

| Nimi                                            | Aadress                                             | Osalus |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|
| AS Preatoni Pank                                | Roosikrantsi 2, Tallinn                             | 100%   |
| Sinai Company for Touristic Development (SICOT) | 21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus | 70%    |
| 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%   |

Lisaks eeltoodule omab Ernesto Preatoni koos lähikondsetega 119 213 AS Pro Kapital Grupp aktsiat. Tema perekond kontrollib Peak Mount Coproration'i poolt omatavaid aktsiaid, mille hulka kuuluvad 4 970 789 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Läbi Katmandu Stiftung'i kuulub Ernesto Preatoni'le täiendavalt 258 146 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puudusid. Samuti ei kuulunud AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid.

## AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD  
2002. JA 2001. AASTA KOHTADana Linnakohus  
Registriosakond

SISSE TULNUD

2001. aastal

01.07.2003

*Tehingud juhtkonnaga*

2001. aastal maksti kontserni ettevõtjate juhatuste liikmetele ja tegevjuhtkondadele palkade ning preemiatena 5,7 miljonit krooni. Teisi tehinguid ega siduvaid kohustusi juhatuste liikmetega ei olnud.

Kontserni kuuluvad ettevõtjad osutasid üksteisele juhtimis-, raamatupidamis-, marketingi- ning haldusteenust, mille hinnakujundus põhines õiglasele väärtusele. Selliste tehingute kogumaht ulatus 2001. aastal 4,7 miljoni kroonini.

Kõik Kontserni kuuluvate ettevõtjate vahelised tehingud on konsolideeritud aruannetest elimineeritud. Kontsernisisesed laenud on kajastatud Lisas 8.

*Juhtkonna liikmete olulised ärihuvid*

Ernesto Preatoni ja tema perekonna poolt omatud ettevõtjad:

| Nimi                                            | Aadress                                             | Osalus |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------|
| AS Preatoni Pank                                | Roosikrantsi 2, Tallinn                             | 100%   |
| Sinai Company for Touristic Development (SICOT) | 21, Ahmad Orabi Street, Mohandessin, Kairo, Egiptus | 70%    |
| 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%   |

Lisaks eeltoodule omab hr. Preatoni koos lähikondsetega 152 713 AS Pro Kapital Grupp aktsiat. Tema perekond kontrollib Peak Mount Coporation'i poolt omatavaid aktsiaid, mille hulka kuuluvad 10 407 917 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Läti Telom AG kuulus hr. Preatonile täiendavalt 6 537 632 AS Pro Kapital Grupp aktsiat.

Teistel juhtkonna liikmetel enam kui 10% suurused osalused äriühingutes puudusid. Samuti ei kuulunud AS Pro Kapital Grupp juhatuse liikmetele AS Pro Kapital Grupp aktsiaid.

AA

Delaunay &amp; Touche

**AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)****KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Tallinna Linnakohus  
Trioosakond**2002. JA 2001. AASTA KOHTA****SISSE TULNUD****LISA 28. RISKID**

01.07.2003

*Tegevusrisk*

Kontserni tegevusrisk on seotud kinnisvaraturu arenguga Eestis, Lätis ja Leedus ning turismisektori arenguga Itaalias, Egiptuses, Keenias, Soomes ja Austrias. Kinnisvaraturu areng Balti riikides on tihedalt seotud trendidega nende riikide majandusruumis. Majanduskasvu aeglustumine võib kaasa tuua elanikkonna reaalse ostuvõime languse, kinnisvaralaenu intressimäärade tõusu ning teisi tegureid, mis võivad vähendada nõudlust kinnisvara järele ning avaldada negatiivset mõju kontserni äritegevusele, ilmnedes müügi- ja renditulude ning arendustegevusest ja kinnisvarahaldusest saadavate tulude vähendamises. Tihenev konkurents kinnisvaraturul, ülekuumenemine ning sellele järgnev kriis kinnisvarasektoris võivad tingida vajaduse alandada kinnisvaraobjektide müügi- ja rendihindasid, mis vähendab kontserni tegevuskasumit.

Kontsern on maandanud Balti kinnisvaraturu ostujõu kõikumisest tulenevaid riske intensiivse koostööga Itaalia kinnisvaramüügiagentidega, kes otsivad pikaajalistest kinnisvarainvesteeringutest Baltikumis huvitatud kliente. Arvestades Kontserni kinnisvaraprojektide mahukust, strateegiliselt soodsaid asukohti ning suurt omafinantseerimise osakaalu, võib eeldada, et tütarfirmad on võimelised hoidma müügihinnad paljudest konkurentidest madalamal ning püsima edukalt konkurentsis.

Majanduskasvu oluline aeglustumine või majanduskriis Euroopa Liidu majandustsoonis võib mõjuda negatiivselt turismisektorile ning vähendada hotellide opereerimisest ja puhkuse osakute müügist saadavaid tulusid. Samuti võib ebastabiilne sisepoliitiline olukord Egiptuses ja Keenias mõjutada neid riike külastavate turistide arvu vähendades hotellide opereerimisest saadavaid tulusid.

*Intressirisk*

Enamus Kontserni poolt võetud laenudest on fikseeritud intressimääraga. Eesti, Läti ning Leedu tütarfirmadel on laenusid, mille intressimäär on fikseeritud Euribori ja sellele lisanduva riskimarginaali baasil.

*Krediidirisk*

Kinnisvara müügil järelmaksuga või kapitalirendi tingimustel analüüsitakse iga kliendi krediitkõlblikkust eraldi. Müügiobjekti omandiõigus kuulub reeglina Kontserni kuuluvatele ettevõtjatele seni, kuni klient on tasunud kogu võlgnevuse. Üksikudel juhtudel antakse omandiõigus üle kliendile, kuid seatakse hüpoteek Kontserni ettevõtja kasuks.

*Valuutakursirisk*

Kontserni kuuluvatel ettevõtjatel tekib valuutakursirisk tehingute korral, mis teostatakse euroga mitteseotud valuutades. Sellisteks valuutadeks on Ameerika dollar (USD) ja Läti lant (LVL). Valuutakurside muutustest tulenevate riskide katmiseks kasutavad Kontserni tütarfirmad finantsinstrumente (peamiselt forward-tehinguid).

AA

Deloitte & Touche

Tallinn, Linnakohtus  
2003. aastakuu

**KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**  
**2002. JA 2001. AASTA KOHTA**

SISSE TULNUD

01.07.2003

**LISA 29. KOHTUVAIDLUSED**

*AS Pro Kapital Grupp*

Maksupettuste Uurimise Keskus algatas 20. juulil 2001 kriminaalmenetluse AS Pro Kapital Grupp tegevuse suhtes Kriminaalkodeksi § 148<sup>1</sup> lg. 10 tunnustel. Süüdistus esitati Ernesto Preatoni ja Aivar Pihlaku kui eraisikute vastu. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga süüdistust AS Pro Kapital Grupp tegevuse suhtes esitatud ei ole.

Keskkriminaalpolitsei algatas 11. aprillil 2002 kriminaalmenetluse AS Pro Kapital Grupp tegevuse suhtes kriminaalkodeksi paragrahvi alusel, mis puudutab ametialast võltsimist. Süüdistus esitati Aare Sutt ja Andrus Laurits kui eraisikute vastu. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise kuupäeva seisuga on uurimine lõpetatud kuritöökoosseisu puudumise tõttu.

*Domina Vacanze tütar kontsern*

Domina Vacanze tütar kontserni ettevõtjatel on seisuga 31. detsember 2002 55 pooleliolevat kohtuprotsessi, mille teemaks on kinnisvara ostu-müügi eellepingute lõpetamine ja rahade tagastamine ning 2 pooleliolevat kohtuprotsessi, mille teemaks on osutatud reisiteenuste eest rahade tagastamine.

Kinnisvaraga seotud kohtuvaidlused põhinevad kliendi soovil lõpetada eelleping või vähendada kokkulepitud hinda. Kohtuprotsesside lahendid saavad aastatel 2003-2004. Lõpetamata kohtuasjade osas on sõlmitud leping kolmandate osapooltega katmaks lepingute väärtust.

Seisuga 31. detsember 2001 oli Domina Vacanze tütar kontserni ettevõtjatel eelpool nimetatutega olemuselt sarnaseid pooleliolevaid kohtuprotsesse 24, mis kõik on aruandekuupäeva seisuga lõpetatud Domina Vacanze tütar kontserni ettevõtjate kasuks.

Teisi kohtu- või vahekohtumenetlusi, mis võivad oluliselt mõjutada Kontserni kuuluvate ettevõtete majandustegevust, algatatud ei ole.

\* \* \* \* \*

**Deloitte  
& Touche**

## AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS-i Pro Kapital Grupp aktsionäridele:

Oleme auditeerinud AS-i Pro Kapital Grupp (edaspidi "Firma") 31. detsembril 2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet ning AS-i Pro Kapital Grupp ja tema tütarettevõtjate (edaspidi "Kontsern") 31. detsembril 2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud kontserni raamatupidamise aastaaruannet. Nende finantsaruannete õigsuse eest vastutab AS Pro Kapital Grupp juhatus. Meie vastutame arvamuse eest, mida avaldame nimetatud finantsaruannete kohta meie auditite põhjal.

Meie audit on läbi viidud vastavalt Eesti Auditeerimiseeskirjale. Nimetatud standardite kohaselt planeerime ja viime auditi läbi saamaks piisavat kinnitust asjaolule, et finantsaruanded ei sisalda olulisi vigu ega valeandmeid. Audit hõlmab tõendusmaterjalide, millel põhinevad finantsaruannetes ja nende lisades esitatud näitajad, väljavõtetist kontrolli. Samuti hõlmab audit hinnangu andmist kasutatud arvestuspõhimõtetele ja juhtkonna poolt tehtud olulisematele raamatupidamislikele hinnangutele ning seisukoha võtmist finantsaruannete üldise esitusviisi suhtes. Usume, et meie poolt läbiviidud auditid annavad piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et nimetatud raamatupidamise aastaaruanded kajastavad olulises osas õigesti ja õiglaselt Firma ja Kontserni finantsolukorda seisuga 31. detsember 2002 ja aruandeaasta majandustegevuse tulemust kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega.



Villu Vaino  
Vannutatud audiitor  
22. mai 2003

*Deloitte & Touche*

AS Deloitte & Touche Audit

AS Deloitte & Touche Audit  
Roosikrantsi 2  
10119 Tallinn  
Reg.kood 10687819

Tel: +372 6 406 500  
Fax: +372 6 406 503

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

01.07.2003

**Deloitte  
& Touche**

[Translation from Estonian]

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the Shareholders of AS Pro Kapital Grupp:

We have audited the annual accounts of AS Pro Kapital Grupp ("the Company") for the year ended 31 December 2002, and the consolidated annual accounts of AS Pro Kapital Grupp and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2002. These annual accounts are the responsibility of AS Pro Kapital Grupp Management Board. Our responsibility is to express an opinion on these annual accounts based on our audit.

We conducted our audit in accordance with Estonian Standards on Auditing. Those Standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the annual accounts. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the management, as well as evaluating the overall presentation of the annual accounts. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the annual accounts present fairly, in all material respects, the financial position of the Company and the Group as at 31 December 2002, and the results of its operations for the year then ended, in accordance with Estonian Accounting Law.



Villu Vaino  
Certified Auditor  
22 May 2003

*Deloitte & Touche*

AS Deloitte & Touche Audit

**Deloitte  
Touche  
Tohmatsu**



01.07.2003

## AS PRO KAPITAL GRUPP (kontsern)

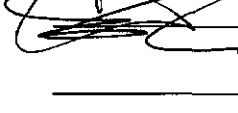
## JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD

31. DETSEMBRIL 2002 LÕPPENUD MAJANDUSAASTA ARUANDELE

AS Pro Kapital Grupp juhatus on 30. aprillil 2003 koostanud Kontserni tegevusaruande ning emaettevõtja ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

AS Pro Kapital Grupp nõukogu on juhatuse poolt esitatud majandusaasta aruande, mis koosneb Kontserni tegevusaruandest, emaettevõtja ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest ja selle lisadest ning audiitori järeldusotsusest, läbi vaadanud ja üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Majandusaasta aruandele on alla kirjutanud kõik AS Pro Kapital Grupp juhatuse ja nõukogu liikmed.

| Nimi                     | Ametinimetus     | Allkiri                                                                              | Kuupäev         |
|--------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Paolo Michelozzi         | juhatuse esimees |    | <u>20.06.03</u> |
| Aivar Pihlak             | juhatuse liige   |   | <u>20.06.03</u> |
| Ernesto Achille Preatoni | nõukogu esimees  |  | <u>20.06.03</u> |
| Vincenzo Presti          | nõukogu liige    | _____                                                                                | _____           |
| Luca Milani              | nõukogu liige    | _____                                                                                | _____           |

01.07.2003

## **AS Pro Kapital Grupp**

### **Aktsionäride korralise üldkoosoleku protokoll**

AS Pro Kapital Grupp (edaspidi "Selts"), registrikood 10278802, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride korraline üldkoosolek leidis aset 30. juunil 2003.a. algusega kell 10.00 Seltsi asukohas, Narva mnt. 13, Tallinn. Koosolekule registreerus 9 aktsionäri, kes esindasid 31 444 620 aktsiatega määratud häält, ehk 75,28 % kõigist aktsiatega määratud häältest. Seega oli koosolek otsustusvõimeline. 31 444 620 poolthäälega valiti koosoleku juhatajaks Aivar Pihlak ning protokollijaks Lauri Paulus.

1. Enne erakorralise üldkoosoleku kokkukutsumise teates välja kuulutatud päevakorra punkti arutamist esitas Seltsi juhatuse liige Aivar Pihlak üldkoosolekule ettepaneku võtta üldkoosoleku päevakorda küsimus hinnangu andmisest tehingutele, millega AS Pro Kapital Grupp (siis AS Pro Kapital) müüs 100% osalust OÜ-s Viruäri 60 088 280 krooni eest ettevõttele AS Diest Est SA.

Äriseadustiku § 293 lg. 3 kohaselt võib küsimuse, mida ei olnud eelnevalt üldkoosoleku päevakorda võetud, võtta päevakorda vähemalt 9/10 üldkoosolekul osalevate aktsionäride nõusolekul, kui nende aktsiatega on esindatud vähemalt 2/3 aktsiakapitalist.

Aktsionärid otsustasid 31 444 620 poolthäälega kiita heaks Aivar Pihlaku ettepanek ning võtta nimetatud küsimus üldkoosoleku päevakorda.

2. Seltsi juhatuse liige Aivar Pihlak tutvustas aktsionäridele kontserni 2002.a. majandusaasta tegevusaruannet ning konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Aivar Pihlak pidas lühikese ettekande Seltsi majandustegevusest ning tulevikuplaanidest ning esitas aktsionäridele juhatuse tegevusaruande 31. detsembril 2002.a. lõppenud majandusaasta kohta.

AS-i Pro Kapital Grupp kui emaettevõtja raamatupidamise aastaaruanne näitas aruandeaasta puhaskahjumiks -112 348 286 krooni ning bilansimahuks seisuga 31.12.2002.a. 1 683 381 029 krooni.

Kontserni raamatupidamise aastaaruanne näitas aruandeaasta puhaskahjumiks -112 348 tuhat krooni ning bilansimahuks seisuga 31.12.2002.a. 3 344 991 tuhat krooni.

Aktsionärid kinnitasid 31 444 620 poolthäälega emaettevõtja ja kontserni 2002.a. raamatupidamise aastaaruande.

3. Seoses koosoleku alguses üldkoosoleku päevakorda võetud küsimusega sai ettekandeks sõna juhatuse liige Aivar Pihlak. A. Pihlak andis aktsionäridele üksikasjaliku ülevaate olukorrast ja asjaoludest seoses tehinguga, millega AS Pro

Kapital võõrandas 100% osaluse OÜ-s Viruäri. Ettekande tekst on lisatud käesolevale protokollile.

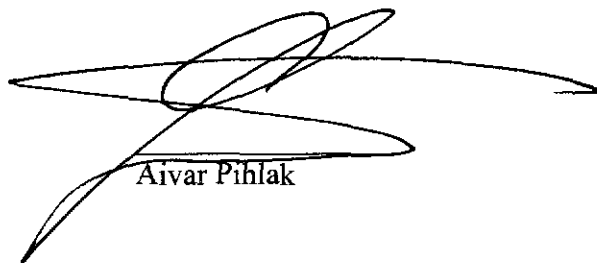
Seltsi juhatus on seisukohal, et AS-ile Pro Kapital Grupp ega ka tema aktsionäridele ei ole kõnealuse tehinguga kahju tekitatud.

Seltsi aktsionärid otsustasid, et AS-ile Pro Kapital Grupp ega tema aktsionäridele ei ole kõnealuse tehinguga kahju tekitatud.

Otsuse poolt anti 31 438 945 häält, erapooletuks jäid 5675 häält.

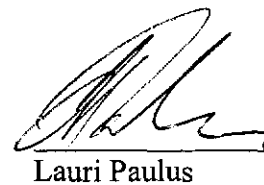
Koosolek lõppes kell 10.44.

Koosoleku juhataja



Aivar Pihlak

Protokollija



Lauri Paulus

01.07.2003

1. märtsil 1999 müüs AS Pro Kapital Grupp (eelneva ärinimega AS Pro Kapital) 100% osalust ettevõttes OÜ Viruäri, hinnaga 60 088 280 krooni ettevõttele AS Diest... Est SA,

AS Pro Kapital Grupp on arvamusel, et ülalnimetatud tehinguga ei kahjustatud AS Pro Kapital Grupp ega selle aktsionäride majanduslikke huve, ja seda järgnevatel põhjustel:

1. AS Pro Kapital omandas kinnisvara asukohaga Viru 1 / Vene 2/4, Tallinn eesmärgiga ehitada seal kaubanduskeskus. Arvestades asjaolu, et ülalnimetatud ehitis oli ajaloolise väärtusega objekt, planeeris Tallinna Muinsuskaitseamet projekti suhtes palju piiranguid, mistõttu projekti ei saanud teostada nii, nagu edukas äriprojekt oleks pidanud välja nägema. Siiski oli AS Pro Kapital / OÜ Viruäri võimeline leidma äripinnale rentnike ning suutis edukalt müüa maha kõik korterid, mis asusid ehitise ülakorrustel. Korterid müüdi maha Tallinna olude jaoks erakordselt kõrgete hindadega. Kuid tendents kinnisvaraturul oli selline, et Tallinna vanalinna äriline areng pidurdus, peamiselt seetõttu, et Tallinna turule ilmus uusi kaubanduskeskusi. See tingis omakorda suurt rentnike voolavust. Eesmärgiga ennetada sellist langustendentsi otsustas AS Pro Kapital võõrandada oma osaluse ettevõttes OÜ Viruäri ning võttis tarvitusele vastavad meetmed, et leida müüdava projekti jaoks investor.
2. Juhatus toimis kooskõlas AS Pro Kapital üldise poliitikaga, kui ta sõlmis lepingu 100% osaluse müümiseks ettevõttes OÜ Viruäri.
3. Müües 100% osalust ettevõttes OÜ Viruäri kõrvaldas AS Pro Kapital võimaliku riski rentimistegevusest tulevikus, mis oli tingitud turusituatsiooni halvenemisest.
4. AS Pro Kapital lõpetas tol ajal parajasti Kristiine ostukeskuse projekti, ja osaluse jätkamine ettevõttes OÜ Viruäri oleks esile kutsunud tarbetut firmasisesest võistlust.

Ülaltoodud selgituse valguses on AS Pro Kapital Grupp arvamusel, et AS-le Pro Kapital ega selle aktsionäridele pole tekitatud kahju.

Kuna teatud riiklikud karistusametid (politsei) süüdistavad isikuid, kes nimetatud lepingule alla kirjutasid, et nende tegevuse läbi tekitati kahju ettevõttele ja/või selle aktsionäridele, Juhatus palub aktsionäre anda hinnang lepingule allakirjutanud isikute tegevusele selle tehingu valguses.



/AIVAR PIHLAK/

01.07.2003

Sulge aken »

Trüki 

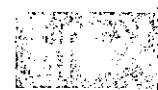
30.06.2003 09:21



# Väärtpaberiomanike nimekiri

Emitent: AS Pro Kapital Grupp  
Registrikood: 10278802  
Väärtpaberi nimi: Pro Kapital Grupp aktsia  
ISIN: EE3100006040  
Väärtpaberite arv kokku: 41 770 039  
Nimiväärtus: 10 EEK  
Seisuga: 30.06.2003 08:00

| Omaniku nimi ▼                             | Isik./reg.kood ▼ | Aadress ▼                                                     | Saldo ▼   | Osalus ▼ |
|--------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| A.F.I. American Financial Investments Ltd. | H.820/64         | Austrasse 27, Postfach 183, FL9490, Vaduz , Liechtenstein     | 613 419   | 1,4686%  |
| Andrea Michele A.Molignani                 | 21.03.1961       | Piero Della Francesca 84, Milano , Itaalia                    | 18 563    | 0,0444%  |
| Adiconsult - Lim.Resp.Audit&Trust Company  | 00336870340      | Strada Cairoli 23, Parma 43100, Itaalia                       | 1 041 159 | 2,4926%  |
| Fernando Amaducci                          | 01.02.1943       | Be Bosis 41, Rimini , Itaalia                                 | 5 333     | 0,0128%  |
| Riccardo Angelini                          | 28.08.1972       | Via Bayron 1-4, Bologna , Itaalia                             | 22 000    | 0,0527%  |
| Anndare Ltd.                               | 201571           | 21. St.Thomas Street Bristol BS1 6JS, Bristol , Suurbritannia | 3 471 204 | 8,3103%  |
| Augusto Arrighi                            | 26.06.1945       | Via San Rocco 16, Bregnano , Itaalia                          | 43 000    | 0,1029%  |
| Fedelia Artuso                             | 12.08.1940       | Via De Amicis 14, Solaro (Milan) , Itaalia                    | 50 300    | 0,1204%  |
| Avelarde LLC                               | 23.08.1999       | 177 Madison Avenue, Morristown 07962-1982 , Suurbritannia     | 704 429   | 1,6864%  |
| Wilma Azzimondi                            | 25.01.1942       | Via Mauro Maachi 4, Milano , Itaalia                          | 9 212     | 0,0221%  |
| Giancarlo Barbiero                         | 28.04.1957       | Via D.Diderot 1, Emilia , Itaalia                             | 51 024    | 0,1222%  |
| Angelo Bellotti                            | 10.07.1932       | Via Kennedy 33, Mariano Comense , Itaalia                     | 41 421    | 0,0992%  |
| Filippo Beretta                            | 25.09.1974       | Via Sant'Anna 2, Menaggio , Itaalia                           | 55 483    | 0,1328%  |
| Gilberto Antonio Beretta                   | 15.10.1943       | Via Sant'Anna 2, Menaggio , Itaalia                           | 140 250   | 0,3358%  |
| Luigi Beretta                              | 26.11.1969       | Menaggio, Menaggio , Itaalia                                  | 55 483    | 0,1328%  |
| Rossana Beretta                            | 28.12.1927       | Viale Beatrice d Este 18, Milano , Itaalia                    | 17 965    | 0,0430%  |
| Graziella Bianchi                          | 05.01.1943       | Via IV Novembre 16, Menaggio , Itaalia                        | 10 833    | 0,0259%  |
| Jole Bianchi                               | 20.04.1945       | Menaggio, Menaggio , Itaalia                                  | 10 833    | 0,0259%  |
| Roberto Bianchi                            | 24.01.1956       | Via Giancesa 6, Griante , Itaalia                             | 4 082     | 0,0098%  |
| Antonella Bianchini                        | 18.12.1971       | Via Fratelli Cervi 2, Residenza Catone Segrate , Itaalia      | 38 323    | 0,0917%  |
| Franco Bocchietto                          | 07.05.1926       | Via Dante 1, Biella , Itaalia                                 | 49 184    | 0,1177%  |
| Luisa Bocchietto                           | 11.10.1960       | Via R.Germanin 22, Biella , Itaalia                           | 35 650    | 0,0853%  |
| Alessandro Boldoni                         | 03.05.1945       | Via Biffi 1/B, Sulbiate , Itaalia                             | 44 184    | 0,1058%  |
| Emanuela Boniotti                          | 17.11.1941       | Via Monferrato 15, Milano , Itaalia                           | 104 240   | 0,2496%  |
| Gina Borsari                               | 20.05.1920       | Via San Vittore 21, Bologna , Itaalia                         | 143 795   | 0,3443%  |
| Ugo Bramanti                               | 04.08.1937       | Via Lucerna 7, Milano , Itaalia                               | 31 138    | 0,0745%  |
| Ada Colombo Brugnani                       | 15.05.1953       | Via Melzi d Eril 16, Milano , Itaalia                         | 85 918    | 0,2057%  |
| Renato Lorenzo Bullani                     | 6909840          | Ligornetto, Ligornetto , ðveits                               | 133 000   | 0,3184%  |
| Cesare Buresta                             | 04.05.1967       | E.Berlinguer 1, Villa Verucenno , Itaalia                     | 1 000     | 0,0024%  |
| Enrico Busani                              | 15.08.1959       | E.Deglinced, Regio Emilia , Itaalia                           | 20 000    | 0,0479%  |
| Giorgio Cambiaghi                          | 06.01.1949       | Piazza Oldrini 100, Sesto San Giovanni , Itaalia              | 49 184    | 0,1177%  |
| Maria Luisa Canali                         | 01.02.1962       | Ropilia 168, Rimini , Itaalia                                 | 3 000     | 0,0072%  |
| Maurizio Canali                            | 26.07.1962       | Via Rodgora 30, Rimini , Itaalia                              | 2 000     | 0,0048%  |
| Pamela Cantoni                             | 22.08.1974       | Via Sant Anna 2, Menaggio , Itaalia                           | 6 666     | 0,0160%  |
| Primo Cattoli                              | 18.11.1949       | Gramasci 2, Cesenatico , Itaalia                              | 1 500     | 0,0036%  |
| MARCO CELLI Valduskonto                    |                  | CRESO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18,                         | 1 000     | 0,0024%  |



30.06.2003  
VÄÄRTPABERITE KESKUS  
VÄÄRTPABERITE KESKUS  
VÄÄRTPABERITE KESKUS

01.07.2003

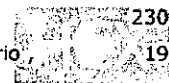
|                                             |             |                                                                |           |         |
|---------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------|-----------|---------|
| CARLO CEREGHINI Valduskonto                 | 05.09.1965  | TALLINN 10115, Eesti                                           |           |         |
|                                             |             | CRESO VÄÄRTPABERITA AS TARTU.MNT.18, TALLINN 10115, Eesti      | 3 250     | 0,0078% |
| DANIELA CEREGHINI Valduskonto               |             | CRESO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti     | 3 500     | 0,0084% |
| Cesare Cerena                               | 10.04.1937  | Via Indipendenza 6, Busto Arsizio , Itaalia                    | 95 808    | 0,2294% |
| Constantino Chio                            | 07.07.1923  | Via Pietro Micca 13, Biella , Itaalia                          | 25 150    | 0,0602% |
| GIAN-PAOLO CICCARDINI Valduskonto           |             | CRESO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti     | 24 000    | 0,0575% |
| Leonardo Cilia                              | 19.10.1940  | 171 Lake Street Green Village, New York , Ameerika Ühendriigid | 29 748    | 0,0712% |
| Gianni Clifioni                             | 08.10.1970  | Strada per Scandiano Arceto 52, Scandiano , Itaalia            | 2 350     | 0,0056% |
| Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients | B 9248      | 67 Bd Grande-Duchesse Charlotte, Luxembourg L-2967, Luksemburg | 26 800    | 0,0642% |
| ALVARO COLOMBINI Valduskonto                |             | CRESO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti     | 20 000    | 0,0479% |
| Luisa Colombo                               | 21.02.1947  | Via Castaldi 24, Milano , Itaalia                              | 66 756    | 0,1598% |
| Marinella Colombo                           | 02.11.1961  | Via Buonarroti 76, Seregno , Itaalia                           | 41 517    | 0,0994% |
| Massimo Colombo                             | 12.09.1954  | Via Roma 74, Olgiate Comasco , Itaalia                         | 59 450    | 0,1423% |
| Maria Corona                                | 24.12.1938  | Via Osma Carlo5, Milano , Itaalia                              | 17 806    | 0,0426% |
| GIACOMO CRESCENTI Valduskonto               |             | CRESO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti     | 7 970     | 0,0191% |
| PAOLO CRIPPA Valduskonto                    |             | VIA F.CILEA BOUATE, 20021 , Eesti                              | 17 612    | 0,0422% |
| RUGGERO D'ITALIA Valduskonto                | 08.12.1938  | CRESO VÄÄRTPABERITA AS TARTU MNT 18, TALLINN 10115, Eesti      | 6 000     | 0,0144% |
| AMOS DALL'AGLIO Valduskonto                 |             | CRESO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti     | 74 008    | 0,1772% |
| Riccardo De Angeli                          | 31.01.1949  | Via G.Brentano 2C, Mezzagra , Itaalia                          | 14 000    | 0,0335% |
| Enrico De Luca                              | 24.09.1936  | Via Statale 63, Varenna , Itaalia                              | 19 162    | 0,0459% |
| Renato De Sabbata                           | 21.02.1950  | Via Fabbris 26, Manzano , Itaalia                              | 25 000    | 0,0599% |
| Arcangelo Delia                             | 01.10.1939  | Verdi 11, Cormano , Itaalia                                    | 12 631    | 0,0302% |
| EESTI PÄEVALEHE AS                          | 10138194    | NARVA MNT 13, TALLINN 10151, Eesti                             | 1         | 0,0000% |
| Eesti Ühispank AS KAUPLEMINE                | 10004252    | Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti                               | 2         | 0,0000% |
| Giuseppe Esposito                           | 15.04.1936  | Via M.Pagano 67, Milano , Itaalia                              | 56 152    | 0,1344% |
| F.V.T.Financial Vip Tourism Limited         | H.775/100   | Austrasse 27, 9490, Vaduz , Liechtenstein                      | 824 489   | 1,9739% |
| Paola Fantuzzi                              | 02.05.1965  | Via Belloli 10, Scandiano , Itaalia                            | 2 614     | 0,0063% |
| Annibale Fasciolo                           | 14.08.1946  | Via De Sanctis 42, Milano , Itaalia                            | 19 162    | 0,0459% |
| Fenefin A.G.                                | 1           | Casella Postale 34, Chiasso 6830, Šveits                       | 43 600    | 0,1044% |
| Berta Ferrario                              | 09.03.1947  | Lenno, Lenno , Itaalia                                         | 19 700    | 0,0472% |
| Umberto Ferri                               | 11.08.1930  | S.Cade 4, Milano , Itaalia                                     | 16 666    | 0,0399% |
| Fiduciaria Emiliana S.R.L.                  | 01199100353 | Via S. Zenone 6, Reggio Emilia 42100, Itaalia                  | 3 129 256 | 7,4916% |
| Massimo Fiorentin                           | 24.10.1959  | Via Brentano 1, Griante , Itaalia                              | 9 396     | 0,0225% |
| Giuliana Fiorenza                           | 13.09.1932  | Andrea Sacchi 31-00196, Roma , Itaalia                         | 7 770     | 0,0186% |
| Alba Formenti                               | 02.12.1938  | Via Indipendenza 6, Busto Arsizio , Itaalia                    | 38 323    | 0,0917% |
| Dante Formenti                              | 28.10.1940  | Via Magneta 19, Busto Arsizio , Itaalia                        | 95 808    | 0,2294% |
| Daniele Gallazzi                            | 02.08.1949  | Viale Virgilio 12, Busto Arsizio , Itaalia                     | 8 264     | 0,0198% |
| Giulia Galli                                | 21.02.1974  | Tremezzo, Tremezzo , Itaalia                                   | 20 000    | 0,0479% |
| Gabriella Garolini                          | 23.02.1918  | Domodossola 9, Milano , Itaalia                                | 18 563    | 0,0444% |
| Silvio Gatti                                | 10.11.1937  | Frazione Calveseglio 10, Plesio , Itaalia                      | 10 000    | 0,0239% |
| Elfride Gianninone                          | 26.09.1931  | Via Fogazzaro 19, Milano , Itaalia                             | 11 976    | 0,0287% |
| Luciano Giovagnoli                          | 23.12.1962  | Garigliano 41, Rimini , Itaalia                                | 1 320     | 0,0032% |
| Giuliano Giuliani                           | 22.07.1940  | Via Tartaglia 27, Milano , Itaalia                             | 24 592    | 0,0589% |
| Golden Jersey Aktiengesellschaft            | H.986/93    | Austrasse 27, Postfach 183, FL9490, Vaduz Liechtenstein        | 410 813   | 0,9835% |
| Dino Governatori                            | 02.09.1924  | Via Franzani 2, Griante , Itaalia                              | 12 816    | 0,0307% |

01.07.2003

VÄÄRTPABERITE AS  
TARTU

01.07.2003

|                                          |              |                                                                             |            |          |
|------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Carlotta Gravina                         | 22.08.1947   | Via Tonilo 46, Caltagirone , Itaalia                                        | 8 000      | 0,0192%  |
| Donatella Grigioni                       | 04.01.1949   | Via Giordano 3, Tradate , Itaalia                                           | 35 929     | 0,0860%  |
| Barbara Guerra                           | 03.08.1970   | Di Mezzo 108, Villa Verucchio , Itaalia                                     | 5 000      | 0,0120%  |
| Morena Guerra                            | 23.02.1967   | Di Mezzo 108, Villa Verucchio , Itaalia                                     | 5 000      | 0,0120%  |
| JAMA International<br>Aktiengesellschaft | H.767/32     | Austrasse 27, Postfach 183, FL9490, Vaduz ,<br>Liechtenstein                | 1 826 021  | 4,3716%  |
| Pasquina Vitali Jodi                     | 01.04.1934   | Via Patti 6, Reggio Emilia , Itaalia                                        | 1 000      | 0,0024%  |
| Karacol LLC                              | 26081999     | 46 State Street 3rd Floor , Albany, New York<br>12207, Ameerika Ühendriigid | 233 888    | 0,5599%  |
| Katmandu Stiftung                        | 111111       | Austrasse 27 Postfach 183 FL9490, Vaduz ,<br>Liechtenstein                  | 258 146    | 0,6180%  |
| Indrek Kivimäe                           | 36204194925  | SOO 18-22, PAIDE 72714, Eesti                                               | 10         | 0,0000%  |
| PEETER KOPPEL                            | 37607130255  | MAHTRA 6-69, TALLINN 13811, Eesti                                           | 2          | 0,0000%  |
| Owe Ladva                                | 36212210239  | Kose Vahtra 15-38, Harjumaa, Kose Vald<br>75101, Eesti                      | 2          | 0,0000%  |
| AS LAFERME                               | 10037056     | PIRITA TEE 20, TALLINN 10127, Eesti                                         | 249        | 0,0006%  |
| Daniela Lana                             | 29.01.1960   | Via XX Settembre 7, Busto Arsizio , Itaalia                                 | 38 323     | 0,0917%  |
| Urmas Laur                               | 37005010278  | FAEHLMANNI 5-11A, TALLINN 10125, Eesti                                      | 10         | 0,0000%  |
| Andrus Laurits                           | 37305150222  | Suve 1 Jüri alevik, Harjumaa 75301, Eesti                                   | 5 675      | 0,0136%  |
| Alberto Legrenzi                         | 13.06.1938   | Via Pollini 5, Milano , Itaalia                                             | 49 184     | 0,1177%  |
| Sergio Legrenzi                          | 19.08.1945   | Via Castaldi n.24, Milano , Itaalia                                         | 18 138     | 0,0434%  |
| Ermo Liba                                | 37405156022  | Kaerepere, Kehtna Vald 79520, Eesti                                         | 40         | 0,0001%  |
| LION VENTURA-TRUSTEE-<br>SERVICOS        | 06017/010912 | Roa da Cooperativa do Funchal, Funchal BL.D-<br>2C, Itaalia                 | 14 622 872 | 35,0080% |
| Livia Liuzzi                             | 14.11.1950   | Via Teheran 15, Milano , Itaalia                                            | 38 323     | 0,0917%  |
| Maria Luisa Maffezzoli                   | 15.01.1947   | Via Tagiura 25/30, Milano , Itaalia                                         | 23 763     | 0,0569%  |
| Donato Maiani                            | 08.03.1948   | Via Quattro Giugno 53, Serravalle (RSM) ,<br>Itaalia                        | 15 000     | 0,0359%  |
| EGIDIO MAINONI Valduskonto               |              | CRESO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18,<br>TALLINN 10115, Eesti               | 35 083     | 0,0840%  |
| LUCA MERICI Valduskonto                  |              | CRESO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18,<br>TALLINN 10115, Eesti               | 20 000     | 0,0479%  |
| Chiara Meroni                            | 15.02.1956   | Via Ronchi 24, Milano , Itaalia                                             | 31 138     | 0,0745%  |
| Silvana Meroni                           | 08.08.1957   | Via Marelli 36, Sesto Giovanni , Itaalia                                    | 19 162     | 0,0459%  |
| RAIMO MÖHRING                            | 36809024935  | SAUEAUGU KÜLA, JÄRVAMAA, VÄÄTSA VALD<br>72801, Eesti                        | 5          | 0,0000%  |
| Guido Monarca                            | 12.01.1955   | Via V.Monti 79/A, Pisa , Itaalia                                            | 15 494     | 0,0371%  |
| Lionello Giacomuzzi Moore                | 16.05.1940   | Via Fumagalli 10, Milano , Itaalia                                          | 20 000     | 0,0479%  |
| Sabrina Morri                            | 12.02.1969   | E.Berlinguer 1, Villa Verucchio , Itaalia                                   | 1 000      | 0,0024%  |
| Flavio Negrini                           | 02.08.1966   | Via Castelli 12 C, Ossuccio , Itaalia                                       | 6 840      | 0,0164%  |
| Luigi Nichetti                           | 29.01.1950   | Via Dionigi Castelli 7, Lovere , Itaalia                                    | 31 138     | 0,0745%  |
| Maria Rosa Nichetti                      | 15.09.1962   | Via Marconi 43, Lovere , Itaalia                                            | 11 976     | 0,0287%  |
| KRISTEL NIKKER                           | 47403090238  | VARESE 35, TALLINN 13424, Eesti                                             | 20         | 0,0000%  |
| North-East Developments LLC              | 9625         | Cheyenne, Wyoming , Ameerika Ühendriigid                                    | 1 701 884  | 4,0744%  |
| Odega Anstalt                            | H.953/41     | Austrasse 27 Postfach 183 FL9490, Vaduz ,<br>Liechtenstein                  | 155 993    | 0,3735%  |
| INDREK OLMARU                            | 36401200218  | PÄRNAMÄE TEE 75, TALLINN 11914, Eesti                                       | 5          | 0,0000%  |
| Simonetta Orecchia                       | 20.11.1959   | S.Eusebio 12, Biella , Itaalia                                              | 31 918     | 0,0764%  |
| Franco Ottaviani                         | 12.11.1947   | Papa Giovanni 11, Sandrigo , Itaalia                                        | 2 100      | 0,0050%  |
| Milena Ottaviani                         | 24.06.1974   | P.4 Novembre 11, Sermide , Itaalia                                          | 2 100      | 0,0050%  |
| Massimiliano Paci                        | 07.04.1970   | Via Gandhi 6, Gampogalliano , Itaalia                                       | 2 614      | 0,0063%  |
| Maria Franca Palloni                     | 26.12.1953   | Via San Vittore 23, Bologna , Itaalia                                       | 113 294    | 0,2712%  |
| Paola Palloni                            | 17.04.1957   | Via Aldini 102, Bologna , Itaalia                                           | 230 022    | 0,5507%  |
| Sergio Palumbo                           | 08.02.1941   | Via Gattorano 10, Verternate con Minoprio<br>Itaalia                        | 19 162     | 0,0459%  |
| Piero Ferrario Paolo                     | 18.09.1961   | Via dei carantani 19, Varese , Itaalia                                      | 6 150      | 0,0147%  |
| TAIVO PARBUS                             | 35108280014  | SMUULI 12-34, KURESSAARE 93817, Eesti                                       | 10         | 0,0000%  |



30.05.2004  
KÄIVOTE OIG  
Mäe

01.07.2003

|                               |             |                                                                      |           |          |
|-------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| Parin S.r.l.                  | 11.05.2000  | Via Roma 74, Olgiate Comasco , Itaalia                               | 319 636   | 0,7652%  |
| Lodovico Pavesi               | 05.02.1924  | Via Beatrice dEste, Milano , Itaalia                                 | 15 569    | 0,0373%  |
| Massimo Mario Pavesi          | 26.06.1959  | Via Salasco 9, Milano , Itaalia                                      | 19 162    | 0,0459%  |
| Maurizio Pavesi               | 01.12.1954  | Via Beatrice dEste, Milano , Itaalia                                 | 50 300    | 0,1204%  |
| Peak Mount Corporation AG     | H.973/44    | Austrasse 27, FL9490, Vaduz , Liechtenstein                          | 4 970 789 | 11,9004% |
| Lila Pedersen                 | 46006210228 | Vana-Kalamaja 11a-2, Tallinn EE0004, Eesti                           | 50        | 0,0001%  |
| BERNARDO PETAZZI Valduskonto  |             | CRESKO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti          | 14 765    | 0,0353%  |
| Oscar Piastra                 | 06.03.1966  | Via Popilia 168, Rimini , Itaalia                                    | 4 000     | 0,0096%  |
| Giovanni Picotti              | 28.12.1942  | Arcidosso, Grosseto , Itaalia                                        | 21 573    | 0,0516%  |
| Pier Giorgio Picotti          | 03.10.1947  | Arcidosso 60, Grosseto 58100, Itaalia                                | 8 280     | 0,0198%  |
| Carlo Pisani                  | 02.07.1958  | Via Togliatti 20, Vizzolo Predabissi , Itaalia                       | 28 194    | 0,0675%  |
| Giuseppina Prampolini         | 18.05.1960  | P.Monzani 10, Reggio Emilia , Itaalia                                | 10 000    | 0,0239%  |
| Giorgio Prati                 | 08.01.1933  | Dei Gobbi 5, Regaio Enilia , Itaalia                                 | 30 000    | 0,0718%  |
| Giuseppe Prevosti             | 11.01.1946  | Via Giordano 3, Tradate , Itaalia                                    | 982 285   | 2,3516%  |
| Federico Quario               | 10.06.1959  | Via Monte Rosa 15, Borgosesia , Itaalia                              | 25 449    | 0,0609%  |
| ROBERTO RANGONI Valduskonto   | 3670225XXXX | CRESKO VÄÄRTPABERITA AS TARTU MNT 18, TALLINN 10115, Eesti           | 19 341    | 0,0463%  |
| SERGIO RAVEGLIA Valduskonto   | 11.09.1936  | VIA REGINA MARGHERITA 30, SANT'ABBONDIO ACQUASERIA 20100 COMO, Eesti | 11 515    | 0,0276%  |
| TODESCO RENZO Valduskonto     |             | CRESKO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti          | 13 030    | 0,0312%  |
| Residenza Primavera S.R.L.    | 259855      | Via Maffei Andrea 1, Milano 20135, Itaalia                           | 1 103 500 | 2,6418%  |
| Carmela Rizzardo              | 18.07.1942  | Via Varelli 11, Biella , Itaalia                                     | 37 365    | 0,0895%  |
| Roberto Rocca                 | 07.05.1950  | Via Castelli 21, Menaggio , Itaalia                                  | 11 108    | 0,0266%  |
| Giancarlo Rossi               | 13.10.1941  | Via Solari 16, Milano , Itaalia                                      | 300 494   | 0,7194%  |
| Laura Maria Rossi             | 28.05.1951  | Via G.Cantore 67, Giussano , Itaalia                                 | 37 365    | 0,0895%  |
| MARGUS SAAR                   | 36604200392 | TATARI 46-16, TALLINN 10134, Eesti                                   | 50        | 0,0001%  |
| Mirella Salciccia             | 10.10.1964  | Via Podgora 30, Rimini , Itaalia                                     | 2 000     | 0,0048%  |
| Sergio Salciccia              | 06.02.1936  | Via le Lucinico 26, Rimini , Itaalia                                 | 2 500     | 0,0060%  |
| ELIO SALVUCCI Valduskonto     |             | CRESKO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti          | 6 039     | 0,0145%  |
| Carmine Sansone               | 06.03.1972  | Via Belloli 10, Scandiano , Itaalia                                  | 1 114     | 0,0027%  |
| Margherita Santagostino       | 20.05.1939  | Porta Romana 120, Milano , Itaalia                                   | 143 542   | 0,3436%  |
| Paolo Giovanni Sassone        | 09.03.1952  | Via A.Volta 6, Monza , Itaalia                                       | 11 976    | 0,0287%  |
| Alberto Scanziani             | 21.04.1936  | Via Monferrato n.15, Milano , Itaalia                                | 29 510    | 0,0706%  |
| Luca Schneider                | 17.04.1951  | Via Vaglio Colma 95, Biella , Itaalia                                | 36 515    | 0,0874%  |
| Daniela Scotton               | 29.12.1960  | E.Deglincerd, Regio Emilia , Itaalia                                 | 5 013     | 0,0120%  |
| Angelo Secchi                 | 06.04.1962  | Via Galbiati 3, Grandola ed Uniti , Itaalia                          | 5 087     | 0,0122%  |
| Marco Secchi                  | 05.07.1960  | Via M.Grappa 9, Menaggio , Itaalia                                   | 18 015    | 0,0431%  |
| Martine Sempels               | 16.10.1950  | Via Fogazzaro n. 19, Milano , Itaalia                                | 50 300    | 0,1204%  |
| Sandra Sidro                  | 07.04.1938  | Via XX Settembre n.15, Biella , Itaalia                              | 129 063   | 0,3090%  |
| Ülo Siinmaa                   | 35608270338 | Sikupilli 7-23, Tallinn 11416, Eesti                                 | 100       | 0,0002%  |
| Uriele Silvestri              | 24.03.1942  | Via Teheran 15, Roma , Itaalia                                       | 122 960   | 0,2944%  |
| Kerstin Sisask                | 47611130224 | Andrea Maffei 6, Milano , Itaalia                                    | 500       | 0,0012%  |
| Ruggero Soli                  | 01.02.1952  | Via Per Sassuolo 1415, Milano , Itaalia                              | 4 367     | 0,0105%  |
| MAIT SOOARU                   | 37210060276 | RAUA 32-4, TALLINN 10152, Eesti                                      | 1         | 0,0000%  |
| Adriana Sozzani               | 07.02.1931  | Via Montevideo 13, Milano , Itaalia                                  | 31 138    | 0,0745%  |
| Bruno Spallanzani             | 12.12.1942  | Via Repubblica 9, Sassuolo , Itaalia                                 | 20 000    | 0,0479%  |
| Giovanni Stringa              | 16.01.1933  | Andrea Sacchi 31-00196, Roma , Itaalia                               | 7 770     | 0,0186%  |
| Emilio Stucchi                | 18.09.1940  | Via Papiniano 51, Milano , Itaalia                                   | 22 994    | 0,0550%  |
| MATTI JUHANI SUOMI            | 271039-491C | YHTIÖNTIE 21.B, KAUNIAINEN 02700, Soome                              | 127       | 0,0003%  |
| Aleksandr Sutov               | 37912052239 | Toome 6-15, Kohtla-Järve 31022, Eesti                                | 5351      | 0,0013%  |
| Hildegard Woldt Sybille Erika | 06.07.1952  | Gramsci 2, Cesenatico , Itaalia                                      | 1 500     | 0,0036%  |
| ANU TAIM                      | 47112012766 | KADAKA TEE 175-6, TALLINN , Eesti                                    | 30 -500   | 20,0012% |

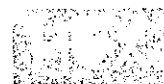
VÄLIAVOTE OIGE



01.07.2003

|                               |                  |                                                             |         |         |
|-------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Enrico Tarelli                | 14.05.1954       | Via Prato, Crema , Itaalia                                  | 6 840   | 0,0164% |
| Edgar Pierre Tawil            | 01.01.1941       | Via S.Senatore 6/1, Milano , Itaalia                        | 10 162  | 0,0243% |
| Agostina Tentoni              | 17.05.1938       | Via Lucinico 26, Rimini , Itaalia                           | 2 500   | 0,0060% |
| Paola Di Terlizzi             | 10.01.1945       | Via B.Verro 39/A, Milano , Itaalia                          | 36 707  | 0,0879% |
| Filippi Tiziano               | 04.08.1951       | Via Roma 3, Casina , Itaalia                                | 13 000  | 0,0311% |
| Anna Tordera                  | 03.08.1948       | Via Panizza n.81, Milano , Itaalia                          | 11 976  | 0,0287% |
| Trans Fiduciaire S.A.         | CH-514.3.000.399 | Via Pretorio 13 - P.O. Box 2935, Lugano 6901, Šveits        | 67 075  | 0,1606% |
| PALMIRO TRAVELLA Valduskonto  |                  | CRESCO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti | 19 500  | 0,0467% |
| Anna Trunfio                  | 30.06.1951       | Via Fogazzaro 19, Milano , Itaalia                          | 21 138  | 0,0506% |
| Giuliano Urbani               | 09.06.1937       | Coni Zugna 6, Milano , Itaalia                              | 1 000   | 0,0024% |
| Luisella Vailati              | 04.03.1947       | Verdi 11, Cormanò , Itaalia                                 | 5 000   | 0,0120% |
| Gian Carlo Vanini             | 18.07.1956       | Via Piave 6, Treviso , Itaalia                              | 4 104   | 0,0098% |
| GIORGIO VENTURINI Valduskonto |                  | CRESCO VÄÄRTPABERITE AS/ TARTU MNT.18, TALLINN 10115, Eesti | 6 500   | 0,0156% |
| Gabriella Verna               | 18.02.1944       | Via Don Minzoni 38, Bresso , Itaalia                        | 31 138  | 0,0745% |
| EVELYN VILLERS                | 47711220248      | NELGI 22, TALLINN 11215, Eesti                              | 188     | 0,0004% |
| Marini Vito                   | 10.01.1925       | Pisciatello 179, Cesenatico , Itaalia                       | 4 000   | 0,0096% |
| Jorio Vergombello Vittorio    | 29.01.1949       | Via Belisario 9, Milano , Itaalia                           | 23 757  | 0,0569% |
| GIUSEPPE ZACCARIA Valduskonto |                  | CRESCO VÄÄRTPABERITA AS TARTU MNT 18, TALLINN 10115, Eesti  | 111 000 | 0,2657% |
| Giuseppe Zaccaria             | 07.07.1936       | Poggio dei Cilli 2, Vetralla , Itaalia                      | 110 611 | 0,2648% |
| Giancarlo Zambelli            | 18.10.1947       | Via Del Cemento 21, Scandiano , Itaalia                     | 8 725   | 0,0209% |
| Emilia Zanetti                | 29.06.1960       | Via Per Sassuolo 1415, Vignola , Itaalia                    | 19 162  | 0,0459% |
| Patrizia Zannoni              | 19.06.1954       | Via Buonamici 4, Rimini , Itaalia                           | 1 980   | 0,0047% |
| Lillia Zecchetti              | 07.01.1948       | E.Curiel 126, Castelnuovo Di Sotto , Itaalia                | 15 686  | 0,0376% |
| Zenit Holding AG              | H.955/91         | Austrasse 27 P.O. Box FL9490, Vaduz , Liechtenstein         | 21 100  | 0,0505% |
| Fausto Zoboli                 | 24.04.1929       | Turati, Castelfranco Emilia , Itaalia                       | 1 000   | 0,0024% |
| Maurizio Zoboli               | 19.04.1956       | Turati, Castelfranco Emilia , Itaalia                       | 1 000   | 0,0024% |
| Alessandra Maria Zorzi        | 29.10.1944       | Via Tranquillo Cremona 12, Milano , Itaalia                 | 31 138  | 0,0745% |
| Zunis S.A.                    | 37930            | Allee Scheffer 21-25, Luxemburg , Luksemburg                | 365 807 | 0,8758% |

Raportid lõpp

Eesti Vabariik  
Estonian CSO

30-06-2003

VÄLJAVÕTE



Sulge aken »

Trüki

30.06.2003 09:22

## Väärtpaberiomanike nimekiri

Emitent: AS Pro Kapital Grupp  
Registrikood: 10278802  
Väärtpaberi nimi: Pro Kapital Grupp täiendav aktsia 6  
ISIN: EE3806006047  
Väärtpaberite arv kokku: 11 415 383  
Nimiväärtus: 10 EEK  
Seisuga: 30.06.2003 08:00

| Omaniku nimi ▼                | Isik./reg.kood ▼ | Aadress ▼                                               | Saldo ▼   | Osalus ▼ |
|-------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------|-----------|----------|
| LION VENTURA-TRUSTEE-SERVICOS | 06017/010912     | Roa da Cooperativa do Funchal, Funchal BL.D-2C, Itaalia | 7 744 450 | 67,8422% |
| North-East Developments LLC   | 9625             | Cheyenne, Wyoming , Ameerika Ühendriigid                | 2 167 211 | 18,9850% |
| Zenit Holding AG              | H.955/91         | Austrasse 27 P.O. Box FL9490, Vaduz , Liechtenstein     | 1 503 722 | 13,1728% |

Raporti lõpp



Fond Väärtpaberikeskus  
Estonian CSD

30-06-2003

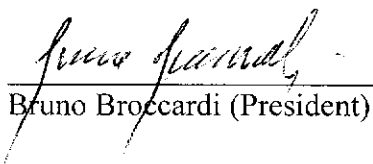
VÄÄRTPABERIOIGI

## VOLIKIRI

Milan , 24 juunil 2003.a.

Mina, **BRUNO BROCCARDI**, tegutsedes **Lion Ventura - Trustee, Servicios de consultadoria e investimentos S.A.** juhatuse esimehena (edaspidi nimetatud kui Volitaja), volitan **Andres Taime**, sündinud 17. Jaanuaril 1976, elukoht Tartus, isikukood 37601172720 esindama Volitajat AS-i Pro Kapital Grupp, reg. kood 10278802, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride üldkoosolekul 30. juunil 2003.a. ning hääletama eeltoodud üldkoosolekul kõigis päevakorra punktides Volitaja eest ja nimel, samuti teostama muid kõiki Volitajale, kui seltsi aktsionärile, antud ja kuuluvaid õigusi.

Käesolev volikiri on välja antud ilma edasivolitamise õigusega ja kehtib 6 (kuus) kuud selle väljaandmise hetkest.

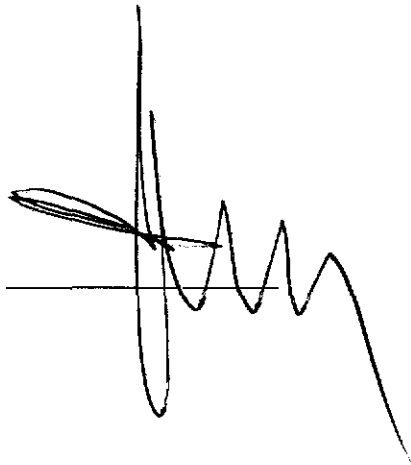
  
Bruno Broccardi (President)

## VOLIKIRI

Vaduz, 09. juunil 2003.a.

Mina, Renato Bullani, tegutsedes **Anndare Limited** juhatuse liikmena (edaspidi nimetatud kui Volitaja), volitan **Lauri Paulust**, isikukood 37205120329, elukoht Tallinnas, esindama Volitajat AS-i Pro Kapital Grupp, reg. kood 10278802, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride üldkoosolekul 30. juunil 2003.a. ning hääletama eeltoodud üldkoosolekul kõigis päevakorra punktides Volitaja eest ja nimel, samuti teostama muid kõiki Volitajale, kui seltsi aktsionärile, antud ja kuuluvaid õigusi.

Käesolev volikiri on välja antud ilma edasivolitamise õigusega ja kehtib 6 (kuus) kuud selle väljaandmise hetkest.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end, written over a horizontal line.

01.07.2003

# FIDUCIARIA EMILIANA S.r.l.

Società fiduciaria e di revisione

Viale Magenta, 1/C - 42100 REGGIO EMILIA

Tel. 0522/433396 - Fax 0522/430009

[www.fiduciariaemiliana.it](http://www.fiduciariaemiliana.it)

E-Mail: [info@fiduciariaemiliana.it](mailto:info@fiduciariaemiliana.it)

## VOLIKIRI

Milano, 09. juunil 2003.a.

Mina, Gianfranco Losi, tegutsedes **Fiduciaria Emiliana S.R.L.** juhatuse liikmena (edaspidi nimetatud kui Volitaja), volitan **Lauri Paulust**, isikukood 37205120329, elukoht Tallinnas, esindama Volitajat AS-i Pro Kapital Grupp, reg. kood 10278802, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride üldkoosolekul 30. juunil 2003.a. ning hääletama eeltoodud üldkoosolekul kõigis päevakorra punktides Volitaja eest ja nimel, samuti teostama muid kõiki Volitajale, kui seltsi aktsionäridele, antud ja kuuluvaid õigusi.

Käesolev volikiri on välja antud ilma edasivolitamise õigusega ja kehtib 6 (kuus) kuud selle väljaandmise hetkest.

FIDUCIARIA EMILIANA S.R.L.  
L'Amministratore Delegato

Gianfranco Losi

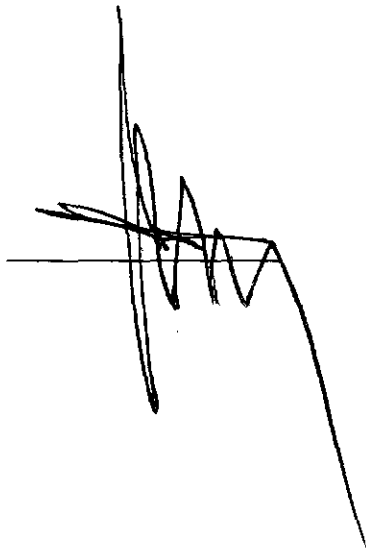
01.07.2003

## VOLIKIRI

Vaduz, 09. juunil 2003.a.

Mina, Renato Bullani, tegutsedes **JAMA International AG** juhatuse liikmena (edaspidi nimetatud kui Volitaja), volitan **Lauri Paulust**, isikukood 37205120329, elukoht Tallinnas, esindama Volitajat AS-i Pro Kapital Grupp, reg. kood 10278802, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride üldkoosolekul 30. juunil 2003.a. ning hääletama eeltoodud üldkoosolekul kõigis päevakorra punktides Volitaja eest ja nimel, samuti teostama muid kõiki Volitajale, kui seltsi aktsionärile, antud ja kuuluvaid õigusi.

Käesolev volikiri on välja antud ilma edasivolitamise õigusega ja kehtib 6 (kuus) kuud selle väljaandmise hetkest.



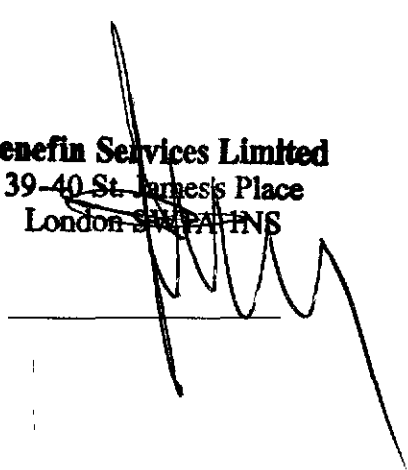
VOLIKIRI

Vaduz, 09. juunil 2003.a.

Mina, Renato Bullani, tegutsedes **North-East Developments LLC** volitatud esindajana (edaspidi nimetatud kui Volitaja), volitan **Lauri Paulust**, isikukood 37205120329, elukoht Tallinnas, esindama Volitajat AS-i Pro Kapital Grupp, reg. kood 10278802, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride üldkoosolekul 30. juunil 2003.a. ning hääletama eeltoodud üldkoosolekul kõigis päevakorra punktides Volitaja eest ja nimel, samuti teostama muid kõiki Volitajale, kui seltsi aktsionärile, antud ja kuuluvaid õigusi.

Käesolev volikiri on välja antud ilma edasivolitamise õigusega ja kehtib 6 (kuus) kuud selle väljaandmise hetkest.

**Fenefin Services Limited**  
39-40 St. James's Place  
London SW1A 1NS

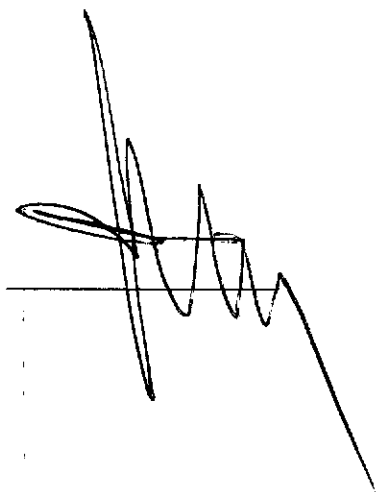


## VOLIKIRI

Vaduz, 09. juunil 2003.a.

Mina, Renato Bullani, tegutsedes **Peak Mount Corporation AG** juhatuse liikmena (edaspidi nimetatud kui Volitaja), volitan **Aivar Pihlakut**, isikukood 36601172731, elukoht Tallinn, esindama Volitajat AS-i Pro Kapital Grupp, reg. kood 10278802, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride üldkoosolekul 30. juunil 2003.a. ning hääletama eeltoodud üldkoosolekul kõigis päevakorra punktides Volitaja eest ja nimel, samuti teostama muid kõiki Volitajale, kui seltsi aktsionärile, antud ja kuuluvaid õigusi.

Käesolev volikiri on välja antud ilma edasivolitamise õigusega ja kehtib 6 (kuus) kuud selle väljaandmise hetkest.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.



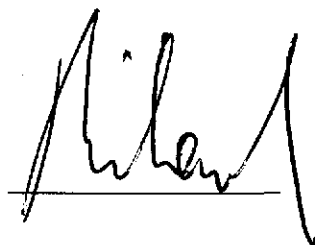
Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
01.07.2003

## VOLIKIRI

Vaduz, 09. juunil 2003.a.

Mina, Walter Richard, tegutsedes **A.F.I. American Financial Investments Ltd.** juhatuse liikmena (edaspidi nimetatud kui Volitaja), volitan **Dragan Perovicit**, isikukood 36806090316, elukoht Tallinn, esindama Volitajat AS-i Pro Kapital Grupp, reg. kood 10278802, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride üldkoosolekul 30. juunil 2003.a. ning hääletama eeltoodud üldkoosolekul kõigis päevakorra punktides Volitaja eest ja nimel, samuti teostama muid kõiki Volitajale, kui seltsi aktsionärile, antud ja kuuluvaid õigusi.

Käesolev volikiri on välja antud ilma edasivolitamise õigusega ja kehtib 6 (kuus) kuud selle väljaandmise hetkest.



## VOLIKIRI

Milano, 09. juunil 2003.a.

Mina, Angela Ferrari, tegutsedes **Residenza Primavera S.R.L.** juhatuse liikmena (edaspidi nimetatud kui Volitaja), volitan **Lauri Paulust**, isikukood 37205120329, elukoht Tallinnas, esindama Volitajat AS-i Pro Kapital Grupp, reg. kood 10278802, asukoht Narva mnt. 13, Tallinn, aktsionäride üldkoosolekul 30. juunil 2003.a. ning hääletama eeltoodud üldkoosolekul kõigis päevakorra punktides Volitaja eest ja nimel, samuti teostama muid kõiki Volitajale, kui seltsi aktsionärile, antud ja kuuluvaid õigusi.

Käesolev volikiri on välja antud ilma edasivolitamise õigusega ja kehtib 6 (kuus) kuud selle väljaandmise hetkest.

Angela Ferrari