AS PRO KAPITAL GRUPP AKTSIATE KAUPLEMISPROSPEKTI KOKKUVÕTE

Käesolevas kokkuvõttes (edaspidi „**kokkuvõte**”) esitatakse lühiülevaade teabest, mis on esitatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi „**äriühing**”; koos tütarettevõtjatega ka „**kontsern**”) 13. novembri 2012.a prospektis (edaspidi „**prospekt**”) äriühingu kõikide aktsiate kauplemisele võtmiseks NASDAQ OMX Tallinna börsi (edaspidi „**reguleeritud turg**“) lisanimekirjas (edaspidi **„kauplemisele võtmine“**).

Käesolev kokkuvõte koosneb osadest, mis sisaldavad teavet, mille suhtes kehtib avalikustamise nõue. Jagudes A–E esitatud osad on nummerdatud (A.1 – E.7). Kokkuvõte hõlmab kõiki osi, mis peavad sisalduma seda liiki väärtpabereid ja emitente käsitlevas kokkuvõttes. Kuna mõne osa käsitlemine ei ole vajalik, võib osade nummerduses olla vahelejätte. Isegi juhul, kui kokkuvõte peab väärtpaberite ja emitendi liigi tõttu sisaldama teatud osa, ei tarvitse kõnealust osa käsitlevat teavet olla võimalik anda. Sellisel juhul on kokkuvõttes esitatud osa lühikirjeldus ja lisatud märkus „ei ole kohaldatav”.

Jagu A — Sissejuhatus ja hoiatused

Osa	Pealkiri	Avaldatav teave
A.1	Sissejuhatus ja hoiatused	Käesolevat kokkuvõtet käsitletakse prospekti sissejuhatusena. Iga aktsiatesse investeerimise otsuse puhul tuleks arvesse võtta prospekti tervikuna. Investor peab arvesse võtma, et kui ta soovib esitada seoses prospektis sisalduva teabega hagi Eesti kohtusse, peab ta kandma prospekti eesti keelde tõlkimise kulud. Äriühingut ja tema aktsionäre ei saa võtta tsiviilvastutusele üksnes käesoleva kokkuvõtte alusel, välja arvatud juhul, kui kokkuvõte on eksitav, ebaõige või vastuolus prospekti teiste osadega või ei anna koostoimes prospekti teiste osadega põhiteavet, mida investorid vajavad otsustamaks, kas investeerida asjaomastesse väärtpaberitesse.

Jagu B — Emitent

Osa	Pealkiri	Avaldatav teave
B.1	Ärinimi	Äriühingu ärinimi on AS Pro Kapital Grupp.
B.2	Asukoht / õiguslik vorm / õigusaktid / asutamisriik	Äriühing on aktsiaselts, mis on asutatud Eesti Vabariigi seaduste kohaselt. Äriühing on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris (edaspidi **„äriregister“**) ja tema registrijärgne asukoht on Põhja pst 21, 10414 Tallinn, Eesti.
B.3	Põhiandmed tegevuse kohta, põhitegevusalad, müüdavad tootekategooriad ja osutatavad teenused. Põhiturud.	Kontserni peamisteks tegevusaladeks on eluasemete ja jaemüügipindade kinnisvaraarendus ja müük, arendatud jaemüügipindade ja muu ärikinnisvara üürile andmine ning hotellide opereerimine. Kinnisvaraportfelli kuuluvad Tallinnas, Riias ja Vilniuses asuvad kinnisvaraobjektid ning üks hotell Saksamaal Bad Kreuznach linnas. Kontsern tegutseb neljas geograafilises piirkonnas: Eestis, Lätis, Leedus ja Saksamaal. Kontsern tegeleb: - **Eestis** peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgelthinnatud kinnisvaraarendustes, jaemüügi- ja büroopindade arenduse ja üürile andmisega ning rahavoogu tootva jaemüügi-, büroo- ja hotellikinnisvara haldusega; - **Lätis** peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgelthinnatud kinnisvaraarendustes, büroopindade arenduse ja üürile andmisega ning rahavoogu tootva hotellikinnisvara haldusega; - **Leedus** peamiselt korterite arenduse ja müügiga kõrgelthinnatud kinnisvaraarendustes ja - **Saksamaal** Bad Kreuznach linnas asuva PK Parkhotel Kurhaus opereerimisega.
B.4a	Majandusharu mõjutavad olulised viimased suundumused	Balti riikide edenev makromajandus võimaldab kontsernil algatada uusi arendusprojekte, sest suurenenud tarbijausaldus ja finantseerimisvõimaluste parem kättesaadavus suurendavad nõudlust nii elamis- kui ka kaubanduspindade järele. Äriühingu juhatus (edaspidi „**juhatus**“) usub, et pärast 2009. ja 2010. aastal madalaimale tasemele jõudmist jätkub 2012. aastal Eesti, Läti ja Leedu kinnisvaraturul mõõdukas kasv, mida täheldati juba 2011. aastal, mis järgnes Balti riikide majanduste taastumisele.
B.5	Kontserni kirjeldus. Äriühingu seisund kontsernis	Äriühing on kontserni emaettevõtja. Käesoleva prospekti avaldamise kuupäeva seisuga kuulub kontserni 22 äriühingu tütarettevõtjat (edaspidi „**tütarettevõtjad**”), sh: - Eestis kaheksa tütarettevõtjat: AS Pro Kapital Eesti, OÜ Ilmarise Kvartal, AS Täismaja, AS Tondi Kvartal, Pro Halduse AS, AS Tallinna Moekombinaat, OÜ Hotel Management Services ja Pro Kapital Germany Holdings OÜ; - Lätis üheksa tütarettevõtjat: AS “Pro Kapital Latvia”, PK Latvia SIA, SIA “Klīversala RE”, SIA "Tallina nekustamie īpašumi", SIA "NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SABIEDRĪBA "ZVAIGZNES CENTRS"", SIA “INVESTHOTEL”, AS "Pasaules tirdzniecības centrs "Rīga"", SIA "Nekustamo īpašumu sabiedrība "PROKURS"" ja SIA "Hotel Management Services"; - Leedus kolm tütarettevõtjat: Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB, PK Invest UAB ja UAB “Domina Management”; ja - Saksamaal kaks tütarettevõtjat: PRO KAPITAL Germany GmbH and Domina Tourismus GmbH.

B.6	Isikud, kellel on otsene või kaudne osalus äriühingu kapitalis või hääleõigus, millest tuleb teatada vastavalt Eesti õigusele, ning sellise osaluse suurus. Põhiaktsionäride hääleõigus. Otsene või kaudne kontroll äriühingu üle.	Eesti Väärtpaberite Keskregistri (edaspidi „**EVK**") andmetel oli 1. novembri 2012. aasta seisuga EVKs avatud väärtpaberikontodel rohkem kui 5% äriühingu aktsiatest järgmistel isikutel: Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients (esindajakonto), Eurofiduciaria S.R.L., Svalbork Invest OÜ, Sueno Latino AG, A.F.I. American Financial Investments Ltd., Anndare Ltd., and UNICREDIT BANK AUSTRIA AG (esindajakonto). Juhatuse andmetel kontrollivad vähemalt 5% äriühingust või aktsiatega esindatud häältest järgmised isikud: Kontrolliv isik / Kontrollitavad äriühingu aktsiad / Osalus äriühingus (%) Ernesto Preatoni ja temaga seotud isikud[1)] / 18 352 025 / 34,51 *Ernesto Preatoni* / 1 759 603 / 3,31 *David Trausti Oddsson* / 2 716 445 / 5,11 *Evelyn Tihemets* / 13 875 977 / 26,09 Vladimir Maslov[2)] / 6 132 598 / 11,53 Giuseppe Prevosti ja temaga seotud isikud[3)] / 4 447 597 / 8,36 1) Eelnevas tabelis käsitletakse järgmisi aktsiaid Ernesto Preatoni kontrolli all olevatena, sest juhatus usub, et Ernesto Preatoni kontrollib järgmiste isikute hääleõiguse kasutamist: (a) OÜ Svalbork Invest, Eestis registreeritud äriühing, mille omanduses on 6 839 938 aktsiat, mis moodustavad 12,86% äriühingu aktsiakapitalist ja mida kontrollib Evelyn Tihemets, (b) Sueno Latino A.G., Liechtensteinis registreeritud äriühing, mille omanduses on 4 528 531 aktsiat, mis moodustavad 8,51% äriühingu aktsiakapitalist ja mida kontrollib Evelyn Tihemets; (c) 2 507 508 aktsiat, mis moodustavad 4,71% äriühingu aktsiakapitalist ja mida hoiab Clearstream Banking Luxembourg esindajakonto kaudu Evelyn Tihemetsa jaoks ja arvel; (d) 2 716 445 aktsiat, mis moodustavad 5,11% äriühingu aktsiakapitalist ja mida hoiab Clearstream Banking Luxembourg esindajakonto kaudu David Trausti Oddsson'i jaoks ja arvel; (e) 612 872 aktsiat, mis moodustavad 1,15% äriühingu aktsiakapitalist ja mille omanik on Liechtensteinis registreeritud äriühing Katmandu Stiftung, mida kontrollib Ernesto Preatoni; ja (f) 1 146 731 aktsiat, mis moodustavad 2,16% äriühingu aktsiakapitalist ja mida hoiab Liechtensteinis registreeritud äriühing A.F.I American Financial Investments Ltd. Ernesto Preatoni jaoks ja arvel. 2) 11,53% kõikidest äriühingu aktsiatest, mida hoitakse Clearstream Banking Luxembourgi esindajakonto kaudu Venemaa kodaniku Vladimir Maslovi jaoks ja arvel. 3) 8,36% kõikidest aktsiatest kuulub Giuseppe Prevostile ja temaga seotud isikutele. Giuseppe Prevosti on äriühingu nõukogu (edaspidi „nõukogu") liige ja talle kuuluvad otseselt ja kaudselt äriühingu aktsiad, sh 1 058 060 aktsiat, mis moodustavad 1,99% äriühingu aktsiakapitalist ja kuuluvad otseselt Giuseppe Prevostile, 2 987 801 aktsiat, mis moodustavad 5,62% äriühingu aktsiakapitalist ja mida hoitakse UNICREDIT BANK AUSTRIA AG esindajakonto kaudu Giuseppe Prevosti jaoks ja arvel, 365 807 aktsiat, mis moodustavad 0,69% äriühingu aktsiakapitalist ja mida omatakse Luxembourgis registreeritud äriühingu Zunis S.A. kaudu, ning 35 929 aktsiat, mis moodustavad 0,07% äriühingu aktsiakapitalist ja mille otsene omanik on Giuseppe Prevosti abikaasa Donatella Grigioni. Äriühing ei ole sõlminud ühtegi aktsionäride lepingut ning juhatus ei ole teadlik ühestki äriühingu aktsionäride lepingust seoses nende osalusega äriühingus. Ühelgi aktsionäril ei ole teistest aktsionäridest erinevat hääleõigust. Käesoleva prospekti avaldamise kuupäeva seisuga ei kuulu ei äriühingule ega ühelegi tema tütarettevõtjale ühtegi äriühingu aktsiat.
B.7	Valitud tagasivaateline põhifinantsteave. Perioodile, mida käsitleb tagasivaateline põhifinantsteave, järgneval perioodil toimunud äriühingu finantsseisundi ja tulemuste oluliste muutuste kirjeldus.	Järgmistes tabelites on esitatud valitud põhifinantsteave 31. detsembri seisuga kolme majandusaasta kohta, mis lõppesid vastavalt 31. detsembril 2009, 31. detsembril 2010 ja 31. detsembril 2011, ning 30. juuni seisuga poolaastate kohta, mis lõppesid vastavalt 30. juunil 2011 ja 30. juunil 2012. Tabelites esitatud valikuline finantsteave on võetud kontserni vastavalt 31. detsembril 2009, 31. detsembril 2010 ja 31. detsembril 2011 lõppenud majandusaastate eriotstarbeliselt kombineeritud finantsaruannetest ja 30. juunil 2012 lõppenud poolaastat käsitlevast vahefinantsaruannetest (edaspidi „**finantsaruanded**"). Kõnealused eriotstarbelised kombineeritud finantsaruanded ja vahefinantsaruanded on koostatud kooskõlas Rahvusvaheliste Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) poolt välja antud rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega ja rahvusvaheliste finantsaruandlusstandardite tõlgendamise komitee (IFRIC) tõlgendusega, mis on üle võetud Euroopa Liidus. Kontserni finantsseisund on vastavalt 31. detsembril 2009, 31. detsembril 2010 ja 31. detsembril 2011 lõppenud majandusaastatel oluliselt muutunud. Kuigi kontserni tulud on olnud suhteliselt stabiilsed, on kasumlikkus ja võlad oluliselt muutunud. Kõige rohkem mõjutas kontserni finantsseisundit Kristiine Kaubanduskeskuse müük 2011. aastal. Kõnealuse tehingu tulemusel kasvas kontserni puhaskasum 2011. aastal 50,1 miljoni euroni võrreldes vastavalt 7,0 miljoni ja 1,3 miljoni euro suuruse kahjumiga 2010. ja 2009. aastal. Samuti on märkimisväärselt vähenenud kontserni finantsvõimendus – 31. detsembri 2011. aasta seisuga oli kontsernil kohustusi 41,4 miljoni euro väärtuses võrreldes 111,9 miljoni euroga ja 91,4 miljoni euroga vastavalt 31. detsembril 2010 ja 31. detsembril 2009. 30. juunil 2012. aastal lõppenud poolaastal tugevnes kontserni finantsseisund järjekindlalt. Käibe suurenemist Balti riikide taastuvatel kinnisvaraturgudel takistas suhteliselt madal laoseis. Kontserni finantsvõimendus hoiti kontrolli all tasumata võlgade täiendavate tagasimaksetega, mis vähendasid kontserni kohustusi 33,6 miljoni euroni.

	31. detsembril lõppenud majandusaasta			**30. juunil lõppenud poolaasta**	
KASUMIARUANNE ('000 EUR)	**2009**	**2010**	**2011**	**2011**	**2012**
Kogutulud	**21 999**	**21 051**	**17 449**	**8 016**	**9 932**
Müüdud kaupade maksumus	-17 917	-17 015	-16 407	-5 756	-8 070
Brutokasum	**4 082**	**4 036**	**1 042**	**2 260**	**1 862**
Turunduskulud	-1 103	-609	-352	-169	-289
Halduskulud	-4 130	-4 029	-5 237	-2 776	-2 707
Muud äritulud	1 357	219	54 280	54 692	118
Muud ärikulud	-1 397	-4 600	-1 875	-471	-1 220

		Ärikasum või –kahjum	**-1 191**	**-4 983**	**47 858**	**53 536**	**-2 236**
		Finantstulu	2 733	2 120	4 770	659	16
		Finantskulud	-2 883	-4 174	-2 877	-2 155	-679
		Ärikasum või –kahjum enne tulumaksu	**-1 341**	**-7 037**	**49 751**	**52 040**	**-2 899**
		Tulumaks	26	17	351	7	14
		Perioodi kasum või kahjum	**-1 315**	**-7 020**	**50 102**	**52 047**	**-2 885**
		Puhaskasum või -kahjum:					
		Emaettevõtte omanike osa	-3 455	-7 413	21 931	23 909	-2 889
		Mittekontrolliv osalus	2 140	393	28 171	28 138	4
			31. detsembri seisuga			**30. juuni 2012. aasta seisuga**	
		BILANSS ('000 EUR)	**2009**	**2010**	**2011**		
		Raha ja pangakontod	3 159	1 194	8 637	2 142	
		Lühiajalised nõuded	11 304	9 562	2 865	2 857	
		Varud	67 935	58 736	53 186	49 395	
		Müügiks hoitav põhivara	0	50 044	0	0	
		Käibevara kokku	**82 398**	**119 536**	**64 688**	**54 394**	
		Pikaajalised nõuded	12 492	19 949	152	152	
		Edasilükkunud tulumaksu vara	0	0	370	368	
		Materiaalne vara	10 207	12 049	21 863	21 393	
		Kinnisvarainvesteering	61 785	26 600	26 111	26 111	
		Immateriaalne vara	264	307	288	284	
		Põhivara kokku	**84 748**	**58 905**	**48 784**	**48 308**	
		VARA KOKKU	**167 146**	**178 441**	**113 472**	**102 702**	
		Lühiajaline võlg	16 080	83 271	14 002	6 898	
		Klientide ettemaksed	2 962	1 352	838	579	
		Lühiajalised kreditoorsed võlgnevused	2 825	3 648	1 791	1 497	
		Tasumisele kuluvad maksud	479	178	95	106	
		Lühiajalised eraldised	284	4,184	1 091	1 755	
		Lühiajalised kohustused kokku	**22 630**	**92 633**	**17 817**	**10 835**	
		Pikaajaline võlg	67 929	18 717	21 462	20 673	
		Muud pikaajalised kohustised	300	0	0	132	
		Edasilükkunud tulumaksu kohustis	445	419	1 962	1 878	
		Pikaajalised eraldised	97	166	173	52	
		Pikaajalised kohustused kokku	**68 771**	**19 302**	**23 597**	**22 735**	
		KOHUSTUSED KOKKU	**91 401**	**111 935**	**41 414**	**33 570**	
		Aktsiakapital	33 992	33 992	10 637	10 637	
		Ülekurss	45 089	45 089	0	0	
		Kohustuslik reservkapital	2 938	2 938	0	0	
		Ümberhindluse reserv	0	0	11 330	11 337	
		Välisvaluuta erinevused	-1 373	-1 382	-1 130	-1 130	
		Jaotamata kasum	-30 836	-36 388	27 693	49 624	

		Perioodi kasum või kahjum	-3 455	-7 413	21 931	-2 889
		Emaettevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital	**46 355**	**36 836**	**70 461**	**67 579**
		Mittekontrolliv osalus	29 390	29 670	1 597	1 553
		OMAKAPITAL KOKKU	**75 745**	**66 506**	**72 058**	**69 132**
		KOKKU KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	**167 146**	**178 441**	**113 472**	**102 702**
			31. detsembril lõppenud majandusaasta		**30. juunil lõppenud poolaasta**	
		Rahavood ('000 EUR)	**2009**	**2010**	**2011**	**2011**	**2012**
		Rahavood äritegevusest	11 286	933	-19 394	11 578	-3 158
		Rahavood investeerimistegevusest	-403	-14 768	95 764	95 361	-289
		Rahavood finantseerimistegevusest	-9 604	11 870	-68 927	-64 733	-3 048
		NETORAHAVOOD	**1 279**	**-1 965**	**7 443**	**19 050**	**-6 495**
			31. detsembril lõppenud majandusaasta		**30. juunil lõppenud poolaasta**	
		PÕHISUHTARVUD JA -NÄITAJAD	**2009**	**2010**	**2011**	**2011**	**2012**
		Aktsiate arv	53 185 422	53 185 422	53 185 422	53 185 422	53 185 422
		Kasum aktsia kohta (eurodes)	-0,06	-0,14	0,41	0,45	-0,05
		Brutokasumimarginaal, %	19%	19%	6%	28%	19%
		Ärikasumimarginaal, %	-5%	-24%	274%	668%	-23%
		Puhaskasumimarginaal, %	-16%	-35%	126%	298%	-29%
		Varade puhasrentaablus, %	-2%	-4%	15%	n/a	-3%
		Omakapitali puhasrentaablus, %	-7%	-18%	41%	n/a	-4%
		Omakapitali määr, %	28%	21%	62%	n/a	66%
		Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3.6	1.3	3.6	n/a	5.0
		Põhisuhtarvude arvutamine: Tulu aktsia kohta (eurodes) = emaettevõtte omanikele omistatav puhaskasum jagatuna lihtaktsiate keskmise arvuga. Brutokasumimarginaal, % = brutokasum jagatud kogutuludega. Ärikasumimarginaal, % = ärikasum jagatud kogutuludega. Puhaskasumimarginaal, % = emaettevõtte omanikele omistatav puhaskasum jagatuna kogutuludega. Varade puhasrentaablus, % = emaettevõtte omanikele omistatav puhaskasum jagatuna koguvarade keskmisega. Omakapitali puhasrentaablus, % = emaettevõtte omanikele omistatav puhaskasum jagatuna emaettevõtte omanikele omistatava omakapitali keskmisega. Omakapitali määr, % = emaettevõtte omanikele omistatav omakapital jagatuna koguvaradega. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja, % = käibevarad jagatuna lühiajaliste kohustustega.					
		Alates perioodist, mida käsitleb tagasivaateline põhifinantsteave, ei ole äriühingu põhifinantsnäitajad muutunud.					
B.8	Valitud arvestuslik finantsteave	Ei ole kohaldatav: käesolev kokkuvõte arvestuslikku finantsteavet ei sisalda.					
B.9	Kasumiprognoos	Ei ole kohaldatav: äriühing ei ole kasumiprognoosi avaldanud.					
B.10	Modifikatsioonid audiitori aruandes tagasivaatelise finantsteabe kohta	Finantsaruannete kohta koostatud audiitori aruanded ei sisalda modifikatsioone. Sellele vaatamata sisaldas sõltumatu vannutatud audiitori aruanne AS Pro Kapital Grupi 31. detsembril 2010. aastal lõppenud majandusaasta finantsaruannete kohta järgmisi märkusi: (a) audiitoritel puudus piisav auditi tõendusmaterjal muude konsolideeritud tulude kohta summas 31 052 933 Eesti krooni (1 984 644 eurot) ja kulude kohta summas 30 601 956 Eesti krooni (1 955 821 eurot), mis mõlemad olid seotud kontserni tolleaegse tütarettevõttega Multiservice S.l.r, ja (b) 31. detsembri 2010. aasta seisuga ei ole juhatus kontrollinud tütarettevõtjatesse tehtud finantsinvesteeringute, mille soetamismaksumus on 2 137 460 Eesti krooni (136 609 eurot), väärtuse langust.					
B.11	Käibekapital	Juhatus usub, et kontserni käibekapital on piisav kohustuste katteks vähemalt 12 kuu jooksul pärast					

		prospekti avaldamise kuupäeva.

Jagu C — Väärtpaberid

Osa	Pealkiri	Avaldatav teave
C.1	Väärtpaberite liik ja klass ning tunnuskood	Väärtpaberid: AS Pro Kapital Grupp lihtaktsiad ISIN kood: EE3100006040
C.2	Emissiooni valuuta	euro
C.3	Emiteeritud ja täielikult makstud aktsiate arv / emiteeritud ja osaliselt makstud aktsiate arv. Aktsia nimiväärtus.	Käesoleva prospekti avaldamise kuupäeva seisuga on äriühingu registreeritud aktsiakapital 10 637 084,40 eurot, mis on jagatud 53 185 422 täielikult makstud ja emiteeritud aktsiaks aktsia nimiväärtusega 0,2 eurot. Emiteeritud ja osaliselt makstud aktsiaid pole.
C.4	Väärtpaberitega seotud õigused	Äriühingu aktsiad kuuluvad ühte aktsiaklassi. Aktsiad jaotuvad *pari passu* (kuuluvad samasse järku). ***Aktsionäride üldkoosolek*** Iga aktsia annab omanikule äriühingu aktsionäride üldkoosolekul ühe hääle. Tavaliselt määrab aktsionäride üldkoosoleku päevakorra äriühingu nõukogu. Kui aktsionäride üldkoosoleku kutsuvad kokku aktsionärid või audiitor, määravad nemad ka üldkoosoleku päevakorra. Juhatusel või ühel või mitmel aktsionäril, kelle aktsiad moodustavad vähemalt ühe kümnendiku (või pärast kauplemisele võtmist ühe kahekümnendiku) äriühingu aktsiakapitalist, on õigus nõuda täiendavate küsimuste võtmist aktsionäride üldkoosoleku päevakorda, kui vastav nõue on esitatud hiljemalt 15 päeva enne aktsionäride üldkoosoleku toimumise kuupäeva. Äriühingu aktsionäride üldkoosolekul osalemise ja hääletamise õiguse saamiseks peab aktsionär olema registreeritud aktsiaraamatus seitse päeva enne üldkoosoleku toimumise kuupäeva. Aktsionär, kelle aktsiad on registreeritud esindaja nimel, ei saa hääleõigust kasutada, välja arvatud juhul, kui esindajakonto omanik on aktsionäri selleks volitanud. Aktsionär võib aktsionäride üldkoosolekul osaleda ja hääletada isiklikult või esindaja kaudu. Aktsionäride üldkoosoleku otsuse vastuvõtmiseks on tavaliselt vajalik üldkoosolekul osalenud häälte enamus. ***Aktsionäri õigus teabele*** Aktsionäridel on õigus saada aktsionäride üldkoosolekul juhatuselt teavet äriühingu tegevuse kohta. Juhatus võib keelduda teabe andmisest, kui on alust eeldada, et see võib oluliselt kahjustada äriühingu huve. Kui juhatus keeldub teabe andmisest, võivad aktsionärid nõuda, et üldkoosolek võtaks vastu otsuse aktsionäride nõudmise õiguspärasuse kohta, või esitada kahe nädala jooksul aktsionäride üldkoosoleku toimumisest kohtusse hagita menetluses avalduse, et kohustada juhatust teavet andma. ***Õigus dividendile*** Kõikide aktsiate eest on õigus saada dividendi. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule võib aktsionäride üldkoosolek heaks kiita dividendide väljamaksmise juhatuse esitatud kasumi jaotamise ettepanekus sätestatud tingimustel. Nõukogul on õigus teha juhatuse esitatud kasumi jaotamise ettepanekus muudatusi enne selle aktsionäride üldkoosolekul otsustamiseks seadmist.
C.5	Väärtpaberite vaba võõrandamise piirangud	Äriühingu põhikiri (edaspidi „**põhikiri**“) ei piira aktsiate vaba võõrandamist. Aktsiate suhtes ei kohaldu ühtegi üldist võõrandamise piirangut.
C.6	Luba kauplemiseks / reguleeritud turu nimetus	NASDAQ OMX Tallinn AS-le on esitatud taotlus aktsiate kauplemisele võtmiseks reguleeritud turu lisanimekirjas.
C.7	Dividendide maksmine	Kontsern kavatseb dividendide maksmisel arvesse võtta kapitalivajadusi, kontserni põhiprojektide arenguetappe, kontserni finantsolukorda, kinnisvarasektori arengutsüklit ja muid asjakohaseid asjaolusid. 2013. ja 2014. aastal eeldatavalt dividende ei maksta. Dividendide maksmise ja summa üle otsustab äriühingu aktsionäride üldkoosolek ja see sõltub olemasolevast rahast, eeldatavast rahavajadusest, tegevuse tulemustest ja kontserni finantsseisundist ning äriühingu suhtes siduvatest rahastamislepingute piirangutest ja muudest asjakohastest asjaoludest.

Jagu D – Riskid

Osa	Pealkiri	Avaldatav teave
D.1	Äriühingule ja äriühingu tegevusalale omased peamised riskid	**Kontserni tegevusega seotud riskid** ***Kinnisvara arendusprojektide pikaajalisuse tõttu on kontserni tegevus seotud mitmesuguste riskidega.*** Kontserni põhitegevuseks on kinnisvaraarendus. Kinnisvaraarenduse tsükkel kestab enamasti mitmeid aastaid. Seetõttu on kontserni äritegevus avatud erinevatele riskidele. Kontserni tegevust, tulemusi, finantsseisundit ja kasumlikkust võivad muu hulgas kahjustada järgmised asjaolud: (a) makromajanduslik keskkond, turutingimused ja muud sarnased asjaolud, mis ei sõltu kontserni tegevusest, võivad aja jooksul muutuda ja põhjustada prognoositust erinevaid arendustegevuse kulusid ja/või tulu vähenemist; (b) kontsern ei pruugi olla võimeline muutunud asjaoludest tulenevalt oma (rahastamis- või muudest lepingutest tulenevaid) kohustusi kohaselt täitma; (c) kontsernile kohalduvaid seadusi ja muid õigusaktide võidakse muuta; (d) detailplaneering, kinnisvara kasutusotstarve või muud arendustegevuse jaoks olulised tingimused võivad aja jooksul muutuda ja kontsernil ei pruugi olla võimalik selliste muutuste tulemusi piisavalt mõjutada. ***Kontsernil ei pruugi olla võimalik omandada arendamiseks kinnisvara sobivatel tingimustel*** Kontsernile kuulub palju kinnisvaraobjekte, mida ta võiks arendada. Kui aga kontsernil tuleb omandada arendamiseks täiendavat kinnisvara, peab ta selle omandama õigeaegselt ja vastuvõetavatel tingimustel.

Kontsernil ei pruugi erinevatel põhjustel (sh nt suurenenud konkurents vastavas kinnisvaraturu segmendis jms) õnnestuda sellist kinnisvara vastuvõetavatel tingimustel omandada. See, kui kontsernil ei õnnestu kinnisvara omandada, võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Kontsernil ei pruugi õnnestuda saada sobivat detailplaneeringut ning vajalikke lubasid ja muid kooskõlastusi

Kinnisvara arendamiseks peab vastava maaüksuse suhtes olema kehtestatud detailplaneering, kus on muu hulgas paika pandud maaüksuse kasutusotstarve (või otstarbed), maaüksusel lubatud hoonete maksimaalne arv, suurim lubatud ehitusalune pindala ning hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitamisega alustamiseks peab olema väljastatud ka kehtiv ehitusluba. Selleks, et alustada maaüksusel hoonete või muude rajatiste ehitamisega, võib kontsernil olla vaja hankida ka muid lubasid ja kooskõlastusi. Lisaks võib kontsern vajada luba omandatud maaüksustel olevate ehitiste lammutamiseks. Kui lammutamiseks ei anta luba või kui lammutamise tagajärjel tekkivad jäätmed vajavad erikäitlemist (nt seetõttu, et sisaldavad ohtlikke aineid), nõuab see kontsernilt täiendavaid rahalisi vahendeid.

Sobiliku detailplaneeringu, ehitusloa ja muude vajalike lubade ning kooskõlastuste hankimise protsess allub seadusega sätestatud üksikasjalikele eeskirjadele ja korrale ning võib võtta mitu aastat aega (seda, kui kaua see aega võtab, on võimatu täpselt ette ennustada, ja aega võib minna arvatust oluliselt rohkem). Lisaks kaasnevad nimetatud protsessiga olulised kulud, mida kontsern peab kandma detailplaneeringu või vajalike lubade ja kooskõlastuste taotlemise ajal. Isegi kui kontsern esitab taotluse arendustegevuseks vajaliku detailplaneeringu algatamiseks või muude vajalike lubade ja kooskõlastuste saamiseks, ei pruugi ta saada detailplaneeringut ega lubasid või kooskõlastusi, mis on sobilikud kontserni poolt kavandatavate arendusprojektide tarbeks (nt võib detailplaneeringu kohaselt olla lubatud kontserni poolt soovitust väiksema arvu või väiksema pindala hoonete ehitamine). Kuid kontsern peab kandma nimetatud kulud olenemata sellest, milline on vastava menetluse tulemus.

Kontsernil puuduvad vajalikud kehtestatud detailplaneeringud Kalaranna ja Klīversala elamukomplekside arendamisega alustamiseks. Kavandatud kinnisvaraprojektide arendamiseks on kontsernil vaja hankida ka mitu ehitusluba ja muid kooskõlastusi.

Seetõttu võib juhtuda, et kontsernil ei õnnestu saada detailplaneeringut, ehituslubasid või muid lubasid ja kooskõlastusi, mis võimaldaksid kontsernil arendada nimetatud kinnisvaraprojekte oma plaanide kohaselt. Lisaks võib nimetatud planeeringu, lubade või kooskõlastuste hankimine võtta kauem aega, kui kontsern on eeldanud. Samuti on olemas võimalus, et kehtestatud detailplaneeringut või muud antud luba või kooskõlastust muudetakse vaidlustamise tulemusena selliselt, et see ei ole kooskõlas kontserni huvidega. Kui kontsernil ei õnnestu hankida planeeringut, lubasid või kooskõlastusi ajal ja tingimustel, mis on sobilikult kavandatud arendustegevuseks, või kui planeering, load või kooskõlastused sisaldavad vigu või kui neid muudetakse, võib see oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi või finantsseisundit.

Kontserni kinnisvara võidakse avalikes huvides sundvõõrandada

Juhul kui kontserni omandatud maad vajatakse avalikes huvides (näiteks tee-ehituseks), võib riik või kohalik omavalitsus omandada maa kontsernilt hüvitise eest, mis ei või olla väiksem maa harilikust väärtusest. Selline hüvitis ei tarvitse siiski olla piisav, et korvata kogu kontsernile põhjustatud kahju. Kontsernile kuuluva mis tahes kinnisvaraobjekti sundvõõrandamine võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi või finantsseisundit.

Sõltuvus vähestest suurprojektidest suurendab riske, mis kontsernil seoses iga projektiga on

Kontsern plaanib arendada üsna vähesel arvul suurprojekte. Kontserni kavandatud arendusprojektid viiakse ellu peamiselt Tallinnas, Riias või Vilniuses. Keskendumine vähestele projektidele võib suurendada kontserni tulemuste kõikuvust. Lisaks suurendab see kontserni riske, mis on seotud (a) iga kontserni arendusprojektiga; või (b) Tallinna, Riia ja Vilniuse kinnisvaraturuga. See, kui kontsern ei suuda kavandatud arendusprojekte lõpule viia (nt ei suuda kinni pidada kavandatud eelarvest ja/või arendust kavandatud aja jooksul lõpule viia) võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Kaks kolmest lähiajaks plaanitud arendusprojektist, st Peterburi tee kaubanduskeskus ja Tondi kvartal, asuvad Eestis Tallinnas ning moodustavad ligikaudu 42% kontserni kinnisvaraportfelli hinnatud väärtusest. Eesti makromajandusnäitajad on ajalooliselt olnud Läti ja Leedu omadega võrreldes stabiilsemad. See ei taga siiski, et see ka tulevikus nii on. Eesti makromajandusnäitajate väikseimgi ebastabiilsus võib seega oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi või finantsseisundit.

Projektide pikaajalisuse tõttu võivad prognoosid osutuda ebatäpseks

Kontsern arendab kinnisvara vastava projekti jaoks koostatud äriplaani alusel. Nimetatud plaanid põhinevad muu hulgas tulevikus esinevatel asjaoludel. Kuivõrd projektid on pikaajalised, on raske hinnata tulevikus tekkida võivaid kulusid, saadavat tulu, kehtivaid hindasid, vajadust rahastamise järele ning muid sarnaseid arendusprojektidega seotud asjaolusid. Kui kontserni prognoosid on ebatäpsed, võib see oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi, finantsseisundit või kasumlikkust.

Kinnisvaraobjektide hindamisaruande järgne väärtus erineb finantsaruannete järgsest väärtusest ning kontserni kinnisvaraobjektide väärtus võib tulevikus langeda

Kokku hinnati dokumendis „Pro Kapitali Eesti, Saksa, Läti ja Leedu kinnisvaraportfelli investeerimisväärtuse kokkuvõte“ (edaspidi „**hindamisaruanne**“) 11 kinnisvaraobjekti investeerimisväärtuseks 180,0 miljonit eurot (Eestis, Lätis ja Leedus asuva 10 objekti väärtuseks hinnati 2012. aasta aprillis 172,5 miljonit eurot ja Saksamaal asuva ühe projekti väärtuseks hinnati 2012. aasta juunis 7,5 miljonit eurot). Hindamisaruandes hinnati objektide investeerimisväärtust. Nimetatud kinnisvaraobjektid on finantsaruannetes kajastatud kas (a) varudena, mida hinnatakse soetamisväärtuses, või (b) materiaalse vara või investeerimisobjektidena, mille hindamisel lähtutakse õiglasest väärtusest. Lisaks on nimetatud kinnisvaraobjektide investeerimisväärtuse hindamisel kasutatud võtteid ja meetodeid, mis erinevad finantsaruannetes kasutusel olevatest. Seega erineb nimetatud kinnisvaraobjektide finantsaruannetes kajastatud väärtus oluliselt nende hindamisaruandes märgitud investeerimisväärtusest.

Investeerimisväärtust hindas erinevate eelduste alusel SIA „NEWSEC VALUATIONS LV”, mis on registreeritud Läti ettevõtjaregistris registrikoodi nr 40103216919 all („**Newsec**”). Kui tegelikud asjaolud erinevad eeldustest, millel hindamine põhines, võib kontserni kinnisvaraobjektide hinnatud investeerimisväärtus olla ebatäpne. Hinnatud kinnisvaraobjektide väärtus võib aja jooksul muutuda. Seega, kui hiljem viiakse läbi uus hindamine, võib selle tulemus erineda hindamisaruandes märgitud investeerimisväärtusest.

Sellele vaatamata kinnitab äriühing, et (a) äriühingule teadaolevalt olid tema poolt Newsec’ile edastatud andmed, eeldused ja dokumendid täpsed ja täielikud ning (b) hindamisaruandes hinnatud kinnisvaraobjektid ei ole pärast hindamise kuupäeva oluliselt muutunud. Iga investor peaks siiski arvestama, et kui mõni käesolevas prospektis kirjeldatud riskidest peaks realiseeruma, võib see kaasa tuua kontsernile kuuluva kinnisvara investeerimis- või turuväärtuse vähenemise. Väärtuse vähenemise põhjused ei pruugi sõltuda kontsernist.

Kontsernil ei pruugi olla kahju hüvitamiseks piisav kindlustuskaitse või piisavalt selleks ettenähtud reserve

Kontsern on sõlminud kindlustuslepingud, et kindlustada end erinevate kahjuliikide vastu. Kindlustuskaitse on siiski piiratud ning erinevad riskid (nt teatud laadi loodusõnnetused ja terrorirünnakud) ei ole erinevatel põhjustustel kindlustusega kaetud (nt seetõttu, et nende vastu ei saagi kindlustada, või seetõttu, et kindlustamise hind on juhatuse hinnangul riski suurusega võrreldes liiga kõrge). Äriühing usub, et hangitud kindlustuskaitse vastab majandusharus kehtivale tavale. Sellele vaatamata ei tarvitse kindlustus olla piisav, et korvata kontsernile täielikult kogu kantud kahju. Näiteks isegi juhul, kui kindlustus on piisav selleks, et katta kontserni otsene kahju, võib kontserni negatiivselt mõjutada see, et tal jääb saamata tulu endale kuuluva kinnisvara tõttu või kinnisvaraga seoses. Eelnimetatud negatiivsed sündmused või ebapiisav kindlustuskaitse (a) võib tuua kaasa investeeringutest või tulevikuks kavandatud tulust ilmajäämise ning selle, et kontsernil tekivad täiendavad kohustused või täiendav vastutus; ning (b) võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi, kasumlikkust ja finantsseisundit.

Samuti puuduvad kontsernil eraldi vahendid või reservid nimetatud sündmuste puhuks.

Kontsern sõltub kolmandast isikust ehitusettevõtjatest

Kontsern sõltub kolmandast isikust ehitusettevõtjatest. Kui kontsern ei suuda sõlmida kolmandast isikust ehitusettevõtjatega projekteerimis- või ehituslepinguid vastuvõetavatel tingimustel või ei jõua kokkuleppele sõlmitud projekteerimis- või ehituslepingutesse mõistlike muudatuste tegemises või kui ehitusettevõtja rikub nimetatud lepingut või ei täida kohustusi, mis tal seaduse kohaselt on, sh nõudeid, mis on ehitusloa kehtivuse eeltingimuseks (nt kohustus sõlmida ehitusettevõtja vastutuskindlustuse poliis, mis kehtib kogu ehitusloa kehtivuse ajal) mis tahes põhjusel, võib kontsern olla sunnitud kandma täiendavaid kulusid või kahju või jääda ilma kavandatud tulust. Iga selline rikkumine võib ka kaasa tuua vastava arendusprojekti valmimise edasilükkumise. Iga taoline sündmus võib kahjustada kontserni tegevust, tulemusi, finantsseisundit ja kasumlikkust.

Samuti peab arvestama sellega, et Leedu õiguse kohaselt vastutab juhul, kui töövõtja ei täida oma kohustusi ning läheb pankrotti või likvideeritakse, garantiiajal ilmnenud vigade ja puuduste eest kinnisvara ostja ees kinnisvaraprojekti arendaja. Kehtivate Leedu õigusaktide kohaselt on ehitise garantiiaeg 5 aastat nähtavate osade puhul (näit katus, aknad, uksed, fassaad, seinad) ja 10 aastat varjatud osade puhul (st osad, mille puhul on vajalik erihindamine, nt tehnovõrgud, isolatsioon jne) ning tootja määratud teatud periood (tavaliselt 1–5 aastat) paigaldatud süsteemide puhul (kütte- ja elektrisüsteem jne). Seega, kui mõni Leedu ehitusettevõtja, mida kontserni kuuluvad äriühingud (edaspidi „**kontserni kuuluvad äriühingud**“ või „**kontserni kuuluv äriühing**“) kasutavad, pankrotistub või likvideeritakse, võidakse kontserni kuuluvad äriühingud lugeda vastutavaks vastavalt eelkirjeldatule ja see võib oluliselt kahjustada kontserni tulemusi või finantsseisundit. Hetkel on pankrotis ja likvideeritud üksnes Leedus Vilniuses Aguonu tänaval arendatava kinnisvaraprojekti, mida juhib PK Invest UAB, esimese etapi peatöövõtja. Töövõtja on lõpetanud peaaegu kõik nimetatud kinnisvaraprojekti peamised ehitustööd.

Kontsern ei suuda projekte oma plaanide kohaselt arendada, kui tal ei õnnestu kaasata täiendavat kapitali või teenindada olemasolevaid võlakohustusi

Kontsern tegutseb kapitalimahukas majandusharus ja vajab kinnisvaraobjektide omandamiseks ja arendamiseks palju käibekapitali. Seetõttu, kui kontsernisisesed või arendatud kinnisvaraobjektide müügist tekkinud rahavood on oodatust erinevad või teistelt kohalikelt või üleilmsetelt laenuandjatelt saadavad summad osutuvad vajaminevast väiksemaks, võib see oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

27. augustil 2012. aastal alustas äriühing uute äriühingu aktsiate avalikku pakkumist vastavalt 22. augusti 2012. aasta aktsiate avaliku pakkumise ja noteerimisprospektile, mille äriühing tühistas 10. septembril 2012. aastal (edaspidi **„pakkumine“**). Pakkumine oli suunatud Eesti, Läti ja Leedu avalikkusele ja kutselistele investoritele nii Eestis, Lätis ja Leedus kui ka mujal. 10. septembril 2012. aastal otsustas äriühing pakkumise tühistada aktsiate nõudluse puudumise tõttu äriühingu aktsionäride jaoks vastuvõetaval hinnatasemel. Äriühingu uute aktsiate väljalaskmise teel omakapitali kaasamise võimaluse äralangemine viitab võimalusele, et äriühingul ei pruugi olla võimalik kaasata omakapitali planeeritud arendusprojektide jaoks. Omakapitali kaasamise võimaluse äralangemisel võib olla oluline negatiivne mõju äriühingu suutlikkusele kaasata võõrkapitali (pangalaenud, võlakirjaemissioonid jne). Täiendava kapitali kaasamise katsega kaasnevad äriühingule kulutused. Sellised kulutused tuleb äriühingul kanda ka siis, kui kapitali kaasamise katse nurjub. Näiteks tekkis äriühingul pakkumise ettevalmistamise ja läbiviimisega kogukulu summas 1,08 millionit eurot vaatamata sellele, et täiendavat kapitali ei kaasatud.

Kontserni võlakohustused on märkimisväärsed. 30. juuni 2012. aasta seisuga oli kontsernil pikaajalisi laene kokku summas 20 673 tuhat eurot ja lühiajalisi laene kokku summas 6 898 tuhat eurot. Kuid hoolimata olemasolevatest võlakohustustest on kontsernil kavandatud projektide arendamiseks vaja kaasata täiendavat kapitali (võla- või omakapitali). Kui kontsernil ei õnnestu vajaminevat kapitali kaasata (nt kui soodsatel tingimustel laenu saamine on piiratud), tuleb projektid edasi lükata. Kui kontsernil ei õnnestu kaasata vajaminevat kapitali, ei saa ta oma äritegevust kavandatul kujul ellu viia. See, kas ja millistel tingimusel kontsernil õnnestub kaasata täiendavat kapitali, ja see, kas kontsern on võimeline oma võlakohustusi täitma, sõltub erinevatest teguritest, sealhulgas teguritest, mis ei sõltu kontsernist (nt üldine majandus- ja turuolukord, üldised rahalised ja ärilised tegurid jms). Olemasolevad võlakohustused ning vajadus kaasata täiendavat kapitali vähendab ka kontserni paindlikkust oma tegevuse kavandamisel ja projektide elluviimisel ning annab konkurentsieelise kontserni konkurentidele, kellel on vähem võlakohustusi.

Kui kontsern ei ole võimeline oma võlakohustusi teenindama, refinantseerima või ümber kujundama, võib tal tekkida vajadus varasid müüa või täiendavat kapitali kaasata. Kontsernil ei pruugi õnnestuda teha seda soodsatel või kontsernile vastuvõetavatel tingimustel. Kui kontsernil ei õnnestu kaasata vajaminevat täiendavat kapitali, ei suuda ta oma arendusprojekte plaanide kohaselt ellu viia. Kui kontsern ei suuda teenindada, refinantseerida või ümber kujundada oma võlakohustusi või kaasata täiendavat kapitali (võla- või omakapitali), võib see oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi, kasumlikkust ja finantsseisundit.

Kontsern peab täitma erinevaid rahastamislepingutest tulenevaid tingimusi. Kui ta seda ei tee, võib ta ilma jääda oma varadega seotud õigustest

Kontsern on kaasanud võõrkapitali krediidiasutustest rahastamislepingute alusel laenu võtmise ja vahetusvõlakirjade emiteerimise teel. Nimetatud rahastamislepingud sisaldavad mitmeid kohustusi ja keelde ning tingimusi, mille kohaselt on teatud tegevusteks vaja laenuandja nõusolekut; sellisteks tegevusteks on muu hulgas täiendava laenu võtmine, tagatise andmine või varade tagatisena kasutamine, kolmandatele isikutele õigusi andvate üüri-, rendi- või muude lepingute sõlmimine koormatud varade suhtes, kontserni struktuuri muutmine, teise äriühinguga ühinemine, kontserni kuuluvate äriühingute aktsiakapitali suurendamine või vähendamine, kontserni kuuluvate äriühingute põhitegevusala või juhatuse pädevuste muutmine, teistesse ettevõtetesse investeerimine või ettevõtte või selle osa võõrandamine. Mõnes kontserni

kuuluva äriühingu rahastamislepingus on sätestatud ka vastava äriühingu kohustus säilitada lepingu kehtivuse ajal teatud finantstase ja -suhtarvud.
Kontserni rahastamislepingud näevad ette, et kui mõnda kohustust või keeldu rikutakse või kui enne tehingut ei küsita laenuandja nõusolekut, nagu ette nähtud, peetakse seda lepingu oluliseks rikkumiseks ning laenuandjal on õigus nõuda laenu ennetähtaegset tagasimaksmist ja kasutada muid lepingust või seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid (nt nõuda leppetrahvi ja/või kahju hüvitamist). Kontserni kuuluvate äriühingute sõlmitud rahastamislepingud sisaldavad erinevaid sätteid, mis käsitlevad täiendavaid lepingurikkumisi, sh rikkumisi, mis tekivad teise kontserni kuuluva äriühingu lepingurikkumisest (nn „cross-default"), mis allutavad kontserni vastava laenuandja või teiste võlausaldajatega sõlmitud muude lepingute mittetäitmise riskile. Lisaks on rahastamislepingute kohaselt rikkumisega tegemist ka siis, kui laenusaaja võtab endale täiendavaid olulisi finantskohustusi või kontrollosalus laenusaajas muutub ilma laenuandja eelneva nõusolekuta.
Lisaks näevad kontserni rahastamislepingud ette kontserni äriühingute kohustuse pantida oma vara (sh kinnisvara, tütarettevõtjate aktsiaid või muud vara). Enamik kontserni kinnisvarast on vastavate laenuandjate kasuks hüpoteegiga koormatud. Mõned pandid ja hüpoteegid tagavad ka kõiki laenuandja olemasolevaid ja potentsiaalseid nõudeid teiste kontserni kuuluvate äriühingute vastu. Rahastamislepingute rikkumine võib kaasa tuua selle, et kontsern jääb ilma panditud varaga seotud õigustest või vara omandiõigusest, või selle, et kontsern on sunnitud vara ebasoodsatel tingimustel maha müüma (nt hinnaga, mis jääb alla turuhinnale ega kata laenujääki, mistõttu jäävad tal nimetatud kinnisvaraobjektiga seoses endiselt osaliselt alles kohustused rahastajate ees).
Lisaks on teatud kontserni kuuluvad äriühingud (sh äriühing) väljastanud garantiisid, millega tagatakse teatud kohustusi, mis kontsernil rahastamislepingute kohaselt on. See võimaldab juhul, kui laenusaaja jätab rahastamislepingus sätestatud kohustused täitmata, finantseerimisasutusel nõuda kohustuste täitmist garantiikirja väljastajalt (näiteks äriühingult). Seetõttu ähvardavad kontserni kui tervikut riskid, mis on seotud rahastamislepingutes sätestatud kohustuste täitmata jätmisega tütarettevõtjate poolt. 30. juuni 2012. aasta seisuga olid kontserni kuuluvad äriühingud (sh äriühing) väljastanud garantiikirju kokku 26 484 tuhande euro ulatuses. Lisaks on äriühing väljastanud garantii, millega tagatakse (koos Pro Kapital Eesti AS-iga) laenulepingust tulenevaid võimalikke nõudeid Täismaja AS-i vastu. Garantiisummaks on võimaliku nõude maksimaalne suurus. Garantii kehtib 2. maini 2017.
Lisaks näevad teatud kontserni kuuluvate äriühingute (nt PK Invest UAB) poolt sõlmitud laenulepingud ette kõigi vastavale äriühingule selle aktsionäri või seotud isiku poolt väljastatud laenude allutamise panga poolt väljastatud laenule. Nimetatud lepingute ja allutamiselepingute kohaselt ei või teatud kontserni kuuluvad äriühingud teistele kontserni kuuluvatele äriühingutele ühtegi osa laenust ega intressidest tagasi maksta enne, kui on tagasi makstud laenud, millele kontsernisisesed laenud on allutatud. Järelikult piiravad kõnealused sätted vahendite liikumist kontserni kuuluvate äriühingute vahel, mis võib oluliselt kahjustada kontserni kuuluvate äriühingute või kontserni kui terviku finantsseisundit.
Käesoleva prospekti koostamise päeva seisuga ei ole finantsasutused esitanud ühtegi nõuet seoses rahastamislepingute tingimuste võimaliku rikkumisega. Juhatus usub, et ükski kontserni kuuluvatest äriühingutest ei riku oma laenulepingutest tulenevaid kohustusi.
Rahastamiselepingute rikkumine või laenuandja poolt esitatud ennetähtaegse tagastamise nõue või see, kui mõnelt laenuandjalt ei saada mõneks kontserni tegevuseks luba või kinnitust õigustest loobumise kohta, võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi, kasumlikkust ja finantsseisundit.
Äriühing sõltub tütarettevõtjate rahavoogudest
Äriühing on valdusettevõtja, kes tegutseb tütarettevõtjate kaudu. Äriühingule kuulub 100% osalus viies peamises tütarettevõtjas, millele omakorda kuulub 100% osalus 14 äriühingus, millest seitse asuvad Lätis, üks Saksamaal, kaks Leedus ja neli Eestis, ning 99% ja 96% osalus veel kahes tütarettevõtjas Eestis ja 70% osalus Lätis asuvas tütarettevõtjas. Äriühingul endal olulisi varasid ei ole, välja arvatud investeeringud tütarettevõtjatesse. Seetõttu sõltub äriühingu suutlikkus maksta aktsionäridele dividende ja täita oma kohustusi tütarettevõtjatelt saadavatest dividendidest.
Eesti, Läti, Leedu ja Saksa õiguses on sätestatud kapitali säilitamise ja muud asjakohased nõuded, mis seavad kontserni liikmetele piirangud dividendide maksmisel ja muude maksete tegemisel. Eesti Vabariigi õiguse kohaselt võib äriühing maksta dividende ja teha muid makseid ainult siis, kui tema kasum ja jaotamata kasum on selleks piisav.
Läti õiguse kohaselt võib dividendide maksmise välja kuulutada ainult üks kord majandusaasta jooksul juhatuse esitatud kasumi jaotamise ettepanekul põhineva aktsionäride üldkoosoleku otsusega kasumi jaotamise kohta. Dividende ei või määrata, arvutada ega välja maksta, kui äriühingu omavahendite netoväärtus on majandusaasta lõpus või langeks väljamaksmise tulemusel alla äriühingu aktsiakapitali kogusumma.
Leedu õiguse kohaselt võib dividendid välja kuulutada aktsionäride üldkoosoleku otsusega kasumi jaotamise kohta. Dividendid võib välja maksta majandusaasta eest; sellisel juhul kuulutatakse dividendid välja aktsionäride iga-aastase üldkoosoleku otsusega, mis põhineb juhatuse kasumi jaotamise ettepanekul. Majandusaasta eest dividendide maksmise otsust ei tohi vastu võtta, kui äriühingul on kohustusi, mis on dividendide maksmist käsitleva otsuse tegemise ajal täitmata, kui äriühing on asjaomase aruandeperioodi lõpus kahjumis ja kui äriühingu omakapital on või langeks dividendide maksmise tagajärjel alla äriühingu registreeritud kapitali ja moodustatud reservide kogusummat. Lisaks võib dividende maksta majandusaastast lühema perioodi eest. Sellisel juhul peavad dividendide maksmist taotlema aktsionärid, kellel on vähemalt 1/3 häältest, ning koostatakse raamatupidamise vahearuanne. Majandusaastast lühema perioodi eest dividendide maksmise otsust ei või vastu võtta, kui äriühingul on kohustusi, mis on dividendide maksmist käsitleva otsuse tegemise ajal täitmata, või äriühing ei suuda täita jooksva majandusaasta finantskohustusi või äriühing on asjaomase aruandeaasta lõpus kahjumis.
Saksa õiguse kohaselt võivad Saksamaa aktsiaseltsid maksta aktsionäridele dividende ja teha muid makseid ainult siis, kui sellised maksed ei ole vastuolus kapitali säilitamise nõuetega. Kapitali säilitamise nõuete kohaselt ei tohi aktsionäridele makseid teha ulatuses, milles vahendid on vajalikud äriühingu registreeritud aktsiakapitali säilitamiseks, välja arvatud juhul, kui on sõlmitud kontrollimis- või tulude liitmise leping Saksa aktsiaseltside seaduse (Aktiengesetz) paragrahvi 291 tähenduses. Seetõttu sõltub äriühingu finantsseisund sellest, kas tütarettevõtjad suudavad dividende maksta. Lisaks piiravad dividendide maksmist ka lepingulised kohustused, mis on siduvad kontserni kuuluvate äriühingute suhtes.
Kontsern on avatud oma klientide ja muude tehingu vastaspoolte krediidiriskile
Kontserni ohustab krediidirisk. Kontsern jälgib pidevalt oma klientide ja muude tehingupoolte maksekäitumist. Võib juhtuda, et tehingu vastaspooled ei suuda lisaks lepingulistele rahalistele kohustustele hüvitada kontsernile kahju, mis on tekkinud nende mitterahaliste kohustuste täitmata jätmise tagajärjel. Tehingu vastaspoole kohustuste täitmata jätmise tõttu võivad kontserni liikmed muu hulgas jätta täitmata muudes

lepingutes sätestatud kohustused ja peavad seetõttu maksma hüvitist lepingu vastaspoolele, ilma et nad saaksid hüvitist neilt tehingu vastaspooltelt, kes jätsid esmalt enda kohustused täitmata, ning see võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Üürilepingutega seotud riskid

Kontserni üürilepingud on jagatud kahte kategooriasse: tähtajalised üürilepingud ja tähtajatud üürilepingud. Kontsern kasutab mõlemat liiki üürilepinguid sõltuvalt turu olukorrast ja asjaomastest kinnisvaraobjektidest.

Tähtajatud üürilepingud kujutavad endast siiski riski, et paljud neist võidakse lühikese aja jooksul lõpetada. Tähtajalisi üürilepinguid kavatseb kontsern pikendada, olles paindlik ja tehes üürnikega koostööd. Samas ei ole garanteeritud, et see kontsernil ka õnnestub. Võib juhtuda, et üürilepingute lõpetamise vältimiseks on kontsern sunnitud nõustuma üüri vähendamisega. Paljude üürilepingute alusel kontsernile makstava üüri vähendamine ja/või paljude üürilepingute üheaegne lõpetamine võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Praegu on üürilepinguid sõlmitud 886 tuhande euro väärtuses, mis moodustab suhteliselt väikese osa kontserni kogutuludest. Tulu üürimaksetest kasvab eeldatavalt oluliselt pärast Peterburi tee kaubanduskeskuse valmimist, mis kavatsetakse esialgu üürile anda, et tasakaalustada üürimaksetest tulenevaid rahavooge, ja seejärel müüa, kui tingimused on soodsad.

Lepingulised riskid ja kohtumenetlused

Kontserni ja tema lepingupartnerite vahel võivad tekkida lepingu kehtivuse või lepinguliste kohustuste täitmisega seotud vaidlused. Need võivad viia vahekohtu- või kohtumenetluseni, mille tulemus ei ole kontserni jaoks soodne. Muu hulgas võib kontserni poolt omandatud või müüdud varal, sh kinnisvaral, olla varjatud puudusi (nt reostus või varjatud puudused ehitustöödes jms), mis ilmnevad alles pärast seda, kui vara on omandatud või müüdud, ning see võib viia vaidlusteni kontserni ja lepingupartneri vahel ja kontserni vara omandiõigus võidakse vaidlustada seoses varas või vastavas lepingus leiduvate puudustega. Vaidluse kestel kontserni kuuluvate äriühingute suhtes esialgse õiguskaitse või hagi tagamise abinõude kohaldamine võib oluliselt takistada kontserni tegevust. Seega võib see kahjustada ka kontserni finantsseisundit ja tulemusi.

Kontsern võib aeg-ajalt osaleda mitmes kohtumenetluses, mis võib samuti kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit. Praegu on käimas mitu kohtumenetlust. Kõige olulisem pooleliolevatest kohtumenetlustest käsitleb Aprisco B.V. nõudeid äriühingu väljastatud garantiikirja alusel. Aprisco B.V. esitas äriühingu vastu Madalmaade kohtusse kaks erinevat hagi: (i) kahju hüvitamise nõue summas 2 300 000 eurot või kohtu määratud summas ja (ii) nõue 904 106 euro pluss viivise või 524 000 euro pluss viivise maksmiseks. Rotterdami ringkonnakohus tegi 4. juulil 2012. aastal otsuse, et äriühing peab maksma Aprisco B.V.-le 1 409 265,20 eurot. Äriühing esitas 11. septembril 2012 Haagi apellatsioonikohtule nõuetekohase apellatsioonkaebuse. 6. augustil 2012 oli Aprisco B.V. juba esitanud Eestis asuvale Harju Maakohtule taotluse Rotterdami kohtu otsuse tunnustamiseks ning selle Eestis täidetavaks tunnistamiseks. 14. septembril 2012 esitas äriühing oma seisukoha Aprisco B.V. taotluse kohta ning taotles Harju Maakohtus menetluse peatamist. Äriühingu peamisteks argumentideks oli, et Rotterdami kohtu 4. juuli 2012. aasta otsus ei ole jõustunud ning seda ei saa seetõttu tunnustada ega täidetavaks tunnistada ning et otsuse tunnustamine oleks vastuolus Eesti õiguse oluliste põhimõtetega (avaliku korraga).

Kontserni keskkonnavastutus

Kontserni tegevuse suhtes kehtivad keskkonnakaitsenormid ja -eeskirjad, mis käsitlevad muu hulgas jäätmekäitlust, pinnasereostust, ümbritseva õhu kaitset ja veekasutust. Lisaks võidakse asjaomaseid õigusakte tulevikus muuta. Seaduste ja eeskirjade ning nende alusel antud lubade ja seotud lepingute tingimuste rikkumine (sh kontserni tegevuse muudetud seadustega vastavusse viimata jätmine) võib kontsernile kaasa tuua olulisi kulusid ja kohustusi. See võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Kontserni poolt omandatud või omandatavatel maaüksustel võidakse avastada reostus. Keskkonnaalaste õigusaktide kohaselt vastutab omanik sageli oma kinnisasjal avastatud reostuse eest isegi juhul, kui kinnisasi oli reostunud juba enne selle omandamist ning omanik ei teadnud seda omandamise ajal. Seoses selle riskiga tuleb meeles pidada, et: (a) maad ostes ei ole kontsern alati nõudnud müüjalt kinnitust selle kohta, et maa ei ole reostunud; seetõttu ei pruugi reostuse avastamise korral kontsernil olla õigust nõuda reostuse kõrvaldamise kulude katmist ja kahju hüvitamist kolmandalt isikult; (b) mitme maaüksuse puhul ei ole kontsern läbi viinud keskkonnauuringuid. Mõningate maaüksuste ajalooline taust viitab reostuse võimalikkusele (nt (i) Tondi kvartali piirkond oli osa Nõukogude sõjaväe linnakust; (ii) Ilmarise kvartali territoorium kattub osaliselt endise P. Wieglandi masinatehase asukohaga; (iii) Peterburi tee kaubanduskeskuse kinnistul on olnud tapamaja ja lihatööstus ning (iv) Šaltinių Namai elamukompleksi kinnistu on olnud osa masinatehasest; (v) Klīversala elamukompleksi territooriumil asus laevaremonditehas; (vi) Zvaigznes'i keskuse alal paiknesid tööstushooned ja ohtlike jäätmete mahutid; (vii) Tallinas'e tänava elamukompleksi territooriumil Riias asus varem tekstiilitehas RITMS ning (viii) Kalaranna elamukompleksi piirkonnas on ajalooliselt asunud kalasadam ja turg); (c) kui kontsern reostust ei avasta ega kõrvalda, võib see kahjustada kontserni võimalusi kinnisvara müüa või üürile anda ning kliendid või kolmandad isikud võivad esitada kontserni vastu nõudeid seoses reostuse tõttu kantud isiku- või varakahjuga; ning (d) kinnisvara müümisel on ostjad nõudnud ja tõenäoliselt nõuavad ka edaspidi kontsernilt kinnitust, et kinnisvara alune maa ei ole reostunud. Näiteks Kristiine kaubanduskeskuse müügi puhul lepiti kokku, et AS Täismaja hüvitab Kristiine kaubanduskeskuse ostjale kõik kulud, mis tulenevad vajadusest täita keskkonnaasustuse poolt kolme aasta jooksul pärast tehingu lõpuleviimist väljastatud ettekirjutusi, mis on seotud põhjavee puhastamise või pinnasereostuse kõrvaldamisega Kristiine kaubanduskeskuse maaüksustel, sh reostuse kõrvaldamise kulud, haldus- ja muud trahvid, kolmandate isikute nõuded, kõik seotud õigusabikulud ja muude nõustajate kasutamisega seotud kulud; ning (e) muu hulgas on keskkonnavastutuse seisukohalt olulised ka ülalkirjeldatud riskid, mis on seotud lepingupartnerite finantsseisundiga.

Reostuse kõrvaldamise kulud ja kulud, mis on seotud klientide, lepingupartnerite või kolmandate isikute poolt kontserni vastu seoses mõnel kinnisasjal avastatud reostusega esitatud nõuetega võivad oluliselt kahjustada kontserni finantsseisundit ja tulemusi.

Kontsern sõltub võtmepersonalist

Kontserni tegevus sõltub üsna väheste võtmetöötajate oskustest, hoolsusest ja töötulemustest. Selleks, et olla edukas, on kontsernil vaja igal geograafilisel turul head suhtlusvõrgustikku omavaid juhte, kellel on vastava turu kohta põhjalikud ja ajakohased teadmised. Praegu ei ole kontsernil aktsiatega seotud motivatsiooniskeemi. Kuigi kontsern on sõlminud võtmetöötajatega (välja arvatud AS Pro Kapital Latvia tegevdirektori Olga Rudzika ja Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB peadirektori Neringa Rasimavičienė'ga) lepingu, mis keelab konkureerida kontserniga kuue kuu jooksul pärast töösuhte lõppemist, võib mõni neid võtmetöötajatest kontserniga töösuhte lõpetada. Kui kontsern jääb mõne võtmetöötaja teenustest ilma ja talle

ei leita kohe asendajat, kellel oleks vähemalt samaväärne kvalifikatsioon, võib see avaldada negatiivset mõju kontserni tulemustele.

Kontserni maine võib saada kahjustada

Kontserni maine kahjustamine võib halvata tema suutlikkust leida kinnisvarale ostjaid ja üürnikke, leida arendusprojektidele rahastajaid ja hoida oma töötajaid. Kontserni mainet võib mõjutada muu hulgas nt kontsernile kuuluva kinnisvara kvaliteet ja turvalisus ning see, kas peetakse kinni seadustest. See, kui kontserni maine saab kahjustada näiteks muu hulgas ülalnimetatud asjaolude tõttu, võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Kontsern sõltub infotehnoloogiasüsteemidest

Kontsern sõltub oma tegevuses mitmetest infotehnoloogiasüsteemidest. Infotehnoloogiasüsteeme kasutatakse teabe, sh ärisaladuste hoidmiseks ja kontsernisiseseks teabevahetuseks. Juhul kui kontserni infotehnoloogiasüsteemide töös peaks esinema oluline katkestus, ei pruugi kontsernil olla võimalik sel ajal oma tööga jätkata, mis toob kontsernile kaasa kulusid ja kahju. Kui volitamata isik saab juurdepääsu kontserni infotehnoloogiasüsteemidele ning konfidentsiaalsele teabele ja ärisaladustele, võib see anda kontserni konkurentidele konkurentsieelise ning tuua kaasa selle, et kliendid ja kolmandad isikud esitavad kontsernile erinevaid nõudeid. See aga võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Võimalik maksukohustus

Kontsernisiseste tehingute ja lepingute (näiteks kontserni liikmete vahelised üüri-, krediidi- ja teenuslepingud) arv on märkimisväärne. Seetõttu ohustab kontserni siirdehinnarisk, mis tuleneb seotud osapoolte vahelistest tehingutest, mis ei ole sõlmitud turutingimustel. Selle tagajärjel võidakse korrigeerida asjaomaste majandusüksuste makse, et võtta arvesse turuhindu, mis võib omakorda kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Kui maksuasutus peaks vaidlustama tehingu majandusliku sisu, võidakse seotud ja mitteseotud osapooltega sõlmitud tehingud ümber liigitada, lähtudes näiteks sisu ülimuslikkuse põhimõttest. Võttes arvesse, et Eesti, Läti ja Leedu maksuasutused on kõnealust põhimõtet erinevates juhtumites vabalt tõlgendanud, võib tehingute ümberliigitamine ja sellest tulenev maksude korrigeerimine, näiteks sisendkäibemaksu mahaarvestamise keelamine või täiendava tulumaksu nõudmine, kahjustada kontserni tegevustulemit ja finantsseisundit.

Jagunemisel üle antud kohustuste täitmise vastutus

Äriühingu jagunemine (edaspidi „jagunemine“) toimus 2011. aastal. Eesti Vabariigi õigusaktide kohaselt vastutavad jagunemisel tekkinud äriühingud (näiteks äriühing ja AS Domina Vacanze Holding) ühiselt jagunenud äriühingu kohustuste täitmise eest, mis tekkisid enne jagunemise registreerimist Eesti Vabariigi äriregistris (st äriühingu jagunemise puhul enne 23. novembrit 2011). Solidaarvõlgnike vahelistes suhetes on kohustatud isikuteks ainult need isikud, kellele kohustus on üle antud jagunemiskavas. Jagunemises osalev äriühing, kellele jagunemise kavas kohustusi üle ei anta, vastutab jaguneva äriühingu kohustuste täitmise eest, kui kohustuse täitmise tähtaeg saabub viie aasta jooksul jagunemise kandmisest Eesti Vabariigi äriregistrisse. See tähendab, et äriühing vastutab ühiselt AS-le Domina Vacanze Holding üle antud kohustuste täitmise eest osas, milles kohustuse täitmise tähtaeg saabub viie aasta jooksul jagunemise registreerimisest (st kuni 23. novembrini 2016).

Äriühingu maksimaalne võimalik vastutus AS-le Domina Vacanze Holding üle antud kohustuste täitmise eest on 8 957 tuhat eurot, millest 6 844 tuhande euro väärtuses kohustusi tuleneb äriühingu vahetusvõlakirjadest, mis jagati jagunemise käigus. Kui äriühing peaks sellise kohustuse täitma, on tal siiski õigus esitada AS Domina Vacanze Holding vastu tagasinõue. Lisaks esitasid äriühingu poolt väljaantud vahetusvõlakirjade omanikud 30. septembril 2011. aastal äriühingule loobumisotsuse, millega nad loobusid jagunemise käigus toimunud äriühingu vahetusvõlakirjade jagamise tulemusel AS-le Domina Vacanze Holding üle läinud vahetusvõlakirjadest tulenevatest nõuetest äriühingu vastu. Ei saa siiski välistada, et pärast AS Domina Vacanze Holding vahetusvõlakirjade võõrandamist võidakse äriühingult nõuda, et ta rahuldaks asjaomaste võlakirjaomanike nõuded AS Domina Vacanze Holding vastu, mis tulenevad vahetusvõlakirjadest.

Kinnisvaraarendaja vastutus

Eesti, Läti ja Leedu õiguse kohaselt võidakse kontserni kuuluvaid äriühinguid kui kinnisvaraarendajaid pidada vastutavaks oma klientide ees muu hulgas müüdud kinnisvaraga seotud ehituslike puuduste (st tööde ja materjali kvaliteediga seonduvate puuduste) ning õiguslike puuduste (nt kasutuspiirangute, kolmandate isikute õiguste, planeeringust tulenevate piirangute) eest.

Eesti õiguse kohaselt saab vastavalt nõuete aegumise üldistele eeskirjadele hoone puudustega seotud nõuded esitada maaüksuse müüja vastu kuni viie aasta jooksul (lepinguliste nõuete üldine aegumistähtaeg on kolm aastat). Seadusega on ette nähtud võimalus leppida müügilepingus kokku lühemas nõuete aegumise tähtajas. Läti õiguse kohaselt saab hoone puudustega seotud nõuded esitada müüja vastu kahe aasta jooksul müügilepingu sõlmimisest. Leedu õiguse kohaselt on töövõtja vastu hoone puudustega seotud nõuete esitamise tähtajad järgmised: (i) viis aastat nähtavate osade puhul (näit katus, aknad, uksed, fassaad, seinad), (ii) 10 aastat varjatud osade puhul (st osad, mille puhul on vajalik erihindamine, näit tehnovõrgud, isolatsioon jne) ja (iii) tootja määratud teatud periood (tavaliselt 1–5 aastat) paigaldatud süsteemide puhul (kütte- ja elektrisüsteem jne). Leedu töövõtja pankroti puhul esitatakse sellised nõuded aga otse kinnisvaraarendajale.

Kontsern kaitseb end garantiinõuete eest peamiselt sellega, et nõuab projekti peatöövõtjalt kindlustuse sõlmimist kõikide ehitusriskide vastu projekti kestuse ajal. Soodustatud isikuks peab olema vastava projekti rahastaja (pank), vastav kontserni kuuluv äriühing ja vajadusel teised kontserni kuuluvad äriühingud. Vastava kindlustuslepingu sõlmimisest ei pruugi siiski piisata. Kontserni töövõtjatel ja alltöövõtjatel, kellele garantiivastutus üle antakse, ei tarvitse olla piisavalt rahalisi vahendeid kontsernile tekitatud kahju täielikuks hüvitamiseks. Kahju võib tuleneda ka sellest, kui kontserni kindlustuslepingud või hüvitiskokkulepped ei kata teatud riske piisavas ulatuses. Suutmatus kaitsta ennast tõhusalt projekteerimise ja ehitusega seotud riskide eest võib põhjustada kontsernile märkimisväärseid kulusid ja selle tagajärjeks võib olla oluline kahjum. Lisaks tuleb arvestada, et projekteerimis- ja ehitusvead ning vastutus, mida kontsern sellega seoses kannab, võib ka kahjustada kontserni mainet, mis võib omakorda kahjustada kontserni tegevust ja finantsseisundit.

Kuna kontsern on otsustanud tegutseda arendajana, mitte ehitajana, esineb risk, et alltöövõtjate poolsete võimalike viivituste ja kohustuste täitmata jätmise tõttu väheneb kontroll projektide ja nende ajastuse üle. See võib kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Finantsabi eeskirjad

Kontserni liikmed on sõlminud mitmeid kontsernisiseseid lepinguid. Kohaldatavates seadustes on sätestatud piirangud teatud kontsernisisestele tehingutele, näiteks emaettevõtjale laenu andmine. Näiteks on Eesti seaduste kohaselt lubatud emaettevõtjale laenu anda ainult juhul, kui see ei kahjusta laenu andva tütarettevõtja finantsseisundit ja tema võlausaldajate huve. Selliste piirangute rikkumisel võidakse asjaomane

laenuleping tühistada, mis tähendab, et laenu andev tütarettevõtja võib nõuda laenatud summade viivitamatut tagasimaksmist. See võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.
Läti seaduste kohaselt on emaettevõtjal kui valitseval äriühingul keelatud kasutada oma mõju, et sundida tütarettevõtjat kui sõltuvat äriühingut sõlmima talle ebasoodsaid tehinguid, ilma et viimasele hüvitataks majandusaasta jooksul kantud kahju või antaks õigus esitada emaettevõtja vastu nõue. Tütarettevõtja on kohustatud koostama iga majandusaasta kohta sõltuvusaruande, mis kajastab kõiki tehingud, mille tütarettevõtja on teinud emaettevõtja või teiste kontserni kuuluvate äriühingutega, ning samuti tehinguid, mille tütarettevõtja sõlmis nende huvides või nende mõjutusel, märkides eriti ära need tehingud, mis on täielikult või osaliselt ebasoodsad või mis toovad sõltuvale äriühingule kaasa erilisi riske või mis erinevad oluliselt tavapärasest majandustegevusest. Emaettevõtja ja tema juhatus, kes on sundinud tütarettevõtjat sõlmima viimasele ebasoodsa tehingu, vastutavad üheskoos kantud kahjude eest. Tütarettevõtja juhatus vastutab ühiselt koos emaettevõtja ja tema juhatusega, kui ebasoodne tehing jäetakse märkimata sõltuvusaruandes või kõnealuses aruandes ei täpsustata, et tütarettevõtjale põhjustati kahju ning seda ei ole tegelikult hüvitatud.
Leedus kehtivad kontsernisiseste laenude andmisele teatud piirangud, st selliste laenude intress peab olema samaväärne turutingimustel antud laenu intressiga ja laenusumma ning äriühingu omakapitali suhe ei tohi olla suurem kui 4:1. Kui laen on kõnealusest suhtarvust suurem, ei saa asjaomast suhtarvu ületava laenusumma pealt makstavat intressi lubatud mahaarvamisena kajastada.
Saksa õiguse kohaselt võib Saksa aktsiaselts anda emaettevõtja aktsionäridele laenu, kui see ei ole vastuolus kapitali säilitamise nõuetega. Vastavalt kapitali säilitamise nõuetele ei või emaettevõtjale laenu anda ulatuses, milles vahendid on vajalikud äriühingu registreeritud aktsiakapitali säilitamiseks, välja arvatud juhul, kui on sõlmitud kontrollimis- või tulude liitmise leping Saksa aktsiaseltside seaduse (Aktiengesetz) paragrahvi 291 tähenduses või laenu äriühingule tagasimaksmise nõue on täielikult kehtiv ja esitatud turutingimustel. Saksa aktsiaseltsi aktsionär on ka vastutav juhul, kui ta mõjutab äriühingut tegutsema selliselt, et selle tagajärjeks on äriühingu maksejõuetus.

Kontserni tegevusalaga seotud riskid

Kontserni tegevust mõjutavad muutused makromajanduskeskkonnas
Kinnisvaraarendus järgib üldiselt makromajandusliku keskkonna üldisi suundumusi. Intressimäärad, töötus, inflatsioon, eratarbimine, kapitalikulutused ja muud makromajanduslikud näitajad mõjutavad oluliselt kinnisvarasektori suundumusi ning seega kontserni tegevust ja võimalikku kasumlikkust.
Soodsad suundumused makromajanduskeskkonnas suurendavad nõudlust elamispindade järele ning lubavad kinnisvaraarendajatel tõsta jaemüügipindade üürihindu ning hotellis majutamise hindu. Negatiivsed suundumused suurendavad survet kinnisvarahindadele, üürihindadele ja -tulule. Seega sõltuvad kontserni tulemused üldisest makromajanduskeskkonnast ning negatiivsed suundumused keskkonnas võivad tuua kaasa vajaduse mõningaid kontserni arendusplaane muuta, avaldada negatiivset survet kontserni kinnisvara hindadele ja üüri suurusele ning samuti tuua kaasa muid kontserni kinnisvaraga seotud muudatusi, mis võivad oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi, finantsseisundit ja kasumlikkust.
Kinnisvarasektori tsüklilisus mõjutab kontserni tegevust
Kinnisvarasektor areneb tsükliliselt. Kinnisvaratehingute arv kõigub märkimisväärselt sõltuvalt sellest, millises tsüklis kinnisvarasektor on. Balti riikides on tsüklilisus olnud viimasel ajal suhteliselt suur – kiirele kasvule, mida toetas odavate laenude kättesaadavus, järgnes finantskriisist põhjustatud järsk langus.
Baltikumi kinnisvaraturg võib tulevikus taas hoo sisse saada ning hinnad hakata taas tõusma, millele võib järgneda turu ülekuumenemine ning surve hindade alandamiseks, st võib alata uus kinnisvaratsükkel.
Kinnisvara mittelikviidsus
Enamik investeeringutest, mis kontsern on teinud oma kinnisvaraportfelli, on suhteliselt mittelikviidsed ja kõnealuste kinnisvaraobjektide müük võib võtta kaua aega. Mittelikviidsusega seotud riske suurendab veelgi Balti riikide kinnisvaraturgude madal aktiivsus viimasel ajal. Kui kontserni likviidsus väheneb, võib juhtuda, et kontsern ei suuda investeeringutest kiiresti ja/või soodsatel tingimustel väljuda.
Seda riski maandab osaliselt kõrgelthinnatud kinnisvaraobjektide omamine Balti riikide pealinnades. Samas võib kinnisvaraobjektide suhteline mittelikviidsus oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi, finantsseisundit ja kasumlikkust.

Konkurents
Kontsern tegutseb tugeva konkurentsi tingimustes – Balti riikides on palju kinnisvaraarendajaid. Kuigi 2008.–2010. aastal toimunud langus turul vähendas konkurentsisurvet mõnevõrra, on kontsernil siiski mõned suhteliselt hästi kapitaliseeritud konkurendid, kes võivad ellu viia arendusprojekte (st alustada ja jätkata väljakuulutatud projektide ehitustöödega ning samuti alustada uute projektide arendamist), mis konkureerivad kontserni projektidega.
Kinnisvaraturu hiljutine elavnemine ja rahastamise parem kättesaadavus on positiivselt mõjunud mõnele kontserni konkurendile, kes on alustanud oma kinnisvaraportfellis olevate objektide arendamist. Samuti on hiljutine turu elavnemine suurendanud mõne rahvusvahelise investori huvi Balti riikide kinnisvara vastu ja see suurendab ohtu, et konkureerivate projektide jaoks suudetakse hankida piisavalt vahendeid.
Kontserni tegevusele võivad pakkuda konkurentsi ka kommertspangad, kes müüvad Balti riikides suhteliselt hiljuti arendatud kinnisvaraobjekte, mis on võlgnikelt ära võetud.
Kontserni poolt tulevikus ettevõetavate arendusprojektide ja uute objektide omandamise kasumlikkust võib oluliselt mõjutada renoveerimis- ja ehituskulude suurenemine, kui konkurendid oma arendusprojektidega jätkavad. Kui konkurendid alustavad kavandatud ja väljakuulutatud projektide elluviimist, suureneb ka konkurents üürnike osas ja kasvavad turunduskulud.
Kõik need asjaolud, mis on seotud konkurentsiga kontserni tegevusalal, võivad kahjustada kontserni tegevust, tulemusi, finantsseisundit ja kasumlikkust.
Muutused tarbijaeelistustes
Tarbijate käitumine, nõudmised ja eelistused kõikides kinnisvaraturu segmentides, kus kontsern tegutseb (eluasemeturg, jaemüügikinnisvara turg, hotelliturg) võivad edaspidi muutuda majanduslike tegurite tõttu ning samuti võivad tarbijate eelistused muutuda seoses arendusprojektide stiiliga. Kontsern hindab selliseid riske ja potentsiaalseid muutusi tarbijate eelistustes pidevalt projekti erinevates etappides. Kui tuvastatakse muutusi tarbijate eelistustes või muid potentsiaalseid ohte projekti kasumlikkusele, muudetakse projekti niivõrd, kuivõrd see on projekti vastavas etapis võimalik, et vastata turu muutunud ootustele. See ei taga siiski, et selliseid muudatusi alati märgatakse ning et olemasolevatesse või kavandatud arendusprojektidesse tehakse õigel ajal muudatusi vastavalt muutustele tarbijate eelistustes. Kui tarbijate eelistuste muutused ei ole kontsernile soodsad, võib see kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

Kontserni mõjutavad tema klientide ja tarnijate krediidiriskid
Kontserni finantstulemused ja -seisund sõltuvad teatud määral tema klientide ja tarnijate krediidivõimest. Kui ettenägematud asjaolud mõjutavad kontserni klientide ja/või tarnijate maksevõimet või -tahet, võib kontsern kokku puutuda makseviivituste või maksmata arvetega. Kõik need asjaolud võivad kahjustada kontserni tegevust, väljavaateid ja finantstulemusi.

Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid

Balti riikides tegutsemisega seotud riskid
Võrreles arenenumate turgudega on Eesti, Läti ja Leedu turud arenevad turud ja nendega on seotud suuremad riskid, sh õiguslikud, majanduslikud ja poliitilised riskid. Eesti, Läti ja Leedu on üleminekul plaanimajanduselt turumajandusele kogenud viimase kahekümne aasta jooksul märkimisväärseid poliitilisi, õiguslikke ja majanduslikke muutusi ja turgude liberaliseerumist.
Seoses Euroopa Liiduga ühinemisega on Eesti, Läti ja Leedu läbi viinud olulisi sotsiaalseid ja majanduslikke muudatusi ja reforminud oma õigusraamistikku. Selle tulemusena on Eestis, Lätis ja Leedus oluliselt suurenenud õigusaktide ja muude õigustloovate aktide arv ning kohustuse tõttu kohaldada Euroopa Ühenduse õigust suureneb see arv veelgi.
Eesti, Läti ja Leedu turumajandusele ülemineku käigus ning ELi nõuete ja normide järgimiseks on oluliselt muudetud tsiviilseadustikke ning äri-, konkurentsi-, väärtpaberi-, keskkonna- ja muid seadusi, mis on tihedalt äritegevusega seotud. Uute õigusaktide kohta on ikka veel vähe kohtupraktikat ning selge haldus- ja kohtupraktika pole veel välja kujunenud.
Eesti äriühingute aktsionäride õigused võivad erineda teistes riikides asutatud äriühingute aktsionäride õigustest
Äriühing on asutatud Eesti Vabariigi õiguse kohaselt ja seetõttu reguleerivad äriühingu aktsionäride õigusi Eesti seadused ning äriühingu põhikiri. Järelikult võivad äriühingu struktuur ja aktsionäride õigused ja kohustused erineda teistes riikides asutatud äriühingute struktuurist ja aktsionäride õigustest ja kohustustest. Eesti õigusaktid võivad anda aktsionäridele teatud õigusi ja eesõigusi, mis teistes riikides puuduvad, ja ka vastupidi – teatud õigusi ja eesõigusi, mida aktsionärid kasutavad teistes riikides, ei tarvitse aktsionäridel Eestis olla.
Teistest riikidest pärit investoritel võib mõningate äriühingu aktsionäride õiguste maksmapanek olla keerulisem ja kallim võrreldes sarnaste õiguste maksmapanekuga nende asukohariigis. Aktsionäride üldkoosoleku otsuseid võidakse vastu võtta häälteenamusega, mis erineb häälteenamusest, mida on vastava otsuse vastuvõtmiseks vaja mõnes teises riigis registreeritud äriühingu puhul. Äriühingu registridokumentide või muude äriühingu tegevuse aluseks olevate otsuste õigusvastaseks tunnistamiseks võib olla vaja Eesti kohtu otsust.
Äriühingut ja kontserni käsitlevaid kohtuotsuseid, mille ei ole teinud Eesti kohus, võib olla raskem täitmisele pöörata kui siis, kui äriühing ja tema juhatus asuksid vastavas riigis
Äriühing on asutatud Eesti Vabariigi õiguse kohaselt ja tema registreeritud asukoht on Eestis. Suurem osa kontserni varadest asub Eestis ja enamik kontserni juhtivtöötajatest elab Eestis. Seetõttu võib teiste riikide investoritel tekkida raskusi kohtukutsete ja muude kohtumenetlusega seotud dokumentide kättetoimetamisel kontserni kuluvatele majandusüksustele ja/või kontserni juhtivtöötajatele. Samal põhjusel võib teiste riikide investoritel olla kontserni majandusüksuste ja/või juhtivtöötajate suhtes tehtud Eesti kohtu otsuste täitmisele pööramine olla keerukam kui see oleks juhul, kui kõnealused majandusüksused ja/või juhtivtöötajad asuksid vastavas riigis.
Eesti maksusüsteemiga seotud riskid
Vastavalt Eestis praegu kehtivale ettevõtte tulumaksu süsteemile lükatakse tulumaksu maksmine edasi kuni kasumi jaotamiseni. Kasumi jaotamisel tuleb maksta tulumaksu 21/79 jaotatud kasumi netosummast. Poliitikud on aeg-ajalt arutanud Eesti kehtiva ettevõtte tulumaksu süsteemi muutmist, kuid hetkel on võimatu ette näha, kas või millal neid muudatusi tehakse. Eesti ettevõtte tulumaksu süsteemi muutmine võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.
Ebasoodsad muutused Läti maksusüsteemis võivad avaldada kontsernile kahjulikku mõju
Lätis peavad kontserni liikmed maksma järgmisi makse: käibemaks, sotsiaalkindlustusmaksed, üksikisiku tulumaks, ettevõtte tulumaks ja kinnisvaramaks. Läti rahandusministri kehtestatud „Maksupoliitika strateegia 2011–2014“ kohaselt ei tohiks kuni 2014. aastani (kaasa arvatud) Läti maksumaksjatel täiendavat maksukoormust tekkida, välja arvatud võimalik väike kinnisvaramaksu tõus. Samas võidakse vähendada tegelikku üksikisiku tulumaksu, tõstes maksuvabastuse piirmäära. Pole siiski kindel, et Läti maksupoliitikat ei muudeta nii, et see avaldab kahjulikku mõju kontserni tegevusele ja finantstulemustele.
Lisaks kontrollivad Läti maksuasutused kontserni pidevalt ja viivad läbi auditeid. Kuigi kontsern hindab korrapäraselt vastavust maksuseadustele ja kontserni ebakindlat maksupositsiooni, võib sellise pideva kontrolli negatiivne tulemus kahjustada kontserni tulemusi ja finantsseisundit. Kõik eespool nimetatud asjaolud võivad kahjustada kontserni tegevust, väljavaateid, finantsseisundit ja finantstulemusi.
Riskid, mis on seotud Leedu maksusüsteemi võimaliku muutmisega ebasoodsas suunas
Leedu poliitikud arutavad aeg-ajalt kapitali ja palgatööga seotud maksukoormuse muutmist, kuid praegu ei ole asjaomaste maksuseaduste muutmist algatatud ja pole võimalik hinnata, kas ja/või millal selliseid muudatusi võidakse teha. Tõenäoliselt võivad maksuseaduste muudatustega seotud riskid pärast käesoleva aasta sügisel toimuvaid Leedu parlamendivalimisi suureneda.
Saksa maksusüsteemiga seotud riskid
Kontserni Saksa äriühinguid maksustatakse üldiselt Saksamaal, eelkõige ettevõtte tulumaksu, ettevõtlusmaksu (Gewerbesteuer), käibemaksu, maamaksu ja kohalike maksudega (vajadusel). Lisaks peavad kontserni Saksa äriühingud maksma oma töötajate palkade pealt palgamaksu ja sotsiaalkindlustusmakseid ning neil võib olla kohustus maksta kinnipeetavat maksu aktsionäridele makstud dividendidelt. Kõnealused maksud ja maksed võivad muutuda, kui muudetakse (maksu)seadusi, muutub kohtupraktika või muutub Saksa ametiasutuste poolne maksuseaduste tõlgendus. Kõnealused muudatused võivad kahjustada kontserni Saksa äriühingute tegevust ja tulemusi.
Riiklike õigusaktide ja poliitika järgimise suurenev kulu
Pole kindel, et nende riikide valitsused, kus asuvad kontserni põhiturud, ei võta vastu uusi õigusakte ega rakenda uut maksu- või rahapoliitikat või ei muuda olemasolevaid õigusakte. Olemasolevate õigusaktide olulised muudatused või uued õigusaktid võivad põhjustada kontsernile olulisi täiendavaid kulusid, mida kontsernil ei pruugi olla võimalik klientidele edasi anda. Seega võidakse olemasolevate õigusaktide oluliste muudatuste või uute õigusaktidega kehtestada piirangud kontserni tegevusele, mis võib omakorda oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.

		Euroalaga seotud riskid Mõne euroala riigiga seotud hiljutine segadus võib ühisraha ja rahapoliitika muudatuste kaudu otseselt või kaudselt mõjutada keskkonda, milles kontsern tegutseb. Riikide pikaajaline ja suur eelarve puudujääk võib vähendada piirkonna, sh euroala kandidaatriikide Läti ja Leedu, kes tegutsevad Euroopa II vahetuskursimehhanismi (ERM II) kohaselt, atraktiivsust. Euroala osaline või täielik kokkukukkumine võib oluliselt mõjutada äriühingu tegevust. ***Intressimääraga seotud risk*** Krediidiasutustelt võetud laenude intressimäärad põhinevad EURIBORil, mis määratakse kindlaks perioodiliselt teatud ajavahemiku järel pärast vastava laenulepingu sõlmimise kuupäeva. EURIBORi tõusmisel suurenevad vastavalt kontserni finantskulud. Laenuintressid mõjutavad kinnisvaraturu aktiivsust ning kõrged intressimäärad vähendavad tavaliselt nõudlust kinnisvara järele. Vähenenud nõudlus omakorda võib vähendada kontserni kinnisvara väärtust ning seeläbi ka kontserni tulu ümberhindamisest. Kontsern võrdleb korrapäraselt ja pidevalt intressimäära kõikumisest tulenevat võimalikku kahjumit intressimäära fikseerimise maksumusega. Sellised võrdlused kipuvad näitama, et intressimäära fikseerimise kulu ületab võimalikku kahju, mis tuleneb intressimäära kõikumisest, ning seetõttu kontsern enamikel juhtudel intressimäära ei fikseeri. ***Valuutavahetusega seotud risk*** Kontserni tulu arvestatakse peamiselt eurodes, Läti lattides ja Leedu littides, samas kui kontserni kulusid arvestatakse peamiselt eurodes. Välisvaluuta vahetuskursi kõikumine võib oluliselt mõjutada igal aastal kasumiaruandes esitatud kasumit. Lisaks võib vahetuskursi võimalik kõikumine mõjutada nõudlust kontserni kinnisvara järele, rahastamise kättesaadavust, ehitustööde maksumust ja kontserni tegevusega seotud muid asjaolusid. Peamine valuutaga seotud risk kontserni jaoks on see, et vahetuskurss, millega kõnealused valuutad on euroga seotud, võib muutuda või et mõni neist valuutadest seotakse eurost lahti. Kontsern ei tegele vahetuskursi muutustega seotud riskide maandamisega ja on seega vahetuskursi riskile avatud. Läti lati või Leedu liti devalveerimisel võivad olla negatiivsed tagajärjed kontserni koduturgudele tervikuna ja see võib kahjustada kontserni finantsseisundit ja tegevustulemit. ***Seotud valuuta võib avaldada kahjulikku mõju Läti majandusele ja seega kontserni oluliselt kahjustada*** Läti on alates 2005. aasta maist ERM II osalisriik ja kohustub järgima Läti lati keskset vahetuskurssi 0,702804 latti = 1,00 euro, kusjuures lubatud kõikumine on ±15%. Läti hoiab siiski ühepoolselt 1% kõikumist kesksest vahetusmäärast. Asjaolu, et Läti latt on seotud euroga, võib oluliselt kahjustada Läti majandust. Nimelt piirab seotud valuuta majanduse iseregulatsiooni. Näiteks viiakse finantskriisi ajal märkimisväärne osa investeeringutest arenevatest riikidest (näiteks Lätist) välja ja see vähendab kohaliku valuuta väärtust. Kuigi kohaliku valuuta väärtuse vähenemine suurendab riigi kaubanduslikku konkurentsivõimet (suurendades eksporti) ja seega leevendab finantskriisi mõju ja majanduslikke tagajärgi, ei saa seotud valuutaga riigid loota eespool nimetatud iseregulatsioonile ja seetõttu võib finantskriis neid veelgi valusamalt tabada. Seetõttu võib juhtuda, et Läti majanduse taastumine finantskriisist on raskendatud lati euroga seotuse tõttu. Võimalik majandustingimuste halvenemine Lätis, mis ei sõltu kontsernist, võib oluliselt ja ettearvamatult mõjutada kontserni tegevust, väljavaateid, finantsseisundit ja tegevustulemit. ***Seotud valuuta võib avaldada kahjulikku mõju Leedu majandusele ja seega kontserni oluliselt kahjustada*** 2004. aastal ühines Leedu ERM II-ga ja kohustus järgima keskset vahetuskurssi 3,4528 Leedu litti = 1 euro lubatud kõikumisega ±15%. Leedu hoiab ühepoolselt 0% kõikumist kesksest vahetusmäärast. Asjaolu, et Leedu litt on seotud euroga, võib oluliselt kahjustada Leedu majandust. Nimelt piirab seotud valuuta majanduse iseregulatsiooni. Näiteks viiakse finantskriisi ajal märkimisväärne osa investeeringutest arenevatest riikidest (näiteks Leedust) välja ja see vähendab kohaliku valuuta väärtust. Kuigi kohaliku valuuta väärtuse vähenemine suurendab riigi kaubanduslikku konkurentsivõimet (suurendades eksporti) ja seega leevendab finantskriisi mõju ja majanduslikke tagajärgi, ei saa seotud valuutaga riigid loota eespool nimetatud iseregulatsioonile ja seetõttu võib finantskriis neid veelgi valusamalt tabada. Seetõttu võib juhtuda, et Leedu majanduse taastumine finantskriisist on raskendatud liti euroga seotuse tõttu. Võimalik majandustingimuste halvenemine Leedus, mis ei sõltu kontsernist, võib oluliselt ja ettearvamatult mõjutada kontserni tegevust, väljavaateid, finantsseisundit ja tegevustulemit.
D.3	Aktsiatega seotud peamised riskid	***Äriühingu aktsiad ei pruugi olla likviidsed ning aktsiaid ostval investoril ei pruugi olla võimalik müüa aktsiaid hinnaga, mis vastab nende ostuhinnale või ületab seda*** Prospekti koostamise päeva seisuga ei kaubelda äriühingu aktsiatega reguleeritud väärtpaberiturul. NASDAQ OMX Tallinn AS-le on tehtud avaldus aktsiate lisanimekirjas kauplemisele võtmiseks reguleeritud turul. Sellele vaatamata ei pruugi reguleeritud turu suhteliselt vähese likviidsuse tõttu või muul põhjusel pärast kauplemisele võtmist tekkida, areneda või tegutsema jääda aktsiate aktiivne kauplemisturg. Aktsiate mittelikviidsuse tõttu ei pruugi investoril olla võimalik neid müüa nii kiiresti ning niivõrd soodsatel tingimustel, kui ta kavatses. Võib juhtuda, et investoril, kes ostab aktsiaid, ei ole võimalik nimetatud aktsiaid ostuhinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa. Aktsiate hind võib olla volatiilne ja võib märkimisväärselt kõikuda mitmete tegurite mõjul, muu hulgas lähtuvalt (i) kontserni ja kontserni börsil noteeritud konkurentide kvartali- ja aastatulemuste tegelikust või eeldatavast kõikumisest, (ii) majandusharu ja turu tingimustest, (iii) seaduste ja eeskirjade muutumisest, (iv) sellest, et kontserni tulemused erinevad väärtpaberianalüütikute prognoositud tasemest, (v) kontserni või selle konkurente puudutavatest teadaannetest, (vi) üleilmsetest ja kohalikest majandustingimustest ja/või üleilmsete või kohalike turgude toimimisest, (vii) väärtpaberiturgude üldisest seisundist, (viii) märkimisväärsel arvul aktsiate väljalaskmisest või müügiks pakkumisest (nt kuni 4 025 758 uut aktsiat, mida äriühing võib olla kohustatud välja laskma äriühingu poolt välja lastud vahetusvõlakirjade vastu) ja (ix) muudest teguritest. Mitmed ülalnimetatud teguritest ei pruugi alluda äriühingu kontrollile. ***Aktsiatega kauplemine reguleeritud turul võidakse peatada või lõpetada*** Kui äriühing ei järgi teatud nõudeid või ei täida teatud kohustusi, mis tulenevad Eesti Vabariigi seadustest või NASDAQ OMX Tallinn AS reeglitest, mis reguleeritud turule kohalduvad, võidakse aktsiatega kauplemine reguleeritud turul peatada või lõpetada. Lisaks võib äriühing taotleda aktsiatega kauplemise peatamist või lõpetamist reguleeritud turul. Reguleeritud turul aktsiatega kauplemise peatamine või lõpetamine ei ole välistatud. See võib vähendada aktsiate likviidsust ning mõjutada investorite võimalusi aktsiaid rahuldava hinnaga müüa. Kuigi äriühing kavatseb teha kõik, mis on tema võimuses, et järgida kohaldatavaid eeskirju ning vältida aktsiatega kauplemise peatamist reguleeritud turul, ei saa kauplemise peatamise või lõpetamise võimalust tulevikus täielikult välistada. Mis tahes kauplemise peatamise või lõpetamise juhtum reguleeritud turul võib aktsiahinda negatiivselt mõjutada.

Äriühing võib dividendi mitte maksta
Äriühingul ei pruugi olla võimalik tulevikus dividendi maksta. See, kas äriühing tulevikus dividendi maksmise välja kuulutab ja dividende maksab ning see, millises summas dividendi makstakse, sõltub muu hulgas äriühingu finantsseisundist, tulemustest ning sellest, kas on olemas vahendid, mille arvel dividendi maksta. Dividendi maksmise ja summa üle otsustab äriühingu aktsionäride üldkoosolek. Dividendi maksmine sõltub vabadest rahalistest vahenditest, eeldatavatest rahalistest vajadustest, tegevuse tulemustest ja kontserni finantsseisundist, mis tahes rahastamislepingust tulenevatest piirangutest, mis äriühingut mõjutavad, ning muudest asjakohastest teguritest.
Aktsionäridel ei pruugi olle võimalik kasutada uute aktsiate märkimiseks ostueesõigust ning seetõttu võib nende osalus väheneda
Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt on äriühingu aktsionäridel üldiselt õigus kasutada uute aktsiate märkimiseks ostueesõigust proportsionaalselt oma olemasoleva osalusega aktsiakapitalis. Samas võib nimetatud eesõiguse välistada aktsionäride üldkoosoleku otsusega, mis on heaks kiidetud 3/4 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältega. Täiendavate aktsiate väljalaskmise tulemusena, mille puhul ei anta uute aktsiate märkimiseks ostueesõigust, võivad väheneda osalus äriühingu aktsiakapitalis ja hääletamisõigused ning tulu aktsia kohta.
Lisaks, kui eelnimetatud ostueesõigusest ei välistata, ei pruugi teatud riikide, nt Ameerika Ühendriikide investoritel olla võimalik kasutada ostueesõigust uute aktsiate märkimiseks, välja arvatud juhul, kui nimetatud riikides tehakse teatud toiminguid või kohaldatakse erandit. On ebatõenäoline, et äriühing teeb nimetatud toiminguid, ning erandid ei pruugi olla teatud aktsionäride puhul kohaldatavad.
Kui aktsionär ei saa kasutada uute aktsiate märkimiseks ostueesõigust, võib tema osalus väheneda.
Aktsiate hoidmine esindajakontol
Vastavalt Eesti õigusele on aktsiaid võimalik hoida esindajakontol. Esindajakontol hoitavate äriühingu aktsiate (sh Läti või Leedu keskdepositooriumi osaliseks oleva väärtpaberikonto halduri vahendusel hoitavate aktsiate, mis on EVKs registreeritud Läti või Leedu keskdepositooriumi esindajakontol) juriidiliseks omanikuks loetakse esindajakonto omajat. Sellest tulenevalt võib tekkida olukord, kus investor võib osaliselt või täielikult kaotada teatud õigused, mis oleksid investoril olemas siis, kui investor hoiaks äriühingu aktsiaid temale endale kuuluval väärtpaberikontol. Näiteks võib see juhtuda, kui muudatusi äriühingu aktsiakapitali või aktsiaid (nt äriühingu aktsiate *reverse split*'i (st ilma aktsiakapitali suurendamiseta toimuva aktsiate nimiväärtuse suurendamise) korral või uute aktsiate emiteerimisega seotud märkimiseesõiguse andmisel olemasolevatele aktsionäridele), kuna sel juhul loetakse, et kõik esindajakontol hoitavad aktsiad kuuluvad ühele investorile. Vaatamata eeltoodule annavad nii esindajakontodel kui ka tavalistel väärtpaberikontodel hoitavad aktsiad nende omanikele samasuguse hääleõiguse ja õiguse dividendile ja muudele väljamaksetele.
Aktsia piiratud kajastamine analüütikute poolt
Aktsiaid ja nende hinda mõjutab osaliselt see, kuidas ja mil määral neid kajastatakse analüütikute poolt. Kui üks või mitu analüütikut langetavad aktsiate reitingut, võib selle tulemuseks olla aktsiate hinna ja likviidsuse vähenemine. Kui üks või mitu analüütikut lõpetavad aktsiate kajastamise, võib investorite huvi äriühingu vastu langeda ning see võib põhjustada aktsiate hinna või likviidsuse vähenemise. Seda, kuidas ja mil määral analüütikud äriühingu tegevust tulevikus kajastavad, ei ole võimalik ette ennustada.
Aktsiate võõrandamine võib olla seaduse kohaselt piiratud
Aktsiad ei ole registreeritud Ameerika Ühendriikides Ameerika Ühendriikide 1933. aasta väärtpaberiseaduse (koos selle muudatustega; edaspidi „**väärtpaberiseadus**") alusel ega ühegi muu väärtpabereid käsitleva õigusakti alusel ega üheski teises riigis. Nimetatud õigusaktidest võivad tuleneda aktsiate võõrandamist käsitlevad piirangud. Äriühing ei kavatse taotleda aktsiate kauplemisele võtmist ühelgi reguleeritud väärtpaberiturul peale NASDAQ OMX Tallinn AS-i reguleeritud turu lisanimekirja ega luua aktsiatele muul moel mõnes teises riigis avalikku turgu. Aktsiad on „piiratud väärtpaberid" väärtpaberiseaduse reegli 144(a)(3) tähenduses ja nendega ei saa Ameerika Ühendriikides vabalt kaubelda. See, kas aktsiad on vabalt võõrandadavad, võib sõltuda ka teiste riikide seadustest tulenevatest nõuetest..
Rahutused arenevatel turgudel võivad aktsiahinda langetada
Finantskriisid või muud rahutused arenevatel turgudel on lähiminevikus negatiivselt mõjutanud maailma väärtpaberiturgudel nende äriühingute aktsiate turuhindu, kes tegutsevad rahutustest mõjutatud arenevatel turgudel. Ei ole võimalik tagada, et taas esilekerkiv volatiilsus, mis võib tekkida tulevikus tekkivatest finantskriisidest või muudest teguritest, nagu poliitilised asjaolud, mis võivad tekkida teistel arenevatel turgudel või muudest asjaoludest tingituna, ei mõjuta negatiivselt äriühingu aktsia väärtust vaatamata sellele, kui Eesti majandus jääb võrdlemisi stabiilseks.
Investoritele kohalduvad maksureeglid võivad Eesti äriühingu puhul varieeruda sõltuvalt investorite maksuresidentsusest
Äriühing on asutatud ja tegutseb Eesti Vabariigi seaduste kohaselt ning seega kohaldatakse kasumi jaotamisel ja muude maksete puhul, mida äriühing oma aktsionäridele teeb, Eesti Vabariigi maksukorda. Sellistest maksetest tulenevate tulude ja aktsiate võõrandamisest tulenevate muude tulude maksustamine võib varieeruda vastavalt konkreetsete investorite maksuresidentsusele ning samuti vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele topeltmaksustamist käsitlevatele lepingutele. Teatud investoritele kohaldatavad tingimused võivad olla ebasoodsad või muutuda ebasoodsaks.
See, kas äriühingut loetakse Ameerika Ühendriikide föderaalse tulumaksu sätete tähenduses passiivseks välismaiseks investeerimisühinguks („**PVIÜ**"), tuleb kindlaks määrata iga aasta kohta eraldi ning võib seetõttu muutuda. Äriühing ei ole võtnud endale kohustust analüüsida igal aastal, kas teda loetakse PVIÜ-ks. Seetõttu peavad Ameerika Ühendriikide investorid arvesse võtma, et nad võivad olla sunnitud sellise analüüsi iga aasta ise tegema. Juhul kui äriühingut loetakse mis tahes aastal PVIÜ-ks, võib see Ameerika Ühendriikide aktsionäridele (st igale aktsiate tulusaavale omanikule, kes (i) on Ameerika Ühendriikide föderaalse tulumaksu sätete tähenduses Ameerika Ühendriikide kodanik või elanik, (ii) mis tahes Ameerika Ühendriikide osariigi seaduste alusel asutatud või tegutsev äriühing või muu juriidiline isik, mida käsitletakse äriühinguna, (iii) pärandvara, millelt teenitav tulu on maksustatav Ameerika Ühendriikide föderaalse tulumaksuga, olenemata selle allikast, või (iv) *trust*, kui Ameerika Ühendriikides asuv kohus on võimeline teostama esmast järelevalvet *trusti* haldamise üle ning ühel või mitmel Ameerika Ühendriikide isikul on õigus kontrollida kõiki *trusti* olulisi otsuseid)) kaasa tuua väga kahjulikke maksutagajärgi.
Igal investoril võib tekkida maksukohustus väljaspool Eestit, mistõttu peaks iga investor konsulteerima selles küsimuses oma maksunõustajaga. Ei saa välistada võimalust, et tegevusalad, millega kontsern võib tulevikus tegelema hakata, ei tekita investorile täiendavat maksukohustust.
Eestis ei maksa juriidilised isikud kuni kasumi jaotamiseni aktsiate müügist või vahetamisest teenitud kapitalikasumi pealt ettevõtte tulumaksu. Reeglina ei nõuta tulumaksu ka tulu pealt, mille on teeninud mitteresidendid (nii juriidilised kui ka füüsilised isikud). Samas tuleb Eestis maksta tulumaksu kapitalikasumi

		pealt, mis saadakse „kinnisvaraettevõtte“ aktsiate müügist või vahetamisest, kui mitteresidendi osalus on suurem kui 10%. Eeltoodust tulenevalt on „kinnisvaraettevõte“ äriühing, lepinguline investeerimisfond või muu varakogum, mille varast moodustasid otseselt või kaudselt Eestis asuvad kinnisasjad või rajatised vallasasjadena rohkem kui 50% aktsiate võõrandamise ajal või kuni kahe aasta jooksul enne aktsiate võõrandamist. Kui äriühingut peaks seega peetama „kinnisvaraettevõtteks“, siis kaasneb sellega kohustus maksta Eesti Vabariigis tulumaksu kapitalikasumi pealt, mis saadakse mitteresidendi aktsiate müügist või vahetamisest, kui tema osalus moodustas enne eelnimetatud müügi- või vahetustehingut äriühingu aktsiakapitalist rohkem kui 10%. ***Äriühingu kohta tehtud kohtulahendite täitmise piirangud*** Äriühingu suhtes tehtud välisriigi kohtulahendeid võib olla raske täitmisele pöörata. Äriühing on asutatud Eestis. Euroopa Liidu liikmesriikide (välja arvatud Taani) kohtulahendite ning muude täitedokumentide tunnustamise ja täitmise suhtes kohaldatakse nõukogu määrusest (EÜ) nr 44/2001 või Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusest (EÜ) nr 805/2004 tulenevaid piiranguid. Teiste välisriikide kohtulahendite ja muude täitedokumentide tunnustamise ja täitmise suhtes kohaldatakse Eesti tsiviilkohtumenetluse seadusikust tulenevaid piiranguid. Välisriigi kohtulahendit ei tunnustata Eestis muu hulgas juhul, kui (a) lahendi tunnustamine oleks ilmselt vastuolus Eesti õiguse oluliste põhimõtetega (avaliku korraga); (b) lahend on vastuolus samade poolte vahel samas asjas Eestis tehtud varasema lahendiga või kui samade poolte vahel on samas asjas esitatud hagi Eesti kohtusse; (c) lahend on vastuolus samade poolte vahel samas asjas Eestis varem tunnustatud või täidetud välisriigi kohtu lahendiga; (d) lahend on vastuolus samade poolte vahel samas asjas välisriigis tehtud, kuid Eestis tunnustamata varasema lahendiga, eeldusel, et varasem välisriigi kohtulahend on Eestis tunnustatav või täidetav. Lahendit ei tunnustata Eestis ka juhul, kui kostja ei ole saanud oma õigusi mõistlikult kaitsta või kui lahendi teinud kohus ei võinud lahendit teha Eesti õiguse rahvusvahelise kohtualluvuse sätete kohaselt.

Jagu E — Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avaldatav teave
E.1	Puhastulu kokku. Hinnang pakkumise kogukulude kohta (sh hinnangulised kulud, mille hüvitamist nõutakse investorilt)	Ei ole kohaldatav: aktsiaid ei pakuta ega lasta välja. Üksnes olemasolevad aktsiad võetakse kauplemisele.
E.2a	Pakkumise põhjused / tulu kasutamine / prognoositav puhastulu	Ei ole kohaldatav: aktsiaid ei pakuta ega lasta välja. Üksnes olemasolevad aktsiad võetakse kauplemisele.
E.3	Pakkumise tingimused	Ei ole kohaldatav: aktsiaid ei pakuta ega lasta välja. Üksnes olemasolevad aktsiad võetakse kauplemisele..
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid / huvide konflikt	Ei ole kohaldatav: aktsiaid ei pakuta ega lasta välja. Üksnes olemasolevad aktsiad võetakse kauplemisele.
E.5	Väärtpaberit müügiks pakkuva isiku või üksuse nimi. Võõrandamispiirangud: osapooled ja võõrandamispiirangu kestus.	Ei ole kohaldatav: aktsiaid ei pakuta ega lasta välja. Üksnes olemasolevad aktsiad võetakse kauplemisele. Võõrandamispiirangud puuduvad.
E.6	Kohene osaluse vähenemine. Pakkumisest tuleneva kohese osaluse vähenemise suurus ja protsent, kui olemasolev aktsionär ei märgi pakkumise raames äriühingu aktsiaid.	Ei ole kohaldatav: aktsiaid ei pakuta ega lasta välja. Üksnes olemasolevad aktsiad võetakse kauplemisele.
E.7	Hinnangulised kulud, mida investor peab kandma.	Ei ole kohaldatav: aktsiaid ei pakuta ega lasta välja. Üksnes olemasolevad aktsiad võetakse kauplemisele.