AS PRO KAPITAL GRUPP AKTSIATE AVALIKU PAKKUMISE JA NOTEERIMISPROSPEKTI KOKKUVÕTE

Käesolevas kokkuvõttes (edaspidi „**kokkuvõte**") esitatakse lühiülevaade teabest, mis on esitatud AS Pro Kapital Grupp (edaspidi „**äriühing**"; koos tütarettevõtjatega ka „**kontsern**") kuni 37 000 000 uue emiteeritud aktsia nimiväärtusega 0,2 eurot (edaspidi „**pakutavad aktsiad**") pakkumist (edaspidi „**pakkumine**") ja noteerimist (edaspidi „**noteerimine**") käsitlevas 22. augusti 2012.a prospektis, mis on avaldatud inglise keeles 27. augustil 2012. aastal (edaspidi „**prospekt**").

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 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 15. augusti 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 võttes arvesse kontserni olemasolevaid varasid, finantsseisundit, eeldatavaid					

		arenduskavasid ja pakkumise eeldatavat minimaalset puhastulu 10 000 000 eurot, on kontserni käibekapital piisav kohustuste katteks vähemalt 12 kuu jooksul pärast prospekti avaldamise kuupäeva ning täiendav võõrfinantseerimine ei ole käibekapitali vajaduse rahuldamiseks vajalik.

Jagu C — Väärtpaberid

Osa	Pealkiri	Avaldatav teave
C.1	Väärtpaberite liik ja klass ning tunnuskood	Väärtpaberid: AS Pro Kapital Grupp lihtaktsiad ISIN kood: EE3100006040 (pakkumise perioodil on pakutavatel aktsiatel ajutine ISIN kood: EE3800046676)
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. 14. augustil 2012.a toimunud erakorralisel aktsionäride üldkoosolekul otsustati suurendada tingimuslikult äriühingu aktsiakapitali 8 805 151,6 euro maksimaalselt kuni 19 442 236 euroni, et võimaldada äriühingul lasta välja pakutavaid aktsiaid ja ülejaotamise käigus jaotatavaid aktsiaid (defineeritud allpool osas E.3) ja konverteerida 4 025 758 äriühingu poolt välja lastud vahetusvõlakirja 4 025 758 uueks äriühingu aktsiaks.
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 noteerimist 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. Pakutavate aktsiate eest on õigus saada dividendi, mille maksmine on otsustatud alates 1. jaanuarist 2012 ja pärast seda. 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 Tallinna börsile (edaspidi „**Tallinna Väärtpaberibörs**“) on esitatud taotlus aktsiate noteerimiseks Tallinna Väärtpaberibörsi põhinimekirjas.
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 finantseerimislepingute 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 omandamis- ja arendustegevusega on seotud olulised riskid – projektide lõpetamata jäämine ja kahjum, mille põhjuseks võivad olla: (a) muutuvad turutingimused; (b) konkurents turul; (c) kontserni suutmatus omandada maad vastuvõetavatel tingimustel või saavutada detailplaneeringu kehtestamine; (d) eelarve ületamine ja viivitused projektide lõpetamisel; (e) kontserni suutmatus saada finantseerimisvahendeid või saada finantseerimisvahendeid soodsatel tingimustel; (f) finantseerimislepingute rikkumine; (g) puudused kontserni omandatud maa omandiõiguses või puudused kontserni omanduses oleva maaga seotud kooskõlastustes ja muudes lubades; (h) omandatud või arendatava kinnisvara puudused; (i) olulised muudatused kehtivates õigusaktides ja normides või eelarve- või rahapoliitikas ning (j) omandatud maaga seotud võimalikud kohustused.

Suutlikkus omandada sobivat kinnisvara tavapärastel äritingimustel
Kui kontsernil tuleb omandada arendamiseks täiendavat kinnisvara, peaks ta sellise kinnisvara leidma ja selle omandamise tagama õigeaegselt ja/või vastuvõetavatel äritingimustel. Pole kindel, et kontsern suudab sobiva kinnisvara leida, üürida ja/või osta vastuvõetavatel tingimustel.
Suutlikkus hankida ehitusõigusi, ehitus- ja keskkonnalube ja muid kooskõlastusi
Kinnisvara arendamiseks peab asjaomase maaüksuse suhtes olema kehtestatud detailplaneering. Detailplaneeringu kinnitab kohalik omavalitsus haldusmenetluses ja planeeringu suhtes kehtivad seaduses sätestatud ranged nõuded. Sõltuvalt menetluse tulemustest võib omavalitus kehtestada piirangud maa kasutusotstarbe, maaüksusel lubatud maksimaalse ehitiste arvu, ehitiste maksimaalse kõrguse ja muude asjaolude suhtes. Pärast detailplaneeringu kinnitamist või rendilepingu sõlmimist peab kontsern enne ehituse alustamist hankima kohalikult omavalitsuselt ka ehitusloa. Seetõttu võib kontsernil tekkida raskusi või viivitusi erinevatelt valitsusasutustelt ja kohaliku omavalitsuse asutustelt detailplaneeringu ja ehituslubade hankimisel, mis on vajalikud kavandatud arendus- ja ehitusprojekti alustamiseks. Kui kontsern ei suuda kinnitusi ja lubasid mõistliku aja jooksul hankida, siis võib juhtuda, et tal tuleb projektist loobuda ja müüa maa ostuhinnast madalama hinnaga.
Muudatused maa kasutusotstarbes
Kohalik omavalitsus võib muuta selle maa kasutusotstarvet, mille kontsern on omandanud või kavatseb omandada. See võib kontserni tegevust ja finantsseisundit kahjustada. Juhul kui kontserni omandatud maad vajatakse avalikes huvides, näiteks tee-ehituseks, omandab riik või kohalik omavalitsus kontsernilt vastava maa hüvitise eest, mis vastab vähemalt selle harilikule väärtusele. Selline hüvitis ei tarvitse siiski olla piisav hüvitis kontsernile põhjustatud kahju eest.
Sõltuvus vähestest suurprojektidest
Kontserni arendustegevus koosneb peamiselt väikesest arvust suurprojektidest Balti riikide pealinnades või nende läheduses. Suurprojektide kontsentratsioon võib suurendada kontserni tulemuste kõikuvust ja üksikute projektidega seotud riske. Suuremate projektide puhul võib tekkida ka proportsionaalselt suurem ülekulu. Keskendumine kolme Balti riigi pealinnadele muudab kontserni haavatavaks kinnisvaraturu languse suhtes neis linnades.
Prognooside ebatäpsus
Kontserni kasumlikkus sõltub sellest, kui täpselt suudetakse prognoosida turu- ja üürihindu, kinnisvaraga seotud kulusid, käibekapitali eeldatavat vajadust, rahastamise kättesaadavust, kinnisvarahindu jne. Kui kontsern ei prognoosi arenduskulusid, kinnisvarahindu müügi ajal, tulevasi üürihindu, rahastamise kättesaadavust, eeldatavat käibekapitali jms õigesti, võib kontserni kasum olla väiksem ja see võib omakorda oluliselt kahjustada kontserni tegevustulemit ja finantsseisundit.
Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse ebaõige hindamine
Newsec´i hindamisaruandes (edaspidi „**hindamisaruanne**“) hinnati kontserni kinnisvaraportfelli kuuluva 11 projekti, hoone ja objekti investeerimisväärtuseks 180,0 miljonit eurot (Eestis, Lätis ja Leedus asuva 10 projekti väärtuseks hinnati 2012. aasta aprillis 172,5 miljonit eurot ja Saksamaal asuva ühe projekti väärtuseks hinnati 2012. aasta juunis 7,5 miljonit eurot). Hindamisaruanne koostati finantsaruannetest eraldi. Hindamisaruande koostamisel kasutati hindamisaruandes nimetatud eeldusi, tehnikaid ja meetodeid, mis erinevad kontserni finantsaruannete koostamisel kasutatavatest eeldustest. Seetõttu erinevad hindamisaruandes esitatud väärtused finantsaruannetes esitatud samade kinnisvaraobjektide väärtustest.
Lisaks ei tarvitse hindamisaruandes kasutatud eeldused kajastada kontserni kinnisvaraportfelli tegelikku seisundit. Kinnisvara hindamine on iga objekti olemuse tõttu alati subjektiivne ja põhineb paljudel kinnitamata eeldustel. Balti riikide kinnisvaraturu likviidsus on piiratud ning avalikult kättesaadavaid andmeid ja uuringuid on võrreldes väljakujunenud kinnisvaraturgudega vähem. Kinnisvaraobjektide väärtus võib olla muutunud pärast hindamisaruandega hõlmatud perioodi. Seetõttu on võimalik, et hilisematel andmetel põhinev hindamine annab teistsuguse kinnisvaraportfelli väärtuse. Sellele vaatamata kinnitab kontsern, et (a) kontsernile teadaolevalt olid tema poolt Newsec'ile edastatud andmed, eeldused ja dokumendid täpsed ja täielikud ja (b) hindamisaruandes hinnatud kinnisvara ei ole pärast hindamise kuupäeva oluliselt muutunud.
Kinnisvara väärtus riikides, kuhu kontsern on investeerinud, võib tulevikus langeda.
Kindlustuskatte ja kahjude hüvitamise erireservide puudumine
Kontsernile kuuluvat kinnisvara võivad füüsiliselt kahjustada loodusõnnetused, tulekahju või muud asjaolud ja selle tagajärjeks võib olla kahju, mida kindlustus täielikult ei hüvita. Kontsern on kindlustanud oma kinnisvara nii, et see on kontserni arvates kooskõlas majandusharus kehtiva tavaga. Kindlustuskate on siiski piiratud ja erinevatel põhjustel kindlustus kõiki riske ei kata. Eelnimetatud sündmused või ebapiisav kindlustuskate võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tegevustulemit ja finantsseisundit. See tähendab muu hulgas, et kontsern võib: (a) kaotada sündmusest kahjustatud kinnisvarasse investeeritud kapitali ja tulevase eeldatava rendi- või müügitulu kõnealuselt kinnisvaralt; (b) olla sunnitud heastama sündmuse tõttu tekkinud kahju või (c) olla vastutav kõnealuse kinnisvaraga seotud võla- või muu finantskohustuse eest.
Samuti puuduvad kontsernil eraldi vahendid või reservid nimetatud sündmuste puhuks.
Ehitusettevõtjate mõju
Kontserni majandustegevus on mõjutatud ehitusettevõtjatest. Kui kontsern ei suuda sõlmida ehitusettevõtjaga ehituslepingut vastuvõetavatel tingimustel või kui sõlmitud ehituslepingut ehitusettevõtja finantsseisundi tõttu või muul põhjusel nõuetekohaselt ei täideta, siis kannab kontsern täiendavaid kulusid, mis kahjustab tema tegevust, tegevustulemit ja finantsseisundit.
Kui töövõtja või alltöövõtja lepingut ei täida, võib kontsern esitada hagi ehituslepingu ülesütlemiseks või töövõtja kohustuste täitmise nõudmiseks, mis võib edasi lükata projekti lõpuleviimise. Lisaks võib viivitus ehituse lõpetamisel kaasa tuua täiendavaid kulusid, mida kontsern ei saa edasi kanda kinnisvara ostjale. Leedu õiguse kohaselt vastutab töövõtja pankroti või lõpetamise korral garantiiajal ilmnenud vigade ja puuduste eest kinnisvara ostja ees arendaja. Seega, kui mõni Leedu ehitusettevõtja, mida kontserni äriühingud kasutavad, pankrotistub või lõpetatakse, võidakse kontserni äriühingud lugeda vastutavaks vastavalt eespool kirjeldatule ja see võib oluliselt kahjustada kontserni äritulemusi ja finantsseisundit.
Võlgnevus ja võõrfinantseeringu kättesaadavus
Kontsern tegutseb kapitalimahukas majandusharus ja vajab kinnisvaraobjektide omandamiseks ja arendamiseks palju käibekapitali. Seetõttu, kui kontsernisisesed või arendatud kinnisvaraobjektide müügist tekkinud rahavood on oodatust väiksemad või teistelt kohalikelt või üleilmsetelt laenuandjatelt saadavad summad osutuvad vajaminevast väiksemaks, võib see oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tegevustulemit ja finantsseisundit.
Kavandatud kinnisvaraobjektide arendamiseks võib vajalikuks osutuda võõrfinantseerimine. Kui soodsatel tingimustel laenu saamine on piiratud, võivad projektid edasi lükkuda. See võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tegevustulemit ja finantsseisundit.
Juhatus leiab, et kontserni praegune finantsvõimenduse määr on madalam kui Balti riikide

kinnisvaraarendajate puhul tavapäraselt. Kontserni võlakohustused on siiski 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. Need võivad muuhulgas: (a) vähendada võimalust kaasata täiendavaid vahendeid; (b) vähendada kontserni paindlikkust turumuudatusteks valmistumisel või neile reageerimisel; (c) vähendada kontserni konkurentsivõimet võrreldes nende konkurentidega, kelle võlakoormus on väiksem; (d) viia peamiste tütarettevõtjate või kinnisvaraobjektide kontrolli osalise või täieliku kaotuseni; (e) muuta kontserni haavatavamaks üldise majanduskeskkonna halvenemise suhtes või (f) põhjustada olukorra, kus rahavoogusid tuleb tervikuna või suuremas osas kasutada võla teenindamiseks.

Kontserni suutlikkus võlga teenindada sõltub sellest, kas kontsern suudab hoida oma tegevuse teatud tasemel. See omakorda sõltub üldistest majandus- ja turutingimustest, finants-, äri- ja muudest teguritest, millest paljusid kontsern mõjutada ei suuda. Kui kontserni tegevusest tulenevad rahavood osutuvad ebapiisavaks, võib kontsern võtta kasutusele teatud meetmeid, sh kapitali- ja muude kulude edasilükkamine või vähendamine, võlakohustuste restruktureerimine või refinantseerimine, investeerimisobjektide või muu vara müümine või täiendava omakapitali hankimine. Võib juhtuda, et kontsern ei saa selliseid meetmeid võtta kasutusele soodsatel tingimustel või õigeaegselt. Lisaks ei tarvitse sellised meetmed olla piisavad kontserni võla täielikuks teenindamiseks. Kui kontsern või äriühing ei suuda oma võlga teenindada, võib see oluliselt kahjustada kontserni tegevust, tegevustulemit ja finantsseisundit.

Võõrfinantseerimisega seotud riskid

Kontsern on kaasanud võõrkapitali pangalaenude ja vahetusvõlakirjade emiteerimisega. Kontserni sõlmitud laenulepingud sisaldavad mitmeid kohustusi ja keelde, mille kohaselt on laenuandja nõusolek vajalik muu hulgas näiteks täiendava laenu võtmiseks, tagatise seadmiseks või varade tagatisena kasutamiseks, kolmandatele isikutele õigusi loovate rendi- või muude lepingute sõlmimiseks koormatud varade suhtes, kontserni struktuuri muutmiseks, teise majandusüksusega koondumiseks või ühinemiseks, aktsiakapitali suurendamiseks või vähendamiseks, põhitegevusala muutmiseks või juhatuse pädevuste muutmiseks, teistesse ettevõtetesse investeerimiseks või ettevõtte või selle osa võõrandamiseks. Mõnes kontserni kuuluva äriühingu rahastamislepingus on sätestatud äriühingu kohustus säilitada lepingu kehtivuse ajal teatud finantstase ja -määrad.

Kontserni kuuluvate äriühingute sõlmitud rahastamislepingud sisaldavad sätteid tavapäraste lepingurikkumiste, sh rikkumiste, mis tekivad teise kontserni äriühingu lepingurikkumisest (nn „cross-default“), puhuks. Samaaegse makseviivituse klauslid allutavad kontserni laenuandja või teiste võlausaldajatega sõlmitud muude lepingute mittetäitmise riskile. Lisaks on laenulepingute kohaselt rikkumisega tegemist ka siis, kui laenusaaja võtab endale täiendavaid olulisi finantskohustusi või kontrollosalus laenusaajas muutub ilma laenuandja eelneva nõusolekuta.

Lisaks näevad kontserni laenulepingud ette kontserni äriühingute kohustuse pantida oma kinnisvara. Enamik kontserni kinnisvarast on asjaomaste laenuandjate kasuks hüpoteegiga koormatud. Lisaks on kontserni teatud liikmed (sh äriühing) väljastanud garantiisid, millega tagatakse kontsernile rahastamislepingutest tulenevaid teatud kohustusi. 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 liikmed (sh äriühing) väljastanud garantiikirju kokku 26 484 tuhande euro ulatuses. Lisaks on äriühing väljastanud garantii, et tagada (koos Pro Kapital Eesti AS-ga) laenulepingust tulenevad võimalikud nõuded Täismaja AS vastu. Garantiisummaks on võimaliku nõude maksimaalne suurus. Garantii kehtib 2. maini 2017.

Lisaks näevad teatud laenulepingud ette kontsernisiseste laenude allutamise. Seega ei või kontserni teatud liikmed teistele kontserni liikmetele ühtegi osa laenust või intressidest tagasi maksta enne, kui on tagasi makstud pangalaenud. Järelikult piiravad kõnealused sätted vahendite liikumist kontserni liikmete vahel, mis võib oluliselt kahjustada kontserni liikmete või kontserni kui terviku finantsseisundit.

Sõltuvus tütarettevõtjate rahavoogudest

Äriühing on valdusettevõtja, kes tegutseb tütarettevõtjate kaudu. Ärihingul 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 dividendi maksmisel ja muude maksete tegemisel. Eesti Vabariigi õiguse kohaselt võib äriühing maksta dividendi ja teha muid makseid ainult siis, kui tema kasum ja jaotamata kasum on selleks piisav. Läti õiguse kohaselt võib dividendi maksmise välja kuulutada ainult üks kord majandusaasta jooksul juhatuse esitatud kasumi jaotamise ettepanekul põhineva aktsionäride üldkoosoleku otsusega kasumi jaotamise kohta. Dividendi 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 dividendi 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 dividendi maksta. Lisaks piiravad dividendide maksmist ka lepingulised kohustused, mis on siduvad kontserni liikmete suhtes.

Klientide ja muude tehingu vastaspoolte finantsseisundiga seotud risk

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 kahjusid, 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; see risk on mõnevõrra suurem ebakindla majanduskeskkonna korral. Võib juhtuda, et üürilepingute lõpetamise vältimiseks peab kontsern nõustuma üüritasu 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, mis võivad viia vahekohtu- või kohtumenetluseni, mille tulemus ei ole kontserni jaoks soodne.

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. Äriühingu juhatus kavatseb kohtuotsuse edasi kaevata.

Kontserni keskkonnavastutus

Kontserni tegevuse suhtes kehtivad keskkonnakaitsenormid ja -eeskirjad. Need hõlmavad enamasti mitmeid tegevusi, sh jäätmekäitlus ja ümbritseva õhu kaitse ning veekasutus. Lisaks võidakse asjaomaseid õigusakte tulevikus muuta (vt ka alajaotistes „Balti riikides tegutsemisega seotud riskid" ja „Riiklike õigusaktide järgimise suurenev kulu"). Seaduste ja eeskirjade, lubade ja lepingutingimuste rikkumine (sh kontserni tegevuse muudetud seadustega vastavusse viimata jätmine) võib kaasa tuua olulisi kulusid ja kohustusi, mis võivad kahjustada kontserni tegevust, tegevustulemit ja finantsseisundit.

Võidakse avastada, et kontserni poolt omandatud või omandatavad maaüksused on saastunud. Sageli pannakse keskkonnaseaduste ja -eeskirjadega vastutus tegelikule omanikule, sõltumata sellest, kas omanik teadis saastatusest või oli selle eest vastutav. Seoses selle riskiga tuleb meeles pidada, et: (a) maad ostes ei ole kontsern alati nõudnud müüjalt kinnitust selle kohta, et maa ei ole saastunud; (b) mitme maaüksuse puhul ei ole kontsern läbi viinud keskkonnauuringuid; (c) kui kontsern saastust ei avasta ega kõrvalda, võib see kahjustada kontserni võimalusi kinnisvara müüa või rendile anda ja kontserni vastu võidakse esitada nõudeid ning (d) kinnisvara müümisel on ostjad nõudnud ja tõenäoliselt nõuavad ka edaspidi kontsernilt kinnitust, et kinnisvara alune maa ei ole saastunud.

Keskkonnanormide ja -eeskirjade järgimise ning maa saastest puhastamise kulud või vastava kahjunõude rahuldamine võivad oluliselt kahjustada kontserni finantsseisundit ja tegevustulemit.

Kontserni sõltuvus võtmepersonalist

Kontserni edukas tegevus sõltub tippjuhtkonna jõupingutustest, hoolsusest, oskustest ja ärikontaktide võrgustikust. 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, ei saa kontsern alati juhtivtöötajatele konkurentsikeeldu ja muid lepingulisi piiranguid kehtestada ja peab maksma täiendavat tasu, et tagada juhtide lojaalsus ja kontserniga sõlmitud töösuhte jätkumine. Praegu ei ole kontsernil aktsiatega seotud motivatsiooniskeemi. Kui üks või mitu juhti peaks kontsernist lahkuma ja kontsern ei leiaks neile piisavalt kiiresti asendajaid või kui selline võtmetöötaja või võtmetöötajad asuksid tööle konkurendi juurde, võib see kahjustada kontserni tegevust ja tegevustulemit.

Kontserni maine võimalik kahjustamine

Kontserni maine kahjustamine võib halvata tema suutlikkust leida kinnisvarale ostjaid ja rentnikke, leida arendusprojektidele rahastajaid ja hoida oma töötajaid.

Sõltuvus infotehnoloogiasüsteemidest

Kinnisvaraarendust ja hotellide haldamist ei peeta üldiselt eriti kõrgtehnoloogiliseks või tehnoloogiamahukaks tegevuseks. Sellele vaatamata on selles valdkonnas kiiresti arenev tehnoloogia üks võtmetegureid ning suurte ja keerukate arendusprojektide juhtimisel ning hotellide haldamisel on tänapäevane tehnoloogia ja keerukad infotehnoloogialahendused esmatähtsad.

Võimalik maksukohustus

Kontsernisiseste tehingute ja lepingute (näiteks kontserni liikmete vahelised rendi-, 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 tegevustulemit 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 toimus 2011. aastal (edaspidi **„jagunemine"**). 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 jagunemise kavas. 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 pidada kinnisvaraarendajana vastutavaks oma klientide ees muu hulgas kliendile müüdud kinnisvaraga seotud õiguslike või ehituslike puuduste 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 (vt ka riskitegur „Sõltuvus ehitusettevõtjatest"). 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 äriühing ja vajadusel teised kontserni äriühingud. Sellest ei pruugi siiski piisata. Kontsern annab garantiivastutuse üle oma töövõtjatele ja alltöövõtjatele, kuid neil ei tarvitse olla piisavalt vahendeid kontsernile tekitatud kahju täielikuks hüvitamiseks. Kahju võib tuleneda riskidest, mida hüvitiskokkulepe või kindlustusleping ei hõlma või mille puhul ei ole tavapärastel äritingimustel enam võimalik piisavat kindlustuskatet saada. Suutmatus kaitsta ennast tõhusalt ehitusega seotud riskide eest võib põhjustada kontsernile märkimisväärseid kulusid ja selle tagajärjeks võib olla oluline kahjum. Projekteerimis- ja ehitusvigadega seotud kohustused võivad ka kahjustada kontserni mainet üldsuse silmis ja klientide, tarnijate ning töötajate arvamust kontsernist, mis võib omakorda kahjustada kontserni tegevust, tulemusi ja finantsseisundit.
Kuna kontsern on arendaja, mitte ehitaja, 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, tegevustulemit 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. 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

Makromajanduslik keskkond

Kinnisvaraarendus järgib üldiselt makromajandusliku keskkonna üldisi suundumusi. Intressimäärad, töötus, inflatsioon, eratarbimine, kapitalikulutused ja muud makromajanduslikud näitajad mõjutavad oluliselt kinnisvarasektori suundumusi ja seega kontserni võimalikku kasumlikkust. Makromajandusliku keskkonna negatiivsed suundumused suurendavad survet kinnisvarahindadele, rendimääradele ja -tulule.

Kinnisvarasektori tsüklilisus

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.

Kinnisvara mittelikviidsus

Enamik investeeringutest, mis kontsern on teinud oma kinnisvaraportfelli, on suhteliselt mittelikviidsed ja kõnealuste kinnisvaraobjektide müük võib võtta kaua aega. Kui kontserni likviidsus väheneb, võib juhtuda, et kontsern ei suuda investeeringuid kiiresti müüa. Mittelikviidsusega seotud riske suurendab veelgi Balti riikide kinnisvaraturgude madal aktiivsus viimasel ajal.

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 alustada arendusprojekte, 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. Kõik need asjaolud, mis on seotud konkurentsiga kontserni tegevusalal, võivad kahjustada kontserni tegevust, tegevustulemit, finantsseisundit ja kasumlikkust.
Muutused tarbijaeelistustes
Tarbijate käitumine, nõudmised ja eelistused muutuvad kõikides kinnisvaraturu segmentides, kus kontsern tegutseb (eluasemeturg, jaemüügikinnisvara turg). Eelkõige võivad tarbijate käitumine, nõudmised ja eelistused muutuda majanduslike tegurite tõttu; samuti võivad tarbijate eelistused muutuda seoses arendusprojektide stiiliga. Kontsern hindab projekti erinevates etappides erinevaid riske, sh tarbijate eelistuste võimalikku muutumist. Pole kindel, et kontsern suudab need muutused ära tunda ja oma olemasolevaid või kavandatud projekte õigeaegselt kohandada, et käia kaasas tarbijate eelistuste muutustega. Kui turgudel, kus kontsern tegutseb, ei ole tarbijate eelistuste muutused kontsernile soodsad, võib see kahjustada kontserni tegevust, tegevustulemit 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
Eesti, Läti ja Leedu turud on arenevad turud ja nendega on seotud suuremad riskid kui arenenud turgudel, 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.
Euroopa Liiduga ühinemiseks tegid Eesti, Läti ja Leedu olulisi sotsiaalseid ja majanduslikke muudatusi ja reformisid oma õigusraamistikku. Selle tulemusel suurenes Eestis, Lätis ja Leedus õigusaktide ja muude õigustloovate aktide arv ning kohustuse tõttu kohaldada Euroopa Ühenduse õigust suureneb see eeldatavalt veelgi.
Eesti, Läti ja Leedu turumajandusele ülemineku käigus ja ELi nõuete ning normide järgimiseks on Eesti, Läti ja Leedu tsiviilseadustikke ning äri-, konkurentsi-, väärtpaberi-, keskkonna- ja muid seadusi viimase kahe aastakümne jooksul oluliselt muudetud. Uued õigusaktid on suures osas kohtutes testimata 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.
Äriühingut ja kontserni käsitlevaid Läti ja Leedu kohtute otsuseid võib olla raskem täitmisele pöörata kui siis, kui äriühing ja tema juhatus asuksid vastavalt kas Lätis või Leedus
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 Läti ja Leedu investoritel tekkida raskusi kohtukutsete ja muude kohtumenetlusega seotud dokumentide kättetoimetamisel kontserni kuluvatele majandusüksustele ja/või kontserni juhtivtöötajatele. Samal põhjusel võib Läti ja Leedu 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 Lätis võ Leedus.
Eesti maksusüsteemiga seotud riskid
Eestis kehtib praegu ettevõtte tulumaksu süsteem, mille kohaselt tulumaksu maksmine lükatakse edasi kuni kasumi jaotamiseni. Kasumi jaotamisel tuleb maksta tulumaksu 21/79 jaotatud kasumi netosummast. Poliitilistes aruteludes tõstatatakse aeg-ajalt küsimus ettevõtte tulumaksusüsteemi muutmisest Eestis, kuid praegu ei ole võimalik öelda, kas ja millal selline muutmine võib toimuda. Iga muudatus Eesti ettevõtte tulumaksusüsteemis võib oluliselt kahjustada kontserni tegevust, väljavaateid ja finantstulemusi.
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.
Leedu maksusüsteemi võimaliku muutmisega seotud riskid
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 järgimise suurenev kulu*** Pole kindel, et nende riikide valitsused, kus asuvad kontserni põhiturud, ei võta vastu uusi õigusakte ega rakenda maksu- või rahapoliitikat või ei muuda olemasolevaid õigusakte, sh maksunduse, keskkonna, tervise ja ohutuse, riigihangete või valuutavahetuse kontrollimisega seotud või neid mõjutavaid õigusakte ja poliitikat. Kõik olemasolevate õigusaktide olulised muudatused või uued õigusaktid võivad põhjustada kontsernile olulisi täiendavaid kulusid. Võib juhtuda, et kontsern ei suuda selliseid täiendavaid kulusid kinnisvara ostjatele edasi anda. Samuti võidakse olemasolevate õigusaktide oluliste muudatuste või uute õigusaktidega kehtestada piirangud kontserni tegevusele. See võib 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 suurenemisel suurenevad vastavalt kontserni finantskulud. Lisaks vähendavad kõrged intressimäärad nõudlust kinnisvaraturul, mis võib vähendada kontserni kinnisvara väärtust ja seega kontserni tulu ümberhindamisest. Kontsern võrdleb korrapäraselt intressimäära kõikumisest tulenevat võimalikku kahjumit riskide maandamise maksumusega. Enamasti riske ei maandata, sest sellega seotud kulud ületaksid võimalikku kahjumit intressimäära muutumisest. ***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 keskset 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 keskset 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	Konkreetselt väärtpaberitega seotud peamised riskid	***Likviidsus*** Enne käesolevat pakkumist ei ole aktsiad avalikult kaubeldavad olnud. Äriühing ei saa tagada, et pärast pakkumist ja noteerimist tekib või jääb aktsiatele aktiivne kauplemisturg. Pakkumishind määratakse kindlaks nõustaja, peakorraldaja ja äriühingu vaheliste läbirääkimiste teel. Võib juhtuda, et investoril, kes märgib pakutavaid aktsiaid, ei ole võimalik nimetatud pakutavaid aktsiaid pakkumishinnaga või sellest kõrgema hinnaga müüa. Käesoleva pakkumise järel võib aktsiate hind olla volatiilne ja võib märkimisväärselt kõikuda mitmete tegurite mõjul, muu hulgas lähtuvalt (a) meie ja meie börsil noteeritud konkurentide kvartali- ja aastatulemuste tegelikust või eeldatavast kõikumisest, (b) majandusharu ja turutingimustest, (c) seaduste ja eeskirjade muutumisest, (d) kontserni ootuspärasest erinevad tulemused võrreldes väärtpaberianalüütikute prognoositud tasemega, (e) kontserni või selle konkurente puudutavatest teadaannetest, (f) üleilmsetest ja kohalikest majandustingimustest ning (g) väärtpaberiturgude üldisest seisundist. Mitmed ülalnimetatud teguritest ei pruugi alluda äriühingu kontrollile. Aktsiate noteerimiseks on Tallinna Väärtpaberibörsile tehtud avaldus. Samas ei saa äriühing tagada, et

aktsiad noteeritakse või et noteerimise järel pärast pakkumist tekib, areneb välja või jääb tegutsema aktsiate aktiivne kauplemisturg.
Tallina Väärtpaberibörs on oluliselt vähem likviidne ja tunduvalt muutlikum kui mitmed pikemate traditsioonidega turud, mis asuvad näiteks rohkem arenenud väärtpaberiturgudega riikides. Tallinna Väärtpaberibörsi suhteliselt väike turukapitalisatsioon ja vähene likviidsus võib takistada investoreid aktsiaid Tallinna Väärtpaberibörsil müümast ning see võib omakorda suurendada aktsiahinna muutlikkust.
Tallinna Väärtpaberibörsi hindu võivad mõjutada ka välised tegurid, näiteks maailmaturgude toimimine üldiselt või teiste, konkreetsete arenevate turgude toimimine või kauplemis- või kapitalikasumi maksude muutmine.
Aktsiahinna kõikumine, mis tuleneb olulise hulga täiendavate aktsiate müügiks pakkumisest
Täiendavate aktsiate avalik müük või emissioon pärast pakkumist võib negatiivselt mõjutada aktsiate turuhinda. Peakorraldaja ja teatud aktsionärid on kokku leppinud pakkumisega seotud võõrandamispiirangus, mis kehtib 12 kuud. Nimetatud aktsionärid omavad või kontrollivad kokku umbes 60,37% kõigist enne ning 35,60% kõigist vahetult pärast pakkumist ringluses olevates aktsiatest eeldusel, et emiteeritakse kõik pakutavad aktsiad ning ei emiteerita ülejaotamise käigus jaotatavaid aktsiaid (defineeritud allpool osas E.3), äriühingu vahetusvõlakirju ei ole vahetatud aktsiate vastu ning ükski olemasolevatest aktsionäridest ei omanda pakkumise tulemusena pakutavaid aktsiaid. Samuti võib äriühing olla kohustatud laskma välja 4 025 758 uut aktsiat äriühingu poolt välja lastud vahetusvõlakirjade vastu.
Pakkumine võidakse peatada või tühistada
Võib tekkida mitmesuguseid olukordi, mille üle äriühingul ei ole mõju või on väga piiratud mõju, kuid mis võivad pakkumist mõjutada. Seega on äriühingul õigus pakkumine peatada või tühistada, kui eelnimetatud olukorrad avaldaksid ebasoodsat mõju pakkumise tulemustele. Ülaltoodust lähtuvalt eksisteerib risk, et investorite jaoks võib olla võimatu pakutavaid aktsiaid efektiivselt märkida. Lisaks võidakse sellistel juhtudel investorite pakkumise käigus tehtud maksed tagastada ilma kompensatsiooni või intressita.
Aktsiate noteerimine Tallinna Väärtpaberibörsil võidakse lõpetada või aktsiatega kauplemine Tallinna Väärtpaberibörsil võidakse peatada
Kui äriühing ei järgi teatud nõudeid või ei täida teatud kohustusi, mis tulenevad Eesti Vabariigi seadustest või Tallinna Väärtpaberibörsi reeglitest, võib Tallinna Väärtpaberibörs aktsiate noteerimise lõpetada või aktsiatega kauplemise peatada. Lisaks võib äriühing taotleda aktsiate noteerimise lõpetamist Tallinna Väärtpaberibörsil või seal aktsiatega kauplemise peatamist. Tallinna Väärtpaberibörsil aktsiate noteerimise lõpetamine või aktsiatega kauplemise peatamine ei ole välistatud. Aktsiate noteerimise lõpetamine 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 Tallinna Väärtpaberibörsil, ei saa kauplemise peatamise võimalust tulevikus täielikult välistada. Mis tahes kauplemise peatamise juhtum Tallinna Väärtpaberibörsil võib aktsiahinda negatiivselt mõjutada.
Äriühing võib dividendi mitte maksta
Ei ole kindel, et äriühing aktsiatelt dividendi maksab ning samuti ei ole garanteeritud dividendiks makstavate summade suurus. Mis tahes 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 finantseerimislepingust tulenevatest piirangutest, mis äriühingut mõjutavad, ning muudest asjakohastest teguritest.
Ostueesõiguse kasutamise võimaluse puudumine
Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt on äriühingu aktsionäridel üldiselt õigus kasutada uute aktsiate märkimiseks ostueesõigust proportsionaalselt oma olemasoleva osalusega aktsiakapitalis. Samas võib nimetatud eesõiguse peatada 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 loobuta, võib Ameerika Ühendriikide aktsionäridel tulevikus olla võimatu kasutada Ameerika Ühendriikide väärtpaberiseadusest (Securities Act 1933) (edaspidi **„väärtpaberiseadus“**) tulenevat ostueesõigust, kui nende õigustega seoses ei ole esitatud määrusele S (edaspidi **„määrus S“**) vastavat registreerimisteatist või ei eksisteeri võimalust rakendada asjakohast registreerimisnõude erandit. On ebatõenäoline, et äriühing nimetatud registreerimisteatise tulevikus esitaks, ning ei ole võimalik tagada, et USA väärtpaberiseaduse registreerimisnõuete erandit on võimalik kohaldada, et Ameerika Ühendriikide aktsionärid saaksid eelnimetatud seadusest tulenevat ostueesõigust kasutada või et äriühing võimaluse korral sellist erandit tulevikus rakendaks. Veel tuleb märkida, et kui Ameerika Ühendriikide aktsionärid ei saa kasutada oma seadusest tulenevat ostueesõigust, siis võib tagajärjeks olla nende osaluse vähenemine. Sarnane risk võib olla seotud ka teatud teiste riikide investoritega, kus kehtivad eelnimetatud Ameerika Ühendriikides kohaldatavate nõuetega sarnased nõuded.
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*[1] (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 muudel väärtpaberikontodel hoitavad aktsiad nende omanikele samasuguse hääleõiguse ja õiguse dividendile ja muudele väljamaksetele.
Aktsia piiratud kajastamine analüütikute poolt
Aktsiate kauplemisturg sõltub majandusharu või väärtpaberitega tegelevate analüütikute avaldatavatest uurimustest ja raportitest, mis käsitlevad kontserni või selle äritegevust. Kontsernil ei ole nimetatud analüütikute üle mingit kontrolli. Kui üks või mitu kontserni kajastavat analüütikut, langetavad aktsiatele antud reitingut, siis võib aktsiahind langeda. Kui üks või mitu analüütikut lõpetavad kontserni jälgimise või ei esita selle kohta regulaarselt aruandeid, võib äriühing muutuda finantsturgudel vähem nähtavaks ning see võib põhjustada aktsiahinna või kauplemismahu languse.
Pakutavate aktsiate võõrandamise piirangud ja aktsiate edasimüümiseks sobiva avaliku turu puudumine Ameerika Ühendriikides

		Pakutavad aktsiad ei ole Ameerika Ühendriikides registreeritud vastavalt määrusele S või mis tahes muule asjakohasele väärtpaberiseadusele ning nende suhtes kohaldatakse eelnimetatud seadustes sätestatud võõrandamispiiranguid. Äriühing ei kavatse (i) noteerida aktsiaid ühelgi Ameerika Ühendriikide väärtpaberibörsil, (ii) lasta aktsiaid noteerida üheski Ameerika Ühendriikide kauplejatevahelises automatiseeritud noteerimissüsteemis ega luua muul viisil avalikku turgu aktsiate edasimüügiks Ameerika Ühendriikides. Aktsiad on „piiratud väärtpaberid“ määruse S reegli 144(a)(3) tähenduses ja seega ei saa nendega Ameerika Ühendriikides vabalt kaubelda. Täiendavad piirangud kehtivad pakutavate aktsiate edasimüügile (i) isikute poolt, kes asuvad Ameerika Ühendriikides ja/või (ii) kõigile isikutele, kes asuvad Ameerika Ühendriikides. Sarnane risk võib olla seotud ka teatud teiste riikide kodanikega, kus kehtivad eelnimetatud Ameerika Ühendriikides kohaldatavate nõuetega sarnased nõuded. ***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. Ei saa olla kindel, et äriühingut ei peeta ühelgi maksustamisaastal passiivseks välisinvesteeringute ettevõtteks (**PFIC**). Kui äriühingut käsitletakse PFICina mis tahes maksustamisaastal, mille vältel Ameerika Ühendriikide investor omas aktsiaid, võivad nimetatud investori jaoks sellega kaasneda teatud ebasoodsad tagajärjed Ameerika Ühendriikide riikliku tulumaksu kontekstis. 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 kohtuotsuste täitmise piirangud*** Äriühing on asutatud Eestis. Euroopa Liidu liikmesriikide (välja arvatud Taani) kohtuotsuseid tuleb Eestis ilma eriprotseduurideta tunnustada ja täita vastavalt nõukogu määrusele (EÜ) nr 44/2001 või Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EÜ) nr 805/2004. Vastavalt Eesti Vabariigi tsiviilkohtumenetluse seadustiku § 620 lõikele 1 kuuluvad Euroopa Liitu mitte kuuluvate välisriikide kohtulahendid Eesti Vabariigis tunnustamisele, välja arvatud sellistel erijuhtudel, kui lahendi tunnustamine oleks vastuolus Eesti avaliku korraga või lahend on vastuolus samade poolte vahel samas asjas tehtud varasema lahendiga, kui kostja ei ole saanud oma õigusi mõistlikult kaitsta või kui lahendi teinud kohus ei võinud lahendit teha Eesti õiguse rahvusvahelise kohtualluvuse sätete kohaselt. Sellistes erandolukordades ei ole Euroopa Liitu mitte kuuluvate välisriikide kohtulahendid Eesti Vabariigis täidetavad ja selliste kohtulahendite teemad tuleb asja põhisisust lähtudes uuesti kohtulikult läbi arutada.

Jagu E — Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avaldatav teave
E.1	Puhastulu kokku. Hinnang pakkumise kogukulude kohta (sh hinnangulised kulud, mille hüvitamist nõutakse investorilt)	Äriühingu puhastulu kogusumma, millest on maha arvatud pakkumisega seotud kulud, on hinnanguliselt 69,2 miljonit eurot eeldusel, et kõik pakutavad aktsiad märgitakse ja emiteeritakse pakkumise käigus pakkumishinna vahemiku keskpunktis oleva hinnaga, välja arvatud mis tahes tulud, mis saadakse ülejaotamise käigus jaotatavate aktsiate (defineeritud allpool osas E.3) emissioonist. Äriühingu hinnangulised kogukulud seoses pakkumisega moodustavad 3,9 miljonit eurot.
E.2a	Pakkumise põhjused / tulu kasutamine / prognoositav puhastulu	Pakkumise eesmärk on kontserni kinnisvaraarenduse valdkonnas toimuvaks tegevuseks vajaliku täiendava omakapitali hankimine. Kontsern plaanib pakkumisest saadavat puhastulu kasutada muu hulgas järgmise kolme kontsernile kuuluva kinnisvara arendamiseks: (a) Tondi kvartal, mis asub Tallinnas; (b) Peterburi tee kaubanduskeskus Tallinna kesklinnas ja (c) Tallinas'e tänava elamukompleks, mis asub Riias. Juhatuse arvates ei saa käesoleva prospekti avaldamise kuupäeva seisuga arendusprojektide vahendite täpset jaotust määratleda. Äriühing määratleb erinevate arendusprojektide vahendite täpse jaotuse hiljem laenude kättesaadavuse ja eelmüügi tulemuste alusel. Lisaks kavatseb kontsern kasutada osa tulust äriühingu üldise tegevuse finantseerimiseks (sealhulgas võlakohustuste tasumiseks). Kontsern kasutab tulu äriühingu üldise tegevuse finantseerimiseks ulatuses ja sellisel ajal, kui seda osa tulust ei vajata kontserni kinnisvaraarendustegevuse rahastamiseks. Samuti kantakse osa pakkumisest saadavast tulust vastavalt põhikirjas sätestatud tingimustele äriühingu reservkapitali. Tulu täpse kasutuse otsustab juhatus kooskõlas äriühingu aastaeelarvetega, mille on heaks kiitnud äriühingu nõukogu, ja muude asjakohaste otsustega, mida nõukogu võib vastu võtta. Lisaks eelnimetatud investeeringute võimaldamisele oodatakse pakkumiselt kontserni investorite baasi

		laiendamist ning võimaluse loomist aktsiate noteerimiseks Tallinna Väärtpaberibörsil. Eelduste kohaselt suurendab aktsiate noteerimine nende likviidsust ja tõstab kontserni mainet olemasolevate ja potentsiaalsete klientide ja muude koostööpartnerite silmis. Äriühingu puhastulu kogusumma, millest on maha arvatud pakkumisega seotud kulud, on hinnanguliselt 69,2 miljonit eurot eeldusel, et kõik pakutavad aktsiad märgitakse ja emiteeritakse pakkumise käigus pakkumishinna vahemiku keskpunktis oleva hinnaga, välja arvatud tulud, mis saadakse ülejaotamise käigus jaotatavate aktsiate emissioonist. Äriühingu hinnangulised kogukulud seoses pakkumisega moodustavad 3,9 miljonit eurot.
E.3	Pakkumise tingimused	Äriühing pakub kuni 37 000 000 uut pakutavat aktsiat aktsia nimiväärtusega 0,2 eurot. Aktsiaid pakutakse (i) Eesti, Läti ja Leedu avalikkusele (edaspidi „**jaepakkumine**“) ja (ii) kutselistele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus ning väljaspool nimetatud riike (edaspidi „**institutsionaalne pakkumine**“). Jaepakkumine on suunatud kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele Eestis, Lätis ja Leedus, välja arvatud kõik Eesti, Läti või Leedu seaduste kohaselt kutseliste investoritena määratletud isikud. Pakutavate aktsiate märkimise periood („**pakkumisperiood**“) algab 27. augustil 2012 kell 10.00 (Ida-Euroopa aja järgi, mis kehtib Eestis, Lätis ja Leedus) ja lõpeb (i) 7. septembril 2012 või selle paiku kell 16.00 (Ida-Euroopa aja järgi, mis kehtib Eestis, Lätis ja Leedus) Iga emiteeritava aktsia eest makstava pakkumishinna (edaspidi „**pakkumishind**“) määrab kindlaks äriühingu nõukogu koostöös UAB-ga Porta Finance („**nõustaja**“) ja AS-iga LHV Pank (edaspidi “**peakorraldaja**“) pärast institutsionaalse pakkumise käigus kutseliste investorite nõudluse väljaselgitamist (book-building). Pakutava aktsia hind on sama kõikide investorite jaoks, kes osalevad jaepakkumises ja institutsionaalses pakkumises. Pakutavate aktsiate pakkumishinna vahemik on 1,90 kuni 2,05 eurot (edaspidi „**pakkumishinna vahemik**“). Lõplik pakkumishind avalikustatakse väärtpaberibörsi teate vahendusel 10. septembril 2012 või selle paiku ja äriühingu veebilehel www.prokapital.com. Äriühing on andnud peakorraldajale võimaluse nõuda äriühingult 1 000 000 täiendava uue aktsia emissiooni (edaspidi „**ülejaotamise käigus jaotatav aktsia**“) samaaegselt pakutavate aktsiate emissiooniga, et katta võimalikust ülemärkimisest tulenevat vajadust. Samuti on äriühing andnud peakorraldajale võimaluse 30 päeva jooksul pärast aktsiatega kauplemise algust Tallinna Väärtpaberiturul rakendada stabiliseerimismeetmeid kooskõlas Euroopa Komisjoni määrusele (EÜ) nr 2273/2003. Stabiliseerimismeetmete kasutamise raames on peakorraldajal õigus osta väärtpaberiturult äriühingu aktsiaid, kuid mitte suuremas koguses kui on välja lastud ülejaotamise käigus jaotatavaid aktsiaid, et stabiliseerida või hoida äriühingu aktsiate turuhinda, ja müüa need aktsiad äriühingule. Otsuse äriühingu aktsiakapitali tingimusliku suurendamise kohta 8 000 000 euro võrra võttis vastu 14. augustil 2012 toimunud äriühingu aktsionäride üldkoosolek. Aktsiakapitali suurendamise viib ellu äriühingu juhatus. Äriühingu olemasolevad aktsionärid ja juht-, kontroll- või haldusorganite liikmed ja kontserni kuuluvate äriühingute töötajad võivad pakkumises osaleda vastavalt käesolevas dokumendis esitatud pakkumise tingimustele. Äriühing ei ole teadlik sellest, kas eelnimetatud isikud kavatsevad pakkumises osaleda. Äriühingule teadaolevalt ei kavatse ükski eelnimetatud isikutest märkida rohkem kui 5% pakutavatest aktsiatest. Äriühing kavatseb pakkumishinna ja pakkumise tulemused, sealhulgas institutsionaalse pakkumise ja jaepakkumise käigus jaotatud aktsiate kogumahu teha teatavaks 10. septembril 2012 või sellele lähedasel kuupäeval Tallinna Väärtpaberibörsi kaudu ja äriühingu veebilehel (www.prokapital.com). Pakutavate aktsiate märkimiseks jaepakkumise käigus peab investoril olema avatud väärtpaberikonto (a) Eesti väärtpaberite keskregistris, (b) mistahes väärtpaberikonto halduri juures, mis on Läti keskdepositooriumi osaline ja millel on korralduse ja arvelduse vahendaja *(nn cash agent)* Eestis või (c) mistahes registreeritud väärtpaberikonto halduri juures Leedus, millel on korralduse ja arvelduse vahendaja *(nn cash agent)* Eestis; ja investoril tuleb esitada märkimiskorraldus vastava väärtpaberikonto halduri kaudu (edaspidi „**märkimiskorraldus**“), kes haldab investori vastavat väärtpaberikontot..Investor võib pakutavate aktsiate märkimist taotleda üksnes hinnavahemiku ülempiirile vastava hinnaga, st hinnaga 2,05 eurot pakutava aktsia kohta („**märkimishind**“). Kui investor on esitanud mitu märkimiskorraldust, siis liidetakse need jaotamisprotsessi raames. Investor peab tagama, et märkimiskorralduses esitatud andmed on õiged, täielikud ja loetavad. Puudulik, ebaõige või ebaselge märkimiskorraldus võidakse tagasi lükata. Investor võib märkimiskorralduse esitada isiklikult või esindaja kaudu, kelle investor on (seadusega nõutud viisil) volitanud märkimiskorraldust esitama ja asjaomaseid makseid tegema. Märkimiskorraldus loetakse esitatuks ja omandab kehtivuse hetkel, kui investori kontohaldur või asjakohane märkimisasutus on edastanud Eesti väärtpaberite keskregistrisse märkimiskorraldusele vastava tehingukorralduse. Märkimiskorralduse esitamisega iga investor: - kinnitab, et on lugenud inglise keelset prospekti ja selle eesti keelde tõlgitud kokkuvõtet, sealhulgas, kuid mitte ainult riskifaktorite osa ning seal sisalduvat kirjeldust aktsiate omandiõigusega kaasnevatest õigustest ja kohustustest, ja aktsepteerib käesolevas osas ja mujal prospektis sätestatud pakkumise tingimusi ja nõustub äriühinguga, et sellised tingimused kohalduvad investorile pakutavate aktsiate omandamisel; - saab aru, et äriühingu aktsiate pakkumine ei tähenda õiguslikult pakutavate aktsiate pakkumust äriühingu poolt ja märkimiskorralduse esitamine iseenesest ei anna investorile õigust omandada pakutavaid aktsiaid, samuti ei tähenda see aktsiate müügilepingut ega pakutavate aktsiate märkimist; - võtab arvesse, et märkimiskorralduses märgitud pakutavate aktsiate arv on maksimaalne pakutavate aktsiate arv, mida investor omandada soovib (edaspidi „**maksimaalne arv**“) ja et investor võib saada maksimaalsest arvust vähem, kuid mitte rohkem pakutavaid aktsiaid; - kinnitab, et omandab ja maksab temale jaotatud aktsiate eest vastavalt pakkumise tingimustele; - volitab tagasivõtmatult iga vastavat väärtpaberikonto haldurit ja Eesti väärtpaberite keskregistri pidajat ja vajaduse korral Läti või Leedu keskdepositooriumi, muutma tehingukorralduses sisalduvat informatsiooni, sealhulgas, et täpsustada (a) tehingu väärtuspäeva ja (b) (i) investori poolt märkimisele kuuluvate aktsiate arvu, (ii) pakkumishinda (mis on väljaselgitatud pärast pakkumisperioodi) aktsia kohta ja (iii) tehingu kogusummat, mis leitakse pakkumishinna ja investorile jaotatavate pakutavate aktsiate korrutamise teel; - kinnitab, et on teadlik, et aktsiatesse investeerimine on loomupäraselt seotud investeerimisriskiga, mis ei pruugi olla vastavuses tema teadmiste ja kogemusega. Äriühing võtab pakutavate aktsiate jaotamist puudutava otsuse vastu pärast pakkumishinna kindlaksmääramist pakkumisperioodi järel, kuid mitte hiljem kui 10. septembril 2012 või sellele lähedasel kuupäeval. Institutsionaalse pakkumise ja jaepakkumise osakaalud ei ole eelnevalt kindlaks määratud. Institutsionaalse pakkumise ja jaepakkumise raames jaotatavate aktsiate koguhulga määrab

		pakkumisperioodile järgneva jaotamisprotsessi raames kindlaks äriühing, konsulteerides nõustaja ja peakorraldajaga, lähtudes pakutavate aktsiate nõudlusest erinevate investorirühmade seas. Nõustaja ja peakorraldajaga konsulteerides otsustab äriühing pakutavate aktsiate täpse jaotamise kutseliste investorite vahel vastavalt oma äranägemise järgi. Nõustaja ja peakorraldajaga konsulteerides otsustab äriühing jaepakkumise kaudu jaotatavate aktsiate jagunemisprotsendid järgmiselt: - pakutavad aktsiad jaotatakse investorite vahel astmelise jaotamise meetodil. Astmelise jaotamise meetodi abil määrab äriühing koos nõustaja, peakorraldaja ja arvepidajaga pärast pakkumisperioodi lõppu kindlaks igal jaotamistasandil, mida võib olla üks või rohkem, pakutavate aktsiate arvu ning iga tasandi suhtes kohaldatavad jaotusprotsendid; - iga märkimiskorralduse tehingusumma jagatakse osadeks: nt jääb üks osa allapoole esimest tasandit (sellest osast aktsepteeritakse x%), teine osa jääb esimese ja teise tasandi vahele (sellest osast aktsepteeritakse y%), kolmas teisest tasandist ülespoole (sellest osast aktsepteeritakse z%) jne. Tasandite ja protsentide kindlaksmääramise põhikriteeriumid on: (a) kogunõudlus pakutavate aktsiate järele jaepakkumise käigus; (b) jaepakkumise käigus esitatud märkimiskorralduste suurus ning (c) jaepakkumise käigus märkimiskorraldused esitanud investorite arv. Eesti, Läti ja Leedu investoritele ei ole ette kindlaks määratud osakaalu emissioonis, välja arvatud, et kontserni töötajatel Eestis, Lätis ja Leedus on õigus eelisjaotusele, mis hõlmab kuni 1 850 000 pakutavat aktsiat („**eelisjaotus**“). Kahtluste hajutamiseks tuleb märkida, et kõnealune eelisjaotus ei tähenda väärtpaberite avalikku pakkumist mis tahes muus riigis kui Eestis, Lätis ja Leedus ning pakutavate aktsiate eelisjaotuses osalemise õigust ei anta kontserni juhatuse liikmetele ega töötajatele, kes ei ole Eesti, Läti või Leedu füüsilised isikud. Eelisjaotuse käigus jaotatakse jaepakkumises osalevate eelistatud töötajate vahel kuni 1 850 000 pakutavat aktsiat. ***Pakkumise tühistamine*** Pakkumise või selle mis tahes osa tühistamise korral annab äriühing sellest teada Tallinna Väärtpaberibörsi vahendusel ja äriühingu kodulehel. Alates tühistamisteadaande avaldamisest lõppevad kõik poolte õigused ja kohustused, mis tulenevad pakkumise tühistatud osast. Eeltoodust olenemata tühistab äriühing pakkumise ja ei emiteeri pakutavaid aktsiaid juhul, kui äriühingu pakkumisest oodatava puhastulu kogusumma jääks alla 10 miljoni euro. **Tähtajad**: Pakkumisperioodi algus: 27. august 2012 Pakkumisperioodi lõpp: 7. september 2012 Määratakse kindlaks ja avaldatakse pakkumishind ja pakutavate aktsiate jaotus: 10. september 2012 (või sellele lähedane kuupäev) Pakutavate aktsiate ja raha ülekandmine: 13. september 2012 (või sellele lähedane kuupäev) Aktsiatega kauplemise algus Tallinna Väärtpaberibörsil: 14. september 2012 (või sellele lähedane kuupäev)
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid / huvide konflikt	Juhatus ei ole teadlik ühestki huvide konfliktist ega potentsiaalsest huvide konfliktist nõukogu liikmete, juhatuse liikmete ja äriühingu muude oluliste juhtivtöötajate kohustuste ja nende isiklike huvide ja muude kohustuste vahel ning samuti ei ole juhatuse hinnangul neil isikutel olulisi huvisid seoses pakkumisega. Samuti on kõik nõukogu liikmed ja äriühingu muud olulised juhtivtöötajad juhatusele kinnitanud, et neil ei ole pakkumisega seoses huvide konflikti, potentsiaalset huvide konflikti ega mingit olulist huvi. Lisaks ei ole juhatus teadlik, et mõni juhatuse või nõukogu liige oleks valitud või mõni muu oluline töötaja oleks tööle määratud aktsionäride, klientide, tarnijate või muude isikute sõlmitud kokkulepete alusel või nende kooskõlastatud tegevuse tulemusena.
E.5	Väärtpaberit müügiks pakkuva isiku või üksuse nimi. Võõrandamispiirangud: osapooled ja võõrandamispiirangu kestus.	Ei ole kohaldatav: müüvaid aktsionäre ei ole. AS Pro Kapital Grupp pakub pakutavaid aktsiaid investoritele märkimiseks vastavalt prospektis esitatud tingimustele. ***Võõrandamispiirangud*** Peakorraldaja ja äriühingu teatud aktsionärid (sealhulgas A.F.I. American Financial Investments Ltd., Sueno Latino AG, Katmandu Stiftung, Zunis S.A., Svalbork Invest OÜ, Giuseppe Prevosti, Eginvest Ltd and Setimm Establishment) on kokku leppinud pakkumisega seotud võõrandamispiirangus, mis kehtib 12 kuud. Need aktsionärid omavad või kontrollivad ühiselt umbes 60,37% kõigist enne ning 35,60% kõigist vahetult pärast pakkumist ringluses olevatest aktsiatest eeldusel, et emiteeritakse kõik pakutavad aktsiad ning ei emiteerita ülejaotamise käigus jaotatavaid aktsiaid, äriühingu vahetusvõlakirju ei ole vahetatud aktsiate vastu ning ükski olemasolevatest aktsionäridest ei omanda pakkumise tulemusena pakutavaid aktsiaid. Eelnimetud võõrandamispiirangust tulenevalt on iga selles osalev aktsionär kohustunud vältima nii otseselt kui ka kaudselt nende aktsiate emiteerimist, pakkumist, müümist, müügilepingu sõlmimist või muul viisil käsutamist, mis kuulusid kõnealusele aktsionärile võõrandamispiirangu kokkuleppe sõlmimise hetkel, perioodi vältel, mis lõpeb 365 päeva pärast noteerimise algust, kui peakorraldaja pole selleks andnud eelnevat kirjalikku nõusolekut.
E.6	Kohene osaluse vähenemine. Pakkumisest tuleneva kohese osaluse vähenemise suurus ja protsent, kui olemasolev aktsionär ei märgi pakkumise raames äriühingu aktsiaid.	Eeldades, et kõik pakutavad aktsiad märgitakse ja emiteeritakse ning äriühingu vahetusvõlakirju ei ole vahetatud aktsiate vastu, moodustavad pakutavad aktsiad ja ülejaotamise käigus jaotatavad aktsiad pärast pakkumise lõppemist umbes 41,67% äriühingu aktsiakapitalist eeldusel, et emiteeritakse kõik ülejaotamise käigus jaotatavad aktsiad või 41,03% äriühingu aktsiakapitalist eeldusel, et ühtki ülejaotamise käigus jaotatavat aktsiat ei emiteerita. Eeldades, et kõik pakutavad aktsiad emiteeritakse, ühtki äriühingu vahetusvõlakirja ei ole vahetatud aktsiate vastu ja ükski olemasolev aktsionär ei omanda pakkumise käigus ühtki pakutavat aktsiat ega ülejaotamise käigus jaotatavat aktsiat, väheneb äriühingu iga olemasoleva aktsionäri osalus järgmisel määral: - 41,67% tema osalusest, kui emiteeritakse kõik ülejaotamise käigus jaotatavad aktsiad; või - 41,03% tema osalusest, kui ei emiteerita ühtki ülejaotamise käigus jaotatavat aktsiat.
E.7	Hinnangulised kulud, mida investor peab kandma.	Investor ei pea kandma pakutavate aktsiate märkimisel vahetuid kulusid, st tasusid toote, sisenemise, juhtimise ega väljumise eest.