KOKKUVÕTE

Käesolev kokkuvõte hõlmab prospektimääruse XXII lisa („Avalikustamisnõuded kokkuvõtetes“) kohaseid elemente, mille suhtes kehtib avalikustamise nõue. Need elemendid on nummerdatult (A.1 – E.7) esitatud allpool jagudes A – E. Kokkuvõte hõlmab kõiki elemente, mis peavad sisalduma antud liiki väärtpaberit ja emitenti käsitlevas kokkuvõttes. Kuna mõne elemendi käsitlemine ei ole kohustuslik, võib elementide nummerduses olla lünki. Isegi juhul, kui kokkuvõte peab väärtpaberi ja emitendi liigi tõttu sisaldama teatud elementi, ei tarvitse kõnealust elementi puudutavat teavet olla võimalik anda. Sellisel juhul on kokkuvõttes esitatud elemendi lühikirjeldus ja lisatud märkus „ei ole kohaldatav“.

A jagu — sissejuhatus ja hoiatused		
Ele-ment	*Nimetus*	*Avaldatav teave*
A.1	Sissejuhatus ja hoiatused	Käesolev kokkuvõte ei ole Prospekt Äriühingu nõukogu otsuse alusel emiteeritava kuni 6 000 000 Äriühingu aktsia (ISIN kood EE3100006040, edaspidi „**Aktsiad**“) avalikuks pakkumiseks (edaspidi „**Pakkumine**“) ja Nasdaq Tallinn ASi korraldatava reguleeritud turu Nasdaq Tallinn lisanimekirjas kauplemisele võtmiseks (edaspidi „**Aktsiate kauplemisele võtmine**“) ning seda tuleks käsitleda üksnes Prospekti sissejuhatusena. Käesolev kokkuvõte sisaldab fakte ja asjaolusid, mida Äriühing peab oluliseks seoses oma äritegevusega, Pakkumisega ja Aktsiate kauplemisele võtmisega ning see kujutab endast ülevaadet teatavast informatsioonist, mis on Prospektis üksikasjalikumalt esitatud. Aktsiatesse investeerimise üle otsustamisel peaks iga investor lähtuma kogu Prospektist (kaasa arvatud selle võimalikest muudatustest või täiendustest), mitte ainult käesolevast kokkuvõttest. Tulevasi investoreid hoiatatakse, et kohtule Prospektis (või käesolevas kokkuvõttes) sisalduvat teavet puudutava nõude esitamisel võib hagejast investoril asjaomase riigi siseriiklike õigusaktide alusel olla kohustus kanda kogu Prospekti tõlkimise kulud enne kohtumenetluse algatamist. Äriühing aktsepteerib tsiviilvastutust seoses käesoleva kokkuvõttega (sealhulgas selle mis tahes tõlkega) üksnes juhul, kui kokkuvõte osutub eksitavaks, ebatäpseks või Prospekti teiste osadega vastuolus olevaks või kui kokkuvõte, loetuna koos Prospekti teiste osadega, ei anna põhiteavet, mis aitaks investoritel otsustada Äriühingu aktsiatesse investeerimise üle.
A.2		Ei ole kohaldatav.

B jagu — emitent		
Ele-ment	*Nimetus*	*Avaldatav teave*
B.1	Emitendi juriidiline ja ärinimi	Äriühingu juriidiline (äri-)nimi on AS Pro Kapital Grupp.
B.2	Emitendi alaline asukoht ja õiguslik vorm, emitendi tegevuse suhtes kohaldatav õigus ja tema asutamise riik	Äriühing on aktsiaselts, mis on asutatud Eesti Vabariigi seaduste kohaselt. Äriühing on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris ja tema registrijärgne asukoht on Sõjakooli 11, Tallinn, Eesti.
B.3	Põhiandmed tegevuse kohta, põhitegevusalad, müüdavate toodete ja osutatavate teenuste kategooriad; põhiturud, kus emitent konkureerib	Äriühingu ja tema tütarettevõtjate (edaspidi „Grupp“) peamisteks tegevusaladeks on elamukinnisvara ja jaemüügipindade arendus ja müük, arendatud jaemüügipindade ja muu ärikinnisvara üürile andmine ning ühe Saksamaal asuva hotelli käitamine. Kinnisvaraportfelli kuuluvad Tallinnas, Riias ja Vilniuses asuvad kinnisvaraobjektid ning üks hotell Saksamaal Bad Kreuznach linnas. Grupp tegutseb neljas geograafilises piirkonnas: Eestis, Lätis, Leedus ja Saksamaal. Grupp tegeleb: • Eestis peamiselt korterite arendamise ja müügiga kõrgelthinnatud elamukinnisvaraarendustes, jaemüügi- ja büroopindade arendamisega ning rahavoogu tootva jaemüügi- ja bürookinnisvara haldamisega; • Lätis peamiselt korterite arendamise ja müügiga kõrgelthinnatud elamukinnisvaraarendustes ning büroopindade arendamise ja üürile andmisega; • Leedus peamiselt korterite arendamise ja müügiga kõrgelthinnatud elamukinnisvaraarendustes; ning • Saksamaal Bad Kreuznach linnas asuva PK Parkhotel Kurhaus käitamisega. Kuni viimase ajani käitas Äriühing hotelle ka Eestis ja Lätis, kuid need hotellid müüdi 2017. aasta juulis ja augustis. Geograafiliste segmentide tulud on esitatud alljärgnevas tabelis:

tuhat eurot	30. juunil lõppenud 6 kuud		31. detsembril lõppenud 12 kuud		
	2017	2016	2016	2015	2014
Konsolideeritud tulud	7 566	8 203	20 652	18 322	10 335
* PKG osalus	12	0	523	386	371
* Eesti	3 612	4 602	7 230	8 279	3 382
* Läti	789	735	1 565	1 624	1 585
* Leedu	1 546	1 335	8 965	4 925	2 441
* Saksamaa	1 841	1 775	3 421	3 937	3 363

		** elimineerimised* -234 -244 -1 052 -829 -807 *Allikas: Äriühing*
B.4a	Emitendi tegevusharu mõjutavate oluliste hiljutiste suundumuste kirjeldus	puudub
B.5	Grupi kirjeldus. Äriühingu positsioon Grupis	Äriühing on Grupi tegutsev emaettevõtja. Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga kuulub Gruppi 17 Äriühingu tütarettevõtjat, sh: • Eestis seitse tütarettevõtjat: AS Pro Kapital Eesti, OÜ Ilmarise Kvartal, AS Tondi Kvartal, OÜ Marsi Elu, OÜ Pro Halduse, AS Tallinna Moekombinaat ja Pro Kapital Germany Holdings OÜ; • Lätis neli tütarettevõtjat: Pro Kapital Latvia JSC, Klīversala SIA, Tallina nekustamie īpašumi SIA ja Nekustamo īpašumu sabiedrība Zvaigznes centrs SIA; • Leedus neli tütarettevõtjat: Pro Kapital Vilnius Real Estate UAB, PK Invest UAB, Pro Kapital Bonum UAB ja In Vitam UAB; • Saksamaal kaks tütarettevõtjat: Pro Kapital Germany GmbH ja PK Hotel Management Services GmbH. 100% kõigist tütarettevõtjate aktsiatest kuulub Äriühingule või muule Grupi äriühingule, välja arvatud AS Tallinna Moekombinaadi puhul. 93,35% AS Tallinna Moekombinaadi aktsiatest kuulub Äriühingu tütarettevõtjale AS Pro Kapital Eesti.
B.6	Isikud, kellel on otsene või kaudne osalus Äriühingu kapitalis või hääleõigus, millest tuleb teatada vastavalt Eesti õigusele, ning sellise osaluse suurus. Põhiaktsionäride hääleõigused. Otsene või kaudne kontroll Äriühingu üle	Väärtpaberiregistris hoitava aktsiaraamatu andmete kohaselt on Äriühing Prospekti kuupäevaks emiteerinud kokku 54 271 722 aktsiat nimiväärtusega 0,20 eurot. 31. juuli 2017. aasta seisuga hoiti neid aktsiaid väärtpaberiregistris avatud 82 väärtpaberikontol, sealhulgas 15 esindajakontol. Alljärgnevas tabelis on esitatud teave Äriühingu aktsionäride kohta, kellele seisuga 31. juuli 2017 kuulus üle 5% Äriühingu põhikirjajärgsest aktsiakapitalist: Aktsionärid / Aktsiate arv / Osalus Nordea Bank Ab Finland Branch-Non-Treaty Clients: 25 135 425 / 46,31% Eurofiduciaria S.R.L.: 6 770 370 / 12,47% OÜ Svalbork Invest: 5 994 539 / 11,05% Clearstream Banking Luxembourg S.A. Clients: 4 883 075 / 9,00% *Allikas: väärtpaberiregister* Äriühingu juhatusele teadaolevalt ei ole ühelgi Äriühingu aktsionäril teistest Äriühingu aktsionäridest erinevat hääleõigust. Äriühingu suurimad aktsionärid on Ernesto Preatoni ja temaga seotud isikud. 30. juuni 2017. aasta seisuga Äriühingu käsutuses oleva teabe kohaselt kontrollivad Ernesto Preatoni ja temaga seotud isikud ligikaudu 38,94% Äriühingu aktsiatest. Järgmisi aktsiaid loetakse Ernesto Preatoni kontrolli all olevateks, sest juhatuse hinnangul on Ernesto Preatonil võimalik kontrollida järgmiste isikute hääleõiguse kasutamist: (a) OÜ Svalbork Invest, Eestis registreeritud äriühing, mida kontrollib Ernesto Preatoni ja mille omanduses on 5 994 539 aktsiat, mis moodustavad 11,05% Äriühingu aktsiakapitalist; (b) Katmandu Stiftung, Liechtensteinis registreeritud äriühing, mida kontrollib Ernesto Preatoni ja mille omanduses on 2 149 681 aktsiat, mis moodustavad 3,96% Äriühingu aktsiakapitalist; (c) 12 600 885 aktsiat, mis moodustavad 23,22% Äriühingu aktsiakapitalist ja mida hoitakse Nordea Bank Finland PLC avatud esindajakontol; (d) Eginvest Limited, Liechtensteinis registreeritud äriühing, mida kontrollib Ernesto Preatoni ja mille omanduses on 389 980 aktsiat, mis moodustavad 0,72% Äriühingu aktsiakapitalist. Selleks, et vältida Äriühingu üle teostatava kontrolli kuritarvitamist, järgib Äriühing Eesti Vabariigi äriseadustikku ja Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadust. Lisaks tegutseb Äriühing vastavalt Nasdaq Tallinna eeskirjadele. Muid meetmed eespool kirjeldatud kontrolli kuritarvitamise vältimiseks ei võeta. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Äriühing teadlik ühestki Äriühingu aktsionäride vahelisest kokkuleppest ega muust kokkuleppest, mis võiks edaspidi tuua kaasa muutuse kontrollis Äriühingu üle.
B.7	Valitud tagasivaateline põhifinantsteave. Tagasivaatelise põhifinantsteabega hõlmatud perioodile järgneval perioodil Äriühingu finantsseisundis ja tegevustulemis toimunud oluliste muutuste kirjeldus	Alljärgnevates tabelites on esitatud teatav valitud finantsteave Grupi kohta, mis hõlmab 31. detsembril 2016 ja 31. detsembril 2015 lõppenud aastaid ning 30. juunil 2016 ja 30. juunil 2017 lõppenud kuuekuulisi perioode. See teave on oluliste kohandusteta võetud Äriühingu auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetest 2015. ja 2016. aasta kohta ning Äriühingu auditeerimata konsolideeritud aruandest 30. juunil 2017 lõppenud kuuekuulise perioodi kohta (edaspidi „**Aruanded**“). Tabelites on esitatud ka teatavad põhisuhtarvud ja -näitajad, et illustreerida Grupi äritegevuse mõningaid aspekte ja Grupi finantstulemusi. Suhtarvud ja näitajad on arvutatud Aruannetest saadud andmete põhjal. Äriühingu juhatus leiab, et allpool esitatud suhtarvud ja näitajad on tavapärased ning börsiühingud kasutavaid neid sageli oma äritegevuse tulemuste ja finantstulemuste illustreerimiseks. Valitud teave konsolideeritud koondkasumiaruannetest *tuhat eurot* / 30. juunil lõppenud 6 kuud / 31. detsembril lõppenud 12 kuud 2017 / 2016 / 2016 / 2015 / 2014 Tulud: 7 566 / 8 203 / 20 652 / 18 322 / 10 335 Brutokasum: 2 347 / 1 409 / 6 054 / 4 448 / 2 495 Ärikasum või -kahjum: -524 / -1 268 / -309 / 1 424 / 25 859 Ärikasum või -kahjum enne tulumaksu: -2 269 / -3 135 / -3 808 / -1 169 / 23 143 Perioodi puhaskasum või -kahjum: -2 310 / -3 149 / -4 025 / -2 010 / 21 235 *Allikas: Aruanded, Äriühing*

Valitud teave finantsseisundi konsolideeritud aruannetest

tuhat eurot	30. juuni	31. detsember		
	2017	2016	2015	2014
Käibevara	37 442	24 001	20 438	18 879
Põhivara	114 502	118 313	109 885	106 152
Varad kokku	151 944	142 314	130 323	125 031
Lühiajalised kohustused	18 388	19 541	15 150	22 839
Pikaajalised kohustused	56 141	42 569	31 741	16 404
Kohustused kokku	74 529	62 110	46 891	39 243
Omakapital	77 415	80 204	83 432	85 788
Allikas: Aruanded, Äriühing				

Valitud teave rahavoogude konsolideeritud vahearuannetest

tuhat eurot	30. juunil lõppenud 6 kuud		31. detsembril lõppenud 12 kuud		
	2017	2016	2016	2015	2014
Rahavood äritegevusest	-2 135	-437	648	3 498	-1 069
Rahavood investeerimistegevusest	-9 219	-7 321	-9 740	-1 368	-775
Rahavood finantseerimistegevusest	9 153	14 008	8 082	2 381	966
Raha ja raha ekvivalentide puhasmuutus	-2 201	6 250	-1 010	4 511	-878
Allikas: Aruanded, Äriühing					

Suhtarvud ja näitajad

tuhat eurot	30. juunil lõppenud 6 kuud		31. detsembril lõppenud 12 kuud		
	2017	2016	2016	2015	2014
Brutokasumimarginaal	31,0%	17,2%	29,3%	24,3%	24,1%
Amortisatsioonieelse ärikasumi (EBITDA) marginaal	-2,3%	-11,1%	1,9%	11,6%	257,5%
Ärikasumimarginaal	-6,9%	-15,5%	-1,5%	7,8%	250,2%
Maksueelse kasumi (EBT) marginaal	-30,0%	-38,2%	-18,4%	-6,4%	223,9%
Puhaskasumimarginaal	-30,5%	-38,4%	-19,5%	-11,0%	205,5%
Puhaskasumimarginaali aktsionäride osa	-29,9%	-38,0%	-18,9%	-10,6%	206,9%
Kasum aktsia kohta (EPS)	-0,04	-0,06	-0,07	-0,04	0,39
Aktsia sulgemishind (Nasdaq Tallinn)	2,15	2,19	1,96	2,23	2,50
Aktsia hinna ja tulukuse suhe (P/E)	-50,51	-37,70	-28,00	-55,75	6,41
Allikas: Aruanded, Äriühing					

tuhat eurot	30. juuni	31. detsember		
	2017	2016	2015	2014
Omakapitali osatähtsus	50,9%	56,4%	64,0%	68,6%
Võla ja omakapitali suhe	74,6%	57,6%	41,9%	34,9%
Netovõla ja omakapitali suhe	41,4%	33,7%	25,5%	24,6%
Võla ja EBITDA suhe	-334,0	119,7	16,5	1,1
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2,0	1,2	1,3	0,8
Vara puhasrentaablus	-1,6%	-3,0%	-1,6%	19,0%
Omakapitali puhasrentaablus	-2,9%	-4,8%	-2,3%	28,4%
Allikas: Aruanded, Äriühing				

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumimarginaal, %	Brutokasum / tulud * 100
Amortisatsioonieelse ärikasumi (EBITDA) marginaal, %	EBITDA / tulud * 100
Ärikasumimarginaal, %	Ärikasum või -kahjum / tulud * 100
Maksueelse kasumi (EBT) marginaal, %	EBT / tulud * 100
Puhaskasumimarginaal, %	Puhaskasum või -kahjum / tulud * 100
Puhaskasumimarginaali aktsionäride osa, %	Aktsionäride osa puhaskasumis või -kahjumis / tulud * 100
Kasum aktsia kohta (EPS)	Puhaskasum või -kahjum / aktsiate keskmine arv
Aktsia hinna ja tulukuse suhe (P/E)	Aktsia sulgemishind / kasum aktsia kohta
Omakapitali osatähtsus, %	Omakapital / varad kokku * 100
Võla ja omakapitali suhe, %	Intressi kandvad kohustused / omakapital * 100
Netovõla ja omakapitali suhe, %	(Intressi kandvad kohustused - raha ja raha ekvivalendid) / (intressi kandvad kohustused - raha ja raha ekvivalendid + omakapital) * 100
Võla ja EBITDA suhe	Intressi kandvad kohustused / EBITDA
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / lühiajalised kohustused

		Vara puhasrentaablus, % — Puhaskasum või -kahjum / keskmine koguvara * 100 Omakapitali puhasrentaablus, % — Aktsionäride osa puhaskasumis või -kahjumis / keskmine omakapital * 100
B.8	Valitud peamine *pro forma* finantsteave	Ei ole kohaldatav.
B.9	Kasumiprognoos või -hinnang	Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Äriühing kasumiprognoosi ega -hinnangut avaldanud.
B.10	Eelnevate perioodide finantsteavet käsitlevas auditiaruandes esitatud märkused	Äriühingu 2015. ja 2016. aasta auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannete kohta koostatud auditiaruanded ei sisalda märkusi.
B.11	Käibekapital	Juhatuse hinnangul on Grupi käibekapital piisav kõigi kohustuste täitmiseks vähemalt 12 kuu jooksul pärast käesoleva Prospekti kuupäeva.
C jagu — väärtpaberid		
Ele-ment	*Nimetus*	*Avaldatav teave*
C.1	Väärtpaberite liik ja klass ning identifitseerimisnumber	Väärtpaber: AS Pro Kapital Grupp lihtaktsiad ISIN: EE3100006040
C.2	Emissiooni vääring	EUR
C.3	Emiteeritud ja täielikult tasutud aktsiate arv / emiteeritud ja osaliselt tasutud aktsiate arv. Aktsia nimiväärtus	Käesoleva Prospekti avaldamise kuupäeva seisuga moodustab Äriühingu registreeritud aktsiakapital 10 854 344,40 eurot, mis jaguneb 54 271 722 põhikirjajärgseks emiteeritud ja täielikult tasutud aktsiaks nimiväärtusega 0,2 EUR. Äriühingul ei ole emiteeritud aktsiaid, mille eest on tasutud osaliselt.
C.4	Väärtpaberitega seotud õigused	Äriühingu aktsiad kuuluvad ühte aktsiaklassi. Aktsiad jaotuvad *pari passu* (kuuluvad samasse järku). Iga aktsiaga kaasnevad järgmised õigused: • õigus saada osa Äriühingu kasumist (dividende); • õigus saada Äriühingu rahalisi vahendeid, kui Äriühingu aktsiakapitali vähendatakse eesmärgiga maksta aktsionäridele välja Äriühingu rahalisi vahendeid; • õigus saada tasuta aktsiaid, kui aktsiakapitali suurendatakse omakapitali arvelt (fondiemissioon); • Äriühingu uute emiteeritud aktsiate või vahetusvõlakirjade ostueesõigus, välja arvatud juhul, kui aktsionäride üldkoosolek otsustab ostueesõiguse kõigi aktsionäride puhul välistada; • õigus saada Äriühingu likvideerimisel osa Äriühingu varast; • õigus osaleda aktsionäride üldkoosolekutel; • õigus hääletada aktsionäride üldkoosolekutel vastavalt aktsionäri aktsiatega kaasnevatele hääleõigustele; • õigus saada aktsionäride üldkoosolekul juhatuselt teavet Äriühingu tegevuse kohta, välja arvatud juhul, kui see võib oluliselt kahjustada Äriühingu huve; • õigus nõuda aktsionäride üldkoosoleku kokkukutsumist, kui seda nõuavad aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt üks kahekümnendik Äriühingu aktsiakapitalist, ning õigus kutsuda kokku aktsionäride üldkoosolek, kui juhatus ei kutsu kokku aktsionäride üldkoosolekut ühe kuu jooksul pärast vastava nõudmise saamist aktsionäridelt, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt üks kahekümnendik Äriühingu aktsiakapitalist; • õigus aktsionäride üldkoosolekul nõuda Äriühingu juhtimise või finantsseisundiga seotud küsimustes erikontrolli korraldamise otsustamist, kui seda nõuavad aktsionärid, kelle aktsiatega on esindatud vähemalt üks kümnendik Äriühingu aktsiakapitalist.
C.5	Väärtpaberite vaba võõrandamise piirangud	Äriühingu põhikiri ei piira aktsiate vaba võõrandamist. Aktsiate suhtes ei kohaldata ühtegi üldist võõrandamise piirangut.
C.6	Kauplemisele lubamine / reguleeritud turu nimetus	Enne Prospekti kuupäeva on Nasdaq Tallinn ASi korraldatava reguleeritud turu Nasdaq Tallinn (edaspidi „**Reguleeritud turg**“) lisanimekirjas kauplemisele võetud 54 271 722 Äriühingu aktsiat. Pärast Prospekti registreerimist kavatseb Äriühing taotleda Aktsiate kauplemisele võtmist Reguleeritud turul.

C.7	Dividendipoliitika	Äriühing on oma äritegevust varasemalt rahastanud peamiselt jaotamata kasumi arvelt. Seetõttu on dividende varem vähe makstud. Alates 2015. aastast ei ole Äriühing dividende maksnud. Tuginedes oma praegusele prognoosile tulevaste majandustulemuste kohta, kavatseb juhtkond teha aktsionäridele ettepaneku alustada regulaarsete dividendimaksete tegemist alates 2019. majandusaastast. Majandustulemuste prognoosi ületamise korral võidakse regulaarsete dividendimaksete ettepanek teha ka 2018. majandusaasta kohta. Arvesse tuleks võtta, et dividendimaksed sõltuvad Äriühingu tegevustulemist, finantsseisundist, rahavajadustest, tulevikuväljavaadetest, väljamaksmiseks saadaolevast kasumist, võlakohustustest ja muudest teguritest, mida juhatus antud ajahetkel oluliseks peab. Juhatus võib teha ettepaneku väljamakstavate dividendide summa kohta. Nõukogul on õigus seda ettepanekut muuta. Ettepaneku kohta teeb lõpliku otsuse Äriühingu aktsionäride üldkoosolek.
D jagu – riskid		
Element	*Nimetus*	*Avaldatav teave*
D.1	Äriühinguga, Grupiga või tegevusalaga seotud peamised riskid	**Grupi äritegevusega seotud riskid** ***Kinnisvara arendamise projektide pikaajalisuse tõttu on Grupi tegevus seotud mitmesuguste riskidega*** Grupi põhitegevusala on kinnisvaraarendus. Kinnisvara arendamise protsess kestab tavaliselt mitu aastat. Seetõttu on Grupi äritegevus avatud mitmesugustele riskidele. Grupi äritegevust, tegevustulemit, finantsseisundit ja kasumlikkust võivad muu hulgas negatiivselt mõjutada järgmised asjaolud: – makromajanduslik keskkond, turutingimused ja muud sarnased Grupist olenematud asjaolud võivad aja jooksul muutuda ja põhjustada eeldatust või prognoositust suuremaid arendustegevuse kulusid ja/või eeldatust või prognoositust väiksemat tulu; – muutunud asjaoludest tulenevalt ei pruugi Grupp olla suuteline oma (rahastamis- või muudest lepingutest tulenevaid) kohustusi nõuetekohaselt täitma; – Grupi suhtes kohaldatavaid seadusi ja muid õigusakte võidakse muuta; – detailplaneering, kinnisvara kasutusotstarve või muud arendustegevuse seisukohast olulised tingimused võivad aja jooksul muutuda ja Grupil ei pruugi olla võimalik selliste muutuste tagajärgi piisavalt mõjutada. ***Grupil ei pruugi olla võimalik omandada arendamiseks kinnisvara vastuvõetavatel tingimustel*** Grupile kuulub palju kinnisvaraobjekte, mida ta võiks arendada. Kui aga Grupil tuleb omandada arendamiseks täiendavat kinnisvara, peab ta selle omandama õigeaegselt ja vastuvõetavatel tingimustel. Grupil ei pruugi erinevatel põhjustel (sh näiteks kasvanud konkurents kinnisvaraturu vastavates segmentides jms) õnnestuda sellist kinnisvara vastuvõetavatel tingimustel omandada. Kui Grupil ei õnnestu kinnisvara omandada, võib sellel olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile. ***Grupil ei pruugi õnnestuda saada sobivat detailplaneeringut ning vajalikke lubasid ja muid kooskõlastusi*** Kinnisvara arendamiseks peab vastava maaüksuse suhtes olema kehtestatud detailplaneering, kus on muu hulgas määratletud maaüksuse kasutusotstarve (või -otstarbed), maaüksusel lubatud hoonete maksimaalne arv, suurim lubatud ehitusalune pindala ning hoonete suurim lubatud kõrgus. Ehitamisega alustamiseks peab olema väljastatud ka kehtiv ehitusluba. Selleks, et alustada maaüksustel hoonete või muude rajatiste ehitamisega, võib Grupil olla vaja hankida ka muid lubasid ja kooskõlastusi. Lisaks võib Grupp vajada luba omandatud maaüksustel olevate ehitiste lammutamiseks. Kui lammutamiseks ei anta luba või kui lammutamise tagajärjel tekkivad jäätmed vajavad erikäitlemist (näiteks seetõttu, et sisaldavad ohtlikke aineid), nõuab see Grupilt täiendavaid rahalisi vahendeid. Sobiliku detailplaneeringu, ehitusloa ja muude vajalike lubade ning kooskõlastuste hankimise suhtes kohaldatakse seadustes sätestatud üksikasjalikke eeskirju ja menetlusi ning see protsess võib võtta mitu aastat (protsessi kestust on võimatu täpselt ette ennustada ja aega võib minna arvatust oluliselt rohkem). Lisaks kaasnevad nimetatud protsessiga olulised kulud, mida Grupp peab kandma detailplaneeringu või vajalike lubade ja kooskõlastuste taotlemise ajal. Isegi kui Grupp esitab taotluse arendustegevuseks vajaliku detailplaneeringu algatamiseks või muude vajalike lubade ja kooskõlastuste saamiseks, ei pruugi ta saada detailplaneeringut ega lubasid või kooskõlastusi, mis on sobilikud Grupi poolt kavandatavate arendusprojektide tarbeks. Kuid Grupp peab kandma nimetatud kulud olenemata sellest, milline on vastava menetluse tulemus. Kavandatud kinnisvaraobjektide arendamiseks on Grupil vaja hankida ka mitu ehitusluba ja muid kooskõlastusi. Kui nimetatud planeeringut, lubasid või kooskõlastusi ei õnnestu hankida tingimustel, mis on kavandatud arendustegevuseks sobilikud, või kui nimetatud planeering, load või kooskõlastused sisaldavad vigu või kui neid muudetakse, võib see avaldada olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile või finantsseisundile. ***Grupil ei pruugi olla võimalik kinnisvara vastuvõetava hinnaga võõrandada*** Vastavalt oma strateegiale on Grupp varem kinnisvaraobjektid osaliselt või täielikult maha müünud ning ta kaalub pidevalt kinnisvaraobjektide võõrandamist niipea, kui need on täielikult välja arendatud. Võõrandatavate kinnisvaraobjektide väärtust ja hinda mõjutavad mitmed tegurid, näiteks üldised majandustingimused, intressimäärad, inflatsiooniprognoosid, investorite ootused investeeringute tootlusele ja muutused konkurentsiolukorras. Samuti võib olla raske müüa kinnisvara, mida turgudel liigitatakse mitte-esmaklassiliseks. Ei saa garanteerida, et Grupil õnnestub tulevikus kinnisvaraobjekte võõrandada vastuvõetavate hindadega või kinnisvaraobjektide arendamise kogukuludest kõrgemate hindadega. Kinnisvaraobjektide võõrandamise viibimine või kahjumiga võõrandamine võib aeglustada Grupi arengut ning sellel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile. ***Grupi kinnisvara võidakse avalikes huvides sundvõõrandada***

		Juhul kui Grupi omandatud maad vajatakse avalikes huvides (näiteks tee-ehituseks), võib riik või kohalik omavalitsus omandada maa Grupilt hüvitise eest, mis ei või olla väiksem maa harilikust väärtusest. Selline hüvitis ei pruugi siiski olla piisav, et täies ulatuses korvata Grupi kantud kahju. Grupile kuuluva mis tahes kinnisvaraobjekti sundvõõrandamisel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile või finantsseisundile. ***Sõltuvus vähestest suurprojektidest suurendab riske, mis Grupil seoses iga projektiga on*** Grupp plaanib arendada üsna vähesel arvul suurprojekte. Grupi kavandatud arendusprojektid viiakse ellu peamiselt Tallinnas (Eesti), Riias (Läti) või Vilniuses (Leedu). Keskendumine vähestele projektidele võib suurendada Grupi tulemuste volatiilsust. Lisaks suurendab see Grupi riske, mis on seotud (a) Grupi iga arendusprojektiga või (b) Tallinna, Riia ja Vilniuse kinnisvaraturuga. Kui Grupp ei suuda mõnda kavandatud arendusprojekti lõpule viia, võib sellel olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile või finantsseisundile. ***Projektide pikaajalisuse tõttu võivad prognoosid osutuda ebatäpseks*** Grupp arendab kinnisvara vastava projekti jaoks koostatud äriplaani alusel. Äriplaanid põhinevad muu hulgas tulevikus esinevate asjaolude prognoosimisel. Projektide pikaajalisus raskendab tulevaste kulude, tulude, hindade, rahastamisvajaduse ja rahastamise kättesaadavuse ning muude sarnaste arendusprojektidega seotud asjaolude prognoosimist. Kui Grupi prognoosid on ebatäpsed, võib sellel olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile, finantsseisundile ja kasumlikkusele. ***Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus võib muutuda ja Grupi kinnisvaraobjektide väärtus võib tulevikus langeda*** Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused on Grupi üks lühiajalisi riske. Kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust mõjutavad mitmed tegurid, näiteks üldised ja kohalikud majandustingimused, intressimäärad, inflatsiooniprognoosid, turu üüritasemed, vabade pindade hulk, kinnisvarainvestorite ootused investeeringute tootlusele ja konkurents. Kõige olulisemad makromajanduslikud tegurid, mis mõjutavad kinnisvaraobjektide üldist hinnataset, on intressimäärad, SKP kasv, tarbijate kulutused ja inflatsioon. Kinnisvaraobjektide väärtust võivad mõjutada ka linnaplaneerimine ja ehitusprojektid ning muutused konkurentsiolukorras. Grupp kasutab oma kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamisel õiglase väärtuse mudelit, mille kohaselt kajastatakse kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused koondkasumiaruandes (s.t kasum ja kahjum õiglasest väärtusest). Colliers Internationali hindamisaruande kohaselt oli Grupi kinnisvaraobjektide investeeringuväärtus 2016. aasta detsembri seisuga 236 miljonit eurot. Nende kinnisvaraobjektide investeeringuväärtuse hindamisel on kasutatud võtteid ja meetodeid, mis erinevad Äriühingu finantsaruannetes kasutusel olevatest. Seetõttu erineb kinnisvaraobjektide väärtus, mis on kajastatud Äriühingu finantsaruannetes, oluliselt hindamisaruandes märgitud investeeringuväärtusest. Colliers International hindas investeeringuväärtust mitmesuguste eelduste alusel. Kui tegelikud asjaolud erinevad eeldustest, millel hindamine põhines, ei pruugi Grupi kinnisvaraobjektide hinnatud investeeringuväärtus õige olla. Hinnatud kinnisvaraobjektide väärtus võib aja jooksul muutuda. Seega, kui hiljem viiakse läbi uus hindamine, võib selle tulemus erineda hindamisaruandes märgitud investeeringuväärtusest. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutused mõjutavad Äriühingu koondkasumiaruannet ja finantsseisundi aruannet majandusaasta kohta, kuid neil puudub otsene mõju rahavoogude aruandele. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse olulisel vähenemisel võib olla oluline negatiivne mõju Äriühingu äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile. ***Grupil ei pruugi olla kahju hüvitamiseks piisavat kindlustuskaitset või piisavalt reserve*** Grupp on sõlminud kindlustuslepingud, et kindlustada end mitmesuguste kahjude vastu. Kindlustuskaitse on siiski piiratud ning mitmesugused riskid (näiteks teatavad loodusõnnetused ja terroriaktid) ei ole erinevatel põhjustustel kindlustusega kaetud (näiteks seetõttu, et nende vastu ei saagi kindlustada, või kuna kindlustamise hind on juhatuse hinnangul riski suurusega võrreldes liiga kõrge). Äriühing usub, et hangitud kindlustuskaitse vastab antud tegevusalal kehtivale tavale. Sellele vaatamata ei pruugi kindlustus olla piisav, et korvata Grupile täielikult kogu kantud kahju. Näiteks isegi juhul, kui kindlustus on piisav selleks, et katta Grupi otsene kahju, võib Gruppi negatiivselt mõjutada see, et tal jääb saamata tulu endale kuuluva kinnisvara tõttu või kinnisvaraga seoses. Eelnimetatud negatiivsed sündmused või ebapiisav kindlustuskaitse võivad tuua kaasa investeeringutest või tulevikuks kavandatud tulust ilmajäämise ja Grupil täiendavate kohustuste või täiendava vastutuse tekkimise ning avaldada olulist negatiivset mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile, kasumlikkusele ja finantsseisundile. Grupil puuduvad eraldi vahendid või reservid nimetatud sündmuste puhuks. ***Grupp tugineb kolmandast isikust ehitustöövõtjatele*** Grupp tugineb kolmandast isikust ehitustöövõtjatele. Kui Grupil ei õnnestu sõlmida kolmandast isikust ehitustöövõtjatega projekteerimis- või ehituslepinguid vastuvõetavatel tingimustel või kui ta ei jõua kokkuleppele sõlmitud projekteerimis- või ehituslepingutes mõistlike muudatuste tegemises või kui ehitustöövõtjad mis tahes põhjusel rikuvad nimetatud lepinguid või ei täida seaduse imperatiivsetest sätetest tulenevaid kohustusi, sh nõudeid, mis on ehitusloa kehtivuse eeltingimuseks (näiteks kohustus sõlmida ehitusettevõtja vastutuskindlustuse poliis, mis kehtib kogu ehitusloa kehtivuse ajal), võib Grupp olla sunnitud kandma lisakulusid või kahju või jääda ilma kavandatud tulust. Iga selline rikkumine võib kaasa tuua ka vastava arendusprojekti valmimise edasilükkumise. Igal taolisel sündmusel võib olla negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile, finantsseisundile ja kasumlikkusele. Samuti peab arvestama sellega, et Leedu õiguse kohaselt vastutab juhul, kui töövõtja ei täida oma kohustusi ning läheb pankrotti või likvideerimisele, garantiiajal ilmnenud vigade ja puuduste eest kinnisvara ostja ees kinnisvaraprojekti arendaja. Kehtivate Leedu õigusaktide kohaselt on ehitise garantiiaeg nähtavate osade puhul (näiteks katus, aknad, uksed, fassaad, seinad) 5 aastat, varjatud osade puhul (s.t osad, mille puhul on vajalik erihindamine, näiteks tehnovõrgud, isolatsioon jne) 10 aastat ning paigaldatud süsteemide puhul (kütte- ja elektrisüsteem jne) tootja määratud periood (tavaliselt 1–5 aastat). Seega, kui mõni Leedu ehitusettevõtja, mida Grupi äriühingud kasutavad,

		pankrotistub või likvideeritakse, võidakse Grupi äriühingud lugeda vastutavaks vastavalt eespool kirjeldatule ning see võib avaldada olulist negatiivset mõju Grupi tegevustulemile ja finantsseisundile. ***Grupil ei ole võimalik projekte oma plaanide kohaselt arendada, kui ta ei suuda kaasata täiendavat kapitali või teenindada olemasolevat võlga*** Grupp tegutseb kapitalimahukas majandusharus ning vajab kinnisvaraobjektide omandamiseks ja arendamiseks palju käibekapitali. Seetõttu, kui Grupis genereeritud rahavood või arendatud kinnisvaraobjektide müügist saadud rahavood on oodatust väiksemad või teistelt kohalikelt või üleilmsetelt laenuandjatelt saadavad summad osutuvad vajaminevast väiksemaks, võib sellel olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile. 31. detsembri 2016. aasta seisuga moodustasid Grupi võlakohustused 43,6 protsenti koguvarast. Kui Grupil ei õnnestu vajaminevat kapitali kaasata (näiteks kui soodsatel tingimustel laenu saamine on piiratud), tuleb projektid edasi lükata. Kui Grupil ei õnnestu kaasata vajaminevat kapitali, ei saa ta oma äritegevust kavandatul kujul ellu viia. See, kas ja millistel tingimusel Grupil õnnestub kaasata täiendavat kapitali ning kas Grupp on võimeline oma võlakohustusi täitma, sõltub mitmesugustest teguritest, sealhulgas teguritest, mis ei sõltu Grupist (näiteks üldine majandus- ja turuolukord, üldised rahalised ja ärilised tegurid jms). Olemasolevad võlakohustused ning vajadus kaasata täiendavat kapitali vähendavad ka Grupi paindlikkust oma äritegevuse kavandamisel ja projektide elluviimisel ning annavad konkurentsieelise Grupi konkurentidele, kellel on vähem võlakohustusi. Kui Grupp ei ole võimeline oma võlakohustusi teenindama, refinantseerima või restruktureerima, võib tal tekkida vajadus müüa vara või kaasata täiendavat kapitali. Grupil ei pruugi õnnestuda teha seda soodsatel või Grupile vastuvõetavatel tingimustel. Kui Grupil ei õnnestu kaasata vajaminevat täiendavat kapitali, ei saa ta oma arendusprojekte plaanide kohaselt ellu viia. Kui Grupp ei suuda teenindada, refinantseerida või ümber kujundada oma võlakohustusi või kaasata täiendavat kapitali (võla- või omakapitali), võib sellel olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile, kasumlikkusele ja finantsseisundile. ***Grupp peab täitma mitmesuguseid rahastamislepingutest ja finantsinstrumentidest tulenevaid tingimusi. Kui ta seda ei tee, võib ta ilma jääda õigustest oma varale*** Grupp on kaasanud võõrkapitali krediidiasutustest rahastamislepingute alusel laenu võtmise ning võlakirjade ja vahetusvõlakirjade emiteerimise teel („rahastamislepingud“). Need rahastamislepingud sisaldavad mitmesuguseid kohustusi ja keelde ning tingimusi, mille kohaselt on teatavateks tegevusteks vaja võlausaldaja nõusolekut; sellisteks tegevusteks on muu hulgas täiendava laenu võtmine, tagatise andmine või varade tagatisena kasutamine, kolmandatele isikutele õigusi andvate üüri-, rendi- või muude lepingute sõlmimine koormatud varade suhtes, Grupi struktuuri muutmine, teise äriühinguga ühinemine, Grupi äriühingute aktsiakapitali suurendamine või vähendamine, Grupi äriühingute põhitegevusala või juhatuse pädevuse muutmine, teistesse ettevõtetesse investeerimine või ettevõtte või selle osa võõrandamine. Mõnes Grupi äriühingu rahastamislepingus on sätestatud vastava äriühingu kohustus säilitada rahastamislepingu kehtivuse ajal teatavad rahalised tasemed ja finantssuhtarvud. Grupi rahastamislepingud näevad ette, et kui mõnda kohustust või keeldu rikutakse või kui enne tehingut ei küsita nõuetekohaselt laenuandja nõusolekut, loetakse seda lepingu oluliseks rikkumiseks ning võlausaldajal on õigus nõuda Grupi äriühingutelt ennetähtaegseid makseid ja kasutada muid lepingust või seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid (näiteks nõuda leppetrahvi ja/või kahju hüvitamist). Gruppi kuuluvate äriühingute sõlmitud rahastamislepingud sisaldavad sätteid, mis käsitlevad täiendavaid lepingurikkumisi, sh rikkumisi, mis tulenevad sama laenuandjaga või teiste võlausaldajatega sõlmitud muude lepingute rikkumisest („*cross-default*“). Lisaks on rahastamislepingute kohaselt rikkumisega tegemist ka siis, kui laenusaaja võtab endale täiendavaid olulisi finantskohustusi või kontrollosalus laenusaajas muutub ilma laenuandja eelneva nõusolekuta. Peale selle näevad Grupi rahastamislepingud ette Grupi äriühingute kohustuse pantida oma vara (sh kinnisvara, tütarettevõtjate aktsiad või muu vara). Suurem osa Grupi kinnisvarast on asjaomaste laenuandjate kasuks hüpoteegiga koormatud. Mõned pandid ja hüpoteegid tagavad ka kõiki laenuandja olemasolevaid ja potentsiaalseid nõudeid teiste Gruppi kuuluvate äriühingute vastu. Rahastamislepingute rikkumine võib kaasa tuua selle, et Grupp jääb ilma panditud varaga seotud õigustest või vara omandiõigusest, või selle, et Grupp on sunnitud vara ebasoodsatel tingimustel maha müüma (näiteks hinnaga, mis on turuväärtusest madalam ja mis ei kata laenujääki, mistõttu jäävad tal vastava kinnisvaraobjektiga seoses endiselt osaliselt alles kohustused rahastajate ees). Lisaks on Grupi teatavad liikmed (sh Äriühing) väljastanud garantiisid, millega tagatakse Grupile rahastamislepingutest tulenevaid teatud kohustusi. See võimaldab juhul, kui laenusaaja jätab rahastamislepingus sätestatud kohustused täitmata, finantseerimisasutusel nõuda kohustuste täitmist garantiikirja väljastajalt (näiteks Äriühingult). Seetõttu on Grupp tervikuna avatud riskidele, mis on seotud rahastamislepingutes sätestatud kohustuste täitmata jätmisega tütarettevõtja poolt. Peale selle näevad mõned Grupi äriühingute sõlmitud laenulepingud ette, et kõik vastavale äriühingule tema aktsionäri või seotud isiku poolt antud laenud on allutatud panga väljastatud krediidile. Nende lepingute ja vastavate allutamiskokkulepete kohaselt ei või teatavad Grupi äriühingud teistele Grupi äriühingutele ühtegi osa laenust või intressidest tagasi maksta enne, kui on tagasi makstud krediit, millele grupisisesed laenud on allutatud. Seega piiravad kõnealused lepingusätted vahendite liikumist Grupi äriühingute vahel, millel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äriühingute või Grupi kui terviku finantsseisundile. Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga ei ole finantsasutused esitanud ühtegi nõuet seoses rahastamislepingute tingimuste võimaliku rikkumisega. Äriühingu juhatuse hinnangul ei riku ükski Gruppi kuuluvatest äriühingutest oma laenulepingutest tulenevaid kohustusi. Kui rahastamislepinguid rikutakse või kui mõni laenuandja esitab ennetähtaegse tagasimaksmise nõude või kui mõnelt laenuandjalt ei saada mõneks Grupi tegevuseks luba või kinnitust õigustest loobumise kohta, võib sellel olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile, kasumlikkusele ja finantsseisundile. ***Äriühing sõltub tütarettevõtjate rahavoogudest***

Äriühing on valdusettevõtja, kes tegutseb tütarettevõtjate kaudu. Äriühingule kuulub 100%-line osalus viies peamises tütarettevõtjas, millele omakorda kuulub 100%-line osalus 11 äriühingus, millest viis asuvad Lätis, üks Saksamaal, kaks Leedus ja kolm Eestis, ning 93%-line osalus veel ühes tütarettevõtjas Eestis. Lisaks omab Grupi Eesti tütarettevõtja AS Tondi Kvartal 100%-list osalust veel ühes tütarettevõtjas (OÜ Marsi Elu) ja Grupi Leedu tütarettevõtja PK Invest UAB omab 100%-list osalust veel ühes tütarettevõtjas (Pro Kapital Bonum UAB). Äriühingul endal ei ole olulisi varasid, 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 Grupi äriühingutele piirangud dividendide maksmisel ja aktsionäridele muude väljamaksete tegemisel.

Grupp on avatud oma klientide ja muude tehingu vastaspoolte krediidiriskile

Grupp on avatud krediidiriskile. Grupp jälgib pidevalt oma klientide ja muude tehingu vastaspoolte maksekäitumist. Võib juhtuda, et tehingu vastaspooled ei suuda lisaks lepingulistele rahalistele kohustustele hüvitada Grupile kahju, mis on tekkinud nende mitterahaliste kohustuste täitmata jätmise tagajärjel. Tehingu vastaspoole kohustuste täitmata jätmise tõttu võivad Grupi äriühingud 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 sellel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.

Üürilepingutega seotud riskid

Grupi üürilepingud jagunevad kahte kategooriasse: tähtajalised üürilepingud ja tähtajatud üürilepingud. Grupp kasutab mõlemat liiki üürilepinguid sõltuvalt turu olukorrast ja asjaomastest kinnisvaraobjektidest. Tähtajatute üürilepingutega kaasneb siiski risk, et paljud neist võidakse lühikese aja jooksul lõpetada. Tähtajalisi üürilepinguid kavatseb Grupp pikendada, olles paindlik ja tehes üürnikega koostööd. Samas ei ole garanteeritud, et see Grupil ka õnnestub. Võib juhtuda, et üürilepingute lõpetamise vältimiseks on Grupp sunnitud nõustuma üüri vähendamisega.

Lepingulised riskid ja kohtumenetlused

Grupi ja tema lepingupartnerite vahel võivad tekkida lepingu kehtivuse või lepinguliste kohustuste täitmisega seotud vaidlused. Need võivad viia vahekohtu- või kohtumenetluseni, mille tulemus ei ole Grupi jaoks soodne. Muu hulgas võib Grupi poolt omandatud või müüdud varal, sh kinnisvaral, olla varjatud puudusi (näiteks reostus või varjatud puudused ehitustöödes jms), mis ilmnevad alles pärast seda, kui vara on omandatud või müüdud, ning see võib viia vaidlusteni Grupi ja lepingupartneri vahel ja Grupi vara omandiõigus võidakse vaidlustada seoses varas leiduvate puudustega või vastava lepingu alusel. Vaidluse kestel Gruppi kuuluvate äriühingute suhtes esialgse õiguskaitse või hagi tagamise abinõude kohaldamine võib oluliselt takistada Grupi äritegevust. Seega võib eeltoodul olla oluline negatiivne mõju Grupi finantsseisundile ja tegevustulemile.

Grupi keskkonnavastutus

Grupi tegevuse suhtes kehtivad keskkonnakaitsenormid ja -eeskirjad, mis käsitlevad muu hulgas jäätmekäitlust, pinnasereostust, välisõhu kaitset ja veekasutust. Asjaomaseid õigusakte võidakse tulevikus muuta. Seaduste ja eeskirjade, nende alusel antud lubade ja seotud lepingutingimuste rikkumine (sh Grupi tegevuse muudetud seadustega vastavusse viimata jätmine) võib Grupile kaasa tuua olulisi kulusid ja kohustusi. Sellel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.

Grupi omandatud või omandatavatel maaüksustel võidakse avastada reostus. Keskkonnaalaste õigusaktide kohaselt vastutab omanik sageli oma kinnisasjal avastatud reostuse eest isegi juhul, kui kinnisasi oli reostunud juba enne selle omandamist ning omanik ei teadnud seda omandamise ajal. Seoses selle riskiga tuleb meeles pidada, et:

- maad ostes ei ole Grupp alati nõudnud müüjalt kinnitust selle kohta, et maa ei ole reostunud; seetõttu ei pruugi reostuse avastamise korral Grupil olla õigust nõuda reostuse kõrvaldamise kulude katmist ja kahju hüvitamist kolmandalt isikult;
- mitme maaüksuse puhul ei ole Grupp läbi viinud keskkonnauuringuid. Mõningate maaüksuste ajalooline taust viitab reostuse võimalikkusele (näiteks Tondi kvartali piirkond oli osa Nõukogude sõjaväe linnakust; (ii) Šaltinių Namai elamukompleksi kinnistu on olnud osa masinatehasest; (iii) Zvaigznes'i keskuse alal paiknesid tööstushoonete ohtlike jäätmete mahutid; ning (iv) Kalaranna elamukompleksi piirkonnas on ajalooliselt asunud kalasadam ja turg). Lisaks avastati Tondi kvartalis elamuehituse käigus mõningane reostus. Reostuse kõrvaldamise kogumaksumus oli ligikaudu 60 000 eurot;
- kui Grupp reostust ei avasta ega kõrvalda, võib see kahjustada Grupi võimalusi kinnisvara müüa või üürile anda ning kliendid või kolmandad isikud võivad esitada Grupi vastu nõudeid seoses reostuse tõttu kantud isiku- või varakahjuga;
- kinnisvara müümisel on ostjad nõudnud ja tõenäoliselt nõuavad ka edaspidi Grupilt kinnitust, et kinnisvara alune maa ei ole reostunud; ning
- keskkonnavastutuse seisukohalt on oluline ka eespool kirjeldatud risk, mis on seotud lepingupartnerite finantsseisundiga.

Reostuse kõrvaldamise kuludel ning kuludel, mis on seotud klientide, lepingupartnerite või kolmandate isikute poolt Grupi vastu seoses mõnel kinnisasjal avastatud reostusega esitatud nõuetega, võib olla oluline negatiivne mõju Grupi finantsseisundile ja tegevustulemile.

Grupp sõltub võtmepersonalist

Grupi äritegevus sõltub üsna väheste võtmetöötajate oskustest, hoolsusest ja töötulemustest. Selleks, et olla edukas, on Grupil vaja igal geograafiliselt turul kontakte omavaid juhte, kellel on vastava turu kohta põhjalikud ja ajakohased teadmised. Praegu ei ole Grupil aktsiatega seotud motivatsiooniskeemi. Kuigi Grupp on sõlminud enamiku võtmetöötajatega lepingu, mis keelab konkureerida Grupiga kuue kuu jooksul pärast töösuhte lõppemist, võib mõni neist võtmetöötajatest Grupiga töösuhte lõpetada. Kui

Grupp jääb võtmetöötajate teenustest ilma ja neile ei leita kohe asendajat, kellel oleks vähemalt samaväärne kvalifikatsioon, võib see avaldada negatiivset mõju Grupi tegevustulemile.

Grupi maine võib saada kahjustada

Grupi maine kahjustamine võib halvata tema suutlikkust leida kinnisvarale ostjaid, leida ja hoida üürnikke, leida arendusprojektidele rahastajaid ning hoida oma töötajaid. Grupi mainet võib mõjutada muu hulgas Grupile kuuluva kinnisvara kvaliteet ja ohutus ning see, kas peetakse kinni seadustest ja muudest õigusaktidest. Kui Grupi maine saab kahjustada näiteks muu hulgas ülalnimetatud asjaolude tõttu, võib sellel olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.

Grupp tugineb infotehnoloogiasüsteemidele

Grupp sõltub oma tegevuses mitmest infotehnoloogiasüsteemist. Infotehnoloogiasüsteeme kasutatakse teabe, sh ärisaladuste hoidmiseks ja grupisiseseks teabevahetuseks. Juhul kui Grupi infotehnoloogiasüsteemide töös peaks esinema oluline katkestus, ei pruugi Grupil olla võimalik sel ajal oma tööga jätkata, mis toob Grupile kaasa kulusid ja kahju. Kui volitamata isik saab juurdepääsu Grupi infotehnoloogiasüsteemidele ning konfidentsiaalsele teabele ja ärisaladustele, võib see anda Grupi konkurentidele konkurentsieelise ning tuua kaasa selle, et kliendid ja kolmandad isikud esitavad Grupile mitmesuguseid nõudeid. Eeltoodul võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.

Võimalik maksukohustus

Grupisiseste tehingute ja lepingute (näiteks Grupi äriühingute vahelised üüri-, krediidi- ja teenuslepingud) arv on märkimisväärne. Seetõttu ohustab Gruppi siirdehinnarisk, mis tuleneb seotud osapoolte vahelistest tehingutest, mis ei ole sõlmitud turutingimustel. Selle tagajärjel võidakse korrigeerida asjaomaste majandusüksuste makse, et võtta arvesse turuhindu, millel võib omakorda olla negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.

Kui maksuhaldur 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 maksuhaldurid on kõnealust põhimõtet erinevates juhtumites vabalt tõlgendanud, võib tehingute ümberliigitamisel ja sellest tuleneval maksude korrigeerimisel, näiteks sisendkäibemaksu mahaarvestamise keelamisel või täiendava tulumaksu nõudmisel, olla negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.

Kinnisvaraarendaja vastutus

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

Eesti õiguse kohaselt saab vastavalt nõuete aegumise üldistele eeskirjadele hoone puudustega seotud nõudeid 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 õigus näeb hoonetele sõltuvalt hoone kategooriast ette kolm erinevat garantiiaega. Esimese kategooria hoonete („lihtsad hooned“, s.t hooned kogupindalaga kuni 25 m^2) kohustuslik minimaalne garantiiaeg on kaks aastat. Hooned, millel on viis või enam maapealset korrust ja vähemalt üks maa-alune korrus, on kolmanda kategooria hooned ja nende kohustuslik minimaalne garantiiaeg on viis aastat. Teise kategooria hooned on hooned, mis ei kuulu esimesse ega kolmandasse kategooriasse, ja nende kohustuslik garantiiaeg on kolm aastat. Leedu õiguse kohaselt on töövõtja vastu hoone puudustega seotud nõuete esitamise tähtajad järgmised: (i) nähtavate osade (näiteks katus, aknad, uksed, fassaad, seinad) puhul viis aastat; (ii) varjatud osade (s.t osad, mille puhul on vajalik erihindamine, näiteks tehnovõrgud, isolatsioon jne) puhul 10 aastat ja (iii) paigaldatud süsteemide (kütte- ja elektrisüsteem jne) puhul tootja määratud periood (tavaliselt 1–5 aastat). Leedu töövõtja pankroti puhul esitatakse sellised nõuded aga otse kinnisvaraarendajale (vt ka ehitustöövõtjatest sõltumisega seotud riskitegurit).

Grupp kaitseb end garantiinõuete eest peamiselt sellega, et nõuab projekti peatöövõtjalt kindlustuse sõlmimist kõikide ehitusriskide vastu projekti kestuse ajaks. Soodustatud isikuteks peavad olema vastava projekti rahastaja (pank), vastav Grupi äriühing ja vajadusel teised Grupi äriühingud. Vastava kindlustuslepingu sõlmimine ei pruugi siiski olla piisav. Grupi töövõtjatel ja alltöövõtjatel, kellele garantiivastutus üle antakse, ei pruugi olla piisavalt rahalisi vahendeid Grupile tekitatud kahju täielikuks hüvitamiseks. Kahju võib tuleneda ka sellest, kui Grupi kindlustuspoliisid või hüvitiskokkulepped ei kata teatud riske piisavas ulatuses. Suutmatus end tõhusalt kaitsta projekteerimise ja ehitusega seotud kohustustest tulenevate riskide eest võib põhjustada Grupile märkimisväärseid kulusid ja selle tagajärjeks võib olla oluline kahjum. Lisaks tuleb arvestada, et projekteerimis- ja ehitusvead ning vastutus, mida Grupp sellega seoses kannab, võib kahjustada ka Grupi mainet ning sellel võib omakorda olla negatiivne mõju Grupi äritegevusele ja finantsseisundile. Kuna Grupp tegutseb arendajana, mitte ehitusettevõtjana, esineb risk, et alltöövõtjate poolsete võimalike viivituste ja kohustuste rikkumiste tõttu väheneb kontroll projektide ja nende ajastuse üle. Sellel võib olla negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.

Finantsabi eeskirjad

Grupi äriühingud on sõlminud mitmeid grupisiseseid laenulepinguid. Kohaldatavates seadustes on sätestatud piirangud teatud grupisisestele tehingutele, näiteks emaettevõtjale laenu andmisele. Näiteks on Eesti seaduste kohaselt lubatud emaettevõtjale laenu anda ainult juhul, kui see ei kahjusta laenu andva tütarettevõtja finantssuutlikkust ja tema võlausaldajate huve. Selliste piirangute rikkumisel võidakse asjaomane laenuleping kehtetuks tunnistada, mis tähendab, et laenu andnud tütarettevõtja võib nõuda laenatud summade viivitamatut tagasimaksmist. Sellel võib olla negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.

Läti seaduste kohaselt on otsesel või kaudsel emaettevõtjal kui kontrollival äriühingul keelatud kasutada oma mõju, et sundida tütarettevõtjat kui kontrollitavat äriühingut sõlmima talle ebasoodsaid tehinguid, ilma et viimasele hüvitataks majandusaasta jooksul kantud kahju või antaks õigus esitada emaettevõtja vastu nõue. Tütarettevõtja on kohustatud koostama iga majandusaasta kohta sõltuvusaruande, mis

kajastab kõiki tehingud, mille tütarettevõtja on teinud emaettevõtja või teiste Gruppi kuuluvate äriühingutega, ning samuti tehinguid, mille tütarettevõtja sõlmis nende huvides või nende mõjutusel, märkides eelkõige ära need tehingud, mis on täielikult või osaliselt ebasoodsad või mis toovad kontrollitavale äriühingule kaasa erilisi riske või mis erinevad oluliselt tavapärasest majandustegevusest. Otsene või kaudne emaettevõtja ja tema juhatus, kes on sundinud tütarettevõtjat sõlmima viimasele ebasoodsa tehingu, vastutavad üheskoos kantud kahju eest. Tütarettevõtja juhatuse liikmed vastutavad ühiselt koos emaettevõtja ja tema juhatusega, kui ebasoodne tehing jäetakse märkimata sõltuvusaruandes või kui kõnealuses aruandes ei täpsustata, et tütarettevõtjale põhjustati kahju ning seda ei ole tegelikult hüvitatud. Ametiasutustele nõutava õige ja tõese aruande esitamata jätmise korral võidakse tütarettevõtja juhatuse liikmete suhtes kohaldada haldustrahvi, kuna aruannete esitamise kohustus lasub äriühingu juhatusel.

Leedus kehtivad grupisiseste laenude andmisel teatavad piirangud, s.t selliste laenude intress peab olema samaväärne turutingimustel antava laenu intressiga ning laenusumma ja äriühingu omakapitali suhe ei tohi olla suurem kui 4:1. Kui laen on sellest suhtarvust suurem, ei saa 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 kontrollimise või kasumi ja kahjumi ühendamise leping Saksamaa 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.

Grupi tegevusalaga seotud riskid

- Grupi äritegevust mõjutavad muutused makromajanduslikus keskkonnas. Kinnisvaraarendus järgib üldiselt makromajandusliku keskkonna üldisi suundumusi. Intressimäärad, töötuse määr, inflatsioon, eratarbimine, kapitalikulutused ja muud makromajanduslikud näitajad mõjutavad oluliselt kinnisvarasektori suundumusi. Negatiivsed suundumused suurendavad survet kinnisvarahindadele, üürihindadele ja -tulule. Negatiivsed suundumused keskkonnas võivad tuua kaasa Grupi mõningate arendusplaanide muutmise, avaldada negatiivset survet Grupi kinnisvara hindadele ja üüri suurusele ning põhjustada muid Grupi kinnisvaraga seotud muutusi, millel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile, finantsseisundile ja kasumlikkusele.
- Grupi äritegevust mõjutab kinnisvarasektori tsüklilisus.
- Kinnisvara mittelikviidsus. Enamik investeeringutest, mille Grupp on teinud oma kinnisvaraportfelli, on suhteliselt mittelikviidsed ja kõnealuste kinnisvaraobjektide müük võib võtta kaua aega. Kui Grupi likviidsus väheneb, võib juhtuda, et Grupp ei suuda oma investeeringutest kiiresti ja/või soodsatel tingimustel väljuda.
- Konkurents. Grupp tegutseb tugeva konkurentsi tingimustes – Balti riikides on palju kinnisvaraarendajaid. Balti riikide kinnisvaraturgudele võib siseneda veelgi konkurente, kellel on parem juurdepääs rahastamisele. Võimalik ülepakkumine Balti riikide kinnisvaraturgudel võib tuua kaasa keskmiste müügihindade ja üürimaksete vähenemise ning sellel võib olla negatiivne mõju Grupi äritegevusele ja finantsseisundile.
- Grupi poolt tulevikus ettevõetavate arendusprojektide ja uute objektide omandamise kasumlikkust võib oluliselt mõjutada renoveerimis- ja ehituskulude suurenemine, kui konkurendid oma arendusprojekte ellu viivad. Kui konkurendid alustavad kavandatud ja väljakuulutatud projektide elluviimist, suureneb ka konkurents üürnike osas ja kasvavad turunduskulud.
- Kinnisvaraturu segmendid, kus Grupp tegutseb (eluasemeturg, jaemüügikinnisvara turg ja hotellikinnisvara turg), toimivad vastavalt klientide käitumisele, nõudmistele ja eelistustele, mis on muutuvad ja võivad edaspidigi sõltuvalt majanduslikest teguritest muutuda, ning samuti vastavalt klientide eelistustele arendusprojektide stiili suhtes. Grupp hindab selliseid riske ja potentsiaalseid muutusi klientide eelistustes pidevalt projekti erinevates etappides. Kui tuvastatakse muutusi klientide eelistustes või muid potentsiaalseid ohte projekti kasumlikkusele, muudetakse projekti niivõrd, kuivõrd see on projekti vastavas etapis võimalik, et vastata turu muutunud ootustele. See ei taga siiski, et selliseid muutusi alati märgatakse ja et olemasolevatesse või kavandatud arendusprojektidesse tehakse õigel ajal muudatusi vastavalt muutustele klientide eelistustes. Kui klientide eelistuste muutused ei ole Grupile soodsad, võib sellel olla negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.
- Gruppi mõjutavad tema klientide ja tarnijate krediidiriskid. Grupi finantstulemused ja -seisund sõltuvad teatud määral tema klientide ja tarnijate krediidivõimest. Kui ettenägematud asjaolud mõjutavad Grupi klientide ja/või tarnijate maksevõimet või -tahet, võib see Grupi jaoks tähendada makseviivitusi või maksmata arveid. Kõigil neil teguritel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, väljavaadetele ja finantstulemustele.

Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid

- Balti riikides tegutsemisega seotud riskid
- Eesti äriühingute aktsionäride õigused võivad erineda teistes riikides asutatud äriühingute aktsionäride õigustest
- Äriühingut ja Grupi käsitlevaid välisriikide kohtute otsuseid võib olla raskem täitmisele pöörata kui siis, kui Äriühing ja tema juhatus asuksid vastavas välisriigis.
- Maksusüsteemiga seotud riskid. Eesti, Läti, Leedu või Saksamaa maksusüsteemi muudatustel võib olla oluline negatiivne mõju Grupi äritegevusele, tegevustulemile ja finantsseisundile.
- Riiklike õigusaktide ja poliitika järgimise suurenev kulu
- Euroalaga seotud riskid
- Intressimääraga seotud risk

D.3	Konkreetselt Aktsiatega seotud peamised riskid	***Likviidsus*** Reguleeritud turg on oluliselt vähem likviidne ja tunduvalt muutlikum kui mitmed pikemate traditsioonidega turud, mis asuvad näiteks rohkem arenenud väärtpaberiturgudega riikides. Reguleeritud turu suhteliselt väike turukapitalisatsioon ja vähene likviidsus võib takistada investoreid Aktsiaid Reguleeritud turul müümast ning see võib omakorda suurendada Aktsiate hinna volatiilsust. Reguleeritud turu hindu võivad mõjutada ka välised tegurid, näiteks maailmaturgude toimimine üldiselt või teiste arenevate turgude toimimine või kauplemis- või kapitalikasumi maksude muutmine. ***Aktsiad ei pruugi kõikide investorite jaoks olla sobiv investeering*** Iga potentsiaalne Aktsiatesse investeerija peab investeeringu sobivuse üle otsustamisel lähtuma omaenda olukorrast. Eelkõige peaks iga potentsiaalne investor: – omama piisavaid teadmisi ja kogemusi Aktsiate, Aktsiatesse investeerimise kasulikkuse ja riskide ning Prospektis sisalduva teabe sisuliseks hindamiseks; – omama võimalust ja teadmisi asjakohaste analüütiliste vahendite kasutamiseks, et oma konkreetsest finantsolukorrast lähtudes hinnata Aktsiatesse investeerimist ja Aktsiate mõju oma investeerimisportfellile tervikuna; – omama piisavalt rahalisi vahendeid ja likviidsust, et kanda kõiki Aktsiatesse investeerimisest tulenevaid riske; – põhjalikult mõistma Aktsiate pakkumise tingimusi; ning – olema võimeline hindama (kas iseseisvalt või finantsnõustaja abiga) majanduslike tegurite, intressimääraga seotud tegurite ja muude tegurite võimalikke stsenaariume, mis võivad mõjutada investeeringut ja suutlikkust kanda kaasnevaid riske. ***Aktsiate turuhind võib olla kõikuv*** Äriühingu aktsiate turuhind võib oluliselt kõikuda, reageerides Grupi ja tema konkurentide tegevustulemi tegelikele või eeldatavatele muutustele, ebasoodsatele ärisündmustele, muudatustele regulatiivses keskkonnas, milles Grupp tegutseb, väärtpaberanalüütikute rahaliste prognooside muutustele, märkimisväärsel arvul aktsiate tegelikule või oodatavale müügile ning muudele teguritele, millest mõningaid on kirjeldatud käesolevas dokumendis. Lisaks on ülemaailmsetel finantsturgudel viimastel aastatel toimunud märkimisväärsed hindade ja mahtude kõikumised, mis tulevikus kordumise korral võivad avaldada negatiivset mõju Äriühingu aktsiate turuhinnale olenemata Grupi tegevustulemist, finantsseisundist või väljavaadetest. Vastavatel perioodidel võib aktsiate müük (üleüldse või mõistlikel tingimustel) olla keeruline või võimatu näiteks märkimisväärsete hinnakõikumiste, asjaomase turu sulgumise või turule seatud kaubanduspiirangute tõttu. ***Pakkumine võidakse peatada või tühistada*** Võib tekkida mitmesuguseid olukordi, millele Äriühingul ei ole mõju või on väga piiratud mõju, kuid mis võivad Pakkumist mõjutada. Seetõttu võib Äriühingul olla õigus Pakkumine peatada või tühistada, kui eelnimetatud olukorrad avaldaksid ebasoodsat mõju Pakkumise tulemustele. Palun tutvuge ka punktiga 25.2 (Pakkumisperiood). Eeltoodu tõttu eksisteerib risk, et investorite jaoks võib olla võimatu pakutavaid Aktsiaid märkida. Lisaks võidakse sellistel juhtudel Pakkumise käigus investorite poolt tehtud maksed tagastada ilma kompensatsiooni või intressi maksmata. ***Reguleeritud turul Aktsiatega kauplemine võidakse peatada või lõpetada*** Kui Äriühing ei järgi teatavaid nõudeid või ei täida teatavaid kohustusi, mis tulenevad Eesti Vabariigi seadustest või Nasdaq Tallinna poolt vastu võetud ja Reguleeritud turu suhtes kohaldatavatest eeskirjadest („Nasdaq Tallinna eeskirjad“), võidakse Reguleeritud turul Aktsiatega kauplemine peatada või lõpetada. Lisaks võib Äriühing taotleda Reguleeritud turul Aktsiatega kauplemise peatamist või lõpetamist. Aktsiatega kauplemise peatamine või lõpetamine ei ole välistatud. See võib vähendada Aktsiate likviidsust ja mõjutada investorite võimalusi Aktsiaid rahuldava hinnaga müüa. Kuigi Äriühing kavatseb teha kõik endast oleneva, et järgida kõiki kohaldatavaid eeskirju ning vältida Reguleeritud turul Aktsiatega kauplemise peatamist või lõpetamist, ei saa kauplemise peatamise või lõpetamise võimalust tulevikus täielikult välistada. Lisaks võib Äriühing taotleda Reguleeritud turul aktsiatega kauplemise peatamist või lõpetamist. Reguleeritud turul Aktsiatega kauplemise peatamine või lõpetamine võib Aktsiate hinda negatiivselt mõjutada. ***Äriühing võib dividende mitte maksta*** Äriühingul ei pruugi olla võimalik tulevikus dividende maksta. See, kas ja millises summas Äriühing tulevikus dividendide maksmise välja kuulutab ja dividende maksab, sõltub muu hulgas Äriühingu finantsseisundist, tegevustulemist ja sellest, kas on olemas vahendid, mille arvelt dividende maksta. Dividendide maksmise ja summa üle otsustab Äriühingu aktsionäride üldkoosolek. Dividendide maksmine sõltub Grupi vabadest rahalistest vahenditest, eeldatavatest rahavajadustest, tegevustulemist ja finantsseisundist, rahastamislepingust tulenevatest võimalikest piirangutest, mis on Äriühingule siduvad, ning muudest asjakohastest teguritest. ***Aktsionäridel ei pruugi olla võimalik kasutada uute Aktsiate märkimiseks ostueesõigust ja seetõttu võib nende osalus väheneda*** Eesti Vabariigi äriseadustiku kohaselt on äriühingu aktsionäridel üldiselt õigus kasutada uute aktsiate märkimiseks ostueesõigust proportsionaalselt oma olemasoleva osalusega aktsiakapitalis. Samas võib nimetatud eesõiguse välistada aktsionäride üldkoosoleku otsusega, mis on heaks kiidetud 3/4 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältega. Täiendavate aktsiate väljalaskmise tulemusena, mille puhul ei anta uute Aktsiate märkimiseks ostueesõigust, võivad väheneda osalus Äriühingu aktsiakapitalis ja hääletamisõigused ning tulu aktsia kohta. Lisaks, isegi kui eelnimetatud ostueesõigust ei välistata, ei pruugi teatud riikide, näiteks Ameerika Ühendriikide aktsionäridel olla võimalik kasutada ostueesõigust uute Aktsiate märkimiseks, välja arvatud juhul, kui nimetatud riikides tehakse teatud toiminguid või rakendatakse erandit. On ebatõenäoline, et Äriühing teeb nimetatud toiminguid, ja erandid ei pruugi olla teatud aktsionäride puhul kohaldatavad. Kui aktsionär ei saa kasutada uute Aktsiate märkimiseks ostueesõigust, võib tema osalus väheneda. ***Aktsiate hoidmine esindajakontol***

		Aktsiaid võib hoida esindajakontol. Eesti õiguse kohaselt loetakse esindajakontol hoitavate Aktsiate juriidiliseks omanikuks esindajakonto omajat. Sellest tulenevalt võib tekkida olukord, kus investor võib osaliselt või täielikult kaotada teatavad õigused, mis oleksid investoril olemas siis, kui investor hoiaks Aktsiaid talle endale kuuluval väärtpaberikontol. See võib juhtuda näiteks siis, kui muudetakse Äriühingu aktsiakapitali või Aktsiaid (näiteks kui uute Aktsiate emiteerimisega seoses toimub Aktsiate pöördtükeldus või ostueesõigus antakse olemasolevatele aktsionäridele), kuna sel juhul loetakse, et kõik esindajakontol hoitavad Aktsiad kuuluvad ühele investorile. Vaatamata eeltoodule annavad nii esindajakontodel kui ka tavapärastel väärtpaberikontodel hoitavad Aktsiad nende omanikele samasuguse hääleõiguse ning õiguse dividendidele ja muudele väljamaksetele. ***Aktsia piiratud kajastamine analüütikute poolt*** Hinda ja Aktsiaid mõjutab osaliselt see, kuidas ja mil määral neid kajastatakse analüütikute poolt. Kui üks või mitu analüütikut langetavad Aktsiate reitingut, võib selle tulemuseks olla Aktsiate hinna ja likviidsuse vähenemine. Kui üks või mitu analüütikut lõpetavad Aktsiate kajastamise, võib investorite huvi Äriühingu vastu langeda ja see võib põhjustada Aktsiate hinna või likviidsuse vähenemise. Seda, kuidas ja mil määral analüütikud Äriühingu tegevust tulevikus kajastavad, ei ole võimalik ette ennustada. ***Aktsiate võõrandamine võib olla seaduse kohaselt piiratud*** Aktsiad ei ole registreeritud Ameerika Ühendriikides sealse väärtpaberiseaduse alusel ega ühegi muu väärtpabereid käsitleva õigusakti alusel ega üheski teises riigis. Nimetatud õigusaktidest võivad tuleneda piirangud Aktsiate võõrandamisele. Äriühing ei kavatse taotleda Aktsiate kauplemisele lubamist ühelgi reguleeritud väärtpaberiturul peale Reguleeritud turu ega Aktsiaid muul moel üheski teises riigis avalikult müügiks pakkuda. Aktsiad on „piiratud väärtpaberid“ Ameerika Ühendriikide väärtpaberiseaduse eeskirja 144(a)(3) tähenduses ja nendega ei saa Ameerika Ühendriikides vabalt kaubelda. See, kas Aktsiad on vabalt võõrandatavad, võib sõltuda ka teiste riikide seadustest tulenevatest nõuetest. ***Rahutused arenevatel turgudel võivad Aktsiate hinda 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 volatiilsus, mis võib tuleneda tulevastest finantskriisidest või muudest teguritest, näiteks poliitilistest teguritest, mis võivad tekkida teistel arenevatel turgudel või muudest asjaoludest tingituna, ei mõjuta negatiivselt äriühingu Aktsiate väärtust ka siis, 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 väljamaksete puhul, mida Äriühing oma aktsionäridele teeb, Eesti Vabariigi maksukorda. Sellistest maksetest tulenevate tulude ja Aktsiate võõrandamisest saadud muude tulude maksustamine võib varieeruda sõltuvalt konkreetsete investorite maksuresidentsusest ja Eesti Vabariigi kehtivatest topeltmaksustamist käsitlevatest lepingutest. Teatavate investorite suhtes kohaldatavad tingimused võivad olla ebasoodsad või muutuda ebasoodsaks. See, kas Äriühingut loetakse Ameerika Ühendriikide föderaalse tulumaksu kohaldamisel passiivseks välismaiseks investeerimisühinguks („PVIÜ“), tuleb kindlaks määrata iga aasta kohta eraldi ja vastav staatus võib seega muutuda. Äriühing ei ole võtnud endale kohustust igal aastal analüüsida, kas teda loetakse PVIÜks või mitte. Seetõttu peavad Ameerika Ühendriikide investorid arvesse võtma, et nad võivad olla sunnitud sellise analüüsi igal aastal ise tegema. Kui Äriühingut loetakse mis tahes aastal PVIÜks, võib see kaasa tuua ebasoodsaid maksutagajärgi Ameerika Ühendriikide aktsionäridele (s.t igale Aktsiate tulusaavale omanikule, kes (i) on Ameerika Ühendriikide föderaalse tulumaksu kohaldamise tähenduses Ameerika Ühendriikide kodanik või elanik, (ii) mis tahes Ameerika Ühendriikide osariigi seaduste alusel asutatud või tegutsev äriühing või äriühinguna käsitletav muu juriidiline isik, (iii) pärandvara, millelt teenitav tulu on maksustatav Ameerika Ühendriikide föderaalse tulumaksuga, olenemata selle allikast, või (iv) trust, kui Ameerika Ühendriikides asuv kohus saab teostada esmast järelevalvet trusti haldamise üle ja ühel või mitmel Ameerika Ühendriikide isikul on õigus kontrollida kõiki trusti olulisi otsuseid). Igal investoril võib tekkida maksukohustus väljaspool Eestit, mistõttu peaks iga investor konsulteerima selles küsimuses oma maksunõustajaga. Ei saa välistada võimalust, et tegevusalad, millega Grupp võib tulevikus tegelema hakata, ei tekita investorile täiendavat maksukohustust. Eestis ei maksa juriidilised isikud kuni kasumi jaotamiseni Aktsiate müügist või vahetamisest teenitud kapitalikasumilt ettevõtte tulumaksu. Reeglina ei nõuta tulumaksu ka tulult, mille on teeninud mitteresidendid (nii juriidilised kui ka füüsilised isikud). Samas tuleb Eestis maksta tulumaksu kapitalikasumilt, mis saadakse „kinnisvaraettevõtte“ Aktsiate müügist või vahetamisest, kui mitteresidendi osalus on suurem kui 10%. Kinnisvaraettevõttena käsitletakse äriühingut, lepingulist investeerimisfondi või muud varakogumit, mille varast Aktsiate võõrandamise ajal või kuni kahe aasta jooksul enne Aktsiate võõrandamist moodustasid Eestis asuvad kinnisasjad või rajatised vallasasjadena otseselt või kaudselt rohkem kui 50%. Kui Äriühingut loetakse vastavalt eeltoodule kinnisvaraettevõtteks, siis kaasneb sellega kohustus maksta Eesti Vabariigis tulumaksu kapitalikasumilt, mis saadi mitteresidendi Aktsiate müügist või vahetamisest, kui mitteresidendi osalus moodustas enne müügi- või vahetustehingut Äriühingu aktsiakapitalist rohkem kui 10%. ***Äriühingu kohta tehtud kohtulahendite täitmise piirangud*** Äriühingu suhtes tehtud välisriigi kohtulahendeid võib olla raske täitmisele pöörata. Äriühing on asutatud Eestis. Euroopa Liidu liikmesriikide kohtulahendite ning muude täitedokumentide tunnustamise ja täitmise suhtes kohaldatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusest (EL) nr 1215/2012 või määrusest (EÜ) nr 805/2004 tulenevaid piiranguid. Teiste välisriikide kohtulahendite ja muude täitedokumentide tunnustamise ja täitmisele pööramise suhtes kohaldatakse Eesti tsiviilkohtumenetluse seadustikust tulenevaid piiranguid. Välisriigi kohtulahendit ei tunnustata Eestis muu hulgas juhul, kui (a) lahendi tunnustamine oleks ilmselt vastuolus Eesti õiguse oluliste põhimõtetega (avaliku korraga); (b) lahend on vastuolus samade poolte vahel

		samas asjas Eestis tehtud varasema lahendiga või kui samade poolte vahel on samas asjas esitatud hagi Eesti kohtusse; (c) lahend on vastuolus samade poolte vahel samas asjas Eestis varem tunnustatud või täidetud välisriigi kohtu lahendiga; (d) lahend on vastuolus samade poolte vahel samas asjas välisriigis tehtud, kuid Eestis tunnustamata varasema lahendiga, eeldusel, et varasem välisriigi kohtulahend on Eestis tunnustatav või täidetav. Lahendit ei tunnustata Eestis ka juhul, kui kostja ei ole saanud oma õigusi mõistlikult kaitsta või kui lahendi teinud kohus ei võinud lahendit teha Eesti õiguse rahvusvahelise kohtualluvuse sätete kohaselt.
E jagu — pakkumine		
Ele-ment	*Nimetus*	*Avaldatav teave*
E.1	Puhastulu kokku. Hinnang Aktsiate kauplemisele võtmise kogukulude kohta (sh hinnangulised kulud, mille hüvitamist nõutakse investorilt)	Äriühing plaanib Pakkumise kaudu kaasata 10,8–13,8 miljonit eurot, kui kõik Aktsiad märgitakse (ja kui pakkumishind on Pakkumise hinnavahemikus, s.t 1,80–2,30 eurot Aktsia kohta). Aktsiate Pakkumise ja kauplemisele võtmise hinnangulised kogukulud moodustavad 480–600 tuhat eurot. Seega moodustab Aktsiate emiteerimise hinnanguline puhastulu kokku 10,3–13,2 miljonit eurot.
E.2a	Pakkumise põhjused / tulu kasutamine / prognoositav puhastulu	Prospekt on koostatud üksnes Pakkumise tegemiseks ja Aktsiate kauplemisele võtmiseks. Äriühing plaanib Pakkumisest saadavat puhastulu kasutada: (1) Grupi olemasoleva kinnisvaraarendustegevuse (vt punkt 6.2) rahastamiseks ja (2) Äriühingu üldiste eesmärkidega seoses (s.t Äriühingu käibekapitali suurendamiseks). Äriühing ei ole teinud lõplikku otsust tulu jaotamise kohta kinnisvaraarendustegevuse ja üldiste eesmärkide vahel. Prospekti kuupäeva seisuga kavatseb Äriühing kasutada tulu järgmiselt: • 50–100% Grupi olemasoleva kinnisvaraarendustegevuse rahastamiseks; • 0 – 50% üldiste eesmärkidega seoses. Jaotust olemasolevate arendusprojektide (s.t T1 kaubanduskeskus, Ülemiste 5, Tondi kvartal, Kalaranna piirkond, Tallinas kvartal, Kliversala piirkond, Zvaigznes kvartal, Šaltinių Namai) vahel ei ole Äriühing veel kindlaks määranud. Jaotuse üle otsustamisel lähtub Äriühing projektide edenemisest (s.t vajalike lubade saamisest, ehituse edenemisest ja võimalustest rahastada projekti muudest allikatest) ning kinnisvaraturul valitsevatest tingimustest, sealhulgas (a) Grupi võimalustest saada arendusprojektidest positiivset rahavoogu, mida saaks rakendada muude projektide arendamiseks, (b) Grupi võimalustest rahastada projekte muudest allikatest (nt laenude abil), (c) turutingimuste muutustest, mis võivad arendusprojekte mõjutada, jms. Aktsiate emiteerimise hinnanguline puhastulu moodustab kokku 10,3–13,2 miljonit eurot.
E.3	Pakkumise tingimused	Äriühing pakub kuni 6 000 000 uut emiteeritud aktsiat nimiväärtusega 0,2 eurot („**Aktsiad**“). Aktsiad kuuluvad Äriühingu kõigi olemasolevate aktsiatega samasse klassi. Pakkumine tehakse (a) Äriühingu aktsionäridele, kes väärtpaberiregistri andmete kohaselt väärtpaberiregistri 4. oktoobri 2017. aasta tööpäeva lõpu seisuga (või kell 23.59 (Tallinna aja järgi), kui väärtpaberiregister ei ole selleks kuupäevaks liitunud väärtpaberiarvelduste ühisplatvormiga TARGET2-Securities) omavad Äriühingu aktsiaid (edaspidi „**olemasolevad aktsionärid**“), (b) Äriühingu nõukogu valitud füüsilistele ja juriidilistele isikutele, kellele pakutakse Aktsiaid kogusummas vähemalt 100 000 euro eest isiku kohta (välja arvatud need isikud, kelle osalemine Pakkumises eeldab täiendavat registreerimist, prospekti või muid meetmeid lisaks Eesti õigusaktide kohaselt nõutavatele ja Äriühingu poolt võetud meetmetele) (edaspidi „**institutsionaalsed investorid**“), (c) Äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmetele (edaspidi „**juhtkond**“) ning (d) Eesti füüsilistele ja juriidilistele isikutele peale eespool nimetatud institutsionaalsete investorite ja olemasolevate aktsionäride (edaspidi „**Eesti jaeinvestorid**“) (olemasolevad aktsionärid, institutsionaalsed investorid, juhtkond ja Eesti jaeinvestorid edaspidi ühiselt „**investorid**“). Aktsiate märkimise periood algab 20. septembril 2017 kell 10.00 (Tallinna aja järgi) ja lõpeb 4. oktoobril 2017 kell 16.00 (Tallinna aja järgi) („**pakkumisperiood**“). Äriühingu juhatusel on õigus pikendada pakkumisperioodi kuni 15 päeva võrra. Iga Aktsia eest makstav pakkumishind määratakse kindlaks Äriühingu nõukogu poolt ja avalikustatakse Reguleeritud turu kaudu kolme tööpäeva jooksul pärast pakkumisperioodi lõppu. Pakkumishind on vahemikus 1,80 kuni 2,30 eurot („**Pakkumise hinnavahemik**“). Iga investor võib märkida mis tahes arvul Aktsiaid (s.t üks kuni kuus miljonit Aktsiat), esitades kirjaliku märkimiskinnituse. Äriühing aktsepteerib ka digitaalallkirjaga allkirjastatud märkimiskinnitusi. Märkimiskinnituse võib toimetada AS LHV Pank büroosse, mis asub aadressil Tartu mnt 2, Tallinn 10145, Eesti. Olemasolevad aktsionärid ja juhtkonna liikmed võivad märkimiskinnituse saata e-postiga aadressil prokapital@prokapital.ee. Märkimiskinnitusele tuleb lisada järgmised dokumendid: (a) kui investor on füüsiline isik, siis koopia tema kehtivast isikut tõendavast dokumendist; (b) kui investor on juriidiline isik, siis väljavõte asjaomasest registrist, kus see juriidiline isik on registreeritud; (c) kui märkimiskinnitus on investori nimel allkirjastatud esindaja poolt, siis dokument (näiteks volikiri), mis tõendab esindaja õigust allkirjastada märkimiskinnitus vastava investori nimel; ja (d) kui olemasolevaid Äriühingu aktsiaid hoitakse esindajakontol, siis vastava esindajakonto omaniku poolt välja antud dokument selle isiku kohta, kelle nimel neid aktsiad hoitakse väärtpaberiregistri 4. oktoobri 2017. aasta tööpäeva lõpu seisuga (või kell 23.59 (Tallinna aja järgi), kui väärtpaberiregister ei ole selleks kuupäevaks liitunud väärtpaberiarvelduste ühisplatvormiga TARGET2-Securities). Ülalnimetatud dokumendid tuleb saata või toimetada (a) AS LHV Pank büroosse, mis asub aadressil Tartu mnt 2, Tallinn 10145, Eesti, või (b) kui märkimiskinnitus on edastatud e-postiga, siis AS Pro Kapital

Grupp büroosse aadressil Sõjakooli 11, 11316 Tallinn. Välisriigi ametiisiku poolt väljastatud iga dokument peab olema kas legaliseeritud või kinnitatud dokumenditunnistuse apostilliga ning tõlgitud inglise keelde.

Märkimiskinnituses peavad sisalduma järgmised andmed:

- investori nimi;
- investori isikukood või registreerimisnumber (või selle puudumisel tema sünniaeg);
- investori märgitavate Aktsiate arv;
- märkimishind (s.t kõrgeim hind Aktsia kohta, mida investor on nõus iga tema poolt märgitava Aktsia eest maksma; märkimishind peab olema Pakkumise hinnavahemikus, s.t 1,80 eurot, 1,90 eurot, 2,00 eurot, 2,10 eurot, 2,20 eurot või 2,30 eurot);
- andmed väärtpaberiregistris avatud väärtpaberikonto kohta, millele tuleb emiteeritud Aktsiad üle kanda, sealhulgas: a) väärtpaberikonto omaniku nimi ja b) väärtpaberikonto number;
- selle pangakonto number (IBAN), millelt märkimishind makstakse;
- investori kinnitus, et: (a) investor on teadlik kõikidest Prospektis esitatud andmetest, aktsepteerib kõiki Pakkumise tingimusi ja nõustub nende kohaldamisega Äriühingu poolt; (b) investorile suunatud Pakkumine ja Aktsiate väljaandmine vastavalt märkimiskinnitusele ei nõua täiendavat registreerimist, emissiooniprospekti ega muid meetmeid lisaks nendele, mis on Eesti seaduste kohaselt kohustuslikud ja mida Äriühing on võtnud; (c) investor tunnistab ja nõustub, et märkimiskinnituse esitamisega võtab ta enesele kohustuse omandada Aktsiad, mis märkimiskinnituse alusel märgitakse ja Äriühingu poolt eraldatakse; (d) investor mõistab, et kui märkimishind on madalam nõukogu poolt kindlaks määratud pakkumishinnast, siis talle märkimiskinnituse alusel Aktsiaid välja ei anta; (e) kõik märkimiskinnituses ja selle lisades esitatud andmed on kõikides aspektides õiged, täielikud ja täpsed; (f) investor nõustub, et kui ta ei ole Aktsiaid märkinud vastavalt kõigile Prospektis sätestatud nõuetele (sealhulgas juhul, kui märkimiskinnitus ei vasta kõikidele nõuetele või kui märkimiskinnitus esitatakse või märkimishind makstakse pärast asjakohase tähtaja lõppu jne), on Äriühingul õigus (kuid mitte kohustus) mittevastavustele vaatamata anda Aktsiad märkimiskinnituse alusel välja ja investor on kohustatud need Aktsiad omandama, (g) investor nõustub, et iga Aktsia eest makstava lõpliku pakkumishinna määrab pärast pakkumisperioodi lõppu kindlaks nõukogu, vastavalt Prospekti punktis 24.6.3 toodud korrale ja Äriühing võib investoritele emiteerida 1 kuni 6 000 000 Aktsiat.

Lisaks võib iga olemasolev aktsionär, kellel on aktsiate omandamise eesõigus, (a) kasutada seda eesõigust kohaldatavates õigusaktides sätestatud korras ja (b) osutada oma märkimiskinnituses, millisel arvul Aktsiaid ta soovib märkida Pakkumise hinnavahemikku jääva iga võimaliku pakkumishinna eest (s.t märgitavate Aktsiate arv juhul, kui pakkumishind on 1,80 eurot aktsia kohta; 1,90 eurot aktsia kohta; 2,00 eurot aktsia kohta; 2,10 eurot aktsia kohta; 2,20 eurot aktsia kohta ja 2,30 eurot aktsia kohta).

Kui investor esitab mitu märkimiskinnitust, käsitleb Äriühing neid üheainsa märkimiskinnitusena, mis on esitatud kõigis kinnitustes esitatud Aktsiate koguarvu märkimiseks.

Investor võib märkimiskinnitust muuta või selle tühistada kuni pakkumisperioodi lõppemiseni 4. oktoobril 2017. Kui Äriühing avaldab Prospekti lisa, on investoritel, kes esitasid märkimiskinnituse enne lisa kohta teate avaldamist, õigus oma märkimiskinnitus tühistada 2 (kahe) tööpäeva jooksul pärast lisa kohta teate avaldamist. Investorid, kes oma märkimiskinnitust ülalnimetatud perioodi jooksul ei tühista, loetakse nõustuvat kõigi lisas esitatud muudatustega.

Märkimiskinnituse tühistamiseks või muutmiseks peab investor edastama teate, milles on märgitud (a) märkimiskinnitus, mida ta soovib tühistada või muuta, ja (b) muudatuste korral vastavad muudatused. Teate edastamisel tuleb järgida märkimiskinnituste esitamise suhtes kohaldatavat korda.

Investor, kes on esitanud märkimiskinnituse, peab tasuma Aktsiate märkimishinna vastavalt märkimiskinnitusele. Makse tuleb teha järgmiselt:

- ülekanne peab toimuma hiljemalt pakkumisperioodi viimasel päeval; makse tuleb teha ülekandega Äriühingu pangakontole EE7277007710009145 48 (AS LHV Pank Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, BIC/SWIFT: LHVBEE22);
- ülekandekorralduse selgituses tuleb märkida olemasoleva aktsionäri nimi ja märkimiskinnituse kuupäev;
- Äriühingule makstav summa peab olema võrdne märkimiskinnituses märgitud Aktsiate arvu ja märkimiskinnituses märgitud märkimishinna korrutisega.

Äriühing eraldab Aktsiaid olemasolevatele investoritele järgmistes osades:

1. esiteks on igal olemasoleval aktsionäril õigus omandada ja talle eraldatakse sellisel arvul Aktsiaid, mis on proportsionaalne väärtpaberiregistris registreeritud andmete alusel olemasolevate aktsionäride nimekirja kindlaksmääramise hetkel (s.t väärtpaberiregistri 4. oktoobri 2017. aasta tööpäeva lõpu seisuga (või kell 23.59 (Tallinna aja järgi), kui väärtpaberiregister ei ole selleks kuupäevaks liitunud väärtpaberiarvelduste ühisplatvormiga TARGET2-Securities) talle kuuluvate aktsiate arvuga. Olemasolevale aktsionärile selles osas eraldatavate Aktsiate maksimaalne arv arvutatakse järgmise valemi järgi ja tulemus ümardatakse allapoole täisarvuni: $S_m = S_a \times s_e / s_a$. Selles valemis: (a) „$S_m$“ on maksimaalne Aktsiate arv, mida olemasolev aktsionär võib omandada; (b) „S_a“ on Aktsiate koguarv (s.t 6 000 000); (c) „s_e“ on olemasolevale aktsionärile olemasolevate aktsionäride nimekirja kindlaksmääramise hetkel kuuluvate aktsiate arv; ja (d) „s_a“ on Äriühingu aktsiate koguarv enne Aktsiate emiteerimist (s.t 54 271 722);
2. teiseks eraldatakse igale olemasolevale aktsionärile üks Aktsia, kui talle esimeses osas eraldatud Aktsiate täisarv saadi ümardamise teel (vt eespool);
3. kolmandaks eraldatakse ülejäänud Aktsiad investoritele nõukogu otsuse alusel, mis võetakse vastu pärast märkimisperioodi lõppu (eraldatavate Aktsiate arvu määrab nõukogu oma äranägemisel).

Kui investorile ei eraldata kõiki märgitud Aktsiaid ja kui märkimiskinnituses taotles investor väljaantud Aktsiate ülekandmist mitmele väärtpaberikontole, võib Äriühing oma äranägemisel valida, millis(t)ele neist väärtpaberikontodest väljaantud Aktsiad üle kantakse. Eraldatavate Aktsiate arv määratakse kindlaks Äriühingu poolt ja avalikustatakse Nasdaq Tallinna kaudu 6. oktoobril 2017 või sellele lähedasel kuupäeval.

		Kui Pakkumine tühistatakse, kui investor tühistab märkimiskinnituse või muudab seda, kui pakkumishind on investori makstud märkimishinnast madalam või kui investorile eraldatakse ja antakse välja tema poolt märgitust vähem Aktsiaid, siis tagastatakse enammakstud summa (s.t märkimishind, millest on maha arvatud (i) investorile välja antud Aktsiate pakkumishind ja (ii) enammakstud summa tasumisega seotud põhjendatud kulud) investorile järgmiste tingimuste kohaselt: (a) vastav makse tehakse samale pangakontole, millelt tasuti märkimishind; (b) makse tehakse 5 tööpäeva jooksul pärast pakkumisperioodi lõppu; (c) aja eest, mil vastav summa oli Äriühingu valduses, ei arvestata ega maksta investorile intressi ega muid sarnaseid summasid.
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid / huvide konfliktid	Äriühing ei ole teadlik ühestki Pakkumisega seotud huvide konfliktist. Hr Paolo Michelozzi kavatseb märkida vähemalt 25 000 Aktsiat mis tahes pakkumishinna eest, mis jääb Pakkumise hinnavahemikku. Äriühing ei tea, kas mõni olemasolev põhiaktsionär või muu juhatuse või nõukogu liige kavatseb märkida Aktsiaid.
E.5	Väärtpaberit müügiks pakkuva isiku või üksuse nimi. Võõrandamispiirangud: osalised ja võõrandamispiirangu kestus	Ei ole kohaldatav.
E.6	Kohene osaluse vähenemine. Pakkumisest tuleneva kohese osaluse vähenemise (lahjenduse) suurus ja protsent, kui olemasolev aktsionär ei märgi Pakkumise raames Aktsiaid	Emiteeritavad Aktsiad moodustavad ligikaudu 11 protsenti Äriühingu põhikirjajärgsest aktsiakapitalist enne selle suurendamist, kui kõik Aktsiad emiteeritakse. Igal olemasoleval aktsionäril on õigus omandada ja talle eraldatakse sellisel arvul Aktsiaid, mis on proportsionaalne väärtpaberiregistris registreeritud andmete alusel olemasolevate aktsionäride nimekirja kindlaksmääramise hetkel (s.t väärtpaberiregistri 4. oktoobri 2017. aasta tööpäeva lõpu seisuga (või kell 23.59 (Tallinna aja järgi), kui väärtpaberiregister ei ole selleks kuupäevaks liitunud väärtpaberiarvelduste ühisplatvormiga TARGET2-Securities) talle kuuluvate aktsiate arvuga, ja seeläbi vältida lahjendust. Kui ükski olemasolev aktsionär ei osale Pakkumises ja kõik Aktsiad antakse välja teistele investoritele, moodustab lahjendus ligikaudu 9,95 protsenti, s.t Äriühingu aktsionäridele, kes olid olemas enne aktsiakapitali suurendamist ja Aktsiate emiteerimist, kuulub pärast emissiooni ligikaudu 90,05 protsenti Äriühingu aktsiatest.
E.7	Hinnangulised kulud, mille hüvitamist Äriühing nõuab investorilt	Äriühing ei nõua investoritelt Aktsiate märkimisel otseste kulude, s.t tootetasude, sisenemistasude, haldustasude ega väljumistasude maksmist.