

AS RIVERITO PAKKUMINE AS JÄRVEVANA AKTSIONÄRIDELE

18. august 2014

Käesoleva prospekti („**Prospekt**“) levitamine sellistes jurisdiktsioonides, kus Prospektis sisalduv ofert oleks ebaseaduslik või kus Prospekt nõuaks registreerimist või kooskõlastamist mõne ametiasutusega, ei ole lubatud ning isikud, kelle valdusse Prospekt satub, on kohustatud välja selgitama piirangud Prospekti levitamisele konkreetses jurisdiktsioonis ning nendest kinni pidama.

Prospektis sisalduvat pakkumist ei tehta ühelegi isikule, kellele pakkumise tegemine eeldab lisaks Eesti Vabariigi õigusaktidest tulenevate nõuete täitmisele täiendava pakkumisdokumendi koostamist, täiendava registreeringu teostamist või mistahes muude meetmete rakendamist. Isik, kes kavatseb pakkumist aktseptida, peab välja selgitama, et pakkumise tegemine temale ei eelda ühegi sellise täiendava meetme rakendamist ning pakkumise aktseptimisega ta kinnitab seda.

Käesolevat Prospekti ega muud Pakkumisega seoses edastatavat informatsiooni ei või käsitleda kui AS Riverito või mõne teise AS Riverito kontserni kuuluva äriühingu poolt Prospekti või muu Pakkumisega seoses edastatava informatsiooni saajale antud soovitus AS Järvevana aktsiate („**Aktsiad**“) müümiseks. Iga isik, kes kaalub Aktsiate müümist, peaks iseseisvalt analüüsima AS Järvevana finantsseisundit ning äritegevust ning hindama ise Pakkumise soodsust.

Kõik käesolevas Prospektis sisalduvad andmed on esitatud 31. juuli 2014 seisuga, s.o Pakkumise teate ning Prospekti Finantsinspektsioonile kooskõlastamiseks esitamise päeva seisuga.

SISUKORD

SISUKORD	2
PAKKUMINE	3
1. PAKKUMISE AKTSEPTIMISE KORD JA MUUD TINGIMUSED	4
1.1. Pakkumise aktseptimise kord	4
1.2. Pakkumise lõpuleviimise tingimus	4
1.3. Ostuhinna tasumise põhimõtted ja kord	5
1.4. Sihtsiku õigus taganeda aktseptist	5
1.5. Muud tingimused	5
2. PAKKUMISE EESMÄRK JA PÕHJENDUS	7
2.1. Pakkumise põhjendus	7
2.2. Pakkumise eesmärk	7
2.3. Ülevõtjaga kooskõlastatult tegutsevad isikud	7
2.4. Andmed AS Riverito osaluse kohta AS-s Järvevana	7
2.5. AS Riverito plaanid seoses AS-ga Järvevana	7
2.6. Ülevõtmispakkumise esemeks olevate väärtpaberite kirjeldus	8
2.7. Sihtemitendi aktsiatega seotud piirangud ning erioigused	8
2.8. Teave pakkumise rahastamise kohta	8
3. PAKKUMISE HIND JA SELLE MÄÄRAMISE ALUSED	9
3.1. Pakkumise hind	9
3.2. Pakkumise hinna määratlemise alus	9
4. AS RIVERITO	11
5. AS JÄRVEVANA	12
5.1. Lühikirjeldus	12
5.2. Juhtorganid	12
6. INFORMATSIOONI AVALDAMINE JA KINNITUSED	13
6.1. Informatsiooni avaldamine	13
6.2. Ülevõtja kinnitused	13
Lisad:	13

PAKKUMINE

AS Riverito („**Ülevõtja**“) teeb kooskõlas ülevõtmispakkumisreeglite ja muude Eesti Vabariigi õigusaktidega pakkumise kõikide AS Järvevana („**Sihtemitent**“) aktsiate omandamiseks, mis ei ole juba Ülevõtja omandis, järgnevatel tingimustel („**Pakkumine**“):

Ülevõtja

AS Riverito, registrikood 10068039, aadress Järvevana tee 9G, Tallinn, 11314, Eesti Vabariik.

Sihtemitent

AS Järvevana, registrikood 10068022, aadress Järvevana tee 9G, Tallinn, 11314, Eesti Vabariik.

Ülevõtja ja temaga kooskõlastatult tegutsevate isikute poolt kontrollitavate sihtemitendi aktsiate või nendega esindatud häälte arv

AS Riverito poolt kontrollitavate AS Järvevana aktsiate arv on 12 742 686, mis moodustab 71,99% AS Järvevana aktsiakapitalist. Käesoleva Pakkumise raames puuduvad Ülevõtjaga kooskõlastatult tegutsevad isikud.

Ülevõtmispakkumise esemeks olevate aktsiate kirjeldus

AS Järvevana on emiteerinud 17 700 000 nimelist nimiväärtuseta lihtaktsiat, mille ISIN on EE3100003559 („**Aktsiad**“ ja igaüks eraldi „**Aktsia**“). AS-I Järvevana on ainult ühte liiki aktsiaid. Aktsiatega kaubeldakse NASDAQ OMX Tallinna börsi Balti lisanimekirjas. Kõik Aktsiad on vabalt võõrandatavad. Iga Aktsia annab aktsionärile üldkoosolekul ühe hääle ja õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja AS Järvevana põhikirjas ettenähtud õigused.

Pakkumise esemeks on kõik AS Järvevana Aktsiad, mis ei ole juba Ülevõtja omandis, s.o. 4 957 314 Aktsiat, mis moodustavad kokku 28,01% AS Järvevana aktsiakapitalist.

Ülevõtmispakkumise hind ja tasumise viis

Ülevõtmispakkumise hind on 0,84 eurot (EUR) Aktsia eest. Aktsiate eest tasutakse rahas.

Ülevõtmispakkumise tähtaeg on 28 päeva Pakkumise teate avalikustamisest (18. august kuni 15. september 2014). Tehingukorraldused peavad olema antud väärtpaberikonto halduritele viisil, et väärtpaberikonto halduritel oleks võimalik registreerida tehingukorraldused EVK-s hiljemalt 15. septembril 2014, s.t pakkumise viimasel päeval kell 17:00.

Pakkumise lõpuleviimise tingimus

Ülevõtja kohustus osta ja iga Pakkumise aktseptinud Sihtemitendi aktsionäri („**Aktsionär**“) kohustus müüa Aktsiaid Pakkumise käigus tekivad ainult juhul, kui Ülevõtja saab Pakkumise käigus aktsepti sellise hulga Aktsiate osas, mis koos kõigi juba Ülevõtjale kuuluvate Aktsiatega moodustavad vähemalt 15 930 000 Aktsiat ehk üheksakümmend protsenti (90%) kõigist Sihtemitendi Aktsiatest ning vastavate Aktsiatega esindatud häältest.

Väärtuspäev

19. septembril 2014 („**Väärtuspäev**“) arveldatakse Pakkumisele aktsepti andnud AS Järvevana aktsionäride müügitehingud väärtpaberilekanne makse vastu põhimõttel. AS Riverito tasub müüdavate Aktsiate arvule vastava Aktsia hinna igale Pakkumise aktseptinud AS Järvevana aktsionärile 19. septembril 2014 vastavate Aktsiate ülekandmise vastu.

Pakkumise aktseptimise kord

Iga AS Järvevana aktsionär, kes soovib Pakkumist aktseptida, peab pöörduma oma väärtpaberikonto halduri poole, kelle kaudu ta on avanud väärtpaberikonto Eesti Väärtpaberite Keskregistris (EVK) ning kelle kaudu avatud väärtpaberikontol hoitakse talle kuuluvaid Aktsiaid. Kontohalduri juures tuleb Aktsiate müümiseks käesolevas Pakkumises sätestatud tingimustel registreerida tehingukorraldus Aktsiate müügiks.

Prospekti levitamise kohad

Pakkumise prospekt avalikustatakse NASDAQ OMX Tallinna börsi veebilehel (www.nasdaqomxbaltic.com) ning Finantsinspeksiooni veebilehel (www.fi.ee). Prospekt on paberikandjal kättesaadav AS Riverito kontoris Pärnu maantee 141, Tallinn, Eesti Vabariik.

Käesolev pakkumise teade ja ülevõtmispakkumisprospekt on kooskõlastatud Finantsinspeksiooni poolt 15. augustil 2014.

1. PAKKUMISE AKTSEPTIMISE KORD JA MUUD TINGIMUSED

1.1. Pakkumise aktseptimise kord

Iga AS Järvevana aktsionär, kes soovib Pakkumist aktseptida, peab pöörduma oma väärtpaberikonto halduri poole, kelle kaudu ta on avanud väärtpaberikonto Eesti Väärtpaberite Keskregistris („EVK“) ning kelle kaudu avatud väärtpaberikontol hoitakse talle kuuluvaid Aktsiaid. Eesti väärtpaberite keskregistri seaduse § 6 lg 4 kohaselt on esindajakontol olevatest väärtpaberitest tulenevate õiguste teostamiseks õigustatud ja kohustuste täitmise eest vastutav esindajakonto omanik. Väärtpaberist tuleneva hääleõiguse ja muude õiguste teostamisel peab esindajakonto omanik järgima kliendi korraldusi. Seega peavad AS Järvevana aktsionärid, kelle Aktsiaid hoitakse esindajakontol, Pakkumise aktseptimiseks andma korralduse oma esindajakonto omanikule pakkumise aktseptimiseks käesolevas punktis kirjeldatud korras.

Väärtpaberikontohalduri juures tuleb Aktsiate müümiseks käesolevas Pakkumises sätestatud tingimustel registreerida tehingukorraldus Sihtemitendi aktsiate müügiks, mis peab sisaldama vähemalt alljärgnevat informatsiooni:

Väärtpaber:	Järvevana aktsia
ISIN kood:	EE3100003559
Tehingu hind aktsia kohta:	0,84 EUR
Väärtpaberite arv:	täidab aktsionär vastavalt müüdavale kogusele
Vastaspool:	AS Riverito
Vastaspoole kontohaldur:	AS Swedbank
Vastaspoole väärtpaberikonto:	99000747442
Tehingu tüüp:	müük
Tehingu väärtuspäev:	19. september 2014
Tehingu arveldustüüp:	makse vastu

Tehingukorraldused peavad olema antud väärtpaberikonto halduritele viisil, et väärtpaberikonto halduritel oleks võimalik registreerida tehingukorraldused EVK-s hiljemalt 15. septembril 2014, s.t pakkumise viimasel päeval kell 17:00 (Eesti aja järgi).

Aktsionäri aktsept (nõustumus) müüa tehingukorralduses märgitud Aktsiad AS-le Riverito vastavalt Pakkumise tingimustele loetakse antuks ning jõustunuks hetkest, mil EVK registripidaja on saanud vastava aktsionäri („**Aktseptinud Aktsionäri**“) tehingukorralduse viimase EVK kontohaldurilt. Sellest hetkest alates loetakse tehingukorralduses märgitud vastavate Aktsiate müügileping Pakkumises toodud tingimustel AS Riverito ja Aktseptinud Aktsionäri vahel („**Võõrandamisleping**“) sõlmituks.

1.2. Pakkumise lõpuleviimise tingimus

Ülevõtja kohustus osta ja iga Aktseptinud Aktsionäri kohustus müüa Sihtemitendi Aktsiad Pakkumise käigus tekivad ainult juhul, kui Ülevõtja saab Pakkumise käigus aktsepti sellise hulga Sihtemitendi Aktsiate osas, mis koos kõigi juba Ülevõtjale kuuluvate Sihtemitendi Aktsiatega moodustavad vähemalt 15 930 000 Aktsiat ehk üheksakümmend protsenti (90%) kõigist Sihtemitendi Aktsiatest ning vastavate Aktsiatega esindatud häälest („**Miinumosaluse tingimus**“).

1.3. Ostuhinna tasumise põhimõtted ja kord

AS Riverito tagab tehingu Väärtuspäevale eelneval päeval oma väärtpaberikonto haldaja kaudu Pakkumise tingimustele vastavate müügikorralduste realiseerimiseks vajalikud vastukorraldused. Tehingu Väärtuspäeval kannab Aktseptinud Aktsionäri väärtpaberikonto haldaja Aktseptinud Aktsionäri kuuluva Aktsiate müügihinna summa müüja väärtpaberikontoga seotud arveldusarvele. Samaaegselt kantakse müüdü Aktsiad vastava Aktseptinud Aktsionäri väärtpaberikontolt AS Riverito väärtpaberikontole (väärtpaberiülekanne makse vastu põhimõttel). Eeltoodu vastab ülevõtmispakkumisreeglite § 17 lg 2 nõuetele, mille kohaselt vastavalt õigusaktidele aktseptitud tehingute alusel ülevõtja poolt omandatavad ülevõtmispakkumise esemeks olevad väärtpaberid kantakse ülevõtja väärtpaberikontole mitte enne nende eest ostuhinna tasumist.

1.4. Sihtsiku õigus taganeda aktseptist

Väärtpaberituru seaduse § 181 kohaselt on ülevõtmispakkumise esemeks olevate aktsiate suhtes teise ülevõtja poolt tehtava ülevõtmispakkumise (võistlev pakkumine) korral sihtsikul õigus valida ülevõtmispakkumiste vahel ning selleks esialgse ülevõtmistähtaja jooksul (i) tagasi võtta esialgse ülevõtmispakkumise raames aktsia võõrandamiseks ülevõtjale tehtud ettepanek; või (ii) taganeda ülevõtjaga esialgse ülevõtmispakkumise raames sõlmitud aktsia Võõrandamislepingust.

Ülevõtmispakkumisreeglite § 7 lg 3 sätestab, et hinna muutmine ja edasilükkavatest tingimustest loobumine ülevõtja poolt kehtivad tagasiulatuvalt ka nende sihtsikute suhtes, kes olid tegutsenud vastavalt ülevõtmispakkumise sätetele väärtpaberite võõrandamiseks ülevõtmispakkumise raames.

Ülevõtmispakkumisreeglite § 7 lg 5 kohaselt ülevõtmispakkumisreeglites kirjeldatud tagasiulatuvalt kehtivate õigustoimingute esinemise korral on ülevõtmispakkumise kohaselt pakkumise esemeks olevate aktsiate võõrandamiseks teo (aktsept või ofert) teinud sihtsikul õigus taganeda eelnimetatud teost (aktseptist või oferdist). Tagasiulatuvalt kehtivateks õigustoiminguteks on ülevõtmispakkumise Finantsinspeksioonile kooskõlastamiseks andmisest kuni ülevõtmispakkumise tähtaja möödumiseni ülevõtmispakkumise esemeks oleva väärtpaberi omandamine ülevõtja poolt ülevõtmispakkumises tooduga võrreldes sihtsikule soodsamatel tingimustel (nt kõrgema hinna eest).

Aktseptinud Aktsionär, kes soovib taganeda Võõrandamislepingust kooskõlas käesoleva Pakkumise tingimustega, peab Pakkumise tähtaja jooksul tühistama Pakkumise tingimuste kohaselt registreeritud tehingukorralduse. Aktseptinud Aktsionäri poolne taganemine Võõrandamislepingust jõustub hetkel, mil EVK registripidaja on tühistanud vastava Aktseptinud Aktsionäri tehingukorralduse selle aktsionäri kontohaldurilt saadud tühistamiskorralduse alusel.

1.5. Muud tingimused

1.5.1 Juhul, kui Pakkumise tähtajal avalikustab teine pakkuja kooskõlas kohaldatavate õigusaktidega ülevõtmispakkumise Aktsiate suhtes ("**Võistlev Pakkumine**"), on aktsionäridel õigus valida pakkumiste vahel ning selleks taganeda Pakkumise Tähtaja möödumiseni Pakkumise käigus sõlmitud Võõrandamislepingutest. Võistleva Pakkumise korral pikeneb Pakkumise tähtaeg automaatselt Võistleva Pakkumise tähtaja möödumiseni ning vajadusel avalikustab AS Riverito uue Väärtuspäeva.

1.5.2 Kui AS Riverito omandab perioodil 31. juuli 2014 kuni Pakkumise tähtpäevani kas või ühelt AS Järvevana aktsionäri aktsiaid soodsamatel tingimustel (näiteks kõrgem hind) võrreldes Pakkumises tooduga, siis muutuvad vastavad soodsamad tingimused tagasiulatuvalt Pakkumise

osaks. Sellisel juhul muudab AS Riverito Pakkumise tingimusi ja avalikustab vastavad muudatused viivitamata.

- 1.5.3 Aktsia hinna suurendamine kehtib tagasiulatuvalt ka kõigi aktsionäride suhtes, kes olid andnud oma aktsepti ja sõlminud Võõrandamislepingu varem.
- 1.5.4 Kui AS Riverito omandab mis tahes Aktsiaid soodsamatel tingimustel vastavalt punktis 1.5.2 sätestatule või suurendab Pakkumise hinda, on igal Aktseptinud Aktsionäril õigus Pakkumise tähtaja möödumiseni taganeda Pakkumise käigus sõlmitud Võõrandamislepingust.
- 1.5.5 AS Riverito on nõustunud tasuma Pakkumise tingimuste kohaselt omandatavate Aktsiate eest Aktsia hinna eeldusel, et AS-le Riverito võõrandatakse Aktsiad, mis ei ole koormatud (sh panditud) ning mille suhtes ei ole kolmandatel isikutel mingisuguseid õigusi, mida võiks AS Riverito suhtes teostada, ega nõudeid, mida võiks AS-le Riverito esitada.
- 1.5.6 Kõik õigused Aktseptinud Aktsionäri poolt AS-le Riverito Pakkumise raames võõrandatavatele Aktsiatele lähevad Aktseptinud Aktsionäri AS-le Riverito üle hetkest, mil AS Riverito on tasunud sellele Aktseptinud Aktsionärile vastavate Aktsiate ostuhinna vastavalt Pakkumise tingimustele.
- 1.5.7 Pakkumisele ja kõigile selle raames antud aktseptidele ja/või tehtud tehingutele kohaldatakse Eesti Vabariigi õigusakte. Kõik Pakkumisega ja/või selle raames antud aktseptidega ja/või tehtud tehingutega seoses tekkivad vaidlused lahendatakse Harju Maakohtus.

2. PAKKUMISE EESMÄRK JA PÕHJENDUS

2.1. Pakkumise põhjendus

AS Riverito ja AS Järvevana (varasema ärinimega AS Merko Ehitus) on ajalooliselt seotud, muuhulgas on kontrolliv osalus AS-s Järvevana kuulunud alates selle loomisest AS-le Riverito. AS Järvevana eesmärgiks sai eraldada nn maadevahetuse süüasi AS Merko Ehitus muust majandustegevusest. Süüasja siseriikliku menetluse lõppemisega Riigikohtu 30. juuni 2014 otsusega on selgunud süüasja majanduslik mõju AS-le Järvevana.

Kuna AS Järvevana ei kujuta käesoleval ajal endast rohkemat kui seisvat varakogumit, soovib AS Riverito anda AS Järvevana vähemusaktsionäridele võimaluse ettevõttest väljumiseks.

2.2. Pakkumise eesmärk

Pakkumise eesmärk on AS-s Järvevana vähemalt 90% suuruse osaluse omandamine AS Riverito poolt, et AS-l Riverito oleks võimalik kaaluda AS-s Järvevana ainuosaluse omandamist õiglase hüvitise eest vastavalt VPTS §-le 182¹ ja äriseadustiku peatükile 29¹ ning NASDAQ OMX Tallinna börsi Balti lisanimekirjast lahkumist.

2.3. Ülevõtjaga kooskõlastatult tegutsevad isikud

Käesoleva Pakkumise raames puuduvad AS-ga Riverito kooskõlas tegutsevad isikud.

2.4. Andmed AS Riverito osaluse kohta AS-s Järvevana

Prospekti Finantsinspeksioonile kinnitamiseks esitamise seisuga kuulub AS-le Riverito 12 742 686 AS Järvevana Aktsiat, mis moodustab 71,99 % AS Järvevana aktsiakapitalist.

2.5. AS Riverito plaanid seoses AS-ga Järvevana

Seoses nn maadevahetuse süüasjas jõustunud kohtulahendi võimaliku vaidlustamisega Euroopa Inimõiguste Kohtus puudub Ülevõtjal käesoleval ajal kavatsus AS Järvevana likvideerida. Pakkumise hinnastamisel ei ole Euroopa Inimõiguste Kohtu menetluse kulusid arvesse võetud, kuna kaebuse menetlemist, selle kestust ja kaasnevat kulu on Pakkumise esitamise ajal keeruline hinnata.

Pakkumine on esitatud tingimuslikult, et AS-l Riverito oleks võimalus kaaluda Pakkumise õnnestumise järgselt AS-s Järvevana ainuosaluse omandamist õiglase hüvitise eest VPTS § 182¹ ja AS 29¹. peatüki kohaselt. Pakkumise õnnestumisel on sellest mitte osa võtnud aktsionäridel VPTS § 182² alusel õigus müüa oma Aktsiad kolme kuu jooksul alates Pakkumise tulemuste avalikustamisest Ülevõtjale Pakkumises märgitud hinnaga ka juhul, kui VPTS § 182¹ kohast ainuosaluse omandamist ei otsustata.

Ülevõtja soovib AS Järvevana aktsiatega kauplemise lõpetamist NASDAQ OMX Tallinna börsi Balti lisanimekirjas niipea kui võimalik pärast Pakkumise õnnestumist.

AS-l Järvevana töötajad puuduvad. AS Järvevana ainus juhatuse liige on Toomas Annus. Ülevõtjal puudub kavatsus muuta juhatuse liikmete arvu ja koosseisu Pakkumise tagajärjel.

2.6. Ülevõtmispakkumise esemeks olevate väärtpaberite kirjeldus

AS Järvevana on emiteerinud 17 700 000 nimelist nimiväärtuseta lihtaktsiat. AS-l Järvevana on ainult ühte liiki aktsiaid. Aktsiatega kaubeldakse NASDAQ OMX Tallinna börsi Balti lisanimekirjas. Kõik Aktsiad on vabalt võõrandatavad. Iga Aktsia annab aktsionärile üldkoosolekul ühe hääle ja õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja AS Järvevana põhikirjas ettenähtud õigused.

Pakkumise esemeks on kõik AS Järvevana Aktsiad, mis ei ole juba Ülevõtja omandis, s.o 4 957 314 Aktsiat, mis moodustavad kokku 28,01 % AS Järvevana aktsiakapitalist.

2.7. Sihtemitendi aktsiatega seotud piirangud ning erioigused

AS Järvevana põhikiri ei sätesta piiranguid aktsiate võõrandamisele. Ülevõtja ei ole teadlik AS Järvevana ja tema aktsionäride vahelistest või AS Järvevana aktsionäride omavahelistest lepingutest, mis piiraksid AS Järvevana aktsiate võõrandamist.

AS Järvevana on emiteerinud ainult ühte liiki aktsiaid, kõik emiteeritud aktsiad on ühesuguste õigustega ning võrdse hääleaarvuga. AS Järvevana ei ole emiteerinud eelisaktsiaid. AS Järvevana põhikiri ei sätesta erioigusi nõukogu liikmete valimisel ja tagasikutsumisel ega hääleõiguse piiranguid.

AS Järvevana põhikirja saab muuta üldkoosoleku otsusega, mille poolt on antud vähemalt 2/3 üldkoosolekul esindatud häältest.

2.8. Teave pakkumise rahastamise kohta

Kõigi pakkumise käigus omandatavate AS Järvevana aktsiate eest tasutakse rahas. Pakkumist rahastatakse täielikult AS Riverito omavahenditest.

Seisuga 31. detsember 2013 oli AS-l Riverito vabu likviidseid vahendeid summas 10,13 miljonit eurot. 31. juuli 2014 seisuga on Ülevõtjal vabu likviidseid vahendeid summas 10 650 091 eurot. Seega on Ülevõtjal piisavalt vahendeid Pakkumise lõpuleviimisel kõigi Aktsiate eest tasumiseks.

3. PAKKUMISE HIND JA SELLE MÄÄRAMISE ALUSED

3.1. *Pakkumise hind*

AS Riverito poolt aktsionäridele pakutav Aktsia hind on 0,84 eurot.

3.2. *Pakkumise hinna määramise alus*

Aktsia hinna määramisel on AS Riverito lähtunud AS Järvevana bilansilisest maksumusest seisuga 30. juuni 2014, millest on maha arvestatud kuni ainuosaluse omandamiseni kantavad orienteeruvad halduskulud viie kuu jooksul (s.o perioodi jooksul, mis eeldatavalt kulub Sihtemitendis ainuosaluse omandamiseks) ning juurde arvestatud sama perioodi tulud väljaantud laenudelt ning muudest laekumistest. Pakkumishinna arvutuskäik on järgmine:

$$\frac{14\,859\,000 (A) + 63\,000 (B) - 63\,000 (C)}{17\,700\,000 (D)} \approx 0,84, \text{ kus}$$

A on AS Järvevana netovara suurus 30. juuni 2014 seisuga,
B on prognoositava intressitulu ja vara müügist laekuva tulu summa,
C on prognoositav üldhalduskulu,
D on AS Järvevana aktsiate arv.

AS Järvevana peamised varad ja kohustused on likviidsed ning kergesti hinnatavad, mistõttu on bilansilise maksumuse kasutamine aktsia hinna määramisel aktsionäride jaoks kõige läbipaistvam meetod.

AS Järvevana suurimateks varagruppideks seisuga 30. juuni 2014. on raha (ca 3,9 miljonit eurot), lühiajalised laenunõuded konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu (ca 8,2 miljonit eurot) ja muud lühiajalised nõuded konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu (ca 4 miljonit eurot). Bilansi kirje „Muud lühiajalised nõuded“ sisaldab AS Merko Ehitus 30. aprilli 2008 jagunemiskava (kättesaadav <https://newsclient.omxgroup.com/cds/DisclosureAttachmentServlet?messageAttachmentId=184838>) kohaselt Sihtemitendile jäänud kinnistute optiooniõiguseid, mis tulenevalt turuolukorra märkimisväärsest muutumisest on Ülevõtja hinnangul täna Sihtemitendi jaoks soodsad.

Sihtemitendi kohustused kokku seisuga 30. juuni 2014 moodustavad ligikaudu 1,3 miljonit eurot, millest ligikaudu 1 miljon eurot on eraldi kriminaalasjast tulenevate kulude katteks. Pakkumise tegemise hetkeks on selgunud rahaline karistus summas 798 000 eurot, millele lisanduvad seaduse alusel tasumisele kuuluvad maksud.

Ülevõtja leiab, et kuna Sihtemitent on iseseisva majandustegevuseta äriühing, ei ole käesoleval juhul kohane rakendada muid enamlevinud äriühingu hinnastamise meetodeid, nagu tulumeetod (diskonteeritud rahavoogude meetod) või turumeetod (võrreldavate tehingute meetod).

Kuna käesolevaks ajaks on seoses nn maadevahetuse süüasja lõppemisega tegemist sisuliselt seisva varakogumiga, millel puudub eraldiseisev majanduslik eesmärk, ei peegeldaks diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamine rohkemat, kui oodatavat inflatsiooni- ning intressimäärade dünaamikat.

Ülevõtja hinnangul puudub usaldusväärne võimalus Pakkumise hinna määramisel lähtuda võrreldavate ettevõtete hinnatasemest, kuna analoogse eesmärgi- ning majandustegevusega loodud ettevõtteid ei ole olnud võimalik tuvastada.

Sihtemitendi aktsiahinna muutumise dünaamika peegeldab Ülevõtja hinnangul eelkõige nn maadevahetuse süüasja käiku, tõustes seonduvalt Sihtemitendile maksimaalselt määratava rahatrahvi selgumisega, seoses prokuratuuri otsusega mitte kaevata edasi Tallinna Ringkonnakohtu 19. juuni 2013 otsust kriminaalasjas nr 1-09-4486. Samuti võis märgata aktsiahinna muutuse positiivset seost Riigikohtu 30. juuni 2014 otsusega, mille järel Sihtemitendi aktsia hind lühikeseks ajaks märkimisväärselt kasvas. Sihtemitendi majandusaasta aruannete ja kvartaalsete vahearuannete avaldamine ei ole aktsiahinda samas märkimisväärselt mõjutanud.

Täiendava informatsioonina kirjeldab Ülevõtja järgnevalt Pakkumise hinda võrreldes kohustuslikele ülevõtmispakkumistele seatud kriteeriumitega, mis on sätestatud ülevõtmispakkumisreeglite § 2 lõikes 2:

- NASDAQ OMX Tallinna börsil perioodil 31. jaanuar 2014 – 30. juuli 2014 (s.o Pakkumise teate ning prospekti Finantsinspeksioonile kooskõlastamiseks esitamisele eelneva kuue kuu jooksul) tehtud tehingutes AS Järvevana aktsiate eest makstud hindade kaalutud keskmine oli 0.710 eurot (vt joonis 1).
- NASDAQ OMX Tallinna börsil perioodil 17. juuli 2014 – 30. juuli 2014 (s.o Pakkumise teate ning prospekti Finantsinspeksioonile kooskõlastamiseks esitamisele eelneva kümne kauplemispäeva jooksul) tehtud tehingutes AS Järvevana aktsiate eest makstud hindade kaalutud keskmine oli 0,751 eurot. Nimetatud kaalutud keskmine hind on esitatud ülevõtmispakkumisreeglite § 2 lg 2 p-s 4 sätestatud 10-protsendilise mahaarvamiseteta. Kui arvata nimetatud kaalutud keskmisest hinnast maha 10%, oleks vastav kaalutud keskmine hind 0,676 eurot.
- AS Järvevana Aktsia bilansiline maksumus on 0,839 eurot. Bilansilise maksumuse arvutamisel on võetud aluseks AS Järvevana viimane avalikustatud bilanss seisuga 30. juuni 2014. Nimetatud kaupäeva seisuga oli AS Järvevana omakapital 14 859 tuhat eurot ja aktsiate arv 17 700 000 aktsiat.
- Ajavahemikul 31. jaanuar 2014 – 30. juuli 2014 (s.o Pakkumise teate ning prospekti Finantsinspeksioonile kooskõlastamiseks esitamisele eelneva kuue kuu jooksul) ei ole AS Riverito või temaga kooskõlastatult tegutsenud isikud AS Järvevana aktsiaid omandanud.

Joonis 1. AS Järvevana aktsiate kauplemine ja kaalutud keskmine hind NASDAQ OMX Tallinna börsil (31. jaanuar 2014 – 30. juuli 2014)



4. AS RIVERITO

AS Riverito (registrikood 10068039, aadress Järvevana tee 9G, Tallinn, Eesti Vabariik) on loodud ehitus- ja kinnisvaraettevõtetesse tehtud finantsinvesteeringute haldamiseks ning tema peamiseks tegevusalaks on ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine. AS Riverito suurimad investeeringud on 100% osalus E.L.L. Kinnisvara AS-s, 71,99% osalus AS-s MERKO EHITUS ning 71,99% osalus Sihtemitendis. AS Riverito finantsinformatsioon on leitav Prospektile lisatud 2011-2013 majandusaasta aruannetest.

5. AS JÄRVEVANA

5.1. Lühikirjeldus

AS Järvevana asutati 5. novembril 1990 ja registreeriti Harju maakonna ettevõttereegis 10. jaanuaril 1991. Äriregistrisse kanti AS Järvevana 22. novembril 1996 registrikoodi 10068022 all. Kuni 1. augustini 2008 tegutses AS Järvevana ärinime AS MERKO EHITUS all.

1. augustil 2008 eraldati AS-st Järvevana kõik ehituse ning kinnisvaraarendusega seotud varad ning äriühingu ettevõttesse jäid kriminaalasjast nr 05913000055 tulenevad kohustused, sealhulgas tasumisele kuuluvad kahjuhüvitised, trahvid ning muud nõuded, kohtukulud, ja kriminaalasjast tulenevate maksimaalsete võimalike kohustuste kattevarad kogusummas 15,9 miljonit eurot (250 miljonit Eesti krooni).

AS-l Järvevana puudub aktiivne majandustegevus ning tema ainsaks eesmärgiks oli äriühingu ning aktsionäride huvide kaitsmine nn maadevahetuse süüasjas. AS Järvevana ainsaks sissetulekuks on ettevõtte likviidsete varade paigutamise teenitav finantstulu. Perioodil 1. jaanuar 2013 kuni 31. detsember 2013 teenis AS Järvevana 0,15 miljonit eurot finantstulu.

5.2. Juhtorganid

AS Järvevana ainus juhatuse liige on Toomas Annus, kes kuulub ka AS Riverito juhatusse.

Põhikirja kohaselt on AS Järvevana juhatus 1-3 liikmeline. Juhatus liikmed valib ja kutsub tagasi AS Järvevana nõukogu. Nõukogu võib juhatuse liikme sõltumata põhjusest igal ajal tagasi kutsuda. Juhatus liige võib igal ajal sõltumata põhjusest tagasi astuda.

AS Järvevana nõukogusse kuuluvad Tõnu Toomik, Teet Roopalu, Jaan Mäe, Lauri Mõisja ja Mihkel Mugur, kellest Teet Roopalu ja Tõnu Toomik on ka AS Riverito juhatuse liikmed. Jaan Mäe on ka AS Riverito nõukogu liige. Ülevõtja kavatseb Pakkumise järgselt vähendada nõukogu liikmete koosseisu kolme liikmeni.

Nõukogu liikmed valib Sihtemitendi aktsionäride üldkoosolek, kes võib nõukogu liikme sõltumata põhjusest igal ajal tagasi kutsuda. Nõukogu liige võib igal ajal sõltumata põhjusest tagasi astuda.

AS Järvevana on sõlminud teenistuslepingu juhatuse liikme Toomas Annusega, mis sätestab juhatuse liikmele makstavad hüvitised töölt lahkumise või ilma mõjuva põhjusest tagasikutsumise korral või tema teenistussuhte lõppemise korral 24 kuu teenistustasu ulatuses, mis makstakse juhatuse liikmele välja 12 kuu pikkuse perioodi jooksul võrdsetes osades.

Ülevõtjale teadaolevalt pole AS Järvevana sõlminud olulisi kokkuleppeid, mis jõustuvad, muutuvad või lõpevad juhul, kui AS Järvevana omandistruktuur ülevõtmispakkumise tagajärjel muutub. Ülevõtjale teadaolevalt ei ole AS Järvevana sõlminud ühtegi käesolevas ajal kehtivat töölepingut.

Uute AS Järvevana aktsiate emiteerimiseks on juhatusel vajalik aktsionäride üldkoosoleku otsust aktsiakapitali suurendamise kohta. Juhatus võib Sihtemitendi aktsiaid tagasi osta vastavasisulise üldkoosoleku otsuse või nõukogu otsuse alusel ning kooskõlas äriseadustikus ja muudes õigusaktides sätestatud tingimustega.

6. INFORMATSIOONI AVALDAMINE JA KINNITUSED

6.1. Informatsiooni avaldamine

Käesolev prospekt on paberkujul kättesaadav AS Riverito kontoris Järvevana tee 9G, Tallinn. Elektroonilisel kujul on võimalik prospektiga tutvuda Finantsinspektsiooni veebilehel www.fi.ee ja NASDAQ OMX Tallinna börsi veebilehel www.nasdaqomxbaltic.com.

6.2. Ülevõtja kinnitused

AS Riverito kinnitab, et:

- AS Riverito parima teadmise kohaselt on prospektis esitatud andmed õiged ja täpsed ning prospektist ei puudu midagi olulist, mis võib mõjutada esitatud andmete sisu või tähendust;
- AS Riverito parima teadmise kohaselt on Pakkumine tehtud kooskõlas kehtiva väärtpaberituruseaduse ja ülevõtmispakkumisreeglitega ega ole vastuolus muude seaduste või NASDAQ OMX Tallinna börsi aktidega.

Käesolev ülevõtmispakkumise prospekt ja Pakkumise teade on kooskõlastatud Finantsinspektsiooni poolt 15. augustil 2014.

/allkirjastatud digitaalselt/

Teet Roopalu
juhatuse liige

Lisad:

- 1 AS Riverito 2013. aasta majandusaasta aruanne;
- 2 AS Riverito 2012. aasta majandusaasta aruanne;
- 3 AS Riverito 2011. aasta majandusaasta aruanne.