

AS PRO KAPITAL GRUPP VIEŠOJO SIŪLYMO IR LISTINGAVIMO PROSPEKTO SANTRAUKA

Šioje santraukoje („**Santrauka**“) trumpai apžvelgiama informacija, kuri atskleista AS Pro Kapital Grupp („**Bendrovė**“, su dukterinėmis įmonėmis taip pat „**Grupė**“) 37 000 000 naujos emisijos Bendrovės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 0,2 EUR („**Siūlymo Akcijos**“), siūlymo („**Siūlymas**“) ir akcijų („**Akcijos**“) įtraukimo į prekybos sąrašą („**Įtraukimas į prekybos sąrašą**“) prospekte, kurio data 2012 m. rugpjūčio 22 d. ir kuris paskelbtas anglų kalba 2012 m. rugpjūčio 27 d. („**Prospektas**“).

Šią Santrauką sudaro informacijos atskleidimo reikalavimai, vadinami „Punktais“. Šie punktai sunumeruoti A – E skirsniuose (A.1 – E.7). Šioje Santraukoje yra visi Punktai, kuriuos reikia įtraukti į santrauką apie šios rūšies vertybinius popierius ir emitentą. Kadangi kai kurių Punktų nereikia įtraukti, jų numeracijos tvarkoje gali būti spragų. Nors kuri nors Punktą gali reikėti įtraukti į Santrauką dėl vertybinių popierių ir emitento rūšies, gali būti, kad neįmanoma pateikti aktualios informacijos apie šį Punktą. Šiuo atveju į Santrauką įtraukiamas trumpas Punkto aprašymas su priedašu „netaikoma“.

A skirsnis. Įvadas ir įspėjimai

| Punktas | Pavadinimas | Informacijos atskleidimas |
|---------|---------------------|---|
| A.1 | Įvadas ir įspėjimai | <p>Ši Santrauka turėtų būti skaitoma kaip įvadas į Prospektą. Bet koks sprendimas investuoti į Akcijas turėtų būti priimamas išnagrinėjus visą Prospektą.</p> <p>Investuotojas turi atkreipti dėmesį, kad, jei jis nori Estijos teismui teismo procese pateikti ieškinį, susijusį su Prospekte skelbiama informacija, jam gali tekti padengti Prospekto vertimo į estų kalbą išlaidas.</p> <p>Nei Bendrovei, nei jos akcininkams nėra numatyta civilinė atsakomybė remiantis vien šia Santrauka, išskyrus atvejus kai Santrauka yra klaidinanti, netiksli ar prieštaringa skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, arba joje, skaitant kartu su kitomis Prospekto dalimis, nepateikiama pagrindinė informacija, kuria siekiama padėti investuotojams svarstant galimybę investuoti į šiuos vertybinius popierius.</p> |

B skirsnis. Emitentas

| Punktas | Pavadinimas | Informacijos atskleidimas |
|---------|---|--|
| B.1 | Teisinis ir komercinis pavadinimas | Bendrovės teisinis (komercinis) pavadinimas yra AS Pro Kapital Grupp. |
| B.2 | Buveinės vieta, teisinė forma, teisė, pagal kurią veikia emitentas, įsisteigimo šalis | Bendrovė yra akcinė ribotos atsakomybės bendrovė, įsteigta pagal Estijos Respublikos įstatymus. Bendrovė įregistruota Estijos komerciniame registre, o jos registruotos buveinės vieta yra Põhja pst 21, 10414 Talinas, Estija. |
| B.3 | Pagrindiniai veiksniai, susiję su dabartine veikla, pagrindine veikla, parduodamų produktų ir teikiamų paslaugų kategorijomis. Pagrindinės rinkos | <p>Grupės veiklą daugiausia sudaro gyvenamosios ir mažmeninės prekybos paskirties nekilnojamojo turto vystymas ir pardavimas, pastatyto mažmeninės prekybos paskirties ir kito komercinio nekilnojamojo turto nuoma bei viešbučių operatoriaus veikla. Nekilnojamojo turto portfelio objektai yra Taline, Rygoje ir Vilniuje, išskyrus vieną viešbutį Bad Kreuznach mieste Vokietijoje.</p> <p>Grupės veikla apima keturis geografinius regionus – Estiją, Latviją, Lietuvą ir Vokietiją. Grupės veiklą šiuose geografiniuose regionuose apima žemiau išvardintos sritys:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estijoje daugiausia sudaro prestižinio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto butų vystymas ir pardavimas, mažmeninės prekybos ir biurų patalpų vystymas ir nuoma bei pinigų srautą sukuriančio mažmeninės prekybos, biurų ir viešbučių paskirties nekilnojamojo turto valdymas; - Latvijoje daugiausia sudaro prestižinio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto butų vystymas ir pardavimas, biurų paskirties nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma bei pinigų srautą sukuriančio viešbučių paskirties nekilnojamojo turto valdymas; - Lietuvoje daugiausia sudaro prestižinio gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto butų vystymas ir pardavimas; ir - Vokietijoje sudaro viešbučio „PK Parkhotel Kurhaus“, esančio Bad Kreuznach mieste Vokietijoje, valdymas. |
| B.4a | Svarbios pastarojo meto tendencijos, turinčios įtakos šiam sektoriui | Gerėjanti makroekonominė aplinka Baltijos šalyse leidžia Grupei gali imtis naujų vystymo projektų, kadangi, padidėjus vartotojų pasitikėjimui ir turint geresnį finansavimą, didėja gyvenamosios ir mažmeninės prekybos paskirties nekilnojamojo turto poreikis. Bendrovės valdyba („ Valdyba “) mano, kad, pasiekusi dugną 2009 m. ir 2010 m., 2012 m. nekilnojamojo turto rinka Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje toliau nuosaikiai augs taip, kaip 2011 m. kartu su ekonominiu Baltijos šalių atsigavimu. |
| B.5 | Grupės | Bendrovė yra Grupės patronuojanti įmonė. Prospekto dieną Grupei priklauso 22 Bendrovės dukterinės |

| | apibūdinimas. Bendrovės padėtis Grupėje | <p>įmonės („Dukterinės įmonės“), įskaitant šias įmones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aštuonias dukterines įmones Estijoje: AS Pro Kapital Eesti, OÜ Ilmarise Kvartal, AS Täismaja, AS Tondi Kvartal, Pro Halduse AS, AS Tallinna Moekombinaat, OÜ Hotel Management Services ir Pro Kapital Germany Holdings OÜ; - devynias dukterines įmones Latvijoje: AS „Pro Kapital Latvia“, PK Latvia SIA, SIA „Kliversala RE“, SIA „Tallina nekustamie īpašumi“, SIA „NEKUSTAMO ĪPAŠUMU SABIEDRĪBA „ZVAIGZNES CENTRS“, SIA „INVESTHOTEL“, AS „Pasaules tirdzniecības centrs „Rīga“, SIA „Nekustamo īpašumu sabiedrība „PROKURS“ ir SIA „Hotel Management Services“; - trīs dukterines įmones Lietuvoje: UAB Pro Kapital Vilnius Real Estate, UAB PK Invest ir UAB „Domina Management“; - dvi dukterines įmones Vokietijoje: PRO KAPITAL Germany GmbH ir Domina Tourismus GmbH. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--|------------|-------|-------------------------|------------------|-------------|------------------------------|------------------|-------------|------------------------|-------------------|--------------|-------------------------------|-----------|-------|---|-----------|------|
| B.6 | Asmenys, tiesiogiai arba netiesiogiai turintys Bendrovės kapitalo dalį ar balsavimo teisių dalį, apie kurią reikia pranešti pagal Estijos įstatymus, ir šios dalies suma. Stambųjų akcininkų balsavimo teisės. Tiesioginė arba netiesioginė Bendrovės kontrolė | <p>Remiantis Estijos centriniame vertybinių popierių registre („ECVPR“) įregistruotais duomenimis, 2012 m. rugpjūčio 15 d. šie asmenys turėjo mažiausiai 5% Akcijų savo vertybinių popierių sąskaitose, atidarytose ECVPR: Clearstream Banking Luxembourg S.A. klientai (nominalaus turėtojo sąskaita), Eurofiduciaria S.R.L., Svalbork Invest OÜ, Sueno Latino AG, A.F.I. American Financial Investments Ltd., Anndare Ltd. ir UNICREDIT BANK AUSTRIA AG (nominalaus turėtojo sąskaita).</p> <p>Bendrovės Valdybos žiniomis šie asmenys kontroliuoja mažiausiai 5% Akcijų ar jų suteikiamų balsų:</p> <table border="1" data-bbox="459 573 1382 808"> <thead> <tr> <th>Kontroliuojantysis asmuo</th> <th>Kontroliuojamos Bendrovės Akcijos</th> <th>Akcijų Bendrovėje (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ernesto Preatoni ir susijusios šalys¹⁾</td> <td>18 352 025</td> <td>34,51</td> </tr> <tr> <td><i>Ernesto Preatoni</i></td> <td><i>1 759 603</i></td> <td><i>3,31</i></td> </tr> <tr> <td><i>David Trausti Oddsson</i></td> <td><i>2 716 445</i></td> <td><i>5,11</i></td> </tr> <tr> <td><i>Evelyn Tihemets</i></td> <td><i>13 875 977</i></td> <td><i>26,09</i></td> </tr> <tr> <td>Vladimir Maslov²⁾</td> <td>6 132 598</td> <td>11,53</td> </tr> <tr> <td>Giuseppe Prevosti ir susijusios šalys³⁾</td> <td>4 447 597</td> <td>8,36</td> </tr> </tbody> </table> <p>1) Pagal pateiktą lentelę laikoma, kad šias Akcijas kontroliuoja E. Preatoni, kadangi Valdyba mano, jog E. Preatoni gali kontroliuoti šių asmenų naudojamas balsavimo teises: a) OÜ Svalbork Invest, Evelyn Tihemets kontroliuojama Estijos įmonė, turinti 6 839 938 Akcijų, kurios sudaro 12,86% Bendrovės akcinio kapitalo; b) Sueno Latino A.G., Evelyn Tihemets kontroliuojama Lichtenšteino įmonė, turinti 4 528 531 Akcijų, kurios sudaro 8,51% Bendrovės akcinio kapitalo; c) 2 507 508 Akcijos, sudarančios 4,71% Bendrovės akcinio kapitalo, kurios valdomos per nominalaus turėtojo sąskaitą, atidarytą Clearstream Banking Luxembourg, ir turimos Evelyn Tihemets naudai; d) 2 716 445 Akcijos, sudarančios 5,11% Bendrovės akcinio kapitalo, kurios valdomos per nominalaus turėtojo sąskaitą, atidarytą Clearstream Banking Luxembourg, ir turimos David Trausti Oddsson naudai; e) 612 872 Akcijos, sudarančios 1,15% Bendrovės akcinio kapitalo, kurios priklauso Ernesto Preatoni kontroliuojamai Lichtenšteino įmonei Katmandu Stiftung; ir f) 1 146 731 Akcija, sudaranti 2,16% Bendrovės akcinio kapitalo, kurią turi Lichtenšteino įmonė A.F.I American Financial Investments Ltd Ernesto Preatoni naudai.</p> <p>2) 11,53% visų Akcijų, kurios valdomos per nominalaus turėtojo sąskaitą, atidarytą „Clearstream Banking Luxembourg, kontroliuoja Rusijos pilietis Vladimir Maslov.</p> <p>3) 8,36% visų akcijų priklauso Giuseppe Prevosti ir susijusiems asmenims. Giuseppe Prevosti yra Bendrovės stebėtojų tarybos („Stebėtojų taryba“) narys, tiesiogiai ir netiesiogiai turintis Bendrovės akcijų, įskaitant 1 058 060 Akcijų, sudarančių 1,99% Bendrovės akcinio kapitalo, tiesiogiai valdomų G. Prevosti, 2 987 801 Akciją, sudarančią 5,62% Bendrovės akcinio kapitalo, turimą G. Prevosti naudai nominalaus turėtojo sąskaitoje, atidarytoje UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, 365 807 Akcijas, sudarančias 0,69% Bendrovės akcinio kapitalo, turimas per Liuksemburgo įmonę Zunis S.A, ir 35 929 Akcijas, sudarančias 0,07% Bendrovės akcinio kapitalo, kurios tiesiogiai priklauso G. Prevosti žmonai Donatellai Grigioni.</p> <p>Bendrovė nėra jokių sutarčių tarp Bendrovės akcininkų šalis dėl jų turimų Akcijų dalių ir Valdyba neturi žinių, kad tokių sutarčių būtų sudaryta.</p> <p>Nė vienas akcininkas neturi kitokių balsavimo teisių, palyginti su kitų akcininkų turimomis balsavimo teisėmis. Šio Prospekto dieną nei Bendrovė, nei jokia jos Dukterinė įmonė neturi jokių Akcijų.</p> | Kontroliuojantysis asmuo | Kontroliuojamos Bendrovės Akcijos | Akcijų Bendrovėje (%) | Ernesto Preatoni ir susijusios šalys ¹⁾ | 18 352 025 | 34,51 | <i>Ernesto Preatoni</i> | <i>1 759 603</i> | <i>3,31</i> | <i>David Trausti Oddsson</i> | <i>2 716 445</i> | <i>5,11</i> | <i>Evelyn Tihemets</i> | <i>13 875 977</i> | <i>26,09</i> | Vladimir Maslov ²⁾ | 6 132 598 | 11,53 | Giuseppe Prevosti ir susijusios šalys ³⁾ | 4 447 597 | 8,36 |
| Kontroliuojantysis asmuo | Kontroliuojamos Bendrovės Akcijos | Akcijų Bendrovėje (%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ernesto Preatoni ir susijusios šalys ¹⁾ | 18 352 025 | 34,51 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Ernesto Preatoni</i> | <i>1 759 603</i> | <i>3,31</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>David Trausti Oddsson</i> | <i>2 716 445</i> | <i>5,11</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Evelyn Tihemets</i> | <i>13 875 977</i> | <i>26,09</i> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vladimir Maslov ²⁾ | 6 132 598 | 11,53 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Giuseppe Prevosti ir susijusios šalys ³⁾ | 4 447 597 | 8,36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B.7 | Atrinkta pagrindinė istorinė finansinė informacija. Bendrovės svarbių finansinės būklės ir veiklos rezultatų pokyčių, įvykusių po istorinės pagrindinės finansinės informacijos laikotarpio, aprašymas | <p>Toliau lentelėse pateikiama atrinkta 2009, 2010 ir 2011 m. gruodžio 31 d. finansinė informacija ir už finansinius metus pasibaigusius tomis dienomis, taip pat 2011 m. birželio 30 d. ir 2012 m. birželio 30 d. finansinė informacija ir už šešių mėnesių periodus pasibaigusius tomis dienomis. Toliau lentelėse pateikiama atrinkta finansinė informacija iš Grupės Specialiosios paskirties suvestinių finansinių ataskaitų už tris finansinius metus, kurie baigėsi 2009, 2010 ir 2011 m. gruodžio 31 d., ir iš Tarpinių finansinių ataskaitų už šešių mėnesių laikotarpį, kuris baigėsi 2011 m. birželio 30 d. ir 2012 m. birželio 30 d. („Finansinės ataskaitos“). Šios Specialiosios paskirties suvestinės finansinės ataskaitos ir Tarpinės finansinės ataskaitos parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, kuriuos išleido Tarptautinių apskaitos standartų valdyba (IASB), ir Tarptautinio finansinės atskaitomybės aiškinimo komiteto (TFAAK) aiškinimus, kurie priimti Europos Sąjungoje.</p> <p>Grupės finansinė būklė patyrė reikšmingų pasikeitimų per finansinius metus, kurie baigėsi 2009, 2010 ir 2011 m. gruodžio 31 d. Nors Grupės pajamos buvo palyginti stabilios, jos pelningumas ir skolos ženkliai pasikeitė. Didžiausią poveikį Grupės finansinei būklei padarė „Kristine“ prekybos centro pardavimas 2011 m. Dėl šio sandorio Grupės grynasis pelnas padidėjo iki 50,1 milijono EUR 2011 m., palyginti su 2010 m. ir 2009 m. patirtu atitinkamai 7,0 milijonų EUR ir 1,3 milijono EUR nuostoliu. Grupės skolinto kapitalo santykis su nuosavu kapitalu taip pat žymiai sumažėjo, visi įsipareigojimai sumažėjo iki 41,4 milijono EUR 2011 m. gruodžio 31 d. nuo 111,9 milijono EUR ir 91,4 milijono EUR, buvusių atitinkamai 2010 m. ir 2009 m. gruodžio 31 d.</p> <p>Per šešių mėnesių laikotarpį, kuris baigėsi 2012 m. birželio 30 d., Grupės finansinė padėtis vystėsi stabiliai. Dėl santykinai mažų atsargų nebuvo didesnių pardavimų Baltijos nekilnojamojo turto rinkoje. Grupės skolinto kapitalo santykis su nuosavu kapitalu buvo kontroliuojamas, toliau grąžinant nesumokėtas skolas, po kurių visi Grupės įsipareigojimai sumažėjo iki 33,6 milijono EUR.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | Finansiniai metai, kurie baigėsi gruodžio 31 d. | | | Šeši mėnesiai, kurie baigėsi birželio 30 d. | |
|---|--|----------------|----------------|--|---------------|
| | 2009 | 2010 | 2011 | 2011 | 2012 |
| PELNO IR NUOSTOLIŲ ATASKAITA (tūkst. EUR) | | | | | |
| Visos pajamos | 21.999 | 21.051 | 17.449 | 8.016 | 9.932 |
| Pardavimo savikaina | -17.917 | -17.015 | -16.407 | -5.756 | -8.070 |
| Bendrasis pelnas | 4.082 | 4.036 | 1.042 | 2.260 | 1.862 |
| Pardavimo sąnaudos | -1.103 | -609 | -352 | -169 | -289 |
| Administracinės sąnaudos | -4.130 | -4.029 | -5.237 | -2.776 | -2.707 |
| Kitos veiklos pajamos | 1.357 | 219 | 54.280 | 54.692 | 118 |
| Kitos veiklos sąnaudos | -1.397 | -4.600 | -1.875 | -471 | -1.220 |
| Veiklos pelnas (nuostoliai) | -1.191 | -4.983 | 47.858 | 53.536 | -2.236 |
| Finansinės veiklos pajamos | 2.733 | 2.120 | 4.770 | 659 | 16 |
| Finansinės veiklos sąnaudos | -2.883 | -4.174 | -2.877 | -2.155 | -679 |
| Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą | -1.341 | -7.037 | 49.751 | 52.040 | -2.899 |
| Pelno mokestis | 26 | 17 | 351 | 7 | 14 |
| Laikotarpio pelnas (nuostoliai) | -1.315 | -7.020 | 50.102 | 52.047 | -2.885 |
| Grynasis pelnas (nuostoliai), priskiriamas: | | | | | |
| Patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo turėtojams | -3.455 | -7.413 | 21.931 | 23.909 | -2.889 |
| Nekontroliuojamos dalys | 2.140 | 393 | 28.171 | 28.138 | 4 |
| | | | | | |
| | Gruodžio 31 d. | | | Birželio 30 d. | |
| BALANSAS (tūkst. EUR) | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | |
| Pinigai ir banko sąskaitos | 3.159 | 1.194 | 8.637 | 2.142 | |
| Trumpalaikės gautinos sumos | 11.304 | 9.562 | 2.865 | 2.857 | |
| Atsargos | 67.935 | 58.736 | 53.186 | 49.395 | |
| Ilgalaikis turtas, skirtas parduoti | 0 | 50.044 | 0 | 0 | |
| Visas trumpalaikis turtas | 82.398 | 119.536 | 64.688 | 54.394 | |
| Ilgalaikės gautinos sumos | 12.492 | 19.949 | 152 | 152 | |
| Atidėtojo mokesčio turtas | 0 | 0 | 370 | 368 | |
| Materialusis turtas | 10.207 | 12.049 | 21.863 | 21.393 | |
| Investicinis turtas | 61.785 | 26.600 | 26.111 | 26.111 | |
| Nematerialusis turtas | 264 | 307 | 288 | 284 | |
| Visas ilgalaikis turtas | 84.748 | 58.905 | 48.784 | 48.308 | |
| VISAS TURTAS | 167.146 | 178.441 | 113.472 | 102.702 | |
| | | | | | |
| Trumpalaikė skola | 16.080 | 83.271 | 14.002 | 6.898 | |
| Pirkėjų išankstiniai apmokėjimai | 2.962 | 1.352 | 838 | 579 | |
| Trumpalaikės mokėtinos sumos | 2.825 | 3.648 | 1.791 | 1.497 | |
| Mokėtini mokesčiai | 479 | 178 | 95 | 106 | |
| Trumpalaikiai atidėjiniai | 284 | 4.184 | 1.091 | 1.755 | |
| Visi trumpalaikiai įsipareigojimai | 22.630 | 92.633 | 17.817 | 10.835 | |
| | | | | | |
| Ilgalaikė skola | 67.929 | 18.717 | 21.462 | 20.673 | |
| Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai | 300 | 0 | 0 | 132 | |

| | | | | | |
|---|--|----------------|----------------|--|---------------|
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas | 445 | 419 | 1.962 | 1.878 | |
| Ilgalaikiai atidėjiniai | 97 | 166 | 173 | 52 | |
| Visi ilgalaikiai įsipareigojimai | 68.771 | 19.302 | 23.597 | 22.735 | |
| VISI ĮSIPAREIGOJIMAI | 91.401 | 111.935 | 41.414 | 33.570 | |
| Akcinis kapitalas | 33.992 | 33.992 | 10.637 | 10.637 | |
| Akcijų priedai | 45.089 | 45.089 | 0 | 0 | |
| Įstatymų numatytas rezervas | 2.938 | 2.938 | 0 | 0 | |
| Perkainojimo rezervas | 0 | 0 | 11.330 | 11.337 | |
| Užsienio valiutos skirtumai | -1.373 | -1.382 | -1.130 | -1.130 | |
| Nepaskirstytasis pelnas | -30.836 | -36.388 | 27.693 | 49.624 | |
| Laikotarpio pelnas (nuostoliai) | -3.455 | -7.413 | 21.931 | -2.889 | |
| Visas nuosavas kapitalas, priskiriamas patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo turėtojams | 46.355 | 36.836 | 70.461 | 67.579 | |
| Nekontroliuojama dalis | 29.390 | 29.670 | 1.597 | 1.553 | |
| VISAS NUOSAVAS KAPITALAS | 75.745 | 66.506 | 72.058 | 69.132 | |
| VISI ĮSIPAREIGOJIMAI IR NUOSAVAS KAPITALAS | 167.146 | 178.441 | 113.472 | 102.702 | |
| | Finansiniai metai, kurie baigėsi gruodžio 31 d. | | | Šeši mėnesiai, kurie baigėsi birželio 30 d. | |
| Pinigų srautas (tūkst. EUR) | 2009 | 2010 | 2011 | 2011 | 2012 |
| Grynieji pinigai iš veiklos ar naudojami veikloje | 11.286 | 933 | -19.394 | 11.578 | -3.158 |
| Grynieji pinigai iš investicinės veiklos ar naudojami investicinėje veikloje | -403 | -14.768 | 95.764 | 95.361 | -289 |
| Grynieji pinigai iš finansinės veiklos ar naudojami finansinėje veikloje | -9.604 | 11.870 | -68.927 | -64.733 | -3.048 |
| GRYNASIS PINIGŲ SRAUTAS | 1.279 | -1.965 | 7.443 | 19.050 | -6.495 |
| | Finansiniai metai, kurie baigėsi gruodžio 31 d. | | | Šeši mėnesiai, kurie baigėsi birželio 30 d. | |
| PAGRINDINIAI KOEFICIENTAI IR RODIKLIAI | 2009 | 2010 | 2011 | 2011 | 2012 |
| Akcijų skaičius | 53.185.422 | 53.185.422 | 53.185.422 | 53.185.422 | 53.185.422 |
| Pelnas, tenkantis vienai akcijai, EUR | -0,06 | -0,14 | 0,41 | 0,45 | -0,05 |
| Bendrojo pelno marža, % | 19% | 19% | 6% | 28% | 19% |
| Veiklos pelno marža, % | -5% | -24% | 274% | 668% | -23% |
| Grynasis pelningumas, % | -16% | -35% | 126% | 298% | -29% |
| Turto grąža, % | -2% | -4% | 15% | Netaikoma | -3% |
| Nuosavo kapitalo grąža, % | -7% | -18% | 41% | Netaikoma | -4% |
| Nuosavo kapitalo santykis, % | 28% | 21% | 62% | Netaikoma | 66% |
| Likvidumo koeficientas | 3,6 | 1,3 | 3,6 | Netaikoma | 5,0 |
| Pagrindinių koeficientų apskaičiavimas: | | | | | |
| Pelnas, tenkantis vienai akcijai, EUR = grynasis pelnas, priskiriamas patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo turėtojams ir padalintas iš vidutinio paprastųjų neapmokėtų akcijų skaičiaus. | | | | | |

| | | |
|------|--|---|
| | | <p>Bendrojo pelno marža, % = bendrasis pelnas, padalintas iš visų pajamų. Veiklos pelno marža, % = veiklos pelnas, padalintas iš visų pajamų. Grynasis pelningumas, % = grynasis pelnas, priskiriamas patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo turėtojams ir padalintas iš visų pajamų. Turto graža, % = grynasis pelnas, priskiriamas patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo turėtojams ir padalintas iš vidutinio viso turto. Nuosavo kapitalo graža, % = grynasis pelnas, priskiriamas patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo turėtojams ir padalintas iš vidutinio nuosavo kapitalo, priskiriamo patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo turėtojams. Nuosavo kapitalo santykis, % = nuosavas kapitalas, priskiriamas patronuojančios įmonės nuosavo kapitalo turėtojams ir padalintas iš viso turto. Likvidumo koeficientas, % = trumpalaikis turtas, padalintas iš trumpalaikių įsipareigojimų.</p> |
| | | Nebuvo reikšmingų Bendrovės pagrindinių finansinių ataskaitų pokyčių po istorinės pagrindinės finansinės informacijos laikotarpio. |
| B.8 | Atrinkta pagrindinė formali finansinė informacija | Netaikoma: šioje Santraukoje formali finansinė informacija nėra apibūdinta. |
| B.9 | Pelno prognozė | Netaikoma: Bendrovė nėra pateikusi pelno prognozės. |
| B.10 | Istorinės finansinės informacijos audito ataskaitoje nurodytos išlygos | Finansinių ataskaitų audito ataskaitose nėra išlygų. Nepaisant to, kas pasakyta prieš tai, nepriklausomo prisiekusio auditoriaus ataskaitoje apie AS Pro Kapital Grupp finansines ataskaitas už metus, kurie baigėsi 2010 m. gruodžio 31 d., buvo šios išlygos: a) auditoriai negalėjo gauti pakankamų audito įrodymų apie konsoliduotas 31 052 933 EEK (1 984 644 EUR) kitas pajamas ir 30 601 956 EEK (1 955 821 EUR) išlaidas, atsiradusias iš Multiservice S.l.r (tuometinės dukterinės įmonės), ir b) iki 2010 m. gruodžio 31 d. Valdyba nebuvo atlikusi finansinių investicijų į dukterines įmones už jų 2 137 460 EEK (136 609 EUR) savikainą vertės sumažėjimo testo. |
| B.11 | Apyvartinis kapitalas | Valdyba mano, kad, atsižvelgiant į Grupės esamą turtą, finansinę būklę, numatomus plėtros planus ir prognozuojamas mažiausias grynąsias Siūlymo pajamas, sudarančias 10 000 000 EUR, Grupės apyvartinis kapitalas yra pakankamas įvykdyti visus įsipareigojimus mažiausiai 12 mėnesių laikotarpiu po šio Prospekto datos, ir nereikia daugiau išorinio finansavimo patenkinti apyvartinio kapitalo poreikį. |

C skirsnis. Vertybiniai popieriai

| Punktas | Pavadinimas | Informacijos atskleidimas |
|---------|--|---|
| C.1 | Vertybinių popierių tipas ir klasė bei vertybinių popierių identifikavimo numeris | Vertybiniai popieriai: AS Pro Kapital Grupp paprastosios akcijos ISIN kodas: EE3100006040 (Siūlymo metu, Siūlymo akcijos turės laikiną ISIN kodą EE3800046676) |
| C.2 | Emisijos valiuta | EUR |
| C.3 | Išleistų ir visiškai apmokėtų, taip pat išleistų, bet nevisiškai apmokėtų akcijų skaičius. Akcijos nominalioji vertė | Šio Prospekto dieną Bendrovės registruotasis akcinis kapitalas sudaro 10 637 084,40 EUR ir yra padalintas į 53 185 422 visiškai apmokėtas ir išleistas Akcijas, kurių kiekvienos nominalioji vertė yra 0,2 EUR. Nėra išleistų, bet nevisiškai apmokėtų Akcijų. 2012 m. rugpjūčio 14 d. Visuotinis akcininkų susirinkimas nutarė su tam tikromis sąlygomis padidinti Bendrovės akcinį kapitalą iš viso 8 805 151,6 EUR suma daugiausia iki 19 442 236 EUR kad galėtų išleisti Siūlymo Akcijas ir Papildomas akcijas (apibrėžtas E.3 skirsnyje toliau) ir konvertuoti 4 025 758 išleistas konvertuojamąsias obligacijas į 4 025 758 naujas Akcijas. |
| C.4 | Vertybinių popierių suteikiamos teisės | <p>Bendrovės akcijos yra vienos klasės. Akcijos yra lygiavertės.</p> <p>Visuotinis akcininkų susirinkimas Kiekviena Akcija suteikia jos turėtojui vieną balsą Bendrovės visuotiniame akcininkų susirinkime („Visuotinis akcininkų susirinkimas“). Bendrovės Stebėtojų taryba paprastai nustato Visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę. Jei Visuotinį akcininkų susirinkimą šaukia akcininkai ar auditorius, jie taip pat nustato šio susirinkimo darbotvarkę. Valdyba arba vienas ar keli akcininkai, kurių akcijos sudaro mažiausiai vieną dešimtąją (arba po įtraukimo į prekybos sąrašą vieną dvidešimtąją) Bendrovės akcinio kapitalo dalį, turi teisę prašyti įtraukti klausimus į Visuotinio akcininkų susirinkimo darbotvarkę, jei šis prašymas pateikiamas ne vėliau kaip likus 15 dienų iki Visuotinio akcininkų susirinkimo dienos. Norėdamas įgyti teisę dalyvauti ir balsuoti Visuotiniame akcininkų susirinkime, akcininkas turi įsiregistruoti akcininkų sąraše iki galutinio termino, kuris yra septynios dienos iki susirinkimo. Balsavimo teisėmis negali naudotis tas akcininkas, kurio akcijos įregistruotos nominalaus turėtojo vardu, nebent šis nominalios sąskaitos turėtojas būtų išdavęs įgaliojimą šiam akcininkui. Akcininkas gali dalyvauti ir balsuoti Visuotiniame akcininkų susirinkime asmeniškai arba per įgaliojantį atstovą. Visuotiniame akcininkų susirinkime nutarimai paprastai turi būti priimami susirinkime dalyvaujančių balsų dauguma.</p> <p>Akcininkų teisė į informaciją Akcininkai turi teisę gauti informaciją apie Bendrovės veiklą iš Valdybos Visuotiniame akcininkų susirinkime. Valdyba gali atsisakyti teikti informaciją, jei yra pagrindo manyti, kad tai gali reikšmingai pakenkti Bendrovės interesams. Jei Valdyba atsisako teikti informaciją, akcininkas gali reikalauti, kad Visuotinis akcininkų susirinkimas priimtų sprendimą dėl jo prašymo teisėtumo, arba per dvi savaites po Visuotinio akcininkų susirinkimo pateikti pareiškimą teismui iškelti bylą, kad Valdyba būtų įpareigota teikti informaciją.</p> <p>Teisė į dividendus Visos Akcijos suteikia teisę į dividendus. Siūlymo Akcijos suteikia teisę į visus dividendus, kurie deklaruoti ir išmokėti už Akcijas nuo 2012 m. sausio 1 d. ir bet kuriuo metu vėliau. Pagal Estijos komercinį kodeksą,</p> |

| | | |
|-----|---|--|
| | | visuotinis akcininkų susirinkimas gali leisti išmokėti dividendus nuostatomis ir sąlygomis, kurios nustatytos Valdybos pateiktame pelno paskirstymo pasiūlyme. Stebėtojų taryba turi teisę keisti šį Valdybos pasiūlymą prieš jį pateikiant Visuotiniam akcininkų susirinkimui. |
| C.5 | Apribojimai laisvai perleisti vertybinius popierius | Bendrovės įstatai („ Įstatai “) nenustato apribojimų laisvai perleisti Akcijas. Akcijoms netaikomi jokie bendrieji perleidimo apribojimai. |
| C.6 | Įtraukimas į prekybos sąrašą. Reguluojamos rinkos pavadinimas | NASDAQ OMX Talinn („ Talino vertybinių popierių birža “) pateikta paraiška įtraukti Akcijas į pagrindinį prekybos sąrašą šioje biržoje. |
| C.7 | Dividendų mokėjimo tvarka | Grupė ketina mokėti dividendus, atsižvelgdama į kapitalo poreikį, Grupės pagrindinių projektų plėtros etapą, jos finansinę būklę, nekilnojamojo turto sektoriaus plėtros ciklą ir kitus aktualius aspektus. Nenumatoma, kad dividendų mokėjimas prasidės 2013 ir 2014 finansiniais metais. Dividendų išmokėjimas ir suma priklausys nuo Bendrovės Visuotinio akcininkų susirinkimo ir Grupės turimų pinigų likučių, numatomo pinigų poreikio, veiklos rezultatų bei finansinės būklės, taip pat nuo Bendrovės saistančių finansinių sutarčių apribojimų bei kitų aktualių veiksnių. |

D skirsnis. Rizika

| Punktas | Pavadinimas | Informacijos atskleidimas |
|---------|---|---|
| D.1 | Pagrindinė rizika, būdinga Bendrovei ar jos sektoriui | <p>Rizika, susijusi su Grupės verslu</p> <p>Grūpei gresia įvairi rizika dėl ilgos nekilnojamojo turto plėtros projektų trukmės</p> <p>Grupės įsigijimo ir plėtros veiklai gresia didelė neužbaigtumo ir nuostolių rizika dėl: a) kintančių rinkos sąlygų; b) kitų rinkos dalyvių konkurencijos; c) Grupės nesugebėjimo įsigyti žemės komerciškai priimtinomis sąlygomis ir gauti detaliuosius planus; d) pernelyg didelių biudžeto išlaidų ir vėluojančio užbaigimo; e) Grupės galimo nesugebėjimo gauti finansavimą palankiomis sąlygomis ar gauti jį iš viso; f) finansavimo sutarčių nuostatų nesilaikymo; g) Grupės įsigytos žemės teisinės nuosavybės trūkumų arba patvirtinimų ar kitų leidimų, susijusių su Grupės turima žeme, trūkumų; h) įsigyto ar išvystyto nekilnojamojo turto trūkumų; i) esamų vyriausybės taisyklių ir nuostatų ar biudžeto ir pinigų politikos galimų reikšmingų pakeitimų; j) galimos atsakomybės, susijusios su įsigyta žeme.</p> <p>Gebėjimas įsigyti tinkamą nekilnojamąjį turtą komerciškai priimtinomis sąlygomis</p> <p>Jei Grupei reikėtų įsigyti papildomą nekilnojamąjį turtą vystymui, ji turi surasti ir užsitikrinti šį nekilnojamąjį turtą laiku ir (arba) komerciškai priimtinomis sąlygomis. Negali būti garantijos, kad Grupė sėkmingai suras, nuomos ir (arba) įsigys tinkamą nekilnojamąjį turtą priimtinomis sąlygomis.</p> <p>Gebėjimas gauti statybos teises, statybos ir aplinkosaugos leidimus bei kitus patvirtinimus</p> <p>Norint plėtoti nekilnojamąjį turtą, turi būti parengtas atitinkamo žemės sklypo detalusis planas. Vietinių savivaldybių tvirtinamų detaliųjų planų procesas yra administracinis procesas, kuriam taikomi griežti įstatymų reikalavimai. Priklausomai nuo šio proceso rezultatų, valdžios institucijos gali apriboti žemės paskirtį, didžiausią pastatų skaičių sklype, didžiausią pastatų aukštį ir kitas plano detales. Patvirtinus detalųjį planą arba pasirašius nuomos sutartį, Grupei vis tiek reikia kreiptis į savivaldybės institucijas dėl statybos leidimo išdavimo prieš pradėdant statybą. Todėl Grupė gali susidurti su sunkumais ar vėlavimu gaunant detaliuosius planus ir statybos patvirtinimus iš įvairių vyriausybės ar savivaldybės institucijų, būtinus vykdyti planuotą plėtrą ir statybą. Jei Grupei nepavyktų gauti patvirtinimų ir leidimų pagrįstais terminais, jai gali tekti atsisakyti projekto ir parduoti žemę už pardavimo kainą, kuri gali būti mažesnė už įsigijimo kainą.</p> <p>Žemės naudojimo paskirties pakeitimai</p> <p>Savivaldybės gali pakeisti žemės, kurią Grupė įsigijo ar ketina įsigyti, naudojimo paskirtį. Tai gali turėti neigiamą poveikį Grupės verslui ir finansinei padėčiai. Jei Grupės įsigyta žemė reikalinga visuomenės poreikiams, pvz., kelio statybai, šią žemę valstybė ar savivaldybė gali įsigyti iš Grupės už atlyginimą, kuris neturi būti mažesnis už įprastą šios žemės vertę. Tačiau šis atlyginimas gali būti nepakankamas padengti visą Grupės patirtą žalą.</p> <p>Priklausomybė nuo mažo didelių projektų skaičiaus</p> <p>Iš esmės visą Grupės plėtros verslą sudaro palyginti mažas skaičius didelių projektų, įgyvendinamų Baltijos šalių sostinėse ar arti jų. Dėl didelių projektų koncentracijos gali padidėti Grupės rezultatų svyravimai ir su individualiais projektais susijusi rizika. Vykdydant didesnius projektus, taip pat galima proporcingai daugiau viršyti išlaidas. Kadangi Grupė geografiškai susitelkusi trijose Baltijos šalių sostinėse, ji yra pažeidžiama tuo atveju, jei kurioje nors iš šių sostinių nekilnojamojo turto rinka patiria nuosmukį.</p> <p>Prognozų netikslumas</p> <p>Grupės pelningumas priklauso nuo jos gebėjimo prognozuoti rinkos kainas, nuomos kainas, su nekilnojamuoju turtu susijusias išlaidas, numatomą apyvartinio kapitalo poreikį, galimybę gauti finansavimą, nekilnojamojo turto vertę ir kt. Jei grupės prognozės apie plėtros išlaidas, nekilnojamojo turto vertę pardavimo metu, būsimas rinkos nuomos kainas, galimybę gauti finansavimą ir numatomą apyvertinį kapitalą bei kt. yra netikslios, Grupė gali uždirbti mažesnę pelną, kuris gali turėti esminį neigiamą poveikį jos veiklos rezultatams ir finansinei būklei.</p> <p>Galimas netikslus Grupės nekilnojamojo turto portfelio investicinės vertės nustatymas</p> <p>Įmonės „Newsec“ parengtoje Grupės nekilnojamojo turto portfelio investicinės vertės santraukoje apie Bendrovės nekilnojamojo turto portfelį Estijoje, Vokietijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, kurį sudaro iš viso 11 projektų, pastatų ir sklypų („Vertinimo ataskaita“), Grupės portfelis įvertintas 180 milijonų EUR investicine verte (10 projektų, esančių Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, 2012 m. balandį buvo įvertinti 172,5 milijono EUR, o vienas projektas Vokietijoje 2012 m. birželį buvo įvertintas 7,5 milijono EUR). Vertinimo ataskaita buvo parengta atskirai nuo Finansinių ataskaitų. Rengiant Vertinimo ataskaitą, buvo taikomos joje nurodytos tam tikros prielaidos, būdai ir metodai, kurie skiriasi nuo Grupės naudojamų prielaidų rengiant savo Finansines ataskaitas. Todėl Vertinimo ataskaitoje nurodytos vertės skiriasi nuo paties nekilnojamojo turto verčių,</p> |

kurios taikomos Finansinėse ataskaitose.

Be to, Vertinimo ataskaitoje taikomos prielaidos gali neatspindėti Grupės portfelio tikrosios būklės. Nekilnojamojo turto vertinimas iš esmės yra subjektyvus dėl kiekvieno objekto individualaus pobūdžio ir remiasi keletu nepatvirtintų prielaidų. Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkų likvidumas yra ribotas, viešai apie jas prieinami duomenys bei tyrimai yra riboti, palyginti su brandesnėmis nekilnojamojo turto rinkomis. Aktualios nekilnojamojo turto vertės galėjo pasikeisti nuo to laiko, kai buvo taikomi šie duomenys. Todėl nėra garantijos, kad, atliekant vertinimą vėliau, nebūtų gauta skirtinga vertinamo portfelio vertė.

Nepaisant to, kas nurodyta prieš tai, Bendrovė patvirtina, kad a) kiek jai žinoma, informacija, prielaidos ir dokumentai, kuriuos ji pateikė „Newsec“, yra tikslūs ir išsamūs ir b) nuo vertinimo dienos neįvyko esminių Vertinimo ataskaitoje vertinamo nekilnojamojo turto vertės pasikeitimų.

Nekilnojamojo turto rinkos vertė šalyse, kuriose Grupė investuoja, gali mažėti ateityje.

Draudimo ir konkrečių žalos atlyginimui skirtų rezervų trūkumas

Grupės nekilnojamojamam turtui gali būti padaryta žala dėl gamtinių nelaimių, gaisro ar kitų priežasčių, dėl kurių draudimas gali kompensuoti ne visus nuostolius. Grupė įsigijo savo nekilnojamojo turto draudimą, kuris, jos nuomone, atitinka įprastą šio sektoriaus praktiką. Tačiau šiam draudimui taikomos ribos ir apribojimai ir tam tikra rizika nėra draudžiama dėl įvairių priežasčių. Esant minėtam žalingam poveikiui ar nepakankamam draudimui, tai gali turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei. Tai be kita ko, reiškia, kad Grupė galėtų: a) prarasti kapitalą, investuotą į poveikį patyrusį nekilnojamojį turtą, taip pat numatomas būsimas pajamas iš to nekilnojamojo turto nuomos ar pardavimo; b) būti laikoma atsakinga už žalą, kurią padarė šis įvykis, atlyginimą, arba c) likti atsakinga už visas skolas ar kitus finansinius įsipareigojimus, susijusius su šiuo nekilnojamoju turtu.

Grupė taip pat neturi atskirų fondų ir nesudaro rezervų minėtos rūšies įvykiams.

Priklausomybė nuo statybos rangovų

Grupė priklauso nuo trečiųjų šalių statybos rangovų. Jei Grupė negali sudaryti statybos susitarimų su trečiųjų šalių statybos rangovais priimtinomis sąlygomis arba šių statybos susitarimų nėra iki galo laikomasi dėl statybos rangovo finansinės padėties ar bet kurios kitos priežasties, Grupė patirs papildomų išlaidų, kurios turės neigiamą poveikį jos verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Jei rangovas ar subrangovas nevykdo sutarties, Grupė gali pateikti ieškinį teismui, kad šis pripažintų statybos sutartį negaliojančia arba priverstų rangovą vykdyti savo įsipareigojimus, dėl kurių projektas gali vėluoti. Be to, vėluojant užbaigti statybą, gali atsirasti papildomų išlaidų, kurių Grupė gali nesugebėti perkelti nekilnojamojo turto pirkėjui. Dar daugiau, pagal Lietuvos įstatymus rangovo bankroto ar likvidavimo atveju nekilnojamojo turto projekto vystytojas būtų laikomas atsakingu nekilnojamojo turto pirkėjams už visus per garantinį laikotarpį atsiradusius defektus rangovo įsipareigojimų nevykdymo atveju. Taigi Grupės įmonių Lietuvos statytojų bankroto ar likvidavimo atveju jos gali būti laikomos atsakingomis, kaip nurodyta prieš tai, o tai gali turėti esminį neigiamą poveikį Grupės veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Įsiskolinimas ir galimybė gauti išorinį finansavimą

Grupė veikia kapitalui imliame sektoriuje ir jai reikia didelio apyvartinio kapitalo, kad įsigytų ir statytų nekilnojamojį turtą. Todėl, jei vidaus pinigų srautas ar pinigų srautas, gautas pardavus pastatytą nekilnojamojį turtą, skiriasi nuo numatyto pinigų srauto arba jei yra sunku gauti lėšų iš vietinių ar tarptautinių skolintojų dėl likvidumo problemų, tai galėtų turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Norint statyti numatytą nekilnojamojį turtą, Grupei gali tekti skolintis iš išorinių šaltinių. Projektus gali reikėti atidėti, jei komerciškai patraukliomis sąlygomis teikiamas finansavimas yra ribotas. Tai galėtų turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Valdyba mano, kad dabartinis Grupės finansinio svėro koeficientas yra mažesnis už tą, kuris būdingas bet kuriai nekilnojamojo turto plėtros bendrovei Baltijos šalyse. Tačiau Grupė turi žymių įsiskolinimų. 2012 m. birželio 30 d. Grupės konsoliduotos ilgalaikės skolos sudarė 20 673 tūkst. EUR, o konsoliduotos trumpalaikės skolos buvo 6 898 tūkst. EUR. Be to, Grupės įsiskolinimas galėtų: a) apriboti jos galimybę gauti papildomą finansavimą; b) apriboti jos lankstumą pasirenkant ir reaguojant į pokyčius rinkose, kuriose ji konkuruoja; c) palikti ją konkurencijai nepalankioje padėtyje, palyginti su konkurentais, kurių įsiskolinimas mažesnis; d) baigtis daliniu ar visišku savo pagrindinių dukterinių įmonių ar nekilnojamojo turto kontrolės praradimu; e) padaryti ją labiau pažeidžiamą, esant nepalankioms ekonominėms ir sektoriaus sąlygoms; arba f) reikalauti jos skirti visą pinigų srautą ar didelę jo dalį skoloms gražinti.

Grupės gebėjimas apmokėti savo skolas priklauso nuo jos gebėjimo išlaikyti tam tikro lygio veiklos rezultatus, kurie priklauso nuo ekonominių ir rinkos sąlygų ir finansinių, verslo bei kitų veiksnių, daugelio iš kurių Grupė negali kontroliuoti. Jei Grupės pinigų srautas iš veiklos bus nepakankamas, ji gali imtis tam tikrų veiksmų, įskaitant kapitalo ar kitų išlaidų atidėjimą ar sumažinimą, pertvarkant ar refinansuojant skolą, investicinio nekilnojamojo ar kito turto pardavimą arba papildomo kapitalo gavimą. Grupė gali nesugebėti atlikti šių veiksmų palankiomis sąlygomis ar reikiamu laiku. Be to, šių veiksmų gali nepakakti, kad Grupė galėtų visiškai įvykdyti savo skolas įsipareigojimus. Jei Grupė ar Bendrovė neapmokės skolas, tai gali turėti esminį neigiamą poveikį jos verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Su išoriniu finansavimu susijusi rizika

Grupė yra gavusi išorinių paskolų iš bankų ir finansų iš konvertuojamųjų obligacijų emisijos. Grupės sudarytose finansavimo sutartyse yra keletas neigiamų ir teigiamų susitarimų bei reikalavimų, be kita ko, gauti paskolos davėjo sutikimą tolesniam finansavimui, teikiant garantijas ar nustatant mokesčius turtui, sudarant nuomos ar kitas sutartis dėl suvaržyto turto, kurios suteikia teises tretiesiems asmenims, pakeičiant Grupės įmonių struktūrą, susijungiant su kitu subjektu, pakeičiant savo akcinį kapitalą, pagrindinę veiklos sritį ar valdybos įgaliojimus, investuojant į kitas įmones ar perleidžiant savo verslą, ar jo dalį. Kai kuriose Grupei priklausančių įmonių („Grupės įmonės“) sudarytose finansavimo sutartyse taip pat nustatytas atitinkamos Grupės įmonės įsipareigojimas išlaikyti tam tikrą finansinį lygį ir koeficientus per visą šių sutarčių laikotarpį.

Grupės įmonių sudarytose finansavimo sutartyse numatyti įprasti įsipareigojimų nevykdymo atvejai, įskaitant priešpriešinių įsipareigojimų nevykdymo nuostatas. Dėl šių priešpriešinių įsipareigojimų nevykdymo straipsnių Grupei kyla rizika nevykdyti sutartinių įsipareigojimų pagal kitas sutartis su paskolos davėju ar kitais kreditoriais. Be to, pagal finansavimo sutartis įsipareigojimų nevykdymo atvejis būna tada, kai paskolos gavėjas turi reikšmingų papildomų finansinių įsipareigojimų arba kai pasikeičia paskolos gavėjo kontrolė be išankstinio paskolos davėjo sutikimo.

Be to, pagal Grupės finansines sutartis jos įmonės privalo įkeisti savo nekilnojamojį turtą. Dauguma Grupės nekilnojamojo turto yra apsunkintas hipotekos atitinkamų paskolos davėjų naudai. Taip pat kai kurios Grupės įmonės (įskaitant Bendrovę) yra išdavusios garantinius raštus, kuriais jos garantavo pagal finansavimo

sutartis atpirandančių Grupės įsipareigojimų vykdymą. Tai leidžia finansų įstaigai reikalauti, kad šios garantijos davėjas (pvz., Bendrovė) vykdytų finansinės sutarties įsipareigojimus, jei paskolos gavėjas nevykdo savo įsipareigojimų pagal finansavimo sutartį. Todėl visai Grupei kyla rizika, susijusi su kurios nors dukterinės įmonės nesugebėjimu vykdyti savo įsipareigojimų pagal finansavimo sutartis. 2012 m. birželio 30 d. visa Grupės įmonių (įskaitant Bendrovę) suteiktų garantijų suma sudarė 26 484 tūkst. EUR. Be to, Bendrovė yra suteikusi garantiją užtikrinti (kartu su Pro Kapital Eesti AS) galimus reikalavimus Tāismaja AS, atpirandančius pagal vieną paskolos sutartį. Garantinis raštas apsiriboja didžiausia galimo reikalavimo suma. Garantija galioja iki 2017 m. gegužės 2 d.

Be to, kai kuriose finansavimo sutartyse nustatytas Grupės vidaus paskolų subordinavimas. Todėl kai kurios Grupės įmonės gali negražinti paskolos ar palūkanų dalies kitoms Grupės įmonėms iki kredito bankams gražinimo. Dėl to šios nuostatos apribojamas lėšų judėjimas tarp Grupės įmonių ir tai gali turėti esminį neigiamą poveikį Grupės įmonių finansinei būklei ar visai Grupei.

Priklausomybė nuo dukterinių įmonių pinigų srautų

Bendrovė yra kontroliuojančioji bendrovė, kuri vykdo savo veiklą per dukterines įmones. Pati Bendrovė neturi reikšmingo turto, išskyrus investicijas į savo dukterines įmones. Todėl tam, kad galėtų mokėti dividendus savo akcininkams ir įvykdyti savo įsipareigojimus, Bendrovė yra priklausoma nuo dividendų iš dukterinių įmonių gavimo.

Estijos, Latvijos, Lietuvos ir Vokietijos įstatymai nustato kapitalo palaikymo ir kitas aktualias taisykles, kurios riboja Grupės įmonių gebėjimą mokėti dividendus ar atlikti kitus paskirstymus. Pagal Estijos įstatymus įmonė gali mokėti dividendus ar kitas paskirstytinas sumas tik jei jos esamas ir nepaskirstytasis pelnas yra pakankamas. Pagal Latvijos įstatymus dividendus galima paskirti tik kartą per finansinius metus metinio Visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl pelno paskirstymo, pagrįstu Valdybos pasiūlymu dėl pelno paskirstymo. Dividendų negalima nustatyti, skaičiuoti ir išmokėti, jei įmonės nuosavų lėšų grynoji vertė atskaitinių metų pabaigoje tampa arba dėl šio išmokėjimo taptų mažesnė už visą įmonės akcinio kapitalo sumą. Pagal Lietuvos įstatymus dividendus galima paskirti Visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl pelno paskirstymo. Dividendus galima mokėti už finansinius metus. Šiuo atveju dividendai skiriami metinio Visuotinio akcininkų susirinkimo sprendimu dėl pelno paskirstymo, pagrįstu Valdybos pasiūlymu dėl pelno paskirstymo. Sprendimo išmokėti dividendus už finansinius metus negalima priimti, jei įmonė turi neapmokėtų įsipareigojimų sprendimo dėl dividendų išmokėjimo priėmimo metu, jei įmonė turi nuostolių atitinkamo atskaitinio laikotarpio pabaigoje ir jei įmonės nuosavas kapitalas yra arba dėl dividendų išmokėjimo gali tapti mažesnis už visą įmonės registruoto kapitalo ir suformuotų rezervų sumą. Be to, dividendus galima mokėti už trumpesnį nei finansinių metų laikotarpį. Šiuo atveju akcininkai, turintys ne mažiau kaip 1/3 visų balsų, reikalauja išmokėti dividendus ir parengiama tarpinė finansinė ataskaita. Sprendimo išmokėti dividendus už trumpesnį nei finansinių metų laikotarpį negalima priimti, jei įmonė turi neapmokėtų įsipareigojimų sprendimo dėl dividendų išmokėjimo priėmimo metu arba negalės įvykdyti savo finansinių įsipareigojimų už einamuosius finansinius metus, arba jei įmonė turi nuostolių atitinkamo atskaitinio laikotarpio pabaigoje. Pagal Vokietijos įstatymus Vokietijos ribotos atsakomybės įmonės gali mokėti dividendus ir atlikti kitus paskirstymus akcininkams tik jei šie mokėjimai nepažeidžia kapitalo palaikymo taisyklių. Pagal šias kapitalo palaikymo taisykles mokėjimų akcininkams negalima atlikti tokiu mastu, kokiu lėšos yra reikalingos palaikyti įmonės registruotą akcinį kapitalą, nebent būtų sudaryta dominavimo ar pelno ir nuostolių sujungimo sutartis pagal Vokietijos akcinių bendrovių įstatymo 291 straipsnį. Todėl įmonės finansinė padėtis priklauso nuo dukterinių įmonių gebėjimo mokėti dividendus. Be to, gebėjimą mokėti dividendus taip pat riboja sutartinės nuostatos, kurios yra teisiškai privalomos Grupės įmonėms.

Rizika, susijusi su klientų ir kitų sandorių šalių finansine padėtimi

Grupei kyla kredito rizika. Grupė nuolat stebi savo klientų ir kitų sandorių šalių mokėjimus. Be to, papildomai savo sutartiniais finansiniais įsipareigojimams, sandorių šalys gali nesugebėti Grupei atlyginti žalos, patirtos dėl to, kad jos pažeidė savo nefinansinius įsipareigojimus. Dėl šio sandorių šalių įsipareigojimų nevykdymo Grupės įmonės, be kita ko, gali imti nevykdyti įsipareigojimų pagal kitas sutartis ir būti priverstos mokėti kompensaciją kitoms sandorių šalims, pačios negaudamos kompensacijų iš tų sandorių šalių, kurios pirmos ėmė nevykdyti savo įsipareigojimų. Tai galėtų turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Su nuomos sutartimis susijusi rizika

Grupės nuomos sutartys yra dviejų kategorijų: terminuotos ir neterminuotos. Grupė stengiasi taikyti abiejų rūšių sutartis, priklausomai nuo rinkos konjunktūros ir konkretaus nekilnojamojo turto.

Vis tik neterminuotų nuomos sutarčių rizika yra ta, kad nemažai jų gali būti nutrauktos per trumpą laiką. Šią riziką dar labiau išryškina neapibrėžta ekonominė aplinka. Kad nuomininkai nenutrauktų nuomos sutarčių, Grupei gali tekti sutikti su nuomos kainos mažinimu. Jei sumažinama nuomos kaina, kuri mokama Grupei pagal daugelį nuomos sutarčių, ir (arba) tuo pačiu metu nutraukiama daugelis nuomos sutarčių, tai galėtų turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Šiuo metu nuomos sutarčių vertė yra 886 tūkst. EUR, o tai sudaro santykinai mažą visų Grupės pajamų dalį. Tikimasi, kad dalis su nuoma susijusių pajamų ženkliai padidės užbaigus „Peterburi Rd.“ prekybos centrą, kurį pradžioje planuojama išnuomoti ir valdyti, kol nuomos pinigų srautas stabilizuosis, ir po to parduoti, kai sąlygos bus palankios.

Sutarčių rizika ir teisminės bylos

Tarp Grupės ir jos sutarčių šalies gali kilti ginčas dėl sutarties aiškinimo ar galiojimo arba sutartinių įsipareigojimų įvykdymo, todėl gali būti iškelta arbitražo ar teismo byla, kurios baigtis gali būti nepalanki Grupei.

Kartais Grupė gali dalyvauti keliose teisminėse bylose, kurios taip pat gali turėti neigiamą poveikį jos verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei. Šiuo metu yra nagrinėjamos kelios teisminės bylos. Reikšmingiausia iš jų yra Aprisco B.V. reikalavimai pagal Bendrovės išduotą garantinį raštą. Aprisco B.V. pateikė du alternatyvius reikalavimus prieš Bendrovę teismui Nyderlanduose: i) reikalavimus dėl žalos atlyginimo 2 300 000 EUR sumai arba tokiai sumai, dėl kokios sprendimą priims teismas; ir ii) 904 106 EUR bei baudos už vėlavimą arba 524 000 EUR bei baudos už vėlavimą. Roterdamo apylinkės teismas 2012 m. liepos 4 d. priėmė nutartį, kad Bendrovė turi sumokėti 1 409 265,20 EUR „Aprisco B.V.“ Bendrovės Valdyba planuoja apskusti šį teismo sprendimą.

Grupei taikoma atsakomybė už aplinkosaugą

Grupės veiklai dabar yra ir toliau bus taikomi įstatymai bei nuostatai, susiję su aplinkos apsauga. Šie įstatymai ir nuostatai paprastai apima platų klausimų spektrą, įskaitant be viso kito atliekų tvarkymą ir aplinkos oro apsaugą bei vandens naudojimą. Be to, šie įstatymai gali ateityje keistis (taip pat žr. rizikos veiksnius „Rizika, susijusi su verslo vykdymu Baltijos šalyse“ ir „Padidėjusios vyriausybės nuostatų laikymosi

išlaidos“). Nesilaikant įstatymų, nuostatų, leidimų ir sutarčių sąlygų bei nuostatų (taip pat Grupei nesuderinus savo veiklos su pakeistais teisiniais reikalavimais), gali atsirasti didelių išlaidų ir įsipareigojimų, kurie galėtų turėti neigiamą poveikį Grupės verslui, finansinei būklei ir veiklos rezultatams.

Vėliau gali būti nustatyta, kad žemės sklypai, kuriuos Grupė įsigijo ar įsigys, yra užteršti. Aplinkosaugos įstatymai ir nuostatai dažnai nustato atsakomybę dabartiniams nekilnojamojo turto savininkui nepriklausomai nuo to, ar savininkas žinojo, ar nežinojo, arba buvo, ar nebuvo atsakingas už šią taršą. Dėl šios rizikos atkreipiame dėmesį į tai, kad: a) jei Grupė įsigyja žemės, ji ne visada reikalauja pardavėjo garantuoti, kad ši žemė nėra užteršta; b) Grupė nėra atlikusi keleto iš savo žemės sklypų aplinkos tyrimų; c) jei Grupė neaptiktų taršos arba jos nepašalintų, tai galėtų neigiamai paveikti Grupės galimybę parduoti ir išnuomoti nekilnojamojo turto ir dėl to Grupei gali būti pareikšti reikalavimai, ir d) parduodant nekilnojamojo turto, pirkėjai pareikalavo ir gali pareikalauti Grupės garantuoti, kad perkama žemė nėra užteršta.

Aplinkosaugos įstatymų laikymosi išlaidos ar Grupės žemės nukentėjimas arba išlaidos, susijusios su sėkmingu reikalavimu atlyginti žalą, galėtų turėti esminį neigiamą poveikį Grupės finansinei būklei ir veiklos rezultatams.

Grupė priklauso nuo svarbiausių darbuotojų

Grupės veiklos rezultatai priklauso nuo vyriausiųjų vadovų grupės pastangų, sąžiningumo, gebėjimų ir verslo kontaktų tinklo. Nors Grupė yra sudariusi susitarimą su svarbiausiais darbuotojais (išskyrus AS „Pro Kapital Latvia“ vykdančiąją direktorę Olgą Rudziką ir UAB Pro Kapital Vilnius Real Estate generalinę direktorę Neringą Rasimavičienę) dėl nekonkuravimo įsipareigojimo, taikomo šešis mėnesius po jų darbo sutarties pasibaigimo, Grupė gali ne visada sugebėti taikyti konkurencijos nuostatas ar kitus sutartinius įsipareigojimus kuriam nors svarbiausiajam vadovui. Grupė turi suteikti papildomų finansinių paskatų, kad užtikrintų šių vadovų lojalumą ir nuolatinį darbą. Šiuo metu Grupė neturi su akcijomis susietos paskatų sistemos. Jei Grupė netektų vieno ar daugiau svarbiausiųjų vadovų ir nesugebėtų surasti pamainos pakankamai greitai, arba jei šie svarbiausieji vadovai išeitų į konkuruojančią įmonę, tai galėtų turėti neigiamą poveikį Grupės verslui ir veiklos rezultatams.

Gali būti pakenkta Grupės geram vardui

Jei būtų pakenkta Grupės geram vardui, gali nukentėti Grupės gebėjimas pritraukti nekilnojamojo turto pirkėjų, pritraukti ir išlaikyti nuomininkus, gauti reikiamą finansavimą plėtros projektams, taip pat išlaikyti darbuotojus.

Priklausomybė nuo informacinių technologijų (IT) sistemų

Nekilnojamojo turto plėtra ir viešbučių operatorių veikla paprastai nėra laikoma sektoriais, kuriuose labai naudojamos aukštosios technologijos ar technika. Vis tik sparčiai besivystančios technologijos yra vienas iš lemiamų šio verslo sėkmės veiksnių ir pažangios technologijos bei sudėtingi IT sprendimai yra esminiai dalykai vadovaujant dideliems ir sudėtingiems vystymo projektams bei užsiimant viešbučių operatorių veikla.

Galima mokesčių atsakomybė

Yra daug grupės vidinių sandorių ir sutartinių susitarimų (pavyzdžiui, nuomos, kredito ir paslaugų sutarčių tarp Grupės įmonių). Todėl grupei kyla sandorių kainodaros rizika dėl sandorių tarp susijusių šalių, kurie nėra sudaromi įprastinėmis rinkos sąlygomis. Dėl to galėtų būti koreguojami susijusių subjektų mokesčiai, siekiant atsižvelgti į rinkos sąlygomis pagrįstą kainodarą, o tai galėtų turėti neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Sandoriai su susijusiomis ir nesusijusiomis šalimis gali kelti perkvalifikavimo riziką, jei mokesčių institucija suabejotų ekonominiu sandorių turiniu, pvz., pagal „turinio viršenybės prieš formą“ taisyklę. Atsižvelgiant į tai, kaip plačiai Estijos, Latvijos ar Lietuvos mokesčių institucijos aiškina „turinio viršenybės prieš formą“ taisyklę įvairiais atvejais, sandorių perkvalifikavimas ir atitinkamos mokesčių korekcijos, pavyzdžiui, draudimas atskaityti pirkimo PVM arba papildomą pajamų mokestį, gali turėti neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Atsakomybė už Padalijimo metu perleistus įsipareigojimus

Bendrovės padalijimas („Padalijimas“) įvyko 2011 m. Pagal Estijos įstatymus padalijime dalyvaujančios įmonės (pvz., Bendrovė ir AS Domina Vacanze Holding) yra solidariai atsakingos už padalijamos įmonės įsipareigojimus, kurie atsiranda iki padalijimo įregistravimo Estijos komerciniame registre (t. y. 2011 m. lapkričio 23 d. Bendrovės Padalijimo atveju). Sautykiuose tarp solidarių skolininkų įpareigoti asmenys yra tik tie asmenys, kuriems įsipareigojimai priskiriami pagal padalijimo planą. Padalijime dalyvaujanti įmonė, kuriai įsipareigojimai nėra priskirti pagal padalijimo planą, yra atsakinga už padalijamos įmonės įsipareigojimus, jei šių įsipareigojimų terminas sueina per penkerius metus po padalijimo įregistravimo Estijos komerciniame registre. Tai reiškia, kad Bendrovė yra solidariai atsakinga už AS Domina Vacanze Holding perleistus įsipareigojimus tokiu mastu, kokiu šių įsipareigojimų mokėjimo terminas sueina per penkerius metus nuo Padalijimo įregistravimo (t. y. iki 2016 m. lapkričio 23 d.).

Didžiausias galimas Bendrovės įsipareigojimas už AS Domina Vacanze Holding perleistus įsipareigojimus yra 8 957 tūkst. EUR, iš kurių 6 844 tūkst. EUR sudaro įsipareigojimai, atsirandantys dėl Bendrovės konvertuojamųjų obligacijų, kurios buvo padalintos Padalijimo metu. Vis tik jei Bendrovė vykdytų šiuos įsipareigojimus, ji turės atgręžtinio reikalavimo teisę prieš AS Domina Vacanze Holding. Be to, 2011 m. rugsėjo 30 d. Bendrovės išleistų konvertuojamųjų obligacijų savininkai įteikė Bendrovei atsakymo raštą, kuriuo atsisakė savo reikalavimų Bendrovei, atsirandančių dėl AS Domina Vacanze Holding išleistų konvertuojamųjų obligacijų atliekant Bendrovės konvertuojamųjų obligacijų padalijimą, kuris buvo vykdomas dėl Padalijimo. Tačiau negalima atmesti, kad po AS Domina Vacanze Holding konvertuojamųjų obligacijų perdavimo Bendrovei gali reikėti tenkinti atitinkamų obligacijų turėtojų reikalavimus, kurių jie turi prieš AS Domina Vacanze Holding ir kurie atsiranda dėl šių konvertuojamųjų obligacijų.

Nekilnojamojo turto vystytojo atsakomybė

Pagal Estijos, Latvijos ir Lietuvos įstatymus Grupės įmonės gali būti laikomos atsakingomis kaip nekilnojamojo turto vystytojos prieš klientus be viso kito už klientams parduoto nekilnojamojo turto teisinius ar statybos defektus.

Estijos įstatymai leidžia pateikti ieškinius dėl pastatų defektų prieš žemės sklypo pardavėją pagal bendrąsias senaties termino taisykles per ilgesnį 5 metų laikotarpį (bendras sutartinių ieškinių senaties terminas yra 3 metai). Įstatymai numato galimybę susitarti dėl trumpesnio ieškinių termino pardavimo sutartyje. Latvijos įstatymai leidžia pateikti ieškinius dėl pastatų defektų prieš pardavėją 2 metus po pardavimo sutarties sudarymo. Lietuvos įstatymai leidžia pateikti ieškinius dėl pastatų defektų prieš rangovą per šiuos laikotarpius: i) 5 metus dėl atvirų darbų (pvz., dėl tokių matomų statinių, kaip stogas, langai, durys, fasadas, sienos), ii) 10 metų dėl paslėptų darbų (t. y. darbų, kuriuos reikia įvertinti specialiai, pavyzdžiui, inžinerinių tinklų, izoliacijos ir kt.) ir iii) per tam tikrą laikotarpį (paprastai per 1–5 metus), kurį nurodė įrengtų sistemų

(šildymo, elektros sistemų ir kt.) gamintojas. Tačiau Lietuvos rangovų bankroto atveju šie ieškiniai būtų nukreipti į nekilnojamojo turto vystytoją (žr. rizikos veiksnių „Priklausomybė nuo statybos rangovų“). Grupė siekia apsisaugoti nuo garantinių reikalavimų rizikos daugiausia reikalaujama, kad pagrindinis projekto rangovas įsigytų draudimą nuo visos statybos rizikos visam projekto laikotarpiui. Toks draudimas turi būti įsigyjamas atitinkamo projekto finansuotojo (banko), atitinkamos Grupės įmonės ir, jei aktualu, kitų Grupės įmonių naudai. Tačiau to ne visada gali pakakti. Grupė perduoda garantinę atsakomybę rangovui ir subrangovams, bet šie gali neturėti reikiamų finansinių išteklių, kad visiškai užtikrintų žalos atlyginimą Grupei. Nuostolių gali atsirasti dėl rizikos, kuri nėra aptarta Grupės žalos atlyginimo sutartyse ar draudimo liudijimuose, arba jau gali būti neįmanoma įsigyti reikiamą draudimą nuo tam tikros rizikos komerciškai pagrįstomis sąlygomis. Veiksmingai neapdraudus Grupės nuo rizikos dėl inžinerinių ir statybos įsipareigojimų, Grupė galėtų patirti didelių išlaidų ir potencialiai žymių nuostolių. Be to, su projekto ir statybos defektais susiję įsipareigojimai gali turėti neigiamą poveikį viešajai nuomonei apie Grupės veiklą ir klientų, tiekėjų bei darbuotojų nuomonei, o tai gali neigiamai paveikti Grupės verslą, veiklos rezultatus ir finansinę būklę.

Kadangi Grupė yra vystytoja, o ne statybos įmonė, jai iškyla papildoma rizika dėl sumažėjusios projektų kontrolės ir laiko parinkimo, kadangi įtakos gali turėti subrangovų vėlavimas ar įsipareigojimų nevykdymas. Tai galėtų turėti neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Finansinės pagalbos taisyklės

Grupės įmonės yra sudariusios keletą grupės vidaus paskolų sutarčių. Galiojantys įstatymai nustato limitus ir apribojimus tam tikriems grupių vidaus sandoriams, pvz., dukterinių įmonių paskoloms patronuojančiai bendrovei. Pavyzdžiui, Estijos įstatymai leidžia dukterinėms įmonėms teikti paskolą patronuojančiai bendrovei tik jei ši paskola nekenkia skolinančios dukterinės įmonės finansinei būklei ir nepažeidžia jos kreditorių interesų. Pažeidus šiuos limitus ir apribojimus, atitinkama paskolos sutartis gali tapti negaliojančia, o tai reikėtų, kad skolinanti dukterinė įmonė gali nedelsdama pareikalauti gražinti paskolintas sumas. Tai galėtų turėti neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Latvijos įstatymai draudžia patronuojančiai bendrovei, kaip dominuojančiai įmonei, naudotis savo įtaka, siekiant paskatinti dukterinę įmonę kaip priklausomą bendrovę sudaryti sandorius, kurie nėra jai palankūs, ir nekompensuoti per finansinius metus patirtų nuostolių arba nesuteikti dukterinei įmonei reikalavimo teisių į patronuojančią bendrovę. Patronuojanti bendrovė ir jos vadovai, kurie paskatino dukterinę įmonę sudaryti jai nepalankų sandorį, yra solidariai atsakingi už patirtus nuostolius. Dukterinės įmonės vadovai yra solidariai atsakingi kartu su patronuojančia bendrove bei jos vadovais už nesugebėjimą priklausomybės pranešime nurodyti nepalankų sandorį arba tai, kad dukterinė įmonė patyrė nuostolių ir kad jie iš tikrųjų nebuvo kompensuoti.

Lietuvoje tam tikri apribojimai taikomi grupės vidaus paskoloms, t. y. šių paskolų palūkanos turi būti lygiavertės kainai rinkos sąlygomis ir paskolos suma negali viršyti įmonės nuosavo kapitalo didesniu kaip 4:1 santykiu. Jei paskola viršija nurodytą santykį, palūkanos už paskolos dalį, kuri viršija nustatytą santykį, negali būti apskaitomi kaip leistini atskaitymai.

Vokietijos įstatymai leidžia jos ribotos atsakomybės dukterinėms bendrovėms teikti paskolas akcininkams, jei dukterinių įmonių paskolos patronuojančioms bendrovėms nepažeidžia kapitalo palaikymo taisyklių. Pagal šias kapitalo palaikymo taisykles dukterinės įmonės negali teikti paskolų patronuojančioms bendrovėms tokiu mastu, koku lėšos yra būtinos palaikyti įmonės registruotą akcinį kapitalą, nebent būtų sudaryta dominavimo ar pelno ir nuostolių sujungimo sutartis pagal Vokietijos akcinių bendrovių įstatymo 291 straipsnį arba įmonės reikalavimas gražinti paskolą yra visai vertei ir patenkintas rinkos sąlygomis. Vokietijos ribotos atsakomybės įmonės akcininkas taip pat yra atsakingas už tai, jei jis skatina įmonę atlikti veiksmus, dėl kurių įmonė gali bankrutuoti.

Su Grupės sektoriumi susijusi rizika

Makroekonominė aplinka

Nekilnojamojo turto vystytojas linkęs vadovautis bendrais makroekonominės aplinkos reiškiniais. Palūkanų normos, nedarbas, infliacija, asmeninis vartojimas, kapitalo išlaidos ir kiti makroekonominiai rodikliai daro reikšmingą įtaką nekilnojamojo turto vystymui ir kartu galimam Grupės pelningumui. Dėl nepalankių makroekonominės aplinkos įvykių didėja spaudimas nekilnojamojo turto kainoms, nuomos kainoms ir pajamoms.

Nekilnojamojo turto sektoriaus cikliškumas

Nekilnojamojo turto plėtros sektorius yra cikliškas. Su nekilnojamoju turto susijusių sandorių skaičius labai svyruoja, priklausomai nuo nekilnojamojo turto ciklo etapo. Pastaruoju metu cikliškumas Baltijos šalyse buvo gana didelis, kadangi po spartaus kainų augimo, kurį paskatino pigaus finansavimo galimybės, sekė staigus nuosmukis, atsiradęs dėl finansų krizės.

Nekilnojamojo turto nelikvidumas

Daugelis Grupės nekilnojamojo turto portfelio investicijų yra palyginti nelikvidžios ir šio turto pardavimas galėtų ilgai užtrukti. Jei Grupės likvidumas paveikiamas neigiamai, Grupė gali nesugebėti greitai parduoti savo investicijų. Dėl pastarojo meto gana menko aktyvumo Baltijos nekilnojamojo turto rinkoje toliau didėja su nelikvidumu susijusi rizika.

Konkurencija

Grupė veikia konkurencingoje aplinkoje, kurioje yra daug kitų nekilnojamojo turto plėtra Baltijos šalyse užsiimančių įmonių. Nors dėl 2008–2010 m. rinkos nuosmukio konkurencinis spaudimas šiek tiek sumažėjo, tebėra keletas palyginti pakankamai kapitalo turinčių konkurentų, kurie geba vykdyti plėtros projektus, galinčius konkuruoti su Grupės projektais.

Pastaruoju metu suaktyvėjusi nekilnojamojo turto rinka ir geresnės finansavimo galimybės teigiamai veikia kai kuriuos Grupės konkurentus, kurie pradėjo vykdyti keletą savo portfelių projektų. Suaktyvėjus rinkai, taip pat padidėjo kai kurių tarptautinių investuotojų susidomėjimas Baltijos šalių nekilnojamoju turto, todėl padidėjo rizika, kad kai kuriems konkuruojantiems projektams bus suteiktas reikiamas finansavimas.

Grupės projektai taip pat galėtų sulaukti konkurencijos iš kai kurių Baltijos šalių komercinių bankų, kurie parduotų neseniai pastatytą areštuoatą nekilnojamojį turtą. Visi nurodytieji aspektai, susiję su konkurencine Grupės sektoriaus aplinka, galėtų turėti neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams, finansinei būklei ir pelningumui.

Klientų prioritetų pokyčiai

Susijusias nekilnojamojo turto sub-rinkas (būsto rinką, mažmeninės paskirties nekilnojamojo turto rinką), kuriose dirba Grupė, veikia besikeičiančios klientų tendencijos, poreikiai ir prioritetai. Ypač klientų tendencijos, poreikiai ir prioritetai gali keistis priklausomai nuo ekonominių veiksnių ir nuo pastatų stiliaus,

kuriam jie atiduoda pirmenybę. Skirtinguose projekto etapuose Grupė pakartotinai vertina įvairią riziką, įskaitant galimus klientų prioritetų pokyčius. Nėra garantijos, kad Grupė sugebės atpažinti šiuos pokyčius ir laiku pritaikys savo esamas ar planuojamas plėtros veiklas prie klientų prioritetų pokyčių. Jei klientų prioritetai rinkose, kuriose veikia Grupė, tampa nepalankūs Grupės projektams, tai galėtų turėti neigiamą poveikį jos verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Grūpei kyla jos klientų ir tiekėjų kredito rizika

Grupės finansiniai rezultatai ir padėtis tam tikru mastu priklauso nuo jos klientų ir tiekėjų kreditingumo. Jei yra kokių nors nenumatytų aplinkybių, kurios daro poveikį Grupės klientų ir (arba) tiekėjų gebėjimui ar norui mokėti, Grupė gali susidurti su vėluojančiais mokėjimais ar nemokėjimu. Kiekvienas iš šių veiksnių gali turėti esminį neigiamą poveikį Grupės veiklai, perspektyvoms ir finansiniams rezultatams.

Politinė, ekonominė ir teisinė rizika

Rizika, susijusi su verslo vykdymu Baltijos šalyse

Kadangi Estijos, Latvijos ir Lietuvos rinkos yra besiformuojančios rinkos, jose rizika, įskaitant teisinę, ekonominę ir politinę riziką, yra didesnė negu brandžiose rinkose. Pereinamuoju pastarųjų dviejų dešimtmečių laikotarpiu nuo planinės prie rinkos ekonomikos Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje įvyko reikšmingų politinių, teisinių bei ekonominių pokyčių ir rinkos buvo liberalizuotos.

Siekdamos įstoti į Europos Sąjungą, Estija, Latvija ir Lietuva įgyvendino svarbius socialinius ir ekonominius pokyčius, taip pat teisinės bei reguliavimo sistemos reformas. Todėl Estijos, Latvijos ir Lietuvos įstatymų bei kitų teisės aktų skaičius išaugo ir numatoma, kad jis didės ir ateityje dėl įsipareigojimo taikyti Europos Bendrijos teisę.

Per paskutinius du dešimtmečius Estijos, Latvijos ir Lietuvos civiliniai kodeksai bei įmonių, konkurencijos, vertybinių popierių, aplinkosaugos ir kiti įstatymai buvo iš esmės pakeisti, kadangi šios šalys perėjo prie rinkos ekonomikos ir turėjo atitikti Europos Sąjungos reikalavimus bei standartus. Iš dalies naujieji teisės aktai yra visai nenagrinėti teismuose ir nėra susiformavusi aiški administracinė ar teisminė praktika.

Estijos įmonių akcininkų teisės gali skirtis nuo kitose jurisdikcijose įsteigtų įmonių akcininkų teisių

Bendrovė įsteigta pagal Estijos įstatymus, todėl jos akcininkų teisės taikomi Estijos įstatymai ir Bendrovės įstatai. Dėl to Bendrovės organizacinė struktūra, taip pat jos akcininkų teisės ir pareigos gali skirtis nuo kitose jurisdikcijose įsteigtų įmonių akcininkų teisių ir pareigų. Estijos teisės aktai gali suteikti akcininkams konkrečių teisių ir privilegijų, kurių galėtų nebūti kitose jurisdikcijose, ir atvirkščiai – tam tikrų teisių ir privilegijų, kuriomis gali naudotis akcininkai kitose jurisdikcijose, gali nebūti Estijoje.

Latvijos ir Lietuvos teismų sprendimai prieš Bendrovę ir Grupę gali būti įgyvendinami sunkiau negu tuo atveju, jei Bendrovė ir jos vadovybė būtų įsikūrusios Latvijoje ar Lietuvoje

Bendrovė buvo įsteigta pagal Estijos įstatymus ir jos registruota buveinė yra Estijoje. Dauguma Grupės turto yra Estijoje ir didžioji dalis Grupėje dirbančių darbuotojų gyvena Estijoje. Dėl šios priežasties Latvijos ir Lietuvos investuotojai gali susidurti su sunkumais įteikdami šaukimus ar kitus su teisminėmis bylomis susijusius dokumentus kuriam nors Grupės subjektui ir (arba) Grupėje dirbantiems vadovaujantiems darbuotojams. Dėl tos pačios priežasties Latvijos ir Lietuvos investuotojams gali būti sunkiau vykdyti Estijos teismo priimtą sprendimą prieš kurį nors Grupės subjektą ir (arba) Grupėje dirbantį vadovų personalą negu tuo atveju, jei šie subjektai ir (arba) vadovų personalas būtų įsikūrę Latvijoje ar Lietuvoje.

Rizika, susijusi su Estijos mokesčiniu režimu

Šiuo metu Estijoje taikomas pelno mokesčio režimas kai pelno mokestis atidedamas iki pelno paskirstymo. Pelno paskirstymui taikomas 21/79 pelno mokestis nuo grynosios paskirstyto pelno sumos. Galimybė, kad Estija gali pakeisti pelno apmokestinimo tvarką, periodiškai tampa politinių diskusijų objektu, bet šiuo metu neįmanoma įvertinti, ar ir kada gali įvykti tokie pokyčiai. Kiekvienas Estijos pelno apmokestinimo tvarkos pakeitimas galėtų turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

Nepalankūs Latvijos mokesčių režimo pakeitimai gali turėti esminį neigiamą poveikį Grūpei

Grupės įmonėms Latvijoje taikomi šie mokesčiai: PVM, socialinio draudimo įmokos, asmens pajamų mokestis, pelno mokestis ir nekilnojamojo turto mokestis. Pagal Latvijos finansų ministerijos nustatytą Mokesčių politikos strategiją 2011–2014 m., mokesčių mokėtojams neturėtų būti taikomas joks papildomas mokesčių krūvis Latvijoje laikotarpiu iki 2014 m. (imtinai), išskyrus galimai nedidelį nekilnojamojo turto mokesčio padidinimą. Tuo pat metu galiojantis asmens pajamų mokestis gali sumažėti padidinus neapmokestinamas didžiausias pajamas. Tačiau nėra garantijos, kad mokesčių tvarkos pakeitimai Latvijoje nebus tokie, kokie turėtų neigiamą poveikį Grupės verslui ir finansiniams rezultatams.

Be to, Grupę nuolat tikrina Latvijos mokesčių institucija ir atlieka jos auditą. Nors Grupė reguliariai įvertina mokesčių įstatymų laikymąsi ir neapibrėžtus mokesčių punktus, bet kokie neigiami šių nuolatinių tikrinimų rezultatai gali turėti neigiamą poveikį Grupės veiklos rezultatams ir finansinei padėčiai. Visi minėtieji veiksniai gali turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklai, finansinei padėčiai ir finansiniams rezultatams.

Rizika, susijusi su galimais Lietuvos mokesčių režimo pakeitimais

Lietuvos politikai periodiškai diskutuoja dėl mokesčių naštos pakeitimo kapitalui ir darbuotojams. Tačiau šiuo metu nėra inicijuota jokių atitinkamų mokesčių įstatymų pakeitimų ir neįmanoma įvertinti, ar ir (arba) kada tokie pakeitimai gali įvykti. Galimai su mokesčių įstatymų pakeitimais susijusi rizika gali padidėti po parlamento rinkimų Lietuvoje šių metų rudenį.

Rizika, susijusi su Vokietijos mokesčių režimu

Grupės Vokietijos įmonės bendrai apmokestinamos Vokietijoje, ypač pelno mokesčiu, prekybos mokesčiu, PVM ir žemės mokesčiu bei vietiniais mokesčiais (jei taikoma). Be to, Grupės Vokietijos įmonės turi mokėti atlyginimo mokesčių ir socialinio draudimo įmokas už savo darbuotojams mokamus atlyginimus ir joms gali reikėti mokėti pajamų mokesčių už akcininkams paskirstytus dividendus. Šių mokesčių ir įmokų mokėjimas gali keistis dėl (mokesčių) įstatymų pakeitimų, teismų nutarimų ir Vokietijos mokesčių institucijų pateikiamo mokesčių įstatymų aiškinimo (pakeitimų). Šie pakeitimai gali turėti neigiamą poveikį Grupės įmonių Vokietijoje verslui ir finansiniams rezultatams.

Padidėjusios vyriausybės nuostatų laikymosi išlaidos

Negalima garantuoti, kad pagrindinėse Grupės rinkose vyriausybės neįgyvendins naujų nuostatų arba biudžeto ar pinigų politikos tvarkos, arba nepakeis esamų teisės aktų, įskaitant nuostatus ar tvarką, susijusius su apmokestinimu, aplinka, sveikata ir sauga, viešaisiais pirkimais ar valiutų reguliavimu arba turinčius jiems poveikį. Dėl visų esamų nuostatų svarbių pakeitimų ar naujų nuostatų Grupė gali turėti didelių papildomų išlaidų. Grupė gali nesugebėti perkelti šių papildomų išlaidų nekilojamojo turto pirkėjams. Visi svarbūs esamų nuostatų pakeitimai ar nauji nuostatai taip pat galėtų nustatyti apribojimus Grupės veiklai. Tai galėtų turėti esminį neigiamą poveikį Grupės verslui, veiklos rezultatams ir finansinei būklei.

| | | |
|-----|-------------------------------------|--|
| | | <p>Euro zonos rizika Pastarojo meto sutrikimai, susiję su kai kuriomis euro zonos ekonomikomis gali tiesiogiai ar netiesiogiai turėti poveikį Bendrovės veiklos aplinkai per bendros valiutos ir pinigų politikos pokyčius. Ilgalaikiai ir dideli nacionalinių biudžetų deficitai gali neigiamai paveikti visą šios zonos patrauklumą, įskaitant tokias euro zonos valstybes kandidatas, kaip Latvija ir Lietuva, kurios dalyvauja antrajame valiutų kurso mechanizme (VKM II). Dalinis ar visiškas euro zonos žlugimas galėtų turėti esminį poveikį Bendrovės verslui.</p> <p>Palūkanų normos rizika Paimtų paskolų palūkanų normos pagrįstos EURIBOR bazine palūkanų norma, kuri nustatoma nustatymo dieną periodiškai po atitinkamos paskolos sutarties datos. Padidėjus EURIBOR, atitinkamai išaugs Grupės finansinės išlaidos. Be to, dėl aukštų palūkanų normų mažėja nekilnojamojo turto paklausa, o tai savo ruožtu gali turėti neigiamą poveikį Grupės nekilnojamojo turto vertei, taip pat Grupės perkainojimo pelnui. Grupė reguliariai lygina galimus nuostolius, atsirandančius dėl palūkanų normų svyravimų, su apsidraudimo nuo rizikos išlaidomis. Daugeliu atvejų nebuvo apsidraudimo nuo rizikos, kadangi jo išlaidos būtų viršijusios galimus nuostolius, atsirandančius dėl palūkanų normų svyravimų.</p> <p>Valiutų kurso rizika Grupės pajamos pirmiausia išreiškiamos eurais, LVL ir LTL, o išlaidos – eurais. Valiutų kursų svyravimai gali turėti didelį poveikį pelnui iš valiutų kursų, kuris apskaitomas pelno ataskaitoje kiekvienais metais. Be to, galimi valiutų kursų svyravimai gali daryti poveikį Grupės nekilnojamojo turto paklausai, galimybėms gauti finansavimą, statybos darbų kainoms ir kitiems Grupės veiklos aspektams. Pagrindinė valiutų kurso rizika Grupei yra ta, kad kursas, kuriuo šios valiutos yra susietos su EUR, kinta, arba kad kuri nors iš šių valiutų yra atsiejama nuo EUR. Grupė neužsiima apsidraudimo nuo valiutų kurso rizikos veikla, todėl jai kyla valiutų kurso rizika. Bet kokia LVL ar LTL devalvacija ar revalvacija gali turėti neigiamų pasekmių visoms Grupės rinkų šeiminių ekonomikoms ir esminį neigiamą poveikį Grupės finansinei būklei bei veiklos rezultatams.</p> <p>Susieta valiuta gali turėti neigiamą poveikį Latvijos ekonomikai ir dėl to daryti esminę neigiamą įtaką Grupei Nuo 2005 m. gegužės Latvija dalyvauja VKM II ir yra įsipareigojusi išlaikyti centrinį kursą 0,702804 LVL už 1,00 EUR, taikant ±15% svyravimų intervalą. Tačiau Latvija vienašališkai taiko 1% svyravimų intervalą centriniam kursui. Tai, kad LVL yra susietas su EUR, galėtų turėti esminį neigiamą poveikį Latvijos ekonomikai, kadangi susieta valiuta apriboja ekonomikos savireguliacijos mechanizmus. Pavyzdžiui, finansų krizės metu didelės investicijų sumos išimamos iš besivystančių šalių (tokių, kaip Latvija), o tai sukelia vietinės valiutos nuvertėjimą. Nors nuvertėjus vietai valiutai didėja šalies prekybos konkurencingumas (didinant eksportą) ir dėl to sušvelnėja finansų krizės poveikis bei ekonominės pasekmės, susieta valiuta turinčios šalys negali pasinaudoti minėtais savireguliacijos mechanizmais ir dėl to gali patirti didesnę finansų krizės smūgį. Todėl kiekvienos finansų suirutės metu dėl susietų LVL ir EUR gali būti apribotas Latvijos ekonomikos gebėjimas atsigaivinti. Bet kuri galima Latvijos ekonominių sąlygų suirutė, kurios Grupė negali kontroliuoti, galėtų turėti didelį poveikį Grupės verslui, perspektyvoms, finansinei būklei ir veiklos rezultatams neprognozuojamu būdu.</p> <p>Susieta valiuta gali turėti neigiamą poveikį Lietuvos ekonomikai ir dėl to daryti esminę neigiamą įtaką Grupei Nuo 2004 m. birželio Lietuva dalyvauja VKM II ir yra įsipareigojusi išlaikyti centrinį kursą 3,4528 LTL už 1,00 EUR, taikant ±15% svyravimų intervalą. Tačiau Lietuva vienašališkai taiko 0% svyravimų intervalą. Tai, kad LTL yra susietas su EUR, galėtų turėti esminį neigiamą poveikį Lietuvos ekonomikai, kadangi susieta valiuta apriboja ekonomikos savireguliacijos mechanizmus. Pavyzdžiui, finansų krizės metu didelės investicijų sumos išimamos iš besivystančių šalių (tokių, kaip Lietuva), o tai sukelia vietinės valiutos nuvertėjimą. Nors nuvertėjus vietai valiutai didėja šalies prekybos konkurencingumas (didinant eksportą) ir dėl to sušvelnėja finansų krizės poveikis bei ekonominės pasekmės, susieta valiuta turinčios šalys negali pasinaudoti minėtais savireguliacijos mechanizmais ir dėl to gali patirti didesnę finansų krizės smūgį. Todėl kiekvienos finansų suirutės metu dėl susietų LTL ir EUR gali būti apribotas Lietuvos ekonomikos gebėjimas atsigaivinti. Bet kuri galima Lietuvos ekonominių sąlygų suirutė, kurios Grupė negali kontroliuoti, galėtų turėti didelį poveikį Grupės verslui, perspektyvoms, finansinei būklei ir veiklos rezultatams neprognozuojamu būdu.</p> |
| D.3 | Pagrindinė rizika, būdinga Akcijoms | <p>Likvidumas Iki šio Siūlymo nebuvo atviros rinkos Akcijomis. Bendrovė negali užtikrinti, kad po Siūlymo ir įtraukimo į prekybos sąrašą atsirastų ar bus išlaikyta aktyvi prekybos rinka Akcijoms. Siūlymo kaina bus nustatyta derybomis tarp Siūlymo organizatorių ir Bendrovės. Siūlymo Akcijas pasirašantis investuotojas gali nesugebėti jų parduoti už Siūlymo ar didesnę kainą. Akcijų kaina po šio Siūlymo gali būti nepastovi ir labai svyruoti, reaguodama į daugelį veiksnių, įskaitant, be kita ko, a) mūsų bei mūsų konkurentų ketvirtinių ir metinių rezultatų faktinius ir numatomus svyravimus, b) sektoriaus ir rinkos sąlygas, c) įstatymų ir nuostatų pakeitimus, d) Grupės veiklos rezultatų trūkumus, lyginant su vertybinių popierių analitikų prognozuotais rezultatais, e) pranešimus apie Grupę ar jos konkurentus, f) pasaulines ir regionines ekonomines sąlygas, g) bendrą vertybinių popierių rinkų būklę. Daugelis šių veiksnių gali būti Bendrovės nekontroliuojami. Talino vertybinių popierių biržai pateikta paraiška dėl įtraukimo į prekybos sąrašą. Tačiau negalima garantuoti, kad po įtraukimo į sąrašą atsirastų, plėtosis ar bus išlaikoma aktyvi Akcijų prekybos rinka pasibaigus Siūlymui. Talino vertybinių popierių birža iš esmės yra mažiau likvidi ir labiau nepastovi negu kai kurios labiau susiformavusios rinkos kitose šalyse. Santykinai maža rinkos kapitalizacija ir nedidelis Talino vertybinių popierių biržos likvidumas gali pakenkti investuotojų gebėjimui parduoti Akcijas Talino vertybinių popierių biržoje, o tai galėtų padidinti Akcijų kainos svyravimus. Kainas Talino vertybinių popierių biržoje taip pat gali veikti tokie išoriniai veiksniai, kaip bendrai pasaulio rinkų arba konkrečiai kitų besiformuojančių rinkų veiklos rezultatai, arba prekybos ar kapitalo prieaugio mokesčių įvedimas ar pakeitimai. Akcijų kainos svyravimai, kuriuos sukelia siūlymas parduoti didelį papildomų akcijų skaičių Papildomų Akcijų pardavimas ar emisija atviroje rinkoje po Siūlymo galėtų turėti neigiamą poveikį jų rinkos kainai. Pasaulinis koordinavimas ir kai kurie akcininkai susitarė dėl 12 mėnesių laikotarpio kapitalo išdalyto įsipareigojimo, susijusio su Siūlymu. Šie akcininkai kartu turės ar kontroliuos maždaug [●]% visų išleistų Akcijų iš karto po Siūlymo, darant prielaidą, kad bus išleistos visos Siūlymo Akcijos ir neišleistas Papildomos Akcijos (apibrėžtos E.3 skirsnyje toliau), Bendrovės konvertuojamosios obligacijos nebus konvertuotos į akcijas ir nė vienas iš esamų akcininkų neįsigis Siūlymo Akcijų Siūlymo metu. Bendrovei taip pat gali reikėti</p> |

išleisti iki 4 025 758 naujų Akcijų konvertuojant savo išleistas konvertuojamąsias obligacijas.

Siūlymas gali būti sustabdytas ar atšauktas

Gali būti įvairių aplinkybių, kurioms Bendrovė neturi įtakos arba turi labai ribotą įtaką ir kurios gali turėti poveikį Siūlymui. Todėl Bendrovė turi teisę sustabdyti ar atšaukti Siūlymą, jei šios aplinkybės turėtų nepalankų poveikį Siūlymo rezultatams. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, kyla rizika, kad investuotojai gali nesugebėti veiksmingai pasirašyti Siūlymo Akcijų. Be to, šiuo atveju Siūlymo metu investuotojų sumokėtos įmokos gali būti gražintos be jokios kompensacijos ar palūkanų.

Akcijos gali būti išbrauktos iš Talino vertybinių popierių biržos sąrašo arba prekyba Akcijomis Talino vertybinių popierių biržoje gali būti sustabdyta

Jei Bendrovė neatitiks tam tikrų reikalavimų ar neįvykdys tam tikrų įsipareigojimų pagal Estijos įstatymus arba Talino vertybinių popierių biržos taisyklės, Talino vertybinių popierių birža gali išbraukti Akcijas iš sąrašo arba sustabdyti prekybą jomis. Be to, Bendrovė gali prašyti išbraukti akcijas iš Talino vertybinių popierių biržos sąrašo arba sustabdyti prekybą jomis. Nėra garantijos, kad Akcijos niekada nebus išbrauktos iš Talino vertybinių popierių biržos sąrašo ar kad prekyba jomis niekada nebus sustabdyta. Išbraukus Akcijas iš sąrašo, galėtų sumažėti jų likvidumas ir galėtų būti paveiktas investuotojų gebėjimas parduoti jas už patenkinamą kainą. Nors Bendrovė ketina dėti visas pastangas, kad atitiktų visus galiojančius nuostatus ir išvengtų prekybos Akcijomis sustabdymo Talino vertybinių popierių biržoje, negalima visiškai atmesti tokio sustabdymo ateiityje. Neigiamą poveikį Akcijų kainai gali turėti prekybos Akcijomis sustabdymas Talino vertybinių popierių biržoje.

Bendrovė gali nemokėti dividendų

Nėra garantijos, kad Bendrovė mokės dividendus už Akcijas. Taip pat nėra garantijos dėl dividendų, kuriuos ji gali mokėti, sumos. Visų dividendų mokėjimas ir suma priklauso nuo Bendrovės Visuotinio akcininkų susirinkimo ir Grupės turimų pinigų likučių, numatomo pinigų poreikio, veiklos rezultatų ir finansinės būklės, visų Bendrovei teisiškai privalomų finansinių sutarčių apribojimų bei kitų aktualių veiksnių.

Negalėjimas pasinaudoti pirmumo teisėmis

Pagal Estijos komercinį kodeksą įmonės akcininkai bendrai turi pirmumo teisę pasirašyti naujas akcijas proporcingai jų turimoms akcijų dalims. Tačiau šios pirmumo teisės gali būti atsisakyta Visuotinio akcininkų susirinkimo nutarimu, priimtu 3/4 balsų, dalyvaujančių šiame susirinkime, dauguma. Išleidus papildomas akcijas, bet atšaukus pirmumo teisės pasirašyti naujas Akcijas, Bendrovės akcijų dalys ir balsavimo teisės bei pelnas, tenkantis vienai Akcijai, gali sumažėti.

Be to, jei minėta pirmumo teisė nebus atšaukta, Akcijų turėtojai iš Jungtinių Valstijų gali nesugebėti pasinaudoti įstatymo numatytais pirmumo teisėmis ateityje, nebent galiotų registracijos pažyma pagal 1933 m. Jungtinių Valstijų Vertybinių popierių įstatymo su pakeitimais („Vertybinių popierių įstatymas“) „S“ reglamentą („S“ **relamentas**)“ pagal šių teisių atžvilgiu arba būtų taikoma išimtis registracijos reikalavimui. Nepanašu, kad Bendrovė pateiks šią registracijos pažymą ateityje, ir nėra garantijos, kad bus taikoma išimtis registracijos reikalavimams pagal Vertybinių popierių įstatymą tam, kad šie akcininkai iš Jungtinių Valstijų pasinaudotų šiomis įstatymo numatytais pirmumo teisėmis, arba, jei išimtis bus taikoma, kad Bendrovė pasinaudos šiuo pirmumu. Be to, jei Jungtinių Valstijų akcininkai negalės pasinaudoti įstatymo numatytais pirmumo teisėmis, dėl to jų akcijų vertė gali sumažėti. Panaši rizika taip pat gali būti susijusi su investuotojais iš tam tikrų kitų jurisdikcijų, kur galioja reikalavimai, panašūs į nurodytus Jungtinių Valstijų reikalavimus.

Akcijų laikymas nominalaus turėtojo sąskaitoje

Akcijas galima laikyti nominalaus turėtojo sąskaitoje. Pagal Estijos įstatymus visos nominalaus turėtojo sąskaitoje laikomos Akcijos (įskaitant Akcijas, kurios yra laikomos su Latvijos Centrinio Depozitoriumo ir Lietuvos Centrinio depozitoriumo priežiūra, kurios yra laikomos ECVPR nominalaus turėtojo sąskaitose Latvijos Centriniam Depozitoriume ir Lietuvos Centriniam Depozitoriume) laikomos nominalaus turėtojo sąskaitoje, gali netekti tam tikrų teisių ar privilegijų, lyginant su investuotojais, kurie laiko Akcijas savo vertybinių popierių sąskaitoje. Tai būtų kontrečiu atveju, kai Bendrovė atliktų su akciniu kapitalu ar Akcijomis susijusius pakeitimus (pvz., konsoliduodama Akcijas ar teikdama pirmumo teisę akcininkams kai išleidžia naujas Akcijas), kai Bendrovė laikytų visas nominalaus turėtojo sąskaitoje laikomas Akcijas kaip priklausančias vienam investuotojui. Nepaisant aukščiau paminėto, su Akcijomis susietos teisės balsuoti ir gauti dividendus bei kitokį paskirstymą yra vienodos nepriklausomai ar būtų laikomos nominalaus turėtojo sąskaitose ar kitose vertybinių popierių sąskaitose.

Ribotos analitikų apžvalgos

Prekybos Akcijomis rinka priklausys nuo tyrimų ir pranešimų, kuriuos šio sektoriaus ar vertybinių popierių analitikai gali skelbti apie Grupę ar jos verslą. Grupė nekontroliuoja šių analitikų. Jei vienas ar daugiau analitikų, kurie aprašo Grupę, sumažina Akcijų įvertinimą, Akcijų kaina gali kristi. Jei vienas ar keli iš šių analitikų nustoja rašyti apie Grupę ar neišleidžia reguliarių pranešimų apie ją, Bendrovė gali būti nematoma finansų rinkose ir dėl to Akcijų kaina ar prekybos jomis apimtys gali sumažėti.

Siūlymo Akcijų perleidimo apribojimai ir atviros rinkos perparduoti Akcijas nebuvimas Jungtinėse Valstijose

Siūlymo Akcijos nėra įregistruotos Jungtinėse Valstijose pagal „S“ reglamentą ar bet kuriuos kitus galiojančius vertybinių popierių įstatymus, todėl joms taikomi šiuose įstatymuose numatyti perleidimo apribojimai. Bendrovė neketina i) įtraukti Akcijų į kokios nors Jungtinių Valstijų veikiančios biržos sąrašą, ii) įtraukti Akcijų į prekybos sąrašą kokioje nors elektroninėje prekybos atstovų kotiravimo sistemoje Jungtinėse Valstijose ar kaip nors kitaip sukurti atvirą rinką Akcijoms perparduoti Jungtinėse Valstijose. Akcijos yra „apriboti vertybiniai popieriai“, kaip apibrėžta „S“ reglamento 144 taisyklės a dalies 3 punkte, todėl jomis negalima laisvai prekiauti Jungtinėse Valstijose. Yra papildomų apribojimų Siūlymo Akcijų perpardavimui: i) perparduodantiems asmenims, kurie yra Jungtinėse Valstijose, ir (arba) ii) įsigyjantiems asmenims, kurie yra Jungtinėse Valstijose. Panaši rizika taip pat gali būti susijusi su asmenimis iš tam tikrų kitų jurisdikcijų, kur galioja reikalavimai, panašūs į nurodytus Jungtinių Valstijų reikalavimus.

Dėl suirutės besiformuojančiose rinkose galėtų nukentėti Akcijų vertė

Finansinė ar kitokia suirutė besiformuojančiose rinkose pastaruoju metu turėjo neigiamą poveikį rinkos kainoms pasaulio vertybinių popierių rinkose tų įmonių, kurios veikia šį poveikį patiriančiose besivystančiose ekonomikose. Nėra garantijos, kad vėl pasikartojantis nepastovumas, kurį sukels būsima finansinė suirutė ar kiti, pavyzdžiui, politiniai veiksniai, kurių gali atsirasti kitose besiformuojančiose rinkose ar kaip nors kitaip, nepadarys neigiamo poveikio Akcijų vertei, net jei Estijos ekonomika išliks santykinai stabilii.

Apmokestinimo tvarka, taikoma investuotojams į Estijos įmonę gali skirtis priklausomai nuo investuotojų veiklos vietos mokesčių tikslais

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Ši Bendrovė yra įsteigta ir veikia pagal Estijos įstatymus, todėl jai taikoma Estijos mokesčių tvarka dėl pelno paskirstymo ir kitų Bendrovės išmokų akcininkams. Pajamų iš šių išmokų, taip pat kitų pajamų iš akcijų pardavimo apmokestinimas gali skirtis priklausomai nuo konkrečių investuotojų veiklos vietos mokesčių tikslais ir nuo dvigubo apmokestinimo išvengimo sutarčių su Estija buvimu. Konkretiems investuotojams taikomos nuostatos gali būti nepalankios arba gali neigiamai pasikeisti.</p> <p>Negali būti jokio užtikrinimo, kad Bendrovė nebus laikoma pasyvia užsienio investicijų bendrove („PUII“) kuriais nors mokestiniais metais. Jei Bendrovė būtų laikoma PUII mokestiniais metais, kuriais koks nors Jungtinių Valstijų investuotojas turėjo akcijų, šiam investuotojui galėtų būti taikomos tam tikros nepalankios Jungtinių Valstijų federalinio pelno mokesčio pasekmės.</p> <p>Kiekvienas investuotojas gali būti apmokestinamas už Estijos ribų ir dėl to turėtų pasitarti su savo mokesčių konsultantu. Nėra garantijos, kad dėl veiklos, kuria Grupė gali užsiimti kada nors ateityje, investuotojui nebus taikomi kokie nors kiti mokesčiai.</p> <p>Estijos juridiniai asmenys nemoka pelno mokesčio už kapitalo prieaugį iš Akcijų pardavimo ar mainų iki paskirstymo. Paprastai pelno mokestis neimamas už nereziduojančių (juridinių ar fizinių) asmenų realizuotą pelną. Tačiau Estijos pelno mokestis mokamas už kapitalo prieaugį iš „nekilnojamojo turto įmonės“ Akcijų pardavimo ar mainų, jei nereziduojančio asmens akcijų dalis viršija 10%. Šiuo tikslu „nekilnojamojo turto įmonė“ yra įmonė, kurios 50% nekilnojamojo turto sutartinių investicijų fondo ar kito turto perleidimo metu arba 2 metų laikotarpiu iki perleidimo tiesiogiai ar netiesiogiai sudarė nekilnojamas turtas ar kilnojamieji statiniai, esantys Estijoje. Todėl jei Bendrovė būtų laikoma „nekilnojamojo turto įmone“, atsirastų reikalavimas mokėti Estijos pelno mokestį už kapitalo prieaugį iš Akcijų pardavimo ar mainų, kurį atliko nereziduojantis asmuo, turintis daugiau kaip 10% Bendrovės akcinio kapitalo iki šio pardavimo ar mainų.</p> <p>Sprendimų vykdymo Bendrovės atžvilgiu apribojimai</p> <p>Bendrovė įsteigta Estijoje. Europos Sąjungos valstybių narių (išskyrus Daniją) teismų sprendimai turi būti pripažįstami ir vykdomi Estijoje pagal Tarybos reglamentą (EB) Nr. 44/2001 arba Europos Parlamento ir Tarybos reglamentą (EB) Nr. 805/2004, nereikalaujant jokios specialios tvarkos.</p> <p>Pagal Estijos civilinio proceso kodekso 620 straipsnio 1 dalį užsienio valstybių teismų sprendimai, išskyrus Europos Sąjungos valstybių narių teismų sprendimus, turi būti pripažįstami Estijoje su tam tikromis išimtimis, pavyzdžiui, išskyrus sprendimus, kurie prieštarauja Estijos viešajai tvarkai ar ankstesniam sprendimui, susijusiam su tuo pačiu ieškinio pareiškimo pagrindu ir tarp tų pačių šalių, sprendimus kur atsakovas negalėjo pagrįstai apginti savo teisių ir sprendimų, kuriuos priėmė neįgaliotasis teismas. Šiais išimtiniais atvejais užsienio valstybių teismų sprendimai, išskyrus Europos Sąjungos valstybių narių teismų sprendimus, nėra vykdomi Estijoje be pakartotinio teismo proceso dėl šių sprendimų objekto, susijusio su bylos esme.</p> |
|--|--|--|

E skirsnis. Siūlymas

| Punktas | Pavadinimas | Informacijos atskleidimas |
|---------|---|--|
| E.1 | Grynujų pajamų bendra suma. Numatoma Siūlymo išlaidų bendra suma (įskaitant numatomas išlaidas, kurias dengia investuotojas) | <p>Skačiuojama, kad Bendrovės visos grynosios pajamos sudarys maždaug 69,2 milijono EUR, atskaičius Siūlymo mokesčius ir išlaidas, darant prielaidą, kad visos Siūlymo Akcijos bus pasirašytos ir išleistos už kainą pagal Siūlymo kainos intervalo vidurkį, išskyrus visas pajamas, gautas iš visų Papildomų akcijų (apibrėžtų E.3 skirsnyje toliau) emisijos.</p> <p>Su Siūlymu susijusios visos numatomos Bendrovės išlaidos sudaro 3,9 milijono EUR.</p> |
| E.2a | Siūlymo priežastys, pajamų naudojimas, numatoma grynoji pinigų suma | <p>Siūlymo tikslas – gauti papildomą nuosavą kapitalą finansuoti Grupės nekilnojamojo turto plėtros veiklą. Grupė planuoja panaudoti už Siūlymą gautas pajamas, be kita ko, statyti tris Grupės objektus: a) „Tondi“ kvartalą Taline; b) „Peterburi Rd“ prekybos centrą Taline ir c) „Tallinas St“ gyvenamąjį kompleksą Rygoje. Valdybos nuomone, tikslaus lėšų paskirstymo plėtros projektams negalima nustatyti šio Prospekto dieną. Tikslių lėšų paskirstymą įvairiems plėtros projektams nustatys Bendrovė vėlesniame etape, remdamasi paskolų gavimo galimybėmis ir išankstiniais pardavimais.</p> <p>Be to, Grupė planuoja panaudoti dalį pajamų bendriems įmonių tikslams (įskaitant galimą nesumokėtų skolų grąžinimą). Grupė naudos pajamas bendriems įmonių tikslams tokiu mastu ir laiku, kokiu ši pajamų dalis nėra reikalinga finansuoti Grupės nekilnojamojo turto plėtros veiklą. Dalis pajamų taip pat bus pervesta į Bendrovės įstatymų numatytą rezervą pagal jos įstatus.</p> <p>Tikslių pajamų panaudojimą nustatys Valdyba pagal Bendrovės metinius biudžetus, kuriuos tvirtina Stebėtojų taryba, ir kitus atitinkamus nutarimus, kuriuos kartais gali priimti Stebėtojų taryba.</p> <p>Be minėtųjų investicijų planuojama, kad Siūlymas išplės Grupės investuotojų bazę ir sudarys galimybę įtraukti Akcijas į Talino vertybinių popierių biržos sąrašą. Manoma, kad įtraukimas į prekybos sąrašą padidins Akcijų likvidumą ir sustiprins Grupės padėtį esamų bei galimų klientų ir kitų bendradarbiaujančių partnerių atžvilgiu.</p> <p>Skačiuojama, kad Bendrovės visos grynosios pajamos sudarys maždaug 69,2 milijono EUR, atskaičius Siūlymo mokesčius ir išlaidas, darant prielaidą, kad visos Siūlymo Akcijos bus pasirašytos ir išleistos už kainą pagal Siūlymo kainos intervalo vidurkį, išskyrus visas pajamas, gautas iš visų Papildomų akcijų emisijos. Su Siūlymu susijusios visos numatomos Bendrovės išlaidos sudaro 3,9 milijono EUR.</p> |
| E.3 | Siūlymo sąlygos | <p>Bendrovė siūlo 37 000 000 naujos emisijos Siūlymo Akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 0,2 EUR. Siūlymo Akcijos siūlomos: i) visuomenei Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje („Mažmeninis siūlymas“) ir ii) kvalifikuotiems investuotojams Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje bei už jų ribų („Institucinis siūlymas“).</p> <p>Mažmeninis siūlymas skirtas visiems fiziniams ir juridiniams asmenims Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, išskyrus asmenis, kurie klasifikuojami kaip kvalifikuoti investuotojai pagal Estijos, Latvijos ir Lietuvos įstatymus.</p> <p>Siūlymo Akcijų pasirašymo laikotarpis („Siūlymo laikotarpis“) prasidės 2012 m. rugpjūčio 27 d. 10.00 val. (Rytų Europos laiku – Estijos, Latvijos ir Lietuvos laiku) ir baigsis 2012 m. rugsėjo 7 d. arba maždaug tą dieną 16.00 val. (Rytų Europos laiku – Estijos, Latvijos ir Lietuvos laiku).</p> <p>Siūlymo kainą, kuri mokama už kiekvieną išleistą Siūlymo Akciją („Siūlymo kaina“), nustatys Bendrovės Stebėtojų taryba, pasitarusi su UAB „Porta Finance“ („Patarėjas“) ir „AS LHV Pank“ („Pasaulinis</p> |

koordinatorius"), po tai, kai bus užbaigtas investuotojų paraiškų priėmimo procesas, skirtas kvalifikuotiems investuotojams Institucinio siūlymo metu. Siūlymo Akcijos kaina bus vienoda visiems Mažmeninio siūlymo ir Institucinio siūlymo investuotojams. Siūlymo kainos intervalas yra nuo 1,90 iki 2,05 EUR („**Siūlymo kainos intervalas**“). Galutinė Siūlymo kaina bus paskelbta biržos pranešime spaudai 2012 m. rugsėjo 10 d. arba maždaug tą dieną ir Bendrovės interneto svetainėje www.prokapital.com.

Bendrovė suteikė Pasauliniam koordinatoriui galimybę reikalauti, kad Bendrovė išleistų iki 1 000 000 papildomų naujų Akcijų („**Papildomos akcijos**“) kartu su Siūlymo Akcijų emisija, siekiant padengti galimą paraiškų akcijoms įsigyti perviršį. Bendrovė taip pat suteikė Pasauliniam koordinatoriui galimybę, kuria galima pasinaudoti per 30 dienų nuo prekybos Akcijomis Talino vertybinių popierių biržoje pradžios, taikyti stabilizavimo priemones pagal Europos Komisijos reglamentą (EB) Nr. 2273/2003. Taikydamos stabilizavimo priemones, Pasaulinis koordinatorius gali pirkti Akcijas rinkoje už sumą, kuri neviršija išleistų Papildomų akcijų sumos, kad stabilizuotų ar išlaikytų Akcijų rinkos kainą ir jas parduotų Bendrovei.

Dėl Bendrovės akcinio kapitalo sąlyginio padidinimo 8 000 000 EUR nutarimą priėmė Bendrovės Visuotinis akcininkų susirinkimas, įvykęs 2012 m. rugpjūčio 14 d. Faktinį akcinio kapitalo didinimą vykdys Bendrovės Valdyba.

Bendrovės esami akcininkai ir jos Valdybos, Stebėtojų tarybos bei administracijos nariai ir Grupės įmonių darbuotojai gali dalyvauti Siūlyme Prospekte nustatytais Siūlymo sąlygomis. Bendrovė nežino, ar šie asmenys ketina ar neketina dalyvauti Siūlyme. Kiek Bendrovei žinoma, nė vienas iš šių asmenų neketina pasirašyti daugiau kaip 5% Siūlymo Akcijų.

Bendrovė tikisi paskelbti Siūlymo kainą ir Siūlymo rezultatus, įskaitant visą kiekį Siūlymo Akcijų, paskirstytų per Institucinį siūlymą ir Mažmeninį siūlymą, 2012 m. rugsėjo 10 d. arba apie tą datą per Talino vertybinių popierių biržą ir Bendrovės interneto svetainėje (www.prokapital.com).

Kad galėtų pasirašyti Siūlymo Akcijas per Mažmeninį Siūlymą, investuotojas turi atidaryti vertybinių popierių sąskaitą a) ECVPR, b) pas bet kokį saugotoją, kuris yra Latvijos centrinio depozitoriumo dalyvis ir turi lėšų mokėjimo atstovą Estijoje, arba c) pas bet kokius registruotus vertybinių popierių sąskaitų operatorius Lietuvoje, kurie turi lėšų mokėjimo atstovą Estijoje. Investuotojas taip pat turi pateikti pasirašymo pasižadėjimą („**Pasirašymo pasižadėjimas**“) per atitinkamą Saugotoją, kuris tvarko šio investuotojo atitinkamą vertybinių popierių sąskaitą. Investuotojas gali teikti paraišką dėl Siūlymo Akcijų pasirašymo tik už viršutinę kainos intervalo ribą, t. y. po 2,05 EUR už Siūlymo Akciją („**Pasirašymo kaina**“). Investuotojo pateikti keli galimi Pasirašymo pasižadėjimai apjungiami paskirstymo tikslais.

Investuotojas privalo užtikrinti, kad Pasirašymo pasižadėjime pateikti duomenys yra teisingi, išsamūs ir įskaitomi. Neišsamus, neteisingas ar neaiškus Pasirašymo pasižadėjimas gali būti atmetas. Investuotojas gali pateikti Pasirašymo pasižadėjimą asmeniškai arba per atstovą, kurį jis įgalioja (įstatymų reikalaujama forma) pateikti Pasirašymo pasižadėjimą ir atlikti atitinkamus mokėjimus.

Laikoma, kad Pasirašymo pasižadėjimas pateiktas ir įsigalioja tuo momentu, kai atitinkamo investuotojo sandorio nurodymas pateikiamas ECVPR atitinkamo įsakymo, gauto iš investuotojo saugotojo ar atitinkamos pasirašymo vietos, pagrindu.

Pateikdamas Pasirašymo pasižadėjimą, kiekvienas investuotojas:

- patvirtina, kad jis (ji) perskaitė Prospektą anglų kalba ir jo santraukos vertimą į anglų (estų, lietuvių, latvių) kalbą, įskaitant be apribojimų „Rizikos veiksnių“ skirsnį ir teisių bei įsipareigojimų, atsirandančių dėl turimų Akcijų nuosavybės teisės, aprašymą, ir priima šiame skirsnyje bei kitus Prospekte nustatytas Siūlymo sąlygas ir nuostatas ir sutinka su Bendrove, kad šios sąlygos bus jam (jai) taikomos įsigyjant Siūlymo Akcijas;
- pripažįsta, kad Siūlymas nėra Bendrovės Siūlymo Akcijų pasiūlymas teisine prasme ar kaip nors kitaip ir kad pats Pasirašymo pasižadėjimo pateikimas nesuteikia investuotojui teisės įsigyti Siūlymo Akcijas ir jį pateikus nėra sudaroma Siūlymo Akcijų pardavimo ar pasirašymo sutartis;
- sutinka, kad investuotojo Pasirašymo pasižadėjime nurodytas Siūlymo Akcijų skaičius bus laikomas didžiausiu Siūlymo Akcijų, kurias jis nori įsigyti, skaičiumi („**Didžiausias kiekis**“) ir kad investuotojas gali gauti Siūlymo Akcijų, kurių yra mažiau (bet ne daugiau) už Didžiausią kiekį;
- įsipareigoja įsigyti ir apmokėti jam (jai) paskirstytų Siūlymo Akcijų skaičių, laikantis Siūlymo nuostatų ir sąlygų;
- neatšaukiamai įgalioja atitinkamą Saugotoją ir ECVPR registruotojų ir, jei reikia, Latvijos centrinį depozitoriumą arba Lietuvos centrinį depozitoriumą pakeisti investuotojo sandorio nurodyme pateiktą informaciją, įskaitant: a) nurodyti sandorio vertės datą ir b) nurodyti i) Siūlymo Akcijų, kurias pasirašys investuotojas, skaičių, ii) Siūlymo kainą (nustatytą po Siūlymo laikotarpio) kaip kainą už vieną Akciją ir iii) visą sandorio sumą, nustatytą dauginant Siūlymo kainą iš atitinkamam investuotojui paskirstytų Siūlymo Akcijų skaičiaus;
- patvirtina, kad jis (ji) nėra JAV pilietis(ė) „S“ reglamento prasme ir nepriklauso jokiai kitai jurisdikcijai, kurioje Pasirašymo pasižadėjimo pateikimas laikomas įstatymų pažeidimu, taip pat pareiškia, kad jis (ji) turi teisę pateikti Pasirašymo pasižadėjimą pagal Prospektą;
- patvirtina žinantis(i), kad Pasirašymo pasižadėjimas yra besąlyginis, be jokių išlygų ir neatšaukiamas laikotarpiu, per kurį jis teisiškai galioja investuotojams Prospekto sąlygomis; ir
- patvirtina žinantis(i), kad investavimas į akcijas susijęs su jam būdinga investavimo rizika, kuri gali neatitikti jo (jos) žinių ir patirties.

Bendrovė nusprendė dėl Siūlymo Akcijų paskirstymo, nustačiusi Siūlymo kainą po Siūlymo laikotarpio 2012 m. rugsėjo 10 d. arba apie tą datą. Institucinio siūlymo ir Mažmeninio siūlymo dalių dydis nėra iš anksto nustatytas. Visą Siūlymo Akcijų kiekį, kuris bus paskirstomas per Institucinį Siūlymą ir Mažmeninį siūlymą, nustatys Bendrovė, pasitarusi su Patarėju ir Pasauliniu koordinatoriumi, paskirstymo procese po Siūlymo laikotarpio, remdamasi skirtingų investuotojų grupių Siūlymo Akcijų poreikiu. Pasitarusi su Patarėju ir Pasauliniu koordinatoriumi, Bendrovė savo nuožiūra nustatys, kaip tiksliai bus paskirstomos Siūlymo Akcijos kvalifikuotiems investuotojams. Pasitarusi su Patarėju ir Pasauliniu koordinatoriumi, Bendrovė nustatys Mažmeniniam siūlymui taikomus paskirstomus procentus:

- Siūlymo Akcijos bus paskirstytos investuotojams taikant laipsniško paskirstymo metodiką. Pagal laipsniško paskirstymo metodiką Bendrovė kartu su Patarėju, Pasauliniu koordinatoriumi ir Pagrindiniu platintoju po Siūlymo laikotarpio nustatys vieną ar kelis (Siūlymo Akcijų skaičiaus) paskirstymo lygius ir kiekvienam lygiui taikomus paskirstymo procentus;
- Sandorio suma kiekviename Pasirašymo pasižadėjime bus padalinta į skirtingas dalis, pvz., dalį, esančią žemiau pirmo lygio (bus priimtas šios dalies x%), dalį, esančią tarp pirmo ir antro lygiu (bus priimtas šios dalies y%), dalį, viršijančią antrą lygį (bus priimtas šios dalies z%) ir t.t. Pagrindiniai lygių nustatymo ir procentų paskirstymo kriterijai yra: a) visa Siūlymo Akcijų paklausa Mažmeniniame siūlyme; b) Mažmeninio siūlymo Pasirašymo pasižadėjimų dydis ir c) Mažmeniniame siūlyme Pasirašymo

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------|---|---|----------------------------------|---|--|---|
| | | <p>pasižadėjimus pateikusių investuotojų skaičius.</p> <p>Išskyrus tai, kad Grupės darbuotojai Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje turi teisę į pirmenybinį 1 850 000 Siūlymo akcijų paskirstymą („Pirmenybinis paskirstymas“), investuotojams Estijoje, Latvijoje ir Lietuvoje nėra iš anksto nustatytos dalies. Siekiant išvengti abejonių, šis Pirmenybinis paskirstymas nėra viešas vertybinių popierių siūlymas kitose valstybėse, išskyrus Estiją, Latviją, Lietuvą, ir jokiame Grupės vadovybės nariui ar darbuotojui Siūlymo Akcijos nėra siūlomos su teise dalyvauti Pirmenybiniame paskirstyme, nebent šis asmuo yra fizinis asmuo, esantis Estijoje, Latvijoje ar Lietuvoje. Pirmenybinio paskirstymo metu iki 1 850 000 Siūlymo Akcijų bus paskirstytos Pirmenybę turintiems darbuotojams, kurie dalyvauja Mažmeniniame siūlyme.</p> <p>Siūlymo atšaukimas</p> <p>Jei atšaukiamas visas Siūlymas ar kuri nors jo dalis, Bendrovė apie tai praneš per Talino vertybinių popierių biržą ir savo interneto svetainėje. Nuo pranešimo momento visos šalių teisės ir pareigos, susijusios su anuliuojama Siūlymo dalimi, nustoja galioti.</p> <p>Nepaisant to, kas pasakyta prieš tai, Bendrovė anuliuoja Siūlymą ir neišleidžia Siūlymo Akcijų, jei Bendrovės numatomos pajamos iš Siūlymo būtų mažesnės kaip 10 milijonų EUR.</p> | | | | | | | | | | |
| | | <p>Pagrindinės datos:</p> | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1"> <tr> <td>Siūlymo laikotarpio pradžia</td> <td>2012 m. rugpjūčio 27 d.</td> </tr> <tr> <td>Siūlymo laikotarpio pabaiga</td> <td>2012 m. rugsėjo 7 d.</td> </tr> <tr> <td>Nustatoma ir paskelbiama Siūlymo kaina ir Siūlymo Akcijų paskirstymas</td> <td>2012 m. rugsėjo 10 d. arba apie tą datą</td> </tr> <tr> <td>Atsiskaitymas už Siūlymo Akcijas</td> <td>2012 m. rugsėjo 13 d. arba apie tą datą</td> </tr> <tr> <td>Prasideda prekyba Akcijomis Talino vertybinių popierių biržoje</td> <td>2012 m. rugsėjo 14 d. arba apie tą datą</td> </tr> </table> | Siūlymo laikotarpio pradžia | 2012 m. rugpjūčio 27 d. | Siūlymo laikotarpio pabaiga | 2012 m. rugsėjo 7 d. | Nustatoma ir paskelbiama Siūlymo kaina ir Siūlymo Akcijų paskirstymas | 2012 m. rugsėjo 10 d. arba apie tą datą | Atsiskaitymas už Siūlymo Akcijas | 2012 m. rugsėjo 13 d. arba apie tą datą | Prasideda prekyba Akcijomis Talino vertybinių popierių biržoje | 2012 m. rugsėjo 14 d. arba apie tą datą |
| Siūlymo laikotarpio pradžia | 2012 m. rugpjūčio 27 d. | | | | | | | | | | | |
| Siūlymo laikotarpio pabaiga | 2012 m. rugsėjo 7 d. | | | | | | | | | | | |
| Nustatoma ir paskelbiama Siūlymo kaina ir Siūlymo Akcijų paskirstymas | 2012 m. rugsėjo 10 d. arba apie tą datą | | | | | | | | | | | |
| Atsiskaitymas už Siūlymo Akcijas | 2012 m. rugsėjo 13 d. arba apie tą datą | | | | | | | | | | | |
| Prasideda prekyba Akcijomis Talino vertybinių popierių biržoje | 2012 m. rugsėjo 14 d. arba apie tą datą | | | | | | | | | | | |
| E.4 | Interesai, reikšmingi atsižvelgiant į Siūlymą, konfliktinio pobūdžio interesai | <p>Valdybai nėra žinoma apie jokių esamų ar galimų interesų konfliktus tarp Bendrovės Stebėtojų tarybos, Valdybos narių ir kitų vadovų pareigų bei jų asmeninių interesų ir kitų pareigų. Valdybos įsitikinimu, šie asmenys neturi jokių su Siūlymu susijusių esminių turtinių interesų. Be to, visi Stebėtojų tarybos nariai ir kiti vadovai patvirtino Valdybai neturintys esamų ir galimų interesų konfliktų dėl Siūlymo. Dar daugiau, Valdyba nežino jokių susitarimų ar planų su stambiais akcininkais, klientais, tiekėjais ar kitais asmenimis, pagal kuriuos kuris nors asmuo buvo išrinktas į Stebėtojų tarybą, Valdybą ar jam buvo skirtos kitos vadovaujančios pareigos Bendrovėje.</p> | | | | | | | | | | |
| E.5 | Asmens arba subjekto, siūlančio parduoti vertybinius popierius, vardas, pavardė arba pavadinimas. Susitarimai dėl kapitalo įšaldymo: susijusios šalys; kapitalo įšaldymo laikotarpis | <p>Netaikoma: nėra parduodančių Akcininkų. AS Pro Kapital Grupp investuotojams siūlo pasirašyti Siūlymo Akcijas Prospekte nustatytomis sąlygomis ir nuostatomis.</p> <p>Kapitalo įšaldymo sutartis</p> <p>Pasaulinis koordinatorius ir kai kurie Bendrovės akcininkai (įskaitant „A.F.I. American Financial Investments Ltd., Sueno Latino AG, Katmandu Stiftung, Zunis S.A., Svalbork Invest OÜ, Giuseppe Prevosti, Eginvest Ltd ir Setimm Establishment) susitarė dėl 12 mėnesių laikotarpio kapitalo įšaldymo įsipareigojimo, susijusio su Siūlymu. Šie akcininkai kartu turės ar kontroliuos maždaug 60,37% visų neapmokėtų Akcijų prieš Siūlymą ir 35,60% visų esamų Akcijų iš karto po Siūlymo, darant prielaidą, kad bus išleistos visos Siūlymo Akcijos ir neišleistos Papildomos akcijos, Bendrovės konvertuojamosios obligacijos nebus konvertuotos į akcijas ir nė vienas iš esamų akcininkų neįsigis Siūlymo Akcijų Siūlymo metu.</p> <p>Pagal šias kapitalo įšaldymo sutartis kiekvienas akcininkas įsipareigojo tiesiogiai ar netiesiogiai neišleisti, nesiūlyti, nesusitarti parduoti ar kitaip neparduoti Akcijų, kurias jie turėjo kapitalo įšaldymo sutarties sudarymo metu, 365 dienų laikotarpiu po įtraukimo į prekybos sąrašą pradžios be Pasaulinio koordinatoriaus išankstinio raštiško sutikimo.</p> | | | | | | | | | | |
| E.6 | Tiesioginis sumažėjimas. Tiesioginio sumažėjimo suma ir procentinis dydis, kai Esamas akcininkas nepasirašo per Siūlymą | <p>Pasibaigus Siūlymui, darant prielaidą, kad visos pasiūlytos Siūlymo Akcijos ir Papildomos akcijos bus pasirašytos ir išleistos ir nė viena Bendrovės išleista konvertuojamoji obligacija nebus konvertuota į Akcijas, Siūlymo Akcijos sudarys apytikriai 41,67% Bendrovės akcinio kapitalo, darant prielaidą, kad visos Papildomos akcijos bus išleistos, arba 41,03% Bendrovės akcinio kapitalo, darant prielaidą, kad nebus išleista jokių Papildomų akcijų. Laikant, kad visos Siūlymo Akcijos bus išleistos, nė viena Bendrovės išleista konvertuojami obligacija nebus konvertuota į Akcijas ir joks esamas Bendrovės akcininkas Siūlymo metu neįsigis jokių Siūlymo Akcijų ar Papildomų akcijų, tokio Bendrovės esamo akcininko akcijų dalies vertė sumažės:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 41,67%, darant prielaidą, kad bus išleistos visos Papildomos akcijos, arba - 41,03%, darant prielaidą, kad nebus išleista jokių Papildomų akcijų. | | | | | | | | | | |
| E.7 | Numatomos Bendrovės išlaidos, kurias dengia investuotojas | <p>Nėra jokių tiesioginių Bendrovės išlaidų, kurias dengia investuotojas pasirašydamas Siūlymo Akcijas, t. y. netaikomi jokie produkto mokesčiai, įrašymo mokesčiai, valdymo mokesčiai ar išbraukimo mokesčiai.</p> | | | | | | | | | | |