

KOKKUVÖTE

Käesolev kokkuvõte on lühiülevaade informatsioonist, mis on avaldatud Arco Vara AS (edaspidi **Selts**) aktsiate avaliku pakkumise (edaspidi **Pakkumine**), noteerimise ja kauplemisele võtmise prospektis (edaspidi **Prospekt**). Käesolev kokkuvõte on koostatud kooskõlas kohalduvate avalikustamismäärustega, millele viidatakse kui „osadele“. Nimetatud osad on nummerdatud ja jagunevad jagude A–E (A.1–E.7) vahel. Käesolev kokkuvõtte sisaldab neid osi, mille avalikustamine on nõutav seda liiki väärtpaberite ja emitendi puhul. Kuivõrd teatud osade avalikustamine ei ole nõutav, võib osade numeratsioon esineda lünki. Isegi juhul, kui kokkuvõtte peab väärtpaberite ja emitendi liigi tõttu sisaldama teatud osa, ei pruugi vastavat osa käsitlevat teavet olla võimalik anda. Sellisel juhul on kokkuvõttes esitatud osa lühikirjeldus ja lisatud märkus „ei ole asjakohane“.

Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
A.1	Sissejuhatus ja hoiatused	Käesolevat kokkuvõtet tuleb lugeda kui Prospekti sissejuhatust ning mis tahes otsus Seltsi aktsiatesse investeerimise kohta peab põhinema Prospektil tervikuna. Kui kohtusse esitatakse Prospektis sisalduva teabega seonduv nõue, võib vastavalt kohalduvale õigusele langeda hagejale kohustus kanda enne kohtumenetluse algatamist Prospekti tõlkimise kulud. Tsiviilõiguslik vastutus tekib üksnes nendel isikutel, kes on koostanud käesoleva kokkuvõtte või selle tõlke, kuid seda üksnes juhul, kui käesolev kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või vastuolus Prospekti teiste osadega või kui see ei anna koos Prospekti teiste osadega lugedes põhiteavet, mis aitaks investoritel otsustada Seltsi aktsiatesse investeerimise üle.
A.2	Prospekti kasutamine aktsiate hilisemaks edasimüügiks	Ei ole asjakohane; Prospektile ei saa tugineda Seltsi aktsiate edasimüümisel.

Jagu B – Emitent

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
B.1	Juriidiline nimi ja ärinimi	Arco Vara AS
B.2	Asukoht / õiguslik vorm / kohalduv õigus / asutamisriik	Selts on asutatud ja tegutseb Eesti Vabariigi õiguse alusel aktsiaseltsina ning on asutatud tähtajatuna.
B.3	Põhitegevusa lade kirjeldus ja peamised mõjurid,	Grupp tegutseb peamiselt kinnisvaraarenduse turul. Grupp projekteerib, ehitab ja müüb elamu- ja kommertsinnisvara projekte, mille eesmärk on

	<p>toodete ja/või teenuste kategooriad. Peamised sihtturud</p>	<p>luua terviklikud keskkonnad täieliku arendustsükli kaudu, alates sobiva maa omandamisest kuni ehituse ja müüginini.</p> <p>Lisaks pakub Grupp kinnisvarateenuseid nagu maakler- ja hindamisteenused. Need teenused on kinnisvaraarenduse jaoks abistava iseloomuga ja toimivad kasumi mõttes nulli lähedal. Need võimaldavad Grupile juurdepääsu väärtuslikele reaallaja turuandmetele, et paremini suunata oma arendustegevust.</p> <p>Mõlemas ärisegmendis tegutseb Grupp nii Eestis kui Bulgaarias, peamiselt nende pealinnades Tallinnas ja Sofias. Läti kinnisvarateenuseid osutav äriüksus müüdi 2016. aastal selle juhtkonnale ning arendustegevuse poole pealt müüb Grupp viimaseid maatükke Lätis ilma kavatsuseta lähitulevikus uut arendustegevust seal alustada.</p>																								
B.4a	<p>Majandusharu mõjutavad olulised hiljutised trendid</p>	<p>Alates 31. detsembrist 2016 ei ole Grupi väljavaadetes toimunud olulisi kahjulikke muutusi. Juhtkond ei ole teadlik trendidest, mis avaldaks Grupi tegevusele olulist kahjulikku mõju. Nõudlus elamu- ja kommertsinnisvara järele Eestis ja Bulgaarias on püsinud suhteliselt stabiilsena, ilma et oleks ühtegi olulist trendi välja tuua.</p>																								
B.5	<p>Grupi kirjeldus; Seltsi roll Grupis</p>	<p>Selts on Grupi emaühing. Seltsil on 20 tütarühingut, sealhulgas 7 Eestis, 7 Bulgaarias ja 3 Lätis. Lisaks on Seltsil 1 tütarühing Ukrainas ja 2 Leedus, millel puudub äritegevus.</p> <p>Grupp eelistab eraldada iga arendusprojekti eraldi tütarühingusse, et seeläbi hõlbustada raamatupidamist ja finantseerimist ning eraldada projektiga seotud riskid.</p>																								
B.6	<p>Isikud, kellel on otsene või kaudne hääleõigus või osalus Seltsi aktsiakapitalis, mis Eesti õiguse kohaselt kuulub avalikustamisale, ning sellise osaluse suurus. Suuraktsionäride hääleõigus. Otsene või kaudne</p>	<p>Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga omavad üle 5% Seltsi aktsiatest järgmised aktsionärid:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktsionäri nimi</th> <th>Aktsiad</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OÜ Alarmo Kapital (Juhatusel liikme Tarmo Sild ja nõukogu liikme Allar Niinepuu kontrolli all olev äriühing)</td> <td>1 015 805</td> <td>15,6109%</td> </tr> <tr> <td>Nordea Bank AB Finland Branch-Non-Treaty Clients (Mari Tool kui lõplik kasusaaja)</td> <td>862 820</td> <td>13,2598%</td> </tr> <tr> <td>AS Lõhmus Holdings (Nõukogu liikme Rain Lõhmus kontrolli all olev äriühing)</td> <td>602 378</td> <td>9,2574%</td> </tr> <tr> <td>Gamma Holding Investment OÜ (Arvo Nõges'i kontrolli all olev äriühing)</td> <td>562 893</td> <td>8,6506%</td> </tr> <tr> <td>LHV Pensionifond L</td> <td>389 765</td> <td>5,9899%</td> </tr> <tr> <td>Firebird Republics Fund Ltd</td> <td>356 428</td> <td>5,4776%</td> </tr> <tr> <td>Osaühing HM Investeeringud (Nõukogu liikme Hillar-Peeter Luutsalu kontrolli all olev äriühing)</td> <td>330 505</td> <td>5,0792%</td> </tr> </tbody> </table>	Aktsionäri nimi	Aktsiad	%	OÜ Alarmo Kapital (Juhatusel liikme Tarmo Sild ja nõukogu liikme Allar Niinepuu kontrolli all olev äriühing)	1 015 805	15,6109%	Nordea Bank AB Finland Branch-Non-Treaty Clients (Mari Tool kui lõplik kasusaaja)	862 820	13,2598%	AS Lõhmus Holdings (Nõukogu liikme Rain Lõhmus kontrolli all olev äriühing)	602 378	9,2574%	Gamma Holding Investment OÜ (Arvo Nõges'i kontrolli all olev äriühing)	562 893	8,6506%	LHV Pensionifond L	389 765	5,9899%	Firebird Republics Fund Ltd	356 428	5,4776%	Osaühing HM Investeeringud (Nõukogu liikme Hillar-Peeter Luutsalu kontrolli all olev äriühing)	330 505	5,0792%
Aktsionäri nimi	Aktsiad	%																								
OÜ Alarmo Kapital (Juhatusel liikme Tarmo Sild ja nõukogu liikme Allar Niinepuu kontrolli all olev äriühing)	1 015 805	15,6109%																								
Nordea Bank AB Finland Branch-Non-Treaty Clients (Mari Tool kui lõplik kasusaaja)	862 820	13,2598%																								
AS Lõhmus Holdings (Nõukogu liikme Rain Lõhmus kontrolli all olev äriühing)	602 378	9,2574%																								
Gamma Holding Investment OÜ (Arvo Nõges'i kontrolli all olev äriühing)	562 893	8,6506%																								
LHV Pensionifond L	389 765	5,9899%																								
Firebird Republics Fund Ltd	356 428	5,4776%																								
Osaühing HM Investeeringud (Nõukogu liikme Hillar-Peeter Luutsalu kontrolli all olev äriühing)	330 505	5,0792%																								

	kontroll Seltsi üle	Seltsi suuraktsionäride hääleõigus ei erine kõikide teiste aktsionäride hääleõigusest. Seltsile teadaolevalt ei ole Seltsi aktsionäride vahel mis tahes kokkuleppeid.		
B.7	Valitud oluline ajalooline finantsteave. Perioodile, mida oluline ajalooline finantsteave käsitleb, järgneval perioodil toimunud Seltsi finantsseisundi ja tulemuste oluliste muutuste kirjeldus ¹	Tuhandetes eurodes, auditeerimata	9 kuud 2017*	9 kuud 2016*
		Müügitulu teenuste müügist	2 228	2 395
		Müügitulu kinnisvara müügist	8 063	6 043
		Müügitulu kokku	10 291	8 438
		Brutokasum	2 018	2 884
		Perioodi kasum/ kahjum	73	495
		Varad kokku	28 386	27 720
		Omakapital kokku	8 993	8 985
		Rahavood äritegevusest	-2 223	2 555
		Rahavood investeerimistegevusest	-425	-1 973
		Rahavood finantseerimistegevusest	2 961	-913
		Rahavood kokku	313	-331
		Tuhandetes eurodes	2016	2015
		Müügitulu teenuste müügist	3 127	3 633
		Müügitulu kinnisvara müügist	6 620	7 019
		Müügitulu kokku	9 747	10 652
		Brutokasum	3 002	3 787
		Perioodi kasum/ kahjum	-832	460
		Varad kokku	27 720	24 473
		Omakapital kokku	8 985	9 630
		Rahavood äritegevusest	1 698	2 584
		Rahavood investeerimistegevusest	-2 333	-302
		Rahavood finantseerimistegevusest	775	-3 228
Rahavood kokku	140	-946		
* Vahearuanded ei ole üle vaadatud ega auditeeritud.				
Alates 30. septembrist 2017 ei ole Grupi finantsseisundis ja tegevuse tulemustes toimunud olulisi muudatusi.				
B.8	Valitud <i>pro forma</i> finantsteave	Ei ole asjakohane; aastaaruanded ja vahearuanded kajastavad asjakohaselt Grupi finantsseisundit ja puudub vajadus <i>pro forma</i> finantsteabe järele.		
B.9	Kasumiprognosis	Ei ole asjakohane; kasumiprognose ei avaldata. Juhtkond on siiski andnud teada, et ootab 2018. a esimeses pooles madalat käivet ning ootab, et käive		

¹ Allikas: Aastaaruanded ja vahearuanded.

		ja kasum kasvavad 2018. a lõpu poole, seoses pooleliolevate arenduste lõpuleviimisega ja müügi algusega.
B.10	Märkused ajaloolise finantsteabe kohta auditoriaruannetes	Ei ole asjakohane; märkused puuduvad.
B.11	Käibekapital	Seisuga 30. september 2017. a oli Grupi konsolideeritud käibekapital kokku -2,1 miljonit eurot ja konsolideeritud lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli 0,88. Siiski muutuvad need näitajad märkimisväärselt, kui Piraeus pangalt võetud laenu jäägi summas 8,6 miljonit eurot tagasimaksmise tähtaega pikendatakse kahe aasta võrra ja see klassifitseeritakse ümber pikaajaliseks laenuks. On saavutatud esialgne kokkulepe laenu tagasimaksmise tähtaja pikendamiseks 30. detsembrini 2019 koos kahe täiendava tagasimaksega summas kumbki 500 000 eurot 2018. aasta jaanuaris ja 2019. aasta jaanuaris. Praegu ületab Piraeus panga laenuga finantseeritavate Bulgaaria projektide allesjäänud vara väärtus laenu jäägi, mistõttu on juhtkond seisukohal, et praegune olukord on jätkusuutlik ja laenu pikendamine saavutatakse plaanipäraselt.

Jagu C – Väärtpaberid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
C.1	Väärtpaberite tüüp ja klass ning registreerimisnumber	Pakutavad Seltsi aktsiad (edaspidi Pakutavad Aktsiad) on elektrooniliselt registreeritud esitajaaktsiad nimiväärtusega 0,70 eurot aktsia kohta. Pakutavad Aktsiad on registreeritud Nasdaq CSD's ISIN koodi EE3100034653 all ja neid hoitakse elektroonilises vormis.
C.2	Emissiooni valuuta	Pakutavate Aktsiate valuuta on euro.
C.3	Emiteeritud ja täielikult sisse makstud aktsiate arv / emiteeritud, kuid täielikult sisse maksmata aktsiate arv. Aktsia nimiväärtus	<p>Praegu on Seltsil kokku 6 507 012 täielikult sisse makstud aktsiat nimiväärtusega 0,70 eurot aktsia kohta. Seltsil puuduvad aktsiad, mis on välja lastud, kuid mille eest ei ole täielikult tasutud.</p> <p>Pakkumise käigus pakutakse kuni 2 670 000 Pakutavat Aktsiat.</p> <p>Tingimusel, et Pakkumine on edukas ja kõik Pakutavad Aktsiad (kokku 2 670 000 aktsiat) märgitakse ning emiteeritakse Seltsi poolt, on Seltsi aktsiate arvuks pärast Pakkumist 9 177 012.</p>

C.4	Väärtpaberite ga seotud õigused	<p>Peamised Seltsi aktsiatega (sealhulgas Pakutavate Aktsiatega) seotud õigused on: (i) õigus osaleda Seltsi üldises juhtimises; (ii) õigus teabele; (iii) õigus dividendidele; (iv) õigus likvideerimisjaotisele; (v) eelisõigus uute aktsiate märkimiseks; (vi) eelisõigus vahetusvõlakirjadele; ja (vii) kohustuslike ülevõtmispakkumisega, aktsiate ülevõtmisega ja aktsiate väljaostu nõudmisega seotud õigused, niivõrd kuiivõrd need kohaldatavad.</p> <p>Iga Seltsi aktsia annab aktsionärile üldkoosolekul ühe hääle. Üldkoosolek on pädev otsuseid vastu võtma siis, kui koosolekul on esindatud rohkem kui 1/2 kõigist aktsiatega esindatud häälest. Reeglina on üldkoosolekul otsuste vastuvõtmiseks vajalik, et otsuse poolt on antud üle poole koosolekul esindatud häälest. Teatud otsuste vastuvõtmiseks on vajalik, et otsuse poolt on antud rohkem kui 2/3 koosolekul esindatud häälest ja mõned otsused vajavad isegi kõrgemat häälteenamust.</p> <p>Aktsionäridel on üldkoosolekutel õigus saada juhatuselt Seltsi tegevuse kohta teavet.</p> <p>Kõigil Seltsi aktsionäridel on õigus osaleda Seltsi kasumi jaotamises ning saada dividende (kui need on välja kuulutatud) proportsionaalselt oma osalusega Seltsis. Kasumi jaotamise ja dividendide maksmise otsustamine on üldkoosoleku pädevuses.</p> <p>Seltsi likvideerimisel on aktsionäridel õigus saada väljamakseid proportsionaalselt oma olemasoleva osalusega.</p> <p>Seltsi olemasolevatel aktsionäridel on Seltsi aktsiakapitali suurendamisel ja Seltsi uute aktsiate emiteerimisel uute aktsiate märkimise eesõigus proportsionaalselt oma olemasoleva osalusega Seltsis. Sellise eesõiguse võib välistada aktsionäride üldkoosoleku vastava otsusega, mille poolt on antud vähemalt 3/4 üldkoosolekul esindatud häälest.</p> <p>Kui Selts laseb välja vahetusvõlakirjad, on aktsionäridel selliste võlakirjade märkimise eesõigus, välja arvatud kui selline õigus on üldkoosoleku otsusega välistatud.</p> <p>Eesti õiguses on ette nähtud teatud tingimustel kohustuslike ülevõtmispakkumisega, aktsiate ülevõtmisega ja aktsiate väljaostu nõudmisega seotud õigused.</p>
C.5	Väärtpaberite vaba võõrandatavuse piirangud	Pakutavad Aktsiad on vabalt võõrandatavad.
C.6	Kauplemisele võtmine / reguleeritud turu nimi	<p>Seltsi aktsiad on võetud kauplemisele Nasdaq Tallinna Börsi põhinimekirjas.</p> <p>Selts kavatseb taotleda Pakutavate Aktsiate kauplemisele võtmist samal turul. Eeldatav kauplemisele võtmise kuupäev on 25. jaanuar 2018 või sellele lähedane kuupäev.</p>
C.7	Dividendipoliitika	Seltsil ei ole ametlikku dividendipoliitikat, kuid Selts on ajalooliselt maksnud dividende 0,01 eurot aktsia kohta ja kavatseb seda teha ka tulevikus.

Osa D – Riskid

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
D.1	Peamised Seltsile või majandusharule omased riskid	<p><i>Äririskid</i></p> <p><u>Konkurentsitihe turg.</u> Kinnisvaraarenduse turg on tiheda konkurentsiga. Sisenemisbarjäärid on suhteliselt madalad. Tihe konkurents võib põhjustada ülepakkumist ja viia hindade langemiseni. Hind jääb turul määravaks teguriks, kuigi tarbijad pööravad tähelepanu ka kvaliteedile ja varasematele sooritustele.</p> <p><u>Piiratud projektide arvuga seotud riskide kõrge kontsentratsioon.</u> Kinnisvarainvesteeringud on kapitali- ja ajamahukad, kogu arendusükskel kestab tavaliselt mitu aastat. Grupp saab samal ajal olla seotud vaid piiratud arvu projektidega, mis omakorda toob kaasa riskide kõrge kontsentratsiooni ja väljakutseid likviidsuse juhtimisel.</p> <p><u>Kinnisvaraarendussektori tsükliline iseloom ja hindade kõikumine.</u> Kinnisvaraarendussektor on oma olemuselt tsükliline ning selle sektori kasumlikkus on ajas kõikumine. Sektor on tundlik muudatuste suhtes üldises makromajanduslikus keskkonnas ning seda iseloomustab väga paindlik nõudlus. Arendajatele on see probleemiks, kuna investeerimisotsuseid tehakse aastaid enne tegelikku müüki.</p> <p><u>Ebalikviidne turg.</u> Kinnisvaraturule on omane piiratud likviidsus. See teeb keeruliseks rahavoogude planeerimise, mis sõltuvad kinnisvara müügist tulevikus.</p> <p><u>Sõltuvus tarbijakrediidi kättesaadavusest ja tarbijaeelistustest.</u> Nõudlust Grupi arendusprojektide järele mõjutavad tarbijaeelistused ja demograafilised näitajad. Enamik müügitehingutest sõltuvad pankadepoolsest rahastamise kättesaadavusest, mis võib aja jooksul muutuda.</p> <p><u>Sõltuvus tütarühingute rahavoogudest.</u> Selts ise märkimisväärset tulu ei teeni ja sõltub oma võlakohustuste täitmisel ja kulude katmisel oma tütarühingutelt saadavatest rahavoogudest. Selliseid rahavoogusid võivad piirata finantseerimislepingud ja juriidilised kaalutlused.</p> <p><u>Sõltuvus ehitusettevõtjatest.</u> Grupp ei tegele enam ise ehitustegevusega. Grupp sõltub oma projektide projekteerimisel ja ehitamisel kolmandatest isikutest töövõtjatest ning seetõttu mõjutab Gruppi ehitushindade muutumine ning Grupp võib olla vastutav oma klientide ees, kui töövõtjad ei pea kinni tähtaegadest või kvaliteedinõuetest.</p> <p><u>Sõltuvus võtmetöötajatest.</u> Grupi edukus sõltub selle pühendunud ja andekatest võtmetöötajatest ning nende jätkuvast lojaalsusest Grupile. Tegutsedes äärmiselt konkureerivas keskkonnas, peavad Grupi ühingud pidevalt pingutama, et meelitada enda juurde uusi võimekaid töötajaid ning motiveerida olemasolevaid töötajaid ja juhtkonda.</p>

Juhtimisrisk. Seltsi juhatus koosneb ainult ühest liikmest, kelle juhtimisest sõltub kogu Grupp. Samas, mitmeid äriprotsesse juhivad teised võtmetöötajad.

Sõltuvus IT süsteemidest. Grupp tugineb maakleri- ja hindamistegevuses, raamatupidamises ja muudes põhitegevustes keerulistele ja arvukatele IT-süsteemidele. Häired nendes süsteemides võivad Grupi majandustegevusele avaldada kahjulikku mõju.

Sesoonsus. Kinnisvaratehingud, eriti elamukinnisvarasektoris, kalduvad hooajaliselt kõikumama, kusjuures aktiivsus on suurem sügisel ja kevadel. Seega on väljakutseks projektigraafikute (ja Grupi rahavoogude) kokkusobitamine sesoonse nõudlusega.

Müüdnud ühingutega seotud riskid. Grupp müüs 2014. aastal oma ehitustegevusega tegeleva ettevõtte ning 2016. aastal oma Lätis teenuste osutamisega tegeleva ettevõtte. Grupp on jätkuvalt teoreetiliselt vastutav vastavate ostjate ees, kuni asjakohaste nõuete aegumiseni. Lisaks, 2016. aastal kuulutati välja Arco Ehituse (Grupi varasemalt ehitusega tegeleva ühingu) pankrot, millega kaasneb teoreetiline kahjunõuete ja tagasivõitmiste risk. Samas, ehitusäriiga seotud võimalikud nõuded oleks suure tõenäosusega nüüdseks juba esilekerkinud. Mis puudutab Läti teenuste osutamisega tegelevat ettevõtet, siis see müüdi Läti juhtkonnale, kes oli ettevõttega lähedalt tuttav.

Poliitilised, majanduslikud ja juriidilised riskid

Muutused majanduskeskkonnas. Gruppi mõjutavad oluliselt makroökonomilised tegurid. 2007-2009 kriisist saadud kogemus rõhutas, et võimalus ootamatute häirete tekkimiseks on alati olemas; see tõi kaasa ka ranged rahapoliitika ja rekordiliselt madalad intressimäärad, mis on püsinud tänaseni. Selline madalate intressimääradega keskkond ei saa püsida lõputult ning tõusvad intressimäärad võivad pärssida kinnisvarahindu. Veelgi enam, Eesti ja Bulgaaria, kus Grupp tegutseb, on väikesed majandused, mis on avatud kahjulikele välismõjudele, kui rahvusvahelised või regionaalsed tingimused peaksid halvenema.

Sõltuvus avalik-õiguslike asutuste diskretsiooniotsustest. Kinnisvaraarendustegevus sõltub suures ulatuses planeerimis- ja loamenetlustest, mis on teatud ulatuses diskretsiooniotsused. Viivitused või ebasoodsad otsused sellistes menetlustes võivad arendusprojekte pidurdada või peatada või tuua kaasa eelarve ületamise.

Tsiviilõigusliku vastutuse risk. Grupp vastutab oma klientide ja koostööpartnerite ees. Kui Grupi vastu algatatakse kohtuasi tegelike või väidetavate rikkumiste tõttu, võivad sellised menetlused (olenemata lõpptulemusest) kahjustada Grupi mainet ja tuua kaasa majandusliku kahju.

Keskkonnastutuse risk. Kinnisvaraarendajana võib Grupp olla vastutav oma kinnistutelt leitava saaste või seaduslikke norme ületava reostuse eest. Grupp võib olla saaste eest vastutav isegi siis, kui Grupp selle

tekkimisele kaasa ei aidanud. Lisaks, keskkonnaprobleemidega seotud nõuded võivad vähendada nõudlust Grupi projektidele.

Käimasolevate kohtuvaidlustega seotud riskid. Grupp on seotud mitme käimasoleva kohtuvaidlusega, mis pole küll märkimisväärsed, kuid võivad mõjutada Grupi tulemusi. Ühte Grupi ühingut võib hüpoteetiliselt seostada väidetava kriminaalasjaga Eestis, mis on seotud vaba konkurentsi ebaseadusliku piiramisega.

Seaduste ja poliitikate muudatused. Grupp sõltub seadustest, mis reguleerivad planeerimist, lubade andmist ja ehitusprotsesse. Need seadused on keerulised ja võivad tulenevalt Eesti ja Bulgaaria suhteliselt lühikese ajalooga õigussüsteemidest tihti muutuda.

Maksuregulatsiooni riskid. Nagu muud seadused, muutuvad tihti maksuseadused (ja nende tõlgendused) Grupi sihturgudel ja neid võivad mõjutada lühiajalised poliitilised vajadused.

Finantsriskid

Likviidsusrisk. Grupi likviidsust on raske juhtida, sest kinnisvaraprojektid on kapitalimahukad ja nende valmimine võtab kaua aega. Kui projekt on veel arendusjärgus, tekitab see negatiivseid rahavoogusid. Viivitused või planeerimisvead võivad kaasa tuua tulude laekumise pärast projekti rahastamiseks antud finantseeringu tähtaega.

Finantseerimisrisk. Grupp tegutseb kapitalimahukas majandusharus ja tugineb seetõttu välisfinantseeringutele. Olemasolevad rahastamiskokkulepped võivad piirata edasist laenamist ja piirata kasvu.

Intressimäärarisk. Enamik Grupi laenudest on muutuva intressimääraga, eriti need, mis baseeruvad EURIBOR-il. Baasmäärad võivad igal ajal praeguselt ajalooliselt madalaimalt tasemelt kasvada, mis toob kaasa Grupi finantseerimiskulude suurenemise. Grupp ei kasuta tuletisinstrumente intressimäärariski maandamiseks.

Finantseerimislepingutega seotud riskid. Grupi poolt sõlmitud finantseerimislepingud sisaldavad sellistele lepingutele omaseid tingimusi, piiranguid ja vastutust käsitlevaid sätteid, sealhulgas ristvastutuse sätteid. Grupi poolt ühe finantseerimislepingu tingimuste täitmata jätmisel võib olla järelmõju kõigile Grupi finantskohustustele.

Piraeus panga laen. Ligikaudu 8,6 miljoni euro suurune osa Grupi Bulgaaria tütarühingu poolt võetud laenust seoses Madrid Boulevard'i projektiga on tagasi maksmata ja kuulub tasumisele 30. detsembril 2017. Grupp peab pangaga läbirääkimisi seoses laenu tagasimaksmise tähtaja pikendamise ja on saavutatud eelkokkulepe laenu tagasimaksmise tähtaja pikendamiseks 30. detsembrini 2019, mis näeb ette kahte

		<p>täiendavat tagasimakset summas kumbki 500 000 eurot 2018. aasta jaanuaris ja 2019. aasta jaanuaris.</p> <p><u>Krediidirisk.</u> Kuigi Grupp tavaliselt ei müü kinnisvara krediidiga, võib Grupp harvadel juhtudel olla avatud kliendi krediidiriskile kuni summade täieliku tasumiseni. Neid riske on raske hinnata.</p> <p><u>Valuutarisk.</u> Osa Grupi tuludest on Bulgaaria leevides, samal ajal kui aruande valuuta (ja laenude valuuta) on euro. Vahetuskursi kõikumised võivad Gruppi kahjulikult mõjutada.</p> <p><u>Grupisiseste tehingutega seotud maksuriskid.</u> Grupi ühingud kauplevad omavahel, mida tavaliselt seostatakse maksuriskidega, nt siirdehindasid puudutavate küsimuste tõttu. Kuigi kantakse hoolt selle eest, et tagada vastavus, esineb alati teatav subjektiivsuse element, mis võib kaasa tuua ebasoodsa maksuotsuse riski.</p>
D.3	Peamised aktsiatele omased riskid	<p><u>Pakkumise tühistamine.</u> Selts teeb kõik jõupingutused selleks, et Pakkumine oleks edukas, kuid ei saa tagada Pakkumise edukust ega seda, et investorid saavad nende poolt märgitud Pakutavad Aktsiad. Lisaks on Seltsil on õigus Pakkumine tühistada, isegi kui see on edukas.</p> <p><u>Aktsia hind ja aktsiate piiratud likviidsus.</u> Kuigi tehakse kõik jõupingutused, tagamaks, et Seltsi aktsiad võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna börsil, ei saa Selts seda tagada. Lisaks sellele on Eesti turul piiratud likviidsus ja aktsionäridel ei pruugi olla võimalik oma aktsiaid soovitud hinnaga müüa või neid üldse müüa. 2016. aastal moodustas Seltsi aktsiatega kauplemine ainult 7,3% selle turukapitalisatsioonist; kauplemine 2017. aastal on siiani olnud võrreldaval tasemel.</p> <p><u>Dividendide maksmine.</u> Selts ei ole kohustatud regulaarselt dividendide maksuma ja ei anna ühtegi kinnitust tulevaste dividendide kohta.</p> <p><u>Osaluse lahjenemine.</u> Kui Seltsi aktsiakapitali tulevikus suurendatakse ja emiteeritakse uusi Seltsi aktsiaid, võib iga Seltsi aktsionäri osalus lahjeneda. Uued kapitali suurendamised ei ole vähe tõenäolised, eelkõige Seltsi äritegevuse kapitalimahuka olemuse tõttu.</p> <p><u>Maksuriskid.</u> Aktsiatega tehtavatele tehingutele või dividendide saamisele kohalduvas maksukorralduses toimuvad negatiivsed muudatused võivad suurendada aktsionäride maksukoormust ja seega avaldada kahjulikku mõju Seltsi aktsiatesse tehtud investeeringu tootlusele.</p> <p><u>Asjakohase turuanalüüsi puudumine.</u> Puudub kindlus selle kohta, et Seltsi kohta avaldatakse järjepidevalt (või üldse) asjakohast turuanalüüsi. Negatiivsed või puudulikud kolmandate osapoolte analüüsid võivad suure tõenäosusega avaldada negatiivset mõju Seltsi aktsiate turuhinnale ja likviidsusele.</p>

Jagu E – Pakkumine

Osa	Pealkiri	Avalikustatav teave
-----	----------	---------------------

E.1	Puhastulu kokku. Hinnang kogukulu kohta (sealhulgas hinnangulised investorilt nõutavad kulud)	<p>Eeldusel, et Pakkumine on edukas ja kõik Pakutavad Aktsiad (kokku 2 670 000 aktsiat) märgitakse ning emiteeritakse Seltsi poolt, on Pakkumise kavandatav kogutulu 4 miljonit eurot. Pakkumisega otseselt seotud kulude suuruseks on hinnanguliselt alla 2% kavandatavast kogutulust. Seega on Pakkumise kavandatav puhastulu ca 3,9 miljonit eurot.</p> <p>Investoritelt Pakkumisega seotud kulusid ei nõuta.</p>
E.2a	Pakkumise põhjused/tulude kasutamine/hinnanguline puhastulu summa	<p>Selts viib Pakkumise läbi, et kaasata kapitali uute maatükkide omandamiseks Bulgaarias arendustegevuse eesmärgil ja seal arendusprotsessi alustamiseks. Projekti Lozen 1./2. etapi maatükid asuvad Sofia kesklinnast 15 minuti kaugusel, kuhu on Grupil kavas ehitada elamuehituse projekt. Pakkumise puhastulu kasutatakse Lozen 1. etapi jaoks, kuid mitte 2. etapi jaoks. Pakkumise puhastulu hinnanguline netosumma on nagu eespool toodud (ligikaudu 3,9 miljonit eurot).</p>
E.3	Pakkumise tingimused	<p>Pakkumise käigus pakutakse kuni 2 670 000 Pakutavat Aktsiat nimiväärtusega 0,70 eurot aktsia kohta avalikult Seltsi olemasolevatele aktsionäridele. Pakutavaid Aktsiaid ei pakuta avalikult üheski riigis peale Eesti.</p> <p>Pakkumise hind on 1,50 eurot ühe Pakutava Aktsia kohta, millest 0,70 eurot on ühe Pakutava Aktsia nimiväärtus ja 0,80 eurot on ülekurs.</p> <p>Pakkumise periood algab 29. detsembril 2017 kell 09:00 ja lõpeb 15. jaanuaril 2018 kell 16:00 Eesti kohaliku aja järgi.</p> <p>Selts jaotab Pakutavad Aktsiad ainult nendele investoritele, kes on Pakkumise viimase päeva Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga kantud Seltsi aktsionäride nimekirja.</p> <p>Selts otsustab Pakutavate Aktsiate jaotuse pärast Pakkumise perioodi lõppemist, 17. jaanuaril 2018 või selle kuupäeva paiku.</p> <p>Jaotamise esimeses voorus tagatakse igale aktsionäriale Pakutavaid Aktsiaid mahus, mis on proportsionaalne aktsionäriale kuuluva osalusega Seltsis Pakkumise perioodi viimase päeva seisuga. Seejärel jaotatakse mistahes kasutamata jaotis vastavalt osalusele Seltsis nende aktsionäride vahel, kelle märkimiskorraldusi ei täidetud täies mahus jaotamise esimeses voorus.</p> <p>Investoritele jaotatud Pakutavad Aktsiad kantakse investorite väärtpaberikontodele 18. jaanuaril 2018 või sellele lähedasel kuupäeval „ülekanne makse vastu“ meetodil, samaaegselt maksega vastavate Pakutavate Aktsiate eest tasumiseks.</p> <p>Pakkumise maksimaalne suurus on fikseeritud ja Pakkumise ülemärkimise korral Pakutavate Aktsiate arvu ei suurendata. Pakkumise alamärkimise</p>

		<p>korral võib Selts Pakutavate Aktsiate arvu vastavalt vähendada või Pakkumise tühistada. Selts jätab endale ka õiguse Pakkumine täielikult tühistada vastavalt oma paremale äranägemisele igal ajal kuni Pakkumise perioodi lõpuni.</p> <p>Selts kavatseb taotleda kõigi Pakutavate Aktsiate kauplemisele võtmist Nasdaq Tallinna börsi põhinimekirjas. Eeldatav kuupäev, mil aktsiad võetakse kauplemisele, on 25. jaanuar 2018 või sellele lähedane kuupäev.</p>
E.4	Pakkumise seisukohast olulised huvid/ huvide konfliktid	Seltsi juhtkonnale teadaolevalt ei ole Pakkumisega seotud isikutel Pakkumise seisukohast olulisi isiklikke huve. Seltsi juhtkond ei ole teadlik Pakkumisega seotud huvide konfliktidest.
E.5	Väärtpaberit müügiks pakkuva isiku või üksuse nimi. Võõrandamis piirangud: pooled; piirangute ajaline kestvus	Pakkumise läbiviijaks on Selts. Selts ei ole kaasanud koordinaatorit. Puuduvad võõrandamispiirangud.
E.6	Kohene osaluse lahjendamine	Käesoleva Prospekti kuupäeva seisuga on Seltsi aktsiate arv 6 507 012. Pakutavate Aktsiate arv on kuni 2 670 000. Seega tõuseb Seltsi aktsiate arv pärast aktsiakapitali suurendamise edukat registreerimist kuni 9 177 012 aktsiani, eeldusel, et Pakutavate Aktsiate arv ei muutu. Seega lahjeneb Pakkumise eelne osalus Seltsis Pakkumise tulemusena kuni 29,1%, välja arvatud juhul, kui Seltsi aktsionär märgib ja talle jaotatakse Pakkumise käigus täiendavaid aktsiaid.
E.7	Investorilt Seltsi poolt nõutavate kulude hinnanguline suurus	Ei ole asjakohane; Selts ei nõua investorilt kulude kandmist. Investorid vastutavad ise oma kulude eest seoses Pakkumises osalemisega, milleks on eelkõige teenustasud, mida nõuavad finantsasutused, mille kaudu investorid märgivad Pakutavaid Aktsiaid.