



AS TALLINNA SADAM

VÕLAKIRJADE NOTEERIMISPROSPEKT

EUR 16 900 000

VÕLAKIRJADE EMISSION LUNASTUSTÄHTAJAGA 17. MÄRTS 2009

TALLINN
MÄRTS 2006

SISUKORD

1	VASTUTAVAD ISIKUD	4
2	KOKKUVÕTE	5
3	RISKIFAKTORID	10
3.1	PEAMISED RISKID SEoses EMITEERITAVATE VÄÄRTPABERITEGA	10
3.2	PEAMISED RISKID SEoses EMITENDI TEGEVUSEGA	10
4	EMITENDI AUDIITOR	11
5	EMITENDI OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD	12
5.1	EMITENDI TEGEVUSTULEMUSED 2005. AASTAL	13
6	EMITENDI TUTVUSTUS	14
6.1	ÜLDINFORMATSIOON EMITENDI KOHTA	14
6.2	INFO HILJUTISTEST SÜNDMUSTEST, MIS MÕJUTAVAD OLULISEL MÄÄRAL EMITENDI MAKSEVÕIMET	14
6.3	INFORMATSIOON EMITENDI AKTSIONÄRI KOHTA	14
6.4	EMITENDI AKTSIAKAPITAL	15
6.5	EMITENDI PÕHIKIRI	15
7	EMITENDI INVESTEERIMISPOLIITIKA	16
7.1	ÜLEVAADE 2005. AASTAL TEHTUD INVESTEERINGUTEST	16
7.2	ÜLEVAADE EMITENDI PIKAAJALISEST INVESTEERIMISKAVAST	17
7.3	INVESTEERINGUTE FINANTSEERIMINE	17
8	EMITENDI ÄRITEGEVUS	18
8.1	EMITENDI KONTSERNI ÄRITEGEVUS	18
8.2	TURG JA KONKURENTSIASEND	19
9	EMITENDI ORGANISATSIOONI STRUKTUUR	21
9.1	ÜLEVAADE EMITENDI KONSOLIDEERIMISGRUPIST	21
9.2	ÜLEVAADE TEGEVUSÜKSUSTEST	22
10	INFORMATSIOON EMITENDI ARENGUVÄLJAVAADETEST	24
10.1	OLULISEMAD MÕJUTEGURID JA TURUARENG 2005. AASTAL	24
10.2	ARENGUVÄLJAVAATED 2006. AASTAKS	26
10.3	EMITENDI ARENGUVÄLJAVAATEID MÕJUTAVAD SÜNDMUSED	26
11	EMITENDI FINANTSPROGNOOSID	27
12	INFORMATSIOON EMITENDI JUHTIMISSTRUKTUURI KOHTA	28
12.1	EMITENDI JUHTKOND	28
12.2	HUVIDE KONFLIKT PUUDUMISE KINNITUS	29
13	EMITENDI JUHTIMISTAVAD	30
13.1	EMITENDI JUHTIMIST REGULEERIVAD SÄTTED	30
13.2	AUDITI KOMITEE	30
13.3	INFORMATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA JÄRGIMISE KOHTA	30
14	EMITENDI FINANTSARUANDED JA FINANTSSEISUKORD	31
14.1	AUDITEERITUD 2003. JA 2004. MAJANDUSAASTA ARUANDED	31
14.2	EMITENDI AUDITEERIMATA 2005. MAJANDUSAASTA 12 KUU VAHEARUANNE	31
14.3	ARBITRAAŽI- JA KOHTUVAIDLUSED	31
14.4	OLULISED MUUTUSED EMITENDI MAJANDUSLIKUS SEISUNDIS PÄRAST 2005. MAJANDUSAASTA LÕPPU	31

15	EMITENDI OLULISED LEPINGUD	32
16	INVESTORILE KÄTTESAADAVAD DOKUMENDID	32
17	TEAVE VÕLAKIRJADE EMISSIOONI KOHTA	32

LISAD

1)	Väljavõte emitendi nõukogu 13. detsembri 2005. a koosoleku protokollist nr 8	2 lehel
2)	Ärakiri emitendi juhatuse 13. märtsi 2006. a otsusest nr 14 võlakirjade emiteerimise kohta	1 lehel
3)	Ärakiri emitendi põhikirjast	6 lehel
4)	Emitendi 2005.a. majandusaasta vahearuanne (auditeerimata)	56 lehel
5)	Emitendi 2004.a. majandusaasta aruanne audiitori järeldusotsusega	52 lehel
6)	Emitendi 2003.a. majandusaasta aruanne audiitori järeldusotsusega	44 lehel
7)	Võlakirjade emissiooni tingimused	8 lehel

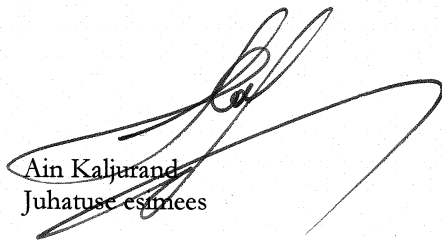
1 VASTUTAVAD ISIKUD

Käesolevas võlakirjade noteerimisprospektis (edaspidi nimetatud „prospekt”) esitatud kõigi andmete õigsuse ja täielikkuse eest vastutab AS Tallinna Sadam, registrikoodiga 10137319, asukohaga Sadama 25,15051 Tallinn (edaspidi nimetatud „emitent”), keda esindavad juhatuse liikmed:

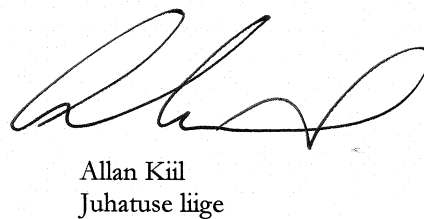
Ain Kaljurand
Allan Kiil

Juhatusesimees
Juhatuseliige

Allakirjutanud kinnitavad, et nad on võtnud tarvitusele kõik kohased ja mõistlikud abinõud prospektis esitatud andmete õigsuse ja täielikkuse kontrollimiseks ning et neile teadaolevalt ei puudu ega ole välja jäetud esitatud teabest midagi, mis mõjutaks oluliselt prospektis esitatud andmete sisu või tähendust.



Ain Kaljurand
Juhatusesimees



Allan Kiil
Juhatuseliige

2 KOKKUVÕTE

Käesolevat kokkuvõtet tuleb käsitleda prospekti sissejuhatusena ning investor kohustub investeerimisotsuse langetamisel tutvuma prospektiga ja selle lisadega tervikuna.

Prospektis sisalduva teabega seonduva nõude esitamisel võib hagejast investorile liikmesriikide siseriiklike õigusaktide alusel langeda kohustus kanda prospekti tõlkimise kulud enne kohtumenetluse algatamist.

Ühegi isiku suhtes ei kohaldata tsiviilvastutust ainuüksi kokkuvõtte, ka mitte selle tõlke põhjal, välja arvatud juhul, kui see on eksitav, ebatäpne või prospekti muude osadega vastuolus.

Potentsiaalne investor kohustub enne investeerimisotsuse tegemist iseseisvalt igakülgset ja objektiivselt kaaluma pakutavatesse võlakirjadesse investeerimisega kaasnevaid riske.

Emitendi juhatuse ja nõukogu liikmed

Prospekti kuupäeva seisuga on emitendi juhatuse liikmeteks:

Ain Kaljurand	Juhatuse esimees
Allan Kii	Juhatuse liige

Prospekti kuupäeva seisuga on emitendi nõukogu liikmeteks:

Neinar Seli	Nõukogu esimees
Toomas Vitsud	Nõukogu liige, auditi komitee esimees
Vilja Savisaar	Nõukogu liige
Jüri Saar	Nõukogu liige
Märt Vooglaid	Nõukogu liige
Peep Aaviksoo	Nõukogu liige, auditi komitee liige
Margus Leivo	Nõukogu liige, auditi komitee liige
Jüri Šehovtsov	Nõukogu liige

Emitendi audiitor

Aastatel 2003-2005 on emitendi majandusaasta aruandeid auditeerinud AS PricewaterhouseCoopers. Juhtivaudiitoriks oli nimetatud aastatel Urmas Kaarlepp.

Võlakirjaemissiooni põhitingimused

Võlakiri on emitendi poolt emiteeritav ja lunastatav võlakohustust tõendav kupong-võlaväärtpaber, mis esindab emitendi tagamata ja allutamata võlakohustust nominaalväärtuse ja sellele arvestatud väljamaksmata intressi ulatuses.

Võlakirjadest tulenevad emitendi võlakohustused on *pari passu* võrdsed emitendi kõigi teiste tagamata ning allutamata võlakohustustega.

Võlakirjaemissiooni korraldajaks oli AS SEB Eesti Ühispank (*edaspidi: korraldaja*).

Emitent emiteerib võlakirjad nomineerituna eurodes (EUR). Võlakirjade nominaalväärtus on 1 000 EUR (üks tuhat eurot).

Võlakirjade väljalaske kogumaht nominaalväärtuses on 16 900 000 EUR (kuusteist miljonit üheksasada tuhat eurot).

Emiteeritavate võlakirjade tähtaeg on 3 (kolm) aastat, väljalaskepäev 17. märts 2006.a. ning lunastamispäev 17. märts 2009.a.

Võlakirja väljalaskehinnaks on selle nominaalväärtus ehk á 1 000 EUR (üks tuhat eurot). Võlakirja lunastamishinnaks on võlakirjade nominaalväärtus koos võlakirjale arvestatud väljamaksmata intressiga.

Emiteritavad võlakirjad on vabalt võõrandatavad ja koormatavad.

Emitent maksab võlakirjadele intressi, mille määr koosneb baasmäärast ja lisamäärast. Baasmääraks on 6 kuu EURIBOR määr. Lisamäär määrati vastavalt esmaslevitamise käigus esitatud ostupakkumistele ning selleks kujunes 0,32 % (null koma kolmkümmend kaks protsenti) aastas.

Võlakirjadele maksab emitent intressi intressimaksepäeval. Intressimaksepäevad on iga aasta 17. märtsil ja 17. septembril. Esimene intressimaksepäev on 17. septembril 2006.a. ja viimane intressimaksepäev on 17. märtsil 2009.a.

Esmaslevitamist viis läbi korraldaja otsemüügi (*private placement*) korras. Võlakirjade märkimisperiood algas 06.03.2006. a. kell 10.⁰⁰ Eesti aja järgi ja lõppes 10.03.2006. a. kell 15.⁰⁰ Eesti aja järgi.

Võlakirjade väljalase registreeritakse Eesti Väärtpaberite Keskregistris vastavalt Eesti väärtpaberite keskregistri seadusele ja selle alusel antud õigusaktidele.

Võlakirjad kavatakse noteerida Tallinna Börsi võlakirjade nimekirjas pärast noteerimiskomisjoni vastavasisulist otsust kolme kuu jooksul alates emitendi poolt noteerimismenetluse alustamisest. Avaldus võlakirjade noteerimiseks esitatakse hiljemalt 20. märtsil 2006.a.

Emitendi peamised finantsnäitajad (konsolideeritud)

2005. majandusaasta kohta esitatav informatsioon on esialgne ja auditeerimata. 2003. ja 2004. aasta kohta esitatud informatsioon baseerub auditeeritud majandusaasta aruannetel.

milj EEK	2003	2004	2005
Käive	961	1 062	1 132
Puhaskasum	231	398	412
Bilansimaht	4 909	5 597	5 839
Omakapital	3 790	3 974	4 081

Emitendi olulisemad finantsuhtarvud (konsolideeritud andmete baasil)

	2003	2004	2005
ROA, varade tootlus	5,2%	7,6%	7,2%
Intresside kattekordaja	25,9	13,7	11,7
Laen/koguvarad	14,8%	26,1%	27,9%

Suhtarvude arvutamise alused ning näitajate muutuste mõju emitendi tegevusele on detailsemat käsitletud prospekti punktis 5.

Emissioonist saadavate vahendite kasutamine

Võlakirjaemissioonist saadavaid vahendeid kasutatakse olemasoleva Tallinna Börsil noteeritud 100

milj krooni suuruse võlakirjaemissiooni lunastusmaksete tasumiseks ning emitendi põhitegevuseks vajalike investeeringute finantseerimiseks.

Riskifaktorid

Emitendi tegutsemiskohaks on Eesti Vabariik ning tegevus toimub vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele.

Tulenevalt eeltoodust on emitendi tegevus eelkõige mõjutatud Vabariigi Valitsuse poliitikast ja teistest poliitilistest teguritest ning Eesti majandusarengust tervikuna.

Emitendi jaoks kõige olulisema mõjuga riskid tõusetuvad peamiselt Venemaa loodusvarude (eelkõige nafta ja naftatoodete) ekspordimahust ja –poliitikast, Eesti raudtee infrastruktuuri läbilaskevõimest emitendi arengut tagavas mahus ning Läänemere idakalda ja Eesti sadamate konkurentsist kaubavoogude jagamisel.

Emiteeritavate väärtpaberitega seonduvalt on peamisteks riskifaktoriteks tururisk (ehk likviidsusrisk) ja hinnarisk

Emitendiga ja emiteeritavate väärtpaberitega seonduvaid riske käsitletakse põhjalikumalt prospekti punktis 3.

Teave emitendi kohta

Emitent on aktsiaselts Tallinna Sadam, asukohaga Sadama 25, Tallinn, Eesti. AS Tallinna Sadam on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris 5. novembril 1996. aastal. Emitendi registrikood on 10137319.

Emitendi ainuaktsionäriks on Eesti Vabariik. Riigi osalust ettevõttes valitseb Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium.

Emitent on Eesti suurim kauba- ja reisisadam ning omab seeläbi olulist rolli Eesti transpordisüsteemis ja majanduses tervikuna. Tallinn-Helsingi liin on üks tihedama liiklusega reisilaevaliine maailmas. Tänu Eesti geograafilisele asukohale, mis loob head eeldused Ida ja Lääne vaheliste kaubavoogude teenindamiseks, moodustab suure osa emitendi sadamaid läbivatest kaupadest Eestit läbiv Venemaa ning teiste SRÜ riikide ja Lääne-Euroopa vahel kulgev transiit.

Emitendi põhitegevusalaks on sadamateenuse pakkumine *landlord*-tüüpi sadamana, kelle ülesandeks on infrastruktuuri haldamine ja arendamine ning laevaliikluse korraldamine sadamaalal. Emitendi koosseisu kuulub neli sadamat: Tallinna kesklinnas asuv reisisadamana tuntud Vanasadam, kaubasadam Paljassaares, Eesti suurim kaubasadam Muugal ja kauba- ja reisisadam Paldiskis (Paldiski lõunasadam). 2006. aastal valmib kruisilaevadele mõeldud Saaremaa sadam.

Emitendi äritegevuse tulemused ja arenguväljavaated

2005. aastal saavutas emitent oma ajaloo suurima kaubamahu ja sadamat läbinud reisijate arvu. Kasv saavutati vaatamata konkurentsi tugevnemisele eriti Venemaa sadamate poolt sealt pärineva kauba ekspordil.

Emitendi koosseisu kuuluvaid sadamaid läbinud kaubamaht kasvas 2005. aastal 2,1 miljoni tonni võrra (ehk 6%) ulatudes 39,5 miljoni tonnini. Kui varasematel aastatel oli kaubamahu kasvu allikaks põhiliselt vedellast, siis seekord oli kasvu allikaks puistlast.

2005. aastal läbis emitendi koosseisu kuuluvaid sadamaid taas rekordiline arv reisijaid – 7,01 miljonit, mis oli 4% rohkem, kui 2004. aastal (2004. aasta vastavad näitajad olid 6,74 miljonit reisijat ja kasv 15%). Reisijate arvu kasvu aeglustumine oli oodatud areng ja seda tulenevalt Euroopa Liiduga liitumise järgselt toimunud kiire kasvu peatumise tulemusena.

2005. aastal investeeris emitent uutesse infrastruktuuri objektidesse ja olemasolevate infrastruktuuri

objektide parendamisse kokku 345 miljonit krooni, mis jäi oluliselt alla eelneva aasta rekordilisele, üle 1 mlrd kroonisele investeeringute tasemele. Põhiosa investeeringutest, kokku summas 326 miljonit krooni teostas emitent ja ülejäänud, pea 19 miljonit krooni tütarettevõtjast elektrivõrgu ettevõtja. Suurem osa investeeringutest oli traditsiooniliselt seotud veetranspordirajatistega (kaid ja akvatoorium), moodustades kokku 161 milj krooni, ehk 47% kogu investeeringute mahust.

Järgneva viie aasta jooksul jätkab emitent suuremahulise arengukava elluviimist, mille kohaselt investeeritakse sadama infrastruktuuri väljaehitusse ja parendusse ligikaudu 5 miljardit krooni, millest 1,16 miljardit krooni on planeeritud investeerida juba 2006. aastal (sh. EL fondidest 73 miljonit krooni).

Arengukava realiseerimisega soovib emitent pakkuda operaatoritele ja kaubaomanikele parimat kvaliteeti ning kaasagset tehnoloogiat, mis aitaks kaasa sadamat läbiva kaubamahu mitmekesisemale kasvule ning tagaks ettevõttele konkurentsieelise ja turuosa säilimise tiheneva konkurentsi tingimustes.

Emitendi kaubamahu kasv lähiaastatel lähtub nii olemasolevate terminalide mahtude edasisest kasvust kui uutest kaubaterminalidest lisanduvast kaubamahust. Uute terminalide rajamise üheks eesmärgiks on mitmekesistada kaubamahu struktuuri, vähendades vedellasti kõrget osakaalu 2005. aasta lõpu 66%lt viie aasta jooksul 57%ni. Kasvavatest kaubagrupidest võib nimetada põhiliselt puistlasti ja segalasti.

Emitendi finantsaruanded ja finantsseisukord

Emitendi 2003. ja 2004. auditeeritud majandusaasta aruanded ning 2005. majandusaasta auditeerimata vahearuanne on lisatud prospektile.

Lisaks on võimalik tutvuda nimetatud aruannetega tutvuda Tallinna Börsi interneti koduleheküljel <http://market.ee.omxgroup.com/?pg=reports>.

Alljärgnevalt on toodud olulised muutused emitendi majanduslikus seisundis pärast 2005. majandusaasta lõppu:

- 2006. aasta veebruaris-märtsis võõrandati osaliselt emitendi Paljassaare sadamas asuvad ja samas sadamas tegutsevate ettevõtjate kasutuses olevad või nendega piirnevad ehitised vallasasjadena võõrandatavaid ehitisi valdavatele äriühingutele.
- 19. märtsil 2006. aastal lunastatakse Tallinna Börsil noteeritud emitendi võlakirjad mahus 100 milj krooni, kupongiintressiga 3,4% aastas. Käesolevast võlakirjaemissioonist saadavaid vahendeid kasutatakse olemasoleva emissiooni lunastusmaksete tasumiseks.
- Emitent on riigile kuuluv äriühing, millest tulenevalt määratakse igal majandusaastal Vabariigi Valitsuse korraldusega emitendi poolt riigieelarvesse makstav dividendisumma. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 3. jaanuari 2006. aasta korraldusele nr 4 on 2005. aasta puhaskasumist makstav dividendisumma 285 milj krooni. Dividendidelt makstav tulumaks on 85 milj krooni. Emitent taotleb dividendimakse ajatamist, kuna väljamakseperiood langeb samasse perioodi kapitalimahukate investeeringute teostamise ajaga. Dividendide maksmine osade kaupa võimaldab säilitada ettevõtte likviidsust kõrgel tasemel ning optimeerida võõrvahendite kasutamist.

Investorile kättesaadavad dokumendid

Investoril on võimalik emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- Emitendi põhikiri - Sadama 25, 15051 Tallinn, Eesti Vabariik
- Börsi reglemendis nõutud aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning

nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused – emitendi interneti koduleheküljel aadressiga www.portoftallinn.com või Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.ee.omxgroup.com>

- Prospekt – Sadama 25, Tallinn, Eesti Vabariik ja emitendi interneti koduleheküljel aadressiga www.portoftallinn.com
Pärast noteerimisotsust on prospekt kättesaadav ka Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.ee.omxgroup.com>.

3 RISKIFAKTORID

3.1 PEAMISED RISKID SEoses EMITEERITAVATE VÄÄRTPABERITEGA

Enne pakutavatesse võlakirjadesse investeerimist peaksid potentsiaalsed investorid lisaks prospektis sisalduvale informatsioonile (sh punktis 3.2 käsitletavatele emitendi tegevusega seotud riskidele) hindama objektiivselt alljärgnevat võlakirjadega seonduvat riskitegureid:

- tururisk (likviidsusrisk)
- hinnarisk.

Tururiski ehk likviidsusriskina tuleks potentsiaalsel investoril hinnata asjaolu, et vaatamata emitendi kavatsusest noteerida emiteeritavad võlakirjad Tallinna Börsil võlakirjade nimekirjas, ei garanteeri see võlakirjade likviidsust esmaemissioonijärgselt.

Hinnariskina tuleks potentsiaalsel investoril hinnata asjaolu, et võlakirjade hind on lisaks emitendi tegevusele mõjutatud üldisest finantsturgude arengust, mistõttu potentsiaalne kasum investeeringust võib ajas muutuda.

3.2 PEAMISED RISKID SEoses EMITENDI TEGEVUSEGA

Emitendi tegutsemiskohaks on Eesti Vabariik ja tegevus toimub vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele.

Tulenevalt eeltoodust on emitendi tegevus eelkõige mõjutatud Eesti Valitsuse poliitikast ja teistest poliitilistest teguritest ning Eesti majandusarengust tervikuna.

Emitendi tegevusele ja tulemustele avaldavad kaudset mõju ka maailma poliitilised ja majanduslikud arengud.

Emitendi jaoks prognoositavalt kõige olulisema mõjuga on arengud, mis mõjutavad Venemaa loodusvarude ekspordimahtu ja –poliitikat, seda eelkõige nafta ja naftatoodete osas. Nafta- ja naftatoodete nõudluse ja pakkumise vahekorra ning hinnataseme muutused maailmaturul ning Venemaal võivad tuua kaasa muutusi Eestit läbiva naftatransiidi mahtudesse ning seega ka emitendi sadamaid läbivasse kaubamahtu.

Enamus emitendi sadamaid läbivast kaubast toimetatakse sadamani raudteerongidega. Seega on raudtee infrastruktuuri piisava läbilaskevõimsuse olemasolu ning kindlustamine emitendi tegevuse seisukohalt olulise tähtsusega. Vaatamata AS Eesti Raudtee lähiaastatel planeeritavatele investeeringutele raudtee infrastruktuuri, säilib oht raudtee läbilaskevõime ammendumises sadama kiire kaubamahu kasvu korral.

Emitendi kaubamahtu võivad mõjutada erakorraliselt külma talvega kaasnevad rasked jääolud Soome lahel ja Läänemeres, mis võib aeglustada kaubalaevade liikumist ja seega vähendada sadamat läbivat kaubamahtu. Viimati esinesid rasked jääolud 2003. aasta alguses.

Lisaks eelnimetatud olulisematele riskidele on emitent avatud kaubavoogude ümberjagamisest tulenevale riskile seoses nii Läänemere idakalda kui ka Eesti sadamate arenguga ja konkurentsi kasvuga. 2005. aasta sügisel avati Ida-Eestis Sillamäe sadam, mis planeeris teenindada esimesed laevad 2006. aasta alguses. Sadama tegevus ei ole käesoleva prospekti koostamise ajaks veel alanud ja selle mõju kaubaturule ei ole seega avaldunud. Vastavalt emitendi pikaajalisele strateegiale suurendab emitent oma arengukava kvaliteetse planeerimise ja realiseerimise kaudu klientide rahulolu ning tagab seeläbi ka konkurentsivõime pideva kasvu.

Toodud riskitegurite loend ei ole ammendav ning nende kõrval võib eksisteerida teisi, kuid vähemolulisi tegureid, mida tuleks arvestada emitendi võlakirjadesse investeerimisel.

4 EMITENDI AUDIITOR

Emitendi 2003. ja 2004. aasta majandusaasta aruanded on auditeerinud AS PricewaterhouseCoopers.

Audiitori andmed

Äriregistri kood: 10142876
Registreerimise koht: Tallinn
Juriidiline aadress: Pärnu mnt 15, Tallinn, Eesti
Kontakttelefon: +372 614 1800
Faks: +372 614 1900

Tegutsemise õiguslik alus: Audiitorkogu nimekirja sissekanne nr 6

Vastutav audiitor 2003. ja 2004. aasta majandusaasta aruande auditeerimisel:
Urmas Kaarlep - audiitori tunnistus nr 53

Aastatel 2003-2005 ei ole emitendi audiitor vahetunud.

5 EMITENDI OLULISEMAD FINANTSNÄITAJAD

2005. majandusaasta kohta esitatav informatsioon on esialgne ja auditeerimata. 2003. ja 2004. aasta kohta esitatud informatsioon baseerub auditeeritud majandusaasta aruannetel.

Emitendi peamised finantsnäitajad (konsolideeritud)

miljonit EEK	2003	2004	2005
Käive	961	1 062	1 132
Puhaskasum	231	398	412
Bilansimaht	4 909	5 597	5 839
Omakapital	3 790	3 974	4 081

Olulisemad finantssuhtarvud (konsolideeritud andmete baasil)

	2003	2004	2005
ROA, varade tootlus	5,2%	7,6%	7,2%
Intresside kattekordaja	25,9	13,7	11,7
Laen/koguvardad	14,8%	26,1%	27,9%
Laen/EBITDA	1,3	2,1	2,2
Tegevuskasumi marginaal	42,1%	50,8%	49,4%

ROA ehk varade tootlus (*puhaskasum jagatud aasta keskmise varade mahuga*) näitab varade kasutamise efektiivsust äritegevuses ning kasumi genereerimise võimet. Ühendab endas nii oma- kui võõrkapitali kaasamisest saadud tulu. Tootluse langust võib seostada viimastel aastatel emitendi poolt teostatud mahukate investeeringutega, kuna infrastruktuuri investeeringud hakkavad tulu genereerima teatud ajalise nihkega. Emitent teenib enamuse tulust põhivarade kasutusse andmisest, mistõttu iseloomustab antud suhtarv ettevõtte põhitegevuse edukust.

Intresside kattekordaja (*kasum enne makse plussfinantskulu jagatud finantskuluga*) näitab emitendi võimet kanda võõrvahendite kaasamisega seotud kulusid. Seoses suuremahuliste investeeringute teostamisega, on viimase kolme aasta jooksul emitendi kapitali struktuuris suurenenud võõrkapitali osatähtsus. Tulenevalt eeltoodust on toimunud intresside kattekordaja näitaja langus, kuid selle endiselt kõrge tase viitab emitendi tugevale finantsolukorrale ja heale laenuteenindamise võimele.

Laen/koguvardad ehk võlakohustuste suhe bilansimahtu (*võlakohustus jagatud koguvardadega*) väljendab võõrkapitali osatähtsust emitendi tegevuse finantseerimisel. Võlakordaja suurenemine aastate lõikes näitab laenukapitali kasvavat kasutamist investeeringute rahastamisel.

Laen/EBITDA (*võlakohustused jagatud tegevuskasum plus kulum*) näitab emitendi võimet teenindada võlakohustusi. Suhtarv väljendab võimalikku minimaalset aega aastates, mis kuluks kõigi võlakohustuste tagasimaksmiseks emitendi poolt teenitavast kasumist. Seoses viimastel aastatel kasvanud võõrvahendite mahuga on suhtarv mõnevõrra suurenenud (st periood pikenenud), kuid näitab siiski emitendi head laenude tagasimaksmise võimet.

Tegevuskasumi marginaal (*tegevuskasum jagatud tegevustuludega*) näitab ettevõtte põhitegevuse kuluefektiivsust. Suhtarvu muutus kajastab emitendi maksevõimet. 2003. aasta madalam efektiivsus tulenes erakordselt külma talve tõttu kantud jäämurdmisega seonduvatest lisakuludest ja raskete ilmastikuolude tõttuvähenenud kaubamahust ning tegevustuludest. Marginaali mõningane alanemine tuleneb viimaste aastate kapitalimahukatest investeringutest, mis infrastruktuuri ettevõttele omaselt hakkavad tulu genereerima teatud ajalise nihkega.

5.1 EMITENDI TEGEVUSTULEMUSED 2005. AASTAL

Järgnev 2005. aasta majandustulemuste kommentaar tugineb emitendi auditeerimata 2005. aasta majandustulemustel.

Emitendi 2005. aasta konsolideeritud müügitulu jätkas kasvu ning moodustas 1,13 mlrd krooni, kasvades 6,6% (2004.aasta vastavad näitajad olid 1,06 mlrd krooni ja kasv 10,5%). Tulude kasv tulenes peamiselt sadamatasude ja renditulu kasvust, mis kasvasid vastavalt 36 milj krooni ja 14 milj krooni. Vaatamata kaubamahu ja reisijate arvu mõningasele kasvule vähenes 2005. aastal laevaküllastuste arv emitendi koosseisu kuuluvates sadamates 1,1% võrra. Seejuures kasvas aga laevade kogumahutavus eelneva aastaga võrreldes 1,7% võrra, mis kokkuvõttes tõi endaga kaasa sadamatasu tulude kasvu (sadamat külastasid suurema kogumahutavusega laevad). Ligi poole võrra (kasv 11 milj kr) kasvas muude teenuste müük, millest suurema osa moodustas kommunaalteenuste müük ja selle kasv sadamas tegutsevatele ettevõtjatele. Vähesel määral kasvasid ka tulud reisijatasudest ja kaubatasudest. Renditulu kasvu aluseks oli nii uute territooriumite rendile andmine kaubaoperaatoritele, kui ka mõningane rendihindade korrigeerimine.

2005. aasta tegevuskasumiks kujunes 559 milj krooni, mis ületab 20 milj krooni võrra 2004. aasta vastavat näitajat. Tegevuskasumi kasv jätkus tegevuskulude kasvu ületanud tegevustulude kasvu toel. Tegevuskulud moodustasid kokku 573 milj krooni, kasvades aastaga 50 miljoni krooni (ehk 10%) võrra. Suurima osa kulude kasvust andis põhivarade kulumi kasv (kasv 36 milj krooni) seoses põhivarade mahu olulise kasvuga. Teistest tegevuskuludest kasvasid enim põhivarade remondikulu ning valve- ja heakorrakulud. Nende kulude kasv on seotud sadama ulatuslike arendusinvesteeringute tegemisega viimastel aastatel, mille tulemusena on kasvanud nii põhivarade üldmaht, kui ka kasutusse võetud sadamaterritoorium.

Ettevõtte tegevusrentaablus vähenes aasta kokkuvõttes veidi, moodustades 49,4% (2004.aastal 50,8%).

2005. aasta lõpus kinnitati uued sadamatasud, mis jõustusid 2006. aasta algusest. Uute sadamatasude kinnitamisega kehtestati selgem sadamatasude struktuur ning korrigeeriti tasumäärasid, mis olid püsinud muutumatutena juba pea 10 aastat. Samuti kehtestati sadamatasude iga-aastase muutmise põhimõte, mis näeb ette tasumäärade indekseerimist vastavalt iga-aastasele elukalliduse muutumisele. Sadamatasude struktuuri ja tasumäärade muudatuse tulemuseks on hinnanguliselt 4%line tulude kasv sadamatasudes.

Rakendatud sadamatasu muudatused kindlustavad emitendi senisest paremini kasvavate ehitus- ja tarbijahindade vastu ning tagavad selliselt emitendile paremad arenguvõimalused.

6 EMITENDI TUTVUSTUS

6.1 ÜLDINFORMATSIOON EMITENDI KOHTA

Ärinimi:	aktsiaselts Tallinna Sadam
Juriidiline aadress:	Sadama 25, 15051 Tallinn
Asukoht:	Sadama 25, 15051 Tallinn
Kontakttelefon:	+372 631 8555
Faks:	+372 631 8166
E-post:	portoftallinn@portoftallinn.com
Kodulehekülg:	www.portoftallinn.com
Asutamise koht:	Tallinn
Asutamise aeg:	24.detsember 1991 a
Äriregistri kood:	10137319
Äriregistris registreerimise kuupäev:	05.november 1996 a
Omandivorm:	riigile kuuluv aktsiaselts
Tegevust reguleeriv seadusandlus:	Emitent on asutatud ja tegutseb vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Rügiettevõtte Tallinna Sadam asutati 24. detsembril 1991 Eesti Vabariigi Valitsuse määruse nr 272 alusel. 1996. aastal muudeti riigiettevõtte aktsiaseltsiks, mille ainuaktsionäriks on Eesti Vabariik. Täna on emitent Eesti suurim kauba- ja reisiasadam ning omab seeläbi olulist rolli Eesti transpordisüsteemis ja majanduses tervikuna. Tallinn-Helsingi laevaliin on üks tihedama liiklusega reisilaevaliine maailmas. Tänu Eesti geograafilisele asukohale, mis loob head eeldused Ida ja Lääne vaheliste kaubavoogude teenindamiseks, moodustab suure osa emitendi sadamaid läbivatest kaupadest Eestit läbiv Venemaa ning teiste SRÜ riikide ja Lääne-Euroopa vahel kulgev transiit.

6.2 INFO HILJUTISTEST SÜNDMUSTEST, MIS MÕJUTAVAD OLULISEL MÄÄRAL EMITENDI MAKSEVÕIMET

2005. aasta jooksul ei toimunud ühtegi tehingut, mis mõjutaks oluliselt emitendi maksevõimet ja jätkusuutlikkust.

Emitendi maksevõime ja jätkusuutlikkuse hindamiseks on potentsiaalsel investoril kohustus tutvuda prospektis ja prospekti lisadeks olevates finantsaruannetes emitendi tegevust ja finantsseisundit tutvustava informatsiooniga..

Nimetatud dokumendid on kättesaadavad ka elektroonilisel kujul vastavalt prospekti punktis 16 toodud viidetele.

6.3 INFORMATSIOON EMITENDI AKTSIONÄRI KOHTA

Kõik emitendi aktsiad kuuluvad Eesti Vabariigile. Nende valitsejaks ja aktsionäri õiguste teostajaks on Eesti Vabariigi Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium, mida esindab emitendi aktsionäride üldkoosolekul majandus- ja kommunikatsiooniminister.

Prospekti koostamise hetkeks ei ole emitendile teadaolevalt muudatusi omanike struktuurist kavandatud.

6.4 EMITENDI AKTSIAKAPITAL

Aktsiakapitali suurus:	2 750 000 000 EEK
Aktsia arv:	275 000 000 aktsiat
Aktsia nimiväärtus:	10 EEK
Aktsiatest tulenevad õigused:	kõik aktsiad annavad aktsionäridele võrdsed õigused aktsiaseltsi juhtimisel ning kasumi ja aktsiaseltsi likvideerimisel järelejäänud vara jaotamisel.

Emitendi põhikirjas fikseeritud maksimaalne lubatud lihtaktsiate arv on 1 000 000 000.

Seisuga 31.12.2005 on kõikide väljastatud aktsiate eest (275 000 000 aktsiat) täielikult tasutud.

Vastavalt Eesti Vabariigi Valitsuse 28. detsembri 2005. aasta korraldusele nr 836 suurendatakse emitendi aktsiakapitali 2 750 000 010 kroonini 1 (ühe) uue 10-kroonise nimiväärtusega aktsia väljalaskmise teel. Emitendi uue väljalastava aktsia märgib aktsionärina Eesti Vabariik, kes tasub aktsia eest mitterahalise sissemaksega.

Emitendile antakse üle Eesti Vabariigile kuuluvad Harjumaal Jõelähtme vallas Uusküla külas asuvad kinnistud. Tegemist on algselt meres asunud territooriumiga, mis on väärtustatud emitendi poolt tehtud investeringute kaudu

Nimetatud aktsiakapitali suurendamine on äriregistrisse kandmisel.

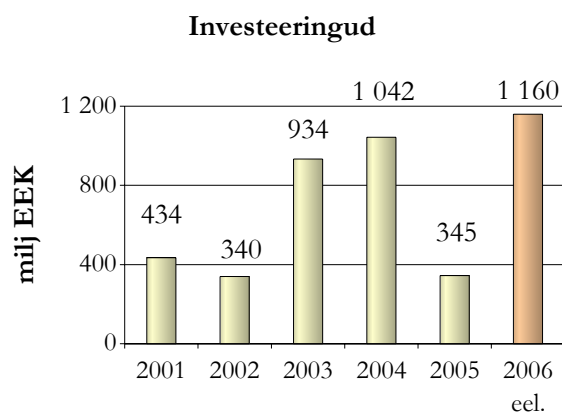
6.5 EMITENDI PÕHIKIRI

Emitendi põhikiri on koostatud lähtudes äriseadustikust ning mingeid olulisi erisusi võrreldes nimetatud seadusega ei sisalda.

Ärakiri emitendi põhikirjast on prospektile lisatud.

7 EMITENDI INVESTEERIMISPOLIITIKA

7.1 ÜLEVAADE 2005. AASTAL TEHTUD INVESTEERINGUTEST



2005. aastal investeeris emitent uutesse infrastruktuuri objektidesse ja olemasolevate infrastruktuuri objektide parendamisse kokku 345 miljonit krooni, mis jäi oluliselt alla eelneva aasta rekordilisele, üle 1 mlrd kroonisele investeeringute tasemele. 2005. aastal ei teostatud eelnevale aastale sarnaste suurte üksikobjektide ehitust ja edasi lükati uue naftakai ehitus Muuga sadamasse. Põhiosa investeeringutest, kokku summas 326 miljonit krooni teostas emitent ja ülejäänud, pea 19 miljonit krooni tütarettevõtjast elektrivõrgu ettevõtja. Suurem osa investeeringutest oli traditsiooniliselt seotud veetranspordirajatistega (kaid ja akvatoorium), moodustades kokku 161 miljonit krooni, ehk 47% kogu investeeringute mahust. Suuremateks objektideks olid Muuga sadama sõeterminali infrastruktuuri ehituse lõpetamine, Saaremaa sadama ehitusega alustamine ja Vanasadamas mitme olemasoleva kai rekonstrueerimisega alustamine. Tänavate, teede ja raudteede arendamiseks investeeriti 68 miljonit krooni, kommunaalteenuste osutamiseks vajalikesse võrkudesse ja nende teenuste varustuskindluse tõstmiseks suunati 47 miljonit krooni.

7.1.1 Informatsioon olulisematest siduvatest tulevikukohustustest seoses investeerimistegevusega

Emitendi lõpetamata ehitused seisuga 31.12.2005 olid kokku 165 miljonit krooni, sealhulgas:

milj. EEK	Seisuga 31.12.2005	2006. aastale ülekanduv tööde maht	Tööde maht kokku
Vanasadam - Kaide 1; 2 ja 3 rekonstrueerimine	45,7	7,5	53,2
Muuga sadam - Nuudi tee pikendus	15,8	2,0	17,8
Muuga sadam - Raudtee ühendustee	31,1	4,0	35,1
Muuga sadam - Idaosa territooriumi moodustamine	11,8	300,5	1 812,3
Sadamavalitsus - Saaremaa kruisikai	16,8	65,6	99,2
Kokku	121,3	379,6	2 017,7

7.2 ÜLEVAADE EMITENDI PIKAAJALISEST INVESTEERIMISKAVAST

Järgneva viie aasta jooksul jätkab emitent suuremahulise arengukava elluviimist, mille kohaselt investeeritakse sadama infrastruktuuri väljaehitusse ja parendusse ligikaudu 5 miljardit krooni, millest 1,16 miljardit krooni on planeeritud investeerida juba 2006. aastal (sh. EL fondidest 73 miljonit krooni).

Arengukava realiseerimisega soovib emitent pakkuda operaatoritele ja kaubaomanikele parimat kvaliteeti ning kaasaegset tehnoloogiat, mis aitaks kaasa sadamat läbiva kaubamahu mitmekesisemale kasvule ning tagaks ettevõttele konkurentsieelise ja turuosa säilimise tiheneva konkurentsi tingimustes.

Suurim osa arendusinvesteeringutest on planeeritud suunata Muuga sadama (67% üldmahust) ja Paldiski lõunasadama (21% üldmahust) arendamiseks.

Muuga sadama investeeringud on suunatud selle idaosa kasutuselevõtmiseks sadamaalana, kus esimese terminalina alustas 2005. aastal tööd sõeterminal. Suurematest projektidest Muuga sadamas võib nimetada metalliterminali ning üld- ja puistkaupade terminali rajamist ja konteinerterminali laiendust. Lisaks on töös tööstuspargi maa-ala ettevalmistamine koos raudtee- ja maantee ühendusteedega ning vabatsooni laiendus sadama idaossa.

Paldiski lõunasadama jätkuva arengu kindlustavad planeeritavad investeeringud puistlasti terminali rajamiseks koos lainemurdjaga ning sadamas laienevate autoterminalide teenindamiseks vajaliku spetsiaalse autokai ehitus.

Reisijateveoga seotud investeeringud Vanasadamas ja Saaremaal on suunatud kruisireisijate arvu kasvatamisele ja olemasolevate liinireisijate paremale teenindamisele.

7.3 INVESTEERINGUTE FINANTSEERIMINE

2006. aasta (sh prospekti punktis 7.1.1 nimetatud) investeeringute finantseerimiseks kasutab emitent suures osas laenukapitali. Hetkeseisuga on emitendil kasutamata laen Nordic Investment Bank'ga sõlmitud lepingu alusel summas 203 milj krooni.

Osaliselt finantseeritakse investeeringuid käesolevast emissioonist laekuvatest vahenditest.

Investeeringukava finantseerimiseks on plaanis järgmise viie aasta jooksul kaasata olulises mahus võõrkapitali, mille tulemusel suureneb võõrkapitali osakaal ettevõtte kapitalistruktuuris 40% tasemele. Muudatus kapitalistruktuuris tagab ühtlasi omanikule suurema omakapitali tootluse ja alandab samal ajal ettevõttesse investeeritud kapitali kogumaksumust. Omakapitali/võõrkapitali suhte 60/40 juures on emitent saavutanud pikaajalise eesmärgi oma kapitali struktuuri optimeerimisel ning edasisi muutusi kapitali struktuuris pikas perspektiivis ei kavandata.

8 EMITENDI ÄRITEGEVUS

8.1 EMITENDI KONTSERNI ÄRITEGEVUS

Emitent on kontsernis emattevõtjaks. Kontserni struktuur on toodud käesoleva prospekti punktis 9.1.

8.1.1 Ülevaade emitendi põhitegevusest, peamised tema poolt osutatavate teenuste liigid

Emitendi, kui kontserni emattevõtja, põhitegevusalaks on sadamateenuse pakkumine *landlord*-tüüpi sadamana, kelle ülesandeks on infrastruktuuri haldamine ja arendamine ning laevaliikluse korraldamine sadamaalal. Ettevõttele kuulub neli sadamat: Tallinna kesklinnas asuv reisisadamana tuntud Vanasadam, kaubasadam Paljassaares, Eesti suurim kaubasadam Muugal ja kauba- ja reisisadam Paldiskis (Paldiski lõunasadam). 2006. aastal on plaanis avada kruisilaevade vastuvõtmiseks mõeldud sadam Saaremaal. Kauba käitlemisega sadamates tegelevad kaubaoperaatorid, kellele üldjuhul kuuluvad ka kaupade käitlemiseks vajalikud ehitised, rajatised ja seadmed. Reisijate teenindamiseks vajalikud ehitised ja rajatised kuuluvad aga emitendile.

Emitent pakub kolme liiki teenuseid:

- Laevade vastuvõtmine ja laevaliikluse korraldamine sadama akvatooriumis, reisijate teenindamine;
- Sadamale kuuluva infrastruktuuri rentimine;
- Edasimüüdadavad teenused: vesi ja kanalisatsioon, elekter, soojusenergia jms.

Emitent on Rahvusvahelise Sadamate Assotsiatsiooni (IAPH) ning Balti Sadamate Organisatsiooni (BPO) asutaja ja kauaaegne liige. 1998. aastal sai emitendist Euroopa kruisi- ja reisisadamate koostöö- ja turundusorganisatsiooni *Cruise Europe* liige.

8.1.2 Emitendi uued tooted või teenused

Emitendi strateegia kohaselt keskendutakse põhitegevusena sadamateenuse pakkumisele. Äritegevusega seotud riskide maandamiseks ja oma konkurentsivõime kindlustamiseks Läänemere idakalda sadamate kaudu veetava kauba teenindamisel on emitendi eesmärgiks ka täiendavate alternatiivsete tulude leidmine.

Ülalnimetatud eesmärgil on emitent asunud realiseerima tööstuspargi rajamise ideed Muuga sadama idaosas. Logistika- ja tööstuspargi (edaspidi: tööstuspark) rajamisega pakub emitent klientidele erinevaid tootmise ning lisaväärtust loova logistika korraldamiseks vajalikke teenuseid, millega saavutatakse transiidivoogude kinnistamine Muuga sadamas. Sadama jaoks tähendab tööstuspargi teenuste müümine põhiliselt infrastruktuuri pakkumist tootmisettevõtetele ning tulu teenimist renditegevusest (hoonestusõiguse seadmine). Samuti teenib emitent tulu tööstuspargist meritsi liikuva kaubavoo teenindamiselt. Etapiviisilisi ehitustöid tööstuspargi väljaehitamiseks jätkatakse 2006. aastal.

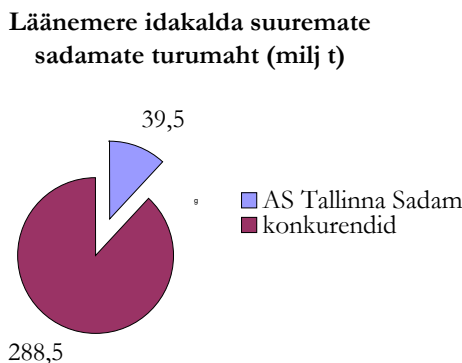
Juulis 2005 alustas tööd Muuga sadamasse rajatud kivisöeterminal. Terminali opereerib Muuga Coal Terminal Operator, mille omanik on Venemaa suuruselt teine söetootja Kuzbassrazrezugol. Emitent investeeris söeterminali ehitusse ca 808 milj kooni. Valminud söeterminali kaubamahu oodatav kasv mõjutab oluliselt ka emitendi planeeritud kaubamahtu 2006. aastaks, mis kasvab peamiselt puistlasti arvelt.

2006. aasta suveks on kavandatud Saaremaa sadama valmimine. Saaremaa sadam on mõeldud eelkõige kruisilaevadele ning võimaldab teenindada kuni 200 meetri pikkuseid aluseid. Sadamakoha looduslik sügavus on piisav suurimate Läänemerele seilavate kruisilaevade vastuvõtuks.

8.2 TURG JA KONKURENTSIASEND

Emitent püsis teist aastat järjest Läänemere idakalda sadamate seas kaubamahult kolmandal kohal, edestades kasvult teisi piirkonna sadamaid peale turuliidritest Venemaa suuremate sadamate.

2005. aastal moodustas Läänemere idakalda suuremate sadamate summaarne kaubakäive 328 milj tonni, mis tähendas turumahu kasvu aeglustumist 9,6%le (2004.aasta turumaht oli 299 milj tonni ja turumahu kasv 17,8%).



Lisades teiste Eesti sadamate kaubakäibe (7,4 milj tonni) oli emitendi ja tema konkurentide kaubaveo turumaht 2005. aastal 335 milj tonni, suurenedes 2004. aastaga võrreldes 27 milj tonni võrra ehk 8,8%.

2005. aastal jätkus Läänemere idakalda sadamate konkurents Venemaa sadamate turuosa suurenemine, mis aasta lõpuks ületas Balti riikide sadamate koonduosa. Kogu turu juurdekasvust langes sarnaselt varasematele aastatele suurim osa Primorski, St.Peterburi ja Vössotski sadamatele, kes ainsatena saavutasid kahekohalised kasvunumbrid, vastavalt 46%, 23% ja 19%. Neile järgnes Tallinna Sadam 8% osaga turumahu juurdekasvust, mis jäi küll alla turu keskmisele kasvule, kuid edestas teiste suuremate Venemaale mittekuuluvate sadamate kasvu.

Kaubamahu kiire kasv Venemaa sadamates toimub jätkuvalt poliitiliste püüangute tulemusel, millega soositakse kaubavedu Venemaa enda sadamate ja torujuhtmete kaudu, kehtestades välisriigi sadamate suunalisele ekspordile kõrgemaid raudteeveo tariife.

Läänemere idakalda suurimaks sadamaks oli 2005. aastal endiselt St.Peterburg aastase kaubamahuga 57,5 milj tonni (suurem mahu kasv toimus naftatoodete, väetiste, konteinerite ja puidu osas). Suuruselt jäi napilt teiseks sadamaks kiirelt kasvav ja 2004. aastal kaubamahu arvestuses emitendist möödunud Primorski sadam kaubamahuga 57,3 milj tonni. Primorski sadama kiire kasvu alustalaks on eelmisel aastal 60 milj tonnise aastavõimsuseni viidud toruühendus Transnefti torujuhtmesüsteemiga, mistõttu suur osa Venemaa 2005. aasta toornafta toodangust suundus ekspordiks läbi Primorski sadama. Hetkel on Primorski sadamas võimalik laadida vaid toornaftat, kuid 2008. aastaks on projekti "Sever" raames planeeritud ehitada torujuhe võimsusega 8 milj tonni aastas ka naftatoodete ekspordiks. Teistest Leningradi oblasti sadamatest kasvas edukalt ka Vössotski sadama kaubamaht, seal avatud Lukoili terminali II etapi ja Vöborgi sadamast üle toodud kivisöe mahu tulemusel. Oodatud kasv jäi tulemata Ust-Luga sadamast, kus kivisöe laadimisega alustamine on venima jäänud.

Kaubamaht vähenes kõige rohkem Helsingi sadamas (-7,3%) ja Butinge terminalis (-15%), mõlemas seoses kaubamahu ümbersuunamisega Venemaa sadamatesse.

Oktoobris 2005 avati Ida-Eestis Sillamäe sadam, mis on Euroopa Liidu idapoolseim süvaveesadam planeeritud aastase käitlemisvõimsusega kuni 10 miljonit tonni. Sadamas on tulevikus võimalik käidelda naftatooteid, vedelkeemiat, ro-ro ja üldkaupu. Sadam planeerib esimesed laevad teenindada

2006 aasta alguses. Kuna sadamas planeerivad tegevust alustada erinevad terminalid, on hetkel Sillamäe sadama planeeritud kaubamahu realiseerumist veel vara hinnata.

9 EMITENDI ORGANISATSIOONI STRUKTUUR

9.1 ÜLEVAADE EMITENDI KONSOLIDEERIMISGRUPIST

Emitendi konsolideerimisgruppi kuulub 2005. aasta lõpu seisuga lisaks emaettevõttele neli tütarettevõtet.

Tütarettevõtete asutamise eesmärgiks on kõrvaltegevuste eraldamine sadamateenuse pakkumisest neid tütarettevõtete otsejuhtimise alla viies. Kõrvaltegevuste eraldamine emitendist võimaldab viimasel senisest paremini keskenduda põhitegevuseks oleva sadamateenuse pakkumisele ning korraldada sadama ja sadamaoperaatorite jaoks oluliste kommunaalteenuste pakkumine läbi iseseisvate majandusüksuste.

Ettevõtja	Asukoht	Osalus (%)	Põhitegevusala
OÜ Tallinna Sadama Elektrivõrk	Eesti Vabariik	100	Võrguteenuse osutamine ja elektrienergia müük
OÜ Tallinna Sadama Veevõrk	Eesti Vabariik	100	Vee ja soojusega varustamise ning heitvete ärajuhtimise teenuse osutamine
AS Green Marine	Eesti Vabariik	51	Ohtlike jäätmete käitlemine, käitlemiskeskuste haldamine, hooldamine, opereerimine. Reostuste lokaliseerimine ja likvideerimine.
AS EDI Vektor (likvideerimisel)	Eesti Vabariik	100	Elektroonse dokumendivahetuse kompleksteenuste väljaarendamine ja pakkumine

AS Green Marine

AS Green Marine on emitendi ja AS NT Marine poolt 2003.aasta lõpus loodud jäätmekäitluse küsimustega tegelev ettevõte. AS Green Marine tegevusaladeks on sadamates tekkivate jäätmete käitlemine, ohtlike laevajäätmete ja reovete käitlemiskeskuste haldamine, hooldamine, opereerimine ning sadamate akvatooriumi ja territooriumi puhastamine ja korrashoid. 2005.aastal tegi ettevõtte ettevalmistusi Muuga sadamasse jäätmete käitlusterminali ehitamiseks ja laevade vastuvõtuga seotud jäätmekäitluse korraldamiseks alates 2006. aastast. Sadamale seaduses ettenähtud laevajäätmete vastuvõtmise kohustuse täitamiseks sõlmiti emitendi ja AS Green Marine vahel koostööleping emitendi sadamates laevade jäätmekäitluse korraldamiseks alates 2006. aastast.

OÜ Tallinna Sadama Elektrivõrk

2004. aasta teisel poolel asutas emitent tütarettevõtte Tallinna Sadama Elektrivõrk OÜ. Asutatud osahingutegevusaladeks on jaotusvõrgu kaudu võrguteenuse osutamine ja elektrienergia müük. Osahing alustas reaalsel äritegevust 2005. aasta alguses ning osahingule loomise eesmärgiks oli elektrienergia jaotusteenuse ja müügiga seotud tegevuste selgem eraldamine sadamategevusest ning vastavate kulude ja tegevuste parem juhtimine. Kuni osahingule tegevuse üleandmiseni korraldas sadama territooriumil elektrienergia võrguteenuse osutamist ja müüki emitent.

OÜ Tallinna Sadama Veevõrk

Tütarettevõtte asutati 2005. aasta teisel poolel, eesmärgiga selgemalt eraldada sadamate territooriumil vee- ja kanalisatsiooni ning soojuse võrguteenuse pakkumine sadamategevusest ja tagada nende teenuste võimalikult efektiivne toimimine. 2005. aastal ettevõtte reaalsel majandustegevust ei alustanud.

AS EDI Vektor (likvideerimisel)

31.oktoobril 2003.aastal omandas emitent 100% ASi EDI Vektor aktsiastest. AS EDI Vektor varasema tegevuse eesmärgiks oli elektroonilise sõnumivahetuse (EDI) keskkonna pakkumine

logistika sektori ettevõtetele. Kuigi EDI valdkond on perspektiivikas, ei suutnud AS EDI Vektor igapäevaselt kasutatavat EDI keskkonda juurutada, kuna see nõuab erinevate osapoolte (sadam, sadama kliendid, riigiasutused) huvide kaardistamist ning arvestamist. Emitent peab EDI valdkonna arendamist sadamas väga oluliseks, kuid on otsustanud sellesuunalist tegevust juhtida läbi emitendi struktuuri kuuluvate osakondade. See võimaldab kasutada olemasoleva personali juba omandatud kompetentsi ja rakendada seda nii emitendi enda vajadusteks, kui ka kogu sadama kommuuni laiemateks vajadusteks. Sellega välditakse kompetentside dubleerimist ja tagatakse parem kulude kontroll. Sellest tulenevalt on otsustatud AS EDI Vektor (likvideerimisel) likvideerida. AS EDI Vektor (likvideerimisel) poolt omandatud oskusteave ja tehtud töö antakse üle emitendile.

9.2 ÜLEVAADE TEGEVUSÜKSUSTEST

Emitendi koosseisu kuuluvad neli sadamat:

- Vanasadam
- Muuga sadam
- Paljassaare sadam
- Paldiski lõunasadam

2006. aastal valmib ehitatav kruisilaevadele mõeldud Saaremaa sadam.

Sadam, koordinaadid	Sadama territoorium (ha)	Sadama akvatoorium m (ha)	Kanal		Kaide arv	Kaide kogu- pikkus (m)	Maks sügavus (m)	Laevade maks mõõtmed	
			Laius (m)	Sügavus (m)				Pikkus (m)	Laius (m)
Vanasadam	54,2	75,9	puudub	puudub	23	4074	10,7	300	40
Muuga sadam	451,0	752,0	puudub	puudub	28	5900	18,0	300	48
Paljassaare sadam	43,6	35,5	90-150	9,0	11	1859	9,0	190	30
Paldiski lõunasadam	58,0	137,2	120	14,0	8	1417,5	13,5	230	35
KOKKU	606,8	1000,6			70	13250,5			

Vanasadam – asukohaga Tallinna kesklinnas on Eesti suurim reisisadam. Sadam on suurepäraseks sildumispaigaks nii reisiparvlaevadele kui ka kruisilaevadele ja kiirlaevadele. Vanasadam teenindab aastaringiselt kahte reisilaevaliini: Tallinn-Helsingi ja Tallinn-Stockholm. Suvehooajal on käigus Helsingi–Tallinn-Rostock liin. Vanasadama kaubaterminalid käitlevad põhiliselt ro-ro kaupu (veeremit) ja vähesel määral segalasti. Emitendi strateegiliseks eesmärgiks Vanasadamamas on arendada liini- ja kruisilaevade liiklust ning liini- ja kruisireisijate teenindamist, ro-ro tüüpi laevade teenindamist, samuti elamis-, kaubandus- ja teenindamiskeskonna loomine. Sadama arendusplaanid näevad ette Vanasadama muutmist täielikult reisisadamaks, seetõttu on kaupade käitlemine Vanasadamast liikunud aja jooksul Muugale ja Paldiski lõunasadamasse.

Muuga sadam – asukohaga Tallinna kesklinnast 20 km idapool Muugal, on Eesti suurim ja sügavaim sadam, mis oma sügavuse ja kaasaegsete terminalidega on üks moodsamaid sadamaid Euroopas. Muuga sadama akvatooriumi sügavus ulatub üle 18 meetri, mis võimaldab teenindada kõiki Taani väinu läbivaid laevu.

Muuga sadamas on võimalik lastida-lossida ja ladustada toornaftat ja naftasaadusi, sega- ja puistlasti ning külmutust nõudvaid kaupu, teenindada konteiner- ja ro-ro tüüpi laevu.

Tänu oma soodsale asukohale ning heale raudtee- ja maanteeühendusele sisemaaga etendab ta olulist osa Eesti transiitkaubanduses. Muuga sadama kaubakäive moodustab ligi 75-80% emitendi kogukaubakäibest ja umbes 90% kogu Eestit läbivate transiitkaupade mahust.

Paljassaare sadam asub Tallinna kesklinnast põhja suunas, Paljassaare poolsaare tipuosas.

Sadamas on võimalik lastida-lossida naftat ja naftasaadusi, sega- ja puistlasti, puitu, külmutust nõudvaid kaupu ning konteinerlaevu. Sadama kaubateenindusvõimet piirab sadama raudteeühenduse kulgemine läbi elurajoonide, mis ei võimalda suuremahulist kaubavedu läbi sadama, kuna Tallinna linna poolt on kehtestatud nn “mustade kaupade” (nafta, naftatooted, kivisüsi) elurajoonidest raudteetranspordiga läbiveo piirangud.

Paldiski lõunasadam – asukohaga 50 km Tallinnast läänesuunas Paldiskis, on suure potentsiaaliga regionaalne sadam, mille põhitegevus on suunatud reisijate teenindamisele, Eesti eksport-, import- ja transiitkaupade käitlemisele. Paldiski lõunasadamas laaditakse/lossitakse peamiselt metalli, väetist, puitu, turvast, naftatooted ja ro-ro kaupu. Emitendi strateegiliseks eesmärgiks Paldiski lõunasadamas on suurendada ro-ro kaupade ja reisijate osakaalu. Sadama soodne geograafiline asukoht loob Paldiski lõunasadamale eelise liinilaevanduse arendamiseks.

2006. aasta suveks valmiv **Saaremaa sadam** võimaldab teenindada kuni 200 meetri pikkuseid aluseid. Sadamakoha looduslik sügavus on piisav suurimate Läänemerel seilavate kruisilaevade vastuvõtuks.

10 INFORMATSIOON EMITENDI ARENGUVÄLJAVAADETEST

Maaailma majanduskasvuks 2005. aastal prognoositakse veidi üle 4%, mis on jätkusuutlikumal tasemel, kui 2004. aastal saavutatud 5,1%-ne kasv (mis oli ühtlasi kõrgeim maailmamajanduse kasvu tase viimase kolmekümne aasta jooksul). 2006. aastaks oodatakse maailma majanduskasvu püsivust 4% tasemel¹.

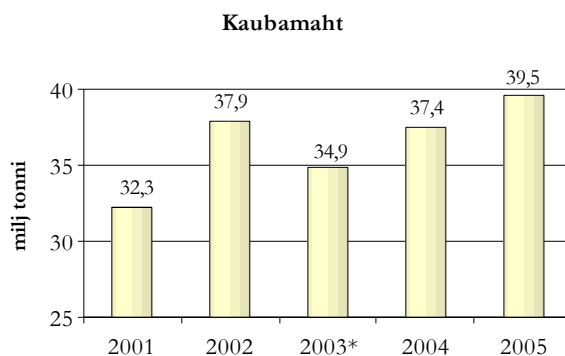
Sarnaselt 2004. aastaga oli maailma majanduskasvu üheks olulisemaks mõjuriks ka 2005. aastal nafta hind, mis jätkas aasta esimesel poolel tõusu, stabiliseerudes hiljem 33% võrra kõrgemal tasemel, kui aasta alguses². Kuna kasvasid nii nafta pakkumise, kui ka nõudluse mahud, said nafta hinnatõusu peamisteks põhjusteks looduskatastroofide ja õnnetuste mõjud.

10.1 OLULISEMAD MÕJUTEGURID JA TURUARENG 2005. AASTAL

2005. aastal saavutas emitent oma ajaloo suurima kaubamahu ja sadamat läbinud reisijate arvu. Kasv saavutati vaatamata konkurentsi tugevnemisele eriti Venemaa sadamate poolt sealt pärineva kauba ekspordil. Emitent jätkas juhatuse poolt välja töötatud pikaajalise strateegia elluviimist, mille märksõnadeks on riskide hajutamise eesmärgil uute, vedellastiga mitteseotud, kaubavoogude kaasamine ja jätkuv reisijate arvu suurendamine. Eesmärgiks on võetud kiirem kasv konkureerivatest Soome ja Balti transiidisadamatest, mis 2005. aastal ka saavutati, ning sadamas tegutsevatele osapooltele stabiilse investeerimiskliima loomine.

10.1.1 Ülevaade kaubamahust

2005. aastal kasvas emitendi koosseisu kuuluva sadamaid läbinud kaubamaht 2,1 miljoni tonni võrra (ehk 6%) ulatudes 39,5 miljoni tonnini. Kui varasematel aastatel oli kaubamahu kasvu allikaks põhiliselt vedellast, siis seekord oli kasvu allikaks puistlast. Puistlasti kasvust põhiosa tulenes planeeritult aasta keskel Muuga sadamas tegevust alustanud uue sõeterminali kaubamahust. Vedellasti kasv jäi aga 2005. aastal paljuski ootustele alla, tulenevalt mitmete asjaolude koosmõjust. Venemaalt lähtuvat naftat ja selle tooteid suunati järjest enam Venemaa enda sadamatesse nende võimsuste pea täieliku ärakasutamise eesmärgil. Samuti tõsteti toornafta eksporditolle, eesmärgiga suurendada toornafta ümbertöötlemist Venemaal. Üheks olulisemaks muutuseks emitendi sadamaid läbinud vedellasti puhul oligi toornafta asendumine naftatoodetega, mille ümbermängimine nõudis siiski teatava aja.



* alates 2003.aastast kajastatakse kaubamahtu vastavalt Eurostati nõuetele

¹ IMF World Economic Outlook, september 2005

² IEA "Oil Market Report", 17 jaanuar 2006

2005. aastal süvenes veelgi konkurentsivõime tulenev vertikaalne integreerumine vedellasti transiidiahelas (tootja-raudteeoperaator-sadamaterminal). Selle tulemusel suurenes kaubaomanike kontroll ahela lülide üle läbi mitme sadamas tegutseva vedellasti operaatori (sadamaterminali) omanike struktuuri muutumise. Kaubaomanike suurenev kohalolek sadamas lubab tulevikuks eeldada stabiilsemaid kaubavooge terminalides.

Vaatomata kaubamahu kasvule vähenes emitendi kaubaveo turuosa Läänemere idakalda suuremate sadamate hulgas 12,2%lt 12,0%ni. Lastiliikide lõikes moodustasid emitendi kaubamahust põhiosa vedellast 66%, puistlast 20% ja veerem 8% (2004. aasta vastavad näitajad olid 69%, 15% ja 8%). Veosuundade lõikes moodustas kaubamahust 85% transiit, 8% eksport ja 7% import (2004. aasta vastavad näitajad olid 83%, 9% ja 8%).

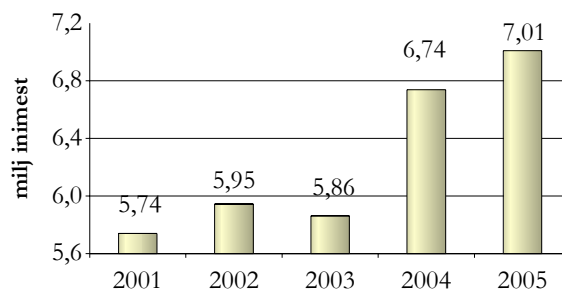
Emitendi sadamaid läbiva kauba vedu ei ole olemuselt hooajaline. Sadamat läbiva kauba mahtu võib mõjutada talvisel perioodil külma ilma püsimise tagajärjel jäätuv laevatee Soome lahel, millel jäälõhkumise läbiviimine võib aeglustada laevade ja kauba liikumist (viimati esinesid erakordselt rasked jääolud 2003. aasta alguses). Tavapäraselt on kaubamahu kõikumised seotud turutingimuste muutustega (sh. muutustega veetava kauba maailmaturu hindades või Venemaa ekspordimaksude muutustega).

10.1.2 Ülevaade reisijate arvust

2005. aastal läbis emitendi koosseisu kuuluvaid sadamaid taas rekordiline arv reisijaid – 7,01 milj, mis oli 4% rohkem, kui 2004. aastal (2004. aasta vastavad näitajad olid 6,74 miljonit reisijat ja kasv 15%). Reisijate arvu kasvu aeglustumine oli oodatud areng ja seda tulenevalt Euroopa Liiduga liitumise järgselt toimunud kiire kasvu peatumise tulemusena.

Liinireisijate arv kasvas kõigil liinidel. Suurim kasv tuli Tallinn-Helsingi liinilt, kus reisinute arv ületas pea 200 tuhat reisija võrra 2004. aasta reisijate arvu (kasv 3%). Rostok-Tallinn-St.Peterburg liini reisijate arv kasvas poole võrra jõudes 82 tuhat reisijani. Tallinn-Stockholm liini reisijate arv kasvas 5% võrra 0,57 miljonini. 4% võrra kasvas Paldiski-Kapellskär liinil reisinute arv.

Reisijate arv



Olulise kasvu saavutas traditsiooniliste kruisireisijate arv, kasvades 22% võrra ning jõudes rekordilise 250 tuhat reisijani. Uue kruisilaevade kai avamine Vanasadamas 2004. aastal võimaldas vastu võtta keskmisest suuremaid kruisilaevu üheaegselt ning paindlikematel tingimustel, millega loodi sadamas head eeltingimused kruisireisijate arvu kasvuks järgnevatel aastatel. Käesoleval aastal valmib kruisireisijate vastuvõtmiseks süvasadam Saaremaal, kust olulist kruisireisijate mahtu lähiaastatel siiski veel oodata ei ole. Kasvava kruisireisijate arvu teenindamiseks Vanasadamas on 2007. aastaks planeeritud teise uue kruisikaitse valmimine.

Reisijate vedamisel kasutavad reisilaevade operaatorid kevad-suvi-sügis (ehk soojemal) hooajal Tallinn-Helsingi liinil kiirlaevu, mis võimaldab sellel perioodil oluliselt kasvava reisijate arvu kiiremat ja ökonoomsemat teenindamist. Liinireisijate veol liinil Tallinn-Helsingi teenindati 2005. aastal

kiirlaevadega 2,1 miljonit reisijat, ehk 35% liini aastasest mahust (2004. aasta vastavad näitajad olid 2,0 miljonit reisijat, ehk 36%).

Kruisilaevade külastuste hooaeg jääb põhisos ajavahemikku mai kuni september.

Nimetatud hooajalisused reisijate veos esinevad regulaarselt ega oma seetõttu erakorralist mõju emitendi majandustulemustele.

10.2 ARENGUVÄLJAVAATED 2006. AASTAKS

Emitendi kaubamahu kasv lähiaastatel lähtub nii olemasolevate terminalide mahtude edasisest kasvust kui uutest kaubaterminalidest lisanduvast kaubamahust. Uute terminalide rajamise üheks eesmärgiks on mitmekesistada kaubamahu struktuuri, vähendades vedellasti kõrget osakaalu 2005. aasta lõpu 66%lt viie aasta jooksul 57%ni. Kasvatavatest kaubagrupidest võib nimetada põhiliselt puistlasti ja segalasti. Hiljutiseks suureks sammuks sellel suunal oli sõeterminali valmimine ja käivitumine Muuga sadama idaosas 2005. aasta keskel. 2006. aastal on oodata terminali kaubamahu suurenemist.

Seni suurima osakaaluga kaubaliigi – vedellasti - mahu kasvu mõjutavad peamiselt arengud maailmamajanduses ja Venemaal. 2006. aastaks prognoositakse maailma nafta nõudluse kasvu mõningast kiirenemist võrreldes 2005. aasta 1,3%lise nõudluse kasvuga.³

Maailma naftatootmise mahu kasvuga sarnaselt kasvas 2005. aastal naftatootmine ka Venemaal, mis tähendab kaubaturu positiivse arengu jätkumist ka emitendi jaoks. 2006. aastaks oodatakse Venemaa naftatootmise kasvu kiirenemist⁴, mis omakorda peaks kasvatama ekspordikanalite koormatust ja seega ka emitendi sadamaid läbivat kaubavoogu.

Emitendi jaoks jätkub tõenäoliselt vedellasti mahu mõõdukas kasv. Kuna majanduse struktuursemate reformide elluviimine võtab Venemaa majanduse suuruse puhul arvestatavalt aega, jääb nafta ja eriti naftatoodete eksport ka edaspidi üheks peamiseks Venemaa majanduskasvu mootoriks ja seega säilib tõenäoliselt ka emitendi sissetöötatud osa Venemaa naftaekspordi ühe transiidikanalina.

Üheks suurema potentsiaaliga kaubavooks Venemaal võib pidada konteinervedusid, mida näitab kaubanduse, kui kõige kiiremini kasvava majandusharu, areng ning praegune konteinervedude väike maht Venemaal. Emitendi võimalusi Venemaa suunalise konteinerveo mahu kasvatamiseks piirab aga konteinerveo suundumine otse St.Peterburi sadamasse ja raudteetranspordi kasutamise ebaökonoomsus Tallinna kaudu Loode-Venemaa konteinerveo teenindamiseks.

Liinireisijate arvu olulist kasvu lähiaastail oodata ei ole. Mõningast kasvu toetavad Eesti ettevõtete kasvavad investeeringud turismiteenustesse ja majutusse. Kruisireisijate arvu osas on prognoositud kasvu jätkumist ka 2006. aastal.

10.3 EMITENDI ARENGUVÄLJAVAATEID MÕJUTAVAD SÜNDMUSED

Emitendile teadaolevalt ei ole peale viimase auditeeritud majandusaasta aruande avalikustamist toimunud olulisi emitendi arenguväljavaateid mõjutavaid sündmusi.

Alljärgnevalt on esitatud emitendile teadaolev informatsioon sündmuste kohta, mis võivad mõningal määral mõjutada emitendi suundumusi.

Seoses Eesti riigi poolse huviga omandada 66% AS Eesti Raudtee aktsiatest, on Eesti Vabariigi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt Vabariigi Valitsusele esitatud ostuanalüüsis käsitletud ühe potentsiaalse ostjana emitenti. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole emitendile teadaolevalt Vabariigi Valitsuse poolt tehtud otsust AS Eesti Raudtee 66% aktsiate ostmise osas.

³ IEA "Oil Market Report", 17 jaanuar 2006

⁴ IEA "Oil Market Report", 17 jaanuar 2006

Vastavalt nimetatud analüüsis esitatud järeldustele on eelistatud lahendusvariandiks ostutehingu sooritamine Eesti riigi poolt otse (st. ilma emitenti kaasamata).

Eesti Vabariigi Keskkonnaministeerium on teinud ettepaneku võimalike keskkonnareostuste likvideerimiseks luua nn. "Õlifondi" ja alustada fondi rahastamiseks Eestit läbiva naftatransiidi maksustamist. Nimetatud maksu kehtestamine võib mõjutada Eestit läbiva transiitkauba mahtu vähenemise suunas. Mõju ulatust on hetkel raske hinnata, kuna diskussioon maksu suuruse ja põhjendatuse osas alles käib.

11 EMITENDI FINANTSPROGNOOSID

Emitent ei avalikusta majandustulemusi käsitlevaid finantsprognoose.

12 INFORMATSIOON EMITENDI JUHTIMISSTRUKTUURI KOHTA

12.1 EMITENDI JUHTKOND

12.1.1 Emitendi nõukogu

Vastavalt riigi eraõiguslikes juriidilistes isikutes osalemise seadusele määrab pooled emitendi nõukogu liikmed riigi osalust valitsev majandus- ja kommunikatsiooni minister ainuaktsionäri otsusega ning pooled rahandusminister oma käskkirjaga

Alljärgnevalt on esitatud informatsioon nõukogu liikmete kohta prospekti kuupäeva seisuga.

Nimi	Töökoht	Kontaktaadress
Neinar Seli	AS Estiko	Soola 8, Tartu 51014
Toomas Vitsut	Tallinna Linnavolikogu	Vana-Viru 12, Tallinn 10111
Vilja Savisaar	Põhja-Tallinna Linnaosa Valitsus	Niine 2, Tallinn 10141
Jüri Saar	Rüügikogu liige	Lossi plats 1A, Tallinn 10165
Märt Vooglaid	Manutent OÜ	Ahtri 6A, Tallinn 10151
Peep Aaviksoo	IPC Invest OÜ	Tartu mnt 63, Tallinn 10115
Margus Leivo	Rüügikogu liige	Lossi plats 1A, Tallinn 10165
Jüri Šehovtsov	Rüügikogu liige	Lossi plats 1A, Tallinn 10165

Emitendi nõukogu pidas 2005. aastal kokku 9 koosolekut, nõukogu liikmete koosseisus toimusid 2005. aastal mitmed muudatused. Majandus- ja kommunikatsiooniministri otsusega kutsuti 16. mail 2005 tagasi nõukogu liikmed Neinar Seli, Alo Kelder, Jüri Saar ja Märt Vooglaid ning määrati uuteks nõukogu liikmeteks Neinar Seli, Jüri Šehovtsov, Vilja Savisaar ja Toomas Vitsut. Rahandusministri käskkirjaga 16.maist 2005 kutsuti nõukogu liikme kohalt tagasi Rein Kuusmik, Indrek Raudne, Koit Uus ja Erki Uustalu ning nimetati uuteks nõukogu liikmeteks Peep Aaviksoo, Margus Leivo, Jüri Saar ja Märt Vooglaid.

12.1.2 Emitendi juhatuse

Juhatuse liikmed valib nõukogu kolmeks (3) aastaks. 2005. aastal toimunud juhtimisstruktuuri muudatuste tulemusena vähenes emitendi juhatuse koosseis viielt liikmelt kahele.

Juhatuse liikmed prospekti kuupäeva seisuga on:

- Ain Kaljurand – juhatuse esimees
Juhatuse esimeheks nimetati 15.augustil 2005.
Emitendi juhatuse liikmeks valiti 16. juuli 2004. Vastutusvaldkonnaks oli kommertstegevus ja kliendisuhted.
Enne emitendi juhatuse liikmeks määramist, töötas ASi Eesti Raudtee turundusdirektorina
- Allan Kiil – juhatuse liige

Juhatuse liikmeks nimetati 16. jaanuaril 2004.

Emitendis töötab alates 2000. aastast. Kuni 2002. aastani töötas Paljassaare sadama direktorina, alates 2002. aastast kuni juhatuse liikmeks valimiseni emitendi tootmisdirektorina

2005. aastal kutsus nõukogu juhatuse liikmete omal soovil tagasi kolm juhatuse liiget: 28.juunil 2005 juhatuse esimehe Mart Tooming'a, 30.juunil 2005 juhatuse liikme Aare Tammemäe ja 2.augustil 2005 juhatuse liikme Gerd Krieger'i.

12.2 HUVIDE KONFLIKT PUUDUMISE KINNITUS

Emitendi juhatuse ja nõukogu liikmetel puudub emitendi ning tema tegevusega seondult huvide konflikt.

Emitendi juhatuse ja nõukogu liikmete ning nende lähikondsete omandis ei ole emitendi aktsiaid.

13 EMITENDI JUHTIMISTAVAD

13.1 EMITENDI JUHTIMIST REGULEERIVAD SÄTTED

Emitendi juhtimine toimub vastavuses äriseadustiku ja riigi eraõiguslikes juriidilistes isikutes osalemise seadusega.

Emitendi põhikirjas puuduvad sätted, mis laiendaksid või kitsendaksid juhatuse või nõukogu pädevust võrreldes äriseadustikus või riigi eraõiguslikes juriidilistes isikutes osalemise seaduses sätestatuga. Vastavalt emitendi põhikirjale on emitendi juhatuse liikmetel ühine esindusõigus – juhatuse esimees koos juhatuse liikmega.

13.2 AUDITI KOMITEE

Auditi komitee on emitendi nõukogu poolt moodustatud nõukogule alluv nõuandev organ. Komitee moodustati eesmärgiga osaleda nõukogu nõustava organina järelevalve teostamisega seotud küsimustes, sealhulgas raamatupidamise korraldamise, välisauditi teostamise, sisekontrollisüsteemi toimimise, finantsriskide juhtimise ja tegevuse seaduslikkuse monitooringu osas, samuti eelarve koostamise ja majandusaasta aruande kinnitamise osas.

Komitee koosneb kolmest nõukogu liikmest, kes valitakse nõukogu poolt üheks aastaks. Auditi komitee liikmeteks prospekti kuupäeva seisuga on:

Toomas Vitsut – komitee esimees
Peep Aaviksoo – komitee liige
Margus Leivo - komitee liige

13.3 INFORMATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA JÄRGIMISE KOHTA

Emitent järgib emitendi juhtimisega seotud küsimuste lahendamisel Hea Ühingujuhtimise Tavas sätestatud põhimõtteid. Hea Ühingujuhtimise Tavaga on võimalik tutvuda Finantsinspektsiooni interneti koduleheküljel <http://www.fi.ee/failid/20050922HYT.pdf>.

14 EMITENDI FINANTSARUANDED JA FINANTSSEISUKORD

14.1 AUDITEERITUD 2003. JA 2004. MAJANDUSAASTA ARUANDED

Emitendi 2003. ja 2004. majandusaasta aruanded on auditeeritud ASi PricewaterhouseCoopers poolt. Audiitori järeldusotsused on märkusteta.

Nimetatud majandusaasta aruanded on prospektile lisatud.

Lisaks on võimalik emitendi viimase kahe auditeeritud majandusaasta aruandega tutvuda Tallinna Börsi interneti koduleheküljel <http://market.ee.omxgroup.com/> ning emitendi interneti koduleheküljel <http://www.ts.ee/est/finantsinfo.shtml>

Muid emitendi poolt koostatud dokumente (sealhulgas käesolevas noteerimisprospektis avaldatud informatsiooni) peale majandusaasta aruannete audiitorite poolt ei ole auditeeritud.

14.2 EMITENDI AUDITEERIMATA 2005. MAJANDUSAASTA 12 KUU VAHEARUANNE

Emitendi 2005. majandusaasta 12 kuu vahearuanne on auditeerimata.

Vahearuanne 2005. majandusaasta 12 kuu tegevuse- ja finantstulemuste kohta on prospektile lisatud.

14.3 ARBITRAAŽI- JA KOHTUVAIDLUSED

Emitendil puudub informatsioon hagide kohta, mida kavatsetakse esitada arbitraažile või kohtule kolmandate isikute poolt ning millel on või millel võib olla oluline mõju emitendi tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

Samuti ei ole emitendil kavatsust lähitulevikus esitada hagsid, millel on või millel võib olla oluline mõju emitendi tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

14.4 OLULISED MUUTUSED EMITENDI MAJANDUSLIKUS SEISUNDIS PÄRAST 2005. MAJANDUSAASTA LÖPPU

2006. aasta veebruaris-märtsis võõrandati osaliselt emitendi Paljassaare sadamas asuvad ja samas sadamas tegutsevate ettevõtjate kasutuses olevad või nendega piirnevad ehitised vallajasjadena võõrandatavaid ehitisi valdavatele äriühingutele.

19. märtsil 2006. aastal lunastatakse Tallinna Börsil noteeritud emitendi võlakirjad mahus 100 milj krooni, kupongiintressiga 3,4% aastas. Käesolevast võlakirjaemissioonist saadavaid vahendeid kasutatakse olemasoleva emissiooni lunastusmaksete tasumiseks.

Emitent on riigile kuuluv äriühing, millest tulenevalt määratakse igal majandusaastal Vabariigi Valitsuse korraldusega emitendi poolt riigieelarvesse makstav dividendisumma. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 3. jaanuari 2006. aasta korraldusele nr 4 on 2005. aasta puhaskasumist makstav dividendisumma 285 milj krooni. Dividendidelt makstav tulumaks on 85 milj krooni. Emitent taotleb dividendimakse ajatamist, kuna väljamakseperiood langeb samasse perioodi kapitalimahukate investeeringute teostamise ajaga. Dividendide maksmine osade kaupa võimaldab säilitada ettevõtte likviidsust kõrgel tasemel ning optimeerida võõrvahendite kasutamist.

15 EMITENDI OLULISED LEPINGUD

Emitent ei ole sõlminud ühtegi põhitegevusega mitteseotud lepingut, mis avaldaks olulist mõju emitendi võimele täita oma kohustusi tulenevalt käesolevast võlakirjade emissioonist

16 INVESTORILE KÄTTESAADAVAD DOKUMENDID

Investoril on võimalik emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- Emitendi põhikiri - Sadama 25, 15051 Tallinn, Eesti Vabariik
 - Börsi reglemendis nõutud aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused – emitendi interneti koduleheküljel aadressiga www.portoftallinn.com või Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.ee.omxgroup.com>
 - Prospekt – Sadama 25, Tallinn, Eesti Vabariik ja emitendi interneti koduleheküljel aadressiga www.portoftallinn.com
- Pärast noteerimisotsust on prospekt kättesaadav ka Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.ee.omxgroup.com>.

17 TEAVE VÕLAKIRJADE EMISSIOONI KOHTA

Võlakiri on emitendi poolt emiteeritav ja lunastatav võlakohustust tõendav kupong-võlaväärtpaber, mis esindab emitendi tagamata ja allutamata võlakohustust nominaalväärtuse ja sellele arvestatud väljamaksmata intressi ulatuses.

Emitent emiteerib võlakirjad nomineerituna eurodes (EUR). Võlakirjade nominaalväärtus on á 1 000 EUR (üks tuhat eurot).

Võlakirjadest tulenevad emitendi võlakohustused on *pari passu* võrdsed emitendi kõigi teiste tagamata ning allutamata võlakohustustega. Emiteeritavad võlakirjad on vabalt võõrandatavad ja koormatavad.

Võlakirjade väljalaske kogumaht nominaalväärtuses on 16 900 000 EUR (kuusteist miljonit üheksasada tuhat eurot). Emitent suurendas emissiooni mahtu esialgselt 12 800 000 EUR-lt 16 900 000 EUR-ni lähtuvalt võlakirjade emissiooni tingimuste (prospekti lisa 7) punktist 10.5.

Võlakirja väljalaskehinnaks on selle nominaalväärtus ehk á 1 000 EUR (üks tuhat eurot). Võlakirja lunastamishinnaks on võlakirjade nominaalväärtus koos võlakirjale arvestatud intressiga.

Emiteeritavate võlakirjade tähtaeg on 3 (kolm) aastat, väljalaskepäevaks 17. märts 2006.a. ning lunastamispäevaks 17. märts 2009.a.

Esmaslevitamist viis läbi korraldaja otsemüügi (*private placement*) korras. Võlakirjade märkimisperiood algas 06.03.2006. a. kell 10.⁰⁰ Eesti aja järgi ja lõppes 10.03.2006. a. kell 15.⁰⁰ Eesti aja järgi.

Emitent maksab võlakirjadele intressi, mille määr koosneb baasmäärast ja lisamäärast. Baasmääraks on 6 kuu EURIBOR-i määr. Lisamäär määrati vastavalt esmaslevitamise käigus esitatud ostupakkumistele. Lähtuvalt vähempakkumise tulemustest maksab emitent võlakirjadelt intressi 6 kuu Euribor + 0,32% aastas (intressiarvestuse aluseks act/360).

Intressimaksepäevad on iga aasta 17. märtsil ja 17. septembril. Esimene intressimaksepäev on 17. septembril 2006.a. ja viimane intressimaksepäev on 17. märtsil 2009.a.

Võlakirjaemissioonist saadavaid vahendeid kasutatakse olemasoleva Tallinna Börsil noteeritud 100 miljoni krooni suuruse võlakirjaemissiooni lunastusmaksete tasumiseks ning emitendi põhitegevuseks vajalike investeeringute finantseerimiseks.

Võlakirjade väljalase on registreerimisel Eesti Väärtpaberite Keskregistris vastavalt Eesti väärtpaberite keskregistri seadusele ja selle alusel antud õigusaktidele.

Võlakirjad kavatakse noteerida Tallinna Börsi võlakirjade nimekirjas pärast noteerimiskomisjoni vastavasisulist otsust kolme kuu jooksul alates emitendi poolt noteerimismenetluse alustamisest. Avaldus võlakirjade noteerimiseks esitatakse hiljemalt 20. märtsil 2006.a.

Võlakirjade emissiooni tingimused on lisatud prospektile.