

LHV ILMARISE KINNISVARAPORTFELLI OÜ

VÕLAKIRJADE NOTEERIMISPROSEKT

ISIN: EE3300074806

„LHV ILMARISE KINNISVARAPORTFELLI OÜ VÕLAKIRI 01.08.2029”

25-aastase tähtajaga lisaintressi- ja ennetähtaegse lunastamise võimalusega tagatud võlakirjad

Võlakirjade lunastamine proportsionaalselt kvartaalsete maksetega.

Viimane lunastustähtaeg 01. august 2029.a.

Kinnine emissioon

Emissioonimaht EEK 18,529,500

185295 võlakirja nimiväärtuse ja väljalaskehinnaga EEK 100 ning intressimääraga 5,8% *per annum*

Koostatud 12. augustil 2005. aastal

Lõhmus Haavel & Viisemann

Emissiooni korraldaja ja makseagent on AS Lõhmus Haavel & Viisemann
AS LÕHMUS, HAAVEL & VIISEMANN, Tartu mnt. 2, 10145 Tallinn, Estonia

Tel: +372 680 0401 Fax: +372 680 0410 <http://www.lhv.ee>

Sisukord

1	Andmete õigsuse kinnitused	7
1.1	Võlakirjaemitendi andmete õigsuse kinnitus	7
1.2	Andmed auditeerimise kohta	8
1.3	Kooskõlastus Börsiga.....	8
1.4	Emitendi ja AS Lõhmus, Haavel & Viisemann suhted	8
1.5	Kinnitused seoses kolmandate isikute ja nendega sõlmitud lepingutega.....	9
2	Kokkuvõte	10
2.1	Emitent.....	10
2.2	Võlakirjad	10
2.3	Emissioon.....	11
2.4	Võlakirjade alusvara: kapitalirendi nõuete portfelli.....	11
3	Informatsioon võlakirjade kohta	12
3.1	Võlakirjaemissiooni tingimused	12
3.2	Informatsioon laenatud vahendite kasutamise kohta	12
3.3	Makseagent.....	13
3.4	Tagatisagent	13
3.5	Õigusliku iseloomuga informatsioon.....	14
3.5.1	Emitendi otsus emissiooni korraldamise kohta.....	14
3.5.2	Tagatised.....	14
3.5.3	Maksustamine.....	14
3.6	Nõuete õiguslik staatus.....	15
3.7	Võlakirjade õiguslik staatus teiste võlakohustuste suhtes	15
3.8	Võlakirjade emissiooni suhtes kohaldatavad õigusaktid.....	15
3.9	Võlakirjadega tehingute teostamise kord ja piirangud	15
3.10	Märkimistulemused.....	15
3.11	Võlakirjade tootlus	16

3.12	Kinnitus võlakirjade registreerimise kohta Eesti Väärtpaberite Kesksregistris.....	16
4	Emitent ja emitendi osakapital	17
4.1	Üldinformatsioon emitendi kohta	17
4.2	Investorile kättesaadavad dokumendid ja raporteerimine.....	17
4.3	Emitendi osakapital.....	18
5	Emitendi tegevus	19
5.1	Emitendi äritegevus ja prognoositavad rahavood	19
5.2	Kapitalirendi nõuete portfelli emissiooni toimumise eel.....	21
5.3	Kapitalirendi nõuete portfelli prospekti esitamise seisuga.....	24
5.4	Hindamisaktid	27
5.5	Olulised lepingud	29
5.6	Arbitraaži- ja kohtuvaidlused.....	29
5.7	Emitendi investeerimispoliitika	29
5.8	Emitendi kinnitus võlakirjade alusvara kohta	29
6	Emitendi finantsandmed ja –seisukord.....	30
6.1	Emitendi finantsaruanded	30
6.2	Emitendi oluline osalus teistes äriühingutes ning muud investeeringud teistesse äriühingutesse	33
6.3	Emitendi võlakohustused.....	33
6.4	Emitendi poolt antud laenud.....	33
6.5	Käibekapital	33
7	Informatsioon Emitendi juhtimisstruktuuri kohta	34
7.1	Emitendi koht Grupis	34
7.2	Emitendi juhtkond.....	34
7.3	Emitendi juhtkonna tasud.....	34
7.4	Erilise iseloomuga tehingud	35
7.5	Emitendi juhtimist reguleerivad põhikirja sätted.....	35

8	Emitendi arengusuunad ja perspektiivid	36
8.1	Arengusuunad alates Emitendi asutamisest	36
8.2	Finantsproгноosid jooksva majandusaasta kohta	36
8.3	Riskifaktorid	36
LISA 1:	Võlakirjaemissiooni tingimused	38
LISA 2:	Väljavõte Emitendi otsusest emissiooni korraldamise kohta	59
LISA 3:	Lühiülevaade kapitalirendi lepingute tingimustest	61
LISA 4:	Emitendi 2004. aasta majandusaasta aruanne	63
LISA 5:	Emitendi 2005. aasta I poolaasta vahearuanne	63

Käesolev prospekt sisaldab tulevikku suunatud hinnanguid, mis põhinevad suures osas Emitendi käesoleva hetke arvamustel, ootustel ning prognoosidel tuleviku ning Emitendi äritegevust mõjutada võivate finantstrendide suhtes. Ettevõtte tegelikud finantstulemused võivad mitmete oluliste tegurite mõjul oluliselt erineda prospektis välja toodud Ettevõtte arvamustest, ootustest ja prognoosidest. Sellisteks olulisteks teguriteks on muu hulgas, kuid mitte ainult:

- üldised majanduslikud ja poliitilised tingimused ning ärikeskkond;
- inflatsioon ja/või Eesti krooni devalveerumine;
- õiguslik olukord ja/või muudatused õiguslikus olukorras;
- turuhindade ja klientide nõudluse ja eelistuste ning konkurentsiolukorra muutumine;
- ettevõtte võime kasvustrateegiaid edukalt rakendada;
- riskifaktorid, mida on käsitletud prospekti peatükis „Riskifaktorid“.

Sõnu „uskuma“, „arvama“, „kavatsema“, „võima“, „hindama“, „jätkama“, „eesmärgiks seadma“, „eeldama“, „ootama“ jm sarnase tähendusega sõnu on kasutatud tulevikku suunatud hinnangute eristamiseks. Tulevikku suunatud hinnangud hõlmavad või võivad hõlmata nii eeldatavaid finantstulemusi, tuleviku regulatsioonide arvatavaid mõjusid, äristrateegiaid, potentsiaalseid kasvuvõimalusi, konkurentsiolukorda, finantseerimisplaanid kui konkurentsi tulemusi. Tulevikku suunatud väited ja hinnangud peegeldavad Emitendi seisukohti üksnes prospekti esitamise seisuga, Emitent ei võta endale kohustust peale prospekti esitamist tulevikku suunatud hinnanguid vastavalt uuele informatsioonile, tulevikus saabuvatele sündmustele või muudele asjaoludele üle vaadata ega ajakohastada. Ülkirjeldatud riskide ja faktorite mõjul ei pruugi prospektis kajastatud tuleviku sündmused saabuda või asjaolud realiseeruda ning tulevikku suunatud hinnanguid ei tohiks käsitleda Emitendi lubaduse või garantiina niisuguste tuleviku sündmuste või asjaolude saabumise suhtes.

Käesolev prospekt võib sisaldada *pro forma* finantsinformatsiooni, mis on käesolevale prospektile lisatud nõuete portfelist ning sellega seotud tulevastest rahavoogudest ning muudest asjaoludest investoritele parema ning näitlikuma ülevaate andmiseks. *Pro forma* finantsinformatsioon on prospektile lisatud üksnes näitlikustamise eesmärgil. Tulenevalt sellise *pro forma* finantsinformatsiooni iseloomust ning sellest, et tegelikud asjaolud võivad erineda *pro forma* finantsinformatsioonile aluseks võetud asjaoludest, käib nimetatud informatsioon hüpoteetilise situatsiooni kohta ning ei pruugi peegeldada emitendi tegelikku finantssituatsiooni ega finantstulemusi.

Mõningad käesolevas prospektis esitatud arvandmed võivad olla ümardatud. Sel põhjusel ei tarvitse mõnede tabelite koondarvud olla tabelis toodud arvude aritmeetiline summa ning erinevate tabelite või andmete vahel võib olla teatud erinevusi.

1 Andmete õigsuse kinnitused

1.1 Völakirjaemitendi andmete õigsuse kinnitus

Völakirjaemitendi noteerimisprospektis esitatud andmete õigsuse eest vastutab LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ juhataja Tarmo Jüristo (Tartu mnt 2, Tallinn).

Allakirjutanu võtab endale vastutuse käesolevas registreerimisprospektis sisalduvate kõigi andmete õigsuse ning täielikkuse eest. Allakirjutanu kinnitab, et ta on võtnud tarvitusele kõik kohased abinõud käesolevas prospektis esitatud andmete õigsuse ja täielikkuse kontrollimiseks ning et esitatud informatsioonist ei puudu ega ei ole välja jäetud midagi, mis mõjutaks käesolevas dokumendis esitatud andmete sisu või tähendust.

Allakirjutanu kinnitab, et väärtpaberid, mille kohta käesolev prospekt on koostatud ning nende väärtpaberite emitent vastavad nende suhtes kehtestatud õigusaktidele.

Tallinnas, 12. augustil 2005.a.

Tarmo Jüristo

Juhataja

1.2 Andmed auditeerimise kohta

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ asutati 24. mail 2004. aastal. Seega on emitent tegutsenud vaid ühe terve majandusaasta. Noteerimisprospektile lisatud 2004. aasta majandusaasta aruande on auditeerinud AS PricewaterhouseCoopers (registrikood: 10142870, aadress: Pärnu mnt 15, Tallinn 10141).

Audiitor oli raamatupidamise aastaaruande läbivaatamise järel seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2004 ja siis lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Emitent kinnitab, et audiitori järeldusotsus on käesolevas prospektis esitatud täpselt ning korrektselt. Emitendi hinnangul ei ole audiitoriti puudutavas osas jäetud käesolevast prospektist välja fakte või informatsiooni, mis muudaks audiitori või tema järeldusotsuse kohta prospektis esitatud informatsiooni ebatäpseks või eksitavaks.

1.3 Kooskõlastus Börsiga

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kinnitab, et võlakirjade noteerimisprospekt on kooskõlastatud Tallinna Börsiga.

1.4 Emitendi ja AS Lõhmus, Haavel & Viisemann suhted

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on OÜ Ilmarise Kvartal rendituludega seotud võlakirjade emiteerimise ja sellega seotud kohustuste kandmiseks spetsiaalselt asutatud osaühing, mille osa kuulub 100%-liselt AS-ile Lõhmus, Haavel & Viisemann. Nimetatud osa on emissiooni toimumise järel antud hoiule emissiooni tagatisagendile, kelleks on AS Sampo Pank. Osa hoiule andmine on teostatud selliselt, et emitendi 100%-line osa on tagatisagendi lepingu alusel kantud AS Lõhmus, Haavel & Viisemann väärtpaberikontole AS-is Sampo Pank ning AS Sampo Pank on osa väärtpaberikontole kandmise järel blokeeritud väärtpaberikonto kasutamise ja käsutamise kuni tagatisagendi lepingu lõppemise või osa realiseerimise vajaduse tekkimiseni.

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann ei vastuta Emitendi käesolevatest emissioonitingimustest tulenevate kohustuste täitmise eest. AS Lõhmus, Haavel & Viisemann vastutus käesoleva võlakirjaemissiooni raames piirdub temaga sõlmitud agendilepingus sätestatud vastutusega agendi kohustuste mittetäitmise või mittekohase täitmise eest ning AS Lõhmus, Haavel & Viisemann vastutus on piiratud agenditasuga. Nimetatud agendilepingust tulenevalt on AS-il Lõhmus, Haavel & Viisemann õigus saada agenditasu.

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann kohustub võlakirjadega seotud maksete õigeaegse teostamise tagamiseks hoidma reservi, s.o vastavalt tingimustele intressi- ning põhiosa tagasimaksete tasumise tagamiseks ettenähtud summat, mille suuruseks on igal ajahetkel järgneva kahe kuu prognoositavate kapitalirendimaksete laekumiste kogusumma.

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann on Emitendi ainuosanik ning sellest tulenevalt omab ta õigust Emitendi tuludele, mis jäävad järele peale kõigi Emitendi kohustute täitmist ning kulutuste kandmist.

Kõik Emitendi majandustegevusest tulenevad tehingud Emitendi emaettevõtjaga või tema poolt kontrollitavate äriühingutega toimuvad turul vabalt kujunenud hindadega.

1.5 Kinnitused seoses kolmandate isikute ja nendega sõlmitud lepingutega

Emitent kinnitab, et agendi ning tema kohustuste kohta käesolevas prospektis esitatud informatsioon on Emitendile kättesaadavate andmete alusel esitatud korrektselt ning peegeldab agendiga sõlmitud agendilepingust tulenevaid õigusi, kohustusi ning muid asjaolusid täpselt ning korrektselt. Emitendi hinnangul ei ole agendi puudutavas osas jäetud käesolevast prospektist välja fakte või informatsiooni, mis muudaks agendi kohta prospektis esitatud informatsiooni ebatäpseks või eksitavaks.

Emitent kinnitab, et tagatisagendi ning tema kohustuste kohta käesolevas prospektis esitatud informatsioon on Emitendile kättesaadavate andmete alusel esitatud korrektselt ning peegeldab tagatisagendiga sõlmitud tagatisagendilepingust tulenevaid õigusi, kohustusi ning muid asjaolusid täpselt ning korrektselt. Emitendi hinnangul ei ole tagatisagendi puudutavas osas jäetud käesolevast prospektist välja fakte või informatsiooni, mis muudaks tagatisagendi kohta prospektis esitatud informatsiooni ebatäpseks või eksitavaks.

Emitent kinnitab, et käesolevas prospektis OÜ-ga Ilmarise Kvartal sõlmitud lepingute kohta esitatud informatsioon on Emitendile kättesaadavate andmete alusel esitatud korrektselt ning peegeldab nimetatud lepingutest tulenevaid õigusi, kohustusi ning muid asjaolusid täpselt ning korrektselt. Emitendi hinnangul ei ole OÜ-ga Ilmarise Kvartal sõlmitud lepinguid puudutavas osas jäetud käesolevast prospektist välja fakte või informatsiooni, mis nimetatud lepingute sisu kohta prospektis esitatud informatsiooni ebatäpseks või eksitavaks.

2 Kokkuvõte

2.1 Emitent

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ (edaspidi „Emitent“) on loodud spetsiaalselt Ilmarise elamukvartali kahekümne seitsme korteriomandiga seotud kapitalirendi nõuete väärtpaberistamise (securitization) eesmärgil pikaajaliste võlakirjade abil. Emitendi 100%-line osa kuulub AS-ile Lõhmus, Haavel & Viisemann.

2.2 Võlakirjad

Kapitalirendi nõuete omandamise finantseerimiseks emiteeris LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 25 aastased ennetähtaegse lunastamise õigusega ning lisaintressivõimalusega tagatud võlakirjad kupongiintressiga 5.8% aastas. Võlakirjade nimiväärtus ning väljalaskehind on EEK 100 (üks sada krooni), millega emiteeriti 185 295 võlakirja. Seega emissiooni kogumaht nimiväärtuses oli emissiooni toimumise hetkel 18 529 500 (kaheksateist miljonit viissada kakskümmend üheksa tuhat viissada krooni), Emiteeritud võlakirjadelt investoritele tehtavad väljamaksed kopeerivad suurel määral kapitalirendi lepingutest tulenevaid kohustuslikke rendimakseid. Investoritele suunatud võlakirjade tagasimaksed on kvartaalsed ning koosnevad kupongimaksetest (intressimaksed) ja võlakirja põhiosa tagasimaksetest (lunastusmaksed).

Kapitalirendi nõuetest tulenevad maksed peaksid Emitendile graafikujärgselt laekuma kuni veebruarini 2029. a. Samas on kapitalirentnikel õigus igal ajal, sellest LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le ette teatades, korteriomandid ennetähtaegselt välja osta. Juhul, kui mõni kapitalirentnikest tasub oma kapitalirendi nõuded LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le ennetähtaegselt, siis ostetakse tagasi ka proportsionaalselt vastav hulk võlakirju. Emitendil on õigus lunastada ennetähtaegselt kõik Investoritele kuuluvad Võlakirjad juhul, kui Võlakirjade põhiosa jääk on väiksem kui 10% esialgsest Emissioonimahust.

Investoritel on õigus saada lisaintressi, kui makseperioodi jooksul on tekkinud lisatulusid. Lisatulu on vastavalt tingimustele erakorraline tulu, mis tekib või võib tekkida korteriomandite võõrandamisel (i) rentnikule, kui ta teostab ennetähtaegse väljaostu õigust; (ii) kolmandale isikule rentniku rikkumise juhtumitel, kui emitent teostab oma õigust korteriomand valdusest välja nõuda ning realiseerida; või (iii) muudel juhtudel. Sellistest lisatuludest arvestatakse maha rentniku rikkumisega kaasnenud kulud ning proportsionaalselt vastava osa võlakirjade lunastamiseks vajaminevad summad. 50% järelejäänud lisatulu summast kuulub investoritele väljamaksmisele lisaintressina.

2.3 Emissioon

Võlakirjade emissiooni märkimisperiood toimus ajavahemikul 17.01.2005 kl 10.00 kuni 18.01.2005 kl 14.00 ja väärtuspäev oli 19.01.2005.a. Esmaslevitamisel pakuti võlakirju otselevitamise (private placement'i) korras. Emissiooni makseagendiks ja korraldajaks on AS Lõhmus, Haavel & Viisemann ning tagatisagendiks AS Sampo Pank. Emissioonis osales 14 institutsionaalset investorit, kes esitasid kokku 14 märkimisavaldust, kogumahas 20 482 900 krooni nominaalväärtuse (100 EEK) alusel, s.t et Emissioon märgiti 1,1 korda üle. Võlakirju allokeeriti märkijatele proportsionaalselt. Lõplikuks emissioonimahuks kujunes 18 529 500 krooni nominaalväärtuse alusel. Emissioon registreeriti 20.01.2005. a Eesti Väärtpaberite Keskreistris ning ISIN koodiks on EE3300074806.

2.4 Võlakirjade alusvara: kapitalirendi nõuete portfelli

Portfelli sisaldas emissiooni toimumise hetkel kapitalirendi nõudeid kokku 25 rentniku vastu, kellest kaks rentnikku omasid kumbki kahte korteriomandit, seega kokku oli nõudeid 27 korteriomandi osas. Rentnikest osa on eraisikud (77.1% esialgselt ülesostetud portfelli mahust) ja osa äriühingud (22.9% esialgselt ülesostetud portfelli mahust). Lepingute pikkus kõigub 12 kuust ehk ühest aastast kuni 300 kuuni ehk 25 aastani. Keskmine portfelli koosseisu kuuluv kapitalirendi lepingu pikkus on 236 kuud ehk 19.7 aastat. Kapitalirendi lepingutest tulenevatele nõuetele kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusandlust.

3 Informatsioon võlakirjade kohta

3.1 Võlakirjaemissiooni tingimused

Võlakirjad on LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 25-aastased lisaintressivõimalusega tagatud võlakirjad kupongiintressiga 5.8% aastas, mis emiteeriti 19.01.2005. aastal, Nimetatud kuupäeval emiteeriti 185 295 võlakirja nimiväärtuse ning väljalaskehinnaga EEK 100 (üks sada krooni). Seega emissiooni kogumaht nimiväärtuses oli emissiooni toimumise hetkel 18 529 500 (kaheksateist miljonit viissada kakskümmend üheksa tuhat viissada krooni),

Põhiline informatsioon võlakirjade ning LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võlakirjade emissiooni kohta sisaldub võlakirjaemissiooni tingimustes, mis on lisatud käesolevale noteerimisprospektile Lisas 1. Nimetatud võlakirjaemissiooni tingimused on käesoleva prospekti lahutamatuks osaks ning Emitent ei kohustu kajastama kõike võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud käesolevas prospektis.

3.2 Informatsioon laenatud vahendite kasutamise kohta

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võlakirjade emissiooni teel laekunud summa oli 18 529 500 (kaheksateist miljonit viissada kakskümmend üheksa tuhat viissada) krooni.

Käesolevast võlakirjaemissioonist saadud vahendeid kasutas LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ Tallinna vanalinna vahetus läheduses asuva Ilmarise elamukvartali kahekümne seitsme korteriomandi ning nende korteriomanditega seotud kapitalirendi nõuete omandamise finantseerimiseks.

Emitent on sõlminud 23. detsembril 2004. aastal OÜ-ga Ilmarise Kvartal (registrikood 10113604) korteriomandite võlaõigusliku ostulepingu 27 korteriomandi omandamiseks. Asjaõigusleping korteriomandite omandi üleandmiseks ning omandi kandmiseks Kinnistusraamatusse sõlmiti 21.01.2005. a. Viidatud lepingute alusel andis OÜ Ilmarise Kvartal üle korteriomanditega seotud kapitalirendi lepingud ning nendest tulenevad nõuded seisuga detsember 2004. a.

Emitendi poolt omandatud kapitalirendi nõuded on seotud kapitalirendi lepingutega, mis on OÜ Ilmarise Kvartal poolt sõlmitud perioodil 1999-2003 ning millel on erinev kestvus (alates 12 kuust ning lõpetades 300 kuuga). Kapitalirendi nõuetest tulenevad maksed laekuvad LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le graafikujärgselt veebruarini 2029. a.

Võlakirjaemissioonist saadud rahaliste vahendite tagastamiseks tehakse investoritele kvartaalseid intressi- ja lunastusmaksid vastavalt noteerimisprospektile lisatud võlakirjaemissiooni tingimustele ning seda kapitalirendi lepingute alusel saadavatest jooksvatest tuludest (igakuistest

kapitalirendi intressi- ja põhiosamaksetest). Juhul, kui mõni kapitalirentnikest tasub oma kapitalirendi nõuded LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le ennetähtaegselt, siis ostetakse tagasi ka proportsionaalselt vastav hulk võlakirju.

3.3 Makseagent

Käesoleva emissiooni läbiviimiseks kaasatud makseagent on AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, mille peamiseks tegevusalaks on investeerimispangandusteenuste osutamine. AS-i Lõhmus, Haavel & Viisemann aadress on Tartu mnt 2, Tallinn 10145.

Vastavalt agendilepingule osutab agent Emitendile maksete ja teadete vahendamise teenust ning raamatupidamisteenuseid, s.h korraldab agent kapitalirendimaksete kogumist kapitalirentnikelt. Võlakirjade intressi- ja põhiosamaksed ning lisaintressi tekkimisel kannab Emitent vastaval Intressimaksepäeval ning Lunastuspäeval oma makseagendi AS Lõhmus, Haavel & Viisemann vahendusel võlakirja omaniku väärtpaberikontoga seotud arvelduskontole.

Vastavalt agendilepingus sätestatule lõpeb agendileping pärast Emitendi võlakirjade lunastamist ning agendilepingu poolte kõigi kohustuste täitmist. Agendilepingu sätteid võib muuta agendi ja Emitendi kokkuleppel.

3.4 Tagatisagent

Käesoleva võlakirjaemissiooni tagatisagent on AS Sampo Pank, mis on Eestis litsentseeritud krediidasutus. Tagatisagendi aadress on AS Sampo Pank, Narva mnt 11, Tallinn 10502. Tagatisagent hoiab Investorite eest Tagatisi, s.t hoiab Emitendi osa ning kapitalirendi lepingutest tulenevate nõuete panti ning täidab muid Tingimustes sätestatud ülesandeid, mh juhul, kui investorite nõuete tagamiseks on vajalik ühe või mitme Korteriomandi realiseerimine on tagatisagendi kohustuste hulgas korteriomandite valdusest välja nõudmine ning korteriomandite võõrandamise korraldamine .

Tagatisagent esindab investoreid võlakirjaemissiooni tagatiste realiseerimisel ja nõuete rahuldamisel Emitendi suhtes tagatisagendi lepingus sätestatud tingimustel ja korras. Korteriomandite valdusest väljanõudmise ja müügiga seotud suhetes kapitalirentnike rikkumise juhtudel esindab tagatisagent Emitenti.

Tagatisagendi leping lõpeb pärast Võlakirjade täielikku lunastamist ning Poolte kõigi kohustuste täitmist. Tagatisagendi lepingu tingimusi võib muuta ainult Emitendi ja tagatisagendi kokkuleppel.

3.5 Õigusliku iseloomuga informatsioon

3.5.1 Emitendi otsus emissiooni korraldamise kohta

Emissiooni toimumise aluseks oli LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ juhatuse 17. jaanuari 2005. a otsus. Nimetatud otsuse väljavõte on lisatud käesolevale noteerimisprospektile Lisas 2.

3.5.2 Tagatised

Võlakirjaemissiooni tagatised on (i) Emitendi osa (100%), mis on antud hoiule tagatisagendile, kes hoiab osa enda nimel ja Emitendi arvel ning (ii) Nõuete pant, mis on seatud tagatisagendile. Tagatised on seatud tagatisagendi lepingu alusel. Tagatiste kohta käivate dokumentidega on investoritel võimalik tutvuda Emitendi juures, aadressil Tartu mnt 2, Tallinn, 19 korrusel.

3.5.3 Maksustamine

Võlakirjadelt saadav tulu kuulub maksustamisele vastavalt Eesti Vabariigi või investori residentriigi seadustele. Vastavalt tulumaksuseadusele maksab Eesti residendist äriühing tulumaksu dividendide või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt ja peab tulumaksu väljamakstavatelt tulumaksuga maksustatavatelt intressidelt kinni alljärgnevalt:

- kui residendist äriühing maksab intresse residendist füüsilisele isikule, siis maksab füüsiline isik sellelt tulumaksu vastavalt tulumaksuseaduses sätestatud maksumäärale, mis 2005. aastal on 24%;
- kui residendist äriühing maksab intresse residendist juriidilisele isikule, siis maksab intresse saav äriühing tulumaksu juhul kui ta otsustab jaotada kasumit (maksta dividende) dividendide või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis;
- kui residendist äriühing maksab intresse mitteresidendist isikule, siis maksustatakse tulumaksuga mitteresidendi poolt residendilt saadud intress, kui see oluliselt ületab turutingimustel sarnaselt võlakohustusele makstava intressi summat võlakohustuse tekkimise ja intressi maksmise ajal.

Kõik Emitendi poolt Võlakirjadega seotud maksed tehakse ilma kinnipidamiste või mahaarvamisteta mis tahes kehtestatud või kehtestatavate maksude, kohustuste, tasude jms arvelt ("Kinnipeetavad Maksud"), mis kuuluvad sissenõudmisele või kogumisele Eesti Vabariigi või mis tahes maksustamise pädevust omava Eesti Vabariigi institutsiooni poolt, välja arvatud juhul, kui Kinnipeetavate Maksude mahaarvamine või kinnipidamine tuleneb seadusest.

3.6 Nõuete õiguslik staatus

Võlakirjade alusvaraks olevate kapitalirendi lepingutest tulenevate kapitalirendi nõuete näol on tegemist võlaõiguslike nõuetega kapitalirentnike vastu. Korteriomandid, mille kohta kapitalirendi lepingud on sõlmitud, on Emitendi omandis. Kapitalirendi lepingute kohaselt on Emitendil kõigi kapitalirendi maksete tasumise või ennetähtaegse korteriomandi väljaostmise korral kohustus anda korteriomandite omand üle kapitalirentnikele. Kapitalirentnik valdab temaga sõlmitud kapitalirendi lepingu alusel Korteriomandit ning teostab kapitalirendi makseid, mis koosnevad intressi- ja põhiosamaksetest.

Kui kapitalirentnik ei täida oma kapitalirendi lepingust tulenevaid maksekohustusi või hilineb kapitalirendi maksete tasumisega, teostab Emitent Agendi vahendusel makseid Investoritele reservi arvelt. Rentniku rikkumise juhtudel tekib Emitendil vastavalt kapitalirendi lepingutele õigus korteriomandid valdusest välja nõuda ning võõrandada. Nimetatud õiguse teostamisel või teostamata jätmisel on Emitent kohustatud pidama silmas Investorite õigusi.

Lähem ülevaade kapitalirendi lepingutele ühistest põhitingimustest on toodud käesoleva prospekti lisa 3.

3.7 Võlakirjade õiguslik staatus teiste võlakohustuste suhtes

Võlakirjadest tulenevad Emitendi maksekohustused on Emitendi tagatud võlakohustused, mis asuvad eespool Emitendi tagamata võlakohustustest.

3.8 Võlakirjade emissiooni suhtes kohaldatavad õigusaktid

Võlakirjade emissiooni suhtes kohaldatakse väärtpaberituru seadust, Rahandusministri 21.01.2003 määrust nr 14 "Noteerimisnõuded" ning Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõudeid.

3.9 Võlakirjadega tehingute teostamise kord ja piirangud

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad.

3.10 Märkimistulemused

Võlakirjade emissiooni märkimisperiood toimus ajavahemikul 17.01.2005 kl 10.00-18.01.2005 kl 14.00 ja väärtuspäev oli 19.01.2005.a. Emissioon viidi läbi vastavalt noteerimisprospekti peatükis 2 "Võlakirjaemissiooni tingimused" toodud tingimustele otsemüügi (private placement) korras.

Emissiooni korraldajaks on investeerimispank AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, kes esineb emissiooni korraldaja ja makseagendi rollis. Emissiooni tagatisagendiks on AS Sampo Pank. Emissiooni märkimist ei garanteeritud.

Emissioonis osales 14 investorit, kes esitasid kokku 14 märkimisavaldust, kogumahuks 20 482 900 krooni nominaalväärtuse (100 EEK) alusel. Emissioon märgiti 1,1 korda üle. Võlakirju allokeeriti märkijatele proportsionaalselt. Lõplikuks emissioonimahuks kujunes 18 529 500 krooni nominaalväärtuse alusel. Kupongi intressimäär on 5,8% *per annum*. Investorite hulgas oli 0 eraisikut; märgitud võlakirjade arvu alusel moodustasid investoritest erainvestorid 0% (0 investorit) ning institutsionaalsed investorit 100% (14 investorit).

Minimaalseks märkimise mahuks oli 5000 võlakirja märkimismahuks 500 000 krooni vastavalt Võlakirjaemissiooni tingimuste punktis 10.1 sätestatule, mis on ära toodud noteerimisprospekti lisas. Ükski investor ei märkinud märkimistaotlust väiksemale summale kui sätestatud minimaalne märkimise maht.

Vastavalt Võlakirjaemissiooni tingimuste punktile 10.3 oli Emitendil õigus kas vähendada võlakirjaemissiooni või see täielikult ära jätta juhul, kui märkimisperiodil oleks ostupakkumisi esitatud alla sätestatud kavandatava emissioonimahu (nominaalväärtuses 18,529,500 krooni).

3.11 Võlakirjade tootlus

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ emiteeritud võlakiri, ISIN koodiga EE3300074806, on tootlusega 5,8% aastas (tootluse arvestamise aluseks on tegelik möödunud päevade arv ning tegelik päevade arv vastavas aastas)

3.12 Kinnitus võlakirjade registreerimise kohta Eesti Väärtpaberite Keskregistris

Emitent kinnitab, et võlakirjad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Võlakirjad registreeriti 20.01.2005. a ja nende ISIN koodiks on EE3300074806.

4 Emitent ja emitendi osakapital

4.1 Üldinformatsioon emitendi kohta

- 1) Emitendi täielik ärinimi on LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ.
- 2) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ registrikood on 11050254.
- 3) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ asukoht on Tartu mnt 2, Tallinn, 10145.
- 4) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ asutati 24. mail 2004. aastal Tallinnas.
- 5) Ettevõtte on registresse kantud 14. juunil 2004. aastal.
- 6) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ osakapitali suurus on 40,000 krooni.
- 7) Emitendi omandivorm on osaühing.
- 8) Emitent on asutatud ning tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel ning kohaselt.
- 9) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ põhikirjaliseks tegevuseks on kinnisvaratehingud.
- 10) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ osa kuulub 100%-liselt AS-le Lõhmus, Haavel & Viisemann. Osa on emissiooni tagatisena antud hoiule tagatisagendile.
- 11) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on loodud spetsiaalselt Ilmarise elamukvartali kahekümne seitsme korteriomandi kapitalirendi nõuete väärtpaberistamise (securitization) eesmärgil pikaajaliste võlakirjade abil. Seega on emitendi näol tegemist konkreetse eesmärgil loodud äriühinguga (*special purpose vehicle*).
- 12) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ audiitoriks on AS PricewaterhouseCoopers (registrikood: 10142870, aadress: Pärnu mnt 15, Tallinn 10141).
- 13) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ põhipank on AS Sampo Pank.
- 14) LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ ei ole valinud õigusabi osutavat bürood, kuna ei vaja jooksvalt õigusabi. Kui Emitendil tekib vajadus saada õigusabi, siis valitakse sobiv õigusabi pakkuja.

4.2 Investorile kättesaadavad dokumendid ja raporteerimine

Investoril on võimalik Emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- 1) Emitendi põhikiri – Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (AS-i Lõhmus, Haavel & Viisemann kontoris, 19. korrusel);

- 2) Börsi reglemendis nõutud aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused – Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (AS-i Lõhmus, Haavel & Viisemann kontor, 19. korrusel);
- 3) Noteerimisprospekt - Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (AS-i Lõhmus, Haavel & Viisemann kontor, 19. korrusel)

Punktides 1-3 loetletud dokumendid on peale noteerimist kättesaadavad ka Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.ee.omxgroup.com/>.

Emitent ei esita investoritele seoses võlakirjaemissiooni ja investoritele tehtavate maksetega eraldi muid jooksvaid aruandeid lisaks punktis 2 nimetatutele.

4.3 Emitendi osakapital

Vastavalt LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ põhikirjale on osakapitali suuruseks 40,000 krooni. Osa nimiväärtus on 40,000 krooni ja osade arv on 1. Emitendi osa kuulub 100%-liselt AS-ile Lõhmus, Haavel & Viisemann, kes on Emitendi osa vastavalt tingimustele andnud tagatisagendi lepingu alusel hoiule emissiooni tagatisagendile.

Kõik osad annavad osanikele võrdsed õigused osäüingu juhtimisel; osanikud osalevad kasumi jaotamisel vastavalt nende osade nimiväärtusele; osanikel on õigus puhaskasumile, kui kasumi osanike vahel jaotamine ei ole välistatud vastavalt seadusele või osanike koosolekul vastuvõetud otsusele; hääletamine toimub vastavalt osanike osade suurusele.

5 Emitendi tegevus

5.1 Emitendi äritegevus ja prognoositavad rahavood

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ põhikirjaliseks tegevuseks on kinnisvaratehingud.

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on juriidiline keha, mis loodi eesmärgiga väärtpaperistada OÜ-lt Ilmarise Kvartal 23. detsembril 2004. a korteriomandite võlaõigusliku müügilepingu alusel omandatud 27 korteriomandiga seotud ning 2004. aasta detsembri seisuga LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le üle läinud kapitalirendi lepingutest tulenevad nõuded summas ca 18,529,454 (kaheksateist miljonit viissada kakskümmend üheksa tuhat nelisada viiskümmend neli) krooni ja 59 (viiskümmend üheksa) senti. Emitendil ei ole ühtegi töötajat.

Kapitalirendi nõuete ostu finantseerimiseks emiteeris LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ 25-aasta pikkused võlakirjad kupongiintressiga 5.8% aastas. Võlakirjade nimiväärtus ning väljalaskehind on EEK 100 (üks sada krooni). Emiteeriti 185 295 võlakirja, seega emissiooni kogumaht nimiväärtuses oli emissiooni toimumise hetkel EEK 18 529 500 (kaheksateist miljonit viissada kakskümmend üheksa tuhat viissada krooni). Praeguseks on lunastatud 54 003 võlakirja ning lunastamata võlakirju on järel 131292, mis teeb prospekti esitamise seisuga emissiooni mahuks nimiväärtuses EEK 13 129 200 (kolmteist miljonit üks sada kakskümmend üheksa tuhat kakssada krooni). Emiteeritud võlakirjade väljamaksed kopeerivad suurel määral kapitalirendi lepingutest tulenevaid kohustuslikke rendimakseid. Kui laekuvad kapitalirendi lepingute alusel tasumisele kuuluvad põhiosa- ja intressimaksed, teostatakse järgmisel intressipäeval tingimustes sätestatud korras ja viisil ka vastav osa võlakirjade intressi- ja lunastusmaksed Investoritele.

Täpsem ülevaade prognoositavatest rahavoogudest aastate lõikes, mis baseerub kapitalirendimaksete graafikutel, on toodud alljärgnevas tabelis 1. Tabelis toodud andmed on koostatud lähtudes eeldusest, et kõik kapitalirendimaksed laekuvad vastavalt kapitalirendi lepingutele lisatud maksegraafikutele ning võivad muutuda vastavalt kapitalirentnike maksekäitumise erisustele, eelkõige seoses potentsiaalse hilinemisega kapitalirendimaksete teostamisel ning potentsiaalsete korteriomandite väljaostudega kapitalirentnike poolt. Korteriomandite potentsiaalsed väljaostud võivad eeltoodud rahavoogude prognoosi mõjutada eelkõige maksete laekumise aja ning intressimaksete suuruse osas. Nimelt on kapitalirentnikel õigus korteriomand välja osta kapitalirendi lepingule lisatud maksegraafiku järgse põhiosa jäägiga (väljaostusumma), mis aga vähendaks omakorda intressimaksete hetkel prognoositavat suurust. Juhul, kui kapitalirentnikud ei tasu makseid õigeaegselt teeb Emitent tingimustes sätestatud korras makseid investoritele reservi arvelt (vastavalt tingimustele on reserv intressi- ning põhiosa tagasimaksete tasumise tagamiseks ettenähtud summa, mille suuruseks on igal ajahetkel

järgneva kahe kuu prognoositavate kapitalirendimaksete laekumiste kogusumma; vt ka tingimuste punkt 17). Kapitalirendi lepingutes sisaldub üldjuhul ka tingimus, et kapitalirentnikul on kohustus leida rahalised vahendid korteriomandi väljaostmiseks 3 aasta jooksul arvestades kapitalirendi lepingu sõlmimisest. Kapitalirendi lepingud on sõlmitud ajavahemikus 30.09.1999 kuni 07.10.2003. aastal. Hiliseim refinantseerimiskohustuse täitmise kuupäev on 03.09.2006. aastal. Juhul kui kapitalirentnik nimetatud refinantseerimiskohustust ei täida on rendileandjal õigus teatud tingimustel muuta lepingus sätestatud intressi. Nimetatud asjaolu võib mõjutada kapitalirentnikke korteriomandeid ennetähtaegselt välja ostma. Samas ei ole Emitendil kavatsust refinantseerimise kohustuse täitmata jätmisel intressi muuta ning korteriomandite puhul, millega seotud kapitalirendi lepingutest tulenevalt nimetatud refinantseerimise kuupäev on juba saabunud, ei ole Emitent seni kapitalirentnikult nimetatud kohustuse täitmist nõudnud.

Tabel 1 Prognoositavad rahavood nõuete portfelist aastate lõikes (vastavalt kapitalirendimaksete graafikutele)

	PROGNOOSITAVAD INTRESSIMAKSED	PROGNOOSITAVAD PÕHIOOSA MAKSED	PROGNOOSITAVAD MAKSED KOKKU
2005 (juuli-dets)*	405 243,19	348 357,11	753 600,30
2006	780 419,34	567 250,09	1 347 669,43
2007	753 767,20	338 343,44	1 092 110,64
2008	732 087,93	360 022,71	1 092 110,64
2009	709 004,22	383 106,42	1 092 110,64
2010	684 423,85	407 686,79	1 092 110,64
2011	658 248,48	433 862,16	1 092 110,64
2012	630 373,16	460 494,05	1 090 867,21
2013	601 179,90	476 009,58	1 077 189,48
2014	570 512,14	506 677,34	1 077 189,48
2015	537 844,25	536 417,68	1 074 261,93
2016	504 206,79	537 852,09	1 042 058,88
2017	469 371,11	572 687,77	1 042 058,88
2018	432 248,88	609 810,00	1 042 058,88
2019	392 687,63	649 371,25	1 042 058,88
2020	350 524,51	691 534,37	1 042 058,88
2021	305 585,63	736 473,25	1 042 058,88
2022	257 685,24	784 373,64	1 042 058,88
2023	206 624,91	835 433,97	1 042 058,88
2024	152 224,90	876 947,96	1 029 172,86
2025	97 472,12	826 869,32	924 341,44
2026	49 992,63	663 769,94	713 762,57
2027	16 889,90	388 818,31	405 708,21
2028	3 131,28	89 930,51	93 061,79
2029	88,34	11 766,80	11 855,14
Summa	10 301 837,54	13 093 866,54	23 395 704,08

* - peegeldamaks teise intressimakse (19.07.2005) järgset olukorda on tabelis 2005. aasta prognoositavate rahavoogude hulka on arvestatud ka 2005. a juuli ja augusti maksed, Osa tabelis toodud prognoositavatest maksetest on seetõttu prospekti esitamise ajaks juba laekunud.

Prospekti esitamise seisuga eksisteerivatest kapitalirendi nõuetest tulenevad maksed peaksid Emitendile graafikujärgselt laekuma kuni veebruarini 2029. a. Samas on kapitalirentnikel õigus igal ajal, sellest LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le ette teatades, korteriomandid ennetähtaegselt välja osta. Väljaostuõigust on rentnikel võimalik teostada väljaostuhinnaga, milleks on kapitalirendimaksete põhiosa jääk peale korteriomandi võõrandamise (väljaostmise) kuul tasumisele kuuluva kapitalirendi makse tasumist. Juhul, kui mõni kapitalirentnikest tasub oma kapitalirendi nõuded LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ-le ennetähtaegselt, siis ostetakse tagasi ka proportsionaalselt vastav hulk võlakirju. Emitendil on õigus lunastada ennetähtaegselt kõik Investoritele kuuluvad Võlakirjad juhul, kui kõigi Võlakirjade põhiosa jääk (nimiväärtuste summa) on väiksem kui 10% esialgsest Emissioonimahust.

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ ei ole sõlminud kapitalirentnikega eraldi uusi kapitalirendi lepinguid peale kapitalirendi lepingute ja neist tulenevate nõuete ülevõtmist OÜ-lt Ilmarise Kvartal. Küll aga omandas LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ nimetatud lepingutest tulenevad nõudeõigused rentnike vastu seoses tulevaste rahavoogudega. Jaanuaris 2005 teavitati kapitalirentnikke kapitalirendi lepingutest tulenevate nõuete loovutamisesest ning asjaolust, et nende poolt tasumisele kuuluvad kapitalirendi maksed tuleb tasuda Emitendi arvelduskontole Sampo Pangas. Kapitalirentnikele arvete saatmist ning kapitalirendimaksete kogumist korraldab Emitendi nimel vastavalt agendilepingule agent.

Võlakirjaemissiooni agendi, AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, ülesandeks on nii kapitalirendi maksete kogumine kapitalirendi saajatelt kui ka võlakirjade intressi- ja põhiosamaksete tasumine võlakirja omanikele. Samuti teadete vahendamine emitendi, tagatisagendi ja investorite vahel ning muud agendilepingust tulenevad ülesanded.

5.2 Kapitalirendi nõuete portfelli emissiooni toimumise eel

23. detsembril 2004. aastal ning 21.01.2005. aastal sõlmitud lepingute alusel omandas LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kapitalirendi nõuete portfelli ning Ilmarise kvartalis asuvad 27 korteriomandit OÜ-lt Ilmarise Kvartal. Nõuete portfelli sisaldas kapitalirendi nõudeid kokku 25 kapitalirentniku vastu (kaks rentnikku omasid kumbki kahte korteriomandit, seega kokku 27 korteriomandit). Nõuete portfelli kuuluvate kapitalirendi lepingutega seotud 27 korteriomandit asuvad järgmistel aadressidel olevates Ilmarise elamukvartali majades: Suur-Patarei 1,3 ja 5; Jahu tn 1 ja Põhja pst 21b ja 21c. Kapitalirentnikest osa olid eraisikud (ülevõtmise hetkel 77.1% ülesostetava portfelli mahust) ja osa äriühingud (ülevõtmise hetkel 22.9% ülesostetava portfelli mahust). Portfelli kuuluvate kapitalirendi nõuete aluseks olevad kapitalirendi lepingud on erineva pikkusega: lepingute pikkus kõigub 12 kuust ehk ühest aastast kuni 300 kuuni ehk 25 aastani. Keskmise portfelli koosseisu kuuluv kapitalirendi lepingu pikkus on 236 kuud ehk 19.7 aastat.

Portfelli koondmahuks oli omandamise hetkel 18 529 454 krooni (emissiooni maht oli ümardatud saja krooni kordseks – 18 529 500 krooni), mis sisaldas endas ülevõtmise hetkel veel tagasimaksmata kapitalirendi põhiosamaksete osa ning 2004. aasta detsembri seisuga rentnike netovõlgnevust kapitalirendi lepingute alusel. Netovõlgnevuste kogumaht moodustas 2004.a. novembri lõpu seisuga 118 074 krooni ning selles sisaldasid ka varasemate kuude intressimaksete võlgnevused. Netovõlgnevuste osakaal portfelli koondmahust moodustas ülevõtmise hetkel 0.64%.

Alljärgnevas tabelis 2 on toodud kapitalirendi nõuete portfelli koondnäitajad portfelli ülevõtmise hetkel (seisuga detsember 2004.a.).

Tabel 2. Kapitalirendi nõuete portfelli koosseis nõuete ülevõtmise hetke seisuga (detsember 2004.a)

	Soetatud korteri väärtus (vastavalt kapitalirendi lepingule)	Omandi suurus, m2	Ruut-meetri hind	Laenu esialgne suurus	Laenu-perioodide arv	Aastane intressimäär	Omafinantseeringu suurus	Omafinantseeringu osakaal soetatud korteri väärtusest	Maksmata põhiosa suurus (tegelik)	Maksmata põhiosa osakaal esialgsest nõudest (tegelik)	Võlad(-) /Ettemaksud(+) 1.12.2004
Laenusaja 1	765 000	34	22 768	612 000	180	6.00%	153 000	20.00%	546 502	89.30%	-2 733
Laenusaja 2*	140 000	12	11 667	112 000	120	6.00%	28 000	20.00%	93 849	83.79%	1 243
Laenusaja 3	1 128 302	51	22 211	902 800	300	6.00%	225 502	19.99%	871 130	96.49%	0
Laenusaja 4	1 283 000	77	16 684	1 026 400	300	6.00%	256 600	20.00%	964 585	93.98%	0
Laenusaja 5	1 295 000	83	15 528	867 427	300	6.00%	427 573	33.02%	832 180	95.94%	0
Laenusaja 6	1 521 253	56	27 361	1 202 736	300	8.00%	318 516	20.94%	1 134 917	94.36%	0
Laenusaja 7	1 550 000	69	22 562	1 240 000	300	6.00%	310 000	20.00%	1 194 496	96.33%	-17 887
Laenusaja 8	1 266 000	63	20 191	866 000	60	6.00%	400 000	31.60%	362 899	41.91%	0
Laenusaja 9	634 700	32	20 149	507 160	300	6.00%	127 540	20.09%	482 686	95.17%	0
Laenusaja 10	1 042 098	55	18 810	833 678	300	6.00%	208 420	20.00%	820 702	98.44%	-8 091
Laenusaja 11	1 625 000	74	21 930	812 500	12	7.00%	812 500	50.00%	352 269	43.36%	113
Laenusaja 12 (2 omandit)	1 600 000	70	22 760	1 280 000	116	6.00%	320 000	20.00%	1 071 071	83.68%	-21 007
Laenusaja 13	950 000	44	21 591	760 000	48	6.00%	190 000	20.00%	322 994	42.50%	-4 597
Laenusaja 14	1 025 000	55	18 502	825 000	300	6.00%	200 000	19.51%	779 588	94.50%	-7 789
Laenusaja 15	930 000	49	19 136	300 000	144	6.00%	630 000	67.74%	282 390	94.13%	-1 412
Laenusaja 16	752 200	38	19 691	601 760	300	8.00%	150 440	20.00%	564 358	93.78%	-3 762
Laenusaja 17	1 150 000	53	21 905	920 000	300	6.00%	230 000	20.00%	910 566	98.97%	-13 565
Laenusaja 18	1 108 800	53	21 000	887 040	300	6.00%	221 760	20.00%	839 730	94.67%	-15 663
Laenusaja 19	1 250 000	89	14 108	1 000 000	300	6.00%	250 000	20.00%	897 374	89.74%	-4 487
Laenusaja 20 (2 omandit)**	1 210 000	65	18 615	877 000	300	6.00%	333 000	27.52%	802 207	91.47%	0
Laenusaja 21	1 400 000	69	20 290	1 120 000	300	6.00%	280 000	20.00%	1 073 405	95.84%	0
Laenusaja 22	1 712 000	64	26 750	1 369 760	300	6.00%	342 240	19.99%	1 316 473	96.11%	-19 692
Laenusaja 23	1 393 900	59	23 573	1 115 120	120	6.00%	278 780	20.00%	991 904	88.95%	-4 546
Laenusaja 24*	75 000			60 000	300	6.00%	15 000	20.00%	54 191	90.32%	0
Laenusaja 25	1 355 000	69	19 609	900 000	300	6.00%	455 000	33.58%	848 914	94.32%	5 799
KOKKU	28 162 253			20 998 382			7 163 870		18 411 380		-118 074
KESKMINE	1 126 490	58	20 308	839 935	236	6.20%	286 555	24.96%	736 455	87.68%	-4 723

* - mitteeluruum

** - millest üks mitteeluruum

5.3 Kapitalirendi nõuete portfelli prospekti esitamise seisuga

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on kahel intressi- ja lunastuspäeval (19.04.2005 ja 19.07.2005) lunastanud kokku 54 003 võlakirja 185 295-st, s.o 29,14% võlakirjaemissiooni esialgsest mahust. Investoritele on välja makstud intresse summas 504 540,90 krooni ning lunastusmaksena 5 400 300 krooni. Seega on investoritele intress- ja põhiosamakseid tehtud kokku summas 5 904 841,90 krooni.

Seisuga 03. august 2005 portfelli kuuluvate nõuete kogumahuks 13 146 067,67 krooni, mis sisaldab endas nimetatud kuupäeva seisuga tegelikult tasumata kapitalirendi põhiosamakseid kokku summas 13 069 529,24 krooni ning rentnike netovõlgnevust (ettemaksed miinus intressivõlad) kapitalirendi lepingute alusel summas 76 538,44 krooni. Netovõlgnevuste osakaal portfelli kogumahust moodustab 0,58%. Tabelis 3 on täpsemalt toodud kapitalirendi nõuete portfelli koondnäitajad seisuga 03. august 2005.

Kapitalirendi nõuded on lõppenud kuue kapitalirentniku vastu 7 korteriomandi osas. Viis kapitalirentnikku teostasid kapitalirendi lepingutest tulenevat korteriomandi väljaostuõigust ja tasusid korteriomandi väljaostmiseks vajaliku summa ning kellele Emitent andis vastavalt kapitalirendi lepingute sätetele üle korteriomandite omandi. Lisaks on üks kapitalirentnik tasunud kõik maksed graafikujärgselt (laenuperioodi pikkuseks oli 12 kuud). Tabelis 4 on toodud täpsem informatsioon väljaostetud korteriomandite ning nende väljaostuhindade kohta, samuti on ära toodud andmed korteriomandi kohta, mille osas sõlmitud kapitalirendi leping lõppes kõigi kapitalirendi lepingu järgsete maksete tasumise tõttu.

Tabel 3. Kapitalirendi nõuete portfelli koosseis seisuga 03. august 2005

	Korteri soetamisväärtus	Omandi suurus, m ²	Ruut-meetri hind	Laenu esialgne suurus	Laenuperioodide arv	Aastane intressimäär	Omafinantseeringu suurus	Omafinantseeringu osakaal soetatud korteri väärtusest	Graafikujärgne põhiosa jääk peale 01.08.05	Maksmata põhiosa suurus (tegelik)	Maksmata põhiosa osakaal esialgses laenus (tegelik)	Võlad(-) /Ettemaksud(+) 03.08.2005
Laenusaja 2*	140 000	12	11 667	112 000	120	6,00%	153 000	20,00%	87 545,75	87 545,74	78,17%	0
Laenusaja 3	1 128 302	51	22 211	902 800	300	6,00%	28 000	19,99%	859 234,12	859 234,12	95,17%	0
Laenusaja 4	1 283 000	77	16 684	1 026 400	300	6,00%	225 502	20,00%	950 010,60	950 010,61	92,56%	0
Laenusaja 5	1 295 000	83	15 528	867 427	300	6,00%	256 600	33,02%	819 680,49	819 680,49	94,50%	0
Laenusaja 6	1 521 253	56	27 361	1 202 736	300	8,00%	427 573	20,94%	1 120 858,16	1 128 342,54	93,81%	-7 484
Laenusaja 7	1 550 000	69	22 562	1 240 000	300	6,00%	318 516	20,00%	1 171 745,03	1 189 467,52	95,92%	-17 722
Laenusaja 8	1 266 000	63	20 191	866 000	60	6,00%	310 000	31,60%	241 366,07	241 366,07	27,87%	0
Laenusaja 9	634 700	32	20 149	507 160	300	6,00%	400 000	20,09%	475 731,81	475 731,81	93,80%	3 268
Laenusaja 10	1 042 098	55	18 810	833 678	300	6,00%	127 540	20,00%	796 235,47	815 063,82	97,77%	-8 004
Laenusaja 13	950 000	44	21 591	760 000	48	6,00%	208 420	20,00%	139 629,07	140 412,53	18,48%	-783
Laenusaja 14	1 025 000	55	18 502	825 000	300	6,00%	812 500	19,51%	765 089,73	768 922,59	93,20%	-3 833
Laenusaja 15	930 000	49	19 136	300 000	144	6,00%	320 000	67,74%	268 473,96	269 824,22	89,94%	-1 350
Laenusaja 16	752 200	38	19 691	601 760	300	8,00%	190 000	20,00%	556 204,13	559 918,36	93,05%	-3 714
Laenusaja 17	1 150 000	53	21 905	920 000	300	6,00%	200 000	20,00%	895 060,52	904 039,92	98,27%	-8 979
Laenusaja 18	1 108 800	53	21 000	887 040	300	6,00%	630 000	20,00%	821 022,43	825 135,55	93,02%	-4 113
Laenusaja 19	1 250 000	89	14 108	1 000 000	300	6,00%	150 440	20,00%	879 412,98	883 820,21	88,38%	-4 407
Laenusaja 20 (2 omandit)**	1 210 000	65	18 615	877 000	300	6,00%	230 000	27,52%	788 704,43	788 704,43	89,93%	0
Laenusaja 22	1 712 000	64	26 750	1 369 760	300	6,00%	221 760	19,99%	1 289 643,61	1 309 058,98	95,57%	-19 415
Laenusaja 24*	75 000			60 000	300	6,00%	250 000	20,00%	53 249,73	53 249,73	88,75%	0
KOKKU	20 023 353			15 158 762			7 163 870		12 978 898,07	13 069 529,24		-76 538
KESKMINE	1 053 861	56	19 803	797 830	0	6,21%	286 555	24,23%	683 099,90	687 869,96	86,22%	-4 028

* - mitteeluruum

** - millest üks mitteeluruum

Tabel 4..Väljaostetud korterid

	Soetatud korteri väärtus	Omandi suurus, m2	Ruut-meetri hind	Laenu esialgne suurus	Laenu- perioodide arv	Aastane intressi- määr	Omafinant- seeringu suurus	Omafinant- seeringu osakaal soetatud korteri väärtusest	Väljaostetud summa	Kliendi poolt tasutud kokku	Võlad(-) /Ettemaksud(+) 03.08.2005	Välja ostetud summa
Laenusaja 1	765 000	34	22 768	612 000	180	6,00%	153 000	20,00%	536 701	765 000	0	536 701
Laenusaja 11	1 625 000	74	21 930	812 500	12	7,00%	812 500	50,00%	0	1 625 000	0	0
Laenusaja 12 (2 omandit)	1 600 000	70	22 760	1 280 000	116	6,00%	320 000	20,00%	1 000 523	1 600 000	0	1 000 523
Laenusaja 21	1 400 000	69	20 290	1 120 000	300	6,00%	280 000	20,00%	1 062 171	1 400 000	0	1 062 171
Laenusaja 23	1 393 900	59	23 573	1 115 120	120	6,00%	278 780	20,00%	945 954	1 393 900	0	945 954
Laenusaja 25	1 355 000	69	19 609	900 000	300	6,00%	455 000	33,58%	841 065	1 355 000	0	841 065
KOKKU	8 138 900			5 839 620			2 299 280		4 386 413	8 138 900	0	4 386 413
KESKMINE	1 356 483	63	21 822	973 270	171	6,17%	383 213	27,26%	0	0	0	

5.4 Hindamisaktid

Ilmarise kvartali korteriomandite hindamine on Emitendi palvel läbi viidud sõltumatute ekspertide – kinnisvarabüroo Uus Maa Kinnisvarakonsultantide OÜ (registrikood: 10394023, aadress: Rävälä pst. 6 III korrus, Tallinn) ja AS Arco Vara Tallinna Büroo (registrikood: 10173575, aadress: Jõe 2B, Tallinn) –poolt ajavahemikus august-september 2004. Korteriite hindamise käigus hinnati 12 korterit 27-st. Hindajatel puudusid hindamise ajal ning puuduvad prospekti esitamise seisuga majanduslikud huvid Emitendi suhtes.

Hindamisel lähtuti Eesti Vabariigi seadusandlusest, Rahvusvahelistest hindamisstandarditest IVS 1-4, Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu (EKHÜ) eksperthinnangu tüüpstandardist ning EKHÜ Heade Tavade Koodeksist.

Hindamise tulemusena selgus, et korteriite turuväärtust tõstvatteks teguriteks on:

- paiknemine vanalinna läheduses,
- paiknemine kiirelt arenevas mereäärses elamukvartalis,
- korteriite paiknemine uues korterelamus,
- siseviimistluse teostamine keskmisest kallimate materjalide abil.

Kõikidele korteritele omaseks, turuväärtust alandavaks teguriks on hindamisaktide kohaselt piirkonna ebaühtlane hoonestatus (läheduses on mõned halvas seisukorras puitmajad, endised tööstushooned).

Vastavalt hindamisaktidele on prospekti esitamise seisuga nõuete portfelli kuuluvate hinnatud korteriomandite keskmine ruutmeetri maksumus vahemikus 16 650 – 22750 EEK/m², millest tulenevalt korteriomandite keskmine ruutmeetri hind on 19 922 EEK/m². Nõuete kate (korteri turuväärtus suhtena graafikujärgsete põhiosavõlgnevuste summasse) kõigub vahemikus 106% - 410%, moodustades keskmiselt 152% (kaalutuna nõuete mahtudega). Emitendil puudub alus arvata, et nimetatud andmed erineksid oluliselt nõuete portfelli kuuluvate hindamata korteriomandite osas.

Alljärgnevas tabelis 5 on toodud kapitalirendi nõuete kate ja selle arvutamise aluseks olevad näitajad laenusajate lõikes 01.08.2005 järgse seisuga.

Tabel 5. Kapitalirendi nõuete kate 01.08.2005 järgse seisuga.

	Korteri soetamisväärtus	Omandi suurus, m2	Korteri turuväärtus			Ruutmeetri hind			Graafikujärgne põhiosa jääk peale 01.08.05	Nõuete kate (%)
			Uus Maa hindamisakti alusel seisuga aug-sept 2004	Arco Vara hindamisakti alusel seisuga aug-sept 2004)	Korteri keskmine turuväärtus	Uus Maa hindamisakti alusel seisuga aug-sept 2004	Arco Vara hindamisakti alusel seisuga aug-sept 2004)	Keskmine ruutmeetri hind		
Laenusaja 2*	140 000	12	-	-	-	-	-	-	87 545,75	-
Laenusaja 3	1 128 302	51	-	-	-	-	-	-	859 234,12	-
Laenusaja 4	1 283 000	77	1 365 000,00	1 360 000,00	1 362 500,00	17 750,00	17 700,00	17 725,00	950 010,60	143%
Laenusaja 5	1 295 000	83	1 450 000,00	1 400 000,00	1 425 000,00	17 400,00	16 900,00	17 150,00	819 680,49	174%
Laenusaja 6	1 521 253	56	1 150 000,00	1 225 000,00	1 187 500,00	21 300,00	22 700,00	22 000,00	1 120 858,16	106%
Laenusaja 7	1 550 000	69	1 500 000,00	1 510 000,00	1 505 000,00	21 750,00	21 900,00	21 825,00	1 171 745,03	128%
Laenusaja 8	1 266 000	63	-	-	-	-	-	-	241 366,07	-
Laenusaja 9	634 700	32	-	-	-	-	-	-	475 731,81	-
Laenusaja 10	1 042 098	55	1 100 000,00	1 140 000,00	1 120 000,00	19 800,00	20 500,00	20 150,00	796 235,47	141%
Laenusaja 13	950 000	44	-	-	-	-	-	-	139 629,07	-
Laenusaja 14	1 025 000	55	985 000,00	965 000,00	975 000,00	17 800,00	19 400,00	18 600,00	765 089,73	127%
Laenusaja 15	930 000	49	1 100 000,00	1 100 000,00	1 100 000,00	22 800,00	22 700,00	22 750,00	268 473,96	410%
Laenusaja 16	752 200	38	-	-	-	-	-	-	556 204,13	-
Laenusaja 17	1 150 000	53	-	-	-	-	-	-	895 060,52	-
Laenusaja 18	1 108 800	53	-	-	-	-	-	-	821 022,43	-
Laenusaja 19	1 250 000	89	1 450 000,00	1 500 000,00	1 475 000,00	16 400,00	16 900,00	16 650,00	879 412,98	168%
Laenusaja 20 (2 korteriomandit)**	1 210 000	65	1 450 000,00	1 250 000,00	1 350 000,00	24 100,00	20 800,00	22 450,00	788 704,43	171%
Laenusaja 22	1 712 000	64	-	-	-	-	-	-	1 289 643,61	-
Laenusaja 24*	75 000	-	-	-	-	-	-	-	53 249,73	-
KOKKU	20 023 353	-	-	-	-	-	-	-	12 978 898,07	-
KESKMINE	1 053 861	56	-	-	1 277 777,78	19 900,00	19 944	19 922,22	683 099,90	152%

* - mitteeluruum

** - millest üks mitteeluruum

Emitent kinnitab, et hindamisaktides sisalduv informatsioon on tema hinnangul käeolevas prospektis kajastatud korrektset. Samuti kinnitab Emitent, et tema teadmiste kohaselt ja niipalju kui tal on hindajate esitatud informatsiooni alusel võimalik kindlaks teha, on hindamisaktides sisalduv informatsioon täpne ja korrektne ning temale teadaolevalt ei ole sellest välja jäetud fakte, mis võiksid kajastatud informatsiooni muuta ebatäpseks või eksitavaks.

5.5 Olulised lepingud

Peale ülalpool kirjeldatud kapitalirendi lepingute, millest tulenevate nõuete portfell on võlakirjaemissiooni aluseks, puuduvad lepingud, patendid ja litsentsid, mis võiksid oluliselt mõjutada LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ äritegevust või kasumit.

5.6 Arbitraaži- ja kohtuvaidlused

Emitendil puuduvad arbitraaži- ja kohtuvaidlused, millel oleks oluline mõju LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ äritegevusele ja/või majanduslikule olukorrale. Samuti ei ole selliseid vaidlusi esinenud viimase 12 kuu jooksul. Emitent ei kavatse lähitulevikus esitada ühtegi hagi, samuti pole emitent teadlik võimalikest tema vastu esitatud hagidest, millel võiks olla oluline mõju emitendi tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

5.7 Emitendi investeerimispoliitika

Alates asutamisest ei ole LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ teinud ühtegi suuremat investeringut teistesse äriühingutesse, samuti ei ole Emitendi asutamise eesmärgist tulenevalt nimetatud tüüpi investeringuid planeeritud jooksvaks majandusaastaks ega edaspidiseks.

Emitent ei planeeri investeringuid ei järgmiseks majandusaastaks ega kogu emiteeritavate võlakirjade kehtivusaja jooksul. Kuna emitendi näol on tegemist kapitalirendi lepingutest tulenevate nõuete väärtpaperistamiseks loodud osaühinguga, millel puudub igasugune muu äritegevus, siis puudub emitendil sellest tulenevalt ka investeerimispoliitika.

5.8 Emitendi kinnitus võlakirjade alusvara kohta

Käesolevas prospektis kajastatud informatsioonist lähtudes kinnitab Emitent, et kapitalirendi lepingutest tulenevad ning väärtpaperistatud nõuded (võlakirjade alusvara) on tema hinnangul omadustega, mis peaksid tagama Emitendile piisavad rahalised vahendid kõigi käesolevast võlakirjaemissioonist tulenevalt investoritele tasumisele kuuluvate maksete teostamiseks.

6 Emitendi finantsandmed ja –seisukord

6.1 Emitendi finantsaruanded

Kuna emitent on asutatud 24. mail 2004. aastal, on tal noteerimisprospekti esitamise seisuga koostatud ning auditeeritud üksnes 2004. aasta majandusaasta aruanne, mis on lisatud käesolevale prospektile lisas 4.

Lisaks eeltoodule on Emitent koostanud 2005. aasta esimese poolaasta auditeerimata vahearuarande (bilansi ja kasumiaruarande), mis on lisatud käesolevale prospektile selle lisas 5 ning kajastatud alljärgnevates tabelites 6 ja 7. Nimetatud vahearuaranne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste raamatupidamisstandarditega.

Emitent kinnitab, et võrreldes Emitendi viimases auditeeritud majandusaasta aruandes kajastatuga ei ole Emitendi finantsseisundis toimunud olulist negatiivset muutust.

Järgnevas tabelis 6 on toodud Emitendi bilansid 2004. aasta ja 2005. aasta esimese poolaasta kohta võrdleva tabelina.

Tabel 6. Emitendi 2004.a ja 2005.a I p. a. bilansid

	Lisa	EEK	EEK	EUR	EUR
		30.06.2005	31.12.2004	30.06.2005	31.12.2004
Varad					
Raha ja pangakontod		3 439 820	0	219 845	0
Intressinõuded		101 048		6 458	0
Kapitalirendi nõuded	3	13 076 299	40 000	835 728	2 556
Varad kokku		16 617 167	40 000	1 062 031	2 556
Kohustused ja omakapital					
Hankijatele tasumata arved		6 749		432	
Intressivõlad		235 863		15 074	0
Kohustused võlakirjaomanikele	4	16 142 000	0	1 031 662	0
Kohustused kokku		16 384 612	0	1 047 168	0
Osakapital	5	40 000	40 000	2 556	2 556
Reservkapital	5	141 019	0	9 013	0
Aruandeaasta kahjum		51 536	0	3 294	0
Omakapital kokku		232 555	40 000	14 863	2 556
Kohustused ja omakapital kokku		16 617 167	40 000	1 062 031	2 556

Alljärgnevas tabelis 7 on toodud Emitendi kasumiaruanne 2005. aasta esimese poolaasta kohta.

Tabel 7. Emitendi 2005.a I p. a. kasumiaruanne

01.01.2005-30.06.2005

	Lisa	EEK	EUR
Intressitulu kapitalirendilt		587 388	37 541
Intressikulu võlakirjadelt		-504 541	-32 246
Brutokasum		82 847	5 295
Tegevuskulud		-31 311	-2 001
Aruandeperioodi kasum		51 536	3 294
Tulumaks	2	0	0
Väljalastud osade keskmine arv		1	1
Tava puhaskasum osa kohta		51 536	3 294

Ettevõttel puudusid 2004.a. tulud ja kulud, mistõttu ei ole esitatud võrdlusandmeid.

Emitendi 2005. aasta I poolaasta finantstulemusi on võimalik võrrelda Emitendi poolt sama perioodi prognoosidega, mis põhinesid kapitalirendi lepingutele lisatud maksegraafikutel. Nimetatud maksegraafikute järgselt pidanuks Emitendile laekuma intressi ja põhiosamakseid kapitalirentnikelt kokku summas 1 466 530 krooni, millest intressimaksetena kokku 639 625 krooni ning põhiosamaksetena 826 905 krooni. Eelkõige seoses ennetähtaegse väljaostuõiguse kasutamisega mitmete kapitalirentnike poolt nimetatud perioodil arvestati Emitendi raamatupidamises 2005. aasta I poolaastal tegelikkuses põhiosamakseid kapitalirentnikelt kokku summas 5 453 155 krooni. Tekkepõhist intressi arvestati summas 518 655 krooni.

6.2 Emitendi oluline osalus teistes äriühingutes ning muud investeeringud teistesse äriühingutesse

Emitent ei oma olulist osalust teistes äriühingutes. Samuti ei ole emitent muul viisil investeerinud teistesse äriühingutesse.

6.3 Emitendi võlakohustused

Emitendil puuduvad muud võlakohustused peale kohustuste võlakirjainvestorite ees.

6.4 Emitendi poolt antud laenud

Emitent ei ole andnud laene, mis oleks prospekti esitamise hetkeks Emitendile tagastamata.

6.5 Käibekapital

Emitendil on piisavalt käibekapitali majandustegevuseks.

7 Informatsioon Emitendi juhtimisstruktuuri kohta

7.1 Emitendi koht Grupis

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ kuulub 100% AS-le Lõhmus, Haavel & Viisemann, mille ainuaktsionär on AS LHV Group. Ei AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, AS LHV Group ega ükski teine LHV Group tütar- või sidusettevõtetest ei käenda, garanteeri ega vastuta mingil muul viisil ühegi Emitendi kohustuse täitmise eest. LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on loodud spetsiaalselt Ilmarise elamukvartali kahekümne seitsme korteriomandi kapitalirendi nõuete väärtpaberistamise (securitization) eesmärgil pikaajaliste võlakirjade abil ning sellisena on Emitendi näol tegemist eraldiseisva majandusüksusega.

7.2 Emitendi juhtkond

Emitendi juhtorganiks on juhatus.

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ juhatus:

Tarmo Jüristo, juhataja

Ametikoht: 2004 -... LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ, juhatuse esimees, tegevjuht

Tarmo Jüristo on AS LHV Group (registrikood 11098261) partner ning seoses sellega tegev LHV gruppi kuuluvates ettevõtetes, eelkõige AS-is LHV Financial Advisory Services.

Haridus: kõrgem

Kontaktaadress: Tartu mnt 2, 10145, Tallinn, Eesti

Viimase kolme aasta töö- ja ametikohtade kirjeldus [kehtivad suhted]:

- AS BCS Itera (registrikood 10653988) nõukogu liige;
- AS Forticom (registrikood 10810036) nõukogu liige;
- AS New Economy Ventures (registrikood 10592496) nõukogu liige;
- MTÜ Tallinna Kendoklubi (registrikood 80150191) juhatuse liige.

Osalused äriühingutes, kus juhatuse liikmele või tema lähikondsele kuulub 10 % või enam hääleõigusest puuduvad.

7.3 Emitendi juhtkonna tasud

Emitendi juhtkonnale töötasusid ei maksta.

7.4 Erilise iseloomuga tehingud

Emitendil puuduvad alates tema asutamisest tehingud, milles olid osapoolteks LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ juhataja ning tegevjuhtkond või äriühingud, kus viimati nimetatud isikud omavad olulist osalust. AS-iga Lõhmus, Haavel & Viisemann, millele kuulub emitendi osa, on emitendil sõlmitud agendileping ning laenuleping, mille alusel Emitent andis emaettevõtjale AS Lõhmus, Haavel & Viisemann lühiajalist laenu. Nimetatud laen on Emitendile tagastatud 28.01.2005.a..

7.5 Emitendi juhtimist reguleerivad põhikirja sätted

Emitenti juhib vastavalt põhikirjale juhatus, kusjuures iga juhatuse liige võib esindada emitenti kõigis õigustoimingutes. LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ põhikirjas puuduvad sätted, mis reguleeriksid juhatuse liikmete õigust hääletada ettepaneku, kokkuleppe või lepingu poolt, millest ta ise on majanduslikult huvitatud, samuti sätted emitendi töötajate emitendi aktsiatega premeerimise kohta.

8 Emitendi arengusuunad ja perspektiivid

8.1 Arengusuunad alates Emitendi asutamisest

Emitendi arengusuunad on määratletud võlakirjaemissiooni ning selle tingimustega.

8.2 Finantsprognosid jooksva majandusaasta kohta

Emitendi finantsprognosid põhinevad kapitalirendi lepingute alusel tehtavate kapitalirendi maksete prognoosidel, mis on kajastatud prospekti punktis 5.1.

Emitendi finantsprognosid on seotud asjaoluga, et LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ (edaspidi „Emitent“) loodi spetsiaalselt Ilmarise elamukvartali kahekümne seitsme korteriomandi kapitalirendi nõuete väärtpaperistamise (securitization) eesmärgil pikaajaliste võlakirjade abil ning Emitendil puudub igasugune muu majandustegevus. Sellest tulenevalt saavad Emitendi majandustegevuse põhisündmused ning kavandatavad majandustulemused (finantsprognosid) olla seotud üksnes prospektis kirjeldatud prognoositavate rahavoogude vastuvõtmise, võlakirjade lunastus- ja intressimaksete teostamise ning korteriomandite võõrandamisega, juhul kui mõne korteriomandi kapitalirentnik soovib teostada kapitalirendi lepingust tulenevat ennetähtaegse väljaostu õigust või juhul, kui Emitent teostab Tagatisagendi vahendusel kapitalirendi lepingust tulenevat õigust mõni korteriomand tingimuste punktis 17 kirjeldatud korras ja rentniku rikkumise korral võõrandada.

8.3 Riskifaktorid

Enne pakutavatesse võlakirjadesse investeerimist peaksid potentsiaalsed investorid muu käesolevas võlakirjade avaliku emissiooni prospektis sisalduva informatsiooni kõrval hoolikalt kaaluma alljärgnevat riskitegureid. Alltoodud riskitegurite loend ei ole lõplik ning nende kõrval võib eksisteerida muid tegureid, mida tuleks arvestada võlakirjadesse investeerimisel. Enne otsuse vastuvõtmist investeerida pakutavatesse võlakirjadesse on investoril soovitatav konsulteerida juriidiliste, äriliste ning maksundusalaste nõustajatega.

Kuivõrd Emitendil puudub majandustegevus ning Investorite nõuete rahuldamine põhineb otseselt kapitalirendi lepingute alusel laekuvatel summadel, siis on Rentnike maksekäitumine määrava tähtsusega. Rentnike maksekäitumist võivad mõjutada mitmed erinevad asjaolud, s.h. üldine majanduskeskkond, intressimäärad, kinnisvarahinnad jm.

Võlakirjade väärtus on sõltuv Eesti krooni intressimääradest. Kuna kapitalirendi lepingute tootlus on fikseeritud intressiga, toob üldiste intressimäärade tõus kaasa Võlakirjade väärtuse languse.

Intressimäärade langus võib samas motiveerida Rentnikke oma lepinguid refinantseerima, mis tooks kaasa Emitendi nõuete portfelli prognoositavast kiirema amortisatsiooni.

Kapitalirendi lepingute alusvaraks on Tallinna linnas asuvad kinnisasjad. Sellisena on Investorite nõuete tagatus seotud kinnisvaraturu üldise konjunktuuriga ning eriti Tallinna korterelamute turu konjunktuuriga.

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võttis üle OÜ Ilmarise Kvartal poolt kapitalirentnikega sõlmitud kapitalirendi lepingud ning ei ole sõlminud uusi kapitalirendi lepinguid. Emitendile teadaolevalt ei tulene nimetatud asjaolust täiendavaid riske võlakirjainvestoritele. Juhul, kui Emitent saab teadlikuks sellistest võimalikest riskides, võtab ta tarvitusele kõik võimalikud meetmed seesuguste riskide minimeerimiseks.

Kapitalirendi lepingute ülevõtmise järel ilmnas, et Ilmarise Kvartal OÜ raamatupidamise ning OÜ Ilmarise Kvartal poolt kapitalirendi lepingutes sätestatud ning neis sisalduvate maksegraafikute vahel oli teatud juhtudel ebakõlasid ning tegelikud kapitalirendi maksed algasid mõnedel juhtudel hiljem, kui sätestati kapitalirendi lepingutes. Eeltoodust võib tuleneda täiendavaid riske seoses maksete laekumisega mõnedelt kapitalirentnikelt.

Kapitalirendi lepingutest tulenes kapitalirentnikele kohustus korteriomand kindlustada. Osadele kapitalirendi lepingutele on OÜ Ilmarise Kvartal ja kapitalirentnik sõlminud lisa, millega OÜ Ilmarise Kvartal loobus kindlustamise nõudmisest kapitalirentnikult. Seega puudub osade korteriomandite osas rentniku kindlustamiskohustus. Suhtena maksmata põhiosa kogusummasse on selliste kapitalirendi põhiosanõuete osakaal, mille osas kapitalirendi lepingus puudub rentniku kindlustamiskohustus või mille osas sellest on loobutud, Emitendi arvutuste kohaselt 48,16 %. Samas on sellistes kapitalirendi lepingu lisades klausel, et eeltoodud erisäte (rendiobjekti kindlustamise kohustusest loobumise kohta) on jõus tingimusel kui kapitalirentnik tasub kapitalirendi objekti kindlustuseks vajaminevad maksed rendileandja poolt näidatud isikule. Emitent ei ole kapitalirendi lepingutest tulenevate nõuete ülevõtmise järel ning prospekti esitamise seisuga osundanud kapitalirentnikele isikut, kellele tuleb kindlustamiseks vajaminevad maksed tasuda, kuid plaanib seda teha.

Emitent ei ole kapitalirendi lepingutest tulenevate nõuete ülevõtmise järel kontrollinud kindlustamiskohustuse täitmist kapitalirentnike poolt, kellel on kindlustamiskohustus.

LISA 1: Võlakirjaemissiooni tingimused

[alates järgmisest leheküljest]

LHV ILMARISE KINNISVARAPORTFELLI OÜ

25-aastase tähtajaga lisaintressivõimalusega tagatud võlakirjad

EEK 18,529,500

Kinnine emissioon

Noteeritakse Tallinna Börsil

Märkimisperiood 17.01.2005 kl 10.00-18.01.2005 kl 14.00

Väärtuspäev 19.01.2005

TINGIMUSED

Kinnitatud emitendi ja korraldaja otsustega 17. jaanuaril 2005. aastal

Lõhmus Haavel & Viisemann

Emissiooni korraldaja ja makseagent on AS Lõhmus Haavel & Viisemann

AS LÕHMUS, HAAVEL & VIISEMANN, Tartu mnt. 2, 10145 Tallinn, Estonia

Tel: +372 680 0401 Fax: +372 680 0410 Web: <http://www.lhv.ee>

Emissiooni tagatisagent on AS Sampo Pank

AS SAMPO PANK, Narva mnt 11, 10502 Tallinn, Eesti Vabariik

Tel: +372 630 2407, Fax: +372 6302949, Web: <http://www.sampo.ee>

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ on OÜ Ilmarise Kvartal rendituludega seotud võlakirjade emiteerimise ja sellega seotud kohustuste kandmiseks spetsiaalselt asutatud osaühing, mille osa hoiab vastava lepingu alusel AS Lõhmus, Haavel & Viisemann. AS Lõhmus, Haavel & Viisemann ei vastuta LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ käesolevatest emissioonitingimustest tulenevate kohustuste täitmise eest. AS Lõhmus, Haavel & Viisemann vastutus käesoleva võlakirjaemissiooni raames piirdub temaga sõlmitud agendilepingus sätestatud vastutusega agendi kohustuste mittetäitmise või mittekohase täitmise eest.

1. Üldtingimused

Käesolevad tingimused reguleerivad:

- 1.1 Võlakirjadega seotud õigusi ja kohustusi;
- 1.2 Võlakirjade Esmaslevitamise tingimusi ja korda;
- 1.3 Võlakirjade lunastamise tingimusi ja korda;
- 1.4 Emitendi ja Investorite muid õigusi ja kohustusi Võlakirjade Esmaslevitamise ja lunastamisega seotud tehingute ja toimingute tegemisel.

2. Tõlgendamine

- 2.1 Kui ei ole sätestatud teisiti, siis käesolevas dokumendis ja teistes Võlakirjaemissiooni dokumentides on alljärgnevaid mõisteid kasutatud järgmises tähenduses:
 - 2.1.1 "Agent" on AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, kes vahendab makseid ning täidab muid Tingimustes sätestatud ülesandeid;
 - 2.1.2 "Börs" tähendab AS-i Tallinna Börs poolt korraldatavat reguleeritud turgu;
 - 2.1.3 "EEK" või "kroon" tähendab Eesti Vabariigis käibivat ametlikku vääringut;
 - 2.1.4 "Emitent" on LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ, Eesti Vabariigis registreeritud äriühing, registrikoodiga 11050254 ja aadressiga Tartu maantee 2, 10145 Tallinn;
 - 2.1.5 "Esmaslevitamine" on Võlakirjade Ostupakkumise esitamine ja vastuvõtmine ning Võlakirjade müük Võlakirju märkinud isikutele Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras;
 - 2.1.6 "Intressimaksepäev" on Tingimustes sätestatud Pangapäev, millel Emitent maksab Investoritele intressi;
 - 2.1.7 "Investor" on füüsiline või juriidiline isik, kes on Võlakirjade omanik;
 - 2.1.8 "Investorite Enamus" tähendab Investorit või Investoreid, kellele kuulub üle poole Võlakirjadest, välja arvatud Emitent või Emitendiga seotud isikud;
 - 2.1.9 "Kapitalirendi Leping" on leping, millega Korteriomandid on antud Rentnikele kapitalirendile ning millest tulenevad rendileandja nõuded on vastava lepinguga OÜ-lt Ilmarise Kvartal antud üle Emitendile;

- 2.1.10 "Kapitalirendi Maksepäev" tähendab Kapitalirendi Lepingu lisaks olevas maksegraafikus sätestatud päeva, mil ükskõik milline Kapitalirendi Lepingu järgne makse kuulub Rentniku poolt tasumisele;
- 2.1.11 "Korteriomand" tähistab ühte või mitut Emitendi omandisse kuuluvat korteriomandit;
- 2.1.12 "Kinnitus" tähendab punktis 8.4 sätestatud dokumenti;
- 2.1.13 "Korraldaja" on AS Lõhmus, Haavel & Viisemann, kes korraldab Võlakirjade Esmaslevitamist ning täidab muid käesolevas dokumendis sätestatud ülesandeid;
- 2.1.14 "Lisaintress" tähendab intressi, mida makstakse Investoritele juhul, kui on tekkinud Lisatulu.
- 2.1.15 "Lisatulu" on punktis 12 sätestatud erakorraline tulu.
- 2.1.16 "Loovutusteatis" on punktis 16.7 sätestatud teatis;
- 2.1.17 "Loovutanud Investorid" on punktides 16.7 ja 16.8 sätestatud korras oma nõuded Tagatisagendile loovutanud Investorid;
- 2.1.18 "Lunastuspäev" on käesolevas dokumendis sätestatud päev, millel Emitent lunastab Võlakirjad ning millel lõpeb kupongintressiarvestus lunastatud Võlakirjade suhtes;
- 2.1.19 "Makseperiood" tähendab intressimakseperioodiga ajaliselt ja kuupäevaliselt kattuvat ajaperioodi, mille lõpul tehakse väljamakseid Investoritele.
- 2.1.20 "Märkija" on füüsiline või juriidiline isik, kes on esitanud Ostupakkumise;
- 2.1.21 "Märkijate Enamus" tähendab Märkijat või Märkijaid, kelle poolt esitatud Ostupakkumistes taotletud Võlakirjade arv moodustab üle poole kõigis Ostupakkumistes taotletud Võlakirjade arvust;
- 2.1.22 "Nõuded" tähendab Kapitalirendi lepingutest tulenevaid rendileandja nõudeid Rentnike vastu, mis vastava lepinguga on antud üle või antakse üle Emitendile;
- 2.1.23 "Ostupakkumine" tähendab punktis 8.3 sätestatud dokumenti;
- 2.1.24 "Pangapäev" on iga päev, välja arvatud laupäev, pühapäev ja riiklikud pühad, millel pangad on Tallinnas üldiselt avatud pangatehingute teostamiseks;
- 2.1.25 "Register" tähendab Eesti Väärtpaberite Kesregistrit;
- 2.1.26 "Rentnik" tähistab isikut või isikuid, kellega on sõlmitud Kapitalirendi Leping;

- 2.1.27 "Rentniku Rikkumine" tähendab punktis 17.2 sätestatud Kapitalirendi Lepingu rikkumist;
- 2.1.28 "Reserv" tähendab intressi- ning põhiosa tagasimaksete tasumise tagamiseks ettenähtud summat, mille suuruseks on igal ajahetkel järgneva kahe kuu prognoositavate kapitalirendimaksete laekumiste kogusumma;
- 2.1.29 "Rikkumine" tähendab iga Tingimuste Rikkumist;
- 2.1.30 "Rikkumisjuhtum" tähendab iga Tingimuste osas 16 sätestatud rikkumist;
- 2.1.31 "Tagatisagent" on AS Sampo Pank, kes hoiab Investorite eest Tagatise ning täidab muid Tingimustes sätestatud ülesandeid;
- 2.1.32 "Tagatis" tähendab Tagatisagendi nimele Investorite kasuks seatavaid järgmisi tagatise:
- 2.1.32.1 Emitendi osa (100%) antakse hoiule Tagatisagendile, kes hoiab osa enda nimel ja Emitendi arvel;
 - 2.1.32.2 Nõuete pant;
- 2.1.33 "Tingimused" tähendab käesolevat dokumenti;
- 2.1.34 "Võlakiri" tähendab Tingimustes sätestatud korras väljalastavat ja lunastatavat Emitendi võlakohustust tõendavat väärtpaberit, mida säilitatakse mittemateriaalsel kujul Investori väärtpaberikontol Registris;
- 2.1.35 "Võlakirjaemissioon" tähendab Võlakirjade mitteavalikku väljalaset Tingimuste alusel ja Tingimustes sätestatud korras;
- 2.1.36 "Väärtuspäev" tähendab käesoleva dokumendi punktis 7.5 sätestatud päeva, millel Võlakirjad kantakse Märkijate väärtpaberikontodele Registris ning millest algab intressiarvestus;
- 2.2 Tingimuste osade pealkirjad kannavad üksnes Tingimuste kasutamise hõlbustamise eesmärki ning ei mõjuta ühegi sätte tõlgendamist.
- 2.3 Mõiste ainsuses hõlmab endas ka mõistet mitmuses ning vastupidi, kui käesolevates Tingimustes ei ole sätestatud või Tingimuste mõttest ei tulene teisiti.
- 2.4 Kui Tingimuste kohaselt toiminguga või makse tegemise tähtpäev langeb päevale, mis ei ole Pangapäev, siis loetakse toiminguga või makse tegemise tähtpäevaks sellisele päevale järgnev esimene Pangapäev.

3. Emitent

- 3.1 Emitent on Kapitalirendi Lepingute alusel saadavate rendituludega seotud väärtpaberite (Võlakirjade) emiteerimise ja sellega seotud kohustuste kandmiseks spetsiaalselt asutatud äriühing, millel puudub muu majandustegevus ning muud kohustused peale kohustuste Investorite ees ning mis lõpetab oma tegevuse peale Võlakirjade täielikku lunastamist.
- 3.2 Emitent laseb käesolevates Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras välja Võlakirju ja kannab sellega kaasnevaid kohustusi Investorite ees.
- 3.3 Emitent vastutab Investorite ees võetud kohustuste kohase ja täieliku täitmise eest kogu temale kuuluva varaga vastavalt seadusele.
- 3.4 Võlakirjade emiteerimise teel kaasatud vahendeid kasutab Emitent tasumaks OÜ-le Ilmarise Kvartal Korteriomandite ja Nõuete eest.
- 3.5 Emitent on sõlminud lepingud Korraldaja, Agendi ja Tagatisagendiga vastavate Tingimustes sätestatud ülesannete täitmiseks.
- 3.6 Kõik Emitendile esitatavad teated ja muud dokumendid esitatakse alljärgnevatel kontaktandmetel, kui Emitent ei ole kirjalikult teatanud teisiti:

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Tartu mnt 2, Tallinn 10145

Faks: 6 800 410

Attn: Tarmo Jüristo

4. Korraldaja

- 4.1 Korraldaja korraldab Võlakirjade Esmaslevitamist ja täidab muid käesolevates Tingimustes sätestatud ülesandeid.
- 4.2 Kõik Korraldajale esitatavad teated ja muud dokumendid esitatakse alljärgnevatel kontaktandmetel, kui Korraldaja ei ole kirjalikult teatanud teisiti:

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann

Tartu mnt 2, Tallinn 10145

Faks: 6 800 410

Attn: Corporate Finance Department

5. Agent

5.1 Agent esindab Emitenti Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras maksete tegemisel ning teostab muid Tingimustes sätestatud toiminguid.

5.2 Kõik Agendile esitatavad teated ja muud dokumendid esitatakse alljärgnevatel kontaktandmetel, kui Agent ei ole kirjalikult teatanud teisiti:

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann

Tartu mnt 2, Tallinn 10145

Faks: 6 800 402

Attn: Back Office

6. Tagatisagent

6.1 Tagatisagent esindab Investoreid Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras Tagatiste realiseerimisel ja nõuete rahuldamisel Emitendi suhtes.

6.2 Kõik Tagatisagendile esitatavad teated ja muud dokumendid esitatakse alljärgnevatel kontaktandmetel, kui Tagatisagent ei ole kirjalikult teatanud teisiti:

AS Sampo Pank

Narva mnt 11, Tallinn 10502

Faks: 630 2949

Attn: Äripanganduse divisjon, suhtehaldur Kristjan Veges

7. Võlakirjade noteerimine

7.1 Võlakiri on käesolevate Tingimustega sätestatud korras väljalastav ja lunastatav Emitendi võlakohustust tõendav väärtpaber, mida säilitatakse mittemateriaalsel kujul Registris.

7.2 Võlakirjad lastakse välja nomineerituna Eesti kroonides (EEK). Võlakirja nimiväärtus on EEK 100 (sada).

7.3 Võlakirjad on kupongvõlakirjad. Võlakiri kannab intressi, mida makstakse Tingimuste osas 11 ("Intress") sätestatud korras.

- 7.4 Võlakirjalt makstakse Lisaintressi osas 12 ("Lisatulu ja lisaintress") sätestatud tingimustel ja korras.
- 7.5 Võlakirjade tähtaeg on 25 aastat. Väärtuspäev on 19.01.2005. a.
- 7.6 Emissiooni kavandatav maht nimiväärtuses (väljalastavate Võlakirjade nimiväärtuste summa) on EEK 18,529,500 (kaheksateist miljonit viissada kakskümmend üheksa tuhat viissada krooni), Emissiooni kavandatav maht märkimisväärtuses (väljalastavate Võlakirjade märkimishindade summa) on EEK 18,529,500 (kaheksateist miljonit viissada kakskümmend üheksa tuhat viissada krooni) ning väljalastavate Võlakirjade kavandatav arv on 185 295 (sada kaheksakümmend viis tuhat kakssada üheksakümmend viis).
- 7.7 Võlakirjad on vabalt võõrandatavad ja koormatavad. Emitent esitab avalduse Võlakirjade noteerimiseks Börsil. Emitent kohustub tagama Võlakirjade noteerimise saavutamise kuue (6) kuu jooksul arvates Väärtuspäevast.

8. Dokumentatsioon

- 8.1 Võlakirjaemissiooni dokumentideks on:
- 8.1.1 Tingimused;
 - 8.1.2 Ostupakkumised;
 - 8.1.3 Kinnitused.
- 8.2 Tingimused on Emitendi ja Korraldaja poolt kinnitatud käesolev dokument, millega kehtestatakse Võlakirjade väljalaskmise tingimused, sealhulgas Esmaslevitamise ja lunastamise tingimused ning Võlakirjadest tulenevad õigused ja kohustused.
- 8.3 Ostupakkumine on Märkija poolt punktis 9.3 sätestatud tähtajal Korraldajale esitatud dokument, millega Märkija avaldab soovi omandada Esmaslevitamisel Ostupakkumises näidatud koguses Võlakirju ning võtab endale kohustuse tasuda Ostupakkumises näidatud koguse Võlakirjade eest Esmaslevitamise tulemuste määramisel.
- 8.4 Kinnitus on Korraldaja poolt Märkijale esitatav dokument, millega kinnitatakse Märkija poolt esitatud Ostupakkumise osalist või täielikku rahuldamist või mitterahuldamist.

8.5 Tingimused on Märkijatele ja Investoritele kättesaadavad Korraldaja juures osas 4 ("Korraldaja") näidatud aadressil ja Emitendi juures osas 3 ("Emitent") näidatud aadressil.

9. Ostupakkumised ja kinnitused

9.1 Ostupakkumise esitamiseks peab Märkija omama Registris väärtpaberikontot.

9.2 Ostupakkumine vormistatakse kirjalikult ning Märkija esitab selle originaalis või telefaksi teel Korraldajale punktis 4.2 sätestatud faksil (kui Ostupakkumine esitatakse faksi teel) või aadressil (kui Ostupakkumine esitatakse käsipostiga või posti teel). Faksi teel esitamise korral kohustub Ostupakkumise originaaleksemplari säilitama Märkija. Ostupakkumine ei tohi olla sisu osas eksitav või mitmetimõistetav ning selles peavad olema sätestatud järgmised andmed:

9.2.1 Märkija nimi, telefoninumber, faksinumber ja kontaktisiku nimi ja amet;

9.2.2 Ostupakkumise esitamise kuupäev;

9.2.3 Märkija väärtpaberikonto ja arvelduskonto numbrid;

9.2.4 Emitendi nimetus;

9.2.5 Völakirja nimiväärtus ja väljalaskehind;

9.2.6 Völakirja tähtaeg;

9.2.7 Soovitav Völakirjade kogus;

9.2.8 Ostupakkumise summa (soovitava Völakirjade koguse ja Völakirja väljalaskehinna korrutis);

9.2.9 Märkija Nõustumine Tingimustega.

9.3 Ostupakkumised esitatakse märkimisperiodil, mis algab 17.01.2005.a. kell 10.00 Tallinna aja järgi ja lõpeb 18.01.2005.a. kell 14.00 Tallinna aja järgi.

9.4 Ostupakkumine loetakse kehtivaks, kui see on esitatud tähtaegselt ja vormistatud vastavalt Tingimustele.

9.5 Hiljemalt Väärtuspäeval kell 14.00-ks Tallinna aja järgi peab Märkija tagama talle Esmaslevitamisel allokeeritud Völakirjade väljalaskehindade summa laekumise täies ulatuses Korraldaja, AS Lõhmus, Haavel & Viisemann arvelduskontole nr. 221011691766 (AS Hansapank).

- 9.6 Kui Märkija hilineb punktis 9.5 sätestatud makse tegemisega, on Emitendil õigus nõuda selliselt Märkijalt viivist iga tähtaja ületanud päeva eest summas, mis on võrdne 5,8% *per annum* (viis koma kaheksa protsendiga aasta baasil) Märkija poolt märgitud, kuid tasumata Võlakirjade nimiväärtuste summast.
- 9.7 Korraldaja informeerib Märkijat Märkijale müüdavate (Märkijale allokeeritud) Võlakirjade kogusest ja nende eest tasutavast summast pärast märkimisperioodi lõppemist ning esitab igale Märkijale Kinnituse.
- 9.8 Kinnitus vormistatakse kirjalikult ning Korraldaja esitab selle telefaksi teel Märkijale Ostupakkumises sätestatud numbril. Kinnituse originaaleksemplari kohustub säilitama Korraldaja.
- 9.9 Kinnituses sätestatakse järgmised andmed:
- 9.9.1 Emitent;
 - 9.9.2 Märkija;
 - 9.9.3 Kinnituse kuupäev;
 - 9.9.4 Ostupakkumise kuupäev;
 - 9.9.5 Ostupakkumise rahuldamine, mitterahuldamine või osaline rahuldamine
 - 9.9.6 Märkija väärtpaberikonto ja arvelduskonto numbrid;
 - 9.9.7 Võlakirja nimiväärtus;
 - 9.9.8 Võlakirja tähtaeg;
 - 9.9.9 Väärtuspäev;
 - 9.9.10 Lunastamispäev;
 - 9.9.11 Intressimaksepäevad;
 - 9.9.12 Võlakirja intressimäär (kupongimäär);
 - 9.9.13 Märkijale müüdavate (allokeeritud) Võlakirjade arv;
 - 9.9.14 Märkijale müüdavate (allokeeritud) Võlakirjade eest tasumisele kuuluv summa (allokeeritud Võlakirjade nimiväärtuste summa).

10. Esmaslevitamine

- 10.1 Esmaslevitamist viib läbi Korraldaja otsemüügi (private placement) korras. Esmaslevitamisel pakutakse Võlakirju tingimusel, et Ostupakkumine esitatakse vähemalt 5000 (viie tuhande) Võlakirja omandamiseks.
- 10.2 Pärast märkimisperioodi lõppu määrab Korraldaja kindlaks nõuetele vastavad Ostupakkumised. Nõuetele vastavate Ostupakkumiste alusel määrab Korraldaja rahuldamisele või osaliselt rahuldamisele kuuluvad Ostupakkumised ning Emitent kinnitab Võlakirjaemissiooni lõpliku mahu.
- 10.3 Emitendil on õigus Võlakirjaemissiooni mahtu vähendada või Võlakirjaemissioon ära jätta, kui märkimisperioodil on Ostupakkumisi esitatud alla Tingimustes sätestatud kavandatava emissioonimahu. Kui Ostupakkumisi on esitatud vähem kui poolte kavandatavalt väljalastavate Võlakirjade omandamiseks, on emissioonimahu vähendamiseks vajalik Märkijate Enamuse kirjalik nõusolek. Kui märkimisperioodil on Ostupakkumisi esitatud alla Tingimustes sätestatud kavandatava emissioonimahu ning Emitent otsustab vähendada emissioonimahtu, on Märkijal, kelle suhtes kehtivad seadusest tulenevad investeerimispiirangud, juhul, kui Märkija emissioonimahu vähendamise korral ületaks selliseid investeerimispiiranguid, õigus Ostupakkumine tagasi võtta ning esitada uus Ostupakkumine enda suhtes kehtivaid investeerimispiiranguid järgides.
- 10.4 Väärtuspäeval registreeritakse Võlakirjad neid Esmaslevitamise käigus märkinud ja nende eest tasunud Märkijate väärtupaberikontodel.

11. Intress

- 11.1 Võlakirjale makstav intress on:
- 11.1.1 kupongintress 5,8 % per annum (viis koma kaheksa protsenti aastas) Võlakirja nimiväärtusest; ja
- 11.1.2 Lisatulu saamise korral Lisaintress summas, mis on ühe Võlakirja kohta kokku võrdne 1/185 295 (üks sajakaheksakümne viie tuhande kaheksa üheksakümne viiendik) 50 %-st (viiekümnest protsendist) Lisatulust osas 12 ("Lisatulu ja Lisaintress") sätestatud korras ja tingimustel;
- 11.1.3 Võlakirjadele makstakse kupongintressi üks kord kvartalis (neli korda kalendriaastas). Kupongintressi arvutatakse võttes aluseks vastaval intressiperioodil tegelikult möödunud päevade arv ja tegelik päevade arv vastaval aastal. Intressi

tasutakse Intressimaksepäevadel, mis on Väärtuspäevast arvates iga kvartali (kolme-kuulise perioodi) viimase kuu numbriliselt vastaval kuupäeval, välja arvatud kui:

11.1.3.1 numbriliselt vastav päev ei ole Pangapäev, siis on Intressimaksepäev vastava kalendrikuu, mil antud intressiperiood pidi lõppema, järgmisel Tööpäeval, ning kui vastavas kuus ei ole järgmist Pangapäeva, siis vahetult eelneval Pangapäeval;

11.1.3.2 kalendrikuus, mil vastav intressiperiood pidi lõppema, ei ole numbriliselt vastavat päeva, siis on Intressimaksepäev antud kalendrikuu viimasel Pangapäeval.

11.2 Kupongintress tasutakse Investoritele, kes on Registri andmetel Võlakirjade omanikeks teisel Pangapäeval enne Intressimaksepäeva kell 08.00 (Tallinna aja järgi).

11.3 Emitent kannab Intressimaksepäevale eelneval Pangapäeval hiljemalt kella 14.00-ks Agendi poolt näidatud arvelduskontole vastava Intressi kogusumma.

11.4 Agent kannab Intressimaksepäeval hiljemalt kella 16.00-ks Investoritele Intressi summa Investori väärtpäberikontoga seotud arvelduskontole.

12. Lisatulu ja lisaintress

12.1 Lisatulu on erakorraline tulu, mis tekib või võib tekkida Korteriomandite võõrandamisel:

12.1.1 Rentnikule, kui Rentnik teostab Kapitalirendi Lepingust tulenevat ennetähtaegse väljaostu õigust; ja/või

12.1.2 kolmandale isikule Rentniku Rikkumise juhtudel, kui Emitent teostab oma õigust Korteriomand valdusest välja nõuda ning realiseerida; või

12.1.3 muudel juhtudel

12.2 Lisatuluks on punktides 12.1.1 kuni 12.1.3 juhtudel Korteriomandite müügist saadud summa, millest on maha arvatud:

12.2.1 Reservi taastamiseks vajaminev summa, juhul kui Rentniku Rikkumise tõttu on maksed Investoritele toimunud Reservi arvelt punktis 17.3 sätestatud korras;

12.2.2 Korteriomandite valdusest väljanõudmise ja realiseerimisega seotud kulud;

- 12.2.3 Proportsionaalselt vastava osa Võlakirjade lunastamiseks vajaminevad summad.
- 12.3 50% (viiskümmend protsenti) Makseperioodi jooksul tekkinud Lisatulust makstakse Investoritele Lisaintressina välja Lisatulu tekkimisest arvates lähimal järgneval Intressimaksepäeval (edaspidi käesolevas osas "Lisaintressi Maksepäev") proportsionaalselt vastavalt neile kuuluvate võlakirjade arvule.
- 12.4 Kui Lisatulu summa ei ole proportsionaalselt jaotatav Investorite vahel, siis jäetakse Lisatulu mittejaotatav jääk järgmisesse Intressiperioodi.
- 12.5 Agent teostab Lisaintressi arvestuse Makseperioodi lõpu seisuga. Lisaintressi makstakse Eesti kroonides.
- 12.6 Lisaintress tasutakse Investoritele, kes on Registri andmetel Võlakirjade omanikeks teisel Pangapäeval enne Lisaintressi Maksepäeva kell 08.00 (Tallinna aja järgi).
- 12.7 Emitent kannab Lisaintressi maksepäeval hiljemalt kell 14.00 Agendi poolt näidatud arvelduskontole vastava Lisaintressi kogusumma.
- 12.8 Agent kannab Lisaintressi maksepäeval hiljemalt kella 16.00-ks Investoritele Lisaintressi summa Investori väärtpaperikontoga seotud arvelduskontole.
- 12.9 Agent saadab Investoritele aruande Lisatulu esinemise, suuruse ja Lisaintressi suuruse kohta kirjalikult 14 (neljateistkümne) päeva jooksul arvates igast Lisaintressi Maksepäevast.

13. Lunastamine

- 13.1 Võlakirjade lunastamine toimub Lunastuspäevadel proportsionaalselt vastavalt Investoritele kuuluvate Võlakirjade arvule ning laekunud Kapitalirendi maksete põhiosa summale. Kui Investori omandis olevate võlakirjade arv ei võimalda lunastada täisarvu Võlakirju, lunastatakse täisarv sellisele investorile kuuluvaid Võlakirju (kusjuures ümardamine toimub alla). Ümardamise tõttu väljamaksmata jäänud summa makstakse välja koos järgmisel Lunastuspäeval väljamaksmisele kuuluva summaga. Lunastuspäevaks on iga Intressimaksepäev.
- 13.2 Lunastusmakse tasutakse Investoritele, kes on Registri andmetel Võlakirjade omanikeks teisel Pangapäeval enne Lunastuspäeva kell 08.00 (Tallinna aja järgi). Selleks teatab Emitent nimetatud päevale eelneval päeval Makseagendi vahendusel Võlakirjade lunastamise suhte Registrile.

- 13.3 Pärast Võlakirjade lunastamise suhte teatamist Registrile kustutatakse Võlakirjad Registrist.
- 13.4 Emitent kannab Võlakirjade nimiväärtuste summa Lunastuspäeval hiljemalt kell 14.00 Agendi poolt näidatud arvelduskontole.
- 13.5 Agent kannab Investorile kuuluvate Võlakirjade nimiväärtuste summa Lunastuspäeval hiljemalt kell 16.00 Investori väärtpaperikontoga seotud arvelduskontole.
- 13.6 Pärast Võlakirjade lunastusmakse teostamist loetakse Võlakirjad lunastatuks.

14. Ennetähtaegne lunastamine

- 14.1 Emitendil on õigus Võlakirju osaliselt ennetähtaegselt lunastada, kui Kapitalirendi Lepingute alusel tehtavate kapitalirendi maksete põhiosamaksed laekuvad punktis 12.1 juhtudel ennetähtaegselt. Võlakirju lunastatakse proportsionaalselt.
- 14.2 Punktis 14.1 sätestatud osaline ennetähtaegne lunastamine võib toimuda igal Intressimaksepäeval.
- 14.3 Emitendil on õigus lunastada ennetähtaegselt kõik Investoritele kuuluvad Võlakirjad juhul, kui Võlakirjade põhiosa jääk on väiksem kui 10% esialgsest Emissioonimahust.
- 14.4 Ennetähtaegne lunastamine toimub osas 13 ("Lunastamine") sätestatud korras.

15. Tagatised ja emitendi täiendavad kohustused

- 15.1 Võlakirjadest tulenevad maksekohustused on Emitendi võlakohustused, mis on tagatud Tagatistega.
- 15.2 Tagatised seatakse Tagatisagendi kasuks, kes tegutseb Tagatistega seotud suhetes Loovutanud Investorite esindajana vastavalt Tingimuste osas 16 ("Rikkumine ja Rikkumisjuhtum") sätestatule.
- 15.3 Emitent kohustub kuni Võlakirjade lunastamiseni:
- 15.3.1 mitte võõrandama Korteriomandeid ja/või Nõudeid, v.a punktis 12.1 sätestatud juhtudel;
 - 15.3.2 mitte koormama Korteriomandeid;
 - 15.3.3 mitte võtma täiendavaid kohustusi;

15.3.4 tagama Tagatiste seadmise Tagatisagendi kasuks 1 (ühe) kuu jooksul arvates Väärtuspäevast.

15.3.5 tagama, et Emitendi osakapitali ei suurendata;

15.3.6 tagama Võlakirjade noteerimistaotluse esitamise 6 (kuue) kuu jooksul Väärtuspäevast.

16. Rikkumine ja rikkumisjuhtum

16.1 Rikkumisjuhtumiks loetakse Emitendi poolset:

16.1.1 Käesolevate Tingimuste osades 11 kuni 14 sätestatud maksekohustuste mittenouetekohast ning mittetähtaegset täitmist;

16.1.2 Iga muud Rikkumist, mida ei ole kõrvaldatud 30 päeva jooksul arvates Rikkumise esinemisest ning mille Investorite Enamus on nõuetekohaselt kvalifitseerinud Rikkumisjuhtumina.

16.2 Rikkumise esinemisel nõuab Agent Emitendilt Informatsiooni Rikkumise esinemise põhjuste ning Rikkumise kõrvaldamise kava ning tähtaja kohta. Agent edastab kirjalikult teate Rikkumise esinemise kohta ning eelpool nimetatud informatsiooni viivitamatult Investoritele.

16.3 Investorite Enamusel on õigus kvalifitseerida punktis Rikkumine Rikkumisjuhtumina, teatades sellest Emitendile kirjalikult enne punktis 16.1.2 sätestatud tähtaja möödumist. Selline otsus vormistatakse kirjalikult ning Agent esitab selle viivitamatult telefaksi teel ning originaalis Emitendile. Samuti edastab Agent otsuse ära kirja Tagatisagendile. Otsus ei tohi olla sisu osas eksitav või mitmetimõistetav ning selles peavad olema sätestatud vähemalt järgmised andmed:

16.3.1 Otsuse kuupäev ja kellaaeg;

16.3.2 Rikkumise kirjeldus;

16.3.3 Investorite Enamuse tahteavaldus kvalifitseerida Rikkumine Rikkumisjuhtumina;

16.3.4 Investorite Enamuse koosseis ja allkirjad;

16.3.5 Väljavõte Registrist, mis tõendab Investorite Enamuse koosseisu otsuse kuupäeva ning kellaaja seisuga;

16.3.6 Investorite esindajate volitusi tõendavad dokumendid

- 16.4 Punktis 16.1 sätestatud Rikkumisjuhtumist teavitab Agent viivitamatult Tagatisagenti.
- 16.5 Punktis 16.1 sätestatud Rikkumisjuhtumi esinemisel loetakse kõigi Lunastusmaksete tähtaeg ning järgmine Intressimaksepäev viivitamatult saabunuks.
- 16.6 Rikkumisjuhtumi esinemisel saadab Tagatisagent viivitamatult arvates Rikkumisjuhtumist teada saamisest Investoritele Loovutusteatis.
- 16.7 Tagatisagent teatab Loovutusteatises Rikkumisjuhtumi esinemisest ja teeb muuhulgas järgmise ettepaneku:
- 16.7.1 loovutada Tagatisagendile Investoritele kuuluvatest Võlakirjadest tulenevad nõuded;
 - 16.7.2 kanda Investorile kuuluvad Võlakirjad Tagatisagendi teatises näidatud väärtpaberikontole ilma makseta väärtpaberülekandega, teatises näidatud korras;
 - 16.7.3 volitada Tagatisagenti tegema kõiki vajalikke tehinguid ja toiminguid Tagatiste realiseerimiseks ja Võlakirjade lunastamiseks ning vastu võtma nimetatud toimingutest saadud;
 - 16.7.4 lugeda ühe Võlakirja loovutamishinnaks Tagatiste realiseerimisest saadud või muul moel Võlakirjade arvel Emitendilt või kolmandatelt isikutelt saadud proportsionaalne summa ühe lunastamata Võlakirja kohta, mida on vähendatud vastavalt Tingimuste punktis 16.9 sätestatud korrale.
- 16.8 Investoritel on Loovutusteatises sätestatud tähtaja jooksul Loovutusteatises sätestatud tingimustel ja korras õigus loovutada Tagatisagendile Võlakirjadest tulenevad nõuded.
- 16.9 Tagatisagent esindab Loovutanud Investoreid Tagatiste realiseerimisel ja Emitendi vastu nõuete esitamisel ning rahuldamisel ning võtab Emitendilt ja kolmandatelt isikutelt vastu summasid nimetatust tulenevalt. Tagatisagent annab Loovutanud Investoritele üle nimetatud summad, lahutades nendest esmalt:
- 16.9.1 Tingimuste käesolevas osas 16 ("Rikkumine ja Rikkumisjuhtum") sätestatud toimingute ja tehingutega seotud ja tõendatud kulude, sealhulgas õigusabi- ja lõivudega seotud kulud ja tasud;
 - 16.9.2 Korteriomandite väljanõudmiseks ja müügi korraldamiseks tehtud toimingute ja tehingutega seotud ja tõendatud kulude, sealhulgas õigusabi, lõivude ja kohtumenetlusega seotud kulud ja tasu

- 16.9.3 Tagatisagendi tasu, mis võrdub 3% (kolme protsendiga) iga Korteriomandi realiseerimisest saadavast summast ning millele lisandub täiendav teenustasu Tagatisagendi esindaja osalemise eest Korteriomandi realiseerimiseks sõlmitava notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisel 1000.- EEK (üks tuhat krooni) iga lepingu sõlmimise eest, välja arvatud kui Tagatisagent on saanud nimetatud tasusid punkti 17 alusel.
- 16.10 Punktis 16.9 sätestatud summa loetakse lõplikuks loovutamishinnaks.
- 16.11 Tagatisagent ei vastuta Investori poolt kantud kahju eest, kui selline kahju ei teki tulenevalt Tagatisagendi süüst tahtluse või raske ettevaatamatuse vormis. Tagatisagendi vastutus on piiratud Tagatisagendi tasu suurusega.
- 16.12 Tagatisagent esindab ainult Loovutanud Investoreid. Investorid, kes ei ole Loovutanud Investorid, ei oma õigust saada hüvitist punktis 16.9 sätestatu arvel.
- 16.13 Kui Emitent ei täida nõuetekohaselt oma maksekohustusi, tasub Emitent viivist 0,1 % (null koma üks) tähtaegselt tasumata summast päevas.

17 Rentnik ja Rentniku Rikkumine ning reservi kasutamine

- 17.1 Rentnik valdab temaga sõlmitud Kapitalirendi Lepingu alusel Korteriomandit ning teostab Kapitalirendi makseid, mis koosnevad intressi- ja põhiosamaksetest.
- 17.2 Rentniku Rikkumine on juhtum, kui:
- 17.2.1 Rentnik ei maksa ükskõik millist Kapitalirendi Lepingus sätestatud makset Kapitalirendi Lepingu lisaks olevas maksegraafikus toodud suuruses ja/või ajal kahel järjestikusel Kapitalirendi Maksepäeval või muid Kapitalirendi Lepinguga ettenähtud summasid kahe kuu jooksul alates maksmiskohustuse tekkimise päevast;
- 17.2.2 Korteriomandi väärtus väheneb Rentniku või mõne teise Korteriomandi valdamiseks ja kasutamiseks õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse tagajärjel rohkem kui normaalsel kasutamisel;
- 17.2.3 Ilmneb, et Rentnik on esitanud Korteriomandi kasutamise ajal Emitendile valeinformatsiooni või aruandeid, teatise või muid dokumente, milles esitatud informatsioon on vääralt kajastatud;
- 17.2.4 Rentnik rikub mõnda Kapitalirendi Lepingus sätestatud Korteriomandi säilimisega seotud Rentniku kohustust;

- 17.2.5 Rentnik on sõlminud lepinguid või teisi tehinguid Korteriomandi müümiseks või muul viisil võõrandamiseks, koormamiseks piiratud asjaõigusega või Rentnik on muul viisil rikkunud Emitendi kui Korteriomandi omaniku õigusi;
- 17.2.6 Rentnik rikub mõnda muud Kapitalirendi Lepingust tulenevat kohustust.
- 17.3 Kui Rentnik ei täida oma Kapitalirendi Lepingust tulenevaid maksekohustusi või hilineb Kapitalirendi maksete tasumisega, teostab Emitent Agendi vahendusel makseid Investoritele Reservi arvelt.
- 17.4 Punktis 17.2 sätestatud juhtudel tekib Emitendil õigus Korteriomandid valdusest välja nõuda ning võõrandada. Nimetatud õiguse teostamisel või teostamata jätmisel on Emitent kohustatud pidama silmas Investorite õigusi.
- 17.5 Korteriomandite valdusest väljanõudmise ja võõrandamisega seotud suhetes, v.a juhtudel, kui Rentnik kasutab Kapitalirendi Lepingutest tulenevat ennetähtaegse väljaostu võimalust, esindab Emitenti Tagatisagent, kes võtab kolmandatelt isikutelt vastu summasid nimetatust tulenevalt ning kannab Agendi arvelduskontole vastavad summad, millest on maha arvatud:
- 17.5.1 Käesolevas punktis 17.5 nimetatud toimingute ja tehingutega seotud ja tõendatud kulude, sealhulgas õigusabi- ja lõivudega seotud kulud ja tasud;
- 17.5.2 Korteriomandite väljanõudmiseks ja müügi korraldamiseks tehtud toimingute ja tehingutega seotud ja tõendatud kulude, sealhulgas õigusabi, lõivude ja kohtumenetlusega seotud kulud ja tasu
- 17.5.3 Tagatisagendi tasu, mis võrdub 3% (kolme protsendiga) iga Korteriomandi realiseerimisest saadavast summast ning millele lisandub täiendav teenustasu Tagatisagendi esindaja osalemise eest Korteriomandi realiseerimiseks sõlmitava notariaalselt tõestatud lepingu sõlmimisel 1000.- EEK (üks tuhat krooni) iga lepingu sõlmimise eest.
- 17.6 Käesolevas punktis 17.5 sätestatud tehingute tulemusena Tagatisagendilt saadud summad edastab Agent Emitendile ja Investoritele vastavalt Tingimuste punktides 11 ("Intress"), 12 ("Lisatulu ja Lisaintress"), 13 ("Lunastamine") ja 14 ("Ennetähtaegne lunastamine") sätestatule.

18 Kinnitused ja lõppsätted

- 18.1 Kõik teated ja kogu Tingimuste kohaselt saadetakse dokumentatsioon Investoritele saadetakse Investorite Registrisse kantud aadressidel.
- 18.2 Investor kinnitab Ostupakkumise esitamisega, et:
- 18.2.1 tema Registrisse kantud kontaktandmed ja aadress on õiged ning et ta loobub kõigist nõuetest tulenevalt teate või dokumendi mittekättesaamisest, kui selline teade või dokument on saadetud Investori Registrisse kantud aadressil;
 - 18.2.2 on Tingimustest aru saanud ja nõustub Tingimustega;
 - 18.2.3 on hinnanud Võlakirjade omandamisega seonduvaid riske ja neist aru saanud;
 - 18.2.4 on aru saanud ja nõustub asjaoluga, et Tagatisagent esindab ainult Loovutanud Investoreid. Investorid, kes ei ole Loovutanud Investoreid, ei oma õigust saada hüvitist Tingimuste punktis 16.9 sätestatu arvel;
 - 18.2.5 on aru saanud ja nõustub asjaoluga, et Tagatisagent, Agent ja Korraldaja ei vastuta Investori poolt kantud kahju eest, kui selline kahju ei teki tulenevalt Tagatisagendi või Korraldaja süüst tahtluse või raske ettevaatamatuse vormis ning et Tagatisagendi vastutus on piiratud Tagatisagendi tasuga, Korraldaja vastutus on piiratud Emitendi poolt Korraldajale makstava korraldustasuga ning Agendi vastutus on piiratud Emitendi poolt Agendile makstava agenditasuga.
- 18.3 Emissiooni, Tingimuste ja dokumentatsiooni suhtes kohaldatakse Eesti Vabariigi õigusakte.
- 18.4 Emissiooniga seotud vaidlused püütakse lahendada läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus Tallinna Linnakohtus.

Lisa 1

Ostupakkumise näidisvorm

[MÄRKIJA BLANKETT]

AS Lõhmus, Haavel & Viisemann
Tartu mnt 2, Tallinn 10145
faks: 6 800 410
Attn: Corporate Finance Department

Re: LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võlakirjade märkimine

OSTUPAKKUMINE

Käesolevaga kinnitame, et soovime märkida LHV Ilmarise Kinnisvara OÜ võlakirju järgmiselt:

MÄRKIJA: _____
Märkija nimi, telefoninumber, faksinumber;

KUUPÄEV: _____ Ostupakkumise
esitamise kuupäev;

MÄRKIJA VÄÄRTPABERIKONTO: _____

MÄRKIJA ARVELDUSKONTO: _____

EMITENT: LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ, registrikood 11050254

VÕLAKIRJA NIMIVÄÄRTUS: EEK 100;

VÕLAKIRJA VÄLJALASKEHIND: EEK 100;

VÕLAKIRJA TÄHTAEG: 01.08.2029;

SOOVITAV VÕLAKIRJADE KOGUS: _____
(min 5000)

OSTUPAKKUMISE SUMMA: _____
soovitava Võlakirjade koguse ja Võlakirja väljalaskehinna korrutis

Käesolevaga kinnitame, et nõustume Võlakirjaemissiooni Tingimustega nende kinnitatud kujul.

NIMI, AMET: _____

ALLKIRI: _____

LISA 2: Väljavõte Emitendi otsusest emissiooni korraldamise kohta

[alates järgmisest leheküljest]

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ

Juhataja otsus

Reg.nr: 11050254

Aadress: Tartu mnt 2, Tallinn 10145

Kuupäev: 17.01.2005

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli juhataja, Tarmo Jüristo, otsustas ülalmärgitud kuupäeval:

- 1) Korraldada LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ võlakirjade emissioon mahus 18 529 500 krooni,
- 2) Kinnitada võlakirjade emissioonitingimused Lisas 1 toodud redaktsioonis.

Tarmo Jüristo

LHV Ilmarise Kinnisvaraportfelli OÜ juhataja

LISA 3: Lühiülevaade kapitalirendi lepingute tingimustest

Kapitalirentnikega sõlmitud lepingute tingimused on üldjuhul suhteliselt sarnased, kuid teatud kapitalirendi lepingutes võib tulla ette mõningaid erinevusi tingimuste täpses sõnastuse, leppetrahvide ja viiviste määrade jms osas. Alljärgnevalt on toodud lühike kokkuvõte kapitalirendi lepingu olulistest tingimustest, mis on ühised kõigile kapitalirendi lepingutele.

- Leppetrahv rendiobjekti valdamisega seotud rikkumiste eest.
- Rendileandjal õigus Rendiobjekt võõrandada 3. isikule; võõrandamisel jäävad lepingud jõusse.
- Interessi muutmise õigus alles 3-aastase perioodi möödumisel kapitalirendi lepingu sõlmimisest.
- Maksed tasutakse vastavalt maksegraafikule.
- Maksetega hilinemisel viivis (erinevad määrad, üldjuhul iga kümne esimese viivitatud päeva eest 0,1 % ning iga järgmise päeva eest 0,3 % tähtaegselt tasumata summast päevas).
- 3 a jooksul sõlmimisest peab Rentnik leidma rahalised vahendid objekti välja ostmiseks, kui Rentnik nimetatud kohustust ei täida on rendileandjal õigus muuta Lepingus sätestatud intressi.
- Rentnikul õigus rendiobjekt enne kapitalirendi perioodi lõppu välja osta (üldjuhul 30-päevase etteteatamisega), väljaostuõiguse teostamisel tasub Rentnik Väljaostuhinna, mis kehtib väljaostmise kuul. Väljaostuhinnaks on väljaostmata vara maksumus väljaostmise päeval (s.o põhiosa jääk), eeldusel, et kõik lepingust tulenevad kohustused Rendileandja ees on eelnevalt täidetud.
- Rendiobekti omandamise õigus, kui rentnik tasunud kõik väljaostumaksed, intressi jm summad vastavalt lepingu tingimustele.
- Rentnikul kohustus rendiobjekt kindlustada, kannab vastavad kulutused, osade lepingute puhul sõlmitud lisad, millega Rentnik on nimetatud kohustuse täitmisest vabastatud.
- Rentnik tagab Lepingust tulenevate kohustuste täitmise kogu oma varaga.
- Rentnikul puudub õigus võõrandada või muul viisil käsutada rendiobjekti, s.h koormata piiratud asjaõigustega.

- Rendileandjal õigus lepingud ennetähtaegselt lõpetada rentniku rikkumiste puhul.
Sellisteks rentniku rikkumisteks on:
 - kapitalirentnik ei maksa ükskõik millist kapitalirendi lepingus sätestatud makset kapitalirendi lepingu lisaks olevas maksegraafikus toodud suuruses ja/või ajal kahel järjestikusel kapitalirendi maksepäeval või muid kapitalirendi lepinguga ettenähtud summasid kahe kuu jooksul alates maksmiskohustuse tekkimise päevast;
 - Korteriomandi väärtus väheneb kapitalirentniku või mõne teise korteriomandi valdamiseks ja kasutamiseks õigustatud isiku tegevuse või tegevusetuse tagajärjel rohkem kui normaalsel kasutamisel;
 - Ilmneb, et kapitalirentnik on esitanud korteriomandi kasutamise ajal Emitendile valeinformatsiooni või aruandeid, teatisi või muid dokumente, milles esitatud informatsioon on vääralt kajastatud;
 - kapitalirentnik rikub mõnda kapitalirendi lepingus sätestatud korteriomandi säilimisega seotud kapitalirentniku kohustust;
 - kapitalirentnik on sõlminud lepinguid või teisi tehinguid korteriomandi müümiseks või muul viisil võõrandamiseks, koormamiseks piiratud asjaõigusega või kapitalirentnik on muul viisil rikkunud Emitendi kui korteriomandi omaniku õigusi;
 - kapitalirentnik rikub mõnda muud kapitalirendi lepingust tulenevat kohustust.
- Force majeure vabastab vastutusest.
- EEK devalveerimisel õigus makseid suurendada.

LISA 4: Emitendi 2004. aasta majandusaasta aruanne

[alates järgmisest leheküljest]

LISA 5: Emitendi 2005. aasta I poolaasta vahearuanne

[Lisa 4 järel]