OSAÜHING MANUTENT

VÕLAKIRJADE PROGRAMM

KOGUMAHT NIMIVÄÄRTUSES
EEK 1 000 000 000

PROGRAMM KINNITATUD EMITENDI JUHATUSE OTSUSEGA 17. 09.2007,
TÄHTAJAGA 7 AASTAT

VÕLAKIRJAD TÄHTAJAGA KUNI 60 KUUD

TALLINN
September 2007

Korraldaja: aktsiaselts SEB Eesti Ühispank

AS SEB Eesti Ühispank, Tornimäe 2, 15010 Tallinn, Estonia
Tel: +372 665 5100 Fax: +372 665 5102 http://www.seb.ee

SISUKORD

1. VASTUTAVAD ISIKUD ... 3
2. KOKKUVÕTE ... 4
3. RISKITEGURID ... 8
   3.1. PEAMISED RISKID SEOSES EMITEERITAVATE VÕLAKIRJADEGA ... 8
   3.2. PEAMISED RISKID SEOSES EMITENDI TEGEVUSEGA ... 8
4. VÕLAKIRJADE PROGRAMMI ÜLDTINGIMUSED ... 10
5. EMITENDI AUDIITOR ... 20
6. EMITENDI TUTVUSTUS ... 21
   6.1. ÜLDINFORMATSIOON EMITENDI KOHTA ... 21
   6.2. EMITENDI OSAKAPITAL ... 21
   6.3. EMITENDI PÕHIKIRI ... 21
   6.4. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA ... 21
7. EMITENDI FINANTSANDMED ... 23
   7.1. OLULISED MUUTUSED EMITENDI MAJANDUSLIKUS SEISUNDIS PÄRAST 2007. A. ESIMESE POOLAASTA VAHEARUANDE KOOSTAMIST ... 25
   7.2. EMITENDI FINANTSPROGNOOSID ... 26
8. TEAVE EMITENDI OMANIKU, JUHTKONNA JA PERSONALI KOHTA ... 27
   8.1 TEAVE EMITENDI OMANIKU KOHTA ... 27
   8.2 EMITENDI JUHTIMINE ... 27
   8.3 EMITENDI PERSONAL ... 28
9. EMITENDI ÄRITEGEVUS ... 30
   9.1. EMITENDI KONTSERNI ÄRITEGEVUS ... 30
   9.2. TURG JA KONKURENTSIASEND ... 34
   9.3. EMITENDI OLULISED LEPINGUD ... 36
   9.4. ARBITRAAŽI- JA KOHTUVAIDLUSED ... 36
   9.5. EMITENDI ARENGUVÄLJAVAATED ... 36
10. EMITENDI INVESTEERIMISPOLIITIKA ... 37
   10.1. INVESTEERIMISPOLIITIKA ... 37
   10.2. ÜLEVAADE EMITENDI PIKAAJALISEST INVESTEERIMISKAVAST ... 37
   10.3. INVESTEERINGUTE FINANTSEERIMINE ... 38
   10.4. ÜLEVAADE VÕETUD KOHUSTUSTEST ... 39
   10.5. ÜLEVAADE EMITENDI POOLT ANTUD LAENUDEST ... 40
11. EMITENDI ORGANISATSIOONI STRUKTUUR ... 41
   11.1. ÜLEVAADE EMITENDI TÜTARETTEVÕTETEST JA ÜHISETTEVÕTETEST. ... 41
   11.2. ÜLEVAADE EMITENDI SIDUSETTEVÕTETEST ... 44
12. INVESTORILE KÄTTESAADAVAD DOKUMENDID ... 45

LISAD

1) Ärakiri emitendi juhatuse 17. septembri 2007.a. otsusest võlakirjade programmi kinnitamise kohta 2 lehel;
2) Ärakiri emitendi põhikirjast 3 lehel;
3) Emitendi 2007.a. 6 kuu konsolideeritud vahearuanne (auditeerimata) 17 lehel;
4) Emitendi 2006.a. majandusaasta aruanne audiitori järeldusotsusega 44 lehel;
5) Emitendi 2005.a. majandusaasta aruanne audiitori järeldusotsusega 35 lehel.

1. VASTUTAVAD ISIKUD

Käesolevas võlakirjade programmis (edaspidi nimetatud „programm“) esitatud kõigi andmete õigsuse ja täielikkuse eest vastutab osaühing Manutent, registrikoodiga 10783997, asukohaga Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik (edaspidi nimetatud „emitent“), keda esindavad juhatuse liikmed:

Märt Vooglaid	Juhatuse esimees
Reimo Raid	Juhatuse liige
Ivi Schwarz	Juhatuse liige

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

Tallinnas, 17. septembril 2007.a.

__/allkiri/_____	___/allkiri/___	___/allkiri/___
Märt Vooglaid	Reimo Raid	Ivi Schwarz
Juhatuse esimees	Juhatuse liige	Juhatuse liige

2. KOKKUVÕTE

Käesolev kokkuvõte põhineb programmi teistes osades ja lisades esitatud täpsemal informatsioonil ning seda tuleb vaadelda ja tõlgendada nendega koos. Kokkuvõtet tuleb käsitleda programmi sissejuhatusena ning investeerimisotsuse langetamisel peab investor tutvuma programmiga ja selle lisadega tervikuna.

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

Ühegi isiku suhtes ei kohaldata tsiviilvastutust ainuüksi kokkuvõtte, ka mitte selle tõlke põhjal, välja arvatud juhul, kui see on eksitav, ebatäpne või programmi muude osadega vastuolus. Potentsiaalne investor kohustub enne investeerimisotsuse tegemist iseseisvalt igakülgselt ja objektiivselt kaaluma programmi raames pakutavatesse võlakirjadesse investeerimisega kaasnevaid riske.

Teave emitendi kohta. Ülevaade emitendi äritegevusest, ajaloost ja arengust.

Emitent on osaühing Manutent, asukohaga Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik. Osaühing Manutent on registreeritud Eesti Vabariigi äriregistris 2. juulil 2001. aastal. Emitendi registrikood on 10783997.

Emitent on Eesti kapitalil põhinev ettevõte, mille põhiliseks tegevusalaks on kinnisvaraarendus ja müük Tallinnas, Peterburis ja Riias ning nimetatud linnade lähiümbruses. Emitendi eesmärgiks on luua täiuslikud ja terviklikud elu- ja ärikeskkonnad. Tänaseks on emitent kujunenud üheks juhtivaks arendajaks Eesti kinnisvaraturul.

Kuni aastani 2005 oli osaühingu Manutent põhiliseks tegevuspiirkonnaks Eesti, kus viidi läbi mitmeid edukaid arendusprojekte: endise Estoplasti hoone renoveerimine ja müük, Narva mnt 7 hoone ost ja arendus, hotelli Central juurdeehituse korraldamine, Admirali Maja ehitus ja müük. Veelgi suurematest arendusprojektidena võib ära märkida Rotermanni Keskuse maade ostu, kontseptsiooni ja arhitektuurse lahenduse väljatöötamist ning Ülemiste Elurajooni arendust.

2004. aastal alustati tegevust Peterburis, kus soetati investeerimisleping hotellihoone ehituseks.

2005. aastal laieneti Läti Vabariiki. Riias Juglase linnaosa ostetud maad väärtustati ja realiseeriti juba samal aastal. 2005. aastal soetati 50%-line osalus ettevõttes, mis omab 6,5 ha suurust potentsiaalset elamuasememaad Jurmalas. 2006. aastal osteti arendusprojekt Riia linnas Daugava jõe kaldal.

2007. aastal lõpetati viimaste elamute ehitamine ja realiseerimine Ülemiste Elurajoonis ning realiseeriti edasiarendatumas faasis kaks arendusperspektiiviga maad Tallinnas. Jurmalas alustatakse korterelamute ehitust. Sügisel alustatakse ka Riias Daugava jõe kaldal asetseva kõrghooneprojekti „Ellipse" ehituse ettevalmistustöödega.

2007. aasta lõppu on kavandatud hotellihoone ehituse lõpetamine Peterburis. Ehituse ametlik vastuvõtmine ja rentnikule üle andmine jääb 2008. aasta algusesse.

Tehingud seotud osapooltega

Seotud isikutest on emitent teinud tehinguid gruppi kuuluvate ettevõtete, juhatuse ning osanikuga. Kõik Manutent OÜ grupi sisesed tehingud gruppi kuuluvate ettevõtete vahel ning tehingud seotud osapooltega toimuvad turutingimustel. Info konkreetsetest seotud isikutega tehtud tehingutest on kättesaadav emitendi 2006. aasta majandusaasta aruande lisast 30.

Olulised lepingud, patendid ja litsentsid

Emitent ei ole sõlminud ühtegi põhitegevusega mitteseotud lepingut, mis avaldaks olulist mõju emitendi võimele täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi. Samuti puuduvad emitendil äritegevust või kasumit oluliselt mõjutavad patendid ja litsentsid.

Emitendi peamised finantsnäitajad
Esitatud informatsioon baseerub auditeeritud majandusaasta aruannetel.

Emitendi peamised finantsnäitajad (konsolideeritud)

kroonides	**2004**	**2005**	**2006**	**2007. 1. pa**
Müügitulud	37 158 814	586 515 703	302 526 954	39 686 813
Puhaskasum	36 578 251	246 114 286	77 904 578	24 432 927
Varade maht	419 578 670	614 118 707	879 018 180	966 917 360
Kohustused	315 611 718	259 962 184	540 677 080	617 381 517
Omakapital	103 966 953	354 156 523	338 341 100	349 535 843

Täpsem info emitendi finantsnäitajate kohta on toodud programmi osas 7.

Emitendi audiitor ja nõustajad

Aastatel 2004-2006 on emitendi majandusaasta aruandeid auditeerinud OÜ Rimess. Juhtivaudiitoriks nimetatud aastatel oli Mati Nõmmiste.

Manutent kontserni õigusabiteenuseid osutab advokaadibüroo Paul Varul, asukohaga Ahtri 6a, Tallinn, eesotsas vandeadvokaat Aldo Kaljurand`iga. Väljaspool Eestit kasutatakse kohalike parimate advokaadibüroode abi: Venemaal nõustab emitenti Beiten Burkhardt; Lätis advokaadibüroo Gunte, Loze un Cers.

Emitendi omanikud ja juhtivorganid

Emitendi ainuosanikuks programmi koostamise ajal on osaühing Harustemos (registrikood 10204821), mille ainuosanikuks on Märt Vooglaid (isikukood 36810220003).

Programmi kuupäeva seisuga on puudub emitendil nõukogu. Emitendi juhatuse liikmeteks on:
Märt Vooglaid – juhatuse esimees;
Reimo Raid – juhatuse liige;
Ivi Schwarz – juhatuse liige.

Emitendi omaniku ja juhatuse kohta võib leida detailsemat infot programmi osas 8. Emitendi grupi ettevõtetes töötas 31. august 2007.a. seisuga 20 töötajat, neist 10 Eestis, 6 Lätis ja 4 Venemaal Peterburis. Emitendi konsolideerimisgrupi kohta võib leida infot programmi osas 11.

Riskifaktorid

Programmi raames emiteeritavate võlakirjadega seonduvalt on peamisteks riskiteguriteks tururisk (ehk likviidsusrisk), krediidirisk ja hinnarisk.

Emitendi peamiseks tegutsemiskohaks on Eesti Vabariik ning tegevus toimub vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele. Emitendi tütarettevõtted asuvad Läti Vabariigis ja Vene Föderatsioonis. Tulenevalt eeltoodust on emitendi ja tema tütarettevõtete tegevus eelkõige mõjutatud tema asukohamaadeks olevate riikide poliitilistest ja majanduslikest teguritest ning kinnisvarasektori arengust neis riikides.

Emitendiga ja programmi raames emiteeritavate võlakirjadega seonduvaid riske käsitletakse põhjalikumalt programmi osas 3.

Võlakirjad

Programmi raames emiteeritavad võlakirjad on võlaväärtpaberid, mis esindavad emitendi võlakohustust võlakirja nimivääruse ja võlakirjale arvestatud intressi ulatuses või võlakirja nimivääruse ulatuses.

Programmi raames emiteeritakse alljärgnevaid võlakirju:
a) kupongvõlakirjad;
b) kommertspaberid.

Võlakirjad emiteeritakse programmi raames üldtingimustes ja vastava emissiooni eritingimustes sätestatud korras ja tingimustel. Vastavalt igakordse emissiooni eritingimustes sätestatule võivad võlakirjad olla tagatud või tagamata, samuti ennetähtaegse lunastamise õigusega.

Võlakirjad käibivad mittemateriaalsel kujul ning neid hoitakse investorite väärtpaberikontodel Eesti väärtpaberite keskregistris.

Programmi raames emiteerib emitent võlakirju nomineerituna Eesti kroonides, eurodes, Läti lattides või muudes euroga seotud valuutades, mis on Eesti väärtpaberite keskregistris arveldatavad. Võlakirja nimiväärtus ja selle vääring sätestatakse vastava võlakirjade emissiooni eritingimustes.

Programmi raames toimuva igakordse võlakirjade emissiooni võlakirjade tähtaeg on 1 (üks) kuni 60 (kuuskümmend) kuud arvates sellise emissiooni väljalaskepäevast. Programmi raames emiteeritavad võlakirjad on vabalt võõrandatavad ja koormatavad.

Võlakirjade väljalaskehind ja võlakirjade intressimäär ning tähtajad sätestatakse iga emissiooni eritingimustes. Võlakirjade intressimäär võib olla fikseeritud ja muutuv. Kommertspaberile arvestatud intressi maksab emitent lunastamishinna osana lunastamispäeval. Kupongvõlakirjadele arvestatud intressi maksab emitent perioodiliselt intresside maksmise päeval ja/või Lunastamispäeval. Intresside arvestamisel lähtutakse tegelikust päevade arvust kahe üksteisele järgneva intressi maksmise vahelisel perioodil ja 360 või 365 päevasest aastast.

Võlakirjadel saadav tulu kuulub maksustamisele vastavalt Eesti Vabariigis või investori residentriigis kehtivatele õigusaktidele. Võlakirjadega seonduvatelt maksetelt peab kinni ning tasub kehtivates õigusaktides ettenähtud juhtudel ja korras tulumaksu korraldaja.

Programm

Programm on emitendi juhatuse 17. septembri 2007.a. otsusega kinnitatud põhimõtete kohaselt ja programmi üldtingimustes sätestatud tingimustel ja korras korraldavate emissioonide kogum. Programmi kestuseks on 7 (seitse) aastat alates programmi heakskiitmisest emitendi juhatuse otsusega 17. septembrist 2007. Programmi raames emiteeritavate võlakirjade väljalaske kogumaht nimiväärtuses on kuni 1 000 000 000 EEKi (üks miljard Eesti krooni).
Mistahes emissiooni nimiväärtuste summat võidakse emitendi otsuse alusel vähendada või suurendada, tingimusel, et ei ületata programmi raames väljalastavate võlakirjade nimiväärtuste kogumahtu.
Programm registreeritakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele Finantsinspektsioonis. Emissioonide eritingimusi Finantsinspektsioonis ei registreerita.
Programmi raames emiteeritud võlakirjad noteeritakse Tallinna Börsi võlakirjade nimekirjas noteerimiskomisjoni vastavasisulise otsuse alusel.

Teave kaasatavate vahendite kasutamise kohta

Esmasel emissioonil võlakirjade emiteerimise teel kaasatavaid vahendeid kasutatakse emitendi põhitegevuseks vajalike investeeringute finantseerimise jätkamiseks samas mahus võrreldes varasema kommertspaberite emissiooniga 29. septembril 2006 ja lisaemissiooniga 10. jaanuaril 2007, kogumahus 100 miljonit krooni, lunastamistähtajaga 28. september 2007.

Nimetatud kommertspaberite emissioonist laekunud vahendeid kasutati Beteks NK SIA-s täisosaluse soetamiseks, samuti käimasolevate arendusprojektide planeerimisfaasi kassavoo finantseerimiseks, Venemaa hotelliprojekti täiendavaks finantseerimiseks, 2005. aasta eest tasutud dividendide väljamaksmisel tasumisele kuulunud tulumaksu tasumiseks ning osaühingu Manutent üldkassavoo lühiajaliste kõikumiste finantseerimiseks. Osaliselt moodustavad kaasatud vahendid ettevõtte likviidsusreservi võimalike heade ostuvõimaluste ärakasutamiseks uutesse arendusprojektidesse sisenemisel.

Järgnevatel emissioonidel programmi raames kaasatavaid vahendeid kasutatakse emitendi põhitegevuseks vajalike investeeringute finantseerimiseks.

Investorile kättesaadavad dokumendid

Investoril on võimalik emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- Emitendi põhikiri – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik;
- Aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik ja emitendi interneti koduleheküljel aadressiga http://www.manutent.ee/;
- Käesolev programmi dokument – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik ja Finantsinspektsiooni interneti koduleheküljel aadressiga http://www.fi.ee/.

Eelnevalt loetletud dokumendid on peale noteerimisotsust kättesaadavad ka aktsiaseltsi Tallinna Börs interneti koduleheküljel aadressiga http://www.ee.omxgroup.com/.

3. RISKITEGURID

Enne programmi raames emiteeritavatesse võlakirjadesse investeerimist peaksid potentsiaalsed investorid lisaks programmis sisalduvale informatsioonile hindama objektiivselt alljärgnevaid riskitegureid:

3.1. PEAMISED RISKID SEOSES EMITEERITAVATE VÕLAKIRJADEGA

Võlakirja-spetsiifilised riskid, mida potentsiaalsed investorid silmas peaksid pidama võib välja tuua alljärgnevalt:

- tururisk (likviidsusrisk)
- krediidirisk
- intressirisk

Tururiski ehk likviidsusriskina tuleks potentsiaalsel investoril hinnata asjaolu, et vaatamata võlakirjade noteerimisele Tallinna Börsil, ei garanteeri see võlakirjade likviidsust esmaemissiooni järgselt.

Krediidiriskina tuleks potentsiaalsel investoril hinnata võlakirjade üldist ja emitendispetsiifilist krediidiriski. Võlakirjadega seotud spetsiifiliseks krediidiriskiks on eelkõige sündmused, mis vähendavad emitendi krediidikõlblikkust või alandavad oluliselt võlakirjade tagatiseks seatud vara väärtust. Üldise krediidiriskina võib käsitleda võimalust, et sarnase profiiliga võlakirjaemitentide poolt võlakirjainvestorite kaasamiseks pakutavad tootlused kasvavad, mille tulemusena juba emiteeritud võlakirjade tootlus oleks võinud olla kõrgem.

Intressiriskina tuleks potentsiaalsel investoril hinnata asjaolu, et võlakirjade hind on lisaks emitendi tegevusele mõjutatud ka üldisest finantsturgude arengust, mistõttu tõusvad intressimäärad finantsturgudel võivad alandada võlakirjade hinda ja vastupidi.

3.2. PEAMISED RISKID SEOSES EMITENDI TEGEVUSEGA

Emitendi tegevusvaldkonnaga seotud spetsiifilised riskid, mida potentsiaalsed investorid silmas peaksid pidama võib välja tuua alljärgnevalt:

- teostusaja risk
- kinnisvaraturu risk
- finantseerimisrisk
- ehitushinna risk
- planeeringutega seotud riskid
- muud globaalse ja poliitilise iseloomuga riskid

Teostusaja riskina tuleks potentsiaalsel investoril hinnata väliseid tegureid, millest sõltuvad detailplaneeringute ja ehituse ajagraafikud ja mida kinnisvaraarendajal ei ole võimalik mõjutada. Planeeringute ajagraafikud sõltuvad suuresti kohaliku omavalitsuse tegutsemiskiirusest ja halvimal juhul võivad venida enam kui aasta ettenähtust. Arendustsükli pikenemine sellisel viisil mõjutab oluliselt oodatavat kapitali tootlust ning võib tekitada likviidsusraskuseid.

Kinnisvaraturu riskina tuleks potentsiaalsel investoril hinnata võimalikke järske kinnisvara hinnamuutusi. Kuna kinnisvara turuhinnad sõltuvad nõudluse-pakkumise vahekorrast, pankade laenutingimustest ja majanduse üldisest käekäigust ning suurt osa makrokeskkonnast tulenevaid riske ei

ole võimalik hajutada, siis võivad need kaasa tuua kinnisvarasse tehtud investeeringu väärtuse olulise languse. Võimalik kinnisvarahinna langus, müügiperioodi oluline pikenemine investeerimisotsuse teostamise ja arendusprojekti müügiaja vahel võib oluliselt vähendada projekti kavandatud kasumlikkust või põhjustada arendajale likviidsusprobleeme.

Lisaks makrokeskkonnast tulenevatele riskidele eksisteerib veel rida lokaalse iseloomuga kinnisvaraturu riske (näiteks muudatused klientide eelistustes nii pindade asukoha kui sihtotstarbe suhtes), mida on osaliselt võimalik hajutada investeerides mitmesse erinevasse piirkonda ning erineva kasutusotstarbega kinnisvarasse.

Finantseerimisriski all tuleks potentsiaalsel investoril hinnata võõrkapitali osakaalu emitendi investeerimisprojektis. Viimane on emitendi investeeritava kapitali tootluse üheks mõjuriks ja osaühingu Manutent eesmärgiks on võõrkapitali osakaalu säilitamine tasemel 20-40% (olenevalt arendusprojekti tsüklist võib osakaal eesmärgist erineda) arendusprojekti maksumusest ja kogu Manutent grupi võõrkapitali osakaalu taseme säilitamine tasemel mitte alla 30%. Investeeringu riski – tootluse suhe halveneb, kui optimaalne oma- ja võõrkapitali suhe jääb saavutamata – kui võimendus on liiga madal, siis väheneb omakapitali tootlus, kui võimendus on liiga kõrge, siis on risk makseraskustesse sattuda suurem.

Ehitushinna riskina tuleks potentsiaalsel investoril hinnata võimalust, et arendatav projekt kujuneb ehitushindade üldise tõusu tõttu planeeritust kallimaks. Kuna arendusmaa soetamise hetkel ei ole võimalik fikseerida tulevikus ehitamisele kuuluva objekti ehitushinda, siis olukorras, kus ehitushind kasvab kuid kinnisvarahinnad lõpptarbijale mitte, võib see olulist mõju avaldada planeeritud kasumile.

Planeeringutega seotud riskide all tuleks potentsiaalsel investoril hinnata võimalust, et ilma kehtiva detailplaneeringuta arendusmaa soetamisel prognoositud võimalikud ehitusmahud ei pruugi vastata hiljem kehtestatud ehitusmahtudele. Samuti võivad vajalike kooskõlastuste käigus esile kerkida erinõudeid, mis võivad kasvatada arendusprojekti kulusid. Äärmuslikumal juhul ei ole soetatavale maale planeeritud hoonestust üldse võimalik rajada. Planeeringutega seotud riskide tähtsus sõltub arendusobjekti asukohamaa seadusandlusest ja linnaplaneerimise tavadest, kuid ka konkreetse arendusobjekti arengustaadiumist soetamise hetkel ning ostule eelnenud teostatavusuuringute põhjalikkusest.

Muud globaalse ja poliitilise iseloomuga riskid

Emitendi peamiseks tegutsemiskohaks on Eesti Vabariik ja tegevus toimub vastavalt Eesti Vabariigi seadusandlusele. Emitendi tütarettevõtted asuvad ka Läti Vabariigis ja Venemaal. Tulenevalt eeltoodust on emitendi tegevus eelkõige mõjutatud tegevuskohaks olevate riikide poliitilistest ja majanduslikest teguritest, aga ka maailmamajanduse arengust tervikuna.

Olulisemad maailmamajanduse arengu tegurid, mis mõjutavad emitenti, on näiteks üldine majanduse kasvutempo, intressimäärade muutumine ja investeeringute liikumine. Emitendi ja selle tütarettevõtete asukohariikides võib olulisemateks riskiteguriteks pidada majanduse kasvutempot, investeerimisaktiivsust, tööjõu kättesaadavust ning kinnisvara nõudluse-pakkumise vahekorra muutusi.

Investor peaks arvesse võtma, et nimetatud riskitegurid võivad kaasa tuua muutusi emitendi majandustulemustes.

Toodud riskitegurite loetelu ei ole lõplik ning nende kõrval võib eksisteerida teisi tegureid, mida tuleks arvestada emitendi võlakirjadesse investeerimisel.

4. VÕLAKIRJADE PROGRAMMI ÜLDTINGIMUSED

4.1. ÜLDSÄTTED

4.1.1. Käesolevad Üldtingimused reguleerivad:

4.1.1.1. Programmi raames emiteeritavate Võlakirjadega seotud õigusi ja kohustusi;

4.1.1.2. Programmi raames läbiviidavate Emissioonide Esmalevitamiste korda ja tingimusi;

4.1.1.3. Programmi raames emiteeritavate Võlakirjade lunastamise korda ja tingimusi;

4.1.1.4. Investorite, Emitendi ja Korraldaja muid õigusi ja kohustusi Programmi raames toimuva igakordse Emissiooni Esmalevitamise ja lunastamisega seotud tehingute ja toimingute tegemisel.

4.1.2. Käesolevad Üldtingimused kehtivad niivõrd, kuivõrd vastava Emissiooni Eritingimused ei näe ette teisiti.

4.2. TÕLGENDAMINE

4.2.1. Käesolevates Üldtingimustes ja teistes Programmi dokumentides (sh Eritingimustes), juhul kui vastavates dokumentides ei ole sätestatud teisiti, on alljärgnevaid mõisteid kasutatud järgmises tähenduses:

4.2.1.1. **Emissioon** tähendab Emitendi otsuse alusel Programmi raames ühesugustel tingimustel emiteeritud ja lunastamisele kuuluvate ühesuguseid õigusi andvate Võlakirjade kogumit;

4.2.1.2. **Programmi kestus** tähendab perioodi, mille jooksul Emitent emiteerib Võlakirju vastavalt Üldtingimustes ja Eritingimustes sätestatud tingimustele;

4.2.1.3. **Allokatsiooninimekiri** tähendab Emitendi ja Korraldaja poolt ühiselt kinnitatud dokumenti, millega määratakse igakordse Esmaslevitamise käigus esitatud Märkimisavalduste rahuldamise ulatus ning igale Investorile eraldavate Võlakirjade kogus;

4.2.1.4. **Tallinna Börs** tähendab Aktsiaseltsi Tallinna Börs poolt korraldatavat reguleeritud väärtpaberiturgu;

4.2.1.5. **Emitent** tähendab osaühingut Manutent (registrikood 10783997, aadress Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Tallinn 10143, Eesti Vabariik);

4.2.1.6. **Eritingimused** tähendavad Emitendi poolt igakordse Emissiooni kohta kehtestatud tingimusi, millega määratakse kindlaks selle Emissiooni käigus emiteeritavate Võlakirjade väljalaske ja lunastamise ning intressi maksmise tingimused ning sellistest Võlakirjadest tulenevad õigused. Eritingimused täiendavad Üldtingimustes sätestatud Programmi üldisi tingimusi ja määravad vastava Emissiooni üksikasjad;

4.2.1.7. **Esmaslevitamine** on Võlakirjade Märkimisavalduste esitamine (**Märkimine**) ja vastuvõtmine ning Võlakirjade müümine Investoritele Üldtingimustes ja igakordse Emissiooni Eritingimustes sätestatud tingimustel ja korras;

4.2.1.8. **Investor** tähendab füüsilist või juriidilist isikut, kes on Võlakirjade omanikuks või isikut, kes on Programmi raames toimuva Emissiooni Esmalevitamise käigus esitanud Emitendile vastava Märkimisavalduse;

4.2.1.9. **Korraldaja** tähendab aktsiaseltsi SEB Eesti Ühispank (registrikood 10004252, aadress Tornimäe 2, Tallinn 15010, Eesti Vabariik);

4.2.1.10. **Lunastamispäev** tähendab vastava Emissiooni Eritingimustes sätestatud Pangapäeva, millal Emitent lunastab vastava Emissiooni Võlakirjad. Lunastamispäeval kantakse vastava Emissiooni käigus emiteeritud Võlakirjade lunastamishind Investorite arvelduskontodele ning lunastatavad Võlakirjad kustutatakse Registrist;

4.2.1.11. **Ennetähtaegne Lunastamispäev** tähendab vastava Emissiooni Eritingimustes sätestatud Pangapäeva, millal Emitent lunastab ennetähtaegselt osa või kõik vastava Emissiooni Võlakirjad;

4.2.1.12. **Märkimisavaldus** tähendab punktis 4.7.4. sätestatud Programmi dokumenti;

4.2.1.13. **Pangapäev** on iga päev, v.a. laupäevad, pühapäevad ning Eesti Vabariigi rahvuspüha ja riigipühad;

4.2.1.14. **Programm** tähendab Emitendi juhatuse 17. septembri 2007.a. otsusega kinnitatud põhimõtete kohaselt ja käesolevates Üldtingimustes sätestatud tingimustel ja korras korraldatavat Emissioonide kogumit.

4.2.1.15. **Register** tähendab Eesti väärtpaberite keskregistrit, mida peab AS Eesti Väärtpaberikeskus;

4.2.1.16. **Võlakiri** tähendab käesolevate Üldtingimuste ning vastava Emissiooni Eritingimustega sätestatud korras emiteeritavat ja lunastatavat Emitendi võlakohustust tõendavat väärtpaberit, mida säilitatakse mittemateriaalsel kujul Investorite väärtpaberikontodel Registris;

4.2.1.17. **Väljalaskepäev** tähendab Eritingimustes sätestatud Pangapäeva, millal Võlakirjad kantakse vastavalt Allokatsiooninimekirjale Investorite väärtpaberikontodele Registris;

4.2.1.18. **Väljalaskehind** on hind, millega Võlakiri emiteeritakse ning mis sätestatakse vastava Emissiooni Eritingimustes;

4.2.1.19. **Üldtingimused** tähendavad käesolevaid osaühingu Manutent Võlakirjade Programmi Üldtingimusi;

4.2.1.20. **Leping** tähendab Korraldaja ja Emitendi vahel sõlmitud lepingut Programmi raames Võlakirjade emiteerimiseks.

4.2.2. Käesolevate Üldtingimuste osade pealkirjad kannavad üksnes Üldtingimuste käsitlemise hõlbustamise eesmärke ega mõjuta ühegi Üldtingimuste sätte tõlgendamist.

4.3. EMITENDI KOHUSTUSED, KINNITUSED JA KONTAKTANDMED

4.3.1. Emitent emiteerib Üldtingimustes ja vastavates Eritingimustes kindlaksmääratud korras Võlakirju ning täidab Võlakirjadest tulenevad kohustused Investorite ees.

4.3.2. Emitent vastutab Investorite ees endale võetud kohustuste kohase ja täieliku täitmise eest kogu temale kuuluva varaga vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele.

4.3.3. Emitent annab Investoritele järgmised kinnitused:

4.3.3.1. Emitent on nõuetekohaselt asutatud ja Eesti Vabariigi seaduste kohaselt tegutsev juriidiline isik;

4.3.3.2. Emitendi varad kuuluvad talle omandiõiguse alusel ning tal on õigus korraldada oma majandustegevust vastavalt põhikirjale ja õigusaktidele;

4.3.3.3. Võlakirjade emiteerimisega võetud kohustused on seaduslikud, kehtivad ja tema suhtes õiguslikult siduvad;

4.3.3.4. Võlakirjade emiteerimine ning nendest tulenevate kohustuste täitmine Emitendi poolt ei ole vastuolus:

4.3.3.4.1. ühegi õigusaktiga;

4.3.3.4.2. Emitendi põhikirjaga;

4.3.3.4.3. ühegi Emitendi või tema varade suhtes kehtiva lepingu ega kokkuleppega;

4.3.3.5. Emitendil on kõik õigused ja volitused Võlakirju emiteerida ja täita nendest tulenevaid kohustusi ning ta on täitnud kõik vajalikud formaalsused Võlakirjade emiteerimiseks ja nendest tulenevate kohustuste täitmiseks;

4.3.3.6. Programmi koostamise hetkel ei esine ühtegi asjaolu, mis oleksid vastavalt Programmile aluseks Võlakirjade erakorralise ennetähtaegse lunastamise nõudmiseks Investori poolt;

4.3.3.7. kogu informatsioon, mis on esitatakse Investoritele ja Korraldajale seoses Võlakirjade emiteerimisega on olulises osas õige, täielik ja täpne vastava informatsiooni esitamise kuupäeva seisuga ning ei ole üheski osas eksitav;

4.3.3.8. Emitendil ei ole käimas ning Emitendi vastu ei ole Emitendi teadmise kohaselt algatatud ühtegi menetlust kohtus või vahekohtus, kus ebasoodsa otsuse langetamine võiks mõistliku hinnangu kohaselt omada olulist ebasoodsat mõju Emitendi majanduslikule olukorrale.

4.3.4. Emitent on kohustatud:

4.3.4.1. tegema kõik Võlakirjadest tulenevad maksed õigeaegselt või tagama ettenähtud väljamakseteks vajalike vabade rahaliste vahendite olemasolu Emitendi arvelduskontol Korraldaja juures;

4.3.4.2. kohaselt täitma kõik Võlakirjadest tulenevad kohustused;

4.3.4.3. nõudmisel esitama Korraldajale Emitendi juhatuse poolt kinnitatud raamatupidamisaruande iga kvartali kohta järgmise kvartali esimese kuu jooksul;

4.3.4.4. nõudmisel esitama Korraldajale auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruande kuue kuu jooksul vastava majandusaasta lõppemisest;

4.3.4.5. tegema kõik muu, mis on vajalik või võimalik Võlakirjade emiteerimiseks ja lunastamiseks kooskõlas õigusaktide ning väärtpaberiturul valitseva tava ja praktikaga.

4.3.5. Kõik teated ja dokumendid tuleb Emitendile esitada alljärgnevaid kontaktandmeid kasutades:

Osaühing Manutent
Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1
10143 Tallinn
Eesti Vabariik
tel: + 372 626 4210
faks: + 372 626 4211
kellele: Reimo Raid
E-mail: reimo@manutent.ee

4.4. KORRALDAJA JA MAKSEAGENT

4.4.1. Programmi alusel igakordse Emissiooni korraldajaks on aktsiaselts SEB Eesti Ühispank (reg. kood Äriregistris: 10004252), asukohaga Tornimäe 2, 15010 Tallinn.

4.4.2. Korraldaja:

4.4.2.1. korraldab Üldtingimustes ning vastava Emissiooni Eritingimustes kindlaksmääratud korras ja tingimustel Võlakirjade Esmalevitamist ja lunastamist;

4.4.2.2. täidab makseagendi ülesandeid ja korraldab vastavalt Üldtingimustele ja vastava Emissiooni Eritingimustele Võlakirjade Esmalevitamise ja lunastamisega seotud summade ülekandeid ning peab õigusaktidega sätestatud juhtudel Investoritele tehtavatelt väljamaksetelt kinni tulumaksu;

4.4.2.3. nõustab Emitenti Võlakirjade Emissioonide registreerimisel Registris ning noteerimisel Tallinna Börsil, samuti Programmi koostamisel ja registreerimisel Finantsinspektsioonis;

4.4.2.4. täidab muid Üldtingimustes ja Eritingimustes sätestatud ülesandeid.

4.4.3. Kõik Korraldajale esitatavad teated ja dokumendid, s.h. Märkimisavaldused, esitatakse alljärgnevatele kontaktrekvisiitidele:

aktsiaselts SEB Eesti Ühispank
Tornimäe 2

15010 Tallinn
Eesti Vabariik
tel: +372 665 6833
faks: +372 665 6802
kellele: Ülar Kiisla
E-mail: ylar.kiisla@seb.ee

4.5. PROGRAMM

4.5.1. Programm on Emitendi juhatuse 17. septembri 2007.a. otsusega kinnitatud põhimõtete kohaselt ja käesolevates Üldtingimustes sätestatud tingimustel ja korras korraldavate Emissioonide kogum.

4.5.2. Programmi kestuseks on 7 (seitse) aastat alates Programmi kinnitamisest emitendi juhatuse poolt 17. septembri 2007 otsusega.

4.5.3. Programmi raames emiteeritavate Võlakirjade väljalaske kogumaht nimiväärtuses on kuni 1 000 000 000 EEKi (üks miljard Eesti krooni).

4.5.4. Igakordse Emissiooni käigus emiteeritavate Võlakirjade nimiväärtuste summa määratakse vastavates Emissiooni Eritingimustes. Mistahes Emissiooni nimiväärtuste summat võidakse Emitendi otsuse alusel vähendada või suurendada, tingimusel, et ei ületata Programmi raames väljalastavate Võlakirjade nimiväärtuste kogumahtu.

4.5.5. Programm registreeritakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele Finantsinspektsioonis. Emissioonide Eritingimusi Finantsinspektsioonis ei registreerita.

4.5.6. Programmi raames emiteeritud Võlakirjad noteeritakse Tallinna Börsi võlakirjade nimekirjas noteerimiskomisjoni vastavasisulise otsuse alusel. Vastava Emissiooni Eritingimustes sätestatakse tähtajad taotluste ja muude dokumentide esitamiseks Tallinna Börsile.

4.5.7. Emitent on kohustatud tegema kõik temast sõltuva Programmi registreerimiseks, samuti Võlakirjade noteerimismenetluse edukaks läbiviimiseks Tallinna Börsil. Samas ei kanna Emitent varalist vastutust negatiivse registreerimis- või noteerimisotsuse eest. Võlakirjade noteerimata jäämine Tallinna Börsil ei anna Investoritele õigust taotleda erakorralist ennetähtaegset Võlakirjade lunastamist.

4.6. VÕLAKIRI

4.6.1 Võlakiri on mittemateriaalsel kujul säilitatav väärtpaber, mis esindab Emitendi võlakohustust Võlakirja nimivääruse ja Võlakirjale arvestatud intressi ulatuses (**Kupongvõlakiri**) või Võlakirja nimivääruse ulatuses (**Kommertspaber**).

4.6.2. Võlakirjad emiteeritakse Programmi raames Üldtingimustes ja vastava Emissiooni Eritingimustes sätestatud korras ja tingimustel.

4.6.3 Vastavalt igakordse Emisiooni Eritingimustes sätestatule võivad Võlakirjad olla tagatud või tagamata, samuti ennetähtaegse lunastamise õigusega.

4.6.4 Võlakirjad käibivad mittemateriaalsel kujul ning neid hoitakse Investorite väärtpaberikontodel Registris.

4.6.5. Programmi raames emiteeritakse alljärgnevaid Võlakirju:

4.6.5.1. Kupongvõlakirjad;

4.6.5.2. Kommertspaberid.

4.6.6. Emitent emiteerib Võlakirju nomineerituna Eesti kroonides (**EEK**), eurodes (**EUR**), Läti lattides (**LVL**) või muudes euroga seotud valuutades, mis on Registris arveldatavad. Võlakirja nimiväärtus ja selle vääring sätestatakse vastava Emissiooni Eritingimustes.

4.6.7. Võlakirjade väljalaskehind ja Võlakirjadele makstava intressi suurus ja tähtajad sätestatakse vastavates Emissiooni Eritingimustes.

4.6.8. Programmi raames toimuva igakordse Emissiooni Võlakirjade tähtaeg on 1 (üks) kuni 60 (kuuskümmend) kuud arvates sellise Emissiooni Väljalaskepäevast.

4.6.9. Programmi raames emiteeritavad Võlakirjad on vabalt võõrandatavad ja koormatavad.

4.7. PROGRAMMI DOKUMENTATSIOON

4.7.1. Programmi ning Emissioonide dokumentideks on:

4.7.1.1. Üldtingimused;

4.7.1.2. Eritingimused;

4.7.1.3. Märkimisavaldused;

4.7.1.4. Kinnitused;

4.7.1.5. Leping.

4.7.2. Üldtingimused on Emitendi poolt kinnitatud dokument, millega kehtestatakse Programmi üldised tingimused ning antakse ülevaade teistest investeerimisotsustuste tegemiseks vajalikest andmetest.

4.7.3. Eritingimused on vastavale Emissioonile rakendatavad Emitendi poolt kehtestatud tingimused. Eritingimustega määratakse muuhulgas kindlaks vastava Emissiooni käigus emiteeritavate Võlakirjade väljalaske ja lunastamise tingimused, intressi maksmise tingimused ning muud vastava Emissiooni suhtes tähtsust omavad asjaolud.

4.7.4. Märkimisavaldus on Investori poolt Emitendile esitatav kirjalik dokument, millega Investor avaldab soovi omandada vastava Emissiooni Esmalevitamisel vastavas Märkimisavalduses näidatud koguses Võlakirju ning võtab endale kohustuse vastava koguse Võlakirjade eest tasuda.

4.7.5. Kinnitus on Korraldaja poolt Investorile esitatav kirjalik dokument, millega Korraldaja kinnitab Investori poolt esitatud Märkimisavalduse osalist või täielikku rahuldamist või mitterahuldamist ning millega fikseeritakse vastava Emissiooni Eritingimustes indikatiivsetena esitatud tingimused.

4.7.6. Investoril on võimalik tutvuda Programmi vastavate dokumentidega alljärgnevalt:

4.7.6.1. Programmi puudutav informatsioon ja dokumendid on Investoritele kättesaadavad Korraldaja juures, punktis 4.4.3. nimetatud aadressil. Märkimisavalduste ja/või Kinnitustega on õigus tutvuda ainult sellise Märkimisavalduse esitanud või Kinnituse adressaadiks olnud Investoril;

4.7.6.1. alates Programmi registreerimisest Finantsinspektsioonis on käesolev Programmi dokument kättesaadav Finantsinspektsiooni koduleheküljel aadressiga http://www.fi.ee/;

4.7.6.2. peale vastava Emissiooni käigus emiteeritud Võlakirjade noteerimisotsust on käesolev Programmi dokument koos lisadega (sh Eritingimused) kättesaadavad Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga http://www.ee.omxgroup.com/.

4.7.7. Vastavad Eritingimused avalikustatakse hiljemalt Tallinna Börsil kauplemisele võtmise päeval vähemalt ühel järgmistest viisidest:

4.7.7.1. Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga http://www.ee.omxgroup.com/;

4.7.7.2. Emitendi interneti koduleheküljel aadressiga http://www.manutent.ee/;

4.7.7.3. vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.

4.7.8. Eritingimused avaliku pakkumise korras emiteeritavate Võlakirjade kohta avalikustatakse lisaks punktis 4.7.7. nimetatule hiljemalt Võlakirjade avaliku pakkumise väljakuulutamise päeval, ühel järgmistest viisidest:

4.7.8.1. vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes;

4.7.8.2. tasuta trükisena Korraldaja juures, punktis 4.4.3 nimetatud aadressil;

4.7.8.3. Emitendi interneti koduleheküljel aadressiga http://www.manutent.ee/.

4.8. ERITINGIMUSED

4.8.1. Emissioonide Eritingimustes sätestatud tingimused täiendavad ja/või täpsustavad Üldtingimustes sätestatud Programmi üldisi tingimusi ning fikseerivad vastava Emissiooni üksikasjad.

4.8.2. Eritingimustes sätestatakse:

4.8.2.1. Märkimisavalduse esitamise periood (**Märkimisperiood**);

4.8.2.2. Võlakirja nimiväärtus ja selle vääring;

4.8.2.3. Emissiooni kavandatud maht;

4.8.2.4. Võlakirja tähtaeg;

4.8.2.5. Võlakirja väljalaskehind;

4.8.2.6. Väljalaskepäev;

4.8.2.7. Lunastamispäev;

4.8.2.8. Võlakirjale intressi maksmise tingimused;

4.8.2.9. muud vastava Emissiooniga seoses tähtsust omavad tingimused.

4.9. MÄRKIMISAVALDUSED JA KINNITUSED

4.9.1. Märkimisavalduse esitamiseks peab Investor omama Registris avatud väärtpaberikontot.

4.9.2. Märkimisavaldus esitatakse Korraldaja poolt kehtestatud kindlal vormil, mis on toodud vastava Emissiooni Eritingimuste lisas.

4.9.3. Märkimisavaldus vormistatakse kirjalikult ning Investor esitab selle faksikoopia Korraldajale telefaksi teel. Märkimisavalduse originaaleksemplari säilitab Investor. Märkimisavaldus peab sisaldama järgmisi andmed:

4.9.3.1. Investori nimi, isiku- või registrikood ja kontaktrekvisiidid (kontaktisiku nimi, aadress, telefoni- ja faksinumber ning elektronposti aadress);

4.9.3.2. Investori väärtpaberikonto ja arvelduskonto numbrid;

4.9.3.3. Märkimisavalduse esitamise kuupäev;

4.9.3.4. märgitavate Võlakirjade kogus;

4.9.3.5. märgitavate Võlakirjade nimiväärtuste summa;

4.9.3.6. Võlakirjade minimaalne soovitav intressimäär või minimaalne aktsepteeritav tulususe määr;

4.9.3.7. Investor allkiri;

4.9.3.8. muud märkimisel tähtsust omavad tingimused.

4.9.4. Märkimisavaldus esitatakse vastava Emissiooni Eritingimustega määratud Märkimisperioodil.

4.9.5. Korraldaja informeerib Investorit viimasele müüdavate (ehk Investorile allokeeritud) Võlakirjade kogusest ja nende eest tasumisele kuuluvast summast vastava Emissiooni Eritingimustes sätestatud aja jooksul. Korraldaja esitab igale Investorile elektronposti teel Kinnituse vastava Investori poolt esitatud Märkimisavalduse rahuldamise või mitterahuldamise kohta.

4.9.6. Investor kohustub Eritingimustes ettenähtud ajaks ja korras täies ulatuses tasuma Kinnituses näidatud tasumisele kuuluv rahasumma.

4.9.7. Kui Investor hilineb punktis 4.9.6 sätestatud makse tegemisega, on Emitendil õigus nõuda Investorilt viivist iga tähtaja ületanud päeva eest summas, mis on võrdne 0,05% (null koma null viie protsendiga) päevas Investori poolt märgitud, kuid tasumata Võlakirjade väljalaskehindade summast.

4.9.8. Kinnitus vormistatakse elektrooniliselt ning Korraldaja esitab selle elektronposti teel Investori poolt Märkimisavalduses esitatud elektronposti aadressil.

4.9.9. Märkimisavalduse osalise või täieliku rahuldamise korral, näitab Korraldaja Kinnituses järgmised andmed:

4.9.9.1. vastava Emissiooni number;
4.9.9.2. Emitent;
4.9.9.3. Investor;
4.9.9.4. Kinnituse kuupäev;
4.9.9.5. Võlakirja tähtaeg;
4.9.9.6. Võlakirja väljalaskehind;
4.9.9.7. Väljalaskepäev;
4.9.9.8. Investorile allokeeritud Võlakirjade kogus;
4.9.9.9. Investorile allokeeritud Võlakirjade väljalaskehindade summa ehk Investori poolt Võlakirjade eest tasumisele kuuluv rahasumma;
4.9.9.10. Võlakirja intressimäär või tulususe määr;
4.9.9.11. muud tähtsust omavad tingimused.

4.9.10. Kui Investori Märkimisavaldust ei rahuldatud, toob Korraldaja Kinnituses välja Märkimisavalduse mitterahuldamise põhjuse.

4.10. ESMASLEVITAMINE

4.10.1. Esmalevitamise viib läbi Korraldaja suunatud pakkumise (inglise keeles *private placement*) või avaliku pakkumise (emiteerimise) korras.

4.10.2. Esmaslevitamisel suunatud pakkumise korras ei aktsepteerita Märkimisavaldusi, millega märgitavate Võlakirjade nimiväärtuste summa, arvestatuna eurodes, on väiksem kui 50 000 EUR (viiskümmend tuhat eurot). Eelnevast tulenevalt ei loeta sellist Võlakirjade väljalaset väärtpaberite avalikuks pakkumiseks väärtpaberituru seaduse tähenduses.

4.10.3. Pärast Märkimisperioodi lõppemist määrab Korraldaja kindlaks nõuetele vastavad Märkimisavaldused. Nõuetele vastavate Märkimisavalduste alusel määrab Emitent koostöös Korraldajaga rahuldamisele kuuluvad Märkimisavaldused ning kinnitab Võlakirjade vastava Emissiooni lõpliku mahu. Allokatsiooninimekirja kinnitamise aeg sätestatakse vastava Emissiooni Eritingimustes.

4.10.4. Emitendil on õigus vastava Emissiooni mahtu suurendada, kui vastava Esmalevitamise perioodi lõpuks on Võlakirju märgitud üle Emissiooni kavandatud mahu. Emitendil on õigus Emissiooni mahtu vähendada või Emissioon ära jätta, kui vastava Esmalevitamise perioodi lõpuks on Võlakirju märgitud alla Emissiooni kavandatud mahu.

4.10.5. Väljalaskepäeval registreeritakse Võlakirjad neid vastava Esmaslevitamise käigus märkinud ja nende eest tasunud Investorite väärtpaberikontodel Registris.

4.10.6. Vastav Emissioon registreeritakse Registris vastavalt Eesti väärtpaberite keskregistri seadusele ja selle alusel välja antud õigusaktidele.

4.11. INTRESS

4.11.1. Programmi raames toimuva igakordse Emissiooni Võlakirjadele maksab Emitent intressi sellise Emissiooni Eritingimustega kehtestatud tingimustel ja korras.

4.11.2. Võlakirjade intressimäär iga Emissiooni kohta sätestatakse Eritingimustes:
4.11.2.1. fikseeritud intressimäärana, väljendatuna konkreetse rahasumma või protsendimäärana; või
4.11.2.1. muutuva intressimäärana (ujuv intressimäär).

4.11.3. Kommertspaberile arvestatud intressi maksab Emitent lunastamishinna osana Lunastamispäeval. Kommertspaberi intressiks on vastava Kommertspaberi nimiväärtuse ja diskonteeritud väärtuse

(väljalaskehinna) vahe. Diskonteeritud väärtuse määrab Korraldaja sellisele Emissioonile vastava Emissiooni Eritingimustes kehtestatud intressimäära alusel.

4.11.4. Kupongvõlakirjadele arvestatud intressi maksab Emitent perioodiliselt ja/või Lunastamispäeval, millisel juhul lisandub Kupongvõlakirja nimiväärtusele Eritingimustes sätestatud intressimäära alusel arvutatud intress.

4.11.5. Intresside arvestamisel lähtutakse tegelikust päevade arvust kahe üksteisele järgneva intressi maksmise päeva vahelisel perioodil ja 360 (Act/360) või 365 (Act/Act) päevasest aastast.

4.11.6. Intressi arvestatakse iga intressiperioodi eest, alates eelmisest intressi maksmise päevast (k.a.) kuni järgmise intressi maksmise päevani (v.a.). Esimene intressiperiood algab Väljalaskepäeval ja lõpeb esimesel intressi maksmise päeval. Iga järgnev intressiperiood algab eelmisel intressi maksmise päeval ja lõpeb järgmisel intressi maksmise päeval. Intressi arvestatakse Võlakirjade nimiväärtuselt.

4.11.7. Kui vastava Emissiooni Eritingimustest ei tulene teisiti algab intressi arvestamine Väljalaskepäevaga ja lõpeb Lunastamispäevaga.

4.11.8. Juhul, kui vastava Emissiooni käigus emiteeritud Võlakirjad lunastatakse täielikult või osaliselt enne nende Lunastamispäeva, lõpeb intressi arvutamine ennetähtaegselt lunastatavate Võlakirjade kohta nende ennetähtaegse lunastamise päevaga.

4.12. MAKSUSTAMINE

4.12.1. Võlakirjadelt saadav tulu kuulub maksustamisele vastavalt Eesti Vabariigis või Investori residentriigis kehtivatele õigusaktidele.

4.12.2. Kõik Emitendi poolt Võlakirjadega seoses tehtavad maksed arvestatakse ja tasutakse ilma tasaarvestuse ning mistahes muude mahaarvamisteta, välja arvatud juhul, kui kehtestatud või kehtestatavate maksude, tasude jms mahaarvamine või kinnipidamine tuleneb õigusaktidest.

4.12.3. Võlakirjadega seonduvatelt maksetelt peab kinni ning tasub kehtivates õigusaktides ettenähtud juhtudel ja korras tulumaksu Korraldaja.

4.13. LUNASTAMINE JA ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE

4.13.1. Võlakirjad lunastatakse, s.o. vastava Emissiooni Eritingimustes sätestatud Võlakirja lunastamishind tasutakse Investoritele Lunastamispäeval või Eritingimustes sätestatud juhul Ennetähtaegsel Lunastamispäeval.

4.13.2. Võlakirjade lunastamismaksena tasub Emitent Investorile kuuluvate vastava Emissiooni Võlakirjade lunastamishindade summa. Võlakirja lunastamishinnaks on:

4.13.2.1. Kupongvõlakirja puhul Võlakirja nimiväärtus, millele on lisatud Võlakirjale arvestatud intress; või

4.13.2.2. Kommertspaberi korral selle nimiväärtus.

4.13.3. Võlakirjade lunastamismaksed tasutakse Investorile, kes on Registri andmete kohaselt selliste Võlakirjade omanikuks Lunastamispäeval või Ennetähtaegsel Lunastamispäeval vastava Emissiooni Eritingimustes sätestatud ajal.

4.13.4. Lunastamispäeval või Ennetähtaegsel Lunastamispäeval teostab Korraldaja Emitendi nimel ja arvelt Investoritele lunastamismaksete ülekanded. Emitent tagab, et vastavate lunastamismaksete tasumiseks vajalikud rahasummad oleksid Lunastamispäeval või Ennetähtaegsel Lunastamispäeval kell 11.00 tema Korraldaja juures avatud arvelduskontol.

4.13.5. Pärast lunastamismaksete laekumist Investori arvelduskontole loetakse vastavad Võlakirjad lunastatuks ning sellised Võlakirjad kustutatakse Registrist.

4.13.6. Emitent ei vastuta Võlakirjade lunastamisega viivitamise eest, kui see on põhjustatud muudatustest õigusaktides, riigiorganite otsustest, sõjast, rahutustest, elektrihäiretest, tulekahjust või muudest vääramatu jõu asjaoludest.

4.13.7. Kui Võlakirjade kehtivuse ajal võetakse Eesti Vabariigi ametliku maksevahendina Eesti krooni asemel kasutusele euro, siis arvutatakse varalised kohustused ümber eurodeks Eesti krooni ja euro ametliku vahetuskursi alusel.

4.13.8. Investoril on õigus Võlakirjad Emitendile Ennetähtaegsel Lunastamispäeval ennetähtaegselt tagasi müüa, kui selline võimalus on sätestatud vastava Emissiooni Eritingimustes. Sellisest soovist kohustub Investor Korraldajat kirjalikult posti või elektronposti teel teavitama vähemalt 30 päeva enne Ennetähtaegset Lunastamispäeva. Korraldaja edastab Investori soovi Emitendile vähemalt 25 päeva enne Ennetähtaegset Lunastamispäeva. Ennetähtaegse tagasimüügi tulemusena võib Emissiooni maht väheneda ulatuses, millises Investor Võlakirju tagasi müüb.

4.13.9. Emitendil on õigus Ennetähtaegsel Lunastamispäeval Võlakirjad ennetähtaegselt tagasi osta, kui selline võimalus on sätestatud vastava Emissiooni Eritingimustes. Sellisest soovist kohustub Emitent Korraldajat kirjalikult posti või elektronposti teel teavitama vähemalt 30 päeva enne Ennetähtaegset Lunastamispäeva. Korraldaja edastab Emitendi soovi Investoritele vähemalt 25 päeva enne Ennetähtaegset Lunastamispäeva.

4.13.10. Ennetähtaegselt tagasiostetud Võlakirjad loetakse lunastatuks ning need kustutatakse Registrist.

4.13.11. Võimalikud Ennetähtaegsed Lunastamispäevad ja Võlakirjade lunastamishind ennetähtaegsel lunastamisel sätestatakse vastavates Emissiooni Eritingimustes.

4.14. ERAKORRALINE ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE

4.14.1. Investoril on õigus nõuda Emitendilt talle kuuluvate Võlakirjade erakorralist ennetähtaegset lunastamist, kui esineb kasvõi üks alltoodud asjaoludest:

4.14.1.1. Emitent viivitab mõne Võlakirjadega seotud makse tegemisega või ei taga piisavate rahaliste vahendite olemasolu oma pangakontol Võlakirjadest tulenevate maksete tegemise päeval;

4.14.1.2. Emitent rikub Üldtingimustes sätestatud kohustusi, seades ohtu Investorite majanduslikud huvid;

4.14.1.3. Üldtingimustes sätestatud Emitendi poolt antud kinnitus osutub ebatõeseks;

4.14.1.4. Emitendi suhtes on alustatud pankrotimenetlus;

4.14.1.5. Emitent vaidlustab oma Võlakirjadega seotud kohustuste täitmise.

4.14.2. Punktis 4.14.1. nimetatud asjaolust teada saamisel edastab Korraldaja vastava teabe Investoritele.

4.14.3. Kui Investor soovib oma Võlakirjad erakorraliselt ennetähtaegselt lunastada punkti 4.14.1. alusel, esitab ta Korraldajale Korraldaja poolt nõutavas vormis ja viisil taotluse, milles peab olema ära näidatud erakorralise ennetähtaegse lunastamise nõude alus.

4.14.4. Võlakirjade erakorralisel ennetähtaegsel lunastamisel punkti 4.14.1. alusel maksab Emitent Investorile iga lunastatava Võlakirja eest selle lunastamishinna.

4.14.5. Juhul, kui Investor ei kasuta Võlakirjadest tulenevat õigust või sanktsiooni, ei loeta seda õigustest või sanktsioonidest loobumiseks ning ühegi õiguse või sanktsiooni kasutamine eraldi või osaliselt ei takista vastava õiguse ega sanktsiooni edasist või teistkordset kasutamist ega ühegi teise õiguse või sanktsiooni kasutamist. Võlakirjade suhtes kehtivad õigused ja sanktsioonid on lisanduvad ning need ei välista mingeid teisi seadustega ettenähtud õigusi ega sanktsioone.

4.15. LÕPPSÄTTED

4.15.1. Programmi ja Programmi dokumentide suhtes kehtivad Eesti Vabariigi õigusaktid.

4.15.2. Programmiga seotud vaidlused püütakse lahendada läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel esitatakse nõue vaidluse lahendamiseks Harju Maakohtule.

4.15.3. Juhul, kui mõni Üldtingimuste või Eritingimuste säte tunnistatakse kohtu poolt kehtetuks või kohaldamatuks, ei mõjuta ega muuda see ülejäänud sätete kehtivust, seaduslikkust ega kohaldatavust.

4.15.4. Investoritele suunatud personaalsed või muud olulisemat laadi teated ja taotlused esitab Emitent Korraldaja kaudu posti või telefaksi teel. Vastavad teated saadetakse Investoritele kontaktandmetel, mis on fikseeritud Investorite Registris avatud väärtpaberikontode juures. Teated loetakse Investorite poolt kättesaaduks mõistliku aja möödumisel nende saatmisest.

4.15.5. Investorite poolt Emitendile saadetavad teated, nõuded ja muud dokumendid tuleb esitada posti või telefaksi teel Korraldajale. Teatele tuleb lisada viide Võlakirjadele. Korraldaja edastab saadud teated ja dokumendid viivitamatult Emitendile.

4.15.6. Emitendil on õigus mistahes ajahetkel Programm lõpetada. Programmi lõpetamise päev ei tohi olla varasem, kui Programmi lõpetamise otsuse tegemisel käibelolevate ehk lunastamata Võlakirjade kronoloogiliselt hiliseim Lunastamispäev. Programmi lõpetamise päevaks peab Emitent lunastama kõik käibelolevate ehk lunastamata Võlakirjad. Üldtingimused kehtivad kuni kõigi Programmist tulenevate kohustuste kohase täitmiseni.

5. EMITENDI AUDIITOR

Osaühingu Manutent 2004. kuni 2006. aasta majandusaasta aruanded auditeeris OÜ Rimess (endine nimi Rimess MRI OÜ).

Andmed audiitori kohta

Äriregistri kood:	10384467
Registreerimise koht:	Tallinn
Juriidiline aadress:	Ahtri 6a, 10151 Tallinn
Kontakttelefon:	+372 6264 500
Faks:	+372 6264 501
E-post:	rimess@rimess.ee
Kodulehekülg:	http://www.rimess.ee/

Vastutavad audiitorid 2004. ja 2005. aasta majandusaasta aruande auditeerimisel olid Mati Nõmmiste (audiitori tunnistus nr 178) ja Mihkel Tammaru (audiitori tunnistus nr 488). Vastutavad audiitorid 2006. aasta majandusaasta aruande auditeerimisel olid Mati Nõmmiste (audiitori tunnistus nr 178) ja Kaja Peedu (audiitori tunnistus nr 203).

Aastatel 2004 - 2006 ei ole emitendi audiitor vahetunud.

6. EMITENDI TUTVUSTUS

6.1. ÜLDINFORMATSIOON EMITENDI KOHTA

Ärinimi:	osaühing Manutent
Juriidiline aadress:	Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1, Tallinn 10143
Asukoht:	Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1, Tallinn 10143
Kontakttelefon:	+ 372 666 0877
Faks:	+ 372 666 0878
E-post:	manutent@manutent.ee
Kodulehekülg:	http://www.manutent.ee/
Asutamise koht:	Tallinn
Äriregistri kood:	10783997
Äriregistris registreerimise kuupäev:	02. juuli 2001. a.
Omandivorm:	osaühing
Tegevust reguleeriv seadusandlus:	Emitent on asutatud ja tegutseb vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Osaühing Manutent, asukohaga Tallinnas, on kontserni emaettevõte. Emaettevõte ja selle tütarettevõtted tegutsevad kinnisvaraarenduse valdkonnas Tallinnas, Peterburis ja Riias ning nimetatud linnade lähiümbruses. Emitendi eesmärgiks on luua täiuslikud ja terviklikud elu- ja ärikeskkonnad. Tänaseks on emitent saanud üheks juhtivaks arendajaks Eesti kinnisvaraturul.

6.2. EMITENDI OSAKAPITAL

Osakapitali suurus:	19 726 200 EEK
Osade arv:	1 osa
Osa nimiväärtus:	19 726 200 EEK
Osadest tulenevad õigused:	vastavalt põhikirjale annavad kõik osad osanikele võrdsed õigused osaühingu juhtimisel ning kasumi ja osaühingu likvideerimisel järelejäänud vara jaotamisel. Emitendi põhikirjas fikseeritud maksimaalne lubatud osakapitali maht on 19 726 200 krooni. Programmi koostamise ajal on väljastatud osa eest täielikult tasutud.

Muudatusi osakapitalis viimase kolme aasta jooksul ei ole toimunud. Emitendile ega tema tütarettevõtjatele ei kuulu ühtegi emitendi osa.

6.3. EMITENDI PÕHIKIRI

Emitendi põhikiri on koostatud lähtudes äriseadustikust ning olulisi erisusi võrreldes nimetatud seadusega ei sisalda. Ärakiri emitendi põhikirjast on programmile lisatud.

6.4. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Seotud isikutest on Emitent teinud tehinguid gruppi kuuluvate ettevõtete, juhatuse ning osanikuga. Kõik osaühingu Manutent grupi sisesed tehingud gruppi kuuluvate ettevõtete vahel ning tehingud seotud

osapooltega toimuvad turutingimustel. Info konkreetsetest seotud isikutega tehtud tehingutest on kättesaadav Emitendi 2006. aasta majandusaasta aruande lisast 30. Info seotud isikutele antud laenudest on toodud käesoleva programmi punktis 10.5.

Admirali Korterid OÜ müük osaühingule Harustemos

2006. aasta septembris võõrandas emitendi tütarettevõte OÜ Manutent Eesti emitendi omanikettevõttele osaühing Harustemos osaühingu Admirali Korterid, mis omab arendusperspektiiviga kinnistuid Tallinnas Vilmsi tänaval. OÜ Manutent Eesti teenis tehinguga kasumit 20 miljonit krooni. Tehing sõlmiti projekti tulevase kassavoo ja potentsiaalseid riskitegureid (algatamata detailplaneering ja veel terviklikult välja ostmata arendusmaa) arvestava hinnaga, mis ettevõtte juhtide hinnangul kajastas õiglaselt ettevõtte turuväärtust tehingu teostamise hetkel.

Tehingu mõju Manutent grupi kassavoole avaldus 2007. a. vahearuande koostamise bilansipäeva järgselt 2007. aasta augustis summas 40 miljonit krooni.

7. EMITENDI FINANTSANDMED

Emitendi 2004., 2005. ja 2006.a. auditeeritud majandusaasta aruanded ja 2007.a. esimese poolaasta vahearuanne on lisatud programmile. Lisaks on nimetatud aruannetega võimalik tutvuda osaühingu Manutent interneti koduleheküljel http://www.manutent.ee/.

Emitendi 2004., 2005. ja 2006. aasta majandusaasta aruanded on auditeerinud OÜ Rimess (registrikood 10384467), asukohaga Ahtri 6A, Tallinn, Eesti Vabariik. Vastutavad audiitorid 2004. ja 2005. aasta majandusaasta aruande auditeerimisel olid Mati Nõmmiste (audiitori tunnistus nr 178) ja Mihkel Tammaru (audiitori tunnistus nr 488). Vastutavad audiitorid 2006. aasta majandusaasta aruande auditeerimisel olid Mati Nõmmiste (audiitori tunnistus nr 178) ja Kaja Peedu (audiitori tunnistus nr 203).

Osaühingu Manutent 2004. ja 2005. aasta majandusaasta aruande koostamisel on järgitud Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõudeid, mis tuginevad rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea Raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Alates 2006. aastast koostatakse raamatupidamisaruanded kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Andmete võrreldavuse tagamiseks on IFRS-i standardite järgi tagantjärele korrigeeritud ka 2005. aasta majandusaruandeid. IFRS-le üleminekul on lähtutud IFRS 1 „IFRS esmakordne rakendamine" nõuetest. Kontserni IFRS-le ülemineku kuupäevaks on 1.01.2004 ning rakendamise kuupäevaks 1.01.2005.

Aastaaruande andmed on avaldatud Eesti kroonides.

Majandusaruannete audiitori järeldusotsused on märkuseta. Muid Emitendi poolt koostatud dokumente (sealhulgas käesolevas programmis avaldatud informatsiooni) peale majandusaasta aruannete audiitorite poolt ei ole auditeeritud.

2007. aasta esimese poolaasta konsolideeritud aruanne on lisatud programmile. Allpool on välja toodud ainult peamised näitajad Emitendi viimaste aastate tulemustest:

Emitendi peamised finantsnäitajad (konsolideeritud, EEK)

Kroonides	**2004**	**2005**	**2006**	**2007. 1. pa**
Müügitulud	37 158 814	586 515 703	302 526 954	39 686 813
Puhaskasum	36 578 251	246 114 286	77 904 578	24 432 927
Varade maht	419 578 670	614 118 707	879 018 180	966 917 360
Kohustused	315 611 718	259 962 184	540 677 080	617 381 517
Omakapital	103 966 953	354 156 523	338 341 100	349 535 843

2007. aasta esimesel poolaastal kujunes emitendi kasumiks 24,4 miljonit krooni, mis on veerandi võrra vähem võrrelduna möödunud aasta sama perioodiga. Emitendi müügitulud olid 39,7 miljonit krooni ja muud äritulud 6,3 miljonit krooni. Emitent teenis märkimisväärset finantstulu summas 36,7 miljonit

krooni eelkõige tänu tütarettevõtte müügile, mis omas arendatavat „Urda" maaüksust Harjumaal Jõelähtme vallas.

Manutent kontserni varade maht moodustas 2007. aasta poolaasta lõpu seisuga 967 miljonit krooni kasvades poolaastaga 10%. Kohustused moodustasid 617 miljonit krooni ja omakapital 350 miljonit krooni. Omakapitali suhe varadesse oli 36%.

2006. majandusaasta tulemusena saavutas emitent kasumi 78 miljonit krooni, mis jäi küll alla 2005. aasta tulemusele, kuid ületas kahekordselt 2004. aasta näitajat. Müügitulu ja puhaskasumi vähenemisel võrreldes sellele eelneva aastaga oli kaks olulist mõjurit:

1) 2005. aasta kasum sisaldas 137 miljonit krooni finantstulu tütarettevõtte müügist, mis tekkis seoses Rotermanni arendusprojekti müügiga varade jaotamise käigus emitendi endise kaasosanikuga U.S. Invest aktsiaselts. Ka 2006. ja 2007. aastal teeniti tulu arendusprojektide müügist tütarettevõtete müügitehingute kaudu, kuid nimetatud tulud olid oluliselt väiksemad.

2) Müügitulu ja vastavate kulude kajastamine vastavalt ehituse valmidusastme meetodile.
Manutendi kontserni müügitulu koosneb kahte sorti tehingutest: lõpetamata arendusprojektide müük ja lõpptoodangu (eluasemete või valmis äripindade) müük. Kui lõpetamata arendusprojektide müügist tekib müügitulu tehingu sooritamise hetkel, siis juhul kui lõpptoodangu müügiks on sõlmitud võlaõiguslikud lepingud, kajastatakse müügitulu vastavalt ehituse tegeliku valmidusastme proportsioonile. Enamasti võimaldab see adekvaatsemalt ja hajutatumalt kajastada müügitulu ja müüdud toodete ja kaupade kulu pikaajaliste ehitusprotsesside korral. Kuna aga emitent on jõudnud arengujärku, kus hiljuti lõppesid pikka aega kestnud mahukad arendusprojektid nagu Ülemiste Elurajoon (2005-2007) ja Admirali Maja (2005) ning uued arendusprojektid on veel planeerimise ja projekteerimise järgus, siis tendents müügitulu langemisele 2006. ja 2007. aastal on ootuspärane.
Manutent kontserni varade maht moodustas 2006. aasta lõpus 879 miljonit krooni, kasvades aasta algusega võrreldes 43%.

2005. aasta tulemusena saavutatud ulatuslik omakapitali kasv parandas ettevõtte poolt võõrkapitali kaasamise tingimusi ning lõi soodsa pinnase kinnisvarainvesteeringute mahu kasvuks Eestis ning naaberturgudele laienemiseks. 2005. aasta lõpus oli omakapitali ja võõrkapitali suhe emitendi konsolideeritud bilansis vastavalt 58%/42%. 2006. aastal soetati mitmeid uusi arendusprojekte, mille tulemusena kasvas võõrkapitali maht 62%-ni kontserni varade mahust. 2007. aastal emitent uusi arendusprojekte soetanud ei ole. Samas on tehtud olulisi investeeringuid olemasolevate projektide arendamisesse ning ehitusse.

Olulisemad finantssuhtarvud (konsolideeritud andmete baasil)

	2005	**2006**	**2007. 1. pa**
ROA, varade tootlus	47,6%	10,4%	7,8%
Intresside kattekordaja	49,4	11,1	4,2
Omakapital/koguvarad	57,7%	38,5%	36,1%

ROA ehk varade tootlus *(emaettevõtte omanike osa aasta puhaskasumist jagatud aasta keskmise varade mahuga)* näitab varade kasutamise efektiivsust äritegevuses ning kasumi genereerimise võimet. Ühendab endas nii oma- kui võõrkapitali kaasamisest saadud tulu.

Intresside kattekordaja *(kasum enne makse pluss intressikulu jagatud intressikuluga)* näitab emitendi võimet kanda võõrvahendite kaasamisega seotud kulusid.

Omakapital/koguvarad ehk omakapitali suhe bilansimahtu *(omakapital jagatud koguvaradega)* väljendab omakapitali osatähtsust emitendi tegevuse finantseerimisel. Kuigi emitendil on kavas täiendavalt kaasata laenukapitali investeeringute rahastamisel, kavatsetakse hoida antud näitaja võlakirjainvestori jaoks atraktiivsetel tasemetel.

7.1. OLULISED MUUTUSED EMITENDI MAJANDUSLIKUS SEISUNDIS PÄRAST 2007. A. ESIMESE POOLAASTA VAHEARUANDE KOOSTAMIST

Alljärgnevalt on toodud olulised muutused emitendi majanduslikus seisundis pärast 2007. aasta esimese poolaasta lõppu:

Admirali Korterid OÜ müük osaühingule Harustemos

2006. aasta septembris müüs emitendi tütarettevõte OÜ Manutent Eesti emitendi omanikettevõttele osaühingu Harustemos osaühingu Admirali Korterid, mis omab arendusperspektiiviga kinnistuid Tallinnas Vilmsi tänaval. OÜ Manutent Eesti teenis tehinguga kasumit 20 miljonit krooni. Tehing sõlmiti projekti tulevase kassavoo ja potentsiaalseid riskitegureid (algatamata detailplaneering ja veel terviklikult välja ostmata arendusmaa) arvestava hinnaga, mis ettevõtte juhtide hinnangul kajastas õiglaselt ettevõtte turuväärtust tehingu teostamise hetkel.

Tehingu mõju Manutent grupi kassavoole avaldus 2007. a. vahearuande koostamise bilansipäeva järgselt 2007. aasta augustis summas 40 miljonit krooni.

OÜ-u Ülemiste Elurajoon vastuvõetud korterite üleandmine ostjatele ja lõplike ostusummade laekumine.

OÜ Ülemiste Elurajoon andis ostjatele üle 2007. aasta juulis ja augustis 6 korterit, millest laekus üle 9 miljoni krooni. Samas ehitusteenuste eest olulisi summasid ei tasutud. Ülemiste Elurajooni projektis ei ole edaspidi täiendavaid rahalisi väljaminekuid ette näha. Ülaltoodud rahaliste vahendite liikumine avaldab mõju Emitendi kassavoole. Kuna antud korterite ehitus lõpetati 2007. a. esimesel poolaastal ja OÜ-u Ülemiste Elurajoon kasumit arvestati ehituse valmidusastme meetodil, siis antud laekumistel ei ole mõju Emitendi kasumile 2007. aasta teisel poolaastal.

2007. aastal on oodata veel laekumisi seni müümata kohustustest vabade maatükkide realiseerimisest. Nimetatud laekumistel on positiivne mõju ka Emitendi kasumile ca 10 miljonit krooni.

OÜ-u Ülemiste Elurajoon ühendamine emaettevõtte OÜ-ga Manutent Eesti

Manutent grupi Eesti investeeringuid haldava OÜ-ga Manutent Eesti ja tema tütarettevõtte OÜ-u Ülemiste Elurajoon juhatused on sõlminud 3. septembril 2007 ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on OÜ Manutent Eesti. Ühinemise bilansi päev on 1. september 2007.

OÜ Ülemiste Elurajoon tegutses viimase nelja aasta jooksul Rae vallas asuva 24 hektaril asuva elamurajooni arenduse ja müügiga. Kuna tänaseks on valmis ehitatud ja müüdud praktiliselt kõik maatükid ja korterid, siis on otstarbekas aktiivse tegevuse lõpetanud tütarettevõtte emaettevõttega ühendada.

Mõlemate ühinevate ettevõtete osad on panditud osaühingu Manutent poolt emiteeritud 100 miljoni kroonise mahuga kommertspaberite emissiooni, tähtajaga 28. september 2007, tagamiseks. Ühinemise käigus tühistatakse OÜ-u Ülemiste Elurajoon osad. Kuna samal eesmärgil on panditud nii ühendatavate, kui ka ühinevate ettevõtete osad, siis ühinemine ei too kaasa mingeid muudatusi osaühingu Manutent kommertspaberite tagatiste väärtuses. Samuti puudub ühendamisel mõju Manutent grupi kasumile ja kassavoole.

Admirali Korterid OÜ ühendamine osaühinguga Harustemos ja sama-aegne osaühingu Harustemos ühendamine emitendiga.

Eesmärgiga muuta emitendi struktuuri läbipaistvamaks ning vähendada tütarettevõtete ülalpidamiskulusid, on osaühingu Manutent juhatus ja viimase ainuosaniku osaühingu Harustemos juhatus ning osaühingu Harustemos tütarettevõtte Admirali Korterid OÜ-u juhatus sõlminud 3. septembril 2007 ühinemislepingu. Ühendavaks ühinguks on osaühing Manutent. Ühinemise bilansi päev on 1. september 2007.

Ettevõtete ühendamise tulemusena saab osaühingu Manutent ainuosanikuks Märt Vooglaid, kellele seni kuulus 100%-line osa osaühingus Harustemos.

Admirali Korterid OÜ varadeks olid maatükid Gonsori, Vilmsi ja Vesivärava vahelisel 3200 ruutmeetrisel alal Kadriorus. Nimetatud maatükile algatati detailplaneering 2007. aasta juunis, augustis realiseeris Admirali Korterid OÜ-u maatükid teisele arendusettevõttele, mis ei ole seotud Manutent grupi ega Märt Vooglaid`iga. Antud tehingul oli positiivne mõju Harustemos grupi kassavoole summas 67 miljonit krooni. Ettevõtete ühendamise tulemusena avaldab see kokkuvõttes sama suurt mõju Manutent grupi kassavoole. Ettevõtete ühendamine suurendab Manutendi grupi aruandeaasta kasumit 35 miljonit krooni. Kuna Manutendi osad olid Harustemose bilansis arvel ülekursiga, väheneb samas eelmiste perioodide jaotamata kasum 63 miljonit krooni. Kokkuvõttes väheneb Manutendi grupi omakapital ühendamiste tulemusena 28 miljoni krooni võrra.

Emitendi maksevõime ja jätkusuutlikkuse hindamiseks peab potentsiaalne investor tutvuma programmis ja programmi lisadeks olevates finantsaruannetes emitendi tegevust ja finantsseisundit tutvustava informatsiooniga. Nimetatud dokumendid on kättesaadavad ka elektroonilisel kujul vastavalt programmi osas 12 toodud viidetele.

7.2. EMITENDI FINANTSPROGNOOSID

Emitent ei avalikusta majandustulemusi käsitlevaid finantsprognoose.

8. TEAVE EMITENDI OMANIKU, JUHTKONNA JA PERSONALI KOHTA

8.1 TEAVE EMITENDI OMANIKU KOHTA

Emitendi ainuke osa kuulub osaühingule Harustemos (registrikood 10204821, registrisse kantud 28. mail 1997.a., asukoht Türi 10d, Tallinn). Osaühingu Harustemos omanikuks ning osaluse valitsejaks ja osaniku õiguste teostajaks on Märt Vooglaid (isikukood 36810220003). Seoses käimasoleva emitendi ja emitendi osaniku ühendamisega (vt. punkti 7.1.), saab Emitendi omanikuks ning osaluse valitsejaks ja osaniku õiguste teostajaks on Märt Vooglaid.

8.2 EMITENDI JUHTIMINE

8.2.1 EMITENDI NÕUKOGU

Programmi koostamise ajal puudub emitendil nõukogu.

8.2.2 EMITENDI JUHATUS

Emitendi osanikud valivad juhatuse liikmed kolmeks (3) aastaks. Juhatuse tegevuskohaks on emitendi asukoht aadressiga Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik.

2005. aasta lõpus – 2006. aasta esimesel poolel toimunud juhtimisstruktuuri muudatuste tulemusena suurenes juhatuse koosseis ühelt liikmelt kolmele. 2007. aastal otsustas osaühingu Manutent ainuomanik (osaühingu Harustemos kaudu) Märt Vooglaid võtta enda peale Jaak Vende vastutusvaldkonna (arendustegevus) koordineerimise ja lõpetada juhatuse liikme leping härra Vendega. Uueks juhatuse liikmeks valiti alates septembrist 2007 emitendi pearaamatupidaja Ivi Schwarz. Juhatuse liikmed programmi kuupäeva seisuga on:

Märt Vooglaid (isikukood 36810220003) – juhatuse esimees. Märt Vooglaid on osaühingu Manutent juhatuse esimees alates ettevõtte asutamisest 2001. aastal Tema vastutusvaldkonnaks on eelkõige ettevõtte pikaajalise visiooni kujundamine, strateegia loomine ning uute investeerimisotsuste tegemine. Märt Vooglaid`ile kuulub 100% osaühingust Harustemos, mis programmi koostamise ajal omab 100% osaühingust Manutent (vt. punkti 8.1).

Enne osaühingu Manutent asutamist on Märt Vooglaid töötanud rahandusministri nõunikuna (2000-2001), aktsiaseltsi Viru Rand juhatajana (1998), AS-i Kalev peadirektorina ja nõukogu esimehena (1995-1997) ning aktsiaseltsi Talinvest projektijuhina nõustades erastamisprojekte. Alates 2003.a. on Märt Vooglaid ka aktsiaseltsi Tallinna Sadam nõukogu liige. Tema vastutusalaks osaühingus Manutent on kinnisvara arendusprojektide arendusprotsessi juhtimine ja teostuse koordineerimine Eestis, Lätis ja Venemaal. Samuti on Märt Vooglaid vastutav ettevõtte üldjuhtimise eest.

Reimo Raid (isikukood 37211120226) – juhatuse liige. Reimo Raid nimetati juhatuse liikmeks 17. novembril 2005. Tema vastutusalaks on ettevõtte finantsvaldkonna juhtimine ning arendusprojektide ostu- ja müügitehingute sujuv korraldamine.

Aastatel 2004-2005 töötas Reimo HVB Panga Tallinna filiaali asedirektorina. Enne seda rajas (1999) DaimlerChrysler sõidukite finantseerimisele spetsialiseerunud liisingettevõtte, mis võõrandati 2004. aastal Hansapanga grupile. Aastatel 1998-1999 töötas Reimo Raid AS-s Ühendatud Kapital, mis on tegev ka

kinnisvaraarenduses ning sellele eelnevalt (1993-1998) töötas ta AS-i Eesti Hoiupank laenuosakonnas erinevatel ametikohtadel ning AS-i Hoiupanga Liising finantsdirektorina.

Ivi Schwarz (isikukood 47105182711) – juhatuse liige. Ivi Schwarz nimetati juhatuse liikmeks 03. septembril 2007. Tema vastutusalaks on kontserni raamaupidamise nõuetekohane korraldamine.

Ivi Schwarz on töötanud osaühingu Manutent pearaamatupidajana alates ettevõtte asutamisest (2001). Aastatel 1999-2001 töötas Ivi Microlink AS grupis AS Delfi ja aktsiaseltsi Microlink Online pearaamatupidajana, kus tema tööülesandeks oli raamatupidamise töö korraldamine ja Eesti ja Läti tütarettevõtete raamatupidamise korraldamine ning järelvalve. Aastatel 1994-1999 töötas Ivi aktsiaseltsis Baltlink pearaamatupidajana, tema tööülesandeks oli ettevõtte raamatupidamisosakonna korrastamine, kaasajastamine ja raamatupidamise vastavusse viimine kehtivate seadustega.

Mitte ühegi osaühingu Manutent juhatuse liikme vastu ei ole algatatud kriminaalasja.

2006. aastal maksis emitent juhatuse liikmetele tasusid summas 3 311 788 EEK. Emitendi juhtkonna motiveerimiseks on emitendi ainuosanik otsustanud käivitada 4-aastase kestvusega preemiaprogrammi, mille käigus juhatuse liikme Reimo Raid, kes töötab alates novembrist 2006 juhtimislepingu alusel, on lisaks igakuisele juhtimistasule õigustatud saama tulenevalt osaühingu Manutent aastakasumist edukustasu. Emitendi edukustasudeks jaotatava kasumi maksimumsuurus ei ületa 10% üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta kasumist.

8.2.3 HUVIDE KONFLIKTI PUUDUMISE KINNITUS

Emitendi juhatuse liikmetel puudub emitendi ning tema tegevusega seonduvalt huvide konflikt.

8.2.4 EMITENDI JUHTIMIST REGULEERIVAD SÄTTED

Emitendi juhtimine toimub vastavuses äriseadustikuga. Emitendi põhikirjas puuduvad sätted, mis laiendaksid või kitsendaksid juhatuse pädevust võrreldes äriseadustikus sätestatuga. Vastavalt emitendi põhikirjale on emitendi kõigil juhatuse liikmetel ainuisikuline esindusõigus.

8.2.5 INFORMATSIOON HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA JÄRGIMISE KOHTA

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

8.3 EMITENDI PERSONAL

Kinnisvaraarendus on kapitalimahukas, keeruliste protsesside juhtimist nõudev pikaajaline tegevus. Samas ei ole arendustegevus kuigi personalimahukas valdkond kogu kinnisvara arendamise ja loomise protsessis. Seda olulisem on võimeka personali komplekteerimise roll. Emitent usub, et see on hästi õnnestunud, mida kinnitavad senised majandustulemused.

Emitendi strateegia näeb ette oma personalimahu hoidmist võimalikult väiksearvulisena, kuid siiski optimaalsel tasemel. Paljude arendusettevõttele oluliste valdkondade spetsialistide teenused

(projekteerimisteenused, ehituse järelevalve, õigusabi, maksukonsultatsioonid, osaliselt ka raamatupidamisteenused) ostetakse sisse piirkonna parimatelt teenindus- ja nõustamisettevõtetelt.

Manutent kontserni õigusabiteenuseid osutab advokaadibüroo Paul Varul eesotsas vandeadvokaat Aldo Kaljurand`iga. Väljaspool Eestit kasutatakse kohalike tublimate advokaadibüroode abi: Venemaal nõustab emitenti Beiten Burkhardt; Lätis advokadibüroo Gunte, Loze un Cers.

2007. majandusaasta esimesel poolel on Manutent OÜ ja tema tütarstruktuuride personali arv mõnevõrra vähenenud. Osaühingu Manutent riigipõhine juhtimisstruktuur on käesoleva programmi koostamise hetkel viidud optimaalsele tasemele. Kontserni emaettevõte tegeleb finantsressursside juhtimise ja strateegiliste investeerimisotsustega. Riigipõhised valdusettevõtted on aga vastutavad oma riigi investeeringute arendusprotsesside juhtimise eest.

Personalimuudatused emitendis ja tema tütarettevõtetes 2006.a. esimeses pooles

töötajaid	**31.12.2006**	**30.06.2007**	**Muutus**
Manutent OÜ (emaettevõte)	7	6	-1
Manutent Eesti	6	4	-2
Manutent Latvia	6	6	0
Manutent Peterburg	5	4	-1
KOKKU	**24**	**20**	**-4**

9. EMITENDI ÄRITEGEVUS

9.1. EMITENDI KONTSERNI ÄRITEGEVUS

Emitent on kontsernis emaettevõtjaks. Kontserni struktuur on välja toodud käesoleva programmi punktis 11.1. Nii emaettevõtte kui tütarettevõtete põhitegevuse võib kokku võtta järgnevalt:

Emitent tegutseb kinnisvaraarendajana. Nii algab emitendi tegevus üldjuhul atraktiivse arenduspotentsiaaliga hoonestatud või hoonestamata maa soetamisest. Olenevalt vastava sihtturu seadusandluse eripäradest soetatakse kas maaomand, hoonestusõigus või kinnisasja omav ettevõte. Vastav kinnisvara soetatakse selleks riigipõhise *holding*ettevõtte poolt loodud spetsiaalsesse äriühingusse, et eristada selgelt vastava kinnisvara arendamisega seotud tulusid ja kulusid ning tagada vajadusel äriprojekti operatiivse realiseerimise võimalikkus. Koostöös partneritega (arhitektid, linnaplaneerijad ja võimalikud tulevased kliendid) mõeldakse üldjuhul juba enne maa soetamist sellele objektile parim sobilik kasutusotstarve. Vajadusel koostatakse projekteerimisbüroo abiga maale uus detailplaneering. Detailplaneeringu kehtestamisel luuakse koostöös arhitektide ja ehitajatega ehitusprojekt ning jälgitakse selle elluviimist. Kuna emitendi enda kontserni struktuuri arhitektuuribürood ega ehitusettevõtet ei kuulu, tehakse koostööd turul kompetentsete ja usaldusväärsete vastavate valdkondade ettevõtetega.

Arendusobjekti marketingi- ja müügitööga tegeleb ettevõte üldjuhul ise, erandjuhtudel ostetakse teenus sisse. Alternatiivina arendatud kinnisasja müügile võib Manutent OÜ anda ka vara pikaajalisele rendile. Tulenevalt tegevusstrateegiast ei hoita rendivooga projekte siiski pikalt oma portfellis, vaid realiseeritakse pikaajalistele kinnisvarainvestoritele.

Emitendi dünaamiline kapitali kasvatamise strateegia näeb ette võimalust, et arendusjärgus projektid võidakse müüa teistele arendus- või ehitusettevõtetele ka lõpetamata kujul. Selliste otsuste argumentatsiooniks saab siiski olla vaid see, kui sihtturgudelt leitakse uus, kõrgemat edaspidist kapitali tootlust võimaldav arendusprojekt. Seejuures peetakse silmas ka riski ja tootluse suhet ning siht-turgude kinnisvara mõjutavaid pikaajalisi majandusprognoose.

9.1.1 ARENGUD ALATES EMITENDI ASUTAMISEST NING TEOSTATUD PROJEKTID

Allpoolt on toodud ülevaade emitendi poolt soetatud arendusprojektidest ja teostatud tegevustest nende arendusprojektide osas, mis olid käesoleva programmi koostamise hetkeks realiseeritud või suuremas osas realiseeritud. Ülevaade käimasolevatest arendusprojektidest on toodud punktis 11.1., kus on kirjeldatud emitendi tütarettevõtteid, ühisettevõtteid ja nende äritegevust.

EESTI PROJEKTID

Kuni aastani 2006 oli emitendi põhiliseks tegevuspiirkonnaks ainult Eesti, kus viidi läbi terve rida edukaid arendusprojekte:

Türi tn. 10d
2001. aastal renoveeriti endine valgustitetootjale aktsiaseltsile Estoplast kuulunud hoone Tallinnas, Türi tn. 10d. Hoones remonditi kokku 10 000 m² erineva otstarbega äripindasid – kaubanduseks, tootmiseks ja büroodeks. Pärast hoone renoveerimist müüdi hoone välisinvestoritele.

Aia 4/ Vana-Viru 13
2002. a. Märtsis osteti kinnistu suurusega 2000 m2, aadressil Aia 4/Vana-Viru 13. Kinnistul asusid puithooned millel olid kehtivad rendilepingud. Samal aastal algatati detailplaneering elamu- ja ärimaja ehitamiseks kinnistule. 2004. aasta juulis müüdi kinnistu koos uue kehtestatud detailplaneeringu ja projektiga kohalikule investorile (osaühing Pitek Arendus). Uue detailplaneeringu alusel oli ehitusmaht c 5000 m2 .

Narva mnt. 7
2001. aasta lõpus soetati perspektiivne hoonestatud kinnistu Tallinna südalinnas aadressiga Narva mnt. 7, mis varasemalt kuulus kaubanduskontsernile ETK. Tegemist oli 1980. aastal ehitatud kontorihoonega kaubanduspindadega esimesel korrusel, kogupinnaga ca 10 000 m^2, mis oli ostuhetkeks moraalselt vananenud. Emitent tellis uue detailplaneeringu ning rekonstrueerimisprojekti, nähes võimalust täiendavate lisakorruste ehitamisega suurendada hoone mahtu ligi 50%.

Enne ehitustööde alustamist 2005. aastal, müüs osaühing Manutent hoone koos uue projektiga kohalikele investoritele, kes on emitendi poolt välja töötatud kontseptsiooni tänaseks realiseerinud.

Hotell Central
2001. aastal soetas osaühing Manutent veel ühe arendusperspektiiviga hoone Tallinna südalinnas aadressiga Narva mnt 7c, mis on tegutsenud hotellina „Central". Emitent tellis juurdeehitus- ja rekonstrueerimisprojekti ja koostöös hotelli operaatoriga Reval Hotel Group renoveeriti kõik hotelli teeninduspinnad (restoranid, kohvikud, fuajee), samuti ehitati välja katusekorrus täiendavateks hotellitubadeks. Kokku suurendati hotellihoone mahtu 8 000 m^2-lt ligi 15 000 m^2-ni ning arenduse lõppedes 2003. aastal müüdi hotellihoone operaatorfirmale, kes avas seal kaasaegse 3-tärni hotelli.

Admirali Maja
2003. aastal soetas osaühing Manutent kinnistu aadressiga Ahtri 6a, kus asus väike väheväärtuslik 3-korruseline hoone. Emitent tellis kinnistule detailplaneeringu ning koostöös Merko Gruppi kuuluva kinnisvara arendusettevõttega E.L.L Kinnisvara AS ehitati kaasaegne multifunktsionaalne 11-korruseline hoone kogupinnaga 24 000 m^2. Tegemist oli esimese arendusprojektiga Tallinnas, kus lisaks ülemisel kolmel korrusel asuvatele korteripindadele müüdi hoone valmimisajal ka kõik büroopinnad ja ka parkimiskohad. Admirali Maja nime kandev hoone valmis 2005. aasta alguses.

Ülemiste Elurajoon
2003. aastal soetas osaühing Manutent tütarettevõte OÜ Ülemiste Elurajoon perspektiivsed arendusmaad Harju maakonnas Rae vallas kokku ligi 25-hektarilisel maatükil. Maa-alale telliti terviklik detailplaneering, mis nägi ette kolmekordsete korrusmajade, ridamajade ja paariselamute ehitamise. Ligikaudu pool soetatud maatükist müüdi pärast detailplaneeringu kinnitamist paariselamuid ja ridamaju tootvale ja püstitavale ettevõttele „Soome Maja". OÜ Ülemiste Elurajoon ise jäi lõpuni arendama korterelamutest ja galeriimajadest koosnevat elamurajooni kokku 324 korteriga. Märtsis 2005 alustati esimeste kortermajade ehitamist ning aasta lõpus said esimesed uued korteriomanikud juba sisse kolida. Kokku 14 korterelamust koosnev projekt lõpetati 2006. aastal. 2007.a. alguses ehitati lõpuni ja realiseeriti veel täiendavalt kolm galeriimaja. Programmi koostamise hetkeks jäi veel müüa kaks eramukrunti ning üks detailplaneeringuga galeriimaja ehitamise võimalusega kinnistu, mis kavatsetakse realiseerida antud kujul.

Rotermanni kvartal
2004. aastal alustas osaühing Manutent laiaulatuslikku arendusprojekti Tallinna kesklinnas Rotermanni kvartalis, kus omandati 1,4 hektari suurune maatükk. Korraldati arhitektuurikonkurss ja telliti detailplaneering rohkem kui 55 000 m² uue äri- ja elamispinna rajamiseks üliperspektiivsesse kvartalisse Tallinna vanalinna ja reisisadama vahelisel alal. 2006. aastal algasid esimese etapi ehitustööd, mis tänaseks on jõudnud lõppjärku. Emitent müüs arendusprojekti 2006. aasta teises pooles seoses ümberkorraldustega ettevõtte aktsionäride ringis. Senine 50% osanik osaühingus Manutent - U.S. Invest aktsiaselts võõrandas oma osaluse osaühingule Harustemos, millest sai emitendi 100%-line osanik. Samas võõrandas emitent U.S. Invest aktsiaseltsile talle kuulunud Rotermanni kvartalit arendanud tütarettevõtte Rotermann Eesti OÜ-u ja veel mõned arenduseks soetatud maad Läti Vabariigis.

Rannamõisa Elurajoon
2004. aastal soetas osaühing Manutent Haabersti linnaosas Tallinnas 10 hektari suuruse perspektiivse maatüki. Planeeritud „Rannamõisa Elurajooni" nime kandvale maatükile kavandati mitmeid kuni 30-korruseliseid korterelamuid ja kaubanduskeskuse ehitust. Erinevate läbirääkimiste käigus ehitusettevõtetega ja koha vastu huvi tundnud jaekaubandusettevõtetega tekkinud pakkumiste tulemusena otsustati maatükk müüa enne aktiivse arendustegevuse algust kahes osas. Elamumaa ostis ehitusettevõte osaühing NCC ja kommertskinnistu aktsiaselts Norma Grupp.

Vilmsi
2006. aasta septembris võõrandas emitendi tütarettevõte OÜ Manutent Eesti emitendi omanikettevõttele osaühingule Harustemos osaühingu Admirali Korterid, kes omab arendusperspektiiviga kinnistuid Tallinnas Vilmsi tänaval. Emitendilt telliti detailplaneeringu algatamine nimetatud kinnistutel. 2007. aasta juunis antud ülesanne täideti. Programmi koostamise hetkeks oli Admirali Korterid OÜ algatatud detailplaneeringuga kinnistud realiseerinud.

Urda
Emitendi tütarettevõtja Tammlaane OÜ soetas 3,8 hektarilise kinnistu Tänassilma Tööstuspargi piirkonnas vahetult Pärnu maantee ääres 2005.a. detsembris eesmärgiga rajada sinna ehitusmaterjalide kauplus-ladu ning anda hoone rendile mõnele suuremale Eestis tegutsevale kaubandusketile. Alternatiivse võimalusena nägi emitent ette arendusmaa müüki pärast detailplaneeringu kehtestamist. Maa detailplaneering on algatatud. Tekkinud ostuhuvi ja atraktiivse hinna tõttu realiseeris OÜ Manutent Eesti kinnistu omanikfirma osade müügi teel Talleksi grupile 2007 aasta aprillis.

LÄTI PROJEKTID

2005. aastal asutas osaühing Manutent valdusettevõtte Manutent Latvia SIA, mille eesmärgiks said investeeringud Läti kinnisvaraarenduse turul. 2005. aastal soetati ka esimesed arendusprojektid.

Juglas
Manutent Latvia soetas 2005. aastal tütarettevõtte Man Investment SIA (osalusega 67%). Man Investment soetas Riia äärelinnas, Juglase metsa ääres maa suurusega 4,5 ha. millest 3,5 ha müüdi juulis 2005 osaühingule NCC kasumiga 2,1 miljonit eurot. Järelejäänud maatükile oli projekteeritud ja eelrendileping sõlmitud Falck Latvia hoone ehituseks, kuid seoses osaühing Manutent omanike struktuuri muutusega 2006. aastal võõrandati 67% osasid vähemusosanikule aktsiaseltsile U.S. Invest hinnaga 0,5 miljonit eurot.

Emitendi hilisematest programmi koostamise hetkel talle kuuluvatest arendusperspektiiviga soetatud kinnistutest on juttu programmi punktis 11.1., kus on toodud ülevaade emitendi seni tegutsevatest tütarettevõtetest.

Muud olulised arengud alates emitendi asutamisest

Kommertspaberite emissioon
29. septembril 2006.a. emiteeris osaühing Manutent 90,31 miljoni krooni väärtuses kommertspabereid. Kommertspaberid emiteeriti diskonteeritud väärtusega ja aastase tähtajaga. Kommertspaberite emissioonist tulenevate nõuete tagamiseks seati finantspant OÜ Manutent Eesti, OÜ Starbrite ja OÜ Ülemiste Elurajoon osadele emissiooni korraldaja kasuks, milleks oli aktsiaselts SEB Eesti Ühispank. Seoses OÜ Starbrite ja OÜ Manutent Eesti ühinemisega, on programmi koostamise seisuga OÜ Starbrite osad finantspandi alt vabastatud.

10. jaanuaril emiteeris emitent täiendavalt 9,69 miljoni krooni väärtuses kommertspabereid. Kommertspaberid emiteeriti diskonteeritud väärtusega ja varasema emissiooniga sama tähtajaga (28. september 2007).

Emissioonist laekunud vahendeid kasutati Beteks NK SIA-s täisosaluse soetamiseks, käimasolevate arendusprojektide planeerimisfaasi kassavoo finantseerimiseks, Venemaa hotelliprojekti täiendavaks finantseerimiseks, 2005. aasta eest tasutud dividendide väljamaksmisel tasumisele kuulunud tulumaksu tasumiseks ning osaühingu Manutent üldkassavoo lühiajaliste kõikumiste finantseerimiseks. Osaliselt moodustavad kaasatud vahendid endiselt ettevõtte likviidsusreservi võimalike heade ostuvõimaluste ärakasutamiseks uutesse arendusprojektidesse sisenemisel või täiendavate omafinantseerimisvajaduste katmiseks tulenevalt võimalikest arendusprojektide ajakavade venimistest või ka pankade laenupoliitika muutustest konservatiivsuse suunas. Likviidsusreserv on osaliselt paigutatud lühiajalistesse intressiteenivatesse laenudesse intressimääraga, mis ületab kommertspaberite intressimäära. Laenude saajad on usaldusväärsed krediidikõlbulikud ettevõtted, kelle võime kiiresti vajadusel laen tagastada on emitendi poolt kontrollitud. Emitendi poolt väljastatud laenude kohta leiab täpsemat infot punktis 10.5. Osa likviidsusreservist on rahaliste vahenditena emitendi kontserni pangakontodel. Lisaks sellele on likviidsusreservi vahendeid investeeritud mahus 10 miljonit krooni likviidsetesse börsil noteeritud omandiväärtpaberitesse ning mahus 5 miljonit krooni väärismetallidesse.

Dividendide väljamaks ja dividendide tulumaks
2006. aasta teisel poolel deklareeriti ja maksti välja omanikutulu summas 85 miljonit krooni, mis moodustab 37% 2005.a. teenitud kasumist. Koos dividendide tulumaksuga (21 miljonit krooni) vähendas nimetatud tehing ettevõtte 2006. aastaks kogunenud omakapitali vahendite mahtu juhul, kui dividende ja dividendide tulumaksu ei oleks makstud, 24% võrra. Dividendide väljamaks ei mõjutanud oluliselt ettevõtte likviidsust, kuna samasse perioodi jäi emitendi poolt 2005. aastal väljalaenatud vahendite tagasilaekumine summas 74 miljonit krooni.

2007. aasta teisel poolel deklareeriti ja maksti välja omanikutulu summas 16,1 miljonit krooni, mis moodustab 21% 2006.a. teenitud kasumist. Nimetatud dividendideks makstud summadega ei kaasnenud tulumaksu tasumise kohutust, kuna dividendide maksmise allikas oli eelnevalt maksustatud tulumaksuga Läti Vabariigis.

9.1.2. TEAVE KAASATAVATE VAHENDITE KASUTAMISE KOHTA

Esmasel emissioonil võlakirjade emiteerimise teel kaasatavaid vahendeid kasutatakse emitendi põhitegevuseks vajalike investeeringute finantseerimise jätkamiseks samas mahus võrreldes varasema kommertspaberite emissiooniga 29. septembril 2006 ja lisaemissiooniga 10. jaanuaril 2007, kogumahus 100 miljonit krooni, lunastamistähtajaga 28. september 2007 (vt. punkti 9.1.1: „Kommertspaberite emissioon").

Nimetatud kommertspaberite emissioonist laekunud vahendeid kasutati Beteks NK SIA-s täisosaluse soetamiseks, samuti käimasolevate arendusprojektide planeerimisfaasi kassavoo finantseerimiseks, Venemaa hotelliprojekti täiendavaks finantseerimiseks, 2005. aasta eest tasutud dividendide väljamaksmisel tasumisele kuulunud tulumaksu tasumiseks ning osaühingu Manutent üldkassavoo lühiajaliste kõikumiste finantseerimiseks. Osaliselt moodustavad kaasatud vahendid ettevõtte likviidsusreservi võimalike heade ostuvõimaluste ärakasutamiseks uutesse arendusprojektidesse sisenemisel.

Järgnevatel emissioonidel programmi raames kaasatavaid vahendeid kasutatakse emitendi põhitegevuseks vajalike investeeringute finantseerimiseks.

9.2. TURG JA KONKURENTSIASEND

9.2.1. MAJANDUSKESKKOND JA KINNISVARATURG EMITENDI SIHTTURGUDEL

Manutent grupi investeeringud Eestis ja Lätis on suunatud peamiselt elamu- ja büroopindade otstarbelise arenduspotentsiaaliga kinnistute soetamiseks. Peterburis seevastu on põhiinvesteeringud suunatud hotelliarendusse ning seal on emitendi peamine ülesanne oskuslikult juhtida ehitusprotsessi riske ning suhteid linna- ja riigiasutustega. Eelkõige eelnevast on lähtutud alltoodud majanduskeskkonna kirjeldamisel.

Ülikiire arenguga silma paistnud Balti riikide majanduskasv näitas 2007. aasta esimesel poolaastal esimesi jahtumise märke.

Majanduskasv Eestis oli 2007. aasta esimeses kvartalis 9,8% (2006 1. kv 11,7%). Läti sama perioodi majanduskasv oli 11,2% (2006 1. kv 13,1%). Inflatsiooni vaadeldavates riikides on samas jõudsalt kasvamas. Lisaks sellele, eelkõige Läti majandust ohustab ülikõrge jooksevkonto defitsiit, mis moodustab juba kuni veerandi riigi SKP-st. Eelkõige selle tõttu alandasid reitinguagentuur S&P 2007. aasta alguses Läti riigireitingut tasemelt A- BBB+-le. Läti Valitsus on tarbimise ohjamise eesmärgil vastu võtnud mitmeid meetmeid, millel on jahutav mõju kinnisvaraturule. Neist olulisimat mõju avaldab asjaolu, et pankadel keelati laenuvõime hindamisel arvestada sissetulekuid, mille pealt tasutud tulumaks ei kajastu esitatud maksudeklaratsioonis. Oma mõju laenukasvu pidurdumisele avaldab ka pankadevahelise laenuturu intressimäära Euribor kasv enam, kui kahekordseks võrrelduma paari aasta taguse intressimääraga.

Kartus ülekuumenenud majanduse tagajärgede ees on muutnud enamuste turul tegutsevate pankade laenupoliitikat konservatiivsemaks: arenduspotentsiaaliga maade soetamise finantseerimine on praktiliselt lõpetatud ning ehitustegevuse finantseerimise juures nõutakse suuremaid omafinantseerimise määrasid. See sunnib kinnisvara-arendajaid vähendama üheaegselt ehitusprotsessis olevate hoonete mahtu ning võimalusel jagama arendatavad ehitusmahud väiksemateks osadeks. Väga paljud kinnisvara

arendajad püüavad müüa oma arendusmaid ja -projekte olemasoleval kujul püüdes niimoodi likviidsust tekitada teiste küpsemas arenguastmes olevate projektide edasiarendamiseks.

Senini pidevat kasvutendentsi näidanud eluasemete hinnad stabiliseerusid esimesel poolaastal, samas on oluliselt kasvanud uute eluasemete pakkumine. Eluasemete keskmine müügiperiood on oluliselt pikenenud. Kasvanud pakkumine eluasemeturul parandab oluliselt eluaseme ostjate võimalusi leida sobiva kvaliteediga ja infrastruktuuriga eluase. Kvaliteet ja asukoht hakkavad senisest enam mõjutama eluaseme hindade diferentseeritust.

Sarnaselt eluasemetega ei ole veel oluliselt avardunud büroopindade turg. Kesklinna büroopindade osas võib endiselt täheldada teatavat pakkumiste vähesust, kuigi uusi arendusprojekte on ka siin vallas valmimas. Tulenevalt muutustest turuolukorras kaalub ka emitent pidevalt võimalusi teha parim valik arendatava kinnisvara sihtotstarbe vahel.

Erinevalt eluaseme müügihindade stabiliseerumisest, ehitushinna kasv oli 2007. aasta esimeses pooles progresseeruv. Võrrelduna 2006.a. teise kvartaliga kasvasid ehitushinnad 2007. a. teises kvartalis 29% Lätis ja 15% Eestis. Teisel poolaastal on oodata siiski ka ehitushindade stabiliseerumist, sest ehituse finantseerimiseks võimelisi tellijaid jääb oluliselt vähemaks. Samas kulutused tööjõule ehituses saavutanud Euroopa Liidu keskmisega võrreldava taseme.

Ülalkirjeldatud kolm tegurit: pankade laenupakkumise ahenemine, ehitushindade kasv ja müügihindade stabiliseerumine koos müügiperioodi pikenemisega – on tekitanud kinnisvaraarenduse turul ohtliku olukorra, kust edukalt suudavad väljuda ettevõtted, kes suudavad säilitada likviidsuse ja suudavad teenindada tehtud investeeringutega seotud laenu- ja ülalpidamiskulusid. Kapitali tootlusnäitajate alanemine lähema paari aasta jooksul on Baltikumi kinnisvara-arendus turul paratamatu.

Venemaa majandust iseloomustasid 2007. a. esimesel poolaastal järjest tugevnevad majandusnäitajad: SKP kasvas esimeses kvartalis aasta baasil 7,9%. Tugev kasv on põhjustatud suurest kapitali sissevoolust ja tugevast eelarvepoliitikast. Rahapakkumine Venemaal on kasvanud aastaga 57% põhjustades survet ka intressimäärade alanemiseks. Sealhulgas kasvab jätkuvalt pankade hulk, kes on valmis pakkuma laenu kinnisvaraarenduseks. Suured investeeringud ja tugev tarbimine suurendavad majanduskasvu ka lähemas tulevikus. See annab soodsa pinnase kinnisvara hindade kasvuks kuid kasvatavad samas ka ehitushindu.

Positiivset trendi investorite usaldusväärsuse kasvust turu suhtes näitab turu keskmine tootlus (*yield*), mis on olulisel võrreldes varasemaga langenud. Juba 2006. aastal olid kommertskinnisvara tootlusnäitajad langenud vahemikku 9-11%. On ootuspärane, et emitendi poolt arendatav hotell võib leida tulevikus uue omaniku tootlustasemelt 7-8%.

9.2.2. EMITENDI KONKURENTSIASEND

Osaühing Manutent on Eesti turul üks suuremaid ainult kinnisvaraarendusele spetsialiseerunud ettevõtteid. Emitendi positsioon arenduspotentsiaali poolest on ka Läti turul olulise kaaluga. Peterburi turul tegutseb emitent esialgu nišiettevõttena, kelle investeeringud on suunatud kommertskinnisvara arendusse. Samas on emitendi näol tegemist ühega vähestest Baltikumi kinnisvaraarendajatest, kes on suutnud Venemaa turule edukalt siseneda.

Emitendi konkurentsi positsiooni erinevatel turgudel, kus Emitent on aktiivne, on siiski väga raske ühese kriteeriumi järgi hinnata, kuna nimetatud riikides ei ole välja töötatud metoodikat ega statistikat sellise konkurentsipositsiooni määramiseks turul. Kinnisvaraarendus Baltikumis on populaarne tegevusvaldkond ja turuosalisi on väga palju. Samas on kinnisvaraarenduse protsess pikaajaline (ca 5-7 aastat) hõlmates nii detailplaneerimise, projekteerimise, ehituse kui ka valmistoote realiseerimisfaasi. Sageli tehakse tehinguid arendusobjektidega arendusprotsessi kestel. Emitent omandab arendusprojekte nii arendusprotsessi algfaasis (detailplaneeringuta) kui ka protsessi kestel. Samuti on ajalooliselt realiseeritud arendusprojekte nii lõpuni arendatuna kui ka poole arendusfaasi pealt.

Osaühing Manutent saavutas 2005.a. päevalehe „Äripäev" poolt koostatud Eesti ettevõtete edetabelis esikoha, kui parim Eesti ettevõte. Samuti võitis emitent parima kinnisvaraettevõtte tiitli. Aluseks olid võetud ettevõtete 2005. aasta majandusnäitajad vastavalt esitatud aastaaruannetele.

Kuna kinnisvaraarenduses tehakse eriti pikaajalise mõjuga otsuseid, on emitent pidanud väga oluliseks ennetada oma otsustega turgu valdavaid trende. Praegusel ajal kajastub see emitendi Eestisuunaliste investeeringute peatamises (kuid mitte investeeringute väljaviimises) ning keskendumises eelkõige arengustaadiumis Eestist tagapool olevatele turgudele nagu Venemaa.

9.3. EMITENDI OLULISED LEPINGUD

Emitent ei ole sõlminud ühtegi põhitegevusega mitteseotud lepingut, mis avaldaks olulist mõju emitendi võimele täita oma kohustusi, mis tulenevad programmi raames emiteeritavatest võlakirjadest. Samuti puuduvad emitendil äritegevust või kasumit oluliselt mõjutavad patendid ja litsentsid.

9.4. ARBITRAAŽI- JA KOHTUVAIDLUSED

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

9.5. EMITENDI ARENGUVÄLJAVAATED

Emitent kavatseb ka tulevikus jätkata agressiivse ning turumõjudele kiiresti reageeriva kinnisvaraarenduse ettevõttena. Emitendil ei ole kavatsust väljuda senistelt sihtturgudelt, samas hindab emitent pidevalt sihtturgude riski ja tootluse suhet ning reageerib vastavate investeeringute ümberpaigutustega. Spetsiifiliste tururiskide maandamiseks ei ole siiski plaanis erinevate sihtriikide arvu vähendada, pigem näeb emitent ette võimalust siseneda veel ühele täiendavale turule. Maailmamajanduse globaalsete mõjurite tunnetamiseks kinnisvaraturu suhtes kavatseb emitent edaspidi senisest põhjalikumalt jälgida ka alternatiivsete investeerimisvõimaluste tootluse ja riski suhet. Likviidsuse hoidmiseks on kavas veelgi suurendada likviidset investeerimisportfelli.

Alates viimasest auditeeritud majandusaasta aruande avalikustamisest ei ole emitendi väljavaadetes olnud mingeid kahjulikke muudatusi ega toimunud olulisi emitendi arenguväljavaateid mõjutavaid sündmusi välja arvatud üldist majanduskliimat ja kinnisvaraturgu jahutavad sündmused Balti riikide makromajanduse väljavaadetes.

10. EMITENDI INVESTEERIMISPOLIITIKA

10.1. INVESTEERIMISPOLIITIKA

Manutent kontsern on riskide hajutamise ja arengupotentsiaaliga turgude võimaluste ärakasutamise huvides oma tegevust viimasel ajal geograafiliselt laiendanud. Kui veel 2005. aastal oli emitendi põhiturg Eesti, siis nüüd on investeeringud jaotatud võrdselt kolme sihtturu vahel Eestis, Lätis ja Venemaal. Kuna kiire geograafilise arenguga kaasnevad ka teatavad turule sisenemise ja uue personali värbamisega seotud riskid ning püsikulud, peab emitent seda geograafilist turgude mahtu, arvestades praeguse kapitali mahuga, optimaalseks. Täiendav laienemine ühele sihtturule on siiski veel võimalik. Selleks on emitent uurinud nii Ukraina, kui ka Leedu kinnisvaraturu arengupotentsiaali ning on uurimas Valgevene potentsiaali ja võimalusi täiendavateks investeeringuteks Venemaal.

Ülevaade emitendi käimasolevatest arendusprojektidest

Projektiettevõte	Asukoha-riik	Projekti nimetus	Manutendi osalus projektis	Oodatav kogumaksumus, milj EUR	Realiseeri-misväärtus, milj. EUR	Realiseeri-misaasta	Ehitus-maht, m2	Kavandatud sihtotstarve
Teatri Maja OÜ	Eesti	Est 7	50%	39	58	2 010	22 000	Kaubandus- ja elamispinnad
TCG Kinnisvara OÜ	Eesti	Järvevana	100%	15	22	2 010	13 000	Elamispinnad
Admiral Property SIA	Läti	Ellipse	50%	69	86	2 010	35 000	Elamispinnad
Beteks NK SIA	Läti	Jurmala	100%	90	120	2008-2 011	60 000	Elamispinnad
Otel Plus OOO	Peterburg	Hotel+	100%	33	38	2 008	15 000	Hotell
Kokku				**246**	**324**		**145 000**	

Lisaks kapitalipaigutustele erinevatele sihtturgudele jälgib emitent ka üksikusse projektidesse tehtud investeeringute riskikontsentratsiooni portfellis ning hajutab riske arendades erineva kasutusotstarbega kinnisvara. Arendamisel on nii eluasemeid, büroopindu kui ka kaubanduspindu ja üks hotelliprojekt.

10.2. ÜLEVAADE EMITENDI PIKAAJALISEST INVESTEERIMISKAVAST

Emitendi omavahendite investeeringud arendusprojektidesse seisuga 30.06.2007 ja prognoositav järgneva 4 aasta vaba kassavoog (milj EUR)*

Projektiettevõte	Asukohariik	Projekti nimetus	Manutendi osalus projektis	Investeeritud omakapital***	Osa-tähtsus	Prognoositav järgneva 4 aasta kassa-voog	Projekti oodatav puhastulu kassavoo laekumisena	Osa-tähtsus
Teatri Maja OÜ**	Eesti	Est 7	50%	4,6	25%	14	9,4	16%
TCG Kinnisvara OÜ	Eesti	Järvevana	100%	0,1	1%	7	6,9	12%
Admiral Property SIA**	Läti	Ellipse	50%	4	21%	12,2	8,2	14%
Beteks NK SIA	Läti	Jurmala	100%	4,2	22%	34,2	30	51%
Otel Plus OOO	Peterburg	Hotel+	100%	5,8	31%	10,6	4,8	8%
Kokku				**18,7**	**100%**	**78**	**59,3**	**100%**

*) Toodud tabel põhineb emitendi juhtimisinfo arvestusele ja ei ole üheselt võrreldav emitendi majandusaasta aruandes toodud infoga.

**) Tulenevalt konsolideerimispõhimõtetest on ühisettevõtete kapitalimahud kajastatud 50%-s mahus.

***) Investeeritud omakapitali all on silmas peetud nii emitendi poolt paigutatud osakapitaliinvesteeringut kui ka projekti finantseerimiseks antud omaniku laenu.

Emitent lähtub pikaajaliste investeerimisplaanide tegemisel eeldustest, et soetatud arenduspotentsiaaliga kinnistud arendatakse lõpuni, st. ehitatakse valmis kavandatud uued pinnad ja müüakse need maha. Siiski võidakse riskide hajutamiseks ja kapitali tootluse maksimeerimise eesmärgil realiseerida pooleliolev arendusprojekt kas täielikult või tervikuna. Selliseks otsuseks võib olla mitmeid põhjuseid - soovitakse teha kõrgema tootluspotentsiaaliga investeeringut, püütakse riske sihtturgude vahel ümber jagada või tagada teiste käimasolevate arendusprojektide jätkusuutlik finantseerimine.

10.3. INVESTEERINGUTE FINANTSEERIMINE

Emitendi investeeringute finantseerimise olulisemateks allikateks on omakapital ning pangalaenud, väiksemal määral ka võlakirjad ja võlakiriid. Omakapitali osakaal investeeringute finantseerimisel langes 2006. aasta teises pooles tänu läbiviidud üheaastase võlakirii emissioonile, parandades kapitali struktuuri lähemale optimaalsele tasemele. Ettevõttel ei ole kavas omakapitali arvelt investeeringute finantseerimise proportsiooni oluliselt tõsta, sest võõrkapitali kaasamine kapitalistruktuuri tagab ettevõtte omanikele suurema omakapitali tootluse ja alandab samal ajal ettevõttesse investeeritud kapitali kogumaksumust. Pikaajaliselt on emitendil kavas hoida omakapitali/võõrkapitali suhet bilansis *ca* 30/70.

Emitent on finantseerinud oma projekte erinevate pankade kaudu. Käesoleval ajal on toimivad laenulepingud sõlmitud nii aktsiaseltsiga Hansapank, AS-ga UniCredit Bank Latvia kui ka AS-ga DnB NORD Banka Latvia. Võlakirjade programmi osas tehakse koostööd aktsiaseltsiga SEB Eesti Ühispank. Lai ring erinevaid laenufinantseerijaid, kes tunnevad emitendi äritegevust, mõjub riski maandavalt tingimustes, kus on vaja kaasata täiendavaid laenuvahendeid. Emitent ei ole sõltuv üksiku finantsgrupi nägemusest ja hinnangust oma käekäigu ja riskide osas.

Manutent grupi investeeringud projektidesse ja nende finantseerimise allikad seisuga 30.06.2007, milj EUR)*

Projektiettevõte	Asukohariik	Projekti nimetus	Manutendi osalus projektis	Investeeritud omakapital***	Kaasatud laenu-vahendid	Investeeringud kokku	Osa-tähtsus	Laenu-kordaja
Teatri Maja OÜ**	Eesti	Est 7	50%	4,6	3,2	7,8	17%	41%
TCG Kinnisvara OÜ	Eesti	Järvevana	100%	0,1	0,3	0,4	1%	75%
Admiral Property SIA**	Läti	Ellipse	50%	4	5,5	9,5	21%	58%
Beteks NK SIA	Läti	Jurmala	100%	4,2	4,7	8,9	20%	53%
Otel Plus OOO	Peterburg	Hotel+	100%	5,8	13	18,8	41%	69%
Kokku				**18,7**	**26,7**	**45,4**	**100%**	**59%**

*) Toodud tabel põhineb emitendi juhtimisinfo arvestusele ja ei ole üheselt võrreldav emitendi majandusaasta aruandes toodud infoga.
**) Tulenevalt konsolideerimispõhimõtetest on ühisettevõtete kapitalimahud kajastatud 50%-s mahus.
***) Investeeritud omakapitali all on silmas peetud nii emitendi poolt paigutatud osakapitaliinvesteeringut kui ka projekti finantseerimiseks antud omaniku laenu.

10.4. ÜLEVAADE VÕETUD KOHUSTUSTEST

Emitendi võetud kohustused seisuga 30.06.2007

Ettevõte	Asukoha -riik	Projekti nimetus	Manuten-di osalus projektis	Laenu andja	Laenu otstarve	Laenu-limiit, milj EEK	Laenu jääk, milj EEK	Tähtaeg	Intress, p.a.	Tagatised
Teatri Maja OÜ*	Eesti	Est 7	50%	Hansapank Eesti	ostulaen	50,0	50,0	14.10.2007	6k Euribor+ 1,9%	hüpoteek Estonia pst 7, Tallinn
TCG Kinnisvara OÜ	Eesti	Järvevana	100%	Hansapank Eesti	arendus-laen	4,1	4,1	27.12.2007	4,70%	hüpoteek Järvevana tee 7b, Tallinn
Admiral Property SIA*	Läti	BD11	50%	Unicredit Bank Latvia	ostulaen	86,7	86,7	1.03.2008	3k Euribor+ 1,9%	hüpoteek Balasta Dambis 11, Riia; Manutent OÜ intressikulude makse garantii 50% ulatuses intressinõudest.
Manutent Latvia SIA	Läti	Jurmala	100%	DnB Nord Banka	ostulaen	78,2	60,9	1.06.2009	3k Euribor+ 1,5%	Beteks NK SIA osade pant ja OÜ Manutent maksegarantii
Otel Plus OOO	Peterburg	Hotel+	100%	Hansapank	ehitus-laen	236,3	204,3	10.03.2014	6k Euribor+ 7%	Otel Plus OOO osade pant ja OÜ Manutent maksegarantii registerpant OÜ Manutent Eesti, ja OÜ Ülemiste Elurajoon osadele
Manutent OÜ	Eesti	-	100%	Kommerts-paberid	määratle-mata	97,6	97,2	28.09.2007	10,00%	
Manutent OÜ	Eesti	-	100%	Järelmaksu ga o-m leping	Kaup müügiks	1,3	1,3	31.08.2007	4,5%	Kaup (sõiduk)
Kokku						**554,2**	**504,5**			

*) Antud ühisettevõtete laenudest kajastab emitent bilansis vastavalt konsolideerimispõhimõtetele 50% laenu kogumahust.

Osaühing Manutent on väljastanud garantiikirja aktsiaseltsi Hansapank kasuks, tagamaks viimase poolt väljastatud garantiid SOK Holding OY kasuks summas 4,5 miljonit eurot. Nimetatud garantiiga tagatakse SOK Holding OY-le tema poolt Peterburi hotelli sisustamiseks soetatud mööbli ja seadmete väljaost emitendi poolt juhul, kui mingil põhjusel peaks katkema poolte vahel sõlmitud hotelli rendilepingu eelleping.

10.5. ÜLEVAADE EMITENDI POOLT ANTUD LAENUDEST

Emitendi poolt konsolideerimisgrupist väljapoole antud laenud seisuga 30.06.2007

Laenu saaja	Asukohariik	Laenu jääk, milj krooni	Intress, p.a.	Tähtaeg	Tagatis
Harustemos	Eesti	26 705 171	4%	15.09.2007	osade pant
Mari Liis Ilover	Eesti	300 000	15%	31.12.2007	käendus
GKG Investeeringute	Eesti	5 000 000	12%	21.02.2008	tagatiseta
Admirali Korterid	Eesti	5 645 000	10%	30.12.2007	tagatiseta
Margus Puis	Eesti	12 760 416	10%	31.12.2007	kinnisvara
Miroslav Berezovski	Eesti	7 647 410	4%	31.12.2007	kinnisvara
Kokku		**58 057 997**			

Laenude saajad on usaldusväärsed krediidikõlbulikud ettevõtted, kelle võime kiiresti vajadusel laen tagastada on emitendi poolt kontrollitud.

Osaühing Harustemos ja Admirali Korterid OÜ on emitendi osanikuga seotud ettevõtted. Emitendi juhatus omab selget ülevaadet nimetatud laenusaajate laenu teenindamise võimetest. Nende ettevõtete poolt võetud laenude tagasimakse allikaks on tulud, mis laekusid osaühingu Harustemos tütarettevõttele Admirali Korterid OÜ-le kuuluvate kinnistute müügist augustis 2007. Programmi koostamise hetkel oli emitendile tagasi laekunud juba laen OÜ-le Admirali Korterid ja osaühingule Harustemos.

Margus Puis on emitendi juhtkonna liige. Margus Puisile ja Miroslav Berezovskile väljastatud laenud on seotud emitendi ärihuvidega Venemaal. Laenude tagatiseks on panditud laenuga soetatud ja parendatud korteriomandid Venemaal. Laenude tagasimaksmise tähtajaks on tõenäoline, et nimetatud korteriomandid realiseeritakse.

GKG Investeeringute AS-i krediidivõime on emitendi varasematele kogemustele tuginedes piisavalt hea.

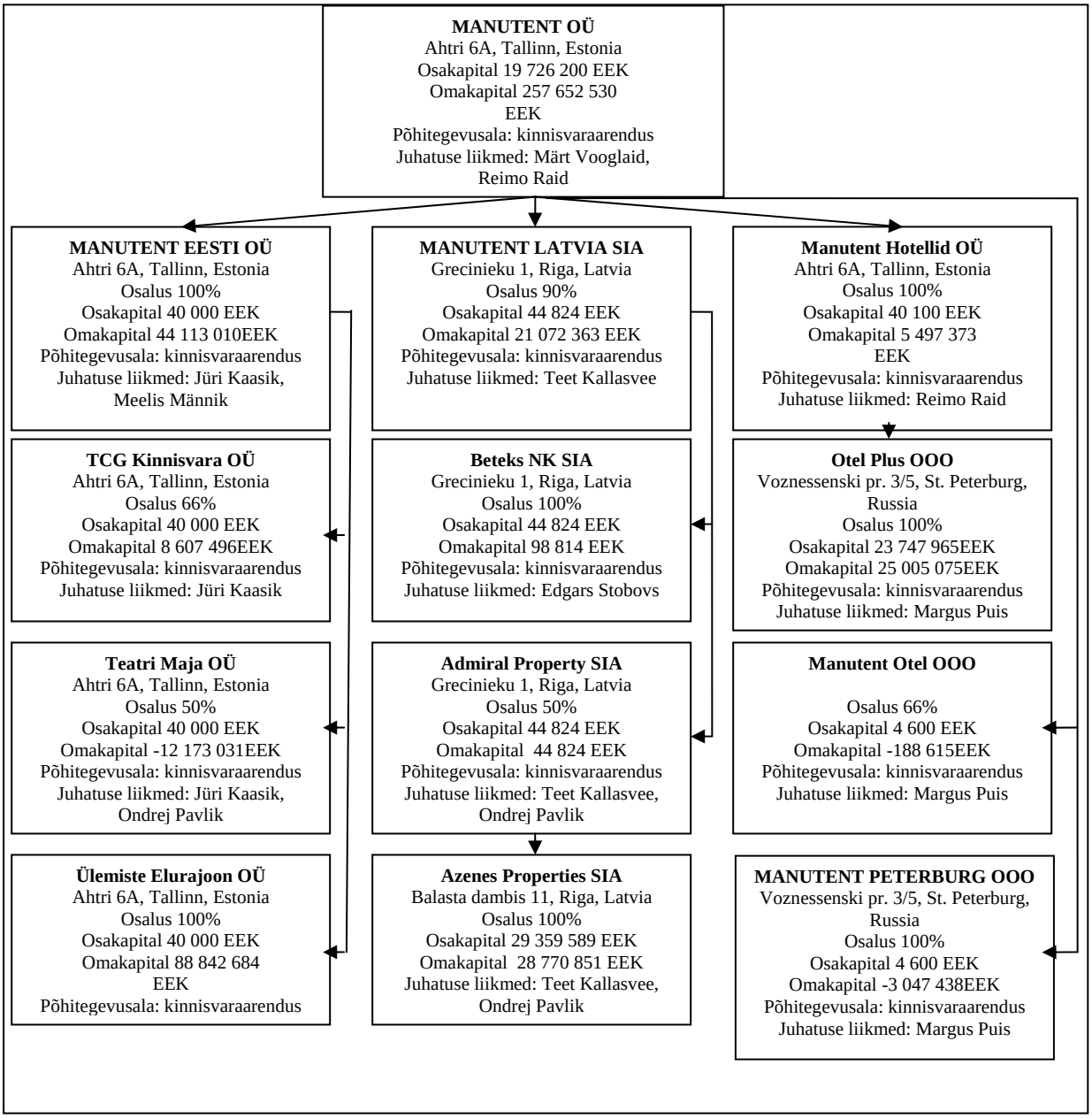
11. EMITENDI ORGANISATSIOONI STRUKTUUR

11.1. ÜLEVAADE EMITENDI TÜTARETTEVÕTETEST JA ÜHISETTEVÕTETEST.

Emitendi konsolideerimisgruppi kuulub programmi koostamise seisuga lisaks emaettevõttele 11 tütarettevõtet ja 3 ühisettevõtet. Kontserni struktuur on toodud alljärgneval joonisel:

Manutent OÜ kontserni struktuur*

(arvnäitajad seisuga 31.12.2006; Struktuuri koosseis seisuga 31.08.2007)



*) Tabelis ei ole ära toodud osaühingu Manutent 100% tütarfirmad Manutent Ukraina ja Manutent UAB, Leedu, kuna need äriühingud ei ole alustanud sisulist tegevust ning ei oma märkimisväärseid varasid ega kohustusi. Käesoleva alapunkti lõpus on siiski ära toodud nende firmade juriidilised andmed.

Manutent OÜ– kontserni emaettevõte, vt lähemalt programmi osa 6.

OÜ Manutent Eesti (registrikood 11050870) – kontserni Eesti investeeringute valdus- ja juhtimisettevõte. OÜ-ut Manutent Eesti tegevust juhivad juhatuse liikmed Meelis Männik ja Jüri Kaasik. OÜ-u Manutent Eesti 4-liikmeline personal juhib kõiki Eesti arendusprojekte. Iga arendusprojekti elluviimiseks on soetatud eraldi juriidiline isik ja määratud konkreetne projektijuht.

OÜ-u Manutent Eesti aktiivselt tegutsevad tütarettevõtted on:

OÜ Teatri Maja (registrikood 11241540) tegeleb Tallinnas kesklinnas Estonia puiestee 7 soetatud kinnisvara haldamise ja arendamisega. Kinnisvara soetati 2006. aasta juunis Manutent kontserni kuulunud OÜ Starbrite käest. Ettevõtte osanikud on võrdsetes osades OÜ Manutent Eesti ja Šveitsi investeerimisfirma Finartis kontrolli all olev Maltal registreeritud ettevõte Krisal Investments. Sisuliselt tähendas see Manutent grupile arendusprojekti 50%-se osaluse realiseerimist väljapoole gruppi, mis aitas vähendada selle suhteliselt kapitalimahuka projekti riskikontsentratsiooni OÜ-u Manutent Eesti investeeringute portfellis ning võimaldas samaaegselt teenida tulu soetatud investeeringu osaliselt edasimüügilt. Arendusprojekt on juhtimislepingu alusel täielikult OÜ Manutent Eesti juhtida. Programmi koostamise ajal asub kinnistul enam kui 7 000 m² pindalaga 50-ndatel aastatel ehitatud hoone, mis on avalikkusele tuntud endise Teaduste Akadeemia peahoonena. Täna on pooled hoone pindadest antud lühiajaliste üürilepingute alusel üürile, kuid arendaja plaanib kinnistule kehtestada uue detailplaneeringu, mis võimaldaks oluliselt tõsta hoone mahtu ja funktsionaalsust. Eskiis näeb ette 2-tasandilise maa-aluse parkla rajamist, äripindu esimesele kahele korrusele ja eksklusiivseid disainkortereid 3-8 korrustele. Detailplaneeringu kinnitamine on prognoositud 2008. aastasse ja pindade lõplik müük koos hoone valmimisega 2010. aastasse.

TCG Kinnisvara OÜ (registrikood 10974631) osanikud on OÜ Manutent Eesti 66% osas ja Petramark OÜ 34% osas. Ettevõte soetas 2004.a. augustis ehitise aadressil Järvevana tee 7b aktsiaseltsilt Tallinna Vesi ning erastas hoonealuse kinnistu aprillis 2005. Käesoleval hetkel käivad ettevalmistustööd detailplaneeringu algatamiseks kinnistule, eesmärgiga rajada maale 13.000 m² brutomahuga 3-4 korruselised korterelamud. Vastavalt ajakavale loodab emitent detailplaneeringu kehtestatud saada 2008. aasta alguses ja kortermaja ehitus on planeeritud aastatesse 2008-2010. Seniks on kinnistul asuv laohoone rendile antud. Igakuine rendilaekumine on piisav, et katta ettevõtte laenuintressid ja tegevuskulud.

OÜ Ülemiste Elurajoon (registrikood 10871233) – käimasolevatest arendusprojektidest kõige varasem. OÜ-u Ülemiste Elurajoon arendusmaad soetati 2003. aastal. Tänaseks on lõpuni ehitatud ja uutele omanikele üle antud 14 kortermaja kokku 252 korterit ning kolm galeriimaja 72 korteriga. Ligi pool esialgselt soetatud 25-hektarilisest arendusmaast müüdi pärast detailplaneeringu kehtestamist osaühingule Soome Maja, mis rajab sinna rida- ja paariselamuid. Kuna tänaseks on valmis ehitatud ja müüdud praktiliselt kõik maatükid ja korterid, siis on käivitatud OÜ Ülemiste Elurajoon ühendamine emaettevõtte OÜ-ga Manutent Eesti (vt. punkt 7.1.)

Manutent Latvia SIA on kontserni Läti investeeringute valdus- ja juhtimisettevõte. Manutent Latvia vähemusosa 10% kuulub Eesti kodanik Rene Rohtmets'ale, kes juhtis Manutent Latvia tegevust selle käivitamise aastatel. Manutent Latvia SIA tegevust juhib juhataja Teet Kallasvee. Manutent Latvia

5-liikmeline personal tegeleb hetkel kahe Läti arendusprojekti juhtimisega. Kummagi aredusprojekti elluviimiseks on soetatud eraldi juriidiline isik:

Manutent Latvia asutas 2006. aasta augustis võrdsete osalustega ühisettevõtte Šveitsi investeerimisfirma Finartis kontrolli all oleva Maltas registreeritud ettevõttega Montas Holding. Ühisettevõte **Admiral Properties SIA** omandas Manutent Latvialt 100%-se osaluse ettevõttes **Azenes Properties SIA**, mille Manutent Latvia oli soetanud 2006. aasta aprillis. Viimane omab kinnistut Riia kesklinnas Daugava jõe ääres Kipsalas, aadressil Balasta Dambis 11, kuhu on väljastatud Riia Linnavalitsuse poolt arhitektuurse planeeringu lähteülesanne kuni 42 000 m² brutomahuga kõrghoone rajamiseks. Vastavalt projektile kavandab emitent sinna multifunktsionaalset büroo- ja kortermaja. Hoone maa-alusesse osasse kavandatud ca 230-kohaline autoparkla. 2007. aasta alguses kooskõlastati projekti eskiislahendus Riia linnavalitsuses. Programmi koostamise ajal käib hoone projekteerimine. Ehitustegevusega kavandatakse alustada 2007. aasta lõpus. Uus suurejooneline maamärk Riia linna *city* siluetis on planeeritud valmima 2010. aastal.

Sarnaselt Estonia puiestee 7 projekti osalise müügiga, oli ka selle Riia projekti osaluse osalise realiseerimise eesmärk vähendada riskikontsentratsiooni Manutent Latvia SIA investeeringute portfellis, säilitades samaaegselt täiskontrolli arendusprotsessi juhtimise üle.

Manutent Latvia 100%-line tütarettevõte Beteks NK SIA rajab ka Jurmalasse, Lielupe jõe kaldale uuselamurajooni „Uus Jurmala" („Jauna Jurmala"). Beteks NK omab Jurmala linnavalitsusega sõlmitud pikaajaliste (50 aastat) rendilepingute alusel hoonestusõigust neljale kinnistule kogupindalaga 5,9 hektarit. Nimetatud kinnistute kogu ehituspotentsiaal on ligi 60 000 m². Kõigile neljale kinnistule on juba väljastatud arhitektuurse planeeringu lähteülesanne, mis määratleb täpsed ehitusmahud ja sihtotstarbe. Nimetatud neljast kinnisust kaks on elamumaad, üks segafunktsiooniga maa ja üks ärimaa. Ärimaale rajatakse elamurajooni ja ümbruskonda teenindama hakkav kaubandus- ja teeninduskeskus. Esimese kinnistu, aadressiga J. Plieksana 103 ehitustööde ettevalmistusega on juba algust tehtud, ehitus ise algab 2007.a. sügisel, samuti on sõlmitud esimesed müügilepingud korterite tulevaste omanikega. Teisele kinnistule valitakse hetkel sobivat arhitektuurset lahendust. Neljas, pindalalt ja ehituspotentsiaalilt suurim kinnistu on mitme funktsionaalsusega elamu- ja ärimaa. Sinna kavandatakse korterelamuid ja majutusasutusi. Kogu arendusprojekt on planeeritud realiseerida järgmise nelja aasta jooksul.

Manutent-Peterburg OOO oli kavandatud kontserni Peterburi-suunaliste investeeringute valdus- ja juhtimisettevõtteks kuhu oli koondatud grupi Peterburi töötajad. Seadusandlikest ja raamatupidamise eripäradest tulenevalt ei osutunud aga juhtimisteenuste eraldamine põhilist investeerimisobjekti omavast ettevõttest otstarbekaks. Seetõttu sõlmiti 2007. aasta alguses Peterburi töötajatega uued töölepingud Otel Plus OOO nimel ning otsustati alustada Manutent-Peterburg OOO likvideerimismenetlust.

Manutent grupi Peterburi suunalist tegevust juhib Margus Puis. Osaühing Manutent 4-liikmeline Peterburi meeskond tegeleb hetkel ühe mahuka projekti arendusega.

OÜ Manutent Hotellid on osaühingu Manutent 100%-line Eestis registreeritud tütarettevõtte, mille kaudu suunatakse grupi Venemaa investeeringuid. OÜ-u Manutent Hotellid juhataja on Reimo Raid.

Hetkel kuulub emitendi tütarettevõttele OÜ-le Manutent Hotellid ainult üks juriidiline isik – Vene Föderatsioonis registreeritud **OOO Otel Plus**, mille põhitegevuseks on Peterburis 255 numbritoaga

hotellihoone ehitamisese organiseerimine, tellimine ja järelvalve eesmärgiga anda firmale kuuluv hoone rendile Soome suurimale hotelliketile Sokos.

2006.a. I kvartalis sõlmisid osaühing Manutent ja Soome suurima hotelliketi Sokos operaatorlepingu, mille alusel võtab Sokos **OOO Otel Plus** poolt Peterburi kesklinnas ehitatava ja 2007.a. valmiva 255-toaga uue hotelli pikaajalisele rendile. 2006.a. esimeses pooles valmis ka hotelli lõplik ehitusprojekt, allkirjastati hotelli ehitusleping ja laenuleping ehitustegevuse finantseerimiseks. Projekti kogukuludeks on ca 35 miljonit eurot, 50% planeeritavatest investeeringutest on 2007. aasta esimese poolaasta lõpu seisuga tehtud. Käesoleva programmi koostamise hetkeks on hoone monoliitbetoonkarkass valmimisjärgus ning hotelli valmimine 2007. aasta lõpuks on väga tõenäoline.

Lisaks on soetatud osalused tegevust mitte alustanud ettevõtetes:

Manutent Ukraina (100% omanik osaühing Manutent, asukohaga Kiievis, Ukrainas, osakapital 49 187 EEK, omakapital -191 069 EEK, juhatuses kohaliku advokaadibüroo esindaja; põhitegevusala kinnisvaraarendus). Osalus soetati eesmärgiga olla kiiresti võimeline reageerima soodsatele arendusprojektide ostuvõimalustele Ukrainas;
Manutent UAB (100% omanik osaühing Manutent, asukohaga Vilniuses, Leedu Vabariigis, osakapital 10.000 LTL ,omakapital sama suur, juhataja Jana Laar; põhitegevusala kinnisvaraarendus). Osalus soetati eesmärgiga olla kiiresti võimeline reageerima soodsatele arendusprojektide ostuvõimalustele Leedus;
Manutent Otel OOO (100% omanik osaühing Manutent, asukohaga Peterburg, Venemaa, osakapital 4571 EEK, omakapital -191 069 EEK; juhatuse liige Margus Puis). Ettevõte asutati uute investeerimisvõimaluste realiseerimiseks Peterburis. Kaalutud investeerimisvõimalused ei ole siiani osutunud emitendi juhtkonna jaoks piisavalt atraktiivseks. Emitendi juhtkond kaalub ettevõtte müümist või likvideerimist.

11.2. ÜLEVAADE EMITENDI SIDUSETTEVÕTETEST

Emitendil ei ole sidusettevõtteid.

12. INVESTORILE KÄTTESAADAVAD DOKUMENDID

Investoril on võimalik emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- Emitendi põhikiri – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik;
- Aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik ja emitendi interneti koduleheküljel aadressiga http://www.manutent.ee/;
- Käesolev Programmi dokument – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik ja Finantsinspektsiooni interneti koduleheküljel aadressiga http://www.fi.ee/.

Eelnevalt loetletud dokumendid on peale noteerimisotsust kättesaadavad ka aktsiaseltsi Tallinna Börs interneti koduleheküljel aadressiga http://www.ee.omxgroup.com/.