



Q VARA OÜ

VÕLAKIRJADE NOTEERIMISPROSPEKT

ISIN: EE3300079987

„Q VARA OÜ VÕLAKIRI 12.01.2009“

3-aastase tähtajaga tagatud võlakirjad

Lunastustähtaeg 12. jaanuar 2009. a.

Mitteavalik pakkumine

Emissioonimaht EUR 5,000,000

500 võlakirja nimiväärtuse ja väljalaskehinnaga EUR 10 000 ning intressimääraga 11% *per annum*

Koostatud 7.juulil 2006. aastal, täiendatud 8. augustil 2006. aastal

Lõhmus Haavel & Viisemann

Emissiooni korraldaja on AS LHV Financial Advisory Services

AS LHV Financial Advisory Services, Tartu mnt. 2, 10145 Tallinn, Estonia
Tel: +372 680 0401 Fax: +372 680 0410 <http://www.lhv.ee>

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

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

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

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

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

Sisukord

1. Kokkuvõte	6
2. Riskitegurid	10
2.1. Grupi majandustegevusega seotud riskid.....	10
2.2. Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid.....	12
3. Andmete õigsuse kinnitused	13
3.1. Võlakirjaemitendi andmete õigsuse kinnitus.....	13
3.2. Andmed auditeerimise kohta.....	14
3.3. Kooskõlastus Börsiga.....	15
3.4. Kinnitused seoses kolmandate isikute ja nendega sõlmitud lepingutega.....	15
4. Informatsioon võlakirjade kohta	16
4.1. Võlakirjaemissiooni tingimused.....	16
4.2. Informatsioon laenatud vahendite kasutamise kohta.....	16
4.3. Emiterimise/pakkumisega seotud füüsiliste ja juriidiliste isikute huvi.....	16
4.4. Makse- ja tagatisagent.....	16
4.5. Õigusliku sisuga informatsioon.....	17
4.5.1. Emitendi otsus emissiooni korraldamise kohta.....	17
4.5.2. Tagatised.....	17
4.5.3. Maksustamine.....	18
4.5.4. Toimunud investorite hääletused.....	19
4.6. Võlakirjade õiguslik staatus teiste võlakohustuste suhtes.....	20
4.7. Võlakirjade emissiooni suhtes kohaldatavad õigusaktid.....	20
4.8. Võlakirjadega tehingute teostamise kord ja tingimused.....	20
4.9. Märkimistulemused.....	20
4.10. Kinnitus võlakirjade registreerimise kohta Eesti Väärtpaberite Keskregistris.....	21
5. Emitent ja emitendi osakapital	21
5.1. Üldinformatsioon emitendi kohta.....	21
5.2. Investorile kättesaadavad dokumendid ja raporteerimine.....	22
5.3. Emitendi osakapital.....	22
6. Emitendi tegevus	23
6.1. Emitendi äritegevus ja prognoositavad rahavood.....	23
6.2. Peamised turud.....	25
6.3. Olulised lepingud.....	26
6.4. Arbitraaži- ja kohtuvaidlused.....	26
6.5. Emitendi investeerimispoliitika.....	26

6.6. Emitendile kuuluvad või emitendi poolt renditud hooned, rajatised ning maa.....	28
6.7. Emitendi arengusuunad ja perspektiivid	28
6.7.1. Arengusuunad alates emitendi asutamisest.....	28
7. Emitendi finantsandmed ja –seisukord	31
7.1. Emitendi finantsaruanded	31
7.2. Emitendi oluline osalus teistes äriühingutes ning muud investeeringud teistesse äriühingutesse.....	40
7.3. Emitendi võlakohustused.....	43
7.4. Emitendi poolt antud laenud	43
7.5. Käibekapital	44
8. Informatsioon emitendi juhtimisstruktuuri kohta	45
8.1. Grupi struktuur	45
8.2. Emitendi osanikud	46
8.3. Emitendi juhtkond	46
8.4. Emitendi juhtkonna ärihuvid.....	49
8.5. Emitendi juhtkonnale makstud tasud	49
8.6. Erilise iseloomuga tehingud.....	49
8.7. Emitendi juhtimist reguleerivad põhikirja sätted	49
8.8. Vastavus Eesti Heale Ühingujuhtimise Tavale	50
9. Tagajad	51
9.1. Merona Group OÜ.....	51
9.2. Multi Metall Kinnisvara OÜ	54
9.3. SIA Q Estate	59
9.4. SIA Quality Nami	65
9.5. SIA Zebra	68
Lisa 1. Võlakirjaemissiooni tingimused.....	70
Lisa 2. Väljavõte Q Vara OÜ 30.12.2005 juhatuse otsusest	
Lisa 3. Tütarettevõtete osade pantimist kinnitavate tagatislepingute koopiad	
Lisa 4. Q Vara OÜ 2005. aasta auditeeritud majandusaasta aruanne	
Lisa 5. Q Vara OÜ 2004. aasta auditeeritud majandusaasta aruanne	
Lisa 6. Merona Group OÜ 2005. aasta auditeeritud majandusaasta aruanne	
Lisa 7. Merona Group OÜ 2004. aasta auditeerimata majandusaasta aruanne	
Lisa 8. OÜ Multi Metall Kinnisvara 2005. aasta auditeerimata majandusaasta aruanne	
Lisa 9. OÜ Multi Metall Kinnisvara 2004. aasta auditeerimata majandusaasta aruanne	
Lisa 10. SIA Q Estate 2005. aasta auditeeritud majandusaasta aruanne	
Lisa 11. Hüpototeegi seadmise leping ning asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus	

1. Kokkuvõte

Käesolev kokkuvõte põhineb noteerimisprospekti teistes osades ja lisades esitatud täpsemal informatsioonil ning seda tuleb vaadelda ja tõlgendada nendega koos. Käesolevat kokkuvõtet tuleb käsitleda üksnes noteerimisprospekti sissejuhatusena ja väärtpaberitesse investeerimise üle otsustamisel peab investor tutvuma terve noteerimisprospektiga. Kokkuvõtet tuleks samuti vaadelda koos asjaoludega, mida on kirjeldatud peatükis Riskitegurid. Noteerimisprospektis, sealhulgas selle lisades ja täiendustes, sisalduva teabega seonduva nõude kohtule esitamisel võib hagejast investoril olla seesuguse kohtu siseriiklikust õigusest tulenevalt enne kohtumenetluse algatamist kohustus kanda noteerimisprospekti ja selle mistahes lisade ja täienduste tõlkimise kulud. Ühegi isiku suhtes ei kohaldata tsiviilvastutust ainuüksi kokkuvõtte, ka mitte selle tõlke põhjal, välja arvatud juhul, kui see on eksitav, ebatäpne või noteerimisprospekti muude osadega vastuolus.

Emitent

Q Vara OÜ asutati 2003. aasta 15. mail Kvaliteetvara OÜ nime all. Ettevõtte registreeriti esmakordselt Willand OÜ nime all Justiitsministeeriumi Registrikeskuse äriregistris 20.11.2002. Emitendi asutamislepingu sõlmimise kuupäev on 15. mai 2003. Prospekti koostamise ajal kehtinud põhikiri on osanike otsusega kinnitatud 22. juulil 2005.

Emitent on Eesti kapitalil põhinev ettevõtte, mille põhiliseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük Eestis, Lätis ja Leedus. Sihturgude siseselt tegutsetakse suuremates linnades ja nende lähiümbrustes. Olulisemateks sihtklientideks on eraisikud ning väikese ja keskmise suurusega ettevõtted. Lisaks arendusele tegeleb Q Vara ka kinnisvarahaldusteenuse pakkumisega enda poolt arendatud objektidel.

Esimest suuremat kinnisvaraprojekti - Soosepa elamurajooni arendust - alustati 2003. aasta Pärnamäe külas, Viimsi vallas. Samal aastal asutati ka tütarettevõtte Lätis. 2004. aastal sai ettevõtte uueks nimeks Q Vara OÜ. 2006. aasta esimeses pooles asutati tütarettevõtte Leedus. Kolmeaastase tegevusajaloo jooksul on Eestis lõpetatud Soosepa projekti esimesed etapid ja Jüri korterelamute projekt. 2006. aastal alustatakse Soosepas rida- ja vaipmajade ehitust ning Jüri tehнопargi ja Tabasalu elurajooni kommunikatsioonitrasside rajamist. Ettevalmistusfaasis on mitu projekti, mille tarbeks on kinnistud juba soetatud. Lätis on töös esimesed projektid. Hetkel on portfellis 3 erinevas faasis projekti: Jurmala, Pinki ja Maskavas. Kuna Leedu tütarettevõtte UAB Q Vara asutati alles 2006. aastal, tegeletakse sealse meeskonna kokkupanemisega ning otsitakse arendustegevusteks esimesi maatükke.

2006. aastal jätkab Q Vara OÜ ettevõtte struktuuri arendamist ja meeskondade suurendamist kõikidel turgudel. 2006. aastal on plaanis juurutada uus aruandluse ja arvestussüsteem ning saada paika täiustatud organisatsioonistruktuur. Jätkatakse tulevaste projektide jaoks sobivate kinnistute otsimist. Q Vara pikaajaliseks eesmärgiks on tõusta juhtivaks kinnisvara arendajaks Baltikumis.

Patendid ja litsentsid

Emitendil puuduvad äritegevust või kasumit oluliselt mõjutavad lepingud, patendid ja litsentsid.

Aktiivkapital ning omanikud

Q Vara OÜ osakapitali suurus on 73 511 000 krooni. Q Vara OÜ kuulub OÜ-le SLProductions (88,1%) ja OÜ-le Marine Systems (11,9%).

Tehingud seotud isikutega

Seotud isikutest on Emitent teinud tehinguid gruppi kuuluvate ettevõtete, juhatuse ning nõukogu liikmetega. Kõik Q Vara OÜ grupi sisesed tehingud gruppi kuuluvate ettevõtete vahel ning tehingud seotud osapooltega toimuvad turutingimustel. Info konkreetsetest seotud isikutega tehtud tehingutest on kättesaadav Emitendi 2005. aasta majandusaasta aruande lisast 33.

Juhatuse ja nõukogu liikmed, töötajad, nõustajad ja audiitorid

Emitendi juhatusse kuuluvad Meelis Šokman, Ivo Lillepea ja Tanel Peeters. Q Vara OÜ nõukogu moodustavad Alo Lillepea, Peeter Põldaru ning Jürgen Järvik. Q Vara audiitoriks on AS Deloitte Audit Eesti. Peamiseks õigusabi osutavaks isikuks on õigusbüroo Ruus, Koch ja partnerid. Käesoleva võlakirjaemissiooni korraldajaks ning Q Vara nõustajaks võlakirjaemissiooni noteerimisel OMX Tallinna Börsil on AS LHV Financial Advisory Services.

2005. aasta lõpu seisuga töötas Q Vara OÜ-s 23 inimest ning Q Vara grupis kokku 30 inimest. 2006. aasta jooksul on töötajate arv grupis tõusnud veel 10 inimese võrra.

Finantsteave

Q Vara kontserni põhilised finantsandmed 2004. ja 2005. aasta kohta on toodud alljärgnevas tabelis.

	2005	2004
Kasumiaruanne (aasta; tuhandetes kroonides)		
Äritulud	256 848	22 534
Ärikasum	133 188	-5 267
Kasum enne tulumaksu ja vähemusalust	153 425	-6 310
Kasum enne vähemusalust	137 045	-6 310
Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum	107 884	-6 274

Bilanss (aasta lõpu seis; tuhandetes kroonides)	2005	2004
Varad kokku	372 289	93 282
Käibevara	134 872	87 925
Põhivara	237 417	5 357
Kohustused kokku	166 521	80 702
Lühiajalised kohustused	88 001	50 085
Pikaajalised kohustused	78 520	30 617
Omakapital kokku	205 768	12 580
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	176 607	12 580
Vähemusosalus	29 161	-

Peale majandusaasta aruande koostamist seisuga 31.12.2005 ei ole Emitendi ega tema grupi majanduslikus seisundis, turuasendis ja tulevikuväljavaadetes toimunud olulist negatiivset muutust.

Riskitegurid

Põhilised Emitenti puudutavad riskitegurid võib jagada kaheks – Q Vara grupi majandustegevusega seotud riskid ja tegevuskeskkonnast tulenevad riskid (poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud). Grupi majandustegevusega seotud riskideks on kiire kasvu juhtimisega seotud probleemid, maksevõimerisk, likviidsusrisk, finantseerimisk, lepingurisk, hinnarisk, vastutusrisk, valuutarisk ning intressimäärarisk. Ettevõttevälisestest riskidest on olulisemad kinnisvaraturu risk ja poliitiline risk.

Võlakirjad

Võlakirjad on 3-aastase tähtajaga kinnisvara ja tütarettevõtete osadega tagatud kupongvõlakirjad intressimääraga 11% aastas. Võlakirjade nimiväärtus ja väljalaskehind on EUR 10 000 (kümme tuhat eurot) ning kokku emiteeriti 500 võlakirja. Seega kogu emissiooni kogumaht nimiväärtuses oli emissiooni toimumise hetkel EUR 5 000 000 (viis miljonit eurot).

Käesolevast võlakirjaemissioonist laekunud vahendeid kasutab Q Vara OÜ uute kinnistute soetamiseks Eestis ja Lätis.

Emitendi võlakirjad on registreeritud Eesti Väärtpaberikeskuses 10. jaanuaril 2006 ISIN-koodi EE3300079987 all.

Emissioon

Võlakirjade emissiooni märkimisperiood toimus ajavahemikul 02.01.2006-06.01.2006 ja väärtuspäev oli 9.01.2006. Emissiooni korraldajaks oli AS LHV Financial Advisory Services ning makse- ja tagatisagendiks AS Sampo Pank, mis on Eestis litsentseeritud krediidasutus. Kinnine emissioon oli suunatud Baltikumi institutsionaalsetele ja erainvestoritele.

Emissioonis osales 12 institutsionaalset ja 1 erainvestor, kes esitasid kokku 14 märkimisavaldust, kogumahus EUR 5 510 000 nominaalväärtuse EUR 10 000 alusel. Emissioon märgiti 1,1 korda üle. Ülemärgitud võlakirjade jaotus otsustati investorite ja emissiooni korraldaja vaheliste läbirääkimiste tulemusena kokkuleppeliselt.

Võlakirjaemissiooni tingimuste kohaselt esitatakse võlakirjade noteerimistaotlus OMX Tallinna Börsile.

Üldkättesaadavad dokumendid

Investoril on võimalik Emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- emitendi põhikirja koopia - Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (AS LHV Financial Advisory Services kontoris, 19. korrusel).
- Börsi reglemendis nõutud aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused - Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (AS LHV Financial Advisory Services kontoris, 19. korrusel).
- Noteerimisprospekt – Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (AS LHV Financial Advisory Services kontoris, 19. korrusel).
- Võlakirja tagatiste kohta käivad dokumendid - Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (Q Vara OÜ kontoris, 17. korrusel)

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

2. Riskitegurid

2.1. Grupi majandustegevusega seotud riskid

Kiire kasvu juhtimine

Q Vara on kiiresti kasvav ettevõtte ning samasugust kasvu jätku prognoositakse ka tulevasteks aastateks. Sellega seoses suureneb ettevõtte meeskond, mis tähendab vajadust juhtida järjest komplitseeritumat struktuuri. Ettevõtte edasine jätkusuutlik areng on seega tihedalt seotud kasvu juhtimisega.

Riski maandamiseks tegeletakse pidevalt struktuuri täiendamisega ning kaasatakse sellesse uusi ja kogunud inimesi. Samuti seatakse meeskonna ja kasvu juhtimiseks sisse pidevalt täiustuvaid sisekorra eeskirju pidades samas silmas kasvava ettevõtte paindlikkuse vajadust.

Maksevõimerisk

Maksevõimeriski sisuks on risk, et ettevõtte ei suuda tasuda võetud finantskohustusi nagu näiteks hankijate arveid, intressimakseid, laenu põhiosamakseid jne. Q Varal on hea krediidi ajalugu ning riske vähendab ka ettevõtte kindel finantsjuhtimise strateegia. Ettevõtte sisestesse eeskirjadesse on sisse kirjutatud mitmeid maksevõimeriski vähendavaid klausleid.

Likviidsusrisk

Likviidsusriski realiseerumise korral pole ettevõttel piisavalt likviidseid vahendeid, et õigeaegselt kohustusi tasuda. Q Vara puhul on oluline silmas pidada seda, et ettevõtte investeeringud on aasta esimeses pooles tavaliselt suhteliselt suured, samas kui käive tekib enamasti aasta lõpus. See tähendab, et aasta esimeses pooles tekkivate finantskohustuste täitmiseks peab ettevõttel olema tugev ja hästi juhitud rahajuhtimise ja finantseerimise süsteem.

Q Vara rahavoogude juhtimises on olulisel kohal nii müügitehingute struktuur kui ka Ettevõtte finantseerimistegevus. Arendusprojektide algfaasis on olulisteks finantseerimisallikateks klientidelt saadavad broneerimistasud. Samuti on oluline koht võõrfinantseerimisel. Q Varal on head suhted finantseerijatega ning samuti omatakse tugeva finantsalase kogemusega finantseerimismeeskonda. See hoiab Ettevõttele avatuna paljud erinevad finantseerimisallikad ning võimaldab võõrfinantseerimise kaudu vajaliku likviidsuse tagada.

Finantseerimisk

Finantseerimisk on risk, et ettevõtte ei suuda kaasata investeerimiseks ja tegevuse finantseerimiseks piisavalt finantsvahendeid. Q Vara puhul tähendab risk seda, et esineb mingi tõenäosus, et ettevõtte ei suuda tagada uute kinnistute ostu finantseerimist ning uute arendusprojektide ehituse finantseerimist, kuna omavahendeid pole piisavalt ning ettevõttele

pole kättesaadavad ka välised finantseerimisallikad. Kuna Q Vara investeringud on tulenevat tegevusalast suhteliselt suuremahulised, on finantseerimiskil oluline mõju ettevõtte jätkusuutlikule arengule.

Finantseerimiskil maandamiseks on Q Varal erinevate projektide puhul välja töötatud mitmed erinevad finantseerimisalternatiivid ning pidevalt töötatakse investorsuhete ja usaldusvärsuse tugevdamisega. Samuti on Q Vara oma aruandluses ja suhetes investoritega lähtunud maksimaalsest läbipaistvusest, mis muudab Ettevõtet investoritele atraktiivsemaks ning vähem riskantseks. Samuti maandavad finantseerimiskil ka head ajaloolised finantstulemused.

Lepingurisk

Lepingurisk seisneb selles, et ettevõtte majandustulemused ja finantsolukord võivad muutuda seoses lepingupartnerite võimetusega lepinguid täita. Q Vara tegevus on seotud paljude erinevate lepingutega. Olulisimad tegevust puudutavad lepingud sõlmitakse iga projekti jaoks ehitajatega, projekiteerijatega ja klientidega. Q Vara ja tema lepingupartnerite vahel võib tekkida vaidlusi lepingute tõlgendamise, kehtivuse või lepingutest tulenevate kohustuste täitmise osas, mis võivad viia Q Vara jaoks ebasoodsate lahenditeni.

Hinnarisk

Hinnarisk on Q Vara jaoks oluline, kuna projektid on suhteliselt pikaajalised ning valmimise ajaks võivad kinnisvara hinnad olla märgatavalt langenud. Samas on positiivse turutrendi puhul olemas ka hinnatõusu võimalus. Hinnariski on hetkel vaja pidevalt jälgida ja analüüsida, kuna viimaste aastate kiire hinnatõus on viinud kinnisvarahinnad rekordiliselt kõrgele tasemele. Q Vara on oma tegevuses hoidnud pidevalt teatud puhvrit, mis võimaldab ettevõttel edasi tegutseda ka oluliselt madalamate hindade tingimustes.

Vastutusrisk

Q Vara on vastutav arendatavate objektide kvaliteedi ja muudele nõuetele vastavuse osas. Sellest tulenevalt tuleb müügi järgselt parandada arendusobjektide defekte ning katta sellega seotud kulud. Emitent maandab riske vastavate puhvrite loomisega. Osa vastutust kantakse edasi ka allhanke partneritele, kuid viimaste finantsseis ei pruugi garantiikohustuste täitmiseks olla alati piisav.

Valuutarisk

Q Vara OÜ tegevus on suunatud Balti riikide turule, mille valuutad on seotud Euroga. Seega nendel turgudel hetkel olulist valuutariski ei esine. Pikas perspektiivis sisaldab valuutarisk Euro suhtes fikseeritud kursi muutumist ebasoodsamaks, mis võib eelkõige realiseeruda Balti riikide

üleminekul Euroopa ühisrahale. Käesoleval hetkel peame taolist arengut suhteliselt ebatõenäoliseks.

Intressirisk

Intressimäärarisk seisneb selles et seoses intressimäärade suurenemisega kasvavad oluliselt ettevõtte finantskulutused. Käesoleval hetkel on suurem osa Q Vara OÜ laenudest seotud EURIBOR-iga ning seega sõltub finantskulu suuresti Euroopa finantsturgude liikumisest. Intressiriski juhtimiseks jälgib Q Vara OÜ intressimäära kõikumise tulemusi riski maandamiseks kasutatavate instrumentide potentsiaalsete kuludega. Siiani intressiriski juhtimise instrumente kasutatud veel pole, kuna nende kasutamise kulu ületaks intressimäära liikumisest tulenevaid kahjusid. Samuti on oluline, et kuna suur osa ehituslaene on suhteliselt lühiajalise iseloomuga (alla aasta), siis väga suuri kõikumisi intressimäärades sellise perioodi jooksul oodata ei ole.

2.2. Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid

Kinnisvaraturu risk

Balti riikide kinnisvaraturgude maht on viimaste aastate kiire kasvu tagajärjel tõusnud mitmekordselt. Seoses sellega on palju spekulieritud võimalikust turu ülekuumenemisest mistõttu peetakse võimalikuks kinnisvara hindade mõningast korrigeerimist, mis mõjutaks oluliselt ka Q Vara OÜ majanduslikku seisut. Samas kvaliteetsete uuslamute segmentis, milles tegutseb ka Q Vara, hinna olulist alanemist lähema paari aasta jooksul ei ole näha.

Siiski tegeleb Q Vara pidevalt kinnisvaraturu riskide analüüsimisega ja juhtimisega. Esiteks on riskide hajutamise tegeletud projektiportfelli koostamisel. Näiteks on Q Vara oma elamuarendusprojektide valikul silmas pidanud erinevate segmentide kaetust ning diversifitseerinud oma tegevust mitme turu lõikes. Samuti hoitakse konservatiivset joont arendusprojektide finantseerimisel. Nimelt on tõusva turu tingimustes lihtne finantsvõimendust suurendada, mis turu kukkudes võib aga kiiresti viia suurte finantsraskusteni. Seetõttu on Q Vara otsustanud kinnistute maksimaalsest turuväärtusest võimendada vaid 50%, mis annab turu alanedes võimaluse kinnistud kiiresti realiseerida ning olemasolevad kohustused täies ulatuses katta.

Poliitiline risk

Poliitiline risk tuleneb võimalusest, et poliitiliste otsuste tagajärjel võivad majandustingimused oluliselt halveneda ning seeläbi ettevõtetele kahju tekitada. Q Vara puhul on positiivne see, et ettevõtte tegutseb erinevatel turgudel, mis võimaldab riski mõnevõrra hajutada. Samuti hinnatakse Balti riikide poliitilisi riske suhteliselt madalaks erinevate rahvusvaheliste organisatsioonide poolt.

3. Andmete õigsuse kinnitused

3.1. Võlakirjaemitendi andmete õigsuse kinnitus

Võlakirjaemitendi noteerimisprospektis esitatud andmete õigsuse eest vastutab Q Vara OÜ juhatuse liige Meelis Šokman (Tartu mnt 2, Tallinn).

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

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

Tallinnas, 8. augustil 2006. a.



Meelis Šokman
Juhatuses liige

3.2. Andmed auditeerimise kohta

Q Vara OÜ audiitoriks on AS Deloitte Audit Eesti (Roosikrantsi 2, Tallinn, registrikood 10687819).

Noteerimisprospektis esitatud kahe viimase majandusaasta aruandeid on auditeerinud AS Deloitte Audit Eesti vannutatud audiitor Veiko Hintsov.

Audiitori järeldusotsused 2004. ja 2005. majandusaasta aruannete kohta on toodud lisades 4 ja 5.

Audiitor tegi 2004. aasta raamatupidamise aruande läbivaatamise järel alljärgnevad tähelepanekud ja märkused.

1) Kuna audiitor ei olnud auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet 31. detsember 2003 lõppenud majandusaasta kohta, millest tulenevalt ei olnud tal piisavat alust otsustada, milline on algbilansi võimalike muudatuste mõju kasumiaruandele ja rahavoogude aruandele 2004. aasta kohta ning seisuga 31. detsember 2004 koostatud bilansi võrdlusandmetele raamatupidamise aastaaruandes, mis on avaldatud vaid informatiivsel kaalutlusel.

2) Ettevõtte tütarettevõtjate ja sidusettevõtjate raamatupidamise aastaaruandeid ei ole seisuga 31. detsember 2004 auditeeritud, millest tulenevalt ei olnud audiitoril piisavat alust otsustada, milline on nende raamatupidamise aastaaruannete saldode võimalike muudatuste mõju Ettevõtte kasumiaruandele ja rahavoogude aruandele 2004. aasta kohta ning bilansile seisuga 31. detsember 2004.

3) Seisuga 31. detsember 2004 sisaldab bilansikonto "Pikaajalised nõuded tütar- ja sidusettevõtjatele" summas 1 265 571 krooni pikaajalist intressinõuet tütarettevõtjale Quality Estate SIA. Teostatud auditi protseduuride käigus ei saanud audiitorid koguda piisavaid tõendusmaterjale intressinõude õigsuse kohta. Sellest tulenevalt ei olnud audiitoril alust avaldada ja ei avaldanud arvamust pikaajalise intressinõude õige ja õiglase kajastamise kohta seisuga 31. detsember 2004 ega aruandeaasta kasumiaruande kirje „Muud finantstulud ja -kulud kohta“.

Välja arvatud eelnenud kolmes lõigus mainitud asjaolud, oli audiitor seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt Ettevõtte finantsolukorda seisuga 31. detsember 2004. aruandeaasta majandustulemust ja rahavoogusid ning on kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

2005. aasta majandusaasta aruande kohta tegi audiitor otsuse, mille kokkuvõtte on toodud alljärgnevalt.

Väljaarvatud alljärgnevas lõigus kirjeldatud asjaolu, viidi audit läbi vastavalt Rahvusvahelistele Auditeerimisstandarditele, mis on välja antud Rahvusvahelise Audiitorite Föderatsiooni poolt.

Audiitorid ei ole auditeerinud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet 31. detsember 2004 lõppenud majandusaasta kohta, millest tulenevalt ei ole neil piisavat alust otsustada, milline on algbilansi võimalike muudatuste mõju kasumiaruandele ja rahavoogude aruandele 2005. aasta kohta ning seisuga 31. detsember 2005 koostatud bilansi võrdlusandmetele raamatupidamise aastaaruandes, mis on avaldatud vaid informatiivsel kaalutlusel.

Väljaarvatud eelnevas lõigus mainitud asjaolu mõju raamatupidamise aastaaruandele, on audiitorid seisukohal, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt Kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005, aruandeaasta majandustulemust, omakapitali muutusi ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Rahvusvaheliste Finantsaruandluse Standarditega.

Tegemata märkust raamatupidamise aastaaruande kohta, juhivad audiitorid tähelepanu selle Lisale 32, mille kohaselt on Emaettevõtte andnud laenu Emaettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele. Vastavalt Äriseadustiku §-le 159 ei või osaühing anda laenu oma juhatuse ja nõukogu liikmetele.

Emitent kinnitab, et audiitorite järeldusotsused on käesolevas noteerimisprospektis esitatud täpselt ning korrektset. Emitendi hinnangul ei ole audiitorit puudutavas osas jäetud käesolevast prospektist välja fakte või informatsiooni, mis muudaks audiitori või tema järeldusotsuse kohta noteerimisprospektis esitatud informatsiooni ebatäpseks või eksitavaks.

3.3. Kooskõlastus Börsiga

Q Vara OÜ kinnitab, et võlakirjade noteerimisprospekt on kooskõlastatud Tallinna Börsiga ja registreeritud Finantsinspektsioonis.

3.4. Kinnitused seoses kolmandate isikute ja nendega sõlmitud lepingutega

Emitent kinnitab, et kolmandate isikute kohustuste kohta käesolevas noteerimisprospektis esitatud informatsioon on Emitendile kättesaadavate andmete alusel esitatud korrektset ning peegeldab nendega sõlmitud lepingutest tulenevaid õigusi, kohustusi ja muid asjaolusid täpselt ning korrektset. Emitendi hinnangul ei ole kolmandaid isikuid puudutavas osas jäetud käesolevast noteerimisprospektist välja fakte või informatsiooni, mis muudaks kolmandate isikute kohta noteerimisprospektis esitatud informatsiooni ebatäpseks või eksitavaks.

4. Informatsioon võlakirjade kohta

4.1. Võlakirjaemissiooni tingimused

Võlakirjad on Q Vara OÜ 3-aastase tähtajaga tagatud võlakirjad kupongiintressiga 11% aastas, mis emiteeriti 9.01.2006. Nimetatud kuupäeval emiteeriti 500 võlakirja nimiväärtuse ja väljalaskehinnaga EUR 10 000 (kümme tuhat eurot). Seega emissiooni kogumaht nimiväärtuses oli emissiooni toimumise hetkel EUR 5 000 000 (viis miljonit eurot).

Põhiline informatsioon võlakirjade ning Q Vara OÜ võlakirjade emissiooni kohta sisaldub võlakirjaemissiooni tingimustes, mis on lisatud käesolevale noteerimisprospektile lisa 1. Nimetatud võlakirjaemissiooni tingimused on käesoleva noteerimisprospekti lahutamatuks osaks ning Emitent ei kohustu kajastama kõike võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud käesolevas noteerimisprospektis.

4.2. Informatsioon laenatud vahendite kasutamise kohta

Q Vara OÜ võlakirjade emissiooni teel laekunud summa oli EUR 5 000 000 (viis miljonit eurot).

Võlakirjade emiteerimise teel kaasatud vahendeid kasutab Emitent vähemalt 80% ulatuses uute kinnistute omandamiseks ja/või arendamiseks Emitendi või Emitendi kontserni kuuluvate isikute poolt Q Vara OÜ sihtturgudel Eestis, Lätis ja Leedus, fookusega eelkõige Tallinnale, Riiale, Vilniusele ja Kaunasele ning nimetatud linnade lähiümbrusele.

4.3. Emiteerimise/pakkumisega seotud füüsiliste ja juriidiliste isikute huvi

Emitendi omanikel, nõukogu ja juhatuse liikmetel on huvi emissiooni korraldamisega seoses, kuna selle käigus kaasatava kapitali investeerimise teel on võimalik ettevõtte väärtust suurendada.

Võlakirjaemissiooni korraldajal AS-I LHV Financial Advisory Services on huvi võlakirjade pakkumise õnnestumise suhtes, kuna LVH FAS on seotud Emitendiga mandaadilepingu kaudu ning nõustajale makstavad teenustasud on sõltuvuses võlakirjaemissiooni korraldamise edukusest.

4.4. Makse- ja tagatisagent

Võlakirjaemissiooni makse- ja tagatisagendiks on AS Sampo Pank (Narva mnt 11, 10502 Tallinn, Eesti), mis on Eestis litsentseeritud krediidasutus. Sampo Pank hoiab investorite eest tagatisi, vahendab emissiooniga seonduvaid makseid, vahendab teateid Emitendi ja investorite vahel ning täidab muid võlakirjaemissiooni tingimustes sätestatud ülesandeid (vt. lisa 1 „Võlakirjaemissiooni tingimused” punkt 4).

4.5. Õigusliku sisuga informatsioon

4.5.1. Emitendi otsus emissiooni korraldamise kohta

Emissiooni aluseks oli Q Vara OÜ juhatuse 30.12.2005. a. otsus. Nimetatud otsuse väljavõte on lisatud käesolevale noteerimisprospektile lisas 2.

4.5.2. Tagatised

Võlakirjaemissioon on tagatud alljärgnevalt nimetatud hüpoteekide ja pantidega.

Hüpoteegid on seatud alljärgnevatele kinnisasjadele ühishüpoteegina summas EUR 2 000 000 (kaks miljonit eurot):

1) kinnisasi aadressiga Pärnu mnt 113/Rapla tn 1, Tallinn:

- katastritunnus: 78401:118:0090,
- registreerimisnumber 334,
- kinnistu suurus: 650 m²,
- maa sihtotstarve: elamumaa/ärimaa,
- kinnistu omanik: Q Vara OÜ;

2) kinnisasi aadressiga Eestkünka 1, Tiskre:

- katastritunnus: 19801:002:1044,
- registreerimisnumber 2118302,
- kinnistu suurus: 77 700 m²,
- maa sihtotstarve: maatulundusmaa,
- kinnistu omanik: Q Vara OÜ.

Hüpoteegi seadmise leping ning asjaõigusleping ja kinnistamisavaldus on toodud käesoleva noteerimisprospekti lisas 11.

Pandid on Eesti Vabariigi, Läti Vabariigi ja Leedu Vabariigi seaduste kohaselt seatavad järgmised pandid, millest iga pant tagab täies ulatuses kõiki võlakirjadest tulenevaid nõudeid:

1) Merona Group OÜ osale nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni, mis moodustab kokku 100% (üks sada protsenti) Merona Group OÜ osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Eesti Väärtpaberite Keskregistris registreeritud ja seatud tagatisagendi kasuks;

2) Multi Metall Kinnisvara OÜ osale nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni, mis moodustab kokku 100% (üks sada protsenti) Multi Metall Kinnisvara OÜ osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Eesti Väärtpaberite Keskregistris registreeritud ja seatud tagatisagendi kasuks;

3) SIA Q Estate osale nimiväärtusega 1 700 (üks tuhat seitsesada) Läti latti, mis moodustab kokku 85% (kaheksakümmend viis protsenti) SIA Q Estate osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Läti Vabariigi seaduste kohaselt seatud notariaalselt tagatisagendi kasuks, ja Peeter Põldaru osale nimiväärtusega 300 (kolmsada) Läti latti, mis moodustab kokku 15% (viisteist protsenti) SIA Q Estate osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Läti Vabariigi seaduste kohaselt seatud notariaalselt Agendi kasuks¹;

4) SIA Q Estate tütarettevõtte SIA Quality Nami osale nimiväärtusega 1 500 (üks tuhat viissada) Läti latti, mis moodustab kokku 75% (seitsekümmend viis protsenti) SIA Quality Nami osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Läti Vabariigi seaduste kohaselt seatud notariaalselt tagatisagendi kasuks (vt joonealust märkust 1);

5) SIA Q Estate tütarettevõtte SIA Zebra osale nimiväärtusega 2 000 (kaks tuhat) Läti latti, mis moodustab kokku 100% (ükssada protsenti) SIA Zebra osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Läti Vabariigi seaduste kohaselt seatud notariaalselt tagatisagendi kasuks (vt joonealust märkust 1).

Tütarettevõtete osade pantimist kinnitavate tagatislepingute koopiad on toodud käesoleva noteerimisprospekti lisa 3. Panditud tütarettevõtete kohta käivad olulised andmed on toodud peatükis 9.

4.5.3. Maksustamine

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

- kui residendist äriühing maksab intresse residendist füüsilisele isikule, siis maksab füüsiline isik sellelt tulumaksu vastavalt tulumaksuseaduses sätestatud tulumaksumäärale, mis 2006. aastal on 23%;
- kui residendist äriühing maksab intresse residendist juriidilisele isikule, siis maksab intresse saav äriühing tulumaksu juhul, kui ta otsustab jaotada kasumit (maksta dividendide) dividendide või muude kasumieraldistena jaotatud kasumilt nende väljamaksmisel rahalises või mitterahalises vormis;
- kui residendist äriühing maksab intresse mitteresidendist isikule, siis maksustatakse tulumaksuga mitteresidendi poolt residendilt saadud intress, kui see oluliselt ületab

¹ Panditud osade nimiväärtused erinevad emissiooni hetkel välja antud võlakirjaemissiooni tingimustest, kuna tingimustesse oli ekslikult sisestatud ebakorrektsed arvud. Parandused on tehtud AS Sampo Pank, Q Vara OÜ ja SIA Q Estate vahel sõlmitud Tagatis- ja makseagendi lepingu lisa 2.

turutingimustel sarnaselt võlakohustuselt makstava intressi summat võlakohustuse tekkimise ja intressi maksmise ajal.

Kui vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele tuleb Võlakirjadega seonduvatelt maksetelt kinni pidada tulumaks, siis sellise kinnipidamise teostab Emitent.

4.5.4. Toimunud investorite hääletused

Alates võlakirjade emiteerimisest on Q Vara OÜ läbi viinud kaks investorite hääletust. Esimest korda korraldas Q Vara OÜ investorite hääletuse 31. märtsil 2006, kui investoritelt paluti nõusolekut mitte kvalifitseerida võlakirjaemissiooni tingimuste punkti 13.3.1 rikkumist Rikkumisjuhtumina. Nimetatud punkt kohustab Q Vara OÜ-d esitama hiljemalt esimese kvartali lõpuks auditeeritud konsolideeritud majandusaasta aruande. Hääletuse käigus küsiti luba pikendada aruande esitamise tähtaega 15. juunini 2006. Investorite hääletus kestis 03.04.2006-30.04.2006 ning kõik investorid andsid tähtaja pikendamiseks nõusoleku.

Teine investorite hääletus toimus 5. juunil 2006 ja seekord paluti investoritel hääletada nelja punkti osas:

- veelkord pikendada auditeeritud konsolideeritud 2005. aasta aruande esitamise tähtaega;
- kinnitada 15 miljoni krooni suurune laen Harjumaal Harku vallas asuva Eestkünka III kinnistu ostuks;
- kinnitada Lätis Riias asuva kinnistu ostmiseks võetav laen, mille suurus on 70% kinnistu väärtusest (kinnistu väärtus on ligikaudu 3,5 miljonit eurot);
- muuta võlakirjaemissiooni tingimusi nii, et tingimustest jäetakse välja punkt 13.2.2., mis piirab Q Vara OÜ laenamise õigust kindlaks määratud projektidega ja summadega ning ei luba võtta uusi laene ilma võlakirjainvestorite nõusolekuta. Punkti 13.2.2. välja jätmine ei suurenda investorite jaoks liigse laenamise riski, kuna võlakirjaemissiooni tingimustega on piiratud maksimaalne kohustuste osakaal kogu varadest ja see piirang on 70%.

Investorite hääletus kestis 05.06.2006-16.06.2006 ning investorid kiitsid kõik punktid heaks.

Tingimuste muutmisest antakse investoritele teada võlakirjaemissioonis sätestatud korras.

Auditeeritud konsolideeritud 2005. aasta majandusaasta aruande hiline mine oli tingitud sellest, et lepingud auditeerimise läbiviimiseks sõlmiti audiitorbürooga AS-ga Deloitte Audit Eesti enne võlakirjaemissiooni toimumist ning hiljem neid lepinguid audiitorite suure koormuse tõttu muuta polnud võimalik. Seega oli võimalik auditeerimist alustada alles 22. mail 2006. Teine oluline asjaolu oli see, et alates 2005. aastast läks Q Vara OÜ üle rahvusvahelistele raamatupidamise standarditele (IFRS), mille esmakordne auditeerimine osutus mõnevõrra pikemaks protsessiks kui prognoositud. Oluliseks 2006. aasta eesmärgiks on Q Vara OÜ seadnud aga aruandluse süsteemi efektiivsemaks muutmise ning edaspidi on aruannete viibimine vähem tõenäoline.

4.6. Völakirjade õiguslik staatus teiste völakohustuste suhtes

Völakirjadest tulenevad Emitendi maksekohustused on Emitendi tagatud völakohustused, mis asuvad eespool Emitendi tagamata völakohustustest.

Völakirjadest tulenevad Emitendi maksekohustused on täies ulatuses tagatud hüpoteekide ning Ettevötte tütarettvötjate osadele seatud pantidega (vt alapunkt 4.5.2.). Käesoleva noteerimisprospekti lisana on toodud tagatislepingud Q Vara OÜ tütarettvötjate osade pantimise kohta völakirjade tagatiseks (lisa 3).

4.7. Völakirjade emissiooni suhtes kohaldatavad õigusaktid

Völakirjade emissiooni suhtes kohaldatakse vöärtpaberituru seadust, Rahandusministri 21.01.2003 määrust nr 14 „Noteerimisnöuded“, Euroopa Parlamendi ja Nöukogu direktiivi (2003/71/EÜ; Prospektidirektiiv), Komisjoni määrust (EÜ) nr 809/2004 ning Tallinna Börsi poolt kehtestatud nöudeid.

4.8. Völakirjadega tehingute teostamise kord ja tingimused

Völakirjad on vabalt vöörandatavad.

4.9. Märkimistulemused

Völakirjade emissiooni märkimisperiood toimus ajavahemikul 2. jaanuar 2006. a. kell 10.00 kuni 6. jaanuar 2006. a. kell 14.00 ja vöärtuspäev oli 9. jaanuar 2006. a. Emissioon viidi läbi vastavalt noteerimisprospekti lisa 1 „Völakirjaemissiooni tingimused“ toodud tingimustega otsemüügi (*private placement*) korras.

Emissiooni korraldajaks oli AS LHV Financial Advisory Services ning makse- ja tagatisagendiks AS Sampo Pank, mis on Eestis litsentseeritud krediidasutus. Emissiooni märkimist ei garanteeritud.

Emissioonis osales 12 institutsionaalset investorit ja 1 erainvestor, kes esitasid kokku 14 märkimisavaldust, kogumahu EUR 5 510 000 nominaalvöärtuse EUR 10 000 alusel. Emissioon märgiti 1,1 korda üle. Ülemärgitud völakirjade jaotus otsustati investorite ja emissiooni korraldaja vaheliste läbirääkimiste tulemusena kokkuleppeliselt.

Märgitud völakirjade arvu alusel moodustasid investoritest erainvestorid 2,9% (1 investor) ning institutsionaalsed investorid 97,1% (12 investorit).

Minimaalseks märkimise mahuks oli 5 (viis) völakirja märkimismahu 50 000 eurot vastavalt Völakirjaemissiooni tingimuste punktis 8.1. sätestatule, mis on ära toodud noteerimisprospekti lisa 1. Ükski investor ei märkinud märkimistaotlust väiksemale summale kui sätestatud minimaalne märkimismaht.

Vastavalt Völakirjaemissiooni tingimuste punktile 8.6. oli Emitendil õigus kas vähendada völakirjaemissiooni või see täielikult ära jätta juhul, kui märkimisperioodil oleks ostupakkumisi esitatud alla sätestatud kavandatava emissioonimahu (nominaalväärtuses 5 000 000 eurot).

4.10. Kinnitus völakirjade registreerimise kohta Eesti Väärtpaberite Keskregistris

Emitent kinnitab, et völakirjad on registreeritud Eesti Väärtpaberite Keskregistris. Völakirjad registreeriti 10.01.2006 ja nende ISIN koodiks on EE3300079987.

5. Emitent ja emitendi osakapital

5.1. Üldinformatsioon emitendi kohta

- 1) Emitendi täielik ärinimi on Q Vara OÜ.
- 2) Q Vara OÜ registrikood on 10907184.
- 3) Q Vara OÜ asukoht on Tartu mnt 2, Tallinn, 10145.
- 4) Q Vara OÜ asutati 15. mail 2003 Tallinnas.
- 5) Ettevöte on registrisse kantud 20. novembril 2002. aastal.
- 6) Emitendi omandivorm on osaühing.
- 7) Q Vara OÜ osakapitali suurus on 73 511 000 krooni.
- 8) Emitent on asutatud ning tegutseb Eesti vabariigi seaduste alusel ning kohaselt.
- 9) Q Vara OÜ asutati kinnisvara arendamiseks Eestis, Lätis ja Leedus.
- 10) Q Vara OÜ põhikirja järgsed tegevusalad on järgmised:
 - a. jae- ja hulgikaubandus ning vahendustegevus, sh eksport-import (va litsentseeritavad tegevusalad);
 - b. kinnisvaratehingud, kinnisvara haldamine ja hooldamine;
 - c. metsa ülestöötamine, varumine, töötlemine ja vahendamine;
 - d. puidu töötlemine, puidust detailide ja konstruktsioonide valmistamine;
 - e. konsultatsioonid ja koolitustegevus kestvusega kuni kuus kuud (va litsentseeritavad tegevusalad);
 - f. reklaam-, disaini- ja trükiteenused;
 - g. toitlustamine;
 - h. transporditeenused (va litsentseeritavad tegevusalad);
 - i. ettevötete haldamine;
 - j. investeerimisalased konsultatsioonid (mittelitsentseeritavad).
- 11) Q Vara OÜ kuulub OÜ-le SL Productions (88,1%) ja OÜ-le Marine Systems (11,9%).
- 12) Q Vara OÜ audiitoriks on Deloitte Audit Eesti AS vannutatud audiitor Veiko Hintsov.
- 13) Q Vara OÜ põhipangad on AS Hansapank ja AS Sampo Pank.

- 14) Peamiseks õigusabi osutavaks isikuks on õigusbüroo Ruus, Koch & partnerid (Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti).

5.2. Investorile kättesaadavad dokumendid ja raporteerimine

Investoril on võimalik Emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- 1) emitendi põhikirja koopia - Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (AS LHV Financial Advisory Services kontoris, 19. korrusel).
- 2) Börsi reglemendis nõutud aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused - Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (AS LHV Financial Advisory Services kontoris, 19. korrusel).
- 3) Noteerimisprospekt – Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (AS LHV Financial Advisory Services kontoris, 19. korrusel).
- 4) Võlakirja tagatiste kohta käivad dokumendid - Tartu mnt 2, Tallinn 10145 (Q Vara OÜ kontoris, 17. korrusel)
- 5) Punktides 1-4 loetletud dokumendid on peale noteerimist kättesaadavad ka Tallinna Börsi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.ee.omxgroup.com/>.

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

5.3. Emitendi osakapital

Vastavalt noteerimisprospekti koostamise seisuga kehtivale Q Vara OÜ põhikirjale on osakapitali minimaalseks suuruseks 70 000 000 (seitsekümmend miljonit) krooni ja maksimaalseks suuruseks 280 000 000 (kakssada kaheksakümmend miljonit) krooni. Noteerimisprospekti koostamise seisuga on Q Vara OÜ osakapitali suurus 73 511 000 (seitsekümmend kolm miljonit viissada üksteist tuhat) krooni. Emitendile ei kuulu ühtegi oma osa.

Osa annab osanikule õiguse osaleda osaühingu juhtimises ning kasumi ja osaühingu lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses ja põhikirjas ettenähtud õigused.

Osa väikseim nimiväärtus on 100 (üks sada) krooni, kusjuures osa iga üks sada krooni annab osa omanikule osaühingu osanike koosolekul ühe hääle. Osaniku poolt täiendava osa omandamisel suureneb vastavalt esialgse osa nimiväärtus.

6. Emitendi tegevus

6.1. Emitendi äritegevus ja prognoositavad rahavood

Q Vara põhiliseks tegevuseks on kinnisvara arendus ja müük Eestis, Lätis ja Leedus. Sihtturgude siseselt tegutsetakse suuremates linnades ja nende lähiümbrustes (Tallinn Eestis, Riia Lätis ning Vilnius ja Kaunas Leedus). Ettevõtte alustas oma tegevust Eestis, seejärel laiendas oma tegevust Läti ning Leetu. Erinevatel turgudel käesoleva noteerimisprospekti koostamise kuupäevaks saavutatud arengutase on välja toodud järgmises tabelis.

Tabel 1. Ülevaade Emitendi arendustegevuse senistest tulemustest sihtturgudel

Riik	Tegevuse senised tulemused	
Eesti	Eestis on Soosepa projekti esimesed etapid ja Jüri projekt lõpetatud. 2006. aastal alustatakse Soosepas rida- ja vaipmajade ehitust ning Jüri tehнопargi ja Tabasalu (Tiskre külas asuv Eestkünka kinnistu) elamurajooni kommunikatsioonitrasside rajamist. Lisaks on ettevalmistusfaasis Tabasalu, Lennuki ja Pärnu maantee projektid.	Esimesed projektid lõpetatud.
Läti	Lätis on hetkel portfellis 3 projekti: Jurmala, Pinki ja Maskavas. Pinki projektist on pooled korterid broneeritud ning ehitus käib. Projekt realiseeritakse 2006. aasta lõpus ja 2007. aasta esimeses pooles. Jurmala projekti ehitust alustatakse 2006. aasta teises pooles. Hetkel käib projekteerimine. Maskavase projekt on detailplaneeringu ja projekteerimise faasis.	Esimesed projektid töös.
Leedu	2006. aastal asutati tütarettevõtte UAB Q Vara. Praeguse hetke seisuga tegeletakse meeskonna kokkupanemisega ning otsitakse arendustegevuseks esimesi maatükke.	Esimeste projektide ettevalmistus.

Q Vara pikaajaliseks eesmärgiks on tõusta juhtivaks kinnisvara arendajaks Baltikumis. Sihiks on võetud arendada kuni 500 000 m² elamumaad ning kuni 150 000 m² brutoehituspinda igal sihtturul ning olla turul juhtival positsioonil kvaliteedi ja teenindustaseme osas.

Q Vara OÜ äristrateegias on oluline koht segmenteerimisel ning olulisimateks sihtsegmentideks on pered, karjäärile suunatud inimesed ning väikese ja keskmise suurusega ettevõtted. Arendatavate pindade tüüp, asukoht, arhitektuur ning kvaliteeditase sõltuvad valitud sihtgruppidest. Lisaks ehitatakse vastavalt segmendile üles ka projekti turundustegevus.

Lisaks arendusele tegeleb Q Vara ka kinnisvarahaldusteenuse pakkumisega enda poolt arendatud objektidel. Käesoleval hetkel tegeleb Q Vara haldusosakond Soosepa elurajooni ning Jüri

korterelamute haldusega. Peale esimeste projektide valmimist alustatakse haldusteenuse pakkumist ka Lätis ja Leedus.

Käesoleva noteerimisprospekti kuupäeva seisuga on ettevõttel töös 5 arendusprojekti Eestis ja 3 arendusprojekti Lätis. Peamiselt on tegemist elamuarendusprojektidega, kuid Eestis on portfellis ka kommerts-kinnisvara projekte. Sel viisil projektide asukohti ning tüüpe varieerides oleme koostanud diversifitseeritud portfelli, mis maandab meie turuga seotud riske märgatavalt. Järgnevalt on esitatud 2006. aasta juuni seisuga töös olevad arendusprojektid, nende mahud ja indikatiivsed valmimistähtajad.

Tabel 2. Q Vara töös olevad arendusprojektid noteerimisprospekti koostamise seisuga

	Projekt	Krundi suurus	Maht (netopind m²)	Indikatiivne valmimistähtaeg
Eesti	Kirsiaed (Soosepa)	36 054	7 000	2006/2007
	Jüri tehnopark	165 000	75 000	2009/2010
	Tabasalu	112 700	35 000	2007/2008
	Lennuki	1 717	40 000	2009/2010
	Pärnu mnt	1 568	12 700	2008
Läti	Pinki	66 600	8 144	2006/2007
	Maskavas	28 443	35 000	2009
	Jurmala	3 645	2 900	2007

Kuni 2005. aasta lõpuni on Q Vara müünud kinnisvara arenduse projekte vaid Eestis (Soosepa ja Jüri). 2006/2007. aastal valmib esimene projekt Lätis (Pinki) ning esialgsete prognooside kohaselt alustatakse 2007/2008. aastal müüki ka Leedus. Q Vara grupi poolt realiseeritud elamiste arv 2003-2005 on välja toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Müügiimaht Q Vara OÜ poolt arendatavate elamutüüpide kaupa

	2003	2004	2005
Ridamaja boksid	-	-	-
Paarismaja boksid	-	13	1
Galeriimaja korterid	-	3	62
Kinnistud	-	-	-
Korterelamu korterid	-	-	23

Q Vara pakub kliendile nn võtmed kätte lahendusi, arendades kinnisvara algusest lõpuni – alustades kinnistute omandamisest, planeeringust, ehitusest kuni müügi järgse teeninduseni. Nii elamuehituse kui kommerts-kinnisvara osas on Q Vara peatähelepanu diversifitseeritud portfelli, kuhu kuulub nii kesklinnas kui äärelinnades asuvaid projekte.

6.2. Peamised turud

Q Vara OÜ tegutseb Baltikumi (Eesti, Läti ja Leedu) elamukinnisvara turul.

Balti riikide elamukinnisvara turul on lähiminekis toimunud kiire areng, mis eelkõige on kajastunud kiirelt kasvanud laenumahtudes ja kinnisvara hindades. Kolme riigi kinnisvaraturgudel on palju ühisjooni, kuid ka olulisi erinevusi. Erinevused on peamiselt tingitud arenguprotsessi erinevatest staadiumitest, st kinnisvara- ja pangandusturu arengutasemetest ja tuluerinevustest, kuid ka erinevast seadusandlikust regulatsioonist minevikus ja/või tänapäeval. Eesti kinnisvaraturg on arengutes Läti ja Leedu omast pisut eespool, mis tähendab, et samad protsessid võivad suure tõenäosusega korduda ka Lätis ja Leedus.

Baltikumi elanike elamistingimused vajavad üldiselt ulatuslikku parandamist ning eluruumide pind suurendamist. Vajadus elamistingimusi parandada ning elamispinda elaniku kohta suurendada tagavad nõudluse ehitus- ja remonditööde järgi veel aastateks. Selleks vajalikke rahalisi vahendeid on elanikkonnal võimalik saada pea üksnes laenamise teel. Seetõttu on ka kinnisvaraturu arengud olnud eelkõige sõltuvuses ligipääsust kinnisvaralaenudele. Viimast on mõjutanud nii laenuitingimuste soodsamaks muutumine kui ka sissetulekute kasv. Laenuturu areng jääb ka tulevikus oluliseks kinnisvarasektori arengut mõjutavaks teguriks.

Kinnisvaralaenude ja kinnisvaraturg on sel sajandil kasvanud ka intresside languse toel, mis on võimaldanud kompenseerida (osaliselt) kinnisvara kallinemist tingitud igakuiste laenumaksete kasvu. Samuti on see võimaldanud laenu võtta rohkematel majapidamistel. Praeguseks on intressimarginaalid juba oluliselt vähenenud ja Euroopa Keskpank plaanib jätkata intresside tõstmisega, mis viitavad langevatest intressidest tuleneva laenumahu kasvu pidurdumisele. Kõrgemad intressid tähendavad suuremaid igakuiseid laenumakseid, kuid seni veel ei põhjusta nad laenuvõtjatele probleeme. Riske on vähendanud kasvanud sissetulekud, mis on muutnud laenumaksete suhet sissetulekusse väiksemaks. Kinnisvaralaenude kogumaht võib veel kasvada laenuperioodi pikenemise toel. Põhiline tegur, mille toel kinnisvaralaenud lähiaastail võivad kasvada, on tulude kasv.

Koos perede tulude kasvu ja kinnisvaralaenude kättesaadavuse paranemisega on suurenenud ka nõudlus kinnisvara ja ehitustööde järele. Kuigi nõudluse kasv on toonud kaasa ka pakkumise kasvu, on nõudluse kasv olnud oluliselt kiirem ja põhjustanud sellega tasakaalust väljas oleva olukorra, mida iseloomustab terav pakkumispoolne vajak. Alates 2005. aasta lõpust on olukord stabiliseerunud ning varasem nn „müüjaturg“ on asendumas nn „ostjaturuga“, kus pakkumine hakkab nõudlusele järele jõudma. Kinnisvaraarendajate tulevikuplaanid viitavad võimalikule olulisele pakkumise kasvule ka tulevikus.

Kinnisvaraarendajate peamisteks probleemideks seoses ehitusega on ehitusvõimsuste nappus ja eelkõige tööjõu puudus. Ehitustegevus sõltub suuresti tööjõust, kuid kõigis kolmes riigis on puudus kvalifitseeritud tööjõust, kuna majanduskasv on kiire ja paljud potentsiaalsed töötajad on lahkunud välismaale. Ehitusvõimsuste nappus on terav ning sel põhjusel tekkivad kitsaskohad viivad järjest suurema hulga viivituste tekkele ehitusprojektide realiseerimises. Nendel põhjustel kasvavad ehitushinnad tõenäoliselt ka tulevikus kiiresti.

Vaatamata ülikiiresti kasvanud elamukinnisvara hindadele kõigis kolmes Balti riigis tuleb neid turge siiski pidada suhteliselt vähearenenuteks. On väheusutav, et majapidamised nõustuvad ostma järjest väiksemat elamispinda. Seega kasvab ka surve hindade kasvu pidurdumiseks. Kiire hinnatõus vähendab nõudlust elamispinna järgi, kuna tõrjub turult välja, eriti uusehitiste turult, suhteliselt väiksemate tuludega pered. See omakorda survestab kinnisvaraarendajate optimistlikke plaane, nende kasumlikkust.

Kokkuvõttes on vajadus uue elamukinnisvara järele Balti riikides suur. Nõudlus on kiiresti kasvanud alanevate intresside, laenu tähtaegade pikenemise, panganduses valitseva tugeva konkurentsi ja perede sissetulekute kasvu tõttu. Teisalt on hakanud nõudlust piirama väga kiiresti kasvavad kinnisvara hinnad. Pakkumispoolel on tõsised kasvupiirangud, mis seostuvad eelkõige tootmisvõimsustega, kuid ka kiiresti kasvavate ehitushindadega. Arendajad on aga tegelenud võimsuse tõstmisega, mistõttu turuolukord nõudluse ja pakkumise vahel on stabiliseerumas.

6.3. Olulised lepingud

Emitendil puuduvad äritegevust või kasumit oluliselt mõjutavad lepingud, patendid ja litsentsid.

6.4. Arbitraaži- ja kohtuvaidlused

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.

6.5. Emitendi investeerimispoliitika

Alljärgnevates tabelites on toodud Q Vara OÜ investeringud teistesse äriühingutesse ning põhivarasse aastatel 2003-2005.

Tabel 4. Q Vara OÜ investeringud teistesse äriühingutesse aastatel 2003-2005, EEK

Ettevõte	2003	2004	2005
Q Ehitus	-	-	24 000
SIA Q Estate	-	37 850	-
UAB Q Vara	-	-	45 406
Multimetall	-	-	40 000
Merona Group	-	13 300	26 700
Stansfield*	-	-	20 000

* Ühiskontrolli all olev ettevõtte, Q Vara OÜ osalus on 50%.

Tabel 5. Q Vara OÜ ja tema tütaretevõtjate investeringud põhivarasse aastatel 2003-2005, EEK

Ettevõte	Vara liik	2003	2004	2005
Q Vara OÜ	Maa ja hooned	24 350 975	56 140 083	16 208 707
	Muu materiaalne põhivara	-	114 430	1 597 274
	Poleliolevad ehitised	2 805 824	44 970 366	90 620 279
Multi Metall Kinnisvara OÜ	Maa ja hooned	-	-	9 165 034

2006. aasta jooksul on Q Vara OÜ teinud investeringu ühe kinnistu ostuks. 31. mail 2006 soetati kinnistu aadressil Harjumaa, Harku vald, Tiskre küla, Eestkünka III (katastri tunnus: 19801:002:4560). Kinnistu suurus on 5,37 hektarit ning selle sihtotstarve on elamumaa (detailplaneering võeti vastu 2006. a. mai lõpus). Ostu-müügi tehing oli kokku lepitud 2005. aastal sõlmitud võlaõigusliku lepinguga. Investeeringu summaks oli kokku 10 735 000 krooni, millele lisandus Eesti Vabariigis kehtv käibemaks (18%). Tehingu finantseerimiseks kasutati 100% ulatuses laenu, kuna asjaõigusliku ostu-müügi tehingu toimumise ajaks oli kinnistu turuväärtus hinnatud 51 miljonile kroonile (BRC hindamisakt nr 0969/04/06). Kinnistu arendatakse koos Q Varale kuuluva Eestkünka I kinnistuga ning sellele ehitatakse ridamajad ja kortermajad.

Q Vara OÜ plaanib 2006. aasta jooksul soetada ja juurutada uue raamatupidamise- ja juhtimisarvestusetaarkvara, mille prognoositavaks kogumaksumuseks on 1 miljon krooni. Investeeringu finantseerimine toimub täies ulatuses omavahenditest.

Samuti investeeritakse ligikaudu 1 miljon krooni projekti Q Net, mille tulemusena arendatakse spetsiaalselt Q Vara jaoks IT süsteem, mis võimaldab hallata müügi- ja ehitusprotsessi algusest lõpuni ning samuti juhtida hilisemat kinnisvara halduse protsessi. Q Net'i arendusinvesteeringud finantseeritakse täies mahus omakapitalist.

2006. aasta investeeringute plaan näeb ette ka olulises mahus uute kinnistute soetamist Eestis, Lätis ja Leedus. Hetkel konkreetsetest kinnistutest ja investeeringutest rääkida ei saa, kuid kokku on 2006. aastal plaanis investeerida uute kinnistute soetamiseks 200-250 miljonit krooni.

Kinnistute ostud finantseeritakse 30-50% ulatuses omakapitaliga ning 50-70% ulatuses võõrkapitaliga.

6.6. Emitendile kuuluvad või emitendi poolt renditud hooned, rajatised ning maa

Alljärgnevatel tabelitel on toodud Emitendile ja tema tütarettevõtjatele kuuluvad maad ja nimetatud ettevõtete poolt renditud kontoripinnad.

Tabel 6. Emitendile ja emitendi gruppi kuuluvatele ettevõtetele kuuluvad maad seisuga 31.05.2006

Omanik	Asukoht	Pindala	Bilansiline väärtus, EEK
Q Vara OÜ	Tiskre	13 ha	100 000 000
	Pärnu mnt 113	650 m ²	2 537 500
	Soosepa	12 835 m ²	6 209 013
OÜ Multi Metall Kinnisvara	Koplipere	181 939 m ²	36 387 800
Merona Group OÜ	Soosepa	23 220 m ²	12 183 806
Stansfield	Lennuki	1 556 m ²	55 823 878*
SIA Quality Nami	Maskavas	28 443 m ²	119 800 050
SIA Zebra	Pinki	66 600 m ²	29 217 110
SIA Q Flight	Jurmala	3 645 m ²	31 464 580

* 50% vara väärtusest, kuna Stansfield kuulub 50% ulatuses Q Vara'le.

Tabel 7. Emitendi poolt renditavad kontoripinnad

Rentnik	Rendipinna aadress	Rendipinna suurus	Kuine rendimakse (EEK)	Rendilepingu tähtaeg
Q Vara OÜ	Tartu mnt 2	323m ²	75 000	06.09.2010

6.7. Emitendi arengusuunad ja perspektiivid

6.7.1. Arengusuunad alates emitendi asutamisest

2003. aasta mais asutati Alo Lillepea, Ivo Lillepea ja Jürgen Järviku poolt OÜ Q Vara eelkäija OÜ Kvaliteetvara. Ettevõtte esimene aktiivne tegevusaasta oli 2003, mil alustati esimest suuremat kinnisvaraarendusprojekti Pärnamäe külas (Soosepa elamurajoon), Viimsis. Samal aastal asutati tütarettevõtte Lätis – SIA Quality Estate OÜ, mille nime muudeti 2004. aastal. Uueks nimeks sai SIA Q Estate. Esimesel aastal tegeleti arendusobjektide otsimisega ja omandamisega ning organisatsiooni toimivuse tagamisega. Samuti omandati 2003. aastal 33% suurune osalus OÜ-s Merona Group, mis tegeleb samuti Soosepa elamurajooni arendamisega. Kokku oli Kvaliteetvara OÜ töötajate arv 2003. aastal 4.

2004. aastal sai ettevõtte uueks nimeks Q Vara OÜ. Jätkus edukas arendustegevus Soosepa projekti raames ning osteti uusi kinnistuid (Jüri korterelamute maa Eestis, Maskavase

korterelamu kinnistu Lätis) tulevasteks arendusteks. 2004. aastal tehti investeringuid arendatavatesse objektidesse kokku summas 74 862 875 krooni, täiendavalt anti Lätis asuvale tütarettevõtjale laenu 4 106 177 krooni. Soosepa elurajoonis rajati asfaltteed, tänavavalgustus ja loodi tingimused elurajooni kiireks arenguks 2005. aastal.

Olulistest detailplaneeringutest kinnitati detailplaneeringu täiendus Soosepa elurajoonis, lisaks jätkus Maskavase korterelamu detailplaneeringu koostamine Riias ja Jüri korterelamute detailplaneeringu arendamine Eestis.

Ettevõtte töötajate arv tõusis kaheksani. Peamised püstitatud eesmärgid suudeti täita, realiseeriti kokku 13 paarismaja boksi ja 3 galeriimaja korterit ning seotud ettevõttes OÜ Merona Group enam kui 10 kinnistut. Majandusaasta jooksul ehitati kokku 54 korterit, mis realiseeriti asjaõiguslikult 2005. aasta esimese kahe kvartali jooksul. Kõik need korterid olid 2004. aasta lõpu seisuga ette müüdnud.

2005. aastal ettevõtte juhtkond tugevnes, Q Vara meeskonnaga liitus täisajaga Alo Lillepea. Samuti toimus muudatus osanike struktuuris – vennad Alo ja Ivo Lillepea suurendasid oma osalust ettevõttes 88,1%-ni, suurendades aktsiakapitali EUR 3,5 mln võrra. Tulevaseks arenduseks osteti uusi kinnistuid (Tabasalu, Pärnu mnt). Uusi arendusobjekte soetati ka läbi tütar- ja sidusettevõtete. Näiteks omandati Multi Metall Kinnisvara OÜ, mille omanduses oli tööstusmaa Rae vallas, millele Q Vara planeerib arendada tööstuspargi. Samuti omandati osalus OÜ-s Stansfield, mis omab kolme kinnistut Tallinna Kesklinnas Maakri ja Lennuki tänavatel. Läti tütarettevõtte SIA Q Estate omandas tütarettevõtte SIA Zebra kaudu elamuarenduseks kinnistu Riia lähedal Pinkis ning SIA Q Flight kaudu Jurmalas.

2005. aasta lõpuks jõudsid valmimisjärku Jüri korterelamute arendusprojekt ning Soosepa galeriimajade projekt. Aasta lõpu seisuga realiseeriti kokku 86 korterit. Aasta jooksul suurenes oluliselt ka Q Vara OÜ töötajate arv, mis aasta lõpu seisuga ulatus 23-ni.

Alates viimasest avaldatud majandusaruande kuupäevast ei ole Emitendi väljavaadetes olnud mingeid kahjulikke muudatusi. 2006. aasta esimeses pooles realiseeriti viimased korterid Jüri korterelamutes ning valminud galeriimajades Soosepas. Ettevõtte struktuuris toimunud olulisimaks muudatuseks oli 2006. aasta veebruaris registreeritud tütarettevõtte asutamine Leedus. Tütarettevõtte nimi on UAB Q Vara, kuid see muudetakse 2006. aasta jooksul UAB Q Estate'iks. Käesoleva noteerimisprospekti kuupäeva seisuga käib Leedu tütarettevõtte meeskonna komplekteerimine ning arenduseks sobivate kinnistute otsimine.

Samuti jätkatakse ka struktuuri arendamist ja meeskondade suurendamist Eestis ja Lätis. 2006. aasta lõpuks on plaanis jõuda lõpuni uue aruandluse ja arvestussüsteemi juurutamisega ning

paika saada täiustatud organisatsioonistruktuur. Samuti jätkatakse tulevaste aastate projektide jaoks sobivate kinnistute otsimist.

6.7.2. Aastatel 2003-2006 emitendi poolt juurutatud uued tooted ja teenused

Lisaks elamuarendusele, millega Q Vara 2003. aastal alustas, lisandus Q Vara portfelli 2005. aastal kommertsinnisvara arendus. Nimelt omandas Q Vara 2005. aasta novembris OÜ Multi Metall Kinnisvara, mille omanduses on 16,5 ha maad Rae vallas Jüris. Sellele maatükile planeeritakse väike- ja keskmise suurusega ettevõtetele suunatud tööstusparki (hulgikaubandus ja väiketootmine). Samal aastal alustas Q Vara ka Pärnu mnt ja Rapla tänava nurgal asuva kinnistu ja Maakri kvartalis asuvate kinnistute arendamist, kuhu planeeritakse osaliselt kontoripindu.

2003. aastal alustati tegevust Lätis, kus 2006. aastal jõutakse esimese projekti müügini (Pinki). Leedus alustas Q Vara tegevust 2006. aastal, kui asutas tüarettevõtte UAB Q Vara ning alustas sobivate arendusprojektide otsimist.

2006. aasta alguses alustas Q Vara uue projektijuhtimist ja müügitegevust toetava IT süsteemi Q Net väljatöötamist. Süsteemi eesmärgiks on nii klientide ja Ettevõtte kui ka Ettevõtte sisese logistika efektiivsemaks muutmise. Arendatavat IT süsteemi kasutatakse kliendi poolt tehtavate valikute salvestamiseks ja edastamiseks logistikutele ja ehitajatele, projektimuudatuste vahendamiseks, broneeringute ja müügi haldamiseks, kulude planeerimiseks ning projekti valmides kaebuste ja reklamatsioonide haldamiseks. Näiteks on Q Net'i üheks olulisimaks funktsiooniks selle ühendatus Q Vara koduleheküljega, kus klient saab teha valikuid siseplaneeringu ja viimistlusmaterjalide osas. Kuna projektijuhtimise süsteem näeb siseviimistluse valikuks kindlad tarnijad ja tähtajad, saab Q Vara esitada materjalitarnijatele korraga suurtellimused, mis suurendab Q Vara turujõudu ja võimaldab hankeid efektiivsemaks muuta. Kokkuvõttes on Q Net'i olulisimateks väärtusteks suurem tegevuse efektiivsus, paranenud info liikumine, pidev ülevaade projekti käigust ning kõrgem klienditeeninduse tase.

7. Emitendi finantsandmed ja –seisukord

7.1. Emitendi finantsaruanded

Üldpõhimõtted

Q Vara OÜ 2004. 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 väljaantavad juhendid.

Alates 2005. aastast koostatakse raamatupidamisaruanded kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Andmete võrreldavuse tagamiseks on IFRS-i standardite järgi tagantjärele korrigeeritud ka 2004. aasta majandusaruandeid

Aastaruande andmed on avaldatud Eesti kroonides.

Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Q Vara OÜ ja tema tütarettevõtete finantsandmeid liidetuna rida-realt ning kontsernile kuuluvate ühis- ja sidusettevõtete kasumit kapitaliosaluse meetodil. Kontserni kuuluvate ettevõtete aruandeaastad ühtivad kalendriaastaga ning ei erine emaettevõtte aruandeperioodist. Ettevõtted kasutavad olulises osas ühtseid arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid.

Tütarettevõtte on ettevõtte, kus Emaettevõtte omab määravat mõju ehk kontrolli. Kontroll tähendab võimet määrata tütarvõtte finants- ja tegevuspõhimõtteid kas läbi osaluse, lepingu alusel või mõnel muul viisil. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu, kui Emaettevõtte omab otseselt ja/või kaudselt läbi oma teiste tütarvõtte kokku üle poolte tütarvõtte hääleõiguslikest osadest.

Tütarettevõtte varad, kohustused, tulud, kulud ja rahavood on konsolideeritud alates kuupäevast, mil Kontsern omandas valitseva mõju või kontrolli ning konsolideerimine lõpetati kuupäevast, mil Kontserni valitsev mõju või kontroll investeringuobjekti üle katkes.

Uute osaluste omandamine tütarvõtetes on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastatud ostumeetodil ehk konsolideeritud kasumiaruandes ja konsolideeritud rahavoogude aruandes on uute tütarvõtte majandustulemused ja rahavood lisatud alates osaluse omandamise kuupäevast. Tütarettevõtte netovarad on konsolideeritud hinnatuna soetushetke õiglases väärtuses. Erinevus äriühenduse soetusmaksumuse ning investeringuobjekti netovara õiglase väärtuse vahel on loetud firmaväärtuseks. Negatiivne firmaväärtus kajastatakse koheselt

kasumiaruandes tuluna, arvestuspõhimõtted positiivse firmaväärtuse edasiseks mõõtmiseks on toodud 2005. aasta majandusaasta aruande lisas 5.

Kõik Emaettevõtte ja tütarettevõtete vahel toimunud tehingutest tekkinud nõuded ja kohustused, tulud ja kulud, rahavood ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud finantsaruannetes täies ulatuses elimineeritud.

Ühisettevõtteks loetakse ettevõtet, mille puhul kaks või enam osapoolt (sh. Emaettevõtte) jagavad lepingupõhisest kokkuleppes tulenevat ühist kontrolli majandustegevuse üle. Ühine kontroll tähendab mõjuvõimu, mille puhul investeerimisobjekti finants- ja tegevuspõhimõtete määramiseks on vajalik osapoolte konsensus.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis. Omavahelised realiseerimata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus. Investeering sidusettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Kui ettevõtte on finantseerinud sidusettevõtte tegevust lisaks omakapitalile ka võõrkapitaliga, hinnatakse vajadusel vastavat laenuõuet sidusettevõtte vastu alla.

Vähemusosaluse osa ehk Kontsernile mitte kuuluv osa tütarettevõtete kasumitest või kahjumitest ning netovarast on esitatud konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis omakapitali koosseisus eraldi real.

Arvestuspõhimõtete muutus

Oluliseks muutuseks 2005. aastal oli üleminek IFRS-i standarditele. Sellest tulenevad arvestusprintsipiide ja esitusviisi muudatused on esitatud 2005. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande lisas 3.

Olulised muutused emitendi majanduslikus seisundis ja tulevikväljavaadetes pärast 31.12.2005 a.

Peale majandusaasta aruande koostamist seisuga 31.12.2005 ei ole Emitendi ega tema grupi majandusliku seisundis, turuasendis ja tulevikväljavaadetes toimunud olulist negatiivset muutust.

Noteerimisprospekti lisana on toodud Q Vara OÜ 2004. ja 2005. a. auditeeritud majandusaasta aruanded (lisa 4 ja 5). Q Vara OÜ majandusaasta aruanded on auditeeritud ja kinnitatud Deloitte Audit Eesti AS-i poolt.

Tabel 8. Kontserni bilanss seisuga 31.12.2004 ja 31.12.2005, tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
	IFRS järgi	Korrigeeritud IFRS järgi
Käibevara		
Raha ja rahaekvivalendid	2 883	159
Nõuded ostjate vastu	3 853	809
Lühiajalised laenuõuded	40 659	-
Muud lühiajalised nõuded	893	6
Intressinõuded	16	-
Ettemaksed	651	2 240
Ettemaksed pikaajalise finantsinvesteeringu eest	6 744	-
Kinnisvara müügiks	79 173	84 711
Käibevara kokku	134 872	87 925
Põhivara		
Pikaajalised laenuõuded	117	494
Muud pikaajalised nõuded	91	3 744
Sidusettevõtted	24 488	672
Kinnisvarainvesteeringud	206 058	202
Materiaalne ja immateriaalne põhivara	3 777	245
Firmaväärtus	2 886	-
Põhivara kokku	237 417	5 357
Varad kokku	372 289	93 282
Kohustused ja omakapital		
Lühiajalised kohustused		
Saadud lühiajalised laenud	64 981	38 791
Ostjate ettemaksed	6 292	2 931
Võlad hankijatele	9 880	7 474
Viitvõlad	4 300	761
Maksuvõlad	2 548	128
Lühiajalised kohustused kokku	88 001	50 085
Pikaajalised kohustused		
Saadud pikaajalised laenud	62 315	30 457
Muud pikaajalised võlad	-	195
Edasilükkunud tulumaksukohustus	16 205	-
Pikaajalised kohustused kokku	78 520	30 652
Kohustused kokku	166 521	80 737
Omakapital		
Emattevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital		
Osakapital	73 511	17 550
Reservid	10	10
Realiseerimata kursivahed	334	153
Jaotamata kasum	102 716	-5 168
Emattevõtte aktsionäridele kuuluv omakapital kokku	176 571	12 545
Vähemusosaluse osa	29 197	-
Omakapital kokku	205 768	12 545
Omakapital ja kohustused kokku	372 289	93 282

Tabel 9. Emaettevõtte bilanss seisuga 31.12.2004 ja 31.12.2005, tuhandetes kroonides

	31.12.2005 IFRS järgi	31.12.2004 Korrigeeritud IFRS järgi
Käibevara		
Raha ja raha ekvivalendid	4	29
Nõuded ostjate vastu	10 107	1 029
Antud lühiajalised laenud	64 036	-
Mitmesugused nõuded	809	6
Intressinõue	16	0
Ettemaksed	320	2 240
Kinnisvara müügiks	45 996	73 164
Käibevara kokku	121 288	76 468
Põhivara		
Tütarettevõtted	29 328	87
Sidusettevõtted	892	14
Antud pikaajalised laenud	-	8 829
Kinnisvarainvesteeringud	27 713	-
Materiaalne põhivara	1 742	240
Põhivara kokku	59 675	9 170
Varad kokku	180 963	85 638
Kohustused ja omakapital		
Lühiajalised kohustused		
Saadud lühiajalised laenud	76 939	38 791
Ostjate ettemaksed kinnisvara müügist	2 143	2 929
Võlad hankijatele	9 054	7 467
Viitvõlad	2 910	726
Maksuvõlad	2 101	123
Lühiajalised kohustused kokku	93 147	50 036
Pikaajalised kohustused		
Saadud pikaajalised laenud	359	20 358
Muud pikaajalised võlad	-	193
Pikaajalised kohustused kokku	359	20 551
Kohustused kokku	93 506	70 587
Omakapital		
Osakapital	73 511	17 550
Reservid	10	10
Jaotamata kasum	13 936	-2 509
Omakapital kokku	87 457	15 051
Omakapital ja kohustused kokku	180 963	85 638

Tabel 10. Kontserni 2004. a. ja 2005. a. kasumiaruanne, tuhandetes kroonides

	2005	2004
	IFRS järgi	Korrigeeritud IFRS järgi
Äritulud		
Müügitulu	126 614	22 534
Muud äritulud	130 234	-
Äritulud kokku	256 848	22 534
Ärikulud		
Kaubad, toore ja materjal	-106 227	-22 001
Tegevuskulud	-10 893	-3 268
Tööjõukulud	-5 990	-2 266
Põhivara kulud	-265	-42
Muud ärikulud	-292	-225
Ärikulud kokku	-123 667	-27 802
Ärikasum	133 181	-5 268
Finantstulud ja-kulud kokku	20 244	-1 042
Maksueelne kasum	153 425	-6 310
Tulumaksukulu	-16 355	-
Kinnisvaramaks	-25	-
Aruandeaasta kasum	137 045	-6 310
Emaettevõtte aktsionäride osa kasumist	107 884	-6 275
Vähemusosaluse osa	29 161	-35

Tabel 11. Emaettevõtte 2004. a. ja 2005. a. kasumiaruanne, tuhandetes kroonides

	2005	2004
	IFRS järgi	korrigeeritud IFRS järgi
Äritulud		
Müügitulu	125 446	22 678
Muud äritulud	11 923	-
Äritulud kokku	137 369	22 678
Äriksulud		
Kaubad, toore ja materjal	-109 037	-22 001
Tegevuskulud	-8 515	-2 542
Tööjõukulud	-4 034	-2 172
Põhivara kulud	-167	-42
Muud äriksulud	-290	-224
Äriksulud kokku	-122 043	-26 981
Ärikasum	15 326	-4 303
Finantstulud ja-kulud kokku	1 119	652
Aruandeaasta puhaskasum	16 445	-3 651

Tabel 12. Kontserni rahavoogude aruanded 2004. a. ja 2005. a. kohta, tuhandetes kroonides

	2005	2004
	IFRS järgi	Korrigeeritud IFRS järgi
Rahavood äritegevusest		
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist	137 046	-6 275
Investeeringu ümberhindluse kasum/kahjum	-23 596	-658
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus	-130 038	-
Kasum finantsinvesteeringu müügist	-541	-
Põhivara kulum	262	42
Intressitulu	-4 814	-1 409
Intressikulu	4 667	720
Realiseerimata kursivahed	126	153
Muutused käibevaras ja kohustustes		
Ostjatelt laekumata arvete muutus	-7 351	-759
Muude lühiajaliste nõuete muutus	-1 102	1 259
Ettemaksete muutus	1 923	3 101
Kinnisvara müügiks	22 834	-58 999
Ostjate ettemaksete muutus	-1 671	2 425
Hankijatele tasumata arvete muutus	18 333	4 763
Maksuvõlgade muutus	18 625	62
Muude viitvõlgade muutus	2 185	674
Muude pikaajaliste võlgade muutus	0	-371
Rahavood äritegevusest kokku	36 888	-55 272
Rahavood investeerimistegevusest		
Investeeringu soetamine	-29 920	-
Investeeringu müük	3 390	-
Ettemaksed finantsinvesteeringu osa eest	-6 744	-2 000
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-33 723	-202
Materiaalse põhivara soetamine	-2 062	-217
Antud laenud	-42 386	-4 209
Antud laenude tagasimaksed	4 262	2 358
Saadud intressid	1	144
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-107 182	-4 126
Rahavood finantseerimistegevusest		
Emiteeritud osad	15	-
Võetud laenud	150 904	70 695
Võetud laenude tagasimaksed	-69 621	-11 035
Kapitalirendi tagasimaksed	-229	-
Makstud intressid	-8 051	-813
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	73 018	58 847
Rahavood kokku	2 724	-551
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	159	710
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 883	159
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 724	-551

Tabel 13. Emaettevõtte rahavoogude aruanded 2004. a. ja 2005. a. kohta, tuhandetes kroonides

	2005	2004
Rahavood äritegevusest		
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist	16 445	-3 651
Põhivara kulum	168	42
Realiseerimata kasum kinnisvara ümberhindlusest	-11 775	-
Kasum/kahjum tütarettevõtte osadest	-541	-
Valuutakursimuutused	14	-
Intressitulu	-4 813	-1 409
Intressikulu	4 183	720
Muutused käibevaras ja kohustustes		
Ostjatelt laekumata arvete muutus	-2 295	-944
Muude lühiajaliste nõuete muutus	-2 295	-6
Ettemaksete muutus	-80	-1 497
Varude muutus	22 232	-30 192
Ostjate ettemaksete muutus	-786	2 423
Hankijatele tasumata arvete muutus	-4 536	5 198
Maksuvõlgade muutus	1 777	56
Muude viitvõlgade muutus	2 594	987
Rahavood äritegevusest kokku	20 292	-28 273
Rahavood investeerimistegevusest		
Finantsinvesteeringute soetamine	-29 250	-52
Ettemaksed finantsinvesteeringu osa eest	-	-2 000
Lühiajalise investeeringu müük	590	-
Kinnisvarainvesteeringute ost	-5 245	-
Materiaalse põhivara soetamine	-1 195	-213
Antud laenud	-39 337	-4 209
Antud laenude tagasimaksed	8 438	2 400
Saadud intressid	38	144
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-65 961	-3 930
Rahavood finantseerimistegevusest		
Võetud laenud	116 322	70 695
Võetud laenude tagasimaksed	-63 983	-37 746
Makstud intressid	-6 695	-813
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	45 644	32 136
Rahavood kokku	-25	-67
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	29	96
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4	29
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-25	-67

Tabel 14. Tulud geograafiliste piirkondade lõikes (tuh. EEK)

	2003	2004	2005
Eesti	4 758	22 534	126 614

Tabel 15. Q Vara konsolideeritud tulu tegevusalade lõikes (tuh. EEK)

	2003	2004	2005
Kinnisvara müük ja sellega seotud teenused	4 758	22 534	126 568
Ehitus	-	-	46

Tabel 16. Kontserni suhtarvud 2004. ja 2005. aastal

Suhtarv	Arvutuskäik	2005	2004
		IFRS järgi	korrig. IFRS järgi
Ärikasumi marginaal	Ärikasum/äritulud kokku	51,9%	-23,4%
Tulumaksu ja vähemusosaluse eelse kasumi marginaal	Tulumaksu ja vähemusosaluse eelne kasum/äritulud kokku	59,7%	-28,0%
Puhaskasumi marginaal	Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/äritulud kokku	42,0%	-27,8%
Varade tootlus	Ärikasum/aasta keskmised koguvamad	57,2%	-8,4%
Omakapitali tootlus	Kasum enne vähemusosalust/aasta keskmine omakapital	125,5%	-91,5%
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapitali tootlus	Emaettevõtte omanikele kuuluv puhaskasum/vähemusosaluseta omakapital	114,1%	-92,3%
Omakapital varadest	Omakapital kokku/varad kokku	55,3%	13,4%
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital varadest	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital/varad kokku	47,4%	13,4%
Likviiduse suhtarv	Käibevarad/lühiajalised kohustused	1,53	1,76

7.2. Emitendi oluline osalus teistes äriühingutes ning muud investeeringud teistesse äriühingutesse

SIA Q Estate

- Registrikood: LV40003644708
- Asukoht: Maskavas iela 240, LV-1063 Riia, Läti
- Tegevusala: kinnisvara arendus Lätis
- Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali suurus: 85% (15% omanik on ettevõtte juht Peeter Põldaru)
- Äriühingu tasutud aktsia või osakapital: 2 000 LVL
- Viimase majandusaasta puhaskasum või kahjum majandustegevusest: LVL 2 765 365

- g) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali tasumata suurus: ei ole
- h) Viimasel majandusaastal emitendi omandis olevatelt aktsiatelt või osadelt saadud dividendide suurus: dividende ei ole makstud

Q Ehitus OÜ

- a) Registrikood: 11109319
- b) Asukoht: Mustamäe tee 54, Tallinn (registreeritud aadress: Tartu mnt 2, 10145 Tallinn)
- c) Ariühingu tegevusala: ehituse peatöövõtt
- d) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali suurus: 60% (40% omanik on ettevõtte juht Urmas Altin)
- e) Äriühingu tasutud aktsia või osakapital: 40 000 EEK
- f) Reservid: 4 000 EEK
- g) Viimase majandusaasta puhaskasum või kahjum majandustegevusest: 61 752 EEK
- h) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali tasumata suurus: ei ole
- i) Viimasel majandusaastal emitendi omandis olevatelt aktsiatelt või osadelt saadud dividendide suurus: dividende ei ole makstud

OÜ Multi Metall Kinnisvara

- a) Registrikood: 10955533
- b) Asukoht: Tartu mnt 2, 10145 Eesti
- c) Ariühingu tegevusala: kinnisvara investeringud
- d) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali suurus: 100%
- e) Äriühingu tasutud aktsia või osakapital: 40 000 EEK
- f) Reservid: 4 000 EEK
- g) Viimase majandusaasta puhaskasum või kahjum majandustegevusest: 35 296 770 EEK
- h) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali tasumata suurus: ei ole
- i) Viimasel majandusaastal emitendi omandis olevatelt aktsiatelt või osadelt saadud dividendide suurus: Dividende ei ole makstud

OÜ Urbanfors

- a) Registrikood: 11054074
- b) Asukoht: Tartu mnt 2, 10145 Eesti

- c) Ariühingu tegevusala: investeringute haldamine
- d) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali suurus: 100%
- e) Äriühingu tasutud aktsia või osakapital: 40 000 EEK
- f) Reservid: 4 000 EEK
- g) Viimase majandusaasta puhaskasum või kahjum majandustegevusest: 298 592 EEK
- h) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali tasumata suurus: ei ole
- i) Viimasel majandusaastal emitendi omandis olevatelt aktsiatelt või osadelt saadud dividendide suurus: dividende ei ole makstud

OÜ Stansfield

- a) Registrikood: 11127235
- b) Asukoht: Tartu mnt 2, 10145 Eesti
- c) Ariühingu tegevusala: kinnisvara arendus, haldamine ja hooldus; investeerimine omavahendite arvel; kinnisvaratehingud.
- d) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali suurus: 50%, (50% kuulub OÜ-le Pro Kinnisvara (reg. kood: 11127235; asukoht: Jugapuu 23b, Tallinn, 12113)).
- e) Äriühingu tasutud aktsia või osakapital: 40 000 EEK
- f) Reservid: 4 000 EEK
- g) Viimase majandusaasta puhaskasum või kahjum majandustegevusest: 43 424 804 EEK
- h) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali tasumata suurus: ei ole
- i) Viimasel majandusaastal emitendi omandis olevatelt aktsiatelt või osadelt saadud dividendide suurus: dividende ei ole makstud

OÜ Merona Group

- a) Registrikood: 10932199
- b) Asukoht: Tartu mnt 2, 10145 Eesti
- c) Ariühingu tegevusala: kinnisvara arendus ja müük
- d) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali suurus: 100%
- e) Äriühingu tasutud aktsia või osakapital: 40 000 EEK
- f) Reservid: 4 000 EEK
- g) Viimase majandusaasta puhaskasum või kahjum majandustegevusest: 2 281 557 EEK

- h) Emitendi omandis olevate osade või aktsiatega esindatud aktsia või osakapitali tasumata suurus: ei ole
- i) Viimasel majandusaastal emitendi omandis olevatelt aktsiatelt või osadelt saadud dividendide suurus: dividende ei ole makstud

7.3. Emitendi võlakohustused

Emitendi võlakohustused seisuga 3. juuli 2006 on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 17. Q Vara võlakohustused (seisuga 3. juuli 2006), EEK

Laenuandja	Laenujääk	Intressimäär	Lepingu lõpptähtaeg	Kasutamata limiit
Q Vara OÜ laenud				
AS Sampo Pank	5 097 400	4,75%	27.10.2006	1 902 600
AS Sampo Pank	1 210 209	6M EUR + 2%	21.11.2006	6 789 791
AS Sampo Pank	15 000 000	6M EUR + 1,75%	21.06.2008	
AS Sampo Pank	14 921 547	6M EUR + 1,75%	28.04.2007	29 078 453
AS Hansa Liising Eesti	103 462	4,9%	30.09.2008	
AS Hansa Liising Eesti	244 345	4,9%	15.10.2008	
AS Hansa Liising Eesti	102 506	4,9%	15.11.2008	
SEB Ühisliising	87 975	6%	20.02.2010	
Võlakirjad	78 233 200	11%	12.01.2009	
AS LHV Arbitrage	1 800 515	15%	31.08.2006	
AS LHV Arbitrage	5 085 000	15%	31.08.2006	
AS LHV Arbitrage	2 092 388	15%	31.08.2006	
AS LHV Arbitrage	7 224 833	15%	31.08.2006	
OÜ Multi Metall Kinnisvara laenud				
AS Sampo Pank	18 000 000	6M EUR + 3%	21.10.2007	
OÜ Merona Group laenud				
AS Sampo Pank	447 582	6M EUR + 4%	02.12.2006	

Käesoleva prospekti seisuga on Q Vara poolt antud 15 000 000 krooni suurune garantii Hansapanga kasuks OÜ Stansfield 35 000 000 krooni suuruse laenu (laenuleping nr 05-246338-JI) tagatiseks. Garantii andmise kuupäev on 22.05.2006.

7.4. Emitendi poolt antud laenud

Seisuga 03.07.2006 on emitent andnud laenu üksnes kontserni siseselt. Sarnaste laenude intressimäär ja tagatised määratakse igal konkreetsel juhul eraldi, reeglina jääb vastavate kontsernisiseste laenude intressimäär vahemikku 0% kuni 4,3% p.a.

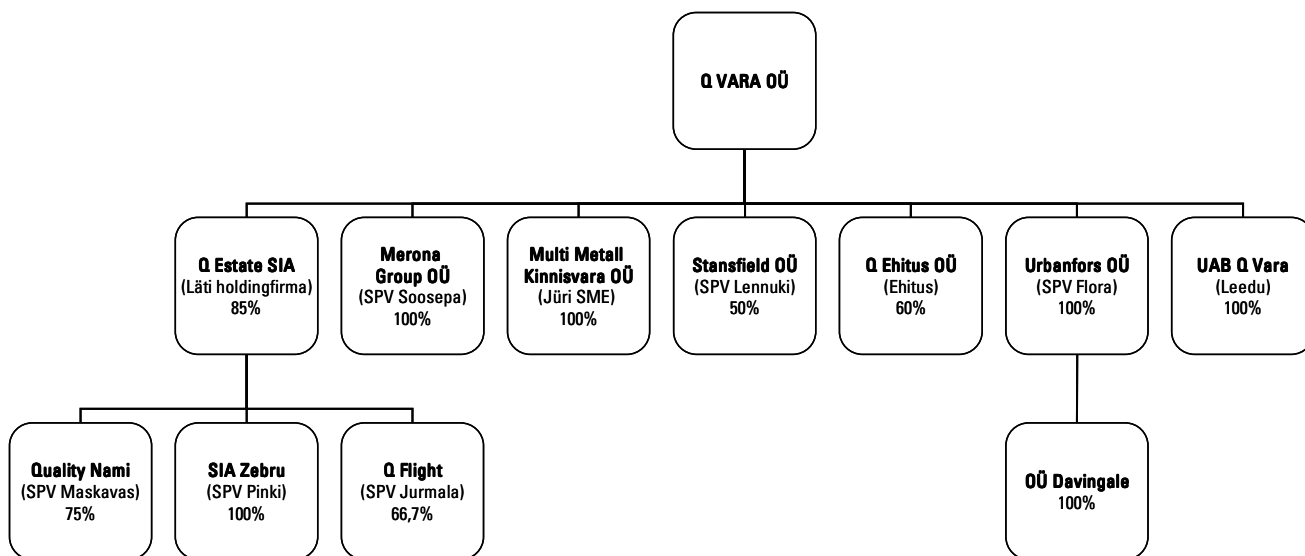
7.5. Käibekapital

Emitendil on piisavalt käibekapitali majandustegevuseks.

8. Informatsioon emitendi juhtimisstruktuuri kohta

8.1. Grupi struktuur

Q Vara OÜ on kontsernis emaettevõtte. Q Vara OÜ omanikeks on küll kaks juriidilist isikut, kuid nende näol on tegemist *holding*-ettevõtetega, läbi mille on ettevõtte osanikeks eraisikud. 2006. aasta juuni seisuga kuulub Q Vara OÜ-le osalus kuues tütar-ettevõttes (Q Estate; Q Ehitus; Merona Group; Multi Metall Kinnisvara, Urbanfors, UAB Q Vara) ja ühes sidusettevõttes (Stansfield).



Joonis 1. Q Vara OÜ kontserni struktuur

Läti tütar-ettevõtte Q Estate asutati 2003. aasta augustis ning Kvaliteetvara omandas selles 85% suuruse enamusosaluse. Vähemusosaluse (15%) omandas ettevõtte juht Peeter Põldaru. Q Estate tegeleb läbi tütar-ettevõtete kinnisvaraarendusega Läti Vabariigis.

Merona Group on Q Vara OÜ tütar-ettevõtte, mis on äriregistrisse kantud 21. veebruaril 2003. Peale asutamist oli ettevõttel kolm võrdse osalusega osanikku. Merona Group OÜ tegeleb kinnisvara arendusega Viimsis Soosepa elamurajoonis. 2005. aastaks omandas Q Vara kaasosanike osad ning OÜ-st Merona Group sai Q Vara OÜ tütar-ettevõtte.

Q Vara OÜ omandas Multi Metall Kinnisvara OÜ 2005. aastal. Ettevõtte omandamise eesmärgiks oli omandada Multi Metall Kinnisvara OÜ poolt omatav tööstusmaa Harjumaal Rae vallas. Käesoleva noteerimisprospekti kuupäeva seisuga ettevõttes reaalne äritegevus puudub.

OÜ Stansfield on Q Vara OÜ sidusettevõtte, millele kuuluvad kolm kinnistut Tallinna Linnas Maakri ja Lennuki tänavatel. Q Vara OÜ omab ettevõttest 50%. Kaasosanikuks on OÜ Pro Kinnisvara,

kellele kuulub samuti 50% ettevõttest. Käesoleva noteerimisprospekti kuupäeva seisuga ettevõttes reaalne äritegevus puudub.

Q Ehitus OÜ on Q Vara tütarettevõtte, mis tegeleb ehituse peatöövõtu teenuste pakkumisega. Q Vara OÜ osaluse suurus on ettevõttes 60%. Vähemusosalus kuulub ettevõtte juhile Urmas Altinile. Suurema osa Q Ehitus OÜ käibest moodustab müük Q Vara OÜ-le.

Urbanfors OÜ on Q Vara OÜ tütarettevõtte, millest Emitendile kuulub 100%. 2006. aasta jooksul saab vastavalt kokkulepetele 50% ulatuses kaasosanikuks AS LHV Arbitrage. Urbanfors on investeerimisega tegelev ettevõtte, millele käesoleva noteerimisprospekti kuupäeva seisuga kuulub 0,0112% suurune osalus OÜ-s Väätsa Agro ja 100% suurune osalus OÜ-s Davingale, mis omakorda omab 8,65% OÜ-st Väätsa Agro. 2006. aasta jooksul on eesmärgiks eraldada Urbanfors ja tema osalus OÜ-s Väätsa Agro Q Vara OÜ-st.

Q Vara omab põhitegevusega mitteseotud vähemusosalusi AS-is Fotoluks (24%), mis on oma olemuselt finantsinvesteering ning ei nõua Q Vara juhtkonnalt igapäevast tööpanust.

Kõik Q Vara OÜ grupi sisesed tehingud gruppi kuuluvate ettevõtete vahel ning tehingud seotud osapooltega toimuvad turutingimustel.

8.2. Emitendi osanikud

Q Vara OÜ osanikud:

- OÜ SLProductions (88,1%); omanikud: Alo Lillepea (28,5%), Ivo Lillepea (28,25%) ja Suprema kliendikonto (43,25%); registrikood: 10482715; aadress: Tartu mnt 2; 10145 Tallinn, Eesti.
- OÜ Marine Systems (11,9%); omanik: Jürgen Järvik (100%); registrikood: 10592792; aadress: Tartu mnt 2; 10145 Tallinn, Eesti.

Q Vara OÜ enamusosanik OÜ SLProductions on investeerimisettevõtte, mille eraisikust omanik Ivo Lillepea kuulub Emitendi juhatuse ning Alo Lillepea Emitendi nõukogu koosseisu.

Kuulumisega Emitendi juhatusse ja/või nõukogusse on neil otsene mõju Emitendi tegevusele ja arengusuundadele.

8.3. Emitendi juhtkond

Emitendi juhtorganiks on juhatus. Alates 2006. aasta juunist on Emitendil uus juhatuse liige Meelis Šokman.

Q Vara OÜ juhatus:

Meelis Šokman

Ametikoht: Q Vara OÜ juhatuse esimees, alates 2006 (registreerimisel)

Haridus: Tartu Ülikool, majandusküberneetika

Kontaktaadress: Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti

Viimase 3 aasta töökohad:

- AS Hansapank, Ettevõtete finantseerimise divisjoni direktor

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

- OÜ Ranford Invest (100%), juhatuse liige

Ivo Lillepea

Ametikoht: Q Vara OÜ juhatuse liige, alates 30.06.2003

Haridus: Tallinna Majanduskool, diplom IT alal

Kontaktaadress: Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti

Viimase 3 aasta töökohad:

- AS Printall, IT manager
- AS Lincona Consult, IT manager

Tegevus väljaspool emitendiga seotud töökohustusi:

- Q Capital OÜ, nõukogu liige

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

- OÜ SLProductions (28,25% osalus)

Tanel Peeters

Ametikoht: Q Vara OÜ juhatuse liige, alates 30.03.2005

Haridus: Tallinna Kommertsikool, BA majanduse alal

Kontaktaadress: Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti

Viimase kolme aasta töö- ja ametikohtade kirjeldus:

- AS Hansapank (1998-2004), viimane ametikoht Äriklientide osakonna ärikliendihaldur

Tegevus väljaspool emitendiga seotud töökohustusi:

- Q Capital OÜ, nõukogu liige

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

Q Vara OÜ nõukogu:

Alo Lillepea

Ametikoht: Q Vara OÜ nõukogu liige, alates 17.02.2005

Haridus: Estonian Business School, BA majanduse alal

Kontaktaadress: Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti

Viimase kolme aasta töö- ja ametikohtade kirjeldus:

- Lõhmus, Haavel & Viisemann (2002-2005), partner
- AS Hansapank (1999-2002), korporatiivpanganduse direktor

Tegevus väljaspool emitendiga seotud töökohustusi:

- Q Capital OÜ, nõukogu liige

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

- OÜ SLProductions (28,5%)
- OÜ Väätsa Agro (12,1%)

Peeter Põldaru

Ametikoht: Q Vara OÜ nõukogu liige, alates 17.02.2005

Haridus: Tallinna Tehnikaülikool, ärijuhtimine

Kontaktaadress: Maskavas iela 240, LV-1063 Riia, Läti Vabariik

Viimase kolme aasta töö- ja ametikohtade kirjeldus:

- Q Estate juhatuse esimees alates 1.12.2003
- SIA Noliktavu Pasaule juhatuse esimees 1.03.2000 – 30.11.2003

Tegevus väljaspool emitendiga seotud töökohustusi:

- SIA Zebra, juhatuse esimees
- SIA Quality Nami, juhatuse liige
- SIA Q Flight, juhatuse liige

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

- SIA Q Estate (15%)
- OÜ Krona (50% osanik; ehitusmasinate ja seadmete rentimine)

Jürgen Järvik

Ametikoht: Q Vara OÜ nõukogu liige, alates 17.02.2005
Haridus: Eesti-Ameerika Ärikolledž, BA majanduse alal
Kontaktaadress: Tartu mnt 2, 10145 Tallinn, Eesti

Viimase kolme aasta töö- ja ametikohtade kirjeldus:

- Marine Systems OÜ juhatuse liige ja ainuomanik alates 2001 kuni tänaseni.
- Kirjastus Pegasus juhatuse liige ja osanik 2000 – 2003
- Raamtupidaja.ee OÜ juhatuse liige ja osanik 2001 – 2003

Tegevus väljaspool emitendiga seotud töökohustusi:

- Q Capital OÜ, nõukogu liige

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

- OÜ Marine Systems (100%)

8.4. Emitendi juhtkonna ärihuvid

Emitendi juhatuse liikmele Ivo Lillepeale kuulub 28,25%-line osalus OÜ-s SLProductions, millele kuulub 88,1% Q Vara OÜ osakapitalist. Emitendi Nõukogu liikmele Alo Lillepeale kuulub 28,5%-line osalus OÜ-s SLProductions ning Emitendi nõukogu liikmele Jürgen Järvikule 100% Marine Systems OÜ osakapitalist (omab 11,9% Q Vara OÜ osakapitalist). Ülejäänud emitendi juhatusse ja nõukokku kuuluvate inimeste osalused erinevates äriühingutes on toodud alapunktis 8.3.

Emitent kinnitab, et puuduvad potentsiaalsed huvide konfliktid Emitendi juhatuse ja nõukogu liikmete Emitendi ees olevate kohustuste ja nende erahuvide ja muude kohustuste vahel.

8.5. Emitendi juhtkonnale makstud tasud

2005. a. maksti Q Vara OÜ juhatuse liikmetele töötasu EEK 498 918 ja nõukogu liikmetele töötasu ei makstud. 2004. a. maksti Q Vara OÜ juhatuse liikmetele töötasu EEK 441 914. Nõukogu liikmetele tasu ei makstud.

8.6. Erilise iseloomuga tehingud

Emitendi ja temaga seotud osapoolte vahelised tehingud on esitatud käesoleva noteerimisprospekti lisana toodud 2004. ja 2005. aasta majandusaasta aruannete lisades 12 ja 32 vastavalt.

8.7. Emitendi juhtimist reguleerivad põhikirja sätted

Emitendi juhtimist reguleerivad Ettevõtte põhikirja punktid 5 ja 6.

Emitendi juhtorganid on osanike koosolek, nõukogu ja juhatus. Osanike koosolek on Emitendi kõrgeim juhtimisorgan. Osanike koosolek on pädev vastu võtma otsuseid, kui sellel on esindatud üle 80% (kaheksakümne protsendi) osadega esindatud häälest.

Nõukogu on juhtimisorgan, mis planeerib Emitendi tegevust ja korraldab Emitendi juhtimist ning teostab järelvalvet juhatuse tegevuse üle. Nõukogu valib ametisse Emitendi juhatuse. Juhatus on Emitendi juhtimisorgan, mis esindab ja juhib ühingut. Nõukogu valib 1 kuni 5 liikmest koosneva juhatuse 3 aastaks. Ühingut võivad esindada kõigis õigustoimingutes kõik juhatuse liikmed eraldi.

Q Vara OÜ põhikirjas puuduvad sätted, mis reguleeriksid juhatuse liikmete õigust hääletada ettepaneku, kokkuleppe või lepingu poolt, millest ta ise on majanduslikult huvitatud, samuti sätted Emitendi töötajate Emitendi aktsiatega premeerimise kohta.

8.8. Vastavus Eesti Heale Ühingujuhtimise Tavale

Emitent ei ole koostanud Hea Ühingujuhtimise Tava aruannet 2005. aasta kohta. Kuna vastava aruande koostamise nõue kehtib börsiettevõtetele alates 1. jaanuarist 2006. aastal, siis koostatakse ja lisatakse Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne 2006. aasta majandusaasta aruandele.

9. Tagajad

9.1. Merona Group OÜ

Üldinformatsioon

- 1) Ettevõtte täielik ärinimi on OÜ Merona Group.
- 2) Merona Group OÜ asukoht on Tartu mnt 2, 10145 Tallinn.
- 3) Merona Group OÜ registrikood on 10932199.
- 4) Ettevõtte on registrisse kantud 21.02.2003.
- 5) Ettevõtte omandivorm on osaühing.
- 6) Merona Group OÜ osakapitali suurus on EEK 40 000.
- 7) Kuulumine kontserni: OÜ Merona Group kuulub kontserni ja on Q Vara OÜ täisomanduses olev tütarettevõtte.
- 8) Ettevõtte on asutatud ning tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel ning kohaselt.
- 9) Merona Group OÜ põhikirja järgsed tegevusalad on järgmised kinnisvara arendus ja kinnisvarainvesteeringute haldamine.
- 10) Merona Group OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara investeeringute haldamine ja kinnisvara arendus.
- 11) Merona Group OÜ kuulub Q Vara OÜ-le (100%).

Merona Group OÜ tegevus

Merona Group OÜ tegevusalaks on kinnisvara arendus. Reaalselt ettevõttes töötajaid ei ole ehk tegemist on SPV-ga (*special purpose vehicle*, spetsiaalse eesmärgi või otstarbe jaoks asutatud juriidiline isik). Kogu arendusteenus ostetakse sisse Q Vara OÜ-lt. Merona Group OÜ-le kuuluvad kinnistud (kokku 16) Harjumaal Viimsi vallas Pärnamäe külas Kesk-Kaare teel. Kinnistutele arendatakse Q Vara poolt 2006. aastal vaipelamud, mis realiseeritakse 2006. aasta lõpus ja 2007. aasta alguses. Merona Group OÜ 2005. aasta käive tulenes kinnistute müügist Viimsi vallas Pärnamäe külas (Soosepa).

Merona Group OÜ investeerimispoliitika

Merona Group on SPV ning põhivarasid ei oma ja pole viimase kolme majandusaasta jooksul investeeringuid teinud.

Merona Group OÜ ehitised, rajatised ja renditavad pinnad

Kuna ettevõttes reaalne igapäevane tegevus puudub, siis puuduvad ehitised, rajatised ja renditavad pinnad.

Ettevõtte varude hulgas on arendustegevuseks mõeldud kinnistud (kokku 16) Soosepas Kesk-Kaare teel. Kinnistute kogusuurus on 23 219 m² ja bilansiline väärtus 12 183 806 EEK (seisuga

31.05.2006) Bilansis varude hulgas on need kajastatud ühe maatükina ja eraldi kruntide väärtust välja tuua ei saa. Kinnistute andmed on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 18. Merona Group OÜ-le kuuluvad kinnistud Harjumaal, Viimsi vallas, Pärnamäe külas

Kinnistu	Katastritunnus	Pindala m²
Kesk-kaare tee 61	89001:010:2415	1 851
Kesk-kaare tee 63	89001:010:2416	1 341
Kesk-kaare tee 69	89001:010:2419	1 341
Kesk-kaare tee 71	89001:010:2421	1 341
Kesk-kaare tee 77	89001:010:2424	1 341
Kesk-kaare tee 79	89001:010:2425	1 341
Kesk-kaare tee 85	89001:010:2428	1 341
Kesk-kaare tee 87	89001:010:2429	1 250
Vehemaa tee 44	89001:010:2439	1 557
Kesk-kaare tee 65	89001:010:2417	1 440
Kesk-kaare tee 67	89001:010:2418	1 440
Kesk-kaare tee 73	89001:010:2422	1 440
Kesk-kaare tee 75	89001:010:2423	1 440
Kesk-kaare tee 81	89001:010:2426	1 440
Kesk-kaare tee 83	89001:010:2427	1 440
Kesk-kaare tee 89	89001:010:2431	1 875

Arbitraaži ja kohtuvaidlused

OÜ Merona Group vastu pole algatatud ühtegi arbitraaži ega kohtuvaidlust. Samuti ei kavatse OÜ Merona Group lähitulevikus algatada ühtegi hagi ega ole teadlik võimalikest tema vastu esitatud hagidest, millel võiks olla oluline mõju OÜ Merona Group'i tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

Bilansipäeva järgsed sündmused

OÜ Merona Group tegevuses olulisi muutuseid pärast bilansipäeva 31.12.2005 toimunud ei ole.

Merona Group OÜ juhtimine

Merona Group OÜ-l puudub nõukogu.

Juhatuse liikmed:

Ivo Lillepea

vt. alapunkt 8.3

Tanel Peeters

vt. alapunkt 8.3

Finantsandmed

Merona Group OÜ-l on piisavalt käibekapitali majandustegevuseks.

Tabel 19. Merona Group OÜ laenukohustused seisuga 03.07.2006.

	Summa	Intressimäär	Tähtaeg	Käendused, tagatised
Lühiajalised võlad				
Sampo Pank AS	447 582 EEK	4%+6kEURIBOR	02.12.2006	I järjekoha ühishüpoteek kinnistutele reg. osa numbritega 58644, 53341, Alo Lillepea käendus, Rain Lõhmuse käendus

Merona Group OÜ 2004. ja 2005. aasta olulisemad finantsuhtarvud on toodud järgmises tabelis.

Tabel 20. Merona Group OÜ olulisemad majandustegevust iseloomustavad suhtarvud 2004-2005

Suhtarv	Arvutuskäik	2004	2005
Ärikasumi marginaal	Ärikasum/Müügitulu	28,23%	24,62%
Puhaskasumi marginaal	Puhaskasum/Müügitulu	21,44%	24,63%
Omakapitali tulusus	Puhaskasum/Omakapital	105,02%	53,68%
Varade tulusus	Ärikasum/Varad kokku	22,52%	18,57%
Omakapitali määr	Omakapital/Varad kokku	16,28%	34,60%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	12,18	1,53

Noteerimisprospekti lisana on toodud Merona Group OÜ 2005. aasta auditeeritud majandusaasta aruanne ja 2004. aasta auditeerimata majandusaasta aruanne (lisad 6 ja 7). Merona Group OÜ 2005. aasta majandusaasta aruanne on auditeeritud audiitorbüroo AS Deloitte Audit Eesti vannutatud audiitori Veiko Hintsovi poolt.

Kuna audiitor ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet 31. detsember 2004 lõppenud majandusaasta kohta, millest tulenevalt ei olnud neil piisavat alust otsustada, milline on algbilansi võimalike muudatuste mõju kasumiaruandele ja rahavoogude aruandele 2005. aasta kohta ning seisuga 31. detsember 2005 koostatud bilansi võrdlusandmetele raamatupidamise aastaaruandes, mis on avaldatud vaid informatiivsel kaalutlusel.

Välja arvatud eelnevas lõigus mainitud asjaolu potentsiaalne mõju võrdlusandmete kajastamise õigsusele raamatupidamise aastaaruandes, on audiitorid seisukohal, et raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005, aruandeaasta majandustulemust, omakapitali muutusi ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

9.2. Multi Metall Kinnisvara OÜ

Üldinformatsioon

- 1) Ettevõtte täielik ärinimi on OÜ Multi Metall Kinnisvara.
- 2) OÜ Multi Metall Kinnisvara OÜ asukoht on Tartu mnt 2, 10145 Tallinn.
- 3) OÜ Multi Metall Kinnisvara registrikood on 10955533.
- 4) Ettevõtte on registrisse kantud 25.06.2003.
- 5) OÜ Multi Metall Kinnisvara osakapitali suurus on EEK 40 000.
- 6) Ettevõtte omandivorm on osaühing.
- 7) Kuulumine kontserni: OÜ Multi Metall Kinnisvara kuulub kontserni ja on Q Vara OÜ täisomanduses olev tütarettevõtte.
- 8) Ettevõtte on asutatud ning tegutseb Eesti Vabariigi seaduste alusel ning kohaselt.
- 9) OÜ Multi Metall Kinnisvara põhikirja järgsed tegevusalad on järgmised: tehingud kinnis- ja vallasvaraga, kinnisvara-alased konsultatsioonid, varade haldamine; tööstuskaupade jae- ja hulgikaubandus; turu-uuringud, reklaamiteenused; ekspedeerimine ja kaupade laostamine; varustus- ja turustusoperatsioonid.
- 10) OÜ Multi Metall Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvara investeringute haldamine, kinnisvara arendus ja müük.
- 11) OÜ Multi Metall Kinnisvara kuulub Q Vara OÜ-le (100%).

OÜ Multi Metall Kinnisvara tegevus

OÜ Multi Metall Kinnisvara on asutatud 2003. aastal eesmärgiga luua Rae Vallas Koplipere kinnistul tehnoloogiapark. Q Vara omandas Multi Metall Kinnisvara 2004. aastal seoses sellega, et ettevõtte müüdi koos Harjumaal, Rae vallas, Koplipere teel asuvate kinnistutega. Reaalset tegevust ettevõttes ei toimu, Multi Metall Kinnisvara omab vaid kinnistuid. Kuna tegemist on SPV-ga, siis töötajaid ettevõttel ei ole. Kokku omab OÜ Multi Metall Kinnisvara 22 kinnistut, mille kogusuurus on 164 774 m² ja kinnistute bilansiline väärtus on 36 387 800 EEK (seisuga 31.05.2006).

OÜ Multi Metall Kinnisvara investeerimispoliitika

OÜ Multi Metall Kinnisvara omandas enne Q Vara poolt toimunud ettevõtte omandamist 2004. aasta aprillis kinnistud Rae vallas Koplipere teel. Rohkem ettevõtte investeringuid teinud ei ole. Investeeringu summa oli 8 000 000 krooni.

OÜ Multi Metall Kinnisvara ehitised, rajatised ja renditavad pinnad

Kuna ettevõttes reaalne igapäevane tegevus puudub, siis puuduvad ehitised, rajatised ja renditavad pinnad.

Ettevõtte omab kinnistuid Harjumaal Rae vallas Koplipere teel, mis on kajastatud OÜ Multi Metall Kinnisvara kinnisvarainvesteeringutes. Kinnistute bilansiline väärtus on kokku 36 387 800 EEK (31.05.2006). Raamatupidamises on nad üleval ühe väärtusena. Kinnistute andmed on esitatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 21. OÜ Multi Metall Kinnisvarale kuuluvad kinnistud Harjumaal Rae vallas

Kinnistu	Katastritunnus	Pindala m²
Koplipere tee 6	65301:002:0695	2 263
Koplipere tee 12	65301:002:0704	2 545
Koplipere tee 10	65301:002:0702	2 584
Koplipere tee 8	65301:002:0699	2 585
Koplipere tee 11	65301:002:0703	2 671
Koplipere tee 14	65301:002:0706	2 685
Koplipere tee 15	65301:002:0707	3 060
Koplipere tee 13	65301:002:0705	3 122
Koplipere tee 4	65301:002:0693	3 203
Koplipere tee 7	65301:002:0696	4 214
Koplipere tee 2	65301:002:0689	4 428
Koplipere tee 3	65301:002:0691	4 530
Koplipere tee 5	65301:002:0694	4 590
Koplipere tee 29	65301:002:0716	4 802
Koplipere tee 25	65301:002:0714	5 246
Koplipere tee 27	65301:002:0715	5 327
Koplipere tee 19	65301:002:0709	6 301
Koplipere tee 17	65301:002:0708	7 120
Koplipere tee 21	65301:002:0711	7 207
Koplipere tee 23	65301:002:0713	10 347
Koplipere tee 1	65301:002:0688	29 030
Koplipere tee 9	65301:002:0701	46 914

Arbitraaži ja kohtuvaidlused

OÜ Multi Metall Kinnisvara vastu pole algatatud ühtegi arbitraaži ega kohtuvaidlust. Samuti ei kavatse OÜ Multi Metall Kinnisvara lähitulevikus algatada ühtegi hagi ega ole teadlik võimalikest tema vastu esitatud hagidest, millel võiks olla oluline mõju OÜ Multi Metall Kinnisvara tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

Bilansipäeva järgsed sündmused

OÜ Multi Metall Kinnisvara tegevuses olulisi muutuseid pärast bilansipäeva 31.12.2005 toimunud ei ole.

OÜ Multi Metall Kinnisvara juhtimine

OÜ-I Multi Metall Kinnisvara puudub nõukogu.

Juhatusel liikmed:

Ivo Lillepea

vt. alapunkt 8.3

Tanel Peeters

vt. alapunkt 8.3

Finantsandmed

OÜ-I Multi Metall Kinnisvara on piisavalt käibekapitali majandustegevuseks.

Tabel 22. OÜ Multi Metall Kinnisvara laenukohustused 03.07.2006.

	Summa	Intressimäär	Tähtaeg	Käendused, tagatised
Pikaajalised võlad				
Sampo Pank AS	1 150 409,62 EUR	5,92% ehk 3%+6k EURIBOR	21.10.2007	Tagatiseks kinnistud Rae vallas reg. osa numbritega 102038-102065

OÜ Multi Metall Kinnisvara 2004. ja 2005 aasta olulisemad finantsuhtarvud on toodud järgmises tabelis.

Tabel 23. OÜ Multi Metall Kinnisvara olulisemad majandustegevust iseloomustavad suhtarvud 2004-2005

Suhtarv	Arvutuskäik	2004	2005
Ärikasumi marginaal	Ärikasum/Müügitulu	-	99,99%
Puhaskasumi marginaal	Puhaskasum/Müügitulu	-	99,99%
Omakapitali tulusus	Puhaskasum/Omakapital	-	100,24%
Varade tulusus	Ärikasum/Varad kokku	-1,35%	64,90%
Omakapitali määr	Omakapital/Varad kokku	-1,06%	64,74%
Lühiajaliste kohustuste katekordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	0,001	15,30

Noteerimisprospekti lisana on toodud OÜ Multi Metall Kinnisvara 2005. aasta auditeerimata majandusaasta aruanne ja 2004. aasta auditeerimata majandusaasta aruanne (lisad 8 ja 9).

Tabel 24. OÜ Multi Metall Kinnisvara bilanss seisuga 31.12.2005 ja 31.12.2004, tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
Käibevara		
Raha ja pangakontod	1	2
Nõuded emattevõtte vastu	18 000	-
Käibevara kokku	18 001	2
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	36 388	-
Maa	-	8 000
Põhivara kokku	36 388	8 000
Varad kokku	54 389	8 002
Kohustused ja omakapital		
Lühiajalised kohustused		
Võlad tarnijatele	-	3 218
Muud võlad	1 167	0
Saadud ettemaksed	10	10
Lühiajalised kohustused kokku	1 177	3 228
Pikaajalised kohustused	0	0
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	18 000	4 859
Kohustused kokku	18 000	8 087
Omakapital	0	0
Osakapital	40	40
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-125	-17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	35 297	-108
Omakapital kokku	35 212	-85
Kohustused ja omakapital kokku	54 389	8 002

Tabel 25. OÜ Multi Metall Kinnisvara 2004. a. ja 2005. a. kasumiaruanne, tuhandetes kroonides

	2005	2004
Äritulud		
Muud äritulud	35 300	-
Äritulud kokku	35 300	-
Ärikulud		
Mitmesuguse tegevuskulud	2	108
Muud ärikulud	1	0
Ärikulud kokku	3	108
Ärikasum (-kahjum)	35 297	-108
Finantstulud	-	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-	0
Aruandeaasta puhaskasum	35 297	-108

Tabel 26. OÜ Multi Metall Kinnisvara rahavoogude aruanded 2004. a. ja 2005. a. kohta, tuhandetes kroonides

	2005	2004
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	35 297	-108
Korrigeerimised		
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	-27 223	-
Äritulu kreditoride nõuetest loobumisest	-8 077	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-	1 032
Varude muutus enne kinnisvara investeeringuks klassifitseerimist	-483	-
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksude muutus	-	3 228
Tasaarveldatud kulud	1	-
Kokku rahavood äritegevusest	-485	4 153
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-	-8 000
Antud laenud	-18 000	-
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-18 000	-8 000
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	18 645	3 849
Makstud intressid	-161	-
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	18 484	3 849
RAHAVOOD KOKKU	-1	1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	1
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1	1
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	2

9.3. SIA Q Estate

Üldinformatsioon

- 1) Ettevõtte täielik ärinimi on SIA Q Estate.
- 2) SIA Q Estate asukoht on Maskavas iela 240, LV-1063 Riia, Läti Vabariik.
- 3) SIA Q Estate registrikood on LV40003644708.
- 4) Ettevõtte on kantud Läti ettevõtteregestrisse (*Uzņemumu reģistrs*) 05.09.2003.
- 5) Ettevõtte omandivorm on osaühing (*Sabiedriba ar Ierobezotu Atbildību; SIA*).
- 6) SIA Q Estate osakapitali suurus on ligikaudu 45 000 EEK (LVL 2000).
- 7) Osa nimiväärtus on ligikaudu 225 EEK (LVL 10).
- 8) Osade arv on 200.
- 9) Kuulumine kontserni: SIA Q Estate kuulub kontserni ja on Q Vara OÜ 85% osalusega tütarettevõtte. SIA Q Estate omakorda omab 100% suurusel osalust SIA-s Zebra, 75% osalust SIA-s Quality Nami ning 50% suurusel osalust SIA-s Q Flight.
- 10) Ettevõtte on asutatud ning tegutseb Läti Vabariigi seaduste alusel ning kohaselt.
- 11) SIA Q Estate põhikirja järgsed tegevusalad on järgmised kinnisvara arendus ja kinnisvarainvesteeringute haldamine.
- 12) SIA Q Estate põhitegevusalaks on kinnisvara arendus Läti Vabariigis.
- 13) SIA Q Estate kuulub Q Vara OÜ-le (85%) ja Peeter Põldarule (15%).
- 14) SIA Q Estate asutati 14.07.2003.

SIA Q Estate tegevus

SIA Q Estate tegeleb kinnisvara arendusega Läti Vabariigis. Kinnisvaraarendusprojektid on selleks spetsiaalselt loodud tütarettevõtetes, mis ostavad Q Estate'i käest arendusteenust. Kokku on ettevõttel hetkel kolm arendusprojekti:

- Riia lähedal Pinkis (SIA Zebra), millest Q Estate omab 100%;
- Riias Maskavase tänaval (SIA Quality Nami), millest Q Estate omab 75%;
- Jurmalas (SIA Q Flight), millest Q Estate omab 50%.

Vähemusaktsionärina on SIA-s Quality Nami ja teise aktsionärina SIA-s Q Flight kohalik eraisik Viktoria Zagrebelnaja.

Kokku töötab Q Estate'is 2006. aasta juuni seisuga 8 inimest, kes tegelevad ehitusprojekti juhtimise, müügi ja raamatupidamisega.

Kuni 2005. aasta lõpuni ettevõttel müügi käive puudus ja tegeleti arendusprojektide ettevalmistamisega (detailplaneeringute koostamine, projekteerimine). 2006. aastal müüakse esimesed korterid Pinkis.

SIA Q Estate investeerimispoliitika

SIA Q Estate kasutab tegevuseks rendipindu ja renditud seadmeid, mis tähendab, et olulisi investeeringuid materiaalsesse põhivarasse peale kontoritehnika ostu viimase kolme majandusaasta jooksul tehtud pole. Kokku oli SIA Q Estate'i materiaalsete põhivarade maht 2005. aasta lõpu seisuga 243 tuhat krooni.

Tütarettevõtetesse investeeritud summad on esitatud järgmises tabelis.

Tabel 27. SIA Q Estate investeeringud tütarettevõtetesse (EEK)

	2003	2004	2005
SIA Quality Nami	36 647	0	0
SIA Zebra	0	23 523	217 116

SIA Q Estate ehitised, rajatised ja renditavad pinnad

SIA Q Estate ei oma maad, ehitisi ega rajatisi. Ettevõtte rendib kontorit Riias Maskavase tänav 240. Renditava pinna suurus on 220 m², rendi suurus on ca 185 EEK/ m² (11,80 EUR/m²) kuus ning rendileping kehtib kuni 19.10.2009.

Arbitraaži ja kohtuvaidlused

SIA Q Estate vastu pole algatatud ühtegi arbitraaži ega kohtuvaidlust. Samuti ei kavatse SIA Q Estate lähitulevikus algatada ühtegi hagi ega ole teadlik võimalikest tema vastu esitatud hagidest, millel võiks olla oluline SIA Q Estate tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

Bilansipäeva järgsed sündmused

SIA Q Estate on jätkanud tavapärast majandustegevust. Olulisi bilansipäeva järgseid majandustulemusi mõjutavaid sündmuseid toimunud ei ole.

SIA Q Estate juhtimine

Juhatus liikmed:

Peeter Põldaru

vt. alapunkt 8.3

Alo Lillepea

vt. alapunkt 8.3

Nõukogu liikmed:

Jürgen Järvik

vt. alapunkt 8.3

Ivo Lillepea

vt. alapunkt 8.3

Tanel Peeters

vt. alapunkt 8.3

Finantsandmed

SIA Q Estate on piisavalt käibekapitali majandustegevuseks.

Tabel 28. SIA Q Estate laenukohustused seisuga 30.06.2006, EEK

	Laenujääk	Intressimäär (%)	Tähtaeg	Käendused, tagatised
Lühiajalised võlad				
DnB NORD lizings SIA	31 007	2.5+EURIBOR	30.06.2007	Auto
Pikaajalised võlad				
Q VARA OU	7 349 684	25	2013	-
DnB NORD lizings SIA	372 193	2.5+EURIBOR	2011	Auto

SIA Q Estate 2004. ja 2005 aasta olulisemad finantsuhtarvud on toodud järgmises tabelis.

Tabel 29. SIA Q Estate olulisemad majandustegevust iseloomustavad suhtarvud 2004-2005

Suhtarv	Arvutuskäik	2004	2005
Ärikasumi marginaal	Ärikasum/Müügitulu	n/m	n/m
Puhaskasumi marginaal	Puhaskasum/Müügitulu	n/m	n/m
Omakapitali tulusus	Puhaskasum/Omakapital	1,0x	1,1x
Varade tulusus	Ärikasum/Varad kokku	-5,5%	-1,7%
Omakapitali määr	Omakapital/Varad kokku	-19,1%	34,9%
Lühiajaliste kohustuste katekordaja	Käibevara/Lühiajalised kohustused	242,6x	5,2x

Noteerimisprospekti lisana on toodud SIA Q Estate 2005. aasta auditeeritud majandusaasta aruanne (lisa 10). SIA Q Estate majandusaasta aruanded on auditeeritud audiitorbüroo Deloitte Audit Läti vannutatud juhtiv audiitori Kenneth Taylor Hanseni poolt. 2004. aasta kohta ei ole majandusaasta aruannet koostatud, kuna Läti seadusandlus seda ei nõudnud.

Tabel 30. SIA Q Estate bilanss seisuga 31.12.2004 ja 31.12.2005, tuhandetes kroonides

	31.12.2005	31.12.2004
VARAD		
Põhivarad		
Immateriaalne põhivara		
Immateriaalsed varad	0	1
Firmaväärtus	219	0
Immateriaalne põhivara kokku	219	1
Materiaalne põhivara	0	0
Masinad ja seadmed	715	5
Materiaalne põhivara kokku	715	5
Kinnisvarainvesteeringud	141 957	203
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	0
Muud nõuded	91	3 763
Laenud seotud osapooltele	117	392
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	208	4 155
Põhivarad kokku	143 099	4 363
	0	0
Käibevarad	0	0
Varud	0	0
Maa	11 242	11 214
Pooleliolevad ehitised	3 287	138
Kaubad müügiks	572	179
Ettemaksed varude eest	6 752	11
Varud kokku	21 853	11 543
Lühiajalised nõuded	0	0
Muud nõuded	1 195	81
Laenud seotud osapooltele	1 185	289
Ettemaksed	37	3
Lühiajalised nõuded kokku	2 417	373
Raha ja raha ekvivalendid	1 774	83
Käibevara kokku	26 044	11 998
VARAD kokku	169 143	16 361
	0	0
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL	0	0
Omakapital	0	0
Osakapital	45	45
Jaotamata kasum (kahjum)	0	0
a) akumulbeerunud kahjum	-3 177	0
b) aruandeperioodi puhaskasum (-kahjum)	62 145	-3 169
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital kokku	59 013	-3 124
Vähemusosalus	22 203	0
Omakapital kokku	81 216	-3 124
	0	0
Kohustused	0	0
Pikaajalised kohustused	0	0
Võlad hankijatele	219	0
Saadud pikaajalised laenud krediidasutustelt	39 703	8 035
Kapitalirendikohustus	384	0

Laenud seotud osapooltelt	26 358	11 401
Edasilükkunud tulumaksukohustus	16 249	0
Pikaajalised kohustused kokku	82 913	19 436
	0	0
Lühiajalised kohustused	0	0
Kapitalirendikohustus	107	0
Ostjate ettemaksud	4 149	0
Võlad hankijatele	46	7
Maksuvõlad	352	5
Muud lühiajalised kohustused	48	32
Viitvõlad	311	6
Lühiajalised kohustused kokku	5 013	49
Kohustused kokku	87 926	19 485
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL kokku	169 143	16 361

Tabel 31. SIA Q Estate 2004. a. ja 2005 .a. kasumiaruanne, tuhandetes kroonides

	2005	03.09.2003- 31.12.2004
Äritulud		
Müügitulu	0	0
Müügi ja turunduskulud	-251	0
Administratiivkuud	-2 281	-853
Muud tegevustulud	45	0
Muud tegevuskulud	-374	-46
Finantstulud	20	0
Finantskulud	-4 504	-2 304
Tulu kinnisvara ümberhindlusest	108 031	0
Kasum (kahjum) enne makse	100 687	-3 202
	0	0
Tulumaks	-16 353	0
Kasum (kahjum) enne vähemusosalust	84 333	-3 202
	0	0
Vähemusosalus	-22 188	34
	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 145	-3 169

Tabel 32. SIA Q Estate rahavoogude aruanded 2004. a. ja 2005. a. kohta, tuhandetes kroonides

	2 005	03.09.2003- 31.12.2004
Rahavood äritegevusest		
Kasum/kahjum enne tulumaksustamist ja vähemusosalust	100 687	-3 202
Valuutakursimuutused	-19	1 164
Põhivara kulum	52	0
Kahjum põhivara mahakandmisest	3	0
Intressikulu	5 185	139
Realiseerimata kasum kinnisvara ümberhindlusest	-108 031	0
Muutused käibevaras ja kohustustes		
Varude muutus	-10 963	-11 531
Ettemaksete ja ostjatelt laekumata arvete muutus	-1 999	-385
Hankijatele tasumata arvete muutus	5 753	128
Rahavood äritegevusest kokku	-9 332	-13 687
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-258	-208
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-29 679	0
Finantsinvesteeringute soetamine	-262	0
Antud laenud	-87	-4 376
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-30 286	-4 584
Rahavood finantseerimistegevusest		
Krediitiasutustelt ja seotud osapooltelt võetud laenud	41 723	18 510
Kapitalirendi tagasimaksud	-107	0
Makstud intressid	-438	-139
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	41 178	18 371
Valuutakursi muutuste mõju	131	-18
Rahavood kokku		
	1 691	83
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	83	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 774	83

9.4. SIA Quality Nami

Üldinformatsioon

- 1) Ettevõtte täielik ärinimi on SIA Quality Nami.
- 2) SIA Quality Nami asukoht on Maskavas iela 240, LV-1063 Riia, Läti Vabariik.
- 3) SIA Quality Nami registrikood on 40003648466.
- 4) Ettevõtte on kantud Läti ettevõtteregestrisse (*Uzņēmumu reģistrs*) 06.10.2003.
- 5) Ettevõtte omandivorm on osaühing (*Sabiedriba ar Ierobezotu Atbildību; SIA*).
- 6) SIA Quality Nami osakapitali suurus on ligikaudu 45 000 EEK (2000 LVL).
- 7) Osa nimiväärtus on ligikaudu 22,5 EEK (1 LVL).
- 8) Osade arv on 2000.
- 9) Kuulumine kontserni: SIA Quality Nami kuulub kontserni ja on SIA Q Estate'i tütarettevõtte. Q Estate'ile kuulub 75%. Vähemusosalus kuulub Viktorija Zagrebelnaja'le (D.Brantkalna iela 3-66, Riga).
- 10) Ettevõtte on asutatud ning tegutseb Läti Vabariigi seaduste alusel ning kohaselt.
- 11) SIA Quality Nami põhikirja järgsed tegevusalad on järgmised kinnisvara arendus ja kinnisvarainvesteeringute haldamine
- 12) SIA Quality Nami põhitegevusalaks on kinnisvara arendus Läti Vabariigis.
- 13) SIA Quality Nami kuulub SIA-le Q Estate (75%) ja Viktorija Zagrebelnaja'le (25%).
- 14) SIA Quality Nami asutati 06.10.2003.

Tegevuse ülevaade

Quality Nami asutati Q Vara OÜ ja Viktorija Zagrebelnaja poolt 2003. aasta oktoobris. Oma olemuselt on tegemist SPV-ga, mis loodi Maskavase elamuarendusprojekti jaoks. Arendus on sisse ostetud SIA Q Estate'ist. Arendatakse umbes 500 korteriga korterelamu Riias Maskavase tänaval. Noteerimisprospekti koostamise seisuga käib projekteerimine ja detailplaneeringu koostamine. Detailplaneering on avalikustamise faasis.

Quality Nami investeerimispoliitika

Quality Nami suurimaks investeeringuks on olnud Riias Maskavase tänaval asuva kinnistu ost. Ülejäänud investeeringud hõlmavad projekteerimist ning masinaid ja seadmeid. Quality Nami investeeringud põhivarasse aastatel 2003-2005 on esitatud alljärgnevas tabelis.

Tabel 33. SIA Quality Nami investeeringud aastatel 2003-2005, EEK

	2003	2004	2005
Maa ja hooned	-	-	15 305 281
Muu põhivara	-	5 175	512 311
Pooleliolevad ehitised	-	-	-
Kapitaliseeritud arenduskulud	1793	879 147	-

2005. aastal asutati ka Quality Nami tütarettevõtte Q Flight, millesse on 2004. aastal investeeritud 31 380 EEK. 2006. aastal restruktureeriti Q Estate'i grupp ning Q Flight tõsteti struktuuris SIA Q Estate sidusettevõtteks.

Ettevõtte ehitised, rajatised ja renditavad pinnad

Kuna tegemist on SPV-ga, ei oma SIA Quality Nami kontoripinda.

Ettevõttele kuulub Riias Maskavase tänaval asuv maatükk, millele arendatakse korterelamu. Maatüki aadress on Maskavas 264, Riia; maatüki suurus on 28 443 m² ja bilansiline väärtus ca 83 460 000 EEK (EUR 5 334 000).

Arbitraaži ja kohtuvaidlused

SIA Quality Nami vastu pole algatatud ühtegi arbitraaži ega kohtuvaidlust. Samuti ei kavatse SIA Quality Nami lähitulevikus algatada ühtegi hagi ega ole teadlik võimalikest tema vastu esitatud hagidest, millel võiks olla oluline mõju SIA Quality Nami tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

Bilansipäeva järgsed sündmused

SIA Quality Nami on jätkanud tavapärast majandustegevust. Olulisi majandustegevust mõjutavaid sündmuseid peale bilansipäeva aset leidnud ei ole.

SIA Quality Nami juhtimine

SIA Quality Namil puudub nõukogu. Ettevõtte juhatuse liikmed on:

Peeter Põldaru

vt. alapunkt 8.3

Aleksejs Zagrebelnijs

Ametikoht: SIA Quality Nami juhatuse esimees

Haridus: lõpetamata kõrgharidus

Kontaktaadress: Stabu tänav 15-12, Riia

Viimase kolme aasta töökohad:

- SIA Labais Krasts, juhatuse esimees (alates 12.09.2005)
- SIA Q Flight, juhatuse esimees (alates 05.08..2005)
- SIA R.Evolution Time, juhatuse esimees (alates 08.02.2005)
- SIA Chocolate, juhatuse esimees (alates 26.01.2005)
- SIA Sun Re public, juhatuse esimees (alates 20.12.2004)
- SIA R. Evolution, juhatuse esimees (alates 17.12.2004)
- SIA Hanza Real Estate, juhatuse esimees (alates 19.12.2003)
- SIA Quality Nami, juhatuse esimees (alates 06.10.2003)
- SIA BRT Group, juhataja (15.01.2002 – 05.05.2003)
- SIA R. Evolution Properties, juhatuse liige (28.02.2005 – 29.04.2005)
- SIA R. Evolution Nami, juhatuse liige (28.02.2005 – 10.10.2005)

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

Finantsandmed

SIA-I Quality Nami on piisavalt käibekapitali majandustegevuseks.

Tabel 34. SIA Quality Nami laenukohustused seisuga 30.06.2006, EEK.

	Laenujääk	Intressimäär (%)	Tähtaeg	Käendused, tagatised
Lühiajalised võlad	13 296 693	4.6	22.04.2007	Maskavas maa-ala ning ehitis
DnB NORD lizings SIA	190 784	2.5+EURIBOR	30.06.2007	Auto
Pikaajalised võlad				
Q ESTATE SIA	5 785 725	25	2013	-
Füüsilised isikud	1 694 867	0	-	-
DnB NORD lizings SIA	763 160	2.5+EURIBOR	2011	Auto

SIA Quality Nami finantstulemused on konsolideeritud SIA Q Estate aruandesse.

9.5. SIA Zebru

Üldinformatsioon

- 1) Ettevõtte täielik ärinimi on SIA Zebru.
- 2) SIA Zebru asukoht on Maskavas iela 240, LV-1063 Riia, Läti Vabariik.
- 3) SIA Zebru registrikood on 40003691651.
- 4) Ettevõtte on kantud Läti ettevõttereestrisesse (*Uzņēmumu reģistrs*) 28.07.2004.
- 5) Ettevõtte omandivorm on osaühing (*Sabiedriba ar Ierobezotu Atbildību; SIA*).
- 6) SIA Zebru osakapitali suurus on ligikaudu 45 000 EEK (LVL 2000).
- 7) Osa nimiväärtus on ligikaudu 450 EEK (LVL 20).
- 8) Osade arv on 100.
- 9) Kuulumine kontserni: SIA Zebru kuulub kontserni ja on SIA Q Estate'i tütar-ettevõtte.
- 10) Ettevõtte on asutatud ning tegutseb Läti Vabariigi seaduste alusel ning kohaselt.
- 11) SIA Zebru põhitegevusalaks on kinnisvara arendus ja kinnisvara investeringute haldamine Läti Vabariigis.
- 12) SIA Zebru aktsiate omanik on SIA Q Estate (100%).
- 13) SIA Zebru asutati 28.07.2004.

Tegevuse ülevaade

Asutati 2004. aasta juulis. SPV, milles on Pinki elamuarendusprojekt. Arendus on sisse ostetud Q Estate'ist. Arendatakse kokku 72 korterit paaris ja ridaelamutes. Hetkel käib ehitus. 28 korterit on müüdnud. Ülejäänud korterite müük algab juunis. Osad korterid antakse üle 2006 aastal ning osad 2007. aastal.

SIA Zebru investeerimispoliitika

Zebru suurimaks investeringuks on Riia lähedal Pinkis asuva kinnistu ost. Ülejäänud investeringud hõlmavad projekteerimist. Zebru investeringud põhivarasse aastatel 2003-2005 on esitatud järgmises tabelis:

Tabel 35. SIA Zebru investeringud põhivarasse aastatel 2003-2005, EEK

	2003	2004	2005
Maa ja hooned	-	11 767 663,89	11 242 862,96
Muu põhivara	-	-	-
Pooleliolevad ehitised	-	148 749,29	4311863,52

Ettevõtte ehitised, rajatised ja renditavad pinnad

Kuna tegemist on SPV-ga ei oma Zebru kontoripinda.

Ettevõttele kuulub Riia lähedal Pinkis asuv kinnistu, millele arendatakse paaris ja ridaelamutega elamurajoon. Kinnistu suurus on 6,66 ha ja selle bilansiline väärtus on ca 20 341 000 EEK (1 300 000 EUR).

Arbitraaži ja kohtuvaidlused

SIA Zebru vastu pole algatatud ühtegi arbitraaži ega kohtuvaidlust. Samuti ei kavatse SIA Zebru lähitulevikus algatada ühtegi hagi ega ole teadlik võimalikest tema vastu esitatud hagidest, millel võiks olla oluline mõju SIA Zebru tegevusele ja/või majanduslikule olukorrale.

Bilansipäeva järgsed sündmused

SIA Zebru on jätkanud tavapärast majandustegevust. Olulisimaks bilansipäeva järgseks sündmuseks on Pinki elamurajooni ehituse alustamine.

SIA Zebru juhtimine

SIA Zebrul puudub nõukogu. Juhatuse liikmed on:

Peeter Põldaru

vt. alapunkt 8.3

Finantsandmed

SIA-l Zebru on piisavalt käibekapitali majandustegevuseks.

Tabel 36. SIA Zebru laenukohustused seisuga 30.06.2006, EEK.

	Laenujääk	Intressimäär	Tähtaeg	Käendused, tagatised
Pikaajalised võlad				
DnB NORD banka	14 836 122	3.92	10.10.2007	Pinki maa-ala ja ehitis
Q ESTATE SIA	9 174 761	25	2013	puudub

SIA Zebru finantstulemused on konsolideeritud SIA Q Estate aruandesse.

Lisa 1. Völakirjaemissiooni tingimused

[alates järgmisest leheküljest]



Q VARA OÜ

3-aastase tähtajaga tagatud võlakirjad

EUR 5,000,000

Mitteavalik pakkumine

Märkimisperiood 02.01.2006 kl 10.00- 06.01.2006 kl 14.00

Väärtuspäev 09.01.2006

Lunastamispäev 09.01.2009

TINGIMUSED

Kinnitatud emitendi juhatuse otsusega 30.12.2005. aastal

Emissiooni tagatis- ja makseagent on AS Sampo Pank

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

Tel: +372 630 2407, Faks: +372 6 302 502, Web: <http://www.sampo.ee>

1. Üldtingimused

Käesolevad tingimused reguleerivad:

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

2. Tõlgendamine

- 2.1. Tingimustes ja teistes Emissiooni dokumentides, juhul kui vastavates dokumentides ei ole sätestatud teisiti, on alljärgnevat mõisteid kasutatud järgmises tähenduses:
 - 2.1.1. „Agent“ tähendab võlakirjaemissiooni makse- ja tagatisagenti, kelleks on AS Sampo Pank ja kes hoiab Investorite eest Tagatise, vahendab Emissiooniga seonduvat makseid ning täidab muid Tingimustes sätestatud ülesandeid;
 - 2.1.2. „Aruandluskohustused“ tähendab Emitendi punktis 13.3 sätestatud kohustusi;
 - 2.1.3. „Asendustagatis“ tähendab punktis 12.4 sätestatud juhtudel ja korras mõne Tagatise asemel seatavat tagatist;
 - 2.1.4. „Asendatav Tagatis“ tähendab Tagatist, mis asendatakse punktis 12.4 sätestatud juhtudel ja korras muu tagatisega (Asendustagatisega);
 - 2.1.5. „Börs“ tähendab AS-i Tallinna Börs poolt korraldatavat reguleeritud turgu;
 - 2.1.6. „Emissioon“ on käesolevate Tingimuste alusel ja korras ühesugustel tingimustel emiteeritud ja lunastamisele kuuluvate ühesuguseid õigusi andvate samaliigiliste Võlakirjade kogum;
 - 2.1.7. „Emitent“ tähendab Q Vara OÜ-d (registrikood 10907184), Eesti Vabariigi seaduste alusel asutatud ja tegutsevat äriühingut, mis emiteerib Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras Võlakirju ning täidab muid Tingimustest tulenevat kohustusi;
 - 2.1.8. „Emitendiga Seotud Isikud“ tähendab Emitendi juhatuse ja nõukogu liikmeid, Emitendi juhtivtöötajaid, Emitendis olulist osalust omavaid aktsionäre, samuti eelnimetatute lähikondseid rahandusministri 21.01.2003. a määruse nr 14 § 2 tähenduses ning äriühinguid, milles Emitent või käesolevas punktis nimetatud isikud omavad olulist osalust väärtpaberituruseaduse § 9 lg 1 tähenduses;

- 2.1.9. "Esmaslevitamine" on Võlakirjade Ostupakkumuste vastuvõtmine ning selliste Võlakirjade müümine Ostupakkumusi esitanud isikutele Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras;
- 2.1.10. "EUR", "•" või "euro" tähendab Euroopa Rahaliidu (EMU) liikmesriikides käibivat ametlikku vääringut;
- 2.1.11. „Finantskohustused“ tähendab Emitendi punktis 13.2 sätestatud kohustusi;
- 2.1.12. "Hüpoteegid" on Eesti Vabariigi, Läti Vabariigi või Leedu Vabariigi seaduste alusel ja kohaselt Tagatisagendi kasuks kuni Emitendi Võlakirjadest tulenevate kõigi kohustuste täitmise ja Võlakirjade lunastamiseni või Investorite Enamuse nõusolekul Hüpoteegi varasema kustutamiseni Panga kasuks seatud hüpoteekide järel esimesele vabale järjekohale seatavad kinnispandid punktides 2.1.12.1 kuni 2.1.12.2 loetletud kinnisasjadele. Hüpoteegid seatakse ühishüpoteegina, mille summa on EUR 2 000 000 (kaks miljonit eurot)
- 2.1.12.1. kinnisasi aadressiga Pärnu mnt 113/Rapla tn 1, Tallinn- katastritunnus: 78401:118: 0090, registreerimisnumber 334;
- 2.1.12.2. kinnisasi aadressiga Eestkünga I, Tiskre - kat tunnus: 19801:002:1044, pindala 7,77 ha, registreerimisnumber 2118302;
- 2.1.12.3. Asendustagatise seadmise korral muule Kinnistule.
- 2.1.13. "Intressimaksepäev" on Tingimustes sätestatud Pangapäev, millel Emitent maksab Investoritele intressi;
- 2.1.14. "Investor" tähendab füüsilist või juriidilist isikut, kes on Võlakirja(de) omanikuks;
- 2.1.15. "Investorite Enamus" tähendab Investorit või Investoreid, kellele kuulub üle poole Võlakirjadest, mis ei kuulu Emitendile või Emitendiga seotud isikutele;
- 2.1.16. "Kinnistu" tähendab iga Võlakirjade tähtaja jooksul (s.t ajavahemikus Väärtuspäevast kuni Võlakirjade lunastamiseni) Projekti raames Emitendi või Emitendi kontserni kuuluvate isikute poolt omandatavat ja/või arendatavat kinnisasja, samuti iga sellise kinnisasja jagamisel tekkinud kinnisasja (s.h korteriomandit);
- 2.1.17. "Kinnitus" tähendab Tingimuste punktis 6.5 fikseeritud dokumenti;
- 2.1.18. "Kohustused" tähendab Emitendi punktis 13.1 sätestatud kohustusi;
- 2.1.19. "Loovutusteatis" on punktis 14.6 sätestatud teatis;

- 2.1.20. "Loovutanud Investorid" on punktides 14.6 ja 14.7 sätestatud korras oma nõuded Tagatisagendile loovutanud Investorid;
- 2.1.21. "Lunastamispäev" on Tingimustes sätestatud Pangapäev, millel lõpeb intressiarvestus ning emiteeritud Võlakirjade tagasiostmiseks vajalikud summad kantakse Investorite arvelduskontodele Registri kontohalduriteks olevates krediidasutustes;
- 2.1.22. "Märkija" tähendab Emissiooni Esmaslevitamisel Võlakirjade märkimisele kutsutud isikut, kes on esitanud Tingimuste punkti 7 sätete kohase Ostupakkumuse;
- 2.1.23. "Märkimispäev" tähendab Tingimustes fikseeritud Pangapäeva, mil lõpeb Ostupakkumuste esitamise tähtaeg, mis on 06.01.2006. a, kusjuures märkimine lõpeb kell 14.00.
- 2.1.24. „Märkimisperiood“ on ajavahemik, mis algab 02.01.2006. a kell 10.00 ja lõpeb Märkimispäeval, 06.01.2006. a. kell 14.00;
- 2.1.25. "Ostupakkumus" tähendab Tingimuste punktis 6.4 sätestatud dokumenti;
- 2.1.26. "Pandid" tähendab Eesti Vabariigi, Läti Vabariigi ja Leedu Vabariigi seaduste kohaselt seatavaid järgmisi pante, millest iga pant tagab täies ulatuses kõiki Võlakirjadest tulenevaid nõudeid:
- 2.1.26.1. Merona Group OÜ osale nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni, mis moodustab kokku 100% (sõnadega) Merona Group OÜ osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Registris registreeritud ja seatud Tagatisagendi kasuks;
- 2.1.26.2. Multi Metall Kinnisvara OÜ osale nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni, mis moodustab kokku 100% (üks sada protsenti) Multi Metall Kinnisvara OÜ osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Registris registreeritud ja seatud Tagatisagendi kasuks;
- 2.1.26.3. SIA Q Estate osale nimiväärtusega 2 000 (kaks tuhat) Läti latti, mis moodustab kokku 100% (üks sada protsenti) SIA Q Estate osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Läti Vabariigi seaduste kohaselt notariaalselt seatud Tagatisagendi kasuks;
- 2.1.26.4. SIA Q Estate tütarettevõtte SIA Q Nami osale nimiväärtusega 2 846 (kaks tuhat kaheksasada nelikümmend kuus) Läti latti, mis moodustab kokku

75% (seitsekümmend viis protsenti) SIA Q Nami osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis on Läti Vabariigi seaduste kohaselt seatud notariaalselt Tagatisagendi kasuks;

2.1.26.5. SIA Q Estate tütarettevõtte SIA Zebru osale nimiväärtusega 2 846 (kaks tuhat kaheksasada nelikümmend kuus) Läti latti, mis moodustab kokku 100% (ükssada protsenti) SIA Zebru osakapitalist ja häälte arvust, seatud pant, mis Läti Vabariigi seaduste kohaselt seatud notariaalselt Tagatisagendi kasuks;

2.1.26.6. Asendustagatise seadmise puhul mistahes muule Projekti raames loodava või omandatava äriühingu osale või aktsiatele seatud pandid, mis registreeritakse vastavalt loodava või omandatava äriühingu asukohamaa seadustele ning seatakse Tagatisagendi nimele.

2.1.27. "Pangapäev" on iga päev, millel pangad on Eestis üldiselt avatud pangatehingute teostamiseks, v.a. laupäevad, pühapäevad, Eesti Vabariigi rahvuspühad ja riigipühad;

2.1.28. "Pank" tähendab iga krediidasutust, kellelt Emitent on võtnud või võtab Võlakirjade tähtaja jooksul laenu Hüpoteegiga koormatud kinnisasjade omandamiseks ja/või arendamiseks.

2.1.29. "Projekt" tähendab Kinnistute omandamist ja/või arendamist Emitendi või Emitendi kontserni kuuluvate isikute poolt Emitendi sihtturgudel, s.t Eesti Vabariigis, Läti Vabariigis ja Leedu Vabariigis, fookusega eelkõige Tallinnale, Riiale, Vilniusele ja Kaunasele ning nimetatud linnade lähiümbrusele.

2.1.30. "Register" tähendab Eesti Väärtpaberite Keskregistrit, mida peab AS Eesti Väärtpaberikeskus vastavalt Eesti Väärtpaberite Keskregistri seadusele;

2.1.31. "Rikkumine" tähendab iga Tingimuste Rikkumist;

2.1.32. "Rikkumisjuhtum" tähendab iga Tingimuste punktis 14.1 sätestatud Rikkumist;

2.1.33. "Tagatis" tähendab Tagatisagendi nimele Investorite kasuks seatavaid järgmisi tagatise:

2.1.33.1. Hüpoteegid;

2.1.33.2. Pandid.

2.1.34. "Tingimused" tähendab käesolevat dokumenti;

- 2.1.35. "Vastavuskinnitus" tähendab dokumenti, milles Emitent kinnitab Rikkumiste puudumist.
- 2.1.36. "Võlakiri" on Tingimustega sätestatud korras emiteeritav ja lunastatav Emitendi võlakohustust tõendav väärtpaber, mida säilitatakse mittemateriaalsel kujul Investori väärtpaberikontol Registris;
- 2.1.37. "Väärtuspäev" on punktis 5.9 sätestatud päev, millel emiteeritud Võlakirjad kantakse neid märkinud isikute väärtpaberikontodele Registris;
- 2.2. Käesolevate Tingimuste osade pealkirjad kannavad üksnes tingimuste käsitlemise hõlbustamise eesmärke ega mõjuta ühegi Tingimuste sätte tõlgendamist.
- 2.3. Mõiste ainsuses hõlmab endas ka mõistet mitmuses ning vastupidi, kui käesolevates Tingimustes ei ole sätestatud või Tingimuste mõttest ei tulene teisiti.
- 2.4. Kui Tingimuste kohaselt toimingu või makse tegemise tähtpäev langeb päevale, mis ei ole Pangapäev, siis loetakse toimingu või makse tegemise tähtpäevaks sellisele päevale järgnev esimene Pangapäev.
- 2.5. Käesolevates Tingimustes toodud kellaajad on toodud Eesti aja järgi.

3. Emitent

- 3.1. Emitent on Q Vara OÜ, registrikoodiga 10907184, aadress Tartu mnt 2, Tallinn 10145, Eesti Vabariik.
- 3.2. Emitent:
- 3.2.1. emiteerib Tingimustes kindlaksmääratud tingimustel ja korras Võlakirju ja täidab sellega kaasnevaid kohustusi Investorite ees;
- 3.2.2. täidab muid Tingimustes sätestatud kohustusi.
- 3.3. Emitent vastutab Investorite ees endale võetud kohustuste kohase ja täieliku täitmise eest kogu temale kuuluva varaga vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele.
- 3.4. Võlakirjade emiteerimise teel kaasatud vahendeid kasutab Emitent vähemalt 80% ulatuses Projekti läbiviimiseks.
- 3.5. Emitent on sõlminud lepingud Agendiga tagatis- ja makseagendi lepingu Tingimustes sätestatud ülesannete täitmiseks.
- 3.6. Kõik Emitendile esitatavad teated ja dokumendid, esitatakse alljärgnevatel kontaktrekvisiitidel:

Q Vara OÜ
Tartu mnt. 2, Tallinn 10 145
Eesti Vabariik
Ivo Lillepea, juhatuse liige
Tel: +372 680 5690
Faks: + 372 680 5691

3.7. Emitent annab Tingimuste kinnitamise seisuga Investoritele järgmised kinnitused:

- 3.7.1. Emitent on nõuetekohaselt asutatud ja Eesti Vabariigi seaduste kohaselt tegutsev juriidiline isik;
- 3.7.2. Emitendi varad kuuluvad talle omandiõiguse alusel ning tal on õigus korraldada oma majandustegevust vastavalt põhikirjale ja õigusaktidele;
- 3.7.3. Võlakirjade väljalaskmisega võetud kohustused on seaduslikud, kehtivad ja tema suhtes õiguslikult siduvad;
- 3.7.4. Võlakirjade väljalaskmine ning nendest tulenevate kohustuste täitmine Emitendi poolt ei ole vastuolus:
 - 3.7.4.1. ühegi õigusaktiga;
 - 3.7.4.2. Emitendi põhikirjaga; ega
 - 3.7.4.3. ühegi Emitendi või tema varade suhtes kehtiva lepingu ega kokkuleppega;
- 3.7.5. Emitendil on kõik õigused ja volitused Võlakirju välja lasta ja täita nendest tulenevaid kohustusi ning ta on täitnud kõik vajalikud formaalsused Võlakirjade väljalaskmiseks ja nendest tulenevate kohustuste täitmiseks;
- 3.7.6. ei esine ühtegi asjaolu, mis oleksid vastavalt Tingimustele aluseks Võlakirjade ennetähtaegse lunastamise nõudmiseks Investori poolt;
- 3.7.7. kogu informatsioon, mis on esitatud Investoritele ja Agendile seoses Võlakirjade väljalaskmisega on olulises osas õige, täielik ja täpne vastava informatsiooni esitamise kuupäeva seisuga ning ei ole üheski osas eksitav;
- 3.7.8. 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;
- 3.7.9. Emitent on täitnud ja järginud olulises osas kõiki keskkonda reguleerivaid õigusakte ja muid olulisi tingimusi, piiranguid ja kokkuleppeid, mis otseselt või kaudselt

puudutavad saastamist, reostust või jäätmeid, toksiliste või ohtlike ainete keskkonda viimist või kõrvaldamist seoses kinnistuga, mis on või oli Emitendi omandis, tema poolt kasutuses või millel Emitent tegutses; ja

3.7.10. Emitendile teadaolevalt ei ole esitatud ega oodata ühegi keskkonna kahjustamisega seonduva nõude, ettekirjutuse vms. esitamist Emitendi vastu.

4. Agent

4.1. Agent esindab Emitenti Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras maksete tegemisel, edastab Investoritele Emitendi poolt esitatud aruandeid, jälgib Emitendi poolt Tingimustes sätestatud kohustuste täitmist, vahendab teateid Emitendi ja Investorite vahel ning teostab muid Tingimustes sätestatud toiminguid.

4.2. Agent esindab Investoreid Tingimustes sätestatud tingimustel ja korras Tagatiste realiseerimisel ja nõuete rahuldamisel Emitendi suhtes.

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

AS Sampo Pank

Narva mnt 11, Tallinn 10502

Faks: 6 302 502

Attn: Äripanganduse divisjon, suhtehaldur Kristjan Veges

5. Võlakiri

5.1. Võlakirjadest tulenevad Emitendi maksekohustused on Emitendi tagatud võlakohustused.

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

5.3. Võlakirjad lastakse välja nomineerituna Eurodes (EUR). Võlakirja nimiväärtus on EUR 10 000 (kümme tuhat eurot).

5.4. Võlakirjalt makstakse intressi Tingimuste punktis 9 ("Intress") sätestatud korras. Võlakirjad on kupongvõlakirjad.

5.5. Võlakirja kupongintressi määr jääb vahemikku 9-11% *per annum* (üheksa kuni üksteist protsenti aasta baasil).

- 5.6. Võlakirja lõpliku intressimäära fikseerib Emitent pärast Märkimisperioodi lõppu Ostupakkumuste alusel koos Võlakirjade jaotuse (allokatsioon) kindlaksmääramisega. Emitendil on Võlakirja lõpliku intressimäära kindlaksmääramisel täielik diskretsioon tingimusel, et Võlakirja lõplik intressimäär jääb punktis 5.5 sätestatud intressimäära vahemiku piiresse. Võlakirjad müüakse kõigile Investoritele sama intressimääraga. Ühelegi Investorile intressimäära osas eelistusi ei tehta.
- 5.7. Kui Võlakirja lõplik intressimäär osutub väiksemaks kui Investori poolt märgitud intressimäär, jäetakse Investori Ostupakkumus tähelepanuta ning Investor ei saa sellise Ostupakkumuse alusel omandada ühtegi Võlakirja.
- 5.8. Kui Investor on nõus omandama Võlakirju mistahes punktis 5.5 sätestatud vahemikku jääva intressimääraga, võib Investor Ostupakkumuses märkida intressimääraks „miinimumintressimääraga“ ning märkida maksimumsumma, mille ulatuses Investor on nõus Võlakirju omandama või võlakirjade koguse, mille Investor selliselt soovib omandada. Ostupakkumuse esitamisel tuleb silmas pidada punktis 7.7 sätestatud.
- 5.9. Võlakirjade tähtaeg on 3 (kolm) aastat. Väärtuspäev on 09.01.2006.
- 5.10. Emissiooni kavandatav maht nimiväärtuses (väljalastavate Võlakirjade nimiväärtuste summa) on EUR 5 000 000 (viis miljonit eurot), Emissiooni kavandatav maht märkimisväärtuses (väljalastavate Võlakirjade märkimishindade summa) on EUR 5 000 000 (viis miljonit eurot) ning väljalastavate Võlakirjade kavandatav arv on 500 (viissada).
- 5.11. Võlakirjade lunastamise tähtpäev (Lunastamispäev) on 09.01.2009.
- 5.12. Võlakirjade emissioon on kinnine, seega Emiteeritud võlakirjade pakkumine käesolevate Tingimuste alusel ei ole väärtpaberite avalik pakkumine väärtpaberituru seaduse § 12 tähenduses. Emitent juhib Investorite tähelepanu asjaolule, et Investori poolt Võlakirjade võõrandamine võib teatud tingimustel kvalifitseeruda väärtpaberite avalikuks pakkumiseks, mille puhuks tuleb koostada ning Finantsinspeksioonis registreerida väärtpaberite avaliku pakkumise prospekt. Seetõttu soovib Emitent Investoritel Võlakirjade võõrandamisel järgida väärtpaberituru seadusest tulenevaid piiranguid, eelkõige, kuid mitte ainult, väärtpaberituru seaduse § 12 lg-s 2 sätestatud.
- 5.13. Emitent esitab avalduse Võlakirjade kauplemisele võtmiseks Börsil kuue (6) kuu jooksul arvates Väärtuspäevast ning teeb kõik endast oleneva, et Võlakirjad võetaks Börsil kauplemisele kaheteistkümne (12) kuu jooksul arvates Väärtuspäevast.

6. Emissiooni dokumentatsioon

6.1. Emissiooni dokumentideks on:

6.1.1. Tingimused;

6.1.2. Ostupakkumused;

6.1.3. Kinnitused.

6.2. Tingimused on käesolev Emitendi juhatuse 30.12.2005 otsusega kinnitatud dokument, milles kehtestatakse Võlakirjade väljalaskmise tingimused, sealhulgas Esmaslevitamise ja lunastamise tingimused ning Võlakirjadest tulenevad õigused ja kohustused.

6.3. Tingimused on Märkijatele ja Investoritele kättesaadavad Emitendi aadressil: Q Vara OÜ, Tartu mnt. 2, 10145 Tallinn, Eesti Vabariik.

6.4. Ostupakkumus on Märkija poolt Märkimispäevaks Emitendile esitatud kirjalik dokument, millega Märkija:

6.4.1. avaldab soovi omandada Esmaslevitamise kaudu Ostupakkumuses näidatud koguses Võlakirju; ning

6.4.2. võtab endale kohustuse Ostupakkumuses näidatud koguse Võlakirjade eest tasuda.

6.5. Kinnitus on Emitendi poolt Võlakirja Märkijale esitatav kirjalik dokument, millega kinnitatakse Märkija poolt esitatud Ostupakkumuse osalist või täielikku rahuldamist või mitterahuldamist.

7. Ostupakkumused ja Kinnitused

7.1. Ostupakkumuse esitamiseks peab Märkija omama enda nimel Registris avatud väärtpaberikontot.

7.2. Ostupakkumused esitatakse Emitendi poolt kehtestanud kindlal vormil, mis on toodud Tingimuste Lisas 1.

7.3. Ostupakkumus vormistatakse kirjalikult ning Märkija saadab Ostupakkumuse faksi või e-maili teel Emitendi Tingimustes sätestatud kontaktrekvisiitidel. Ostupakkumuse originaaleksemplari säilitab Märkija. Ostupakkumuses peavad olema näidatud järgmised andmed:

7.3.1. Märkija nimi, telefoninumber, faksinumber ja kontaktisiku nimi ja amet;

7.3.2. Ostupakkumuse esitamise kuupäev;

7.3.3. Märkija väärtpaberikonto ja arvelduskonto numbrid;

- 7.3.4. Emitendi nimi;
 - 7.3.5. Völakirja nimiväärtus ja väljalaskehind;
 - 7.3.6. Völakirja tähtaeg;
 - 7.3.7. Märkija poolt soovitatav Völakirja intressimäär vastavalt punktides 5.5 kuni 5.8 sätestatule;
 - 7.3.8. Märkija poolt soovitatav Völakirjade kogus või Ostupakkumuse summa ehk Märkija poolt soovitava koguse Völakirjade müügihindade summa;
 - 7.3.9. Märkija Nõustumine Tingimustega;
 - 7.3.10. Märkija või tema esindaja allkiri.
- 7.4. Investor kinnitab Ostupakkumise esitamisega, et:
- 7.4.1. tema Registrisse kantud kontaktandmed ja aadress on õiged ning et ta loobub kõigist nõuetest tulenevalt teate või dokumendi mittekettesaamisest, kui selline teade või dokument on saadetud Investori Registrisse kantud aadressil;
 - 7.4.2. on Tingimustest aru saanud ja nõustub Tingimustega;
 - 7.4.3. on hinnanud Völakirjade omandamisega seonduvaid riske ja neist aru saanud;
 - 7.4.4. on aru saanud ja nõustub asjaoluga, et Agent esindab ainult Loovutanud Investoreid. Investorid, kes ei ole Loovutanud Investorid, ei oma õigust saada hüvitist Tingimuste punktis 14.9. sätestatu arvel;
 - 7.4.5. on aru saanud ja nõustub asjaoluga, et Agent ei vastuta Investori poolt kantud kahju eest, kui selline kahju ei teki tulenevalt Agendi süüst tahtluse või raske ettevaatamatuse vormis ning et Agendi vastutus on piiratud Agendi tasuga.
- 7.5. Ostupakkumused esitatakse märkimisperioodil, mis algab 02.01.2006. a. kell 10.00 Tallinna aja järgi ja lõpeb 06.01.2006. a. kell 14.00 Tallinna aja järgi.
- 7.6. Märkimispäeval hiljemalt kell 17.00 informeerib Emitent Märkijat temale Emissiooni Esmaslevitamise käigus müüdavate (ehk Märkijale eraldatud) Völakirjade kogusest ja nende eest tasumisele kuuluvast summast (või tasumiseks vajalike Lunastatavate Völakirjade arvust) ning esitab igale Märkijale Kinnituse sellise Märkija poolt esitatud Ostupakkumuse rahuldamise või mitterahuldamise kohta.
- 7.7. Ostupakkumuses esitatud Märkija poolt soovitatav Völakirjade kogus peab olema vähemalt summas EUR 50 000 (viiskümmend tuhat eurot). Ostupakkumus loetakse

kehtetuks juhul, kui Märkija on Ostupakkumuses avaldanud soovi omandada Võlakirju väiksemas summas kui EUR 50 000 (viiskümmend tuhat eurot).

- 7.8. Ostupakkumus loetakse kehtivaks, kui see on esitatud tähtaegselt ja vormistatud vastavalt Tingimustele.
- 7.9. Märkija kohustub tasuma hiljemalt Väärtuspäeval kella 14.00-ks talle Esmaslevitamise käigus eraldatud Võlakirjade koguse müügihindade summa täies ulatuses Agendi arvelduskontole nr. 3384 0264 0002 Sampo Pangas.
- 7.10. Kui Märkija hilineb punktis 7.9. sätestatud makse tegemisega, on Emitendil õigus nõuda selliselt Märkijalt viivist iga tähtaja ületanud päeva eest summas, mis on võrdne 0,05% (null koma null viie protsendiga) päevas Märkija poolt märgitud, kuid tasumata Võlakirjade nimiväärtuste summast.
- 7.11. Kinnitus vormistatakse kirjalikult ning Emitent esitab selle faksikoopia telefaksi teel Märkija poolt Ostupakkumuses esitatud kontaktrekvisiitidel. Kinnituse originaaleksemplari säilitab Emitent.
- 7.12. Kinnituses näitab Emitent järgmised andmed:
 - 7.12.1. Emitent;
 - 7.12.2. Märkija;
 - 7.12.3. Kinnituse kuupäev;
 - 7.12.4. Ostupakkumuse esitamise kuupäev;
 - 7.12.5. Ostupakkumuse rahuldamine, mitterahuldamine või osaline rahuldamine;
 - 7.12.6. Märkija väärtpaberikonto ja arvelduskonto numbrid;
 - 7.12.7. Võlakirja nimiväärtus;
 - 7.12.8. Võlakirja tähtaeg;
 - 7.12.9. Võlakirja lõplik intressimäär;
 - 7.12.10. Väärtuspäev;
 - 7.12.11. Lunastamispäev;
 - 7.12.12. Märkijale müüdavate (allokeeritud) Võlakirjade arv;
 - 7.12.13. Märkijale müüdavate (allokeeritud) Võlakirjade eest tasumisele kuuluv summa (allokeeritud Võlakirjade müügihindade summa);

7.12.14. Emitendi esindaja allkiri.

8. Esmaslevitamine

- 8.1. Emissiooni Esmaslevitamist viiakse läbi kinnise emissiooni vormis. Esmaslevitamisel pakutakse Võlakirju tingimusel, et Ostupakkumine esitatakse vähemalt 5 (viie) Võlakirja omandamiseks.
- 8.2. Emissiooni Võlakirjade Märkimisperiod ja Märkimispäev on fikseeritud Tingimuste punktis 7.5.
- 8.3. Ostupakkumus esitatakse Tingimuste punktis 7 sätestatud tingimustel ja korras ning Ostupakkumise esitamisega annab Investor punktis 7.4 sätestatud kinnitused.
- 8.4. Pärast Märkimispäeva möödumist määrab Emitent kindlaks nõuetele vastavad Ostupakkumused.
- 8.5. Kui Märkimispäeval kella 14.00-ks on nõuetele vastavate Ostupakkumuste kogumaht suurem kui Emissiooni kavandatud maht, rahuldatakse nõuetele vastavad Ostupakkumused võimalikult proportsionaalselt Ostupakkumustes soovitud kogustega, kuid mitte vähem kui EUR 50 000 (viiekümne tuhande euro) eest iga Investori kohta.
- 8.6. Kui Märkimispäeval kella 14.00-ks on nõuetele vastavate Ostupakkumuste kogumaht väiksem kui Emissiooni kavandatud maht, siis on Emitendil õigus vähendada Emissiooni mahtu kuni Märkimistunnistustes soovitud mahuni või loobuda Emissiooni läbiviimisest. Kui märkimisperiodil on Ostupakkumisi esitatud alla Tingimustes sätestatud kavandatava emissioonimahu ning Emitent otsustab vähendada emissioonimahtu, on Märkijal, kelle suhtes kehtivad seadusest tulenevad investeerimispiirangud, juhul, kui Märkija emissioonimahu vähendamise korral ületaks selliseid investeerimispiiranguid, õigus Ostupakkumine tagasi võtta ning esitada uus Ostupakkumine enda suhtes kehtivaid investeerimispiiranguid järgides.
- 8.7. Emissiooni Esmaslevitamise tulemuste kohta saadab Emitent Märkijatele Kinnitused.
- 8.8. Märkija, kelle Ostupakkumus osaliselt või täielikult rahuldati, kannab hiljemalt Väärtuspäeval kella 14.00-ks Agendi arvelduskontole nr. 3384 0264 0002 Sampo Pangas sellisele Märkijale Emissiooni Esmaslevitamise käigus eraldatud Võlakirjade müügihindade summale vastava rahasumma.
- 8.9. Emissiooni Väärtuspäeval registreeritakse Võlakirjad neid Esmaslevitamise käigus märkinud ja nende eest kohaselt tasunud Märkijate väärtpaberikontodel Registris.

- 8.10. Esmaslevitamise käigus Võlakirjade eest Agendi arvelduskontole tasutud summad kannab Agent Emitendile üle hiljemalt Väärtuspäevale järgneval päeval.

9. Intress

- 9.1. Võlakirjale makstav intress on kupongintress, mille lõplik määr fikseeritakse punktis 5.6 sätestatud korras. Intressi arvestatakse lõpliku intressimäära alusel protsendina Võlakirja nimiväärtusest aasta baasil. Intressi arvestatakse, võttes aluseks perioodis tegelikult möödunud päevade arvu ja tegeliku päevade arvu kalendriaastas.
- 9.2. Võlakirjadele makstakse kupongintressi üks kord kalendriaastas. Intressi tasutakse Intressimaksepäevadel, mis on:
- 9.2.1.09.01.2007 (I Intressimaksepäev);
- 9.2.2.09.01.2008 (II Intressimaksepäev);
- 9.2.3.09.01.2009 (III Intressimaksepäev);
- 9.3. Kupongintress tasutakse Investoritele, kes on Registri andmetel Võlakirjade omanikeks kolmandal Pangapäeval enne vastavat Intressimaksepäeva kell 08.00 (Tallinna aja järgi).
- 9.4. Emitent kannab teisel Pangapäeval enne Intressimaksepäeva hiljemalt kella 16.00 ks Agendi poolt näidatud arvelduskontole vastava Intressi kogusumma.
- 9.5. Agent kannab Intressimaksepäeval hiljemalt kella 16.00-ks Investoritele Intressi summa Investori väärtpaperikontoga seotud arvelduskontole.
- 9.6. Kui vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele õigusaktidele tuleb Võlakirjadega seonduvatelt maksetelt kinni pidada tulumaks, siis sellise kinnipidamise teostab Emitent.

10. Lunastamine

- 10.1. Võlakirjade lunastamise tähtpäev (Lunastamispäev) on 09.01.2009.
- 10.2. Võlakirjad lunastatakse, s.o. vastavad lunastamismaksed tasutakse Lunastamispäeval.
- 10.3. Võlakirjade lunastamismaksena tasub Emitent Investorile kuuluvate Võlakirjade lunastamishindade summa. Iga Võlakirja lunastamishinnaks on Võlakirja nimiväärtus.
- 10.4. Võlakirjade lunastamismaksed tasutakse Investoritele, kes on Registri andmete kohaselt selliste Võlakirjade omanikeks Lunastamispäeval kell 08.00.
- 10.5. Emitent kannab lunastamismaksed Agendi poolt näidatud arvelduskontole teisel Pangapäeval enne Lunastamispäeva hiljemalt kella 16:00-ks.

- 10.6. Agent kannab Võlakirjade lunastamismakse Investori väärtpapierikontoga seotud arvelduskontole hiljemalt Lunastamispäeval kella 16:00-ks. Pärast lunastamismaksete laekumist Investorite arvelduskontole loetakse Võlakirjad lunastatuks ning Võlakirjad kustutatakse Registrist.
- 10.7. Võlakirjadest tuleneva maksekohustuse täitmata jätmise või mittekohase täitmise korral on Investoril õigus nõuda ja Emitendil kohustus maksta viivist iga maksetähtpäeva ületanud päeva eest kuni võlgnevuse likvideerimise päevani vastavalt Tingimuste punktile 10.8.
- 10.8. Kui Emitent ei maksa tema poolt seoses Võlakirjadega tasumisele kuuluvat summat õigeaegselt, arvestatakse tähtaegselt tasumata summalt viivist arvates maksetähtpäevale järgnevast päevast kuni tegeliku maksepäevani 0,05% (null koma null viis protsenti) päevas.
- 10.9. Kõik Emitendi poolt seoses Võlakirjadega tehtavad maksed arvestatakse ja tasutakse ilma tasaarvestuse ning mistahes muude mahaarvamisteta, välja arvatud, kui selliste mahaarvamiste tegemise kohustus tuleneb seadusest.
- 10.10. Kõik Emitendi poolt seoses Võlakirjadega tehtavad maksed tehakse Eurodes või Eesti kroonides, selliselt, et vastav summa Eurodes arvestatakse Eesti kroonidesse Eesti Panga keskkursi alusel.

11. Ennetähtaegne lunastamine

- 11.1. Juhul, kui Investorite Enamus keeldub punktis 15 sätestatud Investorite Enamuse nõusoleku andmisest, on Emitendil õigus kõik Võlakirjad ennetähtaegselt lunastada tasudes Võlakirjade Lunastamismaksed ning täies ulatuses Intressi, mis kuuluks tasumisele Võlakirjade ennetähtaegse lunastamise päevale järgneval punktis 9.2 sätestatud Intressimaksete graafiku järgsel Intressimaksepäeval.
- 11.2. Võlakirjade ennetähtaegne lunastamine toimub punktis 10 ("*Lunastamine*") ja intressi tasumine punktis 9 ("*Intress*") sätestatud korras, kusjuures Lunastamis- ja Intressimaksepäevaks punktides 9 ja 10 sätestatud protseduuride tähenduses loetakse ennetähtaegse lunastamise korral ennetähtaegse lunastamise päev.

12. Tagatised

- 12.1. Võlakirjadest tulenevad maksekohustused ("**Maksekohustused**") on Emitendi võlakohustused, mis on tagatud Tagatistega.

- 12.2. Tagatised seatakse Agendi kasuks, kes tegutseb Tagatistega seotud suhetes Loovutanud Investorite esindajana vastavalt Tingimuste punktis 14 (*"Rikkumine ja Rikkumisjuhtum"*) sätestatule.
- 12.3. Juhul, kui on efektiivsem Investorite nõuete tagamiseks seada ühe või mitme seatud Tagatise asemel ("**Asendatav Tagatis**") muu tagatis ("**Asendustagatis**") peale Tagatiste, võib Investorite Enamuse eelneval punktis 15 sätestatud korras antud nõusolekul Asendatava Tagatise vabastada ning seada Asendustagatise.
- 12.4. Punktis 12.3 sätestatud juhtudel ei ole Tagatise hoidval Agendil õigust keelduda Asendatava Tagatise vabastamisest ning Asendustagatise seadmisest.
- 12.5. Agent võib punktides 12.3 sätestatud juhtudel anda Emitendile volituse Asendatava Tagatise vabastamiseks. Samuti võib Agent anda Emitendile volikirja kõigi Tagatiste vabastamiseks, juhul kui kõik Emitendi Võlakirjadest tulenevad kohustused on täidetud ning Võlakirjad lunastatud.

13. Emitendi täiendavad kohustused

- 13.1. Emitent kohustub kuni Võlakirjade lunastamiseni täitma järgmisi kohustusi ("**Kohustused**"):
- 13.1.1. tagama vähemalt 80% (kaheksakümne protsendi) Emissioonist saadud vahendite ning Kinnistute võõrandamisest saadud vahendite investeerimise Projekti, sealhulgas, kuid mitte ainult, tagama, et Emissioonist saadud vahendite investeerimise üksnes Tingimuste punktis 2.1.29 toodud Projekti mõistes loetletud Emitendi sihtturgudele;
- 13.1.2. tagama Tagatiste seadmise Tagatisagendi kasuks 1 (ühe) kuu jooksul arvates Väärtuspäevast või arvates Asendustagatise seadmise puhul 1 (ühe) kuu jooksul arvates Asendatava Tagatise vastavast registrist kustutamisest. Tagatisagendil on Emitendi mõistlikult põhjendatud taotluse alusel võimalik pikendada nimetatud tähtaega ning anda Emitendile Tagatiste seadmiseks muu mõistlik tähtaeg;
- 13.1.3. tagama Võlakirjade noteerimistaotluse esitamise 6 (kuue) kuu jooksul Väärtuspäevast.
- 13.1.4. mitte tegutsema tegevusaladel, mis ei ole kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktidega;
- 13.1.5. mitte muutma Emitendi põhikirja viisil, mis võib halvendada Emitendi finantsmajanduslikku olukorda või võimet täita Võlakirjadega seotud kohustusi;

- 13.1.6. mitte võõrandama punktis 2.1.26 loetletud äriühingute aktsiaid ja/või osasid (s.t aktsiaid ja/või osasid millele on seatud Pandid) ning tagama, et Emitendi või tema konsolideerimisgruppi kuuluva äriühingu osalus nimetatud äriühingute aktsia- ja/või osakapitalis ei lange alla 50% (viiekümne protsendi), samuti mitte lubama nimetatud äriühingute aktsia või osakapitali suurendamist ilma uutele aktsiatele/osadele Pandiga sarnase pandi seadmiseta;
- 13.1.7. taotlema Emitendi omanike struktuuris muudatuste tegemiseks eelneva Investorite Enamuse nõusoleku;
- 13.1.8. mitte omandama ilma Investorite Enamuse nõusolekuta osalusi teistes ettevõtetes kalendriaastas summas, mis ületab 100% tema vastavale kalendriaastale eelneva kalendriaasta auditeeritud majandusaasta aruandes kajastatud omakapitalist, samuti mitte ühinema teiste ettevõtetega või jagunema mitmeks ettevõtteks;
- 13.1.9. mitte võõrandama ükskõik millisel viisil oma varasid, välja arvatud juhul, kui võõrandamine toimub igapäevase majandustegevuse käigus;
- 13.1.10. mitte omandama ise ja tagama, et Emitendiga Seotud Isikud ei omanda Võlakirju;
- 13.1.11. tegema tehinguid Emitendiga Seotud Isikutega üksnes turutingimustel;
- 13.1.12. taotlema Hüpoteegiga või Pandiga koormatud vara võõrandamiseks, samuti mistahes Tagatise asendamiseks Agendi nõusoleku.
- 13.2. Emitent kohustub kuni Võlakirjade lunastamiseni täitma järgmisi finantsnäitajatega seotud kohustusi („**Finantskohustused**“):
- 13.2.1. säilitama omakapitali vähemalt suuruses 30% bilansimahust;
- 13.2.2. mitte võtma ilma Investorite Enamuse nõusolekuta täiendavaid võlakohustusi, ei eraldi tehinguna ega omavahelt seotud tehingute alusel, ei konsolideeritult ega soolo baasil, välja arvatud summas kokku kuni EUR 56 100 000 (viiskümmend kuus miljonit ükssada tuhat eurot) eelnevalt kindlaks määratud projektidesse investeerimiseks, millest mitte enam kui EUR 19 200 000 (üheksateist miljonit kakssada tuhat eurot) aastal 2006, mitte enam kui EUR 25 700 000 (kaksikümmend viis miljonit seitsesada tuhat eurot) aastal 2007 ja mitte enam kui EUR 9 600 000 (üheksa miljonit kuussada tuhat eurot) aastal 2008. Käesoleva punkti tähenduses on eelnevalt kindlaks määratud projektideks Soosepa, Jüri, SME, Tabasalu, Pärnu mnt, Lennuki, Pinki, Maskavase ja Jurmala kinnisvara projektid. Samuti kohustub

Emitent tagama käesolevas punktis sätestatud kohustuse täitmise Emitendi kontserni kuuluvate Ettevõtete poolt.

- 13.3. Emitent kohustub kuni Võlakirjade lunastamiseni täitma järgmisi aruandlusega seotud kohustusi (**„Aruandluskohustused“**), esitades Agendile hiljemalt järgmistel tähtaegadel järgmised dokumendid tagades nende täiendava suulise või kirjaliku kommenteerimise juhatuse liikmete poolt:
- 13.3.1. Konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruanne 3 (kolme) kuu jooksul arvates iga majandusaasta lõppemisest;
- 13.3.2. Konsolideeritud kvartaliaruanne, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest, kassavooaruandest, Tingimuste Lisa 2 (*“Vastavuskinnituse näidisvorm”*) kohasest Vastavuskinnitusest ning detailsest ülevaatest Projekti kohta, 1 (ühe) kuu jooksul arvates vastava kvartali lõppemisest;
- 13.3.3. Vastavuskinnitus täiendavalt Agendi nõudmisel viivitamatult, kuid mitte hiljem kui 7 (seitsme) päeva jooksul Investorite Enamuse vastava nõude esitamisel.
- 13.4. Emitendil on õigus maksta dividende ja teha muid kasumieraldisi, juhul kui Emitendi Finantskohustused on kohaselt täidetud.

14. Rikkumine ja rikkumisjuhtum

- 14.1. Rikkumisjuhtumiks loetakse:
- 14.1.1. Emitendi poolset käesolevates Tingimustes sätestatud mistahes Maksekohustuste mittenõuetekohast ning mittetähtaegset täitmist;
- 14.1.2. Emitendi suhtes pankrotimenetluse algatamist;
- 14.1.3. Emitendi vara sundvõõrandamist või konfiskeerimist;
- 14.1.4. Emitendi poolset iga muud Rikkumist, mida ei ole kõrvaldatud 30 päeva jooksul arvates Rikkumise esinemisest ning mille Investorite Enamus on 60 päeva jooksul arvates Investoritele Rikkumisest teatamisest nõuetekohaselt kvalifitseerinud Rikkumisjuhtumina.
- 14.2. Rikkumiseks ei loeta mistahes kõrvalekallet Tingimustest, kui selleks on antud Investorite Enamuse eelnev nõusolek punktis 15 sätestatud korras.
- 14.3. Rikkumise esinemisel nõuab Agent Emitendilt Informatsiooni Rikkumise esinemise põhjuste ning Rikkumise kõrvaldamise kava ning tähtaja kohta. Agent edastab

kirjalikult teate Rikkumise esinemise kohta ning eelpool nimetatud informatsiooni Investoritele kolme päeva jooksul arvates nimetatud informatsiooni saamisest.

- 14.4. Investorite Enamusel on õigus kvalifitseerida punktis 14.1.4 sätestatud Rikkumine Rikkumisjuhtumina, teatades sellest Agendi kaudu Emitendile kirjalikult enne punktis 14.1.4 sätestatud tähtaja möödumist. Selline otsus vormistatakse kirjalikult ning Agent esitab selle kolme päeva jooksul arvates punktis 14.1.4 sätestatud tähtaja lõppemisest telefaksi teel ning originaalis Emitendile. Otsus ei tohi olla sisu osas eksitav või mitmetimõistetav ning selles peavad olema sätestatud vähemalt järgmised andmed:
 - 14.4.1. Otsuse kuupäev ja kellaeg;
 - 14.4.2. Rikkumise kirjeldus;
 - 14.4.3. Investorite Enamuse tahteavaldus kvalifitseerida Rikkumine Rikkumisjuhtumina;
 - 14.4.4. Investorite Enamuse koosseis ja allkirjad;
 - 14.4.5. Väljavõte Registrist, mis tõendab Investorite Enamuse koosseisu otsuse kuupäeva ning kellaaja seisuga;
 - 14.4.6. Investorite esindajate volitusi tõendavad dokumendid
- 14.5. Rikkumisjuhtumi esinemisel või Rikkumise kvalifitseerimisel Rikkumisjuhtumina loetakse kõigi Lunastusmaksete tähtaeg ning järgmine Intressimaksepäev viivitamatult saabunuks.
- 14.6. Rikkumisjuhtumi esinemisel või Rikkumise kvalifitseerimisel Rikkumisjuhtumina teatab Agent viivitamatult Investoritele Rikkumisjuhtumist ning esitab neile Loovutusteatise.
- 14.7. Agent teeb Loovutusteatises muuhulgas järgmise ettepaneku:
 - 14.7.1. loovutada Agendile Investoritele kuuluvatest Võlakirjadest tulenevad nõuded;
 - 14.7.2. kanda Investorile kuuluvad Võlakirjad Agendi teatises näidatud väärtpaberikontole ilma makseta väärtpaberiülekanega, teatises näidatud korras;
 - 14.7.3. volitada Agenti tegema kõiki vajalikke tehinguid ja toiminguid Tagatiste realiseerimiseks ja Võlakirjade lunastamiseks ning vastu võtma nimetatud toimingutest saadud;
 - 14.7.4. lugeda ühe Võlakirja loovutamishinnaks Tagatiste realiseerimisest saadud või muul moel Võlakirjade arvel Emitendilt või kolmandatelt isikutelt saadud

proportsionaalne summa ühe lunastamata Võlakirja kohta, mida on vähendatud vastavalt Tingimuste punktis 14.9. sätestatud korrale.

- 14.8. Investoritel on Loovutusteatises sätestatud tähtaja jooksul Loovutusteatises sätestatud tingimustel ja korras õigus loovutada Agendile Võlakirjadest tulenevad nõuded.
- 14.9. Agent esindab Loovutanud Investoreid Tagatiste realiseerimisel ja Emitendi vastu nõuete esitamisel ning rahuldamisel ning võtab Emitendilt ja kolmandatelt isikutelt vastu summasid nimetatust tulenevalt. Agent annab Loovutanud Investoritele üle nimetatud summad, lahutades nendest esmalt:
 - 14.9.1. Tingimuste käesolevas punktis 14 (*"Rikkumine ja Rikkumisjuhtum"*) sätestatud toimingute ja tehingutega seotud ja tõendatud kulude, sealhulgas õigusabi- ja lõivudega seotud kulud ja tasud;
 - 14.9.2. Agendi tasu Loovutanud Investorite esindamise eest, mis võrdub 3% (kolme protsendiga) Tagatiste realiseerimisel saadavatest summadest.
- 14.10. Punktis 14.9 sätestatud summa loetakse lõplikuks loovutamishinnaks.
- 14.11. Agent ei vastuta Investori poolt kantud kahju eest, kui selline kahju ei teki tulenevalt Agendi süüst tahtluse või raske ettevaatamatuse vormis. Agendi vastutus on piiratud Agendi tasu suurusega.
- 14.12. Agent esindab ainult Loovutanud Investoreid. Investorid, kes ei ole Loovutanud Investorid, ei oma õigust saada hüvitist punktis 14.9 sätestatu arvel.

15. Investorite Enamuse nõusolek ja selle taotlemise kord

- 15.1. Emitent võib taotleda Tingimustes sätestatud kõrvalekaldumiseks Investorite Enamuse nõusoleku.
- 15.2. Nõusoleku taotlemiseks esitab Emitent Agendi kaudu Investoritele nõusoleku taotluse, milles peavad olema kajastatud vähemalt järgmised andmed:
 - 15.2.1. Emitendi nimi;
 - 15.2.2. taotletava tehingu või toimingu kirjeldus;
 - 15.2.3. taotletava tehingu või toimingu vajalikkuse põhjendus;
 - 15.2.4. Asendustagatise seadmise taotlemisel – Asendustagatise kirjeldus;
 - 15.2.5. tähtaeg, mille jooksul Investoril on aega taotletud tehingu või toimingu tegemiseks nõusolek anda või nõusoleku andmisest keelduda;

- 15.2.6. juhised nõusoleku andmisest või nõusoleku andmisest keeldumisest teatamiseks;
- 15.2.7. märge selle kohta, et kui Investor ei ole taotluses märgitud tähtaja jooksul nõusoleku andmisest keeldumisest teatanud, siis loetakse Investor nõusoleku andnuks;
- 15.2.8. Agendi kontaktandmed, millele nõusoleku andmisest või nõusoleku andmisest keeldumisest teatada;
- 15.2.9. Muu Investoritele nõusoleku andmise või nõusoleku andmisest keeldumise otsutamiseks oluline informatsioon.
- 15.2.10. Investori nõusoleku andmise ja/või nõusoleku andmisest keeldumise otsuse projekt.
- 15.3. Agent edastab Emitendi taotluse Investoritele tähtitud kirja teel hiljemalt nõusoleku taotluse saamisele järgneval päeval
- 15.4. Teated Investori nõusoleku või nõusolekust keeldumise kohta saadetakse Agendi punktis 4.3 sätestatud kontaktaadressil.
- 15.5. Investoritele nõusoleku andmiseks või nõusoleku andmisest keeldumiseks antav tähtaeg ei tohi olla lühem kui 14 (neliteist) kalendripäeva.
- 15.6. Loetakse, et Investor on nõusoleku andmisest või nõusoleku andmisest keeldumisest tähtaegselt teatanud, kui Investori sellekohane teade on postiasutusele üle antud hiljemalt tähtaja viimasel päeval ning teade on jõudnud Agendini hiljemalt kolmandal päeval peale tähtaja möödumist.
- 15.7. Juhul, kui Investor ei ole taotluses märgitud tähtaja jooksul teatanud nõusoleku andmisest keeldumisest, siis loetakse Investor nõusoleku andnuks.
- 15.8. Juhul kui Investorige Enamus keeldub nõusoleku andmisest puudub Emitendil ja/või Agendil õigus taotluses sätestatud tehinguid või toiminguid teha.

16. Osalised maksed

- 16.1. Juhul, kui Emitent täidab mõne Maksekohustuse mittetäielikult, kannab Agent osaliselt tasutud summa vastavalt Intressi- või Lunastamismakstena üle Investoritele jagades selle Investorite vahel proportsionaalselt vastavalt Investorile kuuluvate Võlakirjade nimiväärtuste summa suhtele Emissiooni summasse ning tegutseb eelnimetatud juhul, samuti juhul, kui Emitent jätab mõne Maksekohustuse tähtajaks

täielikult täitmata, edasi vastavalt Agendi ülesannetele Rikkumisjuhtumi puhul nii nagu see on sätestatud käesolevate Tingimuste punktis 14.

17. Lõppsätted

- 17.1. Kõik teated ja kogu Tingimuste kohaselt saadetakse dokumentatsioon Investoritele saadetakse Investorite Registrisse kantud aadressidel. Investoritele edastatavad teated ja dokumentatsioon loetakse kättesaaduks kolmandal päeval peale nende üleandmist postiasutusele. Investorid kohustuvad hoolitsema selle eest, et nende Registrisse kantud aadressid oleks õiged ning kannavad Registrisse kantud aadressi ebaõigsusest tingitud teadete ja dokumentatsiooni mitte-kättesaamise riski.
- 17.2. Emissiooni, Tingimuste ja dokumentatsiooni suhtes kohaldatakse Eesti Vabariigi õigusakte.
- 17.3. Emissiooniga seotud vaidlused püütakse lahendada läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus Tallinna Linnakohtus.

Ivo Lillepea
Q Vara OÜ juhatuse liige

Lisad:

- Lisa 1 *Ostupakkumuse näidisvorm*
Lisa 2 *Vastavuskinnituse näidisvorm*

Q Vara OÜ

Tartu mnt 2, Tallinn 10145

faks: +372 6805 691

Re: Q Vara OÜ võlakirjade märkimine

OSTUPAKKUMUS

Käesolevaga kinnitame, et soovime märkida Q Vara OÜ võlakirju järgmiselt:

MÄRKIJA: _____

Märkija nimi, telefoninumber, faksinumber;

KUUPÄEV: _____

Ostupakkumuse esitamise kuupäev;

MÄRKIJA VÄÄRTPABERIKONTO: _____

MÄRKIJA ARVELDUSKONTO: _____

EMITENT: Q Vara OÜ, registrikood 10907184

VÕLAKIRJA NIMIVÄÄRTUS JA VÄLJALASKEHIND: EUR 10 000;

VÕLAKIRJA TÄHTAEG: 3 aastat; Lunastamispäev: 09.01.2009. a;

VÕLAKIRJA SOOVITAV INTRESSIMÄÄR: _____

9%kuni 11% või „miinimumintressimääraga“

SOOVITAV VÕLAKIRJADE KOGUS: _____

vähemalt summale EUR 50 000 vastav võlakirjade kogus,
arvestades väljalaskehinda

OSTUPAKKUMUSE SUMMA: _____

vähemalt EUR 50 000

Käesolevaga kinnitame, et nõustume Võlakirjaemissiooni Tingimustega nende Emitendi juhatuse poolt kinnitatud kujul ning anname Tingimuste punktis 7.4 sätestatud kinnitused.

NIMI, AMET: _____

ALLKIRI: _____

AS Sampo Pank
Narva mnt 11, Tallinn 10502
Faks: 6 302 502
Attn: Äripanganduse divisjon, suhtehaldur [sisesta]

VASTAVUSKINNITUS

Tallinnas, [sisesta kuupäev]

Vastavalt [sisesta kuupäev] kinnitatud Q Vara OÜ 3-aastase tähtajaga tagatud võlakirjade emissioonitingimuste punktile [sisesta] esitame teile Vastavuskinnituse alljärgnevalt:
Kinnitame, et [sisesta aasta] [sisesta kvartal] kvartalis ei esinenud Rikkumisi.

Lugupidamisega

[sisesta]

Q Vara OÜ juhatuse liige