



OSAÜHING MANUTENT
KOMMERTSPABERITE NOTEERIMISPROSPEKT

EMISSIOONI KOGUMAHT NOMINAALVÄÄRTUSES
EEK 100 000 000

KOMMERTSPABERITE EMISSIOON LUNASTUSTÄHTAJAGA 28. SEPTEMBER 2007

TALLINN
Juuni 2007

SISUKORD

1.	VASTUTAVAD ISIKUD	4
2.	KOKKUVÕTE	5
3.	RISKITEGURID	9
3.1.	Peamised riskid seoses emiteeritud kommertspaberitega	9
3.2.	Peamised riskid seoses emitendi tegevusega	9
4.	EMITENDI AUDIITOR	12
5.	EMITENDI TUTVUSTUS	13
5.1.	Üldinformatsioon emitendi kohta	13
5.2.	Emitendi osakapital	13
5.3.	Emitendi põhikiri	13
5.4.	Tehingud seotud osapooltega	13
6.	EMITENDI FINANTSANDMED	15
6.1.	Olulised muutused emitendi majanduslikus seisundis pärast 2006. a. majandusaasta aruande koostamist	17
6.2.	Emitendi finantsprognosid	18
7.	TEAVE EMITENDI OMANIKU, JUHTKONNA JA PERSONALI KOHTA	19
7.1	Teave emitendi omaniku kohta	19
7.2	Emitendi juhtimine	19
7.3	Emitendi personal	20
8.	EMITENDI ÄRITEGEVUS	22
8.1.	Emitendi kontserni äritegevus	22
8.2.	Turg ja konkurentsiasend	25
8.3.	Emitendi olulised lepingud	27
8.4.	Arbitraaži- ja kohtuvaidlused	27
8.5.	Emitendi arenguväljavaated	27
9.	EMITENDI INVESTEERIMISPOLIITIKA	29
9.1.	Investeeringupoliitika	29
9.2.	Ülevaade emitendi pikaajalisest investeerimiskavast	29
9.3.	Investeeringute finantseerimine	30
9.4.	Ülevaade võetud kohustustest	31
9.5.	Ülevaade emitendi poolt antud laenudest	32
10.	EMITENDI ORGANISATSIOONI STRUKTUUR	33
10.1.	Ülevaade emitendi tütarettevõtetest ja ühissetevõtetest	33
10.2.	Ülevaade emitendi sidusettevõtetest	36
11.	KOMMERTSPABERITE EMISSIOONI TAGAJAD	37
11.1.	Manutent OÜ	37
11.2.	Manutent Eesti OÜ	37
12.	TEAVE KOMMERTSPABERITE EMISSIOONI KOHTA	39
12.1.	Kommertspaberite emissiooni tingimused	39
12.2.	Teave kommertspaberite registreerimise ja noteerimise kohta	40
12.3.	Teave kaasatud vahendite kasutamise kohta	40
12.4.	Teave makseagendi kohta	40
12.5.	Õigusliku sisuga teave	40
12.6.	Maksustamine	40
12.7.	Tagatised	41
12.8.	Emiteerimisega seotud füüsiliste ja juriidiliste isikute huvi	41

13.	INVESTORILE KÄTTESAADAVAD DOKUMENDID	42
-----	--	----

LISAD

- 1) Ärakiri emitendi juhatuse 20. septembri 2006. a otsusest kommertspaberite emiteerimise kohta 1 lehel;
- 2) Ärakiri emitendi juhatuse 8. jaanuari 2007. a otsusest kommertspaberite emissiooni suurendamise kohta 1 lehel;
- 3) Ärakiri emitendi põhikirjast 3 lehel;
- 4) Emitendi 2006.a. majandusaasta aruanne audiitori järelausotsusega 44 lehel;
- 5) Emitendi 2005.a. majandusaasta aruanne audiitori järelausotsusega 35 lehel;
- 6) Emitendi 2004. a. majandusaasta aruanne audiitori järelausotsusega 25 lehel;
- 7) Kommertspaberite emissiooni tingimused 7 lehel;
- 8) Finantstagatise leping tagatise seadmiseks 3 lehel;
- 9) Finantstagatise leping tagatise seadmiseks 3 lehel;

1. VASTUTAVAD ISIKUD

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

Märt Vooglaid
Reimo Raid

Juhatuse liige
Juhatuse liige

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

Tallinnas, 15. juunil 2007.a.

___/allkiri/___
Märt Vooglaid
Juhatuse liige

___/allkiri/___
Reimo Raid
Juhatuse liige

2. KOKKUVÕTE

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

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

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

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

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

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

Kuni aastani 2006 oli Manudent OÜ põhiliseks tegevuspiirkonnaks Eesti, kus viidi läbi mitmeid edukaid arendusprojekte: endise Estoplasti hoone renoveerimine ja müük, Narva mnt 7 hoone ost ja arendus, hotelli Central juurdeehituse korraldamine, Admiral Maja ehitus ja müük. Veelgi suurematest arendusprojektidena võib ära märkida Rotermanni Keskuse maade ostu, kontseptsiooni ja arhitektuurse lahenduse väljatöötamist ning Ülemiste Elurajooni arendust.

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

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

2007. aastal lõpetatakse viimaste elamute ehitamine ja realiseerimine Ülemiste Elurajoonis ning realiseeritakse teatavas arendusastmes kaks väiksemat arendusmaad Tallinnas. Jurmalas alustatakse korterelamute ehitust. Sügisel alustatakse ka Riias Daugava jõe kaldal asetseva kõrghooneprojekti „Ellipse“ ehitust.

2007. aasta lõppu on kavandatud hotellihoone ehitusega lõpetamine Peterburis.

Tehingud seotud osapooltega

Seotud isikutest on Emitent teinud tehinguid gruppi kuuluvate ettevõtete, juhatuse ning osanikuga. Kõik Manutent OÜ grupi sisesed tehingud gruppi kuuluvate ettevõtete vahel ning tehingud seotud osapooltega toimuvad turutingimustel. Info konkreetsetest seotud isikutega tehtud tehingutest on kättesaadav Emitendi 2006. aasta majandusaasta aruande lisast 35.

Olulised lepingud, patendid ja litsentsid

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

Emitendi peamised finantsnäitajad

Esitatud informatsioon baseerub auditeeritud majandusaasta aruannetel.

Emitendi peamised finantsnäitajad (konsolideeritud)

kroonides	2004	2005	2006
Müügitulud	38 056 841	586 515 703	302 526 954
Puhaskasum	37 388 841	246 114 286	77 904 578
Varade maht	419 578 670	614 118 707	879 018 180
Kohustused	315 611 718	259 962 184	540 677 080
Omakapital	103 966 953	354 156 523	338 341 100

Täpsem info emitendi finantsnäitajate kohta on toodud prospekti osas 6.

Emitendi audiitor ja nõustajad

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

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

Emitendi omanikud ja juhtivorganid

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

Prospekti kuupäeva seisuga on puudub emitendil nõukogu. Emitendi juhatuse liikmeteks on:

Märt Vooglaid – juhatuse liige
Reimo Raid – juhatuse liige.

Emitendi omaniku ja juhatuse kohta võib leida detailsemat infot prospekti osas 7. Emitendi grupi ettevõtetes töötas 31. detsember 2006.a. seisuga 24 töötajat, neist 13 Eestis, 6 Lätis ja 5 Venemaal Peterburis. Emitendi konsolideerimisgrupi kohta võib leida infot prospekti osas 10.

Riskifaktorid

Emiteeritud kommertsapaberitega seonduvalt on peamisteks riskiteguriteks tururisk (ehk likviidsusrisk), krediidirisk ja hinnarisk.

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

Emitendiga ja emiteeritud kommertsapaberitega seonduvaid riske käsitletakse põhjalikumalt prospekti osas 3.

Kommertsapaberid

Kommertsapaber on emitendi võlakohustust tõendav diskonteeritud võlaväärtpaber, mis esindab emitendi tagatud ja allutamata võlakohustust kommertsapaberi nominaalväärtuse ulatuses. Kommertsapaberid on tagatud väärtapaberite pantidega (tütarettevõtete osadega).

Kommertsapaberitest tulenevad emitendi võlakohustused on *pari passu* võrdsed emitendi kõigi teiste tagatud ning allutamata võlakohustustega.

Esmaemissioonis emiteeritud kommertsapaberite tähtaeg on 1 (üks) aasta, väljalaskepäevaga 29. september 2006.a. ning lunastamispäevaga 28. september 2007.a.

Emitent suurendas vastavalt emitendi juhatuse 8. jaanuari 2007.a. otsusele ja lähtudes kommertsapaberite emissiooni tingimuste (prospekti lisa 6) punktist 10.5. emissiooni mahtu ning emiteeris sama emissiooni raames lisaks olemasolevatele kommertsapaberitele samasuguseid õigusi esindavaid ja samasuguseid lunastamistingimusi kandvaid kommertsapabereid. Täiendavalt emiteeritud kommertsapaberite väljalaskepäev oli 10. jaanuar 2007.a.

Kommertsapaberid emiteeriti nomineerituna Eesti kroonides (EEK). Kommertsapaberi nominaalväärtus on à 10 000 EEK (kümme tuhat krooni). Kommertsapaberi lunastamishinnaks on kommertsapaberi nominaalväärtus.

Kommertsapaberite väljalaske kogumaht nominaalväärtuses on 100 000 000 EEK (ükssada miljonit krooni) ning kokku emiteeriti 10 000 (kümme tuhat) kommertsapaberit.

Kommertsapaberid on registreeritud Eesti väärtapaberite keskregistris 29. septembril 2006.a. ja täiendavalt emiteeritud osakud 10. jaanuaril 2007.a., kommertsapaberite ISIN-kood on EE3300084979. Kommertsapaberid on vabalt võõrandatavad ja koormatavad.

Emissioon

Kommertspaberite esmalevitamist viidi läbi otsemüügi (*private placement*) korras. Kommertspaberite emissiooni korraldajaks oli aktsiaselts SEB Eesti Ühispank.

Kommertspaberite märkimisperiood algas 15.09.2006.a. ja lõppes 26.09.2006.a. kell 12.00 Eesti aja järgi. Kommertspaberi väljalaskehinnaks kujunes 9 081.74 EEK (üheksa tuhat kaheksakümmend üks krooni ja 74 senti).

Täiendavalt emiteeritud kommertspaberite märkimisperiood algas 08.01.2007.a. ja lõppes 09.01.2007.a. kell 12.00 Eesti aja järgi. Kommertspaberi väljalaskehinnaks kujunes 9 371,52 EEK (üheksa tuhat kolmsada seitsekümmend üks krooni ja 52 senti).

Kommertspaberid kavatakse noteerida Tallinna Börsi võlakirjade nimekirjas pärast noteerimiskomisjoni vastavat otsust.

Teave kaasatud vahendite kasutamise kohta

Kommertspaberite emiteerimise teel kaasatud vahendeid kasutatakse emitendi põhitegevuseks vajalike investeeringute finantseerimiseks.

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

Investorile kättesaadavad dokumendid

Investoril on võimalik emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- Emitendi põhikiri - Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik;
- Börsi reglemendis nõutud aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik ja emitendi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.manutent.ee/>;
- Prospekt – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik;
- Kommertspaberite tagatiste kohta käivad dokumendid - Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik.

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

3. RISKITEGURID

Enne kommerts-paberitesse investeerimist peaksid potentsiaalsed investorid lisaks prospektis sisalduvale informatsioonile hindama objektiivselt alljärgnevat riskitegureid:

3.1. Peamised riskid seoses emiteeritud kommerts-paberitega

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

- tururisk (likviidsusrisk)
- krediidirisk
- intressirisk

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

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

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

3.2. Peamised riskid seoses emitendi tegevusega

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

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

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

Kinnisvaraturu riskina tuleks potentsiaalsel investoril hinnata võimalikke järskke kinnisvara hinnamuutusi. Kuna kinnisvara turuhinnad sõltuvad nõudluse-pakkumise vahekorra, pankade laenuitingimustest ja majanduse üldisest käekäigust ning suurt osa makrokeskkonnast tulenevaid riske ei ole võimalik hajutada, siis võivad need kaasa tuua kinnisvarasse tehtud investeeringu väärtuse olulise languse. Võimalik kinnisvarahinna langus, müügiperioodi oluline pikenemine investeerimisotsuse teostamise ja arendusprojekti müügiaja vahel võib oluliselt vähendada projekti kavandatud kasumlikkust või põhjustada arendajale likviidsusprobleeme.

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

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

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

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

Muud globaalse ja poliitilise iseloomuga riskid

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

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

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

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

4. EMITENDI AUDIITOR

Manutent OÜ 2004 , 2005 ja 2006 aasta majandusaasta aruanded auditeeris Rimess OÜ (endine nimi Rimess MRI OÜ).

Andmed audiitori kohta

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

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

Aastatel 2004 - 2006 ei ole emitendi audiitor vahetunud.

5. EMITENDI TUTVUSTUS

5.1. Üldinformatsioon emitendi kohta

Ärinimi:	osaühing Manudent
Juriidiline aadress:	Ahtri 6a, 10151 Tallinn
Asukoht:	Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1, Tallinn
Kontakttelefon:	+ 372 626 4210
Faks:	+ 372 626 4211
E-post:	manudent@manudent.ee
Kodulehekül:	http://www.manudent.ee/
Asutamise koht:	Tallinn
Äriregistri kood:	10783997
Äriregistris registreerimise kuupäev:	02. juuli 2001. a.
Omandivorm:	osaühing
Tegevust reguleeriv seadusandlus:	Emitent on asutatud ja tegutseb vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

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

5.2. Emitendi osakapital

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

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

5.3. Emitendi põhikiri

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

5.4. Tehingud seotud osapooltega

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

osapooltega toimuvad turutingimustel. Info konkreetsetest seotud isikutega tehtud tehingutest on kättesaadav Emitendi 2006. aasta majandusaasta aruande lisast 30. Info seotud isikutele antud laenudest on toodud käesoleva prospekti punktis 9.5.

Admirali Korterid OÜ müük osaühingule Harustemos

2006. aasta septembris müüs emitendi tütarettevõtte OÜ Manutent Eesti emitendi omanikettevõttele OÜ Harustemos osaühingu Admirali Korterid, kes omab arendusperspektiiviga kinnistuid Tallinnas Vilmsi tänaval. OÜ Manutent Eesti teenis tehinguga kasumit 20 miljonit krooni. Tehing sõlmiti projekti tulevase kassavoo ja potentsiaalseid riskitegureid (algatamata detailplaneering ja veel terviklikult välja ostmata arendusmaa) arvestava hinnaga, mis ettevõtte juhtide hinnangul kajastab õiglaselt ettevõtte turuväärtust tehingu teostamise hetkel. Mõju Manutent grupi kassavoole avaldub alles siis, kui saabub osade eest tasumise tähtaeg. Prospekti koostamise hetke seisuga on Manutent Eesti nõue Harustemos OÜ vastu seoses osade müügihinnaga 40 miljonit krooni.

Eesti tütarettevõtete müük Eesti projektide haldamiseks loodud ettevõttele Manutent Eesti OÜ

2006. aasta jaanuaris müüs OÜ Manutent oma Eesti arendusprojekte haldavad tütarettevõtted OÜ Ülemiste Elurajoon, OÜ Admirali Korterid, OÜ TCG Kinnisvara ja OÜ Starbrite uuele, Eesti arendusprojektide valdusettevõtteks kavandatud ettevõttele OÜ Manutent Eesti. Tehingud sõlmiti projektide tulevase kassavoo ja potentsiaalset riski arvestava hinnaga, mis ettevõtte juhtide hinnangul kajastab õiglaselt arendusprojekte omava ettevõtte turuväärtust. Manutent OÜ teenis tehingutelt märkimisväärset tulu, mis emissiooniprospetile lisatud grupi konsolideeritud majandusaruannetest on elimineeritud kui tulu grupisisestelt tehingutelt. Müügitehingute eesmärk oli korrastada ettevõtte struktuuri selliselt, et tekiks nn. riigipõhised valdusettevõtted, kelle ülesanne on arendada oma piirkonna kõiki arendusprojekte. Manutent OÜ sai *holding*ettevõtteks, kes suunab investeringuid erinevate sihtriikide vahel ja koordineerib riigipõhiste valdusettevõtete tegevust.

6. EMITENDI FINANTSANDMED

Emitendi 2004., 2005. ja 2006.a. auditeeritud majandusaasta aruanded on lisatud prospektile. Lisaks on nimetatud aruannetega võimalik tutvuda Manutent OÜ interneti koduleheküljel <http://www.manutent.ee/>.

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

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

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

Aastaruande andmed on avaldatud Eesti kroonides.

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

Emitendi peamised finantsnäitajad (konsolideeritud, EEK)

kroonides	2004	2005	2006
Müügitulud	38 056 841	586 515 703	302 526 954
Puhaskasum	37 388 841	246 114 286	77 904 578
Varade maht	419 578 670	614 118 707	879 018 180
Kohustused	315 611 718	259 962 184	540 677 080
Omakapital	103 966 953	354 156 523	338 341 100

2005. majandusaasta tulemusena saavutas emitent kasumi, mis ületas 2004. aasta näitajat kuus korda – 246 miljoni krooni suurune puhaskasum tähendas 107%-list omakapitali keskmist aastatootlust ja 48%-list varade tootlust (arvutatuna äriksaumist). Kasumi kasvule aitas olulisel määral kaasa Rotermanni kvartali arendusega tegelenud tütarettevõtte kasum, mis tekkis väljaostutehingu käigus, kus endine äripartner ostis välja Manutent OÜ osaluse Rotermann City OÜ-s.

Manutent kontserni varade maht moodustas 2005. aasta lõpus 614 miljonit krooni, kasvades aasta algusega võrreldes 46%.

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

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

2) Müügitulu ja vastavate kulude kajastamine vastavalt ehituse valmidusastme meetodile.

Manutendi kontserni müügitulu koosneb kahte sorti tehingutest: lõpetamata arendusprojektide müük ja lõpptoodangu (eluasemete või valmis äripindade) müük. Kui lõpetamata arendusprojektide müügist tekib müügitulu tehingu sooritamise hetkel, siis juhul kui lõpptoodangu müügiks on sõlmitud võlaõiguslikud lepingud, kajastatakse müügitulu vastavalt ehituse tegeliku valmidusastme proportsioonile. Enamasti võimaldab see adekvaatsemalt ja hajutatumalt kajastada müügitulu ja müüdüd toodete ja kaupade kulu pikaajaliste ehitusprotsesside korral. Kuna aga emitent on jõudnud arengujärku, kus hiljuti lõppesid pikka aega kestnud mahukad arendusprojektid nagu Ülemiste Elurajoon (2005-2007) ja Admiral Maja (2005) ning uued arendusprojektid on veel planeerimise ja projekteerimise järgus, siis tendents müügitulu langemisele 2006. ja 2007. aastal on ootuspärane.

Müügitulu arvestatuna kinnisasja valmidusastme meetodil

kroonides	2005	2006
Lõpptoodangu müügitulu	438 766 025	182 256 049
Maade ja arendusprojektide müük	147 286 278	119 136 449
Renditulu	463 400	1 081 529
Muu müügitulu	0	52 928
Müügitulu kokku	586 515 703	302 526 954

Müügitulu arvestatuna kinnisasja tegeliku võõrandamise hetke järgi

Lõpptoodangu müügitulu	256 917 169	295 561 890
Maade ja arendusprojektide müük	147 286 278	119 136 449
Renditulu	463 400	1 081 529
Muu müügitulu	0	52 928
Müügitulu kokku	404 666 848	415 832 795

Manutent kontserni varade maht moodustas 2006. aasta lõpus 879 miljonit krooni, kasvades aasta algusega võrreldes 43%.

2005. aasta tulemusena saavutatud ulatuslik omakapitali kasv parandas ettevõtte poolt võõrkapitali kaasamise tingimusi ning lõi soodsa pinnase kinnisvarainvesteeringute mahu kasvuks Eestis ning naaberturgudele laienemiseks. 2005. aasta lõpus oli omakapitali ja võõrkapitali suhe emitendi konsolideeritud bilansis vastavalt 58%/42%. 2006. aastal soetati mitmeid uusi arendusprojekte, mille tulemusena kasvas võõrkapitali maht 62%-ni kontserni varade mahust.

Olulisemad finantssuhtarvud (konsolideeritud andmete baasil)

	2004	2005	2006
ROA, varade tootlus	17,8%	47,6%	10,4%
Intresside kattekordaja	6,0	49,4	11,1
Laen/EBITDA	9,5	1,7	6,7
Omakapital/koguvaramad	24,8%	57,7%	38,5%

ROA ehk varade tootlus (*emaettevõtte omanike osa aasta puhaskasumist jagatud aasta keskmise varade mahuga*) näitab varade kasutamise efektiivsust äritegevuses ning kasumi genereerimise võimet. Ühendab endas nii oma- kui võõrkapitali kaasamisest saadud tulu. 2005. aasta tulemus on tavapärasest kõrgem tulenevalt erakorralistest tuludest, mis kaasnesid emitendi tütarettevõtte väljaostmisega Rotermann City projektist kaasomaniku poolt ning kasumi ennetähtaegse realiseerumisega.

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

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

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

6.1. Olulised muutused emitendi majanduslikus seisundis pärast 2006. a. majandusaasta aruande koostamist

Alljärgnevalt on toodud olulised muutused emitendi majanduslikus seisundis pärast 2006. majandusaasta lõppu:

Tammlaane OÜ osade müük

Manutent OÜ tütarettevõtja Manutent Eesti OÜ müüs oma 100% osaluse talle kuulunud tütarfirmas Tammlaane OÜ. Tammlaane OÜ-le kuulus 3,8 hektariline Urda maaüksus, Harjumaal, Saku vallas. Müügitehingu tulemusena teenis Manutent Eesti OÜ kasumit 39 miljonit krooni. Tehingu raames võõrandas Manutent Eesti OÜ ka oma laenuõude OÜ Tammlaane vastu summas 16 miljonit krooni. Seega, mõju Manutent grupi kassavoole antud tehingust oli 55 miljonit krooni. OÜ Tammlaane võõrandamisega vähenes Manutent grupi pangalaenu kohustuste maht 13 miljoni krooni võrra.

Emitendi maksevõime ja jätkusuutlikkuse hindamiseks on potentsiaalsel investoril kohustus tutvuda prospektis ja prospekti lisadeks olevates finantsaruannetes emitendi tegevust ja finantsseisundit tutvustava informatsiooniga. Nimetatud dokumendid on kättesaadavad ka elektroonilisel kujul vastavalt prospekti osas 13 toodud viidetele.

6.2. Emitendi finantsprognosisid

Emitent ei avalikusta majandustulemusi käsitlevaid finantsprognose.

7. TEAVE EMITENDI OMANIKU, JUHTKONNA JA PERSONALI KOHTA

7.1 Teave emitendi omaniku kohta

Emitendi ainuke osa kuulub osäühingule Harustemos (registrikood 10204821, registrisse kantud 28. mail 1997.a., asukoht Türi 10d, Tallinn). OÜ Harustemos omanikuks ning osaluse valitsejaks ja osaniku õiguste teostajaks on Märt Vooglaid (isikukood 36810220003).

7.2 Emitendi juhtimine

7.2.1 Emitendi nõukogu

Prospekti koostamise ajal puudub emitendil nõukogu.

7.2.2 Emitendi juhatus

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

2005. aasta lõpus – 2006. aasta esimesel poolel toimunud juhtimisstruktuuri muudatuste tulemusena suurenes juhatuse koosseis ühelt liikmelt kolmele. 2007. aastal otsustas OÜ Manutent ainuomanik (OÜ Harustemos kaudu) Märt Vooglaid võtta enda peale Jaak Vende vastutusvaldkonna (arendustegevus) koordineerimise ja lõpetada juhatuse liikme leping härra Vendega. Juhatuse liikmed prospekti kuupäeva seisuga on:

Märt Vooglaid (isikukood 36810220003) – juhatuse esimees. Märt Vooglaid on Manutent OÜ juhatuse esimees alates ettevõtte asutamisest 2001. aastal Tema vastutusvaldkonnaks on eelkõige ettevõtte pikaajalise visiooni kujundamine, strateegia loomine ning uute investeerimisotsuste tegemine. Märt Vooglaidile kuulub 100% OÜ-st Harustemos, mis prospekti koostamise ajal omab 100% Manutent OÜ-st (vt. punkti 7.1).

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

Reimo Raid (isikukood 37211120226) – juhatuse liige. Reimo Raid nimetati juhatuse liikmeks 17.11.2005, Tema vastutusalaks on ettevõtte finantsvaldkonna juhtimine ning arendusprojektide ostu- ja müügitehingute sujuv korraldamine.

Aastatel 2004 kuni 2005 töötas Reimo HVB Panga Tallinna filiaali asedirektorina. Enne seda rajas (1999) Reimo Raid DaimlerChrysler sõidukite finantseerimisele spetsialiseerunud liisingettevõtte, mis müüdi 2004. aastal Hansapanga grupile. Aastatel 1998-1999 töötas Reimo Raid AS-s Ühendatud Kapital, mis on tegev ka kinnisvaraarenduses ning sellele eelnevalt (1993-1998) töötas ta Eesti Hoiupanga laenuosakonnas erinevatel ametikohtadel ning AS-i Hoiupanga Liising finantsdirektorina.

Vastavalt Äriseadustiku § 189 lg 1 peab osäühingul olema nõukogu, kui osakapital on üle 400 000 krooni ja osäühingu juhatuses on vähem kui kolm liiget või kui see on ette nähtud osäühingu põhikirjas. Manutent OÜ juhatus on alates 2006.a. jaanuarist kaheliikmeline. Organisatsiooni struktuur ja juhtimiskorraldus on üles ehitatud nii, et kolmanda juhatuse liikme olemasolu ei ole vajalik. Siiski on juhatuse tegutsemine kaheliikmelisena ajutine ning Manutent OÜ ainuomanik kavatses sobiva juhatuse liikme leidmisel viia juhatuse koosseisu kooskõlla äriseadustiku nõuetega.

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

2005. aastal maksis emitent juhatuse liikmetele tasusid summas 150 000 EEK, 2006. aastal 3 311 788 EEK. Emitendi juhtkonna motiveerimiseks on emitendi ainuosanik otsustanud käivitada 4-aastase kestvusega preemiaprogrammi, mille käigus juhatuse liikme Reimo Raidi, kes töötab alates novembrist 2006 juhtimislepingu alusel, on lisaks igakuisele juhtimistasule õigustatud saama teatava kokkulepitud protsendi Manutent OÜ aastakasumist edukustasu. Emitendi edukustasudeks jaotatava kasumi maksimumsuurus ei ületa 10% üldkoosoleku poolt kinnitatud majandusaasta kasumist.

7.2.3 Huvide konflikti puudumise kinnitus

Emitendi juhatuse liikmetel puudub emitendi ning tema tegevusega seonduvalt huvide konflikt v.a. juhatuse liikme Märt Vooglaiu võimalik huvide konflikt tulenevalt tema ainuosalusest OÜ Harustemoses, OÜ Manutent ainuosanikus.

7.2.4 Emitendi juhtimist reguleerivad sätted

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

7.2.5 Informatsioon Hea Ühingujuhtimise Tava järgimise kohta

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

7.3 Emitendi personal

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

Emitendi strateegia näeb ette oma personalimahu hoidmist võimalikult väiksearvulisena, kuid siiski optimaalsel tasemel. Paljude arendusettevõttele oluliste valdkondade spetsialistide teenused (projekteerimisteenused, ehituse järelevalve, õigusabi, maksukonsultatsioonid, osaliselt ka raamatupidamisteenused) ostetakse sisse piirkonna parimatelt teenindus- ja nõustamisettevõtetelt.

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

2006.a. esimene poolaasta oli emitendile meeskonna laiendamise ja koostöö häälestamise ajaks. Töötati põhjalikult struktuuri kujundamise ja meeskonna töösse rakendamise nimel. Lätis ja Peterburis võeti tööle ettevõtete tegevjuhid ja komplekteeriti sihturgude projekte arendav meeskond.

Personalimuudatused emitendis ja tema tütarettevõtetes 2006.a. esimeses pooles

töötajaid	31.12.2005	31.12.2006	Muutus
Manutent OÜ (emaettevõte)	7	7	-
Manutent Eesti	3	6	+3
Manutent Latvia	2	6	+4
Manutent Peterburg	3	5	+2
KOKKU	15	24	+9

Ettevõtte laienemise ja töötajate lisandumisel on oluliseks sammuks olnud ka vastutuspiiride ja käsuliinide väljatöötamine ning regionaalsete tütarettevõtete igapäevase tööritiini loomine, projektimeskondade komplekteerimine oma ala professionaalidest ning nende meeskondade töölerakendamine.

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

8. EMITENDI ÄRITEGEVUS

8.1. Emitendi kontserni äritegevus

Emitent on kontsernis emaettevõtjaks. Kontserni struktuur on välja toodud käesoleva prospekti punktis 10.1. Nii emaettevõtte kui tütaretevõtete põhitegevuse võib kokku võtta järgnevalt:

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

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

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

8.1.1 Arengud alates Emitendi asutamisest ning teostatud projektid

Allpoolt on toodud ülevaade Emitendi poolt soetatud arendusprojektidest ja teostatud tegevustest nende arendusprojektide osas, mis olid käesoleva prospekti koostamise hetkeks realiseeritud või suuremas osas realiseeritud. Ülevaade käimasolevatest arendusprojektidest on toodud punktis 10.1., kus on kirjeldatud Emitendi tütaretevõtteid, ühissetevõtteid ja nende äritegevust.

EESTI PROJEKTID

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

Türi tn. 10d

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

Narva mnt. 7

2001. aasta lõpus soetati perspektiivne hoonestatud kinnistu Tallinna südalinnas aadressiga Narva mnt. 7, mis varasemalt kuulus kaubanduskontsernile ETK. Tegemist oli 1980. aastal ehitatud kontorihoonega kaubanduspindadega esimesel korrusel, kogupinnaga ca 10 000 m², mis oli ostuhetkeks moraalselt vananenud. Manutent OÜ tellis uue detailplaneeringu ning rekonstrueerimisprojekti, nähes võimalust täiendavate lisakorruste ehitamisega suurendada hoone mahtu ligi 50%.

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

Hotell Central

2001. aastal soetas Manutent OÜ veel ühe arendusperspektiiviga hoone Tallinna Südalinnas aadressiga Narva mnt 7c, mis on tegutsenud hotellina „Central”. Manutent tellis juurdeehitus- ja rekonstrueerimisprojekti ja koostöös hotelli operaatoriga Reval Hotel Group renoveeriti kõik hotelli teeninduspinnad (restoranid, kohvikud, fuajee), samuti ehitati välja katusekorrus täiendavateks hotellitubadeks. Kokku suurendati hotellihoone mahtu 8 000 m²-lt ligi 15 000 m²-ni ning arenduse lõppedes 2003. aastal müüdi hotellihoone operaatorfirmale, kes avas seal kaasaegse 3-tärni hotelli.

Admirali Maja

2003. aastal soetas Manutent OÜ kinnistu aadressiga Ahtri 6a, kus asus väike väheväärtuslik 3-korruseline hoone. Manutent tellis kinnistule detailplaneeringu ning koostöös Merko Gruppi kuuluva kinnisvaraarendusettevõttega E.L.L Kinnisvara ehitati kaasaegne multifunktsionaalne 11-korruseline hoone kogupinnaga 24 000 m². Tegemist oli esimese arendusprojektiga Tallinnas, kus lisaks ülemisel kolmel korrusel asuvatele korteripindadele müüdi hoone valmimisajal ka kõik büroopinnad ja ka parkimiskohad. Admirali Maja nime kandev hoone valmis 2006. aasta alguses.

Ülemiste Elurajoon

2003. aastal soetas Manutent OÜ tütarettevõtte OÜ Ülemiste Elurajoon perspektiivsed arendusmaad Harju maakonnas Rae vallas kokku ligi 25-hektarilisel maatükil. Maa-alale telliti terviklik detailplaneering, mis nägi ette kolmekordsete korrusmajade, ridamajade ja paariselamute ehitamise. Ligikaudu pool soetatud maatükist müüdi pärast detailplaneeringu kinnitamist paariselamuid ja ridamaju tootvale ja püstitavale ettevõttele „Soome Maja”. OÜ Ülemiste Elurajoon ise jäi lõpuni arendama korterelamutest ja galeriimajadest koosnevat elamurajooni kokku 324 korteriga. Märtsis 2005 alustati esimeste kortermajade ehitamist ning aasta lõpus said esimesed uued korteriomanikud juba sisse kolida. Kokku 14 korterelamust koosnev projekt lõpetati 2006. aastal. 2007.a. alguses realiseeritakse veel täiendavalt ehitusjärgus olevad kolm galeriimaja. Pärast seda jääb osauhingule veel üks krunt kuhu on kavandatud galeriimaja ehitus ning paar üksikelamu krunti, mis müüakse 2007. aastal.

Rotermanni kvartal

2004. aastal alustas Manutent OÜ laiaulatuslikku arendusprojekti Tallinna kesklinnas Rotermanni kvartalis, kus omandati 1,4 hektari suurune maatükk. Korraldati arhitektuurikonkurss ja telliti detailplaneering rohkem kui 55 000 m² uue äri- ja elamispinna rajamiseks üliperspektiivsesse kvartalisse Tallinna vanalinna ja reisisadama vahelisel alal. 2006. aastal algasid esimese etapi ehitustööd, mis

tänaseks on jõudnud lõppjärku. Emitent müüs arendusprojekti 2006. aasta teises pooles seoses ümberkorraldustega ettevõtte aktsionäride ringis. Senine 50% osanik Manutent OÜ-s - OÜ U.S. Invest müüs oma osaluse OÜ-le Harustemos, kellest sai Manutent OÜ 100% osanik. Samas müüs Manutent OÜ U.S. Investile talle kuulunud Rotermanni kvartalit arendanud tütarettevõtte OÜ Rotermann Eesti ja veel mõned arenduseks soetatud maad Läti Vabariigis.

Rannamõisa Elurajoon

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

Vilmsi

2006. aasta septembris müüs emitendi tütarettevõtte OÜ Manutent Eesti emitendi omanikettevõttele OÜ Harustemos osahingu Admiral Korterid, kes omab arendusperspektiiviga kinnistuid Tallinnas Vilmsi tänaval.

Urda

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

LÄTI PROJEKTID

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

Juglas

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

Muud olulised arengud alates Emitendi asutamisest

Kommertspaberite emissioon

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

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

Emissioonist laekunud vahendeid kasutati Beteks NK SIA-s täisosaluse soetamiseks, käimasolevate arendusprojektide planeerimisfaasi kassavoo finantseerimiseks, Venemaa hotelliprojekti täiendavaks finantseerimiseks, 2005. aasta eest tasutud dividendide väljamaksmisel tasumisele kuulunud tulumaksu tasumiseks ning Manutent OÜ üldkassavoo lühiajaliste kõikumiste finantseerimiseks. Osaliselt moodustavad kaasatud vahendid endiselt ettevõtte likviidsusreservi võimalike heade ostuvõimaluste ärakasutamiseks uutesse arendusprojektidesse sisenemisel. Likviidsusreserv on paigutatud lühiajalistesse intressiteenivatesse laenudesse intressimääraga, mis ületab kommertspaberite intressimäära. Laenude saajad on usaldusväärsed krediidikõlbulikud ettevõtted, kelle võime kiiresti vajadusel laen tagastada on emitendi poolt kontrollitud. Emitendi poolt väljastatud laenude kohta leiab täpsemat infot punktis 9.5. Osa likviidsusreservist on rahaliste vahenditena emitendi kontserni pangakontodel. Lisaks sellele on likviidsusreservi vahendeid investeeritud mahus 10 miljonit krooni likviidsusesse börsil noteeritud omandiväärtpaberitesse ning mahus 5 miljonit krooni väärismetallidesse.

Dividendide väljamaks ja dividendide tulumaks

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

Emitendi hilisematest, emissiooniprospetti koostamise hetkel talle kuuluvatest arendusperspektiiviga soetatud kinnistutest on juttu prospekti punktis 10.1., kus on toodud ülevaade emitendi senitegutsevatest tüürettevõtetest.

8.2. Turg ja konkurentsiasend

8.2.1. Majanduskeskkond ja kinnisvaraturg Manutent OÜ sihtturgudel

Manutent grupi investeeringud Eestis ja Lätis on suunatud peamiselt elamuarenduspotsiaaliga kinnistute soetamiseks. Peterburis seevastu on põhiinvesteeringud suunatud hotelliarendusse ning seal

on emitendi peamine ülesanne oskuslikult juhtida ehitusprotsessi riske ning suhteid linna- ja riigiasutustega. Eelkõige eelnevast on lähtunud alltoodud majanduskeskkonna kirjeldamisel.

Baltikumi ja Venemaa majanduskeskkond oli 2006. aastal jätkuvalt soodne: SKP kasv oli nii Baltikumis kui Venemaal kõrgem kui kunagi varem. Eestis ja Lätis kujunes SKP kasvuks üle 11%. Samaaegselt kasvas ka inflatsioon varasematest aastatest oluliselt kõrgemaks kujunedes vastavalt 4,4 ja 6,5%-ni. Samuti kasvas jooksevkonto defitsiit nimetatud riikides rekordtasemetele tõustes Lätis 21,6%-ni SKP-st (aastal 2006 oli vastav näitaja 12,7%). Eestis tõusis jooksevkonto defitsiit tasemele 13,1% võrreldes 10,5%-ga 2005. aastal. Tööpuudus Balti riikides oli praktiliselt olematu ning palgakasv oli Eestis 11,2% ning Lätis 15,5%. Ka pankade laenuvõime näitajad saavutasid 2006. aastal rekordtaseme. See viis peamiselt euro baasil väljastatavate eluasemelaenu intressimäära 4-4,5% tasemele. Kõikide eeltoodud sündmuste koosmõjuna kasvas elanikkonna laenuvõime hüppeliselt, mis omakorda ei jätnud mõjutamata kinnisvara turuhindasid. Eluasemete hinnad Eestis ja Lätis tõusid aastaga keskmiselt vastavalt 24% ja 40%.

Eestis tõusid keskmisest enam uute eluasemete hinnad. Samas nõukogudeaegsete korterelamute hinnad mõningates elurajoonides saavutasid aasta sees oma tipu ja aasta lõpuks oli võimalik täheldada juba mõningast hinnalangust. Vastav hinnakorrektsioon uute ja vanade eluasemete hinnas oli ootuspärane. Elamumaa hinnad Eestis tõusid hinnanguliselt üle 40% elurajoonides ning rohkem kui 60% linna keskuses. Maa hinna kasv mõjutas korrigeerivalt ka eramute hindasid, mis võrreldes korterite hindadega olid varasemalt põhjendamatult madalad. Samuti kasvasid oluliselt arenduspotentsiaaliga kinnistute hinnad. Maa hindade kasvu mootoriks oli kinnisvaraarenduse kui äritegevuse populaarsuse ülisuur kasv, mis omakorda oli tingitud kasvavast hinnavahest korterite turuhinna ja ehitushinna vahel (2006. aastal kallines ehitusteenus Eestis 10,3%) . Siiski, aasta lõpus ja 2007. aasta alguses tekkis olukord, kus ehitushindade kasv ületas korterite turuhinna kasvu oluliselt, mistõttu võib karta, et paljud arenduspotentsiaaliga maatükid soetati 2006. aastal põhjendamatult kallilt. 2007. aasta algus näitabki, et korterite turuhinnad on hakanud stabiliseeruma ning müügiperioodid pikinema. Samuti on pankade laenupoliitika konservatiivsemaks muutunud.

Lätis tõusid keskmisest enam nõukogude ajal ehitatud elamurajoonide hinnad. Sealne hinnakasv ulatus ligemale 50%-ni võrreldes aastataguste hindadega. Uuselamute hinnatase kasvas samal ajal umbes 30%. Sarnat tendentsi võis Eestis täheldada umbes aasta varem. Elamumaa hinnad Riias kasvasid aastaga keskmiselt 60%. Suure kasvu põhjused on sarnased Eestile.

Venemaa majandust iseloomustasid 2006. tugevad majandusnäitajad: SKP kasvas aastaga 6,7%. Välisinvesteeringutes saavutati hüppeline kasv (31 mlrd \$ võrreldes 2005.a. 13 mlrd \$). Majanduse hea tervis soosis edu enamustes investeerimisprojektides põhjustades paljude uute kinnisvaraarenduse projektide algatamise kõikides kommerts-kinnisvara sektorites.

Peterburi kinnisvaraturgu iseloomustab hea riski ja tulususe suhe võrreldes teiste Euroopa suurlinnadega. Positiivset trendi investorite usaldusväarsuse kasvust turu suhtes näitab turu keskmine tootlus (*yield*), mis on olulisel võrreldes varasemaga langenud. 2006. aastal olid kommerts-kinnisvara tootlusnäitajad vahemikus 9-11%. Kinnisvaralaenu intress jäi vahemikku LIBOR + 2,5-3,5%. Samas projektifinantseerimise laenuintressid olid endiselt 11% või enam (USD või EUR baasil).

8.2.2. Emitendi konkurentsiasend

Manutent OÜ on Eesti turul üks suuremaid ainult kinnisvaraarendusele spetsialiseerunud ettevõtteid. Emitendi positsioon arenduspotentsiaali poolest on ka Läti turul olulise kaaluga. Peterburi turul tegutseb Manutent esialgu nišiettevõttena, kelle investeeringud on suunatud kommerts-kinnisvara arendusse.

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

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

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

8.3. Emitendi olulised lepingud

Emitent ei ole sõlminud ühtegi põhitegevusega mitteseotud lepingut, mis avaldaks olulist mõju emitendi võimele täita oma kohustusi, mis tulenevad emiteeritud kommerts-paberitest. Samuti puuduvad emitendil äritegevust või kasumit oluliselt mõjutavad patendid ja litsentsid.

8.4. Arbitraaži- ja kohtuvaidlused

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

8.5. Emitendi arenguväljavaated

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

Alates viimasest auditeeritud majandusaasta aruande avalikustamisest ei ole emitendi väljavaadetes olnud mingeid kahjulikke muutusi ega toimunud olulisi emitendi arenguväljavaateid mõjutavaid sündmusi.

9. EMITENDI INVESTEERIMISPOLIITIKA

9.1. Investeerimispoliitika

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

Ülevaade Manutent OÜ käimasolevatest arendusprojektidest*

Projektiettevõtte	Asukoha-riik	Projekti nimetus	Manutendi osalus projektis	Oodatav kogumaks		Realiseerimisaasta	Ehitusmaht, m ²	Kavandatud sihtotstarve
				um, milj EUR	Realiseerimisväärtus, milj. EUR			
Teatri Maja OÜ	Eesti	Est 7	50%	39	60	2 010	22 000	Kaubandus- ja elamispinnad
TCG Kinnisvara OÜ	Eesti	Järvevana	100%	15	26	2 009	13 000	Elamispinnad
Admiral Property SIA	Läti	Ellipse	50%	69	89	2 009	35 000	Elamispinnad
Beteks NK SIA	Läti	Jurmala	100%	80	123	2 010	60 000	Elamispinnad
Otel Plus OOO	Peterburg	Hotel+	100%	26	33	2 008	15 000	Hotell
Kokku				229	331		145 000	

*) Toodud tabelist puudub prospekti koostamise hetkeks praktiliselt lõpp-järgus olev Ülemiste Elurajooni projekt.

Lisaks kapitalipaigutustele erinevatele sihtturgudele jälgib emitent ka üksikuse projekti tehtud investeringute riskikontsentratsiooni portfellis ning hajutab riske arendades erineva kasutusotstarbega kinnisvara. Suurimad investeringud on siiski tehtud elamispindade arendamisse, kuna see segment on hetkel lähiturgudel parima tootlikkusega. Samas on arendamisel ka hulgaliselt kaubanduspindu ja üks hotelliprojekt.

9.2. Ülevaade emitendi pikaajalisest investeerimiskavast

Manutent OÜ omavahendite investeringud arendusprojektidesse 2006.a. lõpuks ja prognoositav järgneva 4 aasta vaba kassavoog (milj EUR)*

Projektiettevõtte	Asukohariik	Projekti nimetus	Manutendi osalus projektis	Investeeringud omakapital***	Osa-tähtsus	Prognoositav järgneva 4 aasta kassavoog	Projekti puhast tulu kassavoo laekumisenä	Osa-tähtsus
TCG Kinnisvara OÜ	Eesti	Järvevana	100%	0,1	1%	7,0	6,9	10%
Admiral Property SIA**	Läti	Ellipse	50%	3,5	19%	12,1	8,6	12%
Beteks NK SIA	Läti	Jurmala	100%	2,9	16%	43,2	40,3	58%
Otel Plus OOO	Peterburg	Hotel+	100%	7,4	40%	12,2	4,8	7%
Kokku				18,4	100%	89,3	70,0	100%

*) Toodud tabelist puudub praktiliselt lõpp-järgus olev Ülemiste Elurajooni projekt, millesse oli paigutatud 2,6 milj eurot kommertsapaberite emissioonist kaasatud vahendeid. Toodud tabel põhineb Emitendi juhtimisinfo arvestusele ja ei ole üheselt võrreldav Emitendi majandusaasta aruandes toodud infoga.

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

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

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

9.3. Investeeringute finantseerimine

Emitendi investeeringute finantseerimise olulisemateks allikateks on omakapital ning pangalaenu, väiksemal määral ka võlakirjad ja kommertspaberid. Omakapitali osakaal investeeringute finantseerimisel langes 2006. aastal pooles tänu läbiviidud üheaastase kommertspaberi emissioonile (vt osa 12), parandades kapitali struktuuri lähemale optimaalsele tasemele. Ettevõttel ei ole kavas omakapitali arvelt investeeringute finantseerimise proportsiooni oluliselt tõsta, sest võõrkapitali kaasamine kapitalistruktuuri tagab ettevõtte omanikele suurema omakapitali tootluse ja alandab samal ajal ettevõttesse investeeritud kapitali kogumaksumust. Pikaajaliselt on emitendil kavas hoida omakapitali/võõrkapitali suhet bilansis ca 30/70.

Emitent on finantseerinud oma projekte erinevate pankade kaudu. Käesoleval ajal on toimivad laenulepingud sõlmitud nii Hansapanga, Unicredit panga kui ka DnB NORD pangaga. Võlakirjaprogrammi osas tehakse koostööd SEB Eesti Ühispannaga. Lai ring erinevaid laenufinantseerijaid, kes tunnevad emitendi äritegevust, mõjub riski maandavalt tingimustes, kus on vaja kaasata täiendavaid laenuvahendeid. Emitent ei ole sõltuv üksiku finantsgrupi nägemusest ja hinnangust oma käekäigu ja riskide osas.

Manutent grupi investeeringud projektidesse ja nende finantseerimise allikad 2006. a. lõpu seisuga, milj EUR)*

Projektiettevõtte	Asukohariik	Projekti nimetus	Manutendi		Kaasatud laenuvahendid	Kaasatud vahendid kokku	Osa-tähtsus	Laenukordaja
			osalus projektis	Investeeritud omakapital***				
Teatri Maja OÜ**	Eesti	Est 7	50%	4,5	3,2	7,7	20%	42%
TCG Kinnisvara OÜ	Eesti	Järvevana	100%	0,1	0,3	0,4	1%	71%
Tammlaane OÜ Admiral Property	Eesti	Urda	100%	1,0	0,8	1,8	5%	47%
SIA**	Läti	Ellipse	50%	3,5	5,5	9,0	24%	61%
Beteks NK SIA	Läti	Jurmala	100%	2,9	4,7	7,6	20%	62%
Otel Plus OOO	Peterburg	Hotel+	100%	7,4	4,2	11,6	30%	36%
Kokku				19,3	18,7	38,1	100%	49%

*) Toodud tabelist puudub praktiliselt lõpp-järgus olev Ülemiste Elurajooni projekt, millesse oli paigutatud 2,6 milj eurot kommertspaberite emissioonist kaasatud vahendeid. Toodud tabel põhineb Emitendi juhtimisinfo arvestusele ja ei ole üheselt võrreldav Emitendi majandusaasta aruandes toodud infoga.

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

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

9.4. Ülevaade võetud kohustustest

Manutent OÜ võetud kohustused seisuga 31.12.2006

Ettevõte	Asukoha-riik	Projekti nimetus	Manutendi osalus projektis	Laenu andja	Laenu otstarve	Laenu- limiit, milj EEK	Laenu jääk, milj EEK	Tähtaeg	Intress, p.a.	Tagatised
Teatri Maja OÜ	Eesti	Est 7	50%	Hansapank Eesti	ostulaen	50,0	50,0	14.10.2007	6k Euribor+ 1,9%	hüpoteek Estonia pst 7, Tallinn
TCG Kinnisvara OÜ	Eesti	Järvevana	100%	Hansapank Eesti	arenduslaen	4,1	4,1	27.12.2007	4,70%	hüpoteek Järvevana tee 7b, Tallinn
Tammlaane OÜ	Eesti	Urda*	100%	Hansapank Eesti	ostulaen	13,0	13,0	15.05.2007	4,34%	hüpoteek "Urda" maaüksusele
Ülemiste Elurajoon OÜ	Eesti	Ülemiste	100%	Kommerts-paberid	Määratlemata	40,1	40,1	1.02.2006	6,00%	Hansapanga osaline garantiid, mida tagab hüpoteek arendatavale kinnistule
Admiral Property SIA	Läti	BD11	50%	HVB Bank Latvia	ostulaen	86,7	86,7	1.03.2008	3k Euribor+ 1,9%	hüpoteek Balasta Dambis 11, Riia; Manutent OÜ intressikulude makse garantiid 50% ulatuses intressinõudest.
Manutent Latvia SIA	Läti	Jurmala	100%	DnB Nord Banka	ostulaen	78,2	60,6	1.06.2009	3k Euribor+ 1,5%	Beteks NK SIA osade pant ja OÜ Manutent maksegarantiid
Otel Plus OOO	Peterburg	Hotel+	100%	Hansapank	ehituslaen	236,3	78,3	10.03.2014	6k Euribor+ 7%	Otel Plus OOO osade pant ja OÜ Manutent maksegarantiid
Manutent OÜ	Eesti	-	100%	Hansapank Eesti	määratlemata	5,0	5,0	31.12.2007	5,60%	hüpoteek kinnistule Tammlaane (Emitendi omanikule kuuluv vara)
Manutent OÜ	Eesti	-	100%	Kommerts-paberid	määratlemata	83,8	83,8	28.09.2007	10,00%	registerpant OÜ Manutent Eesti, OÜ Ülemiste Elurajoon ja OÜ Starbrite osadele
Kokku						597,2	421,6			

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

9.5. Ülevaade emitendi poolt antud laenudest

Manutent OÜ poolt väljaspoole konsolideerimisgruppi antud laenud seisuga 31.12.2006

Laenu saaja	Asukohariik	Laenu jääk, milj krooni	Intress, p.a.	Tähtaeg	Tagatis
Harustemos	Eesti	26 705 171	4%	15.09.2007	osade pant
Point Invest	Eesti	1 600 000	12%	14.07.2007	tagatiseta
Mari Liis Ilover	Eesti	300 000	15%	31.12.2007	käendus
GKG Investeeringute	Eesti	5 353 333	12%	21.08.2007	tagatiseta
Liverston Invest	Eesti	5 000 000	12%	31.12.2007	tagatiseta
Liverston Invest	Eesti	1 000 000	12%	30.06.2007	tagatiseta
Admirali Korterid	Eesti	355 000	10%	30.12.2007	tagatiseta
Miroslav Berezovski	Eesti	11 525 346	10%	31.07.2007	kinnisvara
Margus Puis	Eesti	7 647 410	4%	31.07.2007	kinnisvara
Kokku		59 486 260			

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

Harustemos, Point Invest ja Liverston Invest on Emitendi osanikuga seotud ettevõtted. Emitendi juhatus omab head ülevaadet nimetatud laenusajate laenu teenindamise võimetest. Emitent näeb antud laenude tagasimakseallikana ühes osas 2006. majandusaasta eest Emitendi poolt välja maksmiseks kavandatud dividende. Ülejäänud laenu tagasimakse allikana kavandab Emitent tulusid, mis tõenäoliselt laekuvad OÜ-le Harustemos tütarettevõttele kuuluva kinnistu müügist augustis 2007.

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

GKG Investeeringute OÜ kredidivõime on Emitendi varasematele kogemustele tuginedes piisavalt hea.

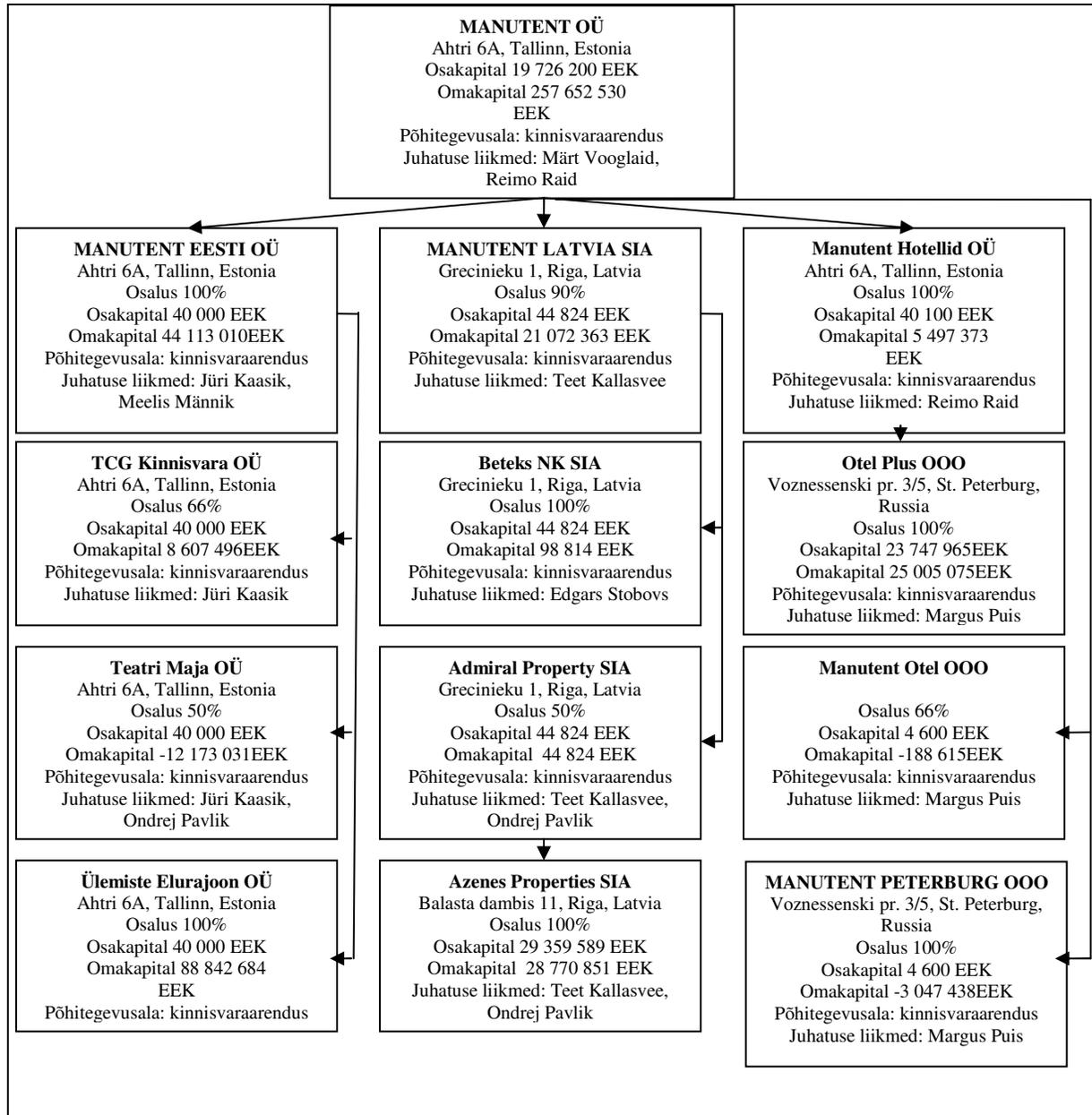
10. EMITENDI ORGANISATSIOONI STRUKTUUR

10.1. Ülevaade emitendi tütarettevõtetest ja ühissetevõtetest.

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

Manutent OÜ kontserni struktuur*

(arvnäitajad seisuga 31.12.2006; Struktuuri koosseis seisuga 31.05.2007)



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

Manutent OÜ – kontserni emaettevõtte, vt lähemalt prospekti osa 6.

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

2006. aasta teises pooles ühinesid Manutent Eesti OÜ ja tema senine tütarettevõtte **Starbrite OÜ**. Ühinemisel oli Starbrite OÜ ühendatav ühing ja Manutent Eesti OÜ ühendav ühing. Vastav ühinemisleping sõlmiti 2006. aasta suvel ja ühinemisotsus võeti vastu 2006. aasta sügisel. Starbrite OÜ võõrandas 2006. aasta esimeses pooles oma vara - temale kuulunud kinnistu Estonia puiestee 7, Tallinn, teenides tehingult ca 80 miljonit krooni tulu. Ühinemise tulemusena kujunes Manutent Eesti OÜ-st märkimisväärse omakapitaliga riigipõhine *holding*ettevõtte. Kinnistu müügist laekunud finantsvahendeid kasutati võlgnevuse kustutamiseks kontserni emaettevõtte Manutent OÜ ees.

Manutent Eesti OÜ aktiivselt tegutsevad tütarettevõtted on:

Teatri Maja OÜ (registrikood 11241540) tegeleb Tallinnas kesklinnas Estonia puiestee 7 soetatud kinnisvara haldamise ja arendamisega. Kinnisvara soetati 2006. aasta juunis Manutent kontserni kuulunud Starbrite OÜ käest. Ettevõtte osanikud on võrdsetes osades OÜ Manutent Eesti ja Šveitsi investeerimisfirma Finartis kontrolli all olev Maltas registreeritud ettevõtte Krisal Investments. Sisuliselt tähendas see Manutent grupile arendusprojekti 50%-se osaluse realiseerimist väljapoole gruppi, mis aitas vähendada selle suhteliselt kapitalimahuka projekti riskikontsentratsiooni Manutent Eesti OÜ investeringute portfellis ning võimaldas sama-aegselt teenida tulu soetatud investeeringu osaliselt edasimüügil. Arendusprojekt on juhtimislepingu alusel täielikult Manutent Eesti OÜ juhtida. Prospekti koostamise ajal asub kinnistul ligi 9 000 m² pindalaga 50ndatel aastatel ehitatud hoone, mis on avalikkusele tuntud endise Teaduste Akadeemia peahoonena. Täna on pooled hoone pindadest antud lühiajaliste üürilepingute alusel üürile, kuid arendaja plaanib kinnistule kehtestada uue detailplaneeringu, mis võimaldaks oluliselt tõsta hoone mahtu ja funktsionaalsust. Eskiis näeb ette 2-tasandilise maa-aluse parkla rajamist, äripindu esimesele kahele korrusele ja eksklusiivseid disainkortereid 3-8 korrustele. Detailplaneeringu kinnitamine on prognoositud 2008.aastasse ja pindade lõplik müük koos hoone valmimisega 2009.a. lõppu.

OÜ TCG Kinnisvara (registrikood 10974631) osanikud on Manutent Eesti OÜ 66% osas ja OÜ Petramark 34% osas. Ettevõtte soetas 2004.a. augustis ehitise aadressil Järvevana tee 7b AS-lt Tallinnas Vesi ning erastas hoonealuse kinnistu aprillis 2005. Käesoleval hetkel käivad ettevalmistustööd detailplaneeringu algatamiseks kinnistule, eesmärgiga rajada maale 13.000 m² brutomahuga 3-4 korruselised korterelamud. Vastavalt ajakavale loodab Emitent detailplaneeringu kehtestatud saada 2008. aasta alguses ja kortermaja ehitus on planeeritud aastatesse 2008-2009.

OÜ Ülemiste Elurajoon (registrikood 10871233) – käimasolevatest arendusprojektidest kõige varasem. Ülemiste elurajooni arendusmaad soetati 2003. aastal. Täna on lõpuni ehitatud ja uutele omanikele üle antud 14 kortermaja kokku 252 korterit ning kolm galeriimaja 72 korteriga on kaks valmimisjärgus ning üks ostjatele üle antud. Kõik veel üleandmata 48 galeriimaja korterit on notariaalsete võlaõiguslike lepingutega müüdnud, asjaõiguslike lepingute sõlmimine ja korterite üleandmine on planeeritud 2007.a. veebruarisse-aprilli. Peale galeriimajade müüki jääb OÜ-le

Ülemiste Elurajooni piirkonnas veel üks krunt, millele kavandati analoogset 18 korteriga galeriimaja kuid kinnisvaraturu jahtumise tõttu linna lähipiirkondades on antud ehitusplaan hetkel külmutatud. Ligi pool esialgselt soetatud 25-hektarilisest arendusmaast müüdi pärast detailplaneeringu kehtestamist OÜ-le Soome Maja, kes rajab sinna rida- ja paariselamuid.

Manutent Latvia SIA on kontserni Läti investeringute valdus- ja juhtimisettevõtte. Manutent Latvia vähemusosa 10% kuulub Eesti kodanik Rene Rohtmets'ale, kes juhtis Manutent Latvia tegevust selle käivitamise aastatel. Manutent Latvia SIA tegevust juhib juhataja Teet Kallasvee. Manutent Latvia 6-liikmeline personal tegeleb hetkel kahe Läti arendusprojekti juhtimisega. Kummagi arendusprojekti elluviimiseks on soetatud eraldi juriidiline isik:

Manutent Latvia asutas 2006. aasta augustis võrdsete osalustega ühissetevõtte Šveitsi investeerimisfirma Finartis kontrolli all oleva Maltas registreeritud ettevõttega Montas Holding. Ühissetevõtte **Admiral Properties SIA** omandas Manuvent Latvialt 100%-se osaluse ettevõttes **Azenes Properties SIA**, mille Manuvent Latvia oli soetanud 2006. aasta aprillis. Viimane omab kinnistut Riia kesklinnas Daugava jõe ääres Kipsalas, aadressil Balasta Dambis 11, kuhu on väljastatud Riia Linnavalitsuse poolt arhitektuurse planeeringu lähteülesanne kuni 42 000 m² brutomahuga kõrghoone rajamiseks. Vastavalt projektile kavandab emitent sinna 27-korruselise luksuskorteritega eksklusiivse elamu rajamist. Lisaks 275 korterile on hoone maa-alusesse osasse kavandatud ca 230-kohaline autoparkla. 2007. aasta alguses kooskõlastati projekti eskiislahendus Riia linnavalitsuses. Prospekti koostamise ajal käib hoone projekteerimine. Ehitustegevusega kavandatakse alustada 2007. aasta sügisel. Uus suurejooneline maamärk Riia linna *city* siluetis on planeeritud täies hiilguses särama 2009. aastal.

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

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

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

Manutent grupi Peterburi suunalist tegevust juhib Margus Puis. Manutent-Peterburi 5-liikmeline personal tegeleb hetkel ühe projekti arendusega.

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

Hetkel kuulub emitendi tütarettevõttele Manutent Hotellid OÜ ainult üks juriidiline isik – **OOO Otel Plus**, kelle põhitegevuseks on Peterburis 255 numbritoaga hotellihoone ehitamisese organiseerimine, tellimine ja järelvalve eesmärgiga anda firmale kuuluv hoone rendile Soome suurimale hotelliketile Sokos.

2006.a. I kvartalis sõlmisid Manutent OÜ ja Soome suurima hotelliketi Sokos operaatorlepingu, mille alusel võtab Sokos **OOO Otel Plus** poolt Peterburi kesklinnas ehitatava ja 2007.a. valmiva 255-toaga uue hotelli pikaajalisele rendile. 2006.a. esimeses pooles valmis ka hotelli lõplik ehitusprojekt, allkirjastati hotelli ehitusleping ja laenuleping ehitustegevuse finantseerimiseks. Projekti kogukuludeks on ca 35 miljonit eurot, 30% planeeritavatest kuludest on 2006. aasta lõpu seisuga tehtud. Käesoleva prospekti koostamise hetkeks on hoone monoliitbetoonkarkass valmimisjärgus ning hotelli valmimine 2007. aasta lõpuks on väga tõenäoline.

Lisaks on soetatud osalused tegevust mitte alustanud ettevõtetes:

Manutent Ukraina (100% omanik Manutent OÜ, asukohaga Kiievis, Ukrainas, osakapital 49 187 EEK, omakapital -191 069 EEK, juhatuses kohaliku advokaadibüroo esindaja; põhitegevusala kinnisvaraarendus). Osalus soetati eesmärgiga olla kiiresti võimeline reageerima soodsatele arendusprojektide ostuvõimalustele Ukrainas;

Manutent UAB (100% omanik Manutent OÜ, asukohaga Vilniuses, Leedu Vabariigis, osakapital 10.000 LTL, omakapital sama suur, juhataja Jaak Vende; põhitegevusala kinnisvaraarendus). Osalus soetati eesmärgiga olla kiiresti võimeline reageerima soodsatele arendusprojektide ostuvõimalustele Leedus;

Manutent Otel OOO (100% omanik Manutent OÜ; asukohaga Peterburg, Venemaa, osakapital 4571 EEK, omakapital -191 069 EEK; juhatuse liige Margus Puis). Ettevõtte asutati uute investeerimisvõimaluste realiseerimiseks Peterburis. Kaalutud investeerimisvõimalused ei ole siiani osutunud emitendi juhtkonna jaoks piisavalt atraktiivseks. Emitendi juhtkond kaalub ettevõtte müümist või likvideerimist.

10.2. Ülevaade emitendi sidusettevõtetest

Emitendil ei ole sidusettevõtteid.

11. KOMMERTSPABERITE EMISSIOONI TAGAJAD

Kommertspaberitest tulenevate põhi- ja kõrvalkohustuste tagamiseks on emitent ja emitendi tütarettevõtte Manutent Eesti OÜ vastavalt kommertspaberite emissiooni tingimustele (prospekti lisa 6, osa 6), seadnud väärtpaberite pandid pandipidaja aktsiaseltsi SEB Eesti Ühispank kasuks. Pandid on registreeritud Eesti väärtpaberite keskregistris. Vastavad finantstagatise lepingud on toodud prospekti lisades.

11.1. Manutent OÜ

Manutent OÜ (emitent)

Ärinimi: osäühing Manutent
Juriidiline aadress: Ahtri 6a, 10151 Tallinn
Asukoht: Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn
Kontakttelefon: + 372 626 4210
Faks: + 372 626 4211
E-post: manutent@manutent.ee
Kodulehekülg: www.manutent.ee
Asutamise koht: Tallinn
Äriregistri kood: 10783997
Äriregistris registreerimise kuupäev: 02. juuli 2001. a.
Omandivorm: osäühing
Tegevust reguleeriv seadusandlus: emitent on asutatud ja tegutseb vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Panditud osa

Manutent Eesti OÜ (registrikood 11050870) 1 osa, nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni, ISIN-kood EE3100084815. Nimetatud osa moodustab 100% (ükssada protsenti) Manutent Eesti OÜ osakapitalist ja häälte arvest.

11.2. Manutent Eesti OÜ

Üldinformatsioon ettevõtte kohta

Ärinimi: osäühing Manutent Eesti
Juriidiline aadress: Ahtri 6a, 10151 Tallinn
Asukoht: Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn
Kontakttelefon: + 372 626 4210
Faks: + 372 626 4211
Asutamise koht: Tallinn
Äriregistri kood: 11050870
Äriregistris registreerimise kuupäev: 16. juuni. 2004. a.
Omandivorm: osäühing
Osakapitali suurus: 40 000 EEK
Osade arv: 1 osa

Omakapitali suurus: 269 484 EEK
Kuulumine kontserni: Manutent Eesti OÜ kuulub kontserni ja on Manutent OÜ täisomanduses olev tütarettevõtte
Ettevõtte tütarettevõtted: TCG Kinnisvara OÜ (registrikood 10974631), Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn;
Ülemiste Elurajoon OÜ (registrikood 10871233), Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn;
Teatri Maja OÜ (registrikood 11241540), Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn
Põhitegevusala: kinnisvaraarendus
Tegevust reguleeriv seadusandlus: ettevõtte on asutatud ja tegutseb vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Manutent Eesti OÜ juhtimine

Ettevõttel puudub prospekti koostamise ajal nõukogu.
Vastavalt ettevõtte põhikirjale juhivad ettevõtte tegevust juhatuse.

Juhatusel liikmed:
Jüri Kaasik
Meelis Männik

Arbitraaži- ja kohtuvaidlused

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

Panditud osad

1) Ülemiste Elurajoon OÜ (registrikood 10871233) 1 osa, nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni, ISIN-kood EE3100077280. Nimetatud osa moodustab 100% (üks sada protsenti) Manutent Eesti OÜ osakapitalist ja hääle arvest.

Põhjalikum ülevaade tagatise seadja ja tagatise kohta on toodud prospekti osas 10.

12. TEAVE KOMMERTSPABERITE EMISSIOONI KOHTA

12.1. Kommertspaberite emissiooni tingimused

Kommertspaber on emitendi võlakohustust tõendav diskonteeritud võlaväärtpaber, mis esindab emitendi tagatud ja allutamata võlakohustust kommertspaberi nominaalväärtuse ulatuses. Kommertspaberid on tagatud väärtpaberite pantidega (tütarettevõtete osadega).

Kommertspaberitest tulenevad emitendi võlakohustused on *pari passu* võrdsed emitendi kõigi teiste tagatud ning allutamata võlakohustustega. Kommertspaberid on vabalt võõrandatavad ja koormatavad.

Kommertspaberid emiteeriti nomineerituna Eesti kroonides (EEK). Kommertspaberi nominaalväärtus on à 10 000 EEK (kümme tuhat krooni). Kommertspaberi lunastamishinnaks on kommertspaberi nominaalväärtus.

Esmaemissioonis emiteeritud kommertspaberite tähtaeg on 1 (üks) aasta, väljalaskepäevaga 29. september 2006.a. ning lunastamispäevaga 28. september 2007.a.

Kommertspaberite esmaslevitamist viidi läbi otsemüügi (*private placement*) korras. Emissiooni korraldajaks oli aktsiaselts SEB Eesti Ühispank.

Kommertspaberite märkimisperiood algas 15.09.2006.a. ja lõppes 26.09.2006.a. kell 12.⁰⁰ Eesti aja järgi. Kommertspaberite väljalaske kogumaht nominaalväärtuses oli 90 310 000 EEK (üheksakümmend miljonit kolmsada kümme tuhat krooni) ning emiteeriti 9 031 (üheksa tuhat kolmkümmend üks) kommertspaberit. Kommertspaberi väljalaskehinnaks kujunes 9 081.74 EEK (üheksa tuhat kaheksakümmend üks krooni ja 74 senti).

Vastavalt emitendi juhatuse 8. jaanuari 2007.a. otsusele ja lähtudes kommertspaberite emissiooni tingimuste (prospekti lisa 6) punktist 10.5. suurendas emitent emissiooni mahtu ning emiteeris sama emissiooni raames lisaks olemasolevatele kommertspaberitele samasuguseid õigusi esindavaid ja samasuguseid lunastamistingimusi kandvaid kommertspabereid.

Täiendavalt emiteeritud kommertspaberite märkimisperiood algas 08.01.2007.a. ja lõppes 09.01.2007.a. kell 12.⁰⁰ Eesti aja järgi. Täiendava väljalaske kogumaht nominaalväärtuses oli 9 690 000 EEK (üheksa miljonit kuussada üheksakümmend tuhat krooni) ning emiteeriti 969 (üheksasada kuuskümmend üheksa) kommertspaberit. Kommertspaberi väljalaskehinnaks kujunes 9 371,52 EEK (üheksa tuhat kolmsada seitsekümmend üks krooni ja 52 senti).

Täiendavalt emiteeritud kommertspaberite väljalaskepäev oli 10. jaanuar 2007.a. ning lunastamispäev 28. september 2007.a.

Emissiooni raames täiendavalt emiteeritud kommertspaberite esmaslevitamist viidi läbi otsemüügi (*private placement*) korras. Emissiooni korraldajaks oli aktsiaselts SEB Eesti Ühispank.

Kommertspaberite väljalaske kogumaht nominaalväärtuses kokku on 100 000 000 (ükssada miljonit krooni). Kokku on emiteeritud 10 000 (kümme tuhat) kommertspaberit.

Kommertspaberite emissiooni tingimused on lisatud prospektile. Nimetatud kommertspaberite tingimused on käesoleva prospekti lahutamatuks osaks. Emitent ei kohustu kajastama kõike kommertspaberite emissiooni tingimustes sätestatud käesolevas prospektis.

12.2. Teave kommertspaberite registreerimise ja noteerimise kohta

Kommertspaberid on registreeritud Eesti väärtpaberite keskregistris vastavalt *Eesti väärtpaberite keskregistri seadusele* ja selle alusel välja antud õigusaktidele ISIN-koodiga EE3300084979 29. septembril 2006.a. ja täiendavalt emiteeritud kommertspaberid 10. jaanuaril 2007.a..

Kommertspaberite emissiooni tingimuste kohaselt esitatakse kommertspaberite noteerimistaotlus Tallinna Börsile. Kommertspaberid noteeritakse Tallinna Börsi võlakirjade nimekirjas pärast noteerimiskomisjoni vastavasisulist otsust.

12.3. Teave kaasatud vahendite kasutamise kohta

Kommertspaberite emiteerimise kaudu kaasatud vahendeid kasutatakse emitendi põhitegevuseks vajalike investeeringute finantseerimiseks.

Kaasatud vahendite kasutamise kohta põhjalikumat teavet leiab prospekti punktis 8.1.1.

12.4. Teave makseagendi kohta

Kommertspaberite emissiooni makseagendi ülesandeid täidab aktsiaselts SEB Eesti Ühispank (registrikood 10004252), asukohaga Tornimäe 2, 15010 Tallinn, Eesti. SEB Eesti Ühispank vahendab emissiooniga seonduvaid makseid, vahendab teateid emitendi ja investorite vahel ning täidab muid kommertspaberite emissiooni tingimustes sätestatud ülesandeid, sealhulgas hoiab investorite eest tagatise (vt. prospekti lisa 6, punkti 4).

12.5. Õigusliku sisuga teave

Emissiooni toimumise aluseks oli Manutent OÜ juhatuse 20. septembri 2006.a. ja 8. jaanuari 2007.a. otsused. Nimetatud otsuste ära kirjad on lisatud prospektile lisana 1 ja 2.

Kommertspaberite emissiooni suhtes kohaldatakse väärtpaberituru seadust, Rahandusministri 21.01.2003 määrust nr 14 „Noteerimisnõuded“, Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiivi 2003/71/EÜ (Prospektidirektiiv), Komisjoni määrust (EÜ) nr 809/2004 (Prospektimäärus) ning Tallinna Börsi poolt kehtestatud nõudeid.

12.6. Maksustamine

Kommertspaberitelt saadav tulu kuulub maksustamisele vastavalt Eesti Vabariigis või investori residentriigis kehtivatele õigusaktidele.

Kõik emitendi poolt kommertspaberitega seotud maksed tehakse ilma kinnipidamiste või mahaarvamisteta, välja arvatud juhul, kui kehtestatud või kehtestatavate maksude, tasude jms mahaarvamine või kinnipidamine tuleneb seadusest.

12.7. Tagatised

Kommertspaberite emissioon on tagatud väärtpaberite pantidega. Pandid on seatud Eesti Vabariigi seaduste alusel, millest iga pant tagab täies ulatuses kõiki kommertspaberitest tulenevaid nõudeid.

Vastavalt kommertspaberite emissiooni tingimustele (prospekti lisa 6, osa 6) on emitent ja emitendi tütarettevõtte Manutent Eesti OÜ seadnud pandipidaja aktsiaseltsi SEB Eesti Ühispank kasuks väärtpaberite pandid, mis on registreeritud Eesti väärtpaberite keskregistris.

Pandi ese

1) **osaühing Manutent Eesti** (registrikood 11050870) osa

Kogus: 1 osa

Osa nimiväärtus: 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni

ISIN-kood: EE3100084815

Pandipidaja: aktsiaselts SEB Eesti Ühispank

Pandi registreerimine: registreeritud Eesti väärtpaberite keskregistris

Osa moodustab kokku 100% (üks sada protsenti) Manutent OÜ osakapitalist ja häälte arvust;

2) **osaühing Ülemiste Elurajoon** (registrikood 10871233) osa

Kogus: 1 osa

Osa nimiväärtus: 40 000 (nelikümmend tuhat) krooni

ISIN-kood: EE3100077280

Pandipidaja: aktsiaselts SEB Eesti Ühispank

Pandi registreerimine: registreeritud Eesti väärtpaberite keskregistris

Osa moodustab kokku 100% (üks sada protsenti) Manutent Eesti OÜ osakapitalist ja häälte arvust.

Tütarettevõtete osade pantimist kinnitavate finantstagatise lepingute koopiad on toodud prospekti lises.

12.8. Emiterimisega seotud füüsiliste ja juriidiliste isikute huvi

Emitendi juhatuse liikmetel ning omanikul on kommertspaberite emissiooni korraldamisega seoses huvi selle kordamineku suhtes, kuna selle käigus kaasatava kapitali investeerimise teel on võimalik ettevõtte väärtust suurendada ning teostada kavandatud uute investeeringute soetamine.

Kommertspaberite emissiooni korraldajal aktsiaseltsi SEB Eesti Ühispank on huvi kommertspaberite pakkumise ja järelturul kauplemise õnnestumise suhtes, kuna AS SEB Eesti Ühispank on emitendiga seotud kommertspaberite emissiooni korraldamise lepingu kaudu ning korraldajale makstavad teenustasud on sõltuvuses kommertspaberite emissiooni korraldamise edukusest. Samuti on kommertspaberite populaarsus investorite seas nii esmaemissiooni ajal kui järelturul kauplemisel aluseks edaspidiseks positiivseks suhteks emitendi, korraldaja ja investorite vahel.

Emitendi teada ei ole teistel juriidilistel ega füüsilistel isikutel olulist huvi seoses käesoleva emissiooniga.

13. INVESTORILE KÄTTESAADAVAD DOKUMENDID

Investoril on võimalik emitendi dokumentidega tutvuda järgmistes kohtades:

- Emitendi põhikiri - Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik;
- Börsi reglemendis nõutud aruanded emitendi tegevuse ning majandusliku seisundi kohta ning nende suhtes antud eksperthinnangud ja arvamused – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik ja emitendi interneti koduleheküljel aadressiga <http://www.manutent.ee/>;
- Prospekt – Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik;
- Kommertspaberite tagatiste kohta käivad dokumendid - Estonia pst 7 / Teatri Väljak 1 Tallinn, Eesti Vabariik.

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