

Tallinn, 5. märts 2008

AS Q Vara

Äriregistri kood: 10907184

Address: Mustamäe tee 54, 10621 Tallinn, Eesti

Lugupeetud võlakirjainvestor,

AS Q Vara (edaspidi "Q Vara") alustas 2007. aasta viimases kvartalis läbirääkimisi Saksa ettevõttega HIH Global Invest GmbH (edaspidi "HIH") Terminal No. 11 projekti täiendava omakapitali kaasamiseks (Q Vara'le ja HIH'le ühiselt on edaspidi viidatud kui "Pooled"). HIH Global Invest GmbH kuulub M. M. Warburg & CO KGaA gruppi, mis on Saksamaa suuruselt teine mittenoteeritud pank. HIH tegeleb kinniste investeerimisfondide asutamisega ning nendesse Saksa väikeinvestoritelt kapitali kaasamisega.

Peetud läbirääkimiste tulemusena sõlmisid Pooled 3. märtsil 2008 kavatsuste protokoll, mille eesmärgiks on reguleerida Poolte kavatsus Terminal No. 11 projekti ühiseks arendamiseks ning kinnitada Poolte valmisolekut teha mõlemapoolseid jõupingutusi tehingu lõplikuks vormistamiseks 7. aprilliks 2008. Terminal No. 11 projekti all mõistetakse edaspidi järgmises lõigus loetletud Q Vara'le kuuluvaid kinnistuid, kinnistutele rajatud kommunikatsioonitrasse ja ehitisi, kinnistute ja ehitiste tagatisel võetud laene ning muid projektiga seotud kohustusi (edaspidi "Projekt").

Kavatsuste protokoll kohaselt koosneb Projekti maa 18 (kaheksateistkümnest) AS'le Q Vara kuuluvast kinnistust Eestis, Harjumaal, Rae vallas. Kinnistute loetelu on järgmine:

- Koplipere tee 1 (katastrikood: 65301:002:0688)
- Koplipere tee 3 (katastrikood: 65301:002:0691)
- Koplipere tee 5 (katastrikood: 65301:002:0694)
- Koplipere tee 7 (katastrikood: 65301:002:0696)
- Koplipere tee 9 (katastrikood: 65301:002:0701)
- Koplipere tee 11 (katastrikood: 65301:002:0703)
- Koplipere tee 13 (katastrikood: 65301:002:0705)
- Koplipere tee 17 (katastrikood: 65301:002:0708)
- Koplipere tee 19 (katastrikood: 65301:002:0709)
- Koplipere tee 21 (katastrikood: 65301:002:0711)
- Koplipere tee 23 (katastrikood: 65301:002:0713)
- Koplipere tee 25 (katastrikood: 65301:002:0714)
- Koplipere tee 27 (katastrikood: 65301:002:0715)
- Koplipere tee 29 (katastrikood: 65301:002:0716)
- Koplipere tee 6 (katastrikood: 65301:002:0695)
- Koplipere tee 8 (katastrikood: 65301:002:0699)
- Koplipere tee 10 (katastrikood: 65301:002:0702)
- Koplipere tee 14 (katastrikood: 65301:002:0706)

Ülejäänud Q Vara'le kuuluvad 4 kinnistut Koplipere teel on käesolevaks hetkeks asjaõiguslike ja võlaõiguslike lepingutega müüdud ning need tehingu koosseisu ei kuulu.

Poolte kavatsuseks on nimetatud kinnistutele ühiselt lao- ja kontoripindu sisaldava logistikapargi arendamine (edaspidi "Arendus"). Kogu arendusmaht jääb vahemikku 45 000 – 50 000 ruutmeetrit lao ja kontoripinda ning prognoositav käive vahemikku 50 – 55 miljonit eurot. Arendusperiood on 2008-2010 ning projekti aastane sisemine tulumäär (*Internal Rate of Return; IRR*) on oodatavalt 19%.

Projekti ühiseks arendamiseks luuakse Poolte poolt eraldi projekti ettevõtte (edaspidi "Ettevõtte"), mille omanikeks saavad Q Vara ja HIH. Poolte osaluste suurused kujunevad vastavalt Poolte investeringutele loodavas Ettevõttes. Q Vara maksab Ettevõttesse omakapitalina sisse Projekti (edaspidi "Sissemakse"). Kavatsuste protokollis kokku lepitud Projekti netoväärtuseks on 3 500 000 eurot. Lõplik mitterahalise sissemakse väärtus selgub peale HIH poolse projekti auditi läbiviimist.

HIH maksab Ettevõttesse sisse Arenduse lõpetamiseks vajaliku omakapitali, mille hinnanguline suurus on vastavalt planeeritud ehitusetappidele 4 690 000 eurot. HIH maksab omakapitali sisse vastavalt Arenduse tempole osade kaupa.

Vastavalt toodud osamaksete suurusele omandab Q Vara Ettevõttes 43% suuruse osaluse ja HIH 57% suuruse osaluse. HIH'l on õigus suurendada oma osalust Ettevõttes kuni 70%-ni omandades Q Vara käest täiendava hulga Ettevõtte osasid. Pooled sõlmivad omavahel osanike lepingu, mis sätestab Poolte õigused ja kohustused ning Arenduse eesmärgid.

Projekti arendamiseks loodud Ettevõtte sõlmib turutingimustel Q Vara'ga arenduslepingu, mille kohaselt vastutab Q Vara Arenduse lõpule viimise eest. Lepingu kohaselt maksab Ettevõtte Q Varale igakuiselt jooksvate kulude katteks arendustasu ning Arenduse eduka lõpule viimise eest edukustasu. Edukustasu suurus sõltub Ettevõtte poolt genereeritavast sisemisest tulumäärast. Kui Poolte Ettevõttesse tehtud investeringute sisemine tulumäär ületab aasta baasil 17%, siis teenib Q Vara edukustasu, mille suuruseks on 30% kasumist, mis jääb üle peale omanikele välja makstud rahavoogu 17% suuruse IRR'i tagamiseks. Kui Poolte Ettevõttesse tehtud investeringute sisemine tulumäär ületab 20%, siis teenib Q Vara edukustasu, mis moodustab 50% kasumist, mis jääb üle peale omanikele välja makstud rahavoogu 20% suuruse IRR'i tagamiseks.

Kavatsuste protokollis allkirjastamisega kinnitasid Pooled oma valmisolekut tehingu lõplikuks läbiviimiseks 7. aprilliks 2008. Selleks kuupäevaks on oodatavalt HIH poolt läbi viidud projekti audit, Poolte vahel on sõlmitud osanike leping ning Pooled on Ettevõttesse sisse maksanud osakapitali.

Tehingu lõpliku vormistamise eeldustena on kavatsuste protokollis sisse kirjutatud Q Vara võlakirjainvestorite ja Arenduse finantseerija AS'i Sampo Pank nõusolek Sissemakse tegemise kohta, HIH nõukogu nõusolek investeringu tegemiseks ja positiivne projekti auditi vastus HIH poolt.

Seetõttu taotleb Q Vara käesolevaga Investorite nõusolekut Terminal No. 11 logistikapargi arendamiseks minimaalselt täiendava 4 690 000 euro suuruse omakapitaliinvesteringu kaasamiseks HIH'lt ning selleks otstarbeks Sissemakse tegemiseks loodavasse Ettevõttesse järgmistel tingimustel:

- 1) Projekti netoväärtus Ettevõttesse mitterahalise sissemakse tegemisel on minimaalselt 3 000 000 eurot;
- 2) Q Vara'l on õigus müüa HIH'le täiendavalt Ettevõtte osasid selliselt, et Q vara osaluse suuruseks jääb minimaalselt 30%;

Hääletamisele pandavad küsimused:

Kiita heaks Q Vara ettepanek Terminal No. 11 logistikapargi arendamiseks minimaalselt täiendava 4 690 000 euro suuruse omakapitaliinvesteringu kaasamiseks HIH'lt ning selleks otstarbeks Sissemakse tegemiseks loodavasse Ettevõttesse järgmistel tingimustel:

- 1) Projekti netoväärtus Ettevõttesse mitterahalise sissemakse tegemisel on minimaalselt 3 000 000 eurot;
- 2) Q Vara'l on õigus müüa HIH'le täiendavalt Ettevõtte osasid selliselt, et Q vara osaluse suuruseks jääb minimaalselt 30%;

Hääletamisele panija:

AS Q Vara, Äriregistrikood: 10907184.

Hääletamise protokollija:

AS Sampo Pank

Hääletamise periood:

05. märts 2007 – 19. märts 2007

Hääletamise viis:

Nõusoleku andmise poolt hääletamiseks palume Investoritel välja printida käesolevale dokumendile lisatud "Q Vara Völakirjainvestori Otsus" ning esitada see täidetuna koos Investori esindaja volitusi tõendava dokumendiga Hääletamise aja jooksul AS-le Sampo Pank järgneval aadressil:

Attn: Kristjan Veges
Äripanganduse Divisjon
AS Sampo Pank
Narva mnt 11
10502 Tallinn
Eesti.

Ettepaneku poolt hääletamiseks palume teha märke Q Vara Völakirjainvestori Otsuses järgneva lause ette:

"Nõustuda ettepanekuga Terminal No. 11 logistikapargi arendamiseks minimaalselt täiendava 4 690 000 euro suuruse omakapitaliinvesteeringu kaasamiseks HIH'lt ning selleks otstarbeks Sissemakse tegemiseks loodavasse ettevõttesse".

Juhul kui investor soovib hääletada Ettepaneku vastu, palume teha märke Q Vara Völakirjainvestori Otsuses järgneva lause ette:

"Mitte nõustuda ettepanekuga Terminal No. 11 logistikapargi arendamiseks minimaalselt täiendava 4 690 000 euro suuruse omakapitaliinvesteeringu kaasamiseks HIH'lt ning selleks otstarbeks Sissemakse tegemiseks loodavasse Ettevõttesse".

Juhul kui Investor ei ole taotluses märgitud aja jooksul nõusoleku andmisest keeldumisest teatanud, siis loetakse investor nõusoleku andnuks.

Lisaks palume nõusoleku andmisest või mitteandmisest teavitada hääletamise protokollijat e-maili teel saates vastavasisulise kirja e-maili aadressile:

kristjan.veges@sampo.ee

Häälte arvestamine:

Otsus loetakse vastuvõetuks, kui selle poolt on hääletanud vähemalt Investorite Enamus (Investorid, kellele kuulub üle poole vólakirjadest, mis ei kuulu Emitendile või Emitendiga seotud isikutele)

Käesoleva dokumendi allkirjastamisega kinnitab AS Q Vara, et ülaltoodud andmed, mis esitatakse Investoritele nõusoleku taotlemiseks ülaltoodud ettepanekute osas kohta on tõesed ja korrektsed.

Meelis Šokman
Juhatuse esimees
AS Q Vara

AS Q Vara võlakirjainvestori otsus

Terminal No. 11 logistikapargi arendamiseks täiendava 4 690 000 euro suuruse omakapitali-investeeringu kaasamise ning selleks otstarbeks loodud ettevõttesse mitterahalise sissemakse tegemise kohta;

Investor, olles kaalunud Emitendi poolt 05. märtsil 2008 saadetud kirjas esitatud informatsiooni otsustas:

- Nõustuda ettepanekuga Terminal No. 11 logistikapargi arendamiseks minimaalselt täiendava 4 690 000 euro suuruse omakapitali-investeeringu kaasamiseks HIH'lt ning selleks otstarbeks Sissemakse tegemiseks eraldi loodavasse Ettevõttesse;**
- Mitte nõustuda ettepanekuga Terminal No. 11 logistikapargi arendamiseks minimaalselt täiendava 4 690 000 euro suuruse omakapitali-investeeringu kaasamiseks HIH'lt ning selleks otstarbeks Sissemakse tegemiseks eraldi loodavasse Ettevõttesse;**

Investori nimi: _____

Investori esindaja: _____

Allkiri: _____

Kuupäev: _____