

**UPP Olaines OÜ Võlakirjade  
noteerimise prospekt**

**Kokkuvõte**

### **Jagu A – Sissejuhatus ja hoiatused**

<b>Osa</b>		<b>Informatsioon</b>
A.1	Hoiatus investoritele ja potentsiaalsetele investoritele	<p>— käesolevat kokkuvõtet tuleb käsitleda Prospekti sissejuhatusena;</p> <p>— Võlakirjadesse investeerimise kohta otsuse langetamiseks peab Investor olema tutvunud Prospektiga, Võlakirjatingimustega ja seotud dokumentidega tervikuna;</p> <p>— kui Investor soovib seoses Prospektis sisalduva informatsiooniga esitada kohtusse hagi, võib hagejast Investoril vastavalt liikmesriigi siseriiklikule õigusele lasuda kohustus kanda Prospekti tõlkimise kulud enne kohtumenetluse algatamist;</p> <p>— tsiviilvastutust kohaldatakse üksnes selliste isikute suhtes, kes on koostanud käesoleva kokkuvõtte, kaasa arvatud selle tõlke, kuid üksnes juhul, kui käesolev tõlge on eksitav, ebatäpne või vastuolus Prospekti muude osadega või ei anna koos Prospekti teiste osadega lugedes põhiteavet, mis on Investoritele vajalik Võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemiseks.</p>
A.2	Prospekti kasutamine Võlakirjade edasimüümisel	Ei ole asjakohane.

### **Jagu B – Emitent**

B.1	Emitendi juriidiline ja ärinimi	UPP Olaines OÜ.
B.2	Emitendi alaline asukoht, õiguslik vorm, emitendi tegevusele kohalduv õigus ja tema asutamise riik	<p>Juriidiline aadress: Pärnu mnt. 141, Tallinn 11314. Emitendi õiguslik vorm: osaühing. Õiguslik seisund: Juriidiline isik.</p> <p>Emitent on kantud Eesti äriregistrisse registreerimisnumbriga 14318601.</p> <p>Emitendi tegevust puudutavad tähtsamad õigustloovad aktid:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Äriseadustik;</li><li>- Majandustegevuse seadustiku üldosa seadus;</li></ul>

B.4b	Kõige olulisemad Emitenti ja tema tegevusharu mõjutavad hiljutisemad suundumused	Prospekti allkirjastamise hetkel ei ole Emitendi käsutuses informatsioon mistahes hiljutistest suundumustest mis võiks Emitenti või logistika- ja kinnisvaravaldkonda negatiivselt mõjutada.																						
B.5	Emitendi positsioon Grupis	<p>Emitent on valdusettevõtte mille ülesandeks on Läti SPV ja Kinnisvara haldamine. Emitent teenindab oma võlakohustusi Investorite ees üüritulu arvelt, mis juhitakse Läti SPV-st Emitenti (enne Ühinemist juhitakse esmalt üüritulu Sihtettevõttest Läti SPV-sse ning seejärel Läti SPV-st Emitenti).</p> <p>01.10.2018 seisuga on Sihtettevõtte Läti SPV ainuomanduses. Sihtettevõtte on Kinnisvara juriidiline omanik. 2018. aasta lõpuks on plaanitud Sihtettevõtte ja Läti SPV ühinemine, mille tulemusel lõpetab Sihtettevõtte oma tegevuse ja Kinnisvara juriidiliseks omanikuks saab Läti SPV.</p> <p>Emitent on United Partners Property OÜ ainuomanduses olev tütarettevõtte. United Partners Property OÜ on omakorda United Partners Group OÜ ainuomanduses tütarettevõtte.</p>																						
B.9	Kasumiproгноos järgmise kolme aasta kohta	Ei kohaldu. Emitent ei ole koostanud mistahes kasumiproгноosi järgmise kolme aasta kohta.																						
B.10	Märkused eelnevate perioodide finantsteavet käsitlevates auditiaruannetes	Ei kohaldu. Auditiaruanded Emitendi eelnevate perioodide finantsteabe kohta puuduvad, sest Emitent ei ole avaldanud mistahes eelnevate perioodide auditeeritud finantsteavet.																						
B.12	Valitud ajalooline finantsteave, väljavaadete ja finantspositsiooni muutused	<p>Järgnevalt esitatud konsolideeritud finantsteave on võetud Emitendi auditeerimata 2018. aasta esimese kuue kuu vahearuandest, mis on koostatud kooskõlas IFRS-iga nii nagu see on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, sealhulgas IAS 34-ga.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(in EUR)</th> <th>6 kuud 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Brutokasum</b></td> <td>1,278,097</td> </tr> <tr> <td><b>Ärikasum</b></td> <td>1,148,914</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td><b>Aruandeperioodi kasum kokku</b></td> <td>164,489</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td><b>Käibevara kokku</b></td> <td>833,520</td> </tr> <tr> <td>Kinnisvarainvesteeringud</td> <td>30,544,000</td> </tr> <tr> <td><b>Põhivara kokku</b></td> <td>30,544,000</td> </tr> <tr> <td><b>Lühiajalised kohustused kokku</b></td> <td>1,975,136</td> </tr> <tr> <td><b>Pikaajalised kohustused kokku</b></td> <td>29,074,628</td> </tr> </tbody> </table>	(in EUR)	6 kuud 2018	<b>Brutokasum</b>	1,278,097	<b>Ärikasum</b>	1,148,914	<hr/>		<b>Aruandeperioodi kasum kokku</b>	164,489	<hr/>		<b>Käibevara kokku</b>	833,520	Kinnisvarainvesteeringud	30,544,000	<b>Põhivara kokku</b>	30,544,000	<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	1,975,136	<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	29,074,628
(in EUR)	6 kuud 2018																							
<b>Brutokasum</b>	1,278,097																							
<b>Ärikasum</b>	1,148,914																							
<hr/>																								
<b>Aruandeperioodi kasum kokku</b>	164,489																							
<hr/>																								
<b>Käibevara kokku</b>	833,520																							
Kinnisvarainvesteeringud	30,544,000																							
<b>Põhivara kokku</b>	30,544,000																							
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	1,975,136																							
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	29,074,628																							

		<table> <tr> <td><b>Omakapital kokku</b></td> <td style="text-align: right;">327,756</td> </tr> <tr> <td><b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b></td> <td style="text-align: right;">31,377,520</td> </tr> <tr> <td><b>Rahavood äritegevusest kokku</b></td> <td style="text-align: right;">986,785</td> </tr> <tr> <td><b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td><b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b></td> <td style="text-align: right;">(1,038,564)</td> </tr> <tr> <td><b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b></td> <td style="text-align: right;">(51,776)</td> </tr> </table> <p>Emitendi auditeerimata 2018. aasta esimese kuue kuu vahearuande avaldamise hetkest ei ole toimunud ühtegi sündmust, mis oleks mõjutanud Emitendi majandustegevuse väljavaateid negatiivselt.</p>	<b>Omakapital kokku</b>	327,756	<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	31,377,520	<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	986,785	<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	3	<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	(1,038,564)	<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	(51,776)
<b>Omakapital kokku</b>	327,756													
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	31,377,520													
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	986,785													
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	3													
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	(1,038,564)													
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	(51,776)													
B.13	Hiljutised sündmused, mis omavad tähtsust Emitendi maksujõulisuse hindamisel	Puudub informatsioon hiljutistest sündmustest, mis omavad tähtsust Emitendi maksujõulisuse hindamisel.												
B.14	Sõltuvus teistest Grupi äriühingutest	<p>Emitent on valdusettevõtte ning tema tulemuslikkus ja finantskohustuste teenindamisvõime sõltub Läti SPV-st (enne Ühinemist, Sihtettevõttest), mis on Emitendi tütarettevõtte ning Kinnisvara juriidiline omanik läbi ainuomanduse Sihtettevõttes.</p> <p>Läti SPV (SIA Olaines Logistics) on Emitendi ainuomanduses esimese tasandi tütarettevõtte. Sihtettevõtte (SIA Olaines Logistics Parks) on Läti SPV ainuomanduses tütarettevõtte, seega Sihtettevõtte on Emitendi ainuomanduses teise tasandi tütarettevõtte.</p> <p>01.10.2018 seisuga on Sihtettevõtte Kinnisvara juriidiline omanik. Läti SPV ning Sihtettevõtte vahelisel Ühinemisel, mille eeldatav lõpuleviimine toimub 2018. aasta teises pooles, lõpetab Sihtettevõtte tegevuse juriidilise isikuna ning Läti SPV-st saab Kinnisvara juriidiline omanik.</p> <p>Emitent on United Partners Property OÜ tütarettevõtte, mis on omakorda United Partners Group OÜ ainuomanduses tütarettevõtte. United Partners Property OÜ ainuomanduses oleva tütarettevõttena on Emitent täielikult sõltuvuses United Partners Property OÜ-st ja hallatav Kinnisvara on osa United Partners Property OÜ kinnisvarainvesteeringute portfellist. Seetõttu on United Partners Property OÜ juhatuse tasandil vastu võetud Emitenti puudutavatel äriotsustel, näiteks uute investeeringute tegemine või olemasolevate investeeringute müümine, mõju Emitendi tegevusel. Siiski on Investoritel oluline silmas pidada, et Võlakirjatingimused</p>												

		<p>sätestavad piiranguid Emitendi tegevusele ning finantsstruktuurile kuni kõik maksekohustused Investorite ees on täidetud.</p> <p>Oluline on märkida, et Emitent ei ole sõltuv maksetest Grupi ettevõtetelt, mis ei ole Emitendi esimese või teise tasandi ainuomanduses, et täita võlakohustusi Investorite ees.</p>
B.15	Emitendi põhitegevused	<p>Emitendi ainus tegevusala on läbi Läti SPV (enne Ühinemist läbi Sihtettevõtte kui Emitendi teise tasandi tütarettevõtte) ainuomanduse Kinnisvara omamine, üürile andmine ning haldamine. Emitent teenindab oma võlakohustusi Investorite ees üüritulu arvelt, mis juhitakse Läti SPV-st Emitenti (enne Ühinemist juhitakse üüritulu esmalt Sihtettevõttest Läti SPV-sse ning seejärel Läti SPV-st Emitenti).</p>
B.16	Emitenti kontrollivad osanikud	<p>United Partners Property OÜ'l (registrikood 11146281) on 100%-line otsene osalus Emitendis.</p> <p>Emitendi lõplikud tulusaajad on Grupi lõpliku emaettevõtte (United Partners Group OÜ, registrikood 11019333) kaks osanikku, kellel on mõlemal 50%-line osalus United Partners Group OÜ's: Tarmo Rooteman (Eesti Vabariigi resident, isikukood 37307214220) ning Mart Tooming (Eesti Vabariigi resident, isikukood 36810102751).</p>
B.17	Krediidireitingud	<p>Ei kohaldu. Emitendile ega Võlakirjadele ei ole krediidireitingut omistatud.</p>

### Jagu C – Väärtpaberid

C.1	Väärtpaberite liik ja registreerimisnumber	Võlakirjad on kupongiintressi kandvad võlaväärtpaberid, mis esindavad Emitendi allutatud ja tagatud võlakohustust. Võlakirjad on registreeritud Nasdaq CSD SE's ISIN koodiga EE3300111350.
C.2	Võlakirjade emiteerimise valuuta	Euro
C.5	Väärtpaberite vabalt võõrandatavuse piirangud	Võlakirjad on vabalt võõrandatavad ja koormatavad.
C.8	Võlakirjadega seotud õigused, õiguste järjekord ja nende suhtes kehtivad piirangud	<p>Investoril on õigus vastu võtta intressimakseid ning Lunastushinna makseid kooskõlas Võlakirjatingimustega, lisaks on Investoritel muud vastavad õigused, mis on kooskõlas kohaldatavate õigusaktide ning Võlakirjatingimustega.</p> <p>Võlakirjatingimustest tulenevad Investorite nõuded on allutatud Võlakirjatingimustes kirjeldatud Laenulepingu alusel Läti SPV vastu suunatud Panga nõuetele ning mis tahes võimalike Allutamislepingu alusel Emitendi vastu suunatud Panga nõuetele. Kahtluste vältimiseks on asjakohane täpsustada, et Allutamislepingu alusel ei kuulu Võlakirjatingimustest tulenevad Tagatisagendi nõuded allutamisele.</p> <p>Emitent avalikustab kõik Võlakirjadele asjakohast teavet kooskõlas kohaldatavate õigusaktidega ning Asjaomase Turu reeglitega.</p>
C.9	Intressimäär, intressimaksete kuupäevad, lunastamise tähtaeg, tagasimakseviis, tootlus, Investorite esindaja	<p>Intressimäär on 7% aastas</p> <p>Intressimakse Kuupäevad on igal aastal 10. veebruar, 10. mai, 10. august ja 10. november või, kui see ei ole Pangapäev, esimene järgnev Pangapäev. Võlakirjade esimene Intressimakse Kuupäev on 10. veebruar 2018 ning viimane Intressimakse Kuupäev on Lunastuskuupäev või, kui see on asjakohane, Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäev või Erakorralise Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäev.</p> <p>Võlakirjade Lunastuskuupäev on 10.11.2022, mil Emitent lunastab kõik Võlakirjad.</p> <p>Võlakirjad lunastatakse, s.o. lunastamissumma makstakse kindlasummaliselt Investorile Lunastuskuupäeval, s.o. 10.11.2022 või, kui see on asjakohane, Ennetähtaegse</p>

	<p>Lunastuse Kuupäeval või Erakorralise Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeval.</p> <p>Lunastuskuupäeval Investorile makstav Lunastushind võrdub kogu laekumata põhisummaga (s.o. Nominaalväärtusega) koos Lunastuskuupäevani (kaasa arvatud) kogunenud maksmata intressiga ja mis tahes muude summadega, mis Lunastuskuupäeval Investorile võlgnetakse.</p> <p>Võlakirjade Lunastushind makstakse Investoritele, kes on Registri andmetel Võlakirjade omanikud Registri arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga 4 Pangapäeva enne Lunastuskuupäeva või, kui on asjakohane, 4 Pangapäeva enne Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeva.</p> <p>Emitent teostab Lunastushinna makseid ise.</p> <p>Vastavalt Võlakirjatingimustele ning Allutamislepingule on Investoril mis tahes ajal pärast Erakorralise Ennetähtaegse Lunastuse Sündmuse ilmnemist õigus, kuid mitte kohustus, nõuda Emitendilt viivitamatut Võlakirjade lunastamist. Sel juhul on Emitent kohustatud lunastama vastavad Võlakirjad Võlakirjade Lunastushinna maksmisega 10 Pangapäeva jooksul, tingimusel et Pank on andnud vastava nõusoleku. Kui Enamusinvestorid on juhendanud Tagatisagenti Tagatist realiseerima (kahtluste vältimiseks on asjakohane täpsustada, et Enamusinvestoritel on kõnealune õigus ainult juhul, kui Tagatud Kohustusi ei täideta kooskõlas vastavate tingimustega ning Enamusinvestorid peavad täpsustama oma juhistes Tagatisagendile Tagatise realiseerimiseks, milliseid Tagatud Kohustusi on rikutud) kuuluvad kõik Võlakirjad Erakorralisele Ennetähtaegsele Lunastusele. Investoril on oluline teada, et Tagatisagent saab Tagatist realiseerida ainult Panga nõusolekul, sest Võlakirjad on täielikult allutatud Pangale.</p> <p>Emitent võib lunastada kogu või osa laekumata Võlakirjade Nominaalväärtusest Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeval, s.o. alates 10.11.2021. Emitent teavitab Investorit kõnealusest soovist posti või e-maili teel enne Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeva, teatades ka lunastuse koguse või ulatuse. Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeval Investorile makstav Lunastushind võrdub kogu laekumata põhisummaga (s.o. Nominaalväärtusega), mis on märgitud Investoritele saadetud teavituses, koos Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäevani (kaasa arvatud) kogunenud maksmata intressiga. Ennetähtaegsele Lunastusele eelneb</p>
--	---

		<p>Emitendi poolt mitte vähem kui kümme (10) Pangapäeva varem tehtud teavitus.</p> <p>Tingimusel, et Emitent on kasutanud oma õigust ennetähtaegseks lunastuseks ning Emitent ei ole sooritanud täies ulatuses Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeval makstavaid makseid rohkem kui 5 Pangapäeva pärast vastavat Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeva, on Investoril õigus, kuid mitte kohustus, nõuda Investori hoitavate Võlakirjade viivitamatut lunastust.</p>
C.10	Intressimakse tuletiskomponendi mõju	Ei kohaldu.
C.11	Reguleeritud turul kauplemisele võtmine	Emitent kavatses taotleda kõikide emiteeritud Võlakirjade noteerimist Nasdaq Tallinn AS poolt. Eeldatav noteerimiskuupäev on 12.11.2018. Nasdaq CSD SE Eesti filiaal tagab Võlakirjadega arveldamise.
C.12	Emissiooni miinimumnominaalväärtus	Võlakirja Nominaalväärtus on 1000,00 eurot. Kogu Võlakirjade summaarne Nominaalväärtus on 6 215 000 eurot. Võlakirjade koguarv on 6 215.

### **Jagu D – Riskifaktorid**

D.2	Emitendile omased olulised riskifaktorid	<p>Peamised Emitendi ning Läti SPV (enne Ühinemist tulenevad kõik riskid, mis on seotud Kinnisvara omamise ning Kinnisvara üürnikega sõlmitud lepinguliste kohustustega täpsemalt Sihtettevõttest) finantsseisundit mõjutavad riskifaktorid sisaldavad endas järgmist:</p> <p><b>(a) Krediidirisk</b></p> <p>Krediidirisk väljendab Emitendi potentsiaalset kahju, mis tuleneb vastaspoolte kohustuste täitmata jätmist Emitendi ees. Kuna peamine kohustus Emitendi ees on Läti SPV-st Emitenti juhitud üüritulu, tuleneb Emitendi krediidirisk Läti SPV krediidiriskist. Läti SPV krediidirisk tuleneb peamiselt üürimaksete kohustustest, mis üürnikel on Läti SPV ees. Üürnike viivitused maksmisega või maksejõuetus võivad avaldada negatiivset mõju Läti SPV äritulemustele.</p>
-----	--	---



	<p><b>(b) Konkurentsirisk</b></p> <p>Emitent konkureerib teiste külmlaomanike ning - operaatoritega, kaasa arvatud Kinnisvara praeguste üürnikega, kes võivad otsustada firmasiseselt omada ning opereerida temperatuurikontrolliga ladusid. Emitent ei saa takistada turule sisenemist uutel külmladudel, millel võib olla suuruse, tehnoloogia, asukoha või teiste omaduste tõttu turul konkurentsieelis. Selle tulemusena ei pruugi säilida Kinnisvara atraktiivsus turul, mille tõttu võib tekkida vajadus üürihinda langetada, et säilitada üürnikke ja/või leida uusi üürnikke.</p> <p><b>(c) Kontsentratsioonirisk</b></p> <p>Kuna Läti SPV (enne ühinemist Sihtettevõtte) omab ainult ühte Kinnisvara väga kontsentreeritud üürnike baasiga, kus kaks ankurüürnikku üürivad kokku 89% suletud brutopinnast ja kelle üüritulu moodustab kokku 86% üüri kogutulust, on Läti SPV äritegevus ja selle tagajärjena Läti SPV võime täita oma kõiki finantskohustusi oluliselt sõltuv Läti SPV võimest saada üüritulu ankurrentnikelt nõuetekohaselt ja õigeaegselt. Kuna Läti SPV saadud üüritulu juhitakse Emitenti üles, siis antud kontsentratsioonirisk kandub üle ka Emitendile.</p> <p><b>(d) Varaspetsiifilisuse risk</b></p> <p>Kinnisvara konkurentsieelis tuleneb eelkõige selle külmhoiupinna suurusest ning võimekusest. Juhul kui üürilepingute pikendamine tulevikus ebaõnnestub või üürilepingud lõpetatakse ennetähtaegselt olemasolevate üürnikega, võib õigeaegselt uue üürniku leidmine külmhoiupinnale olla keeruline. Märkimisväärne külmlao nõudluse langus turul võib kõnealuse olukorra keerukust süvendada.</p> <p><b>(e) Likviidsusrisk</b></p> <p>Likviidsusrisk on määratletud kui Emitendi ebapiisav ligipääs likviidsusele või võlavahenditele, et täita lepingulisi maksekohustusi, sealhulgas makseid Investorigele. Emitendile omane likviidsusrisk tuleneb võimalikust erinevusest Läti SPV'ist saadud üüritulude ning Investori ees olevate väliskohustuste sissenõutavaks muutumise tähtaegade vahel. Emitendi kogu tulu pärineb Läti SPV-st juhitud üüritulust, mille tõttu kandub Emitendile üle ka Läti SPV likviidsusrisk. Läti SPV likviidsusrisk tuleneb võimalikust erinevusest üüri- ja kommunaaltulude ning</p>
--	--

		<p>kohustuste, mis on Läti SPV-l Emitendi ning kommunaalteenusepakkujate ees, sissenõutavaks muutumise tähtaegade vahel.</p> <p><b>(f) Kinnisvara väärtuse muutumisest tulenev risk</b></p> <p>Kinnisvara on kajastatud bilansis õiglases väärtuses ning muutused väärtuses kajastatakse kasumiaruandes. Kinnisvara väärtust mõjutavad erinevad kinnisvarale ning turule omased faktorid. Kinnisvara õiglase väärtuse langus võib põhjustada investeerimiskinnisvara väärtuse allahindamist Läti SPV poolt, mis võib negatiivselt mõjutada Läti SPV, selle tagajärjena ka Emitendi, äri- ja finantspositsiooni.</p> <p><b>(g) Külmutusseadmete rikke risk</b></p> <p>Olaines Logistics Park'il võib kaasneda risk külmutusseadmete rikkest. Riket võivad põhjustada elektrikatkestused, veevarustuse puudulikkus ja/või õhukompressori rike. Külmutusseadmete rikked võivad kahjustada üürnikke ja üürnike äritegevust. Läti SPV on rikke finantsmõjude leevendamiseks sõlminud kindlustuslepingu ning rikke korral operatiivsuse tagamiseks soetanud varugeneraatori ja ligipääsu avariivee allikale, kuid rikked võivad kahjustada Kinnisvara mainet.</p> <p><b>(h) Võtmetöölise sõltumisest tulenev risk</b></p> <p>Emitent ning Läti SPV sõltuvad võtmeisikutest, eelkõige Emitendi ja Läti SPV juhtimismeeskonnast. Sellel meeskonnal on pikaajaline kinnisvaratehingute, -arenduse ja -haldamise kogemus, eelkõige mis puudutab Kinnisvara ja seotud tehingut.</p> <p><b>(i) Kindlustusrisk</b></p> <p>SIA Olaines Logistics Parks (pärast Ühinemist Läti SPV) on sõlminud Kinnisvarale kindlustuslepingu, mis Juhatuse hinnangul katab adekvaatselt kõik võimalikud kahjud, mis võivad Kinnisvara kahjustada. Siiski võib esineda riske, mille vastu Kinnisvara ei ole kindlustatud. Juhul kui ilmnevad kahjulikud sündmused, mida eeltoodud kindlustusleping ei kata, võib Kinnisvara väärtus langeda.</p> <p><b>(j) Intressimäära risk</b></p> <p>Läti SPV on sõlminud Pangaga Laenulepingu. Laenul on fikseeritud intressimäära komponent ning muutuva intressimäära komponent. Sellest tulenevalt mõjutavad</p>
--	--	--

		<p>muutused turu intressimääras intressimakseid Pangale. Tõusva intressikeskkonna puhul tähendab see suurenenud intressimakseid Pangale. Riski haldamiseks on Läti SPV sõlminud pangaga intressimäära vahetuslepingu.</p> <p><b>(k) Finantskovenantidest tulenev paindumatuse risk</b></p> <p>Võlakirjatingimused, Allutamisleping ning Laenuleping sätestavad teatud piiranguid Emitendi äritegevusele ning finantspositsioonile. Turu ebasoodsa seisundi korral võib see piirata Emitendi valikuid kõige optimaalsemate äri- ning finantsotsuste tegemisel või kiirendada maksejõuetust.</p> <p><b>(l) Sõltuvus Läti SPV rahavoogudest</b></p> <p>Emitent on valdusettevõtte, mis tegutseb Läti SPV kaudu. Emitendile ei kuulu märkimisväärseid varasid peale Läti SPV-le antud laenule ning Läti SPV-sse tehtud investeeringule. Seega selleks, et täita Võlakirjadest tulenevaid kohustusi, sõltub Emitent Läti SPV makstavatest intressimaksetest, laenumaksetest, dividendidest ja aktsiakapitali vähendamisel tehtavatest väljamaksetest. Sellest tulenevalt sõltub Emitendi finantsseisund ning võimekus täita kohustusi Läti SPV võimekusest täita finantskohustusi Emitendi ees.</p>
D.3	Võlakirjadele omased olulised riskifaktorid	<p>Emiteritud Võlakirjadega seotud väärtpaperile iseloomulikud riskid sisaldavad endas järgmist:</p> <p><b>(a) Likviidsusrisk</b></p> <p>Emitent taotleb Võlakirjade noteerimist Nasdaq Tallinn Balti võlakirjade nimekirjas pärast seda, kui Finantsinspeksioon on Prospekti selle tarbeks heaks kiitnud. Emitent ei saa garanteerida, et noteerimise hetkest alates on Võlakirjadel piisav nõudlus ning kauplemine, mis tagaks Võlakirja likviidsuse.</p> <p>Sellest tulenevalt võib Investoril olla raskusi müüa oma Võlakirja soovitud ajahetkel ning/või soovitud tootlusega.</p> <p><b>(b) Intressimäära risk</b></p> <p>Võlakirjad kannavad kupongiintressi laekumata Nominaalväärtuselt fikseeritud intressimääraga. Investorid kannavad riski, mis tuleneb võimalikust Võlakirjade väärtuse langusest turuintressimäära muutumisel. Kuigi Võlakirjade nominaalintressimäär on fikseeritud lunastuseni, muutuvad kapitalituru intressimäärad</p>

	<p>igapäevaselt. Kui turuintressimäär tõuseb, võib langeda Võlakirjade turuväärtus.</p> <p><b>(c) Krediidirisk</b></p> <p>Võlakirjadesse investeerimisega kaasneb krediidirisk. Maksed Investoritele sõltuvad Emitendi võimest teenindada oma finantskohustusi nõuetekohaselt ning õigeaegselt, eelkõige mis puudutab Võlakirjade suhtes eesõigusnõudega finantskohustusi. See sõltub omakorda oluliselt Emitendi äritegevusest ning finantspositsioonist.</p> <p><b>(d) Ennetähtaegse lunastamise risk</b></p> <p>Emitendil on õigus lunastada kogu või osa laekumata Võlakirjade Nominaalväärtusest Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeval, s.o. alates 10.11.2021. Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeval on siiski risk, et Võlakirjade turuväärtus on kõrgem kui makstav ennetähtaegse lunastamise summa. Seetõttu võib Investori tootlus kujuneda madalamaks esialgsest ootusest.</p> <p><b>(e) Erakorralise ennetähtaegse lunastamise risk</b></p> <p>Mis tahes ajal pärast Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamise Sündmust on Investoritel õigus nõuda Emitendilt viivitamatut Võlakirjade lunastamist. Kõnealused ennetähtaegsed lunastamised võivad avaldada kahjulike mõjusid Emitendi äri- ning finantspositsioonile, sellest tulenevalt Emitendi võimet teenindada Võlakirjadest tulenevaid kohustusi Investorite ees, ja Võlakirjade turuhinnale.</p> <p><b>(f) Omandiõiguse puudumisest tulenev risk</b></p> <p>Võlakirjad esindavad Emitendi tagatud ning allutatud võlakohustusi Investorite ees ning tagavad vaid õigusi, mis on sätestatud Võlakirjatingimustes. Võlakirjad ei anna mingisugust õiguslikku ega kasusaamisega seotud kapitaliosalust Emitendis ning Emitendi tüdarettevõtetes. Seetõttu ei saa Investorid mõjutada Emitendi äritegevust ning finantspositsiooni puudutavaid Emitendi osanike otsuseid, välja arvatud siis, kui kõnealused otsused rikuvad Võlakirjatingimusi.</p> <p><b>(g) Võlakirjatingimuste muutmise tulenev risk</b></p> <p>Võlakirjatingimusi võib Enamusinvestorite nõusolekul muuta. Juhul kui Võlakirjatingimusi muudetakse, on Investoril, kes ei andnud oma nõusolekut</p>
--	---

	<p>Võlakirjatingimuste muutmiseks, õigus lunastada omatud Võlakirjad Lunastushinnaga. Selle tulemusena võib Investor kanda ennetähtaegse lunastamise riski ning selle tagajärjesid nagu kirjeldatud ülalpool.</p> <p><b>(h) Allutatuse risk</b></p> <p>Võlakirjadest tulenevate Emitendi vastu suunatud Investori nõuded on allutatud Läti SPV vastu suunatud Panga nõuetele. Kõnealune allutatus piirab, muu hulgas teistele Võlakirjatingimustes sätestatud tingimustele, Emitendil sooritada makseid Investoritele Võlakirja Nominaalväärtuses ning Tagatise realiseerimisprotseduuri alustamist Investorite poolt ilma eelneva Panga kirjaliku nõusolekuta.</p> <p>Emitendi likvideerimise või pankroti korral puuduvad Investoritel õigused Võlakirjadest tulenevatele maksetele kuni kõik Võlakirjade suhtes eesõigusnõudega finantskohustused on täielikult ja nõuetekohaselt rahuldatud.</p> <p>Vastavalt Võlakirjatingimustele ei nõua Investorid Võlakirjade lunastamist (täielikult või osaliselt Võlakirjade Nominaalväärtusest) Lunastamiskuupäeval, Ennetähtaegse Lunastuse Kuupäeval, või kui see on asjakohane, Erakorralise Lunastuse Sündmuse korral ilma Panga eelneva nõusolekuta.</p> <p><b>(i) Tagatisagendi risk</b></p> <p>Võlakirjadesse investeerimisel nõustub Investor Tagatisagendi määramisega enda agendiks ning lubab Tagatisagendil kasutada õiguseid, võimu, volitusi ja kaalutlusõigusi, mis on Tagatisagendile konkreetselt Võlakirjatingimustes antud. Juhul, kui Tagatisagent ei järgi kooskõlas Võlakirjatingimustega oma ülesandeid ning kohustusi nõuetekohaselt, võib see mõjuda negatiivselt Investorite õiguste teostamisele.</p>
--	---

## Jagu E - Pakkumine

E.2b	Pakkumise põhjused ning tulude kasutamine	<p>Võlakirjade emissiooni eesmärk oli 100%-lise osaluse Omandamine Sihtettevõttes Läti SPV poolt, et omandada Kinnisvara.</p> <p>Emissiooni kogutulu oli 6 215 000 eurot.</p> <p>Emissiooniga seotud kogukulud, sealhulgas tagatisagendi ning hüpoteegiga seotud kulud, olid kokku 130 000 eurot.</p> <p>Võlakirjade emissioonist laekunud vahendid investeeris Emitent omanikulaenuna Läti SPV-sse, mis on Emitendi otsene tütarettevõtte, ning mis seejärel omandas 100%-lise osaluse 32 386 638 euro eest Sihtettevõttes, Kinnisvara juriidilises omanikus.</p>
E.3	Pakkumise tingimused	Ei kohaldu. Käesolev Prospekt on ainult noteerimise otstarbeks, emiteeritud Võlakirjad on müüdud suunatud pakkumisega ning Võlakirjade avalikku pakkumist ei toimu.
E.4	Emissiooni seisukohast olulised huvid, kaasa arvatud huvide konfliktid	Ei kohaldu. Käesolev Prospekt on ainult noteerimise otstarbeks, emiteeritud Võlakirjad on müüdud suunatud pakkumisega ning Võlakirjade avalikku pakkumist ei toimu.
E.7	Investoritelt nõutavate kulude hinnanguline suurus	Investor katab kõik kulud, mis on seotud Võlakirjade soetamise ja hoidmisega vastavalt krediidiinstitutsioonide või investeerimisteenuse pakkujate arveldamist ja hoidmist käsitlevale hinnakirjale. Emitendil puudub kohustus kompenseerida Investorit nimetatud kulude eest. Täiendavad kulud võivad tekkida seoses Investori elukohariigis kehtestatud maksukohustustega. Vastavalt Prospekti tingimustele on Emitent kohustatud intressimaksetelt kinni pidama nõutavad maksud.