



## PÕHIPROSPEKT

### Bigbank AS

#### **Kuni 25 000 000 euro väärtuses teise taseme omavahenditesse kuuluvate allutatud võlakirjade emissiooniprogramm**

Käesoleva avaliku pakkumise, noteerimise ja kauplemisele võtmise põhiprospetti („**Prospekt**“) on koostanud ja avaldanud Bigbank AS (Eesti aktsiaselts, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 10183757, registrijärgne aadress Riia tn 2, 51004 Tartu, Eesti; „**Äriühing**“), et Programmi (vt määratlus allpool) raames eri aegadel avalikult pakkuda, noteerida ja kauplemisele võtta Äriühingu Võlakirju (vt määratlus allpool).

Käesoleva kuni 25 000 000 euro väärtuses teise taseme omavahenditesse kuuluvate allutatud võlakirjade emissiooniprogrammi („**Programm**“) raames võib Äriühing eri aegadel avalikult pakkuda ja emiteerida kuni [25 000] võlakirja, igaüks nimiväärtusega 1000 eurot, lunastustähtajaga 10 aastat ja ennetähtaegse lunastamise võimalusega pärast 5 aasta möödumist („**Võlakirjad**“), jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja/või Leedus („**Pakkumine**“). Äriühing võib Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2017. aasta määruse (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaperite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ („**Prospektimäärus**“) parajasti kehtiva versiooni artiklis 1 lõikes 4 toodud juhtudel otsustada pakkuda Võlakirju ka suunatud emissioonina mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna (**EMP**) liikmesriigi investoritele.

Prospekti eesmärk on anda teavet Äriühingu, Programmi ja Võlakirjade kohta. Võlakirjadega kaasnevad õigused ja Võlakirjadele kohaldatavad tingimused on sätestatud Äriühingu teise taseme omavahenditesse kuuluvate allutatud võlakirjade tingimustes, mille kuupäev on 4. juuni 2025 ja mis on lisatud sellele Prospektile („**Võlakirjade Tingimused**“). Iga Võlakirjade emissiooni ja pakkumise kohta tehakse eraldi otsus, millest teatatakse eraldi.

Äriühing esitab taotluse kõikide Programmi raames eri aegadel emiteeritavate Võlakirjade noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas. Iga Programmi raames emiteeritav Võlakirjade seeria noteeritakse ja võetakse Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas kauplemisele pärast seda, kui Nasdaq Tallinna börsile on esitatud konkreetsete Võlakirjade Lõplikud Tingimused (vt määratlus allpool) ja muu nõutav teave.

Käesolev Prospekt on põhiprospett Prospektimääruse artikli 8 tähenduses.

**Võlakirjadesse investeerimine on seotud riskidega ning ei pruugi kõikidele investoritele sobida. Iga isik, kes kaalub Võlakirjadesse investeerimist, peab oma sõltumatu hinnangu alusel ning vajadusel professionaalset nõustamist kasutades ise otsustama, kas tema finantsasjaolusid ja eesmärke arvestades on Võlakirjadesse investeerimine talle sobiv. Prospektis on püütud tagada, et see annaks õiglase ja täieliku ülevaate Äriühinguga, Äriühingu ja selle tütarettevõtjate (edaspidi „Kontsern“) tegevusega ning Võlakirjadega seotud olulistest riskidest, kuid Võlakirjadesse tehtud investeeringute väärtust võivad negatiivselt mõjutada asjaolud, mis ei ole Prospekti kuupäeva seisuga teada või mida pole Prospektis kajastatud. Iga Võlakirjadesse investeerimise otsus peab põhinema Prospekti tervikuna. Seetõttu soovime teil Prospektiga põhjalikult tutvuda.**

Prospekt kehtib 12 kuud alates selle registreerimise kuupäevast, tingimusel, et uute asjaolude, oluliste vigade või ebatäpsuste ilmnemise korral tehakse Prospekti vastavad täiendused, kusjuures see kohustus lõpeb pärast Prospekti kehtivuse lõppu.

Prospekti kuupäev on 4. juuni 2025

## TEATIS KÕIGILE INVESTORITELE

Prospekt ei ole mõeldud pakkumise või soovitusena ega ole osa pakkumisest või soovitusest müüa või levitada Völakirju ega pakutavate Völakirjade omandamise üleskutse ühelegi isikule üheski jurisdiktsioonis, kus selline pakkumine või üleskutse on ebaseaduslik, eelkõige Piirangutega Territooriumidel (vt määratlus Peatükis 11 „Mõisted“) või Välistatud Territooriumidel (vt määratlus Peatükis 11 „Mõisted“). Völakirjad ei ole registreeritud ja neid ei registreerita ühegi muu riigi, provintsi ega territooriumi kui Eesti, Läti ja Leedu kohaldatavate õigusaktide alusel ning neid ei tohi otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, edastada ega üle anda üheski muus jurisdiktsioonis peale Eesti, Läti ja Leedu, välja arvatud kohaldatava erandi alusel. Ilma et see mõjutaks Prospektis mujal sätestatud, ei või Völakirju otseselt või kaudselt pakkuda, müüa, edastada ega üle anda Venemaa või Valgevene residentidele ega Venemaal või Valgevenes elavatele füüsilistele isikutele ega Venemaal või Valgevenes asutatud juriidilistele isikutele, organisatsioonidele või asutustele ning, olenemata residentsusest, ühelegi isikule, kellele Völakirjade otsene või kaudne pakkumine, müümine, edastamine või üleandmine on piiratud või keelatud mõne rahvusvahelise organisatsiooni või riigi (sealhulgas Euroopa Liidu, Ühinenud Rahvaste Organisatsiooni või Ameerika Ühendriikide) kehtestatud rahvusvahelise sanktsiooni, rahvusvaheliste tehingupiirangute või muude sarnaste meetmetega.

Prospekti ega sellega seotud dokumentide koopiaid ei või levitada riikides, kus selline levitamine või Völakirjade Pakkumises osalemine nõuab täiendavaid toiminguid või on vastuolus nende riikide õigusaktidega. Isikud, kes saavad käesoleva Prospekti või mõne sellega seotud dokumendi, peaksid end Prospektis sisalduva teabe levitamise kitsenduste ja piirangutega kurssi viima ning neid järgima. Piirangute eiramine võib konkreetsetes jurisdiktsioonis olla käsitatav väärtpaberiturgu rikkumisena. Nimetatud dokumente ei tohi levitada ega saata või edastada Piirangutega Territooriumidele või Välistatud Territooriumidele. Äriühing ei ole teinud Völakirjade või nendega seotud õiguste või käesoleva Prospekti valdamise või levitamisega seoses nõutavaid toiminguid üheski jurisdiktsioonis peale Eesti, Läti ja Leedu. Äriühing ei vastuta isikute või üksuste tegevuse eest, mis on vastuolus Prospektis või sellega seotud dokumentides nimetatud piirangutega.

## TEAVE AMEERIKA ÜHENDRIIKIDE ISIKUTELE

Ükski Ameerika Ühendriikide reguleeriv asutus ei ole Völakirju heaks kiitnud ega heaks kiitmata jätnud. Völakirju ei registreerita ja neid ei pea registreerima Ameerika Ühendriikide väärtpaberituru järelevalveasutuses (SEC) vastavalt Ameerika Ühendriikide 1933. aasta väärtpaberiseadusele („**Securities Act**“), nagu seda on muudetud, ega ühelgi Ameerika Ühendriikide väärtpaberibörsil. Äriühing ei kavatse teha ühtki toimingut, et tekitada Völakirjadele turgu Ameerika Ühendriikides. Völakirju ei või Ameerika Ühendriikides otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, edasi müüa, võõrandada ega üle anda, välja arvatud *Securities Acti* registreerimisnõuete alla mittekuuluva erandi või tehingu raames ning kooskõlas mõne Ameerika Ühendriikide osariigi või muu jurisdiktsiooni kohaldatava väärtpaberiturgu seadusega.

## SISUKORD

1.	SISSEJUHATAV TEAVE	5
1.1.	Kohaldatav õigus	5
1.2.	Vastutavad isikud	5
1.3.	Teabe esitusviis	6
1.4.	Lisadokumendid	7
1.5.	Viitelisena lisatud teave	7
1.6.	Tulevikku suunatud avaldused	8
1.7.	Prospekti kasutamine	8
1.8.	Prospekti kinnitamine ja piiriülese loa andmine	8
1.9.	Õigusnõustaja	9
1.10.	Prospekti kättesaadavus	9
2.	PROGRAMMI ÜLDKIRJELDUS	10
2.1.	Võlakirjade liik ja klass	10
2.2.	Programmi maht	10
2.3.	Vorm ja registreerimine	10
2.4.	Nõuete järk ja allutatus	10
2.5.	Valuuta	11
2.6.	Intress	11
2.7.	Võlakirjade lunastustähtaeg	11
2.8.	Võlakirjadest tulenevad õigused	12
2.9.	Võõrandatavus	12
2.10.	Noteerimine ja kauplemisele võtmine	12
2.11.	Võlakirjade Tingimused	12
2.12.	Kohaldatav õigus	12
3.	RISKITEGURID	13
3.1.	Sissejuhatus	13
3.2.	Kontserni tegevusalaga seotud riskid	13
3.3.	Õiguslikud ja regulatiivsed riskid	19
3.4.	Makromajanduslike ja poliitiliste oludega seotud riskid	22
3.5.	Kontserni kinnisvaraga seotud riskid	23
3.6.	Võlakirjadega seotud riskid	24
3.7.	Võlakirjadega kauplemisega seotud riskid	26
4.	PAKKUMISE TINGIMUSED	28
4.1.	Pakkumine	28
4.2.	Pakkumises osalemise õigus	28
4.3.	Nimiväärtus ja Pakkumishind	28
4.4.	Pakkumisperiood	28
4.5.	Märkimiskorraldused	28
4.6.	Tasumine	31
4.7.	Jaotamine	31

4.8.	Arveldamine	31
4.9.	Raha tagastamine	32
4.10.	Pakkumise tühistamine	32
4.11.	Huvide konfliktid	32
4.12.	Teatis Euroopa Majanduspiirkonna investoritele	32
5.	PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE	33
6.	ÄRIÜHINGU ÜLDINFO JA PÕHIKIRI	34
6.1.	Äriühingu üldinfo	34
7.	AKTSIAKAPITAL, AKTSIAD JA OMANDISTRUKTUUR	35
7.1.	Aktsiakapital ja aktsiad	35
7.2.	Äriühingu aktsionärid	35
8.	JUHTIMINE	36
8.1.	Juhtimisstruktuur	36
8.2.	Juhatus	36
8.3.	Nõukogu	37
8.4.	Auditikomitee	37
8.5.	Töötasukomitee	38
8.6.	Nomineerimiskomitee	38
8.7.	Kontserni krediidikomitee	38
8.8.	Riskikomitee	39
8.9.	Huvide konfliktid	39
8.10.	Ühingujuhtimise põhimõtete järgimise kinnitus	39
9.	ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE	40
9.1.	Kontserni ajalugu ja areng	40
9.2.	Kontserni struktuur, Kontserni äriühingud ja Äriühinguga seotud äriühingud	42
9.3.	Ärisegmendid	43
9.4.	Geograafilised turud	43
9.5.	Tegevuse rahastamine	44
9.6.	Konkurentsiseisund ja tugevused võrreldes konkurentidega	45
9.7.	Olulised lepingud	49
9.8.	Teave suundumuste kohta	49
9.9.	Õigusmenetlused	50
10.	MAKSUSTAMINE	51
10.1.	Eesti maksustamispõhimõtted	51
10.2.	Läti maksustamispõhimõtted	52
10.3.	Leedu maksustamispõhimõtted	53
11.	SÕNASTIK	55

LISA – Teise taseme omavahenditesse kuuluvate allutatud võlakirjade tingimused **Error! Bookmark not defined.**

## 1. SISSEJUHATAV TEAVE

### 1.1. Kohaldatav õigus

Prospekt on koostatud vastavalt Prospektimäärusele ning komisjoni 14. märtsi 2019. aasta delegeeritud määrusele (EL) 2019/980, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004 selle parajasti kehtivas versioonis („**Delegeeritud Määrus**“). Prospekt on koostatud põhiprospektina vastavalt Prospektimääruse artiklile 8 ning Delegeeritud Määruse 6. lisale (Jaeturu mittekapitaliväärtpaberite registreerimisdokument), 14. lisale (Väärtpaberikirjeldus jaeturu mittekapitaliväärtpaberite puhul) ja 28. lisale (Lõplikes tingimustes esitatava lisateabe loetelu).

Prospektile kohaldatakse Eesti õigust. Kõik Prospektiga seotud vaidlused lahendatakse Eestis Harju Maakohtus, välja arvatud juhul, kui õigusnormidega, millest ei saa poolte kokkuleppel kõrvale kalduda, on ette nähtud mõne muu kohtu ainupädevus. Kui investor soovib esitada kohtule Prospektiga seonduva nõude, võib ta vastavalt riigi õigusaktidele olla eelnevalt kohustatud kandma Prospekti tõlkimise kulud.

Enne Prospekti lugemist palume teil läbi lugeda järgmine oluline sissejuhatav teave.

### 1.2. Vastutavad isikud

Prospektis esitatud teabe eest vastutab Äriühing. Äriühing vastutab, et Prospektis sisalduv teave on Prospekti kuupäeva seisuga täielik ja õige. Olles teinud selleks kõik mõistlikud jõupingutused, avaldab Äriühing, et Prospektis sisalduv teave on Äriühingule teadaolevalt tõene ja sellest ei ole välja jäetud teavet, mis võiks oluliselt mõjutada Prospekti tähendust.

#### Bigbank AS

[digitaalselt allkirjastatud]

juhatuse esimees

Martin Länts

[digitaalselt allkirjastatud]

juhatuse liige

Ken Kanarik

[digitaalselt allkirjastatud]

juhatuse liige

Ingo Pöder

[digitaalselt allkirjastatud]

juhatuse liige

Argo Kiltsmann

[digitaalselt allkirjastatud]

juhatuse liige

Mart Veskimägi

Olenemata eespool avaldatust ei saa Prospektis esitatud teabe eest vastutavate isikute vastutuse aluseks olla Prospekti alusel emiteeritud konkreetsete seeriade kokkuvõtted või nende tõlked eraldi võetuna, välja arvatud juhul, kui kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või Prospekti muude osadega vastuolus või kui see ei anna koos Prospekti muude osadega lugedes põhiteavet, mis aitaks investoritel otsustada Võlakirjadesse investeerimise üle.

Äriühing ei vastuta Pakkumise ega Äriühingu või tema tegevusega seotud teabe eest, mida seoses Pakkumisega või muul viisil levitavad või avaldavad kolmandad isikud.

### 1.3. Teabe esitusviis

Võlakirjade Tingimused, Lõplikud Tingimused ja Prospekt. Võlakirjad emiteeritakse seeriatena ning iga konkreetse seeria Võlakirjadele kehtivad Prospektile lisatud Võlakirjade Tingimused ja iga seeria kohta eraldi dokumendina koostatud lõplikud tingimused („**Lõplikud Tingimused**“). Prospekti tuleks lugeda ja tõlgendada koos kõigi selle lisadega ja viitelisena lisatud muude dokumentidega ning iga Võlakirjade seeria puhul tuleks Prospekti lugeda ja tõlgendada koos Võlakirjade Tingimuste ja vastava seeria Lõplike Tingimustega. Iga seeria Lõplikud Tingimused koos konkreetse seeria jaoks koostatud kokkuvõttega avaldatakse Äriühingu veebisaidil aadressil <https://investor.bigbank.eu/et>. Eri seeriade Lõplikke Tingimusi ja kokkuvõtteid Finantsinspeksioon ega üksi muu järelevalveasutus heaks ei kiida, kuid need esitatakse Finantsinspeksioonile.

Arvude ümardamine. Prospektis esitatud arvud ja kogused (nt rahasummad, protsendid jm) on esitatud täpsusega, mis Äriühingu hinnangul tagab konkreetse teema kohta piisavalt selge ja asjakohase teabe. Kohati on kogused ümardatud lähima mõistliku kümnendkoha või täisarvuni, et vältida ülemäärast üksikasjalikkust. Ümardamisest võib tuleneda, et mõnede protsentides esitatud väärtuste kokkuliitmisel ei pruugi tulemuseks olla täpselt 100%. Täpsed arvud sisalduvad Finantsaruannetes (vt määratlus Peatükis 11 „SÖNASTIK“), juhul kui vastav info on neis kajastatud.

Vääringud. Finantsandmed on Prospektis esitatud euroalasse kuuluvate Euroopa Liidu liikmesriikide ametlikus vääringus ehk eurodes (EUR).

Teabe kuupäev. Prospekt on koostatud Prospekti kuupäeval kehtinud teabe alusel. Kui pole sõnaselgelt märgitud teisiti, on kogu Prospektis esitatud teave (sealhulgas Äriühingu konsolideeritud finantsandmed, tema tegevusega seonduv teave ning teave turgude kohta, kus ta tegutseb) esitatud nimetatud kuupäeva seisuga. Kui teave on esitatud Prospekti kuupäevast erineva kuupäeva seisuga, on vastav kuupäev eraldi ära märgitud.

Kolmandate isikute teave ja turuteave. Prospekti mõnedes osades võib olla kasutatud kolmandatelt isikutelt saadud teavet. Selline teave on täpselt taasesitatud ja niivõrd kui Äriühing on teadlik ja võimeline nimetatud kolmandate isikute avaldatud teabe põhjal kindlaks tegema, ei ole välja jäetud ühtki fakti, mille väljajätmine muudaks taasesitatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Kui on kasutatud kolmandatelt isikutelt saadud teavet, on Prospektis sellise teabe juures ära märgitud vastav allikas.

Kontserni äriühingud jälgivad ja analüüsivad oma konkurentsiseisundit ja konkurentsiseisundi muutusi turgudel, kus Kontserni äriühingud tegutsevad, lähtudes avalikult kättesaadavatest andmetest ja statistikast, sealhulgas turuanalüüsides ja statistikast, mille on koostanud Finantsinspeksioon ning kohalikud keskpangad neil geograafilistel turgudel, kus Kontserni äriühingud tegutsevad.

Prospektis sisalduvad avaldused Kontserni äriühingute konkurentsiseisundi kohta põhinevad nimetatud avalikul teabel. Osa teavet turgude kohta, kus Äriühing ja tema Tütarettevõtjad (vt määratlus Peatükis 11 „Mõisted“) tegutsevad, põhineb Juhtkonna (vt määratlus Peatükis 11 „Mõisted“) parimal hinnangul. Äriühingu ja tema Tütarettevõtjate ärivaldkonna ja mõningate jurisdiktsioonide kohta, kus nad tegutsevad, ei ole usaldusväärset turuteavet alati saadaval või saadaolev teave on mittetäielik.

Investoritel tuleks arvesse võtta, et Äriühing ei ole kolmandate isikute avaldatud teavet kontrollinud ning ehkki on tehtud mõistlikud jõupingutused, et anda asjaomastele turusituatsioonidele ja asjaomase valdkonna andmetele võimalikult täpsed hinnangud, ei pruugi see teave olla lõplik ega täielik. Seetõttu ei garanteeri Äriühing nimetatud andmete, hinnangute ega muu kolmandatelt isikutelt saadud teabe täpsust. Investorid peaksid asjaomaste turgudega seotud teavet ka ise uurima või kasutama selleks kutselist nõustajat.

Ajakohastamine. Äriühing ajakohastab Prospektis sisalduvat teavet üksnes niivõrd ja sellise sageduse ning vahenditega, nagu on kohaldatavate õigusaktidega ette nähtud või nagu Juhtkond vajalikuks ja sobivaks peab. Äriühing ei ole kohustatud ajakohastama ega muutma Prospektis sisalduvaid tulevikku suunatud avaldusi (vt Peatükk 1.6 „Tulevikku suunatud avaldused“).

Mõisted. Prospektis kasutatakse suure algustähega mõisteid Peatükis 11 „Mõisted“ määratletud tähendustes, välja arvatud juhtudel, kus kontekstist tuleneb ilmselgelt teisiti, kusjuures ainsus hõlmab ka mitmust ja vastupidi. Osa mõisteid võivad olla määratletud ka Prospekti muudes osades. Võlakirjade Tingimustes kasutatavate suure algustähega mõistete tähendus on määratletud neis tingimustes (vt lisatud Võlakirjade Tingimused).

Hüperlingid veebisaitidele. Prospekt sisaldab hüperlinke veebisaitidele. Kui välja arvata viitelisena hüperlingitud teave, mis on märgitud punktis 1.5 „Viitelisena lisatud teave“, ei ole veebisaitidel olev teave Prospekti osaks ning Finantsinspeksioon ei ole seda kontrollinud ega kinnitanud.

#### 1.4. Lisadokumendid

Lisaks Prospektile on Äriühingu veebisaidil aadressil <https://investor.bigbank.eu/et> jaotises „Juhtimine“ kättesaadav Äriühingu Põhikirja uusim versioon. Äriühingu veebisaidil esitatud teave, mis ei ole Prospektile viitelisena lisatud, ei ole osa Prospektist.

#### 1.5. Viitelisena lisatud teave

Prospekti on viitelisena lisatud järgmine ajalooline finantsteave:

- (i) Kontserni auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta kohta lehekülgedel 175–180, koos raamatupidamise aastaaruande lisadega lehekülgedel 182–295, peamiste majandusnäitajate ja suhtarvudega lehekülgedel 29–31 ning audiitori aruandega lehekülgedel 295–300 (kättesaadavad aadressil [https://static.bigbank.eu/investor/assets/2024/04/Bigbank\\_AS\\_Annual\\_Report\\_2024-ET.pdf](https://static.bigbank.eu/investor/assets/2024/04/Bigbank_AS_Annual_Report_2024-ET.pdf));
- (ii) Kontserni auditeeritud konsolideeritud finantsaruanded 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta lehekülgedel 62–66, koos raamatupidamise aastaaruande lisadega lehekülgedel 67–177, peamiste majandusnäitajate ja suhtarvudega lehekülgedel 27–28 ning audiitori aruandega lehekülgedel 179–183 (kättesaadavad aadressil [https://static.bigbank.eu/investor/assets/2024/03/Bigbank\\_aastaaruanne\\_2023.pdf](https://static.bigbank.eu/investor/assets/2024/03/Bigbank_aastaaruanne_2023.pdf));  
(i) ja (ii), välja arvatud peamised majandusnäitajad ja suhtarvud vastavalt lehekülgedel 29–31 ja 27–28, üheskoos nimetatud „**Auditeeritud Finantsaruanded**“);
- (iii) auditeerimata konsolideeritud vahearuanne 31. märtsil 2025 lõppenud 2025. aasta esimese kolme kuu kohta lehekülgedel 11–14, koos raamatupidamise vahearuanne lisadega lehekülgedel 15–32 ning Kontserni peamiste majandusnäitajate ja suhtarvudega lehekülgedel 7–8 (kättesaadav aadressil [https://static.bigbank.eu/investor/assets/2025/04/Bigbank\\_vahearuanne\\_kv1\\_2025.pdf](https://static.bigbank.eu/investor/assets/2025/04/Bigbank_vahearuanne_kv1_2025.pdf)) („**Auditeerimata Vahearuanne**“, üheskoos Auditeeritud Finantsaruannetega nimetatud „**Finantsaruanded**“).

Finantsaruanded on saadaval ka Äriühingu veebisaidil aadressil <https://investor.bigbank.eu/et>, jaotises „Aruandlus“. Eespool nimetatud dokumentide muud osad, millele pole viidatud, ei ole investorile olulised.

Kontserni finantsseisund ei ole oluliselt muutunud pärast Auditeerimata Vahearuanne kuupäeva ehk 31. märtsi 2025.

Auditeeritud Finantsaruanded on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandlusstandarditega (**IFRS**), nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud. Auditeerimata Vahearuanne on koostatud kooskõlas rahvusvahelise raamatupidamisstandardiga (**IAS**) 34 „Vahefinantsaruandlus“.

27. detsembril 2022 peetud Äriühingu aktsionäride üldkoosolekul („**Üldkoosolek**“) määrati 2023. majandusaastaks Kontserni vannutatud audiitoriks KPMG Baltics OÜ (registrikood 10096082, registrijärgne aadress Narva mnt 5, 10117 Tallinn, Eesti). 11. oktoobril 2023 otsustasid Äriühingu aktsionärid määrata Kontserni vannutatud audiitoriks perioodiks 2024–2026 Ernst & Young Baltic AS-i (registrikood 10877299, registrijärgne aadress Rävåla pst 4, 10143, Tallinn, Eesti).

2023. aasta Auditeeritud Finantsaruandeid on auditeerinud vandeaudiitor Eero Kaup (vandeaudiitori number 459) audiitorühingust KPMG Baltics OÜ. KPMG Baltics OÜ on Eesti Audiitorkogu liige ja talle on väljastatud tegevusluba number 17. 2024. aasta Auditeeritud Finantsaruandeid on auditeerinud vandeaudiitor Olesia Abramova (vandeaudiitori number 561) audiitorühingust Ernst & Young Baltic AS. Ernst & Young Baltic AS on Eesti Audiitorkogu liige ja talle on väljastatud tegevusluba number 58. Prospektis esitatud muu teave ei ole auditeeritud.

Äriühingu majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril ning summad on esitatud miljonites eurodes, kui ei ole märgitud teisiti. Äriühingu Finantsaruannete ametlik keel on eesti keel. Vastuolu korral ingliskeelse või muukeelse versiooniga tuleb lähtuda eestikeelsest versioonist.

## **1.6. Tulevikku suunatud avaldused**

Prospekt sisaldab tulevikku suunatud avaldusi (eelkõige Peatükis 3 „Riskitegurid“, Peatükis 3 „Pakkumise põhjendused ja tulu kasutamine“ ning Peatükis 5 „Ülevaade äritegevusest“). Need tulevikku suunatud avaldused põhinevad praegustel ootustel ja tulevikusündmuste prognoosidel, mis on tehtud Juhtkonna parimate teadmiste kohaselt. Teatud avaldused põhinevad Juhtkonna arvamustel ja hinnangutel ning Juhtkonnale praegu kättesaadaval teabel. Kõik Prospektis sisalduvad tulevikku suunatud avaldused on sõltuvad riskidest, ebakindlast asjaoludest ning Kontserni tulevase tegevuse, makromajandusliku keskkonna ja muude sarnaste asjaoludega seotud eeldustest.

Tulevikku suunatud avaldused on äratuntavad eelkõige selle järgi, et neis kasutatakse sõnu nagu „strateegia“, „ootama“, „planeerima“, „eeldama“, „arvama“, „hakkab“, „jätkub“, „hinnanguliselt“, „kavatsema“, „prognoos“, „eesmärgid“, „sihttasemed“ ning muid sarnase tähendusega sõnu ja väljendeid. Tulevikku suunatud avaldused on äratuntavad ka selle järgi, et need ei seonu mineviku või oleviku konkreetsete faktidega. Nagu kõik prognoosid ja ennustused, on need olemuslikult ebakindlad ja asjaolude muutumisest sõltuvad ning Äriühing ei ole kohustatud Prospektis sisalduvaid tulevikku suunatud avaldusi selliste muutuste, uue teabe, tulevaste sündmuste ega muu tõttu ajakohastama ega muutma, ning Äriühing avaldab käesolevaga sõnaselgelt, et ei kavatsegi seda teha.

Tulevikku suunatud avalduste õigsust ja täpsust mõjutab ka see, et Kontsern tegutseb ülimalt konkurentsivõimas äriühingus. Seda äriühingut mõjutavad siseriiklike ja välismaiste õigusaktide (sealhulgas Euroopa Liidu õigusaktide) muudatused, maksumuudatused, konkurentsivõime, majandus-, strateegiliste, poliitiliste ja sotsiaalsete olude muutumine, tarbijate reaktsioonid uutele ja olemasolevatele toodetele ja tehnilistele arengutele ning muud tegurid. Kontserni tegelikud tulemused võivad selliste tegurite muutuste tõttu oluliselt erineda Juhtkonna ootustest. Kontserni tegevust ning äri- ja finantstulemusi võivad negatiivselt mõjutada muudki tegurid ja riskid (Prospekti kuupäeva seisuga teadaolevate ja oluliseks peetavate riskide kohta vt Peatükk 9 „Riskitegurid“).

## **1.7. Prospekti kasutamine**

Prospekt on koostatud üksnes Võlakirjade pakkumiseks ning Võlakirjade noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas. Prospekti ei avaldata üheski muus jurisdiktsioonis peale Eesti, Läti ja Leedu, mistõttu Prospekti levitamine teistes riikides võib olla seadusega piiratud või keelatud. Prospekti ei tohi kasutada muul eesmärgil kui pakkumises osalemise või Võlakirjadesse investeerimise üle otsustamiseks. Prospekti ei tohi kopeerida, reprodutseerida (välja arvatud isiklikul ja mitteäriühingul eesmärgil) ega levitada ilma Äriühingu sõnaselge kirjaliku loata.

## **1.8. Prospekti kinnitamine ja piiriülese loa andmine**

Eesti Finantsinspeksioon kui Prospektimääruse alusel pädev asutus on käesoleva Prospekti registreerinud 9. juunil 2025 registreerimisnumbriga 4.3-4.9/2032. Finantsinspeksioon on kinnitanud üksnes Prospekti vastavust Prospektimääruses sätestatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse nõuetele ning see kinnitus



ei hõlma Prospektis sisalduva teabe täpsust. Finantsinspeksiooni kinnitust ei tohiks käsitada kui hinnangut Äriühingule või Prospekti esemeks olevate Võlakirjade kvaliteedile. Investorid peaksid ise hindama Võlakirjadesse investeerimise sobivust.

Äriühing on vastavalt Prospektimääruse artiklis 25 sätestatule palunud Finantsinspeksioonil teavitada Prospekti registreerimisest ka Läti pädevat asutust (Läti Pank) ning Leedu pädevat asutust (Leedu Pank)

### **1.9. Õigusnõustaja**

Äriühingu õigusnõustaja on Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ (registrikood 10344152; aadress Ahtri tn 4, 10151, Tallinn, Eesti; veebisait <https://ellex.legal/>), kelle põhitegevusalaks on advokaatide ja advokaadibüroode tegevus. Prospekti kuupäeva seisuga ei oma õigusnõustaja Äriühingu aktsiaid.

### **1.10. Prospekti kättesaadavus**

Prospekt ja selle tõlked avaldatakse börsiteatena Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu (<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/news>). Prospekti ja selle tõlgete lahknevuse korral lähtutakse Prospekti ingliskeelsest originaalversioonist. Prospekt ja selle tõlked on alates 10. juunist 2025 kättesaadavad elektroonilises vormingus Äriühingu veebisaidil (<https://investor.bigbank.eu/et>). Prospekt on kättesaadav ka Finantsinspeksiooni veebisaidil (<https://www.fi.ee/et/investeerimine/registrid-nimekirjad-ja-vormid/registreeritud-prospektid/finantsinspeksioonis-registreeritud-prospektid#prospektimaarus>). Iga Eestis, Lätis või Leedu huvitatud isik võib lasta Äriühingul endale tasuta saata Prospekti, Võlakirjade Tingimuste ning Äriühingu Finantsaruannete elektroonilise eksemplari.

## 2. PROGRAMMI ÜLDKIRJELDUS

### 2.1. Võlakirjade liik ja klass

Võlakirjad on allutatud võlakirjad nimiväärtusega 1 000 eurot. Iga Võlakiri kujutab endast Äriühingu tagamata ja allutatud võlakohustust.

### 2.2. Programmi maht

Programmi maht on kuni 25 000 000 eurot, st Programmi raames võidakse emiteerida kuni 25 000 Võlakirja. Võlakirjad emiteeritakse seeriatena, kusjuures emiteeritavate Võlakirjade summa, lõplikud tingimused ja emissiooni ajastuse otsustab Äriühing oma äranägemisel ning need avaldatakse eraldi Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja Äriühingu veebsaidil (<https://investor.bigbank.eu/et>). Programm on heaks kiidetud Äriühingu Nõukogu 29. mai 2025. aasta otsusega. Programmi raames emiteeritavate Võlakirjade Lõplikud Tingimused otsustab Äriühingu juhatus iga seeria puhul eraldi.

### 2.3. Vorm ja registreerimine

Võlakirjad emiteeritakse ja registreeritakse registrikande vormis, ei eksisteeri füüsilisel kujul ja ei ole nummerdatud. Võlakirjad registreeritakse Eesti väärtpaberite registris („EVR“), mida haldab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal („**Nasdaq CSD**“). Võlakirjade iga seeria ISIN-kood avaldatakse iga seeria Lõplikes Tingimustes.

### 2.4. Nõuete järk ja allutatus

Võlakirjad on mõeldud kvalifitseeruma omavahenditesse kuuluvateks instrumentideks Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013 krediitiasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta („**Kapitalinõuete Määrus**“, selle parajasti kehtivas versioonis) artikli 4 lõike 1 punkti 119 tähenduses ning Kapitalinõuete Määruse artiklis 63 või selle järglassätetes määratletud Teise taseme omavahenditesse kuuluvateks instrumentideks.

Seetõttu on Võlakirjade Tingimustes sätestatud, et Äriühingu (a) vabatahtliku või sundlikvideerimise või (b) pankroti korral on võlakirjaomanike Võlakirjadest tulenevate maksete nõudeõiguse järk:

- (i) madalam, kui (A) Äriühingu võlausaldajate olemasolevatel või tulevikus tekkivatel tagamata ja allutamata nõuetel ning (B) olemasolevatel või tulevikus tekkivatel kõrgema järgu allutamata võlainstrumentide omanike nõuetel ja muudel võlausaldajate allutatud nõuetel, mille nõudeõiguse järk on kõrgem või on määratud kõrgemaks, kui Võlakirjadel;
- (ii) sama, mis teistel Võlakirjadel ja Äriühingu muudel olemasolevatel või tulevikus tekkivatel võlgadel, mis kuuluvad Teise taseme omavahenditesse (Kapitalinõuete Määruse artikli 71 tähenduses);
- (iii) kõrgem, kui täiendavatesse esimese taseme omavahenditesse („**Täiendavad Esimese Taseme Omavahendid**“) kuuluvate instrumentide (Kapitalinõuete Määruse artikli 52 tähenduses) omanike nõuetel ja Äriühingu mis tahes klassi aktsionäride nõuetel, mis tulenevad neile kuuluvatest aktsiatest, ning muudel võlausaldajate allutatud nõuetel, mille nõudeõiguse järk on madalam või on määratud madalamaks, kui Võlakirjadel,

lähtudes seejuures alati Eesti õiguse imperatiivsetest normidest.

Võlakirjade allutatus tähendab, et Äriühingu likvideerimise või pankroti korral muutuvad Võlakirjadest tulenevad nõuded sissenõutavaks vastavalt Võlakirjade Tingimustele ning rahuldatakse pärast seda, kui kõik tunnustatud allutamata nõuded Äriühingu vastu on kohaldatava õiguse alusel täielikult rahuldatud.

Lisaks võidakse Võlakirjadest tuleneva mis tahes kohustuse suhtes kasutada parajasti kehtivaid allahindlus-, ümberarvestus-, ülekanemis-, ümberkujundamis- või peatamisõigusi või muid sarnaseid seonduvaid õigusi kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide, eeskirjade ja regulatsioonidega („**Kohustuste ja Nõudeõiguste Teisendamise ja Kahjumi Katmise Meetmed**“), kusjuures neid võivad kasutada Euroopa ühtne kriisilahendusnõukogu, Finantsinspeksioon või muu kriisilahendusorgan või ametiasutus, kes on volitatud Kohustuste ja Nõudeõiguste Teisendamise ja Kahjumi Katmise Meetmeid Äriühingu suhtes kasutama („**Kriisilahendusasutus**“), juhul kui Äriühing vastab kriisilahenduse tingimustele (st on maksejõuetu või jääb tõenäoliselt maksejõuetuks ning on täidetud teatud muud tingimused). Kohustuste ja Nõudeõiguste Teisendamise ja Kahjumi Katmise Meetmete kasutamiseks peavad olema täidetud paljud eeltingimused ja neid kasutatakse ainult viimase abinõuna; meetmete kasutamise korral on siiski võimalik, et: (a) Võlakirjadest tuleneva kohustuse summa väheneb, sealhulgas nullini; (b) Võlakirjad konverteeritakse aktsiateks, muudeks väärtpaberiteks või muudeks Äriühingu või muu isiku instrumentideks; (c) Võlakirjad ja neist tulenevad võlgnevused tühistatakse; ja/või (d) Võlakirjade Tingimusi muudetakse (nt võidakse muuta Võlakirjade lunastustähtaega või intressimäära). Seega, kui Äriühing vastab kriisilahenduse tingimustele, võib Kriisilahendusasutuse poolne Kohustuste ja Nõudeõiguste Teisendamise ja Kahjumi Katmise Meetmete rakendamine võlakirjaomanikele kaasa tuua olulise kahju. Riiklikku finantstoetust ei kasutata enne, kui kriisilahendusmeetmed, sh kohustuste ja nõudeõiguste teisendamise meetmed, on maksimaalses võimalikus ulatuses läbi kaalutud ja ammendatud. Kriisilahendusasutus ei vaja kohustuste ja nõudeõiguste teisendamise meetmete rakendamiseks võlakirjaomanike nõusolekut.

Kuni Äriühingu suhtes ei ole algatatud likvideerimis- või pankrotimenetlust, rahuldatakse kõik Võlakirjadest tulenevad nõuded vastavalt Võlakirjade Tingimustele ja kohaldatavale õigusele.

Võlakirjaomanikel ei ole õigust tasaarvestada oma Võlakirjadest tulenevaid nõudeid mis tahes nõuetega Äriühingu vastu.

## **2.5. Valuuta**

Võlakirjade vääring on euro.

## **2.6. Intress**

Võlakirjade aastane fikseeritud kupongiintressimäär on sätestatud Lõplikes Tingimustes ja intressi arvestatakse alates Võlakirjade väljalaskmise päevast kuni lunastamise päevani. Intressimaksete sagedus on sätestatud Lõplikes Tingimustes. Võlakirjade intressiarvestuse aluseks on 30-päevane kalendrikuu ja 360-päevane kalendriaasta (30/360).

## **2.7. Võlakirjade lunastustähtaeg**

Emiteeritavate Võlakirjade lunastustähtaeg on 10 aastat.

Võlakirjade Tingimuste kohaselt on Äriühingul õigus lunastada Võlakirjad ennetähtaegselt mis tahes ajal pärast viie aasta möödumist emiteerimisest, teatades sellest võlakirjaomanikele vähemalt 30 päeva ette. Lisaks on Äriühingul õigus lunastada Võlakirjad ennetähtaegselt enne viieaastase tähtaja möödumist, juhul kui Võlakirjade regulatiivne liigitus muutub ja Äriühing leiab, et Võlakirjad ei liigitu seetõttu enam krediidiastutuse omavahenditeks, või kui oluliselt muutub Võlakirjadele kohaldatav maksustamisrežiim, ning tingimusel, et Äriühing ei saanud selliseid muutusi Võlakirjade emiteerimisel ette näha.

Äriühing võib võlakirjad eespool kirjeldatud alustel ennetähtaegselt lunastada vaid juhul, kui Finantsinspeksioon on andnud ennetähtaegseks lunastamiseks nõusoleku. Finantsinspeksioon võib pärast viie aasta möödumist Võlakirjade emiteerimisest anda nende ennetähtaegseks lunastamiseks nõusoleku ainult juhul, kui on täidetud

Kapitalinõuete Määruse artikli 78 lõikes 1 sätestatud tingimused. Finantsinspeksioon võib enne viie aasta möödumist Võlakirjade emiteerimisest anda nende ennetähtaegseks lunastamiseks nõusoleku ainult juhul, kui on täidetud Kapitalinõuete Määruse artikli 78 lõikes 4 sätestatud tingimused.

Võlakirjaomanikel ei ole ühelgi juhul õigust nõuda Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist.

## **2.8. Võlakirjadest tulenevad õigused**

Võlakirjadest tulenevad õigused on sätestatud Võlakirjade Tingimustes, mis sisalduvad Prospekti lisas. Peamised Võlakirjadest tulenevad võlakirjaomanike õigused on õigus Võlakirjade lunastamisele ja õigus saada intressimakseid. Lisaks nimetatud õigustele on võlakirjaomanikel Võlakirjade Tingimuste järgsete maksetega hilinemise korral õigus viivisele, mille määr on sätestatud Lõplikes Tingimustes.

Vastavalt Võlakirjade Tingimustele on võlakirjaomanikel õigus osaleda ja hääletada võlakirjaomanike koosolekul, kui Äriühing selle kokku kutsub, või anda oma kirjalik nõusolek, kui Äriühing seda küsib.

## **2.9. Võõrandatavus**

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad, kuid iga Võlakirju võõrandada sooviv võlakirjaomanik peab tagama, et võõrandamispakkumine ei tooks kohalduva õiguse kohaselt kaasa prospekti avaldamise kohustust. Võlakirjade Tingimuste kohaselt tagab ja vastutab iga võlakirjaomanik ise, et Võlakirjade pakkumine ei tooks kohaldatava õiguse kohaselt kaasa prospekti avaldamise kohustust.

## **2.10. Noteerimine ja kauplemisele võtmine**

Äriühing kavatses esitada taotluse Võlakirjade noteerimiseks ja kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas. Võlakirjade noteerimise ja kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on märgitud Lõplikes Tingimustes. Kuigi Äriühing teeb kõik endast oleneva ja tegutseb piisava hoolsusega, et tagada Võlakirjade noteerimine ja kauplemisele võtmine, ei saa Äriühing tagada, et Võlakirjad noteeritakse ja võetakse kauplemisele või et seda tehakse tähtajatult.

Kui Võlakirju ei noteerita ja kauplemisele ei võeta, on tõenäoline, et Võlakirjadele ei teki järelturgu, Võlakirjadel ei ole avalikku ja sõltumatut turuhinda ning investoril ei pruugi olla võimalik täita oma investeerimisplaani kavandatud viisil, sealhulgas eelkõige seoses Võlakirjade müügiga.

## **2.11. Võlakirjade Tingimused**

Võlakirjade Tingimused sisalduvad Prospekti lisas. Neid Võlakirjade Tingimusi kohaldatakse Võlakirjade kõikidele seeriatele ja neile lisanduvad kohaldatavad Lõplikud Tingimused. Lisatud Võlakirjade Tingimustes on Lõplike Tingimuste vorm, mis täidetakse iga Programmi raames emiteeritava Võlakirjade Seeria kohta.

## **2.12. Kohaldatav õigus**

Võlakirjad emiteeritakse vastavalt Eesti Vabariigi õigusele ja neile kohaldatakse Eesti Vabariigi õigust. Võlakirjadest tulenevad või nendega seonduvad hagid, kaebused ja nõuded vaadatakse läbi ja vaidlused lahendatakse Eesti kohtutes.

### 3. RISKITEGURID

#### 3.1. Sissejuhatus

Äriühingu emiteeritavatesse Võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad mitmesugused riskid. Iga potentsiaalne Võlakirjadesse investeerija peaks põhjalikult kaaluma kogu Prospektis sisalduvat teavet, sealhulgas allpool kirjeldatud riskitegureid. Iga allpool kirjeldatud riskitegur või muu risk, mis ei ole Juhtkonnale praegu teada või mida Juhtkond ei pea oluliseks, võib avaldada olulist negatiivset mõju Äriühingu ja Kontserni äritegevusele, finantsseisundile, tegevusele või väljavaadetele ning vastavalt põhjustada Võlakirjade väärtuse langust või mõjutada negatiivselt Äriühingu võimet Võlakirju lunastada. Selle tulemusena võivad investorid kaotada osa enda investeeringust või kogu investeeringu. Allpool on kirjeldatud riskitegureid, mis Juhtkonna hinnangul iseloomustavad Võlakirjadesse investeerimisega kaasnevaid peamisi riske. Riskitegurid on esitatud kategooriate kaupa ning need riskitegurid, mida saaks liigitada mitmesse kategooriasse, on esitatud vaid ühe korra ja selles kategoorias, kus konkreetse riskiteguri tähtsus on suurim. Iga kategooria olulisim riskitegur on esitatud oma kategoorias esimesena, kuid sama kategooria ülejäänud riskitegurid ei ole esitatud tähtsuse ega realiseerumise tõenäosuse järjekorras.

Prospekt ei ole ning seda ei või käsitada investeerimisnõuandena või Võlakirjade ostmise soovitusena. Iga potentsiaalne investor peab oma sõltumatu ülevaatus ja analüüsi põhjal ning talle vajalikku ja sobivat kutselist nõustamist kasutades ise otsustama, kas Võlakirjadesse investeerimine vastab tema finantsvajadustele ja investeerimiseesmärkidele ning kas tehtav investeering on kooskõlas investorile kehtivate eeskirjade, nõuete ja piirangutega, sealhulgas investeerimispõhimõtete ja -suunistega, õigusaktidega, reguleerivate asutuste juhustega jm.

#### 3.2. Kontserni tegevusalaga seotud riskid

Krediidirisk. Krediidirisk on potentsiaalne kahju, mis võib tuleneda vastaspoole suutmatusest täita Kontserni ettevõtjate ees võetud lepingulisi kohustusi, mistõttu Kontsernile tekib krediidiriskist tulenev kahju. Krediidirisk seondub Kontserni raha, võlainstrumentide ja muude nõuetega, eelkõige aga Kontserni põhitegevusalaga ehk jae- ja äriklientidele laenude andmisega, mille puhul krediidirisk on olemuslikult vältimatu.

Kontsernis eristatakse krediidiriske, mis tulenevad (i) laenuportfelist (sh nõuetest, mida ei ole kajastatud finantsseisundi aruandes); (ii) tegevusest rahaturul; ja (iii) võlakirjaportfelist. Laenuportfelli krediidirisk on Kontserni suurim risk ning riskidega kaalutud varade suurim mõjutaja. 2025. aasta 31. märtsi seisuga moodustas kaalutud krediidiriski positsioon 89,23% Kontserni riskidega kaalutud koguvaradest, samas kui 2024. aasta 31. detsembri seisuga oli sama näitaja 90,73%. Rahaturul tegutsemise krediidirisk tuleneb Kontserni makseteenustest ja tegevusest rahaturul, millega kaasnevad krediidiasutustega seotud riskipositsioonid. Makseteenuste krediidirisk tuleneb likviidsete varade olemasolust ning Kontserni põhitegevuses kasutatavatest makselahendustest. Võlakirjaportfelli krediidirisk tuleneb võlainstrumentidest.

Kontsern arvestab ja teeb eeldatavate krediidikahjude katteks eraldi kooskõlas kohalduvate nõuetega, sealhulgas IFRSi nõuetega; samas tehakse need eraldised olemasoleva teabe, hinnangute ja eelduste alusel, mis on oma olemuselt teatud määral ebakindlad. Seetõttu pole võimalik garanteerida, et eraldistest piisab võimalike kahjude katmiseks. Kontserni laenuportfelli kvaliteeti mõjutavad erinevad Kontsernist sõltumatud asjaolud ning laenude kvaliteeti võivad negatiivselt mõjutada näiteks majandusolukorra halvenemine Kontserni tegevusriikides või globaalse makromajandusliku olukorra halvenemine. Praegu valitsev makromajanduslik ebakindlus, kõrge inflatsioon ning elukallidus võivad negatiivselt mõjutada Kontserni laenuklientide võimet täita oma maksekohustusi Kontserni ees ning viia krediidiriskist tulenevate kahjude suurenemise ja Kontserni finantsseisundi halvenemiseni. Kontserni kahjueraldised põhinevad praegustel hinnangutel ja eeldustel ning ei pruugi olla tegelike kahjude katmiseks piisavad. 2025. aasta 31. märtsi seisuga oli Kontserni laenuportfell 2 323,3 miljonit eurot, kusjuures kahjueraldised moodustasid kokku 55,8 miljonit eurot (31. detsembri 2024 seisuga

vastavalt 2219 miljonit eurot ja 51,9 miljonit eurot). Kontsern on ajalooliselt keskendunud tagatiseta laenude pakkumisele, millel on olemuslikult kõrgem riskiprofiil. Viimasel ajal on pidevalt suurenenud tagatud laenude osakaal. 2025. aasta 31. märtsi seisuga oli tagatiseta laenude summa 727,6 miljonit eurot, mis moodustas 31,32% Kontserni laenuportfelligist (31. detsembri 2024 seisuga vastavalt 726,6 miljonit eurot ja 32,74%). 2025. aasta 31. märtsi seisuga on Kontsern andnud kinnisvara tagatisel laene summas 1 416,5 miljonit eurot, mis moodustab 60,97% Kontserni laenuportfelligist (31. detsembri 2024 seisuga vastavalt 1 318,3 miljonit eurot ja 59,41%). Seega mõjutab Kontserni krediidiriski ka vastavale Kontserni liikmele antud tagatis ja selle turuväärtus.

2025. aasta esimeses kvartalis suurenes 3. faasi laenude (st viivislaenude, nagu need on määratletud IFRSis ja Kapitalinõuete Määruses) maht 10,1 miljoni euro võrra ning jõudis 31. märtsiks 2025 5,1%-ni kogu laenuportfelligist. Suhteliselt kõrge 3. faasi laenude osakaal on suuresti põhjustatud üksikute suurte ent hästi tagatud laenude muutumisest viivislaenudeks ning asjaolust, et Kontsern on viimastes kvartalites oluliselt vähendanud viivislaenude müüki. Kuna viivislaenude osakaal ületas 5% künnise, on Kontsern käivitanud tegevuskava nimetatud osakaalu vähendamiseks alla selle künnise.

Krediidiriskiga seoses võivad Kontserni mõjutada ka järgmised alamriskid.

**Kontsentratsioonirisk.** Kontsentratsioonirisk tuleneb konkreetsete vastaspooltega või mitmete samast riskitegurist mõjutatud vastaspooltega seotud riskide, või tugeva positiivse korrelatsiooniga riskitegurite kontsentreerumisest. Kontsern arvestab kontsentratsiooniriski konkreetsete vastaspoolte, omavahel seotud vastaspoolte, laenuoodete, majandussektorite ja tegevusriikide kaupa. Eestis, Lätis ja Leedus on ühe kliendi või omavahel seotud klientide laenumahu ülempiiriks määratud 30 miljonit eurot. Majandussektorite arvestuses moodustab suurima osa Kontserni laenuportfelligist kinnisvarasektor – 31. detsembri 2024. aasta seisuga moodustava selle sektori laenud ligikaudu 64,9% Kontserni kogu laenuportfelligist. Kontsentratsiooniriski põhjustab ka liigne kontsentreeritus ühele riigile. 31. märtsi 2025. aasta seisuga on Kontsern ühe riigi suurimaks lubatud osakaaluks määranud 55% kogu äriklientide laenuportfelligist. Suureks riskide kontsentratsiooniks peetakse Kapitalinõuete Määruse kohaselt olukorda, kus ühe kliendiga või omavahel seotud klientidega seonduv risk hõlmab 10% Kontserni esimese taseme omavahenditest. 2024. aasta 31. detsembri seisuga oli Kontsernil neli omavahel seotud klientide rühma, kellega seonduv risk hõlmas 10% või rohkem Kontserni esimese taseme omavahenditest. Nende kliendirühmadega seotud riskipositsiooni kogusumma oli 122,8 miljonit eurot (31. detsembri 2023 seisuga vastavalt kümme kliendirühma ja riskipositsiooni kogusumma 258,2 miljonit eurot).

Lisaks sellele ei tohi Kontserni ühe kliendi või omavahel seotud klientide rühmaga seotud riskipositsioon vastavalt kohaldatavatele normidele ületada 25% esimese taseme omavahenditest. Kontsern on võtnud meetmed vältimaks kontsentratsiooniriski piirmäära ületamist. Kuna kontsentratsiooniriski piirmäära ületamise võib põhjustada mitte ainult Kontserni tütarettevõtjatele antud laenude suurenemine, vaid põhjuseks võivad olla ka asjaolud, mida Kontsern ei saa alati kontrollida (näiteks omakapitali investeringute suurenemine, mis võib omakorda tuleneda Kontserni tütarettevõtjate kinnisvarade väärtuse suurenemisest või Kontserni esimese taseme omavahendite vähenemisest), ei ole siiski välistatud, et Kontserni võetud meetmetest ei piisa sarnaste rikkumiste edaspidiseks vältimiseks. Suutmatust rikkumist või korduvaid rikkumisi kõrvaldada võib kaasa tuua Finantsinspeksiooni regulatiivsed meetmed (sh karistused), millel võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni ärile, finantsseisundile ja majandustulemustele.

**Tagatistega seotud risk.** Tagatistega seotud risk tuleneb eelkõige tagatiste turuväärtuse võimalikust langusest, aga ka õigusaktide või tagatiste realiseerimise protseduuride muutumisest. Kontsern on viimastel aastatel laiendanud tootevalikut ja asunud pakkuma laene äriühingutele ning eluasemelaene, mille tagatiseks on enamasti kinnisvara (31. märtsi 2025. aasta seisuga oli Kontsern väljastanud kinnisvaratagatisega laene kogusummas 1 416,5 miljonit eurot, mis moodustab 60,97% Kontserni laenuportfelligist), mistõttu Kontserni krediidiriski mõjutavad ka Kontserni liikmetele antud tagatised ja nende turuväärtus. Kui tagatise turuväärtus väheneb alla

tagatud laenu jäägi ja klient jätab laenu tagasi maksmata, võib Kontsernil tekkida laenukahjum. Kontserni võib negatiivselt mõjutada ka õigusaktide või tagatiste realiseerimise protseduuride muutumine.

Krediidiriski (sealhulgas eespool kirjeldatud alamriskide) realiseerumisega võib kaasneda oluline negatiivne mõju Kontserni ärile, finantsseisundile ja majandustulemustele ning seetõttu ka Kontserni võimele teha makseid vastavalt Võlakirjade Tingimustele.

Likviidsusrisk ja finantseerimisrisk. Likviidsusrisk on risk, et Kontsern ei suuda täita oma kohustusi tähtaegselt või täielikult ilma märkimisväärseid kulusid kandmata. Likviidsusrisi üheks osaks on ka Kontserni finantseerimisrisk ehk risk, et Kontsern ei suuda kaasata rahalisi vahendeid ilma oma igapäevast majandustegevust või finantspositsiooni kahjustamata.

Kuna Kontsern keskendub oma äritegevuses traditsioonilisele pangandusele, on Kontserni varade (st klientidele antud laenude) tähtajad üldjuhul pikemad, kui Kontserni kohustuste (st klientide hoiuste ja emiteeritud võlakirjade) tähtajad. 2025. aasta 31. märtsi seisuga oli finantsvarade ja alla 1-kuuse tähtajaga kohustuste vahe 301 miljonit eurot ning finantsvarade ja 3–12 kuuse tähtajaga kohustuste vahe 502 miljonit eurot. See tähendab, et nimetatud tähtaegade arvestuses ületavad Kontserni kohustused tema varasid. Negatiivse tähtaegade vahe peamiseks põhjuseks on Kontserni väljastatud laenude ja Kontserni vastu võetud hoiuste tähtaegade erinevus.

Hoiused on Kontserni peamine finantseerimisallikas. 2025. aasta 31. märtsi seisuga oli Kontsernil eraisikute hoiuseid kogusummas 2 470,4 miljonit eurot (31. detsembri 2024. aasta seisuga 2 334,3 miljonit eurot), millest 1 114,8 miljonit eurot moodustavad nõudmiseni hoiused ja 1 355,6 miljonit eurot tähtajalised hoiused. Äriklientide hoiuste kogusumma oli 81,8 miljonit eurot (31. detsembri 2024. aasta seisuga 59 miljonit eurot), millest 40 miljonit eurot olid nõudmiseni hoiused ja 41,8 miljonit eurot olid tähtajalised hoiused. 2025. aasta 31. märtsi seisuga pärines suurim osa Kontserni hoiustest ehk 41,21% Hollandi turult, järgnesid Saksamaa turg 37,33% ja Soome turg 7,21%ga. Kontsern on oma tegevuse rahastamiseks emiteerinud allutatud võlakirju (teise taseme omavahenditesse ja täiendavatesse esimese taseme omavahenditesse kuuluvaid) kogusummas 98,02 miljonit eurot, nende lunastustähtajad on 2031.–2034. aastal ja täiendavatesse esimese taseme omavahenditesse kuuluvatel võlakirjadel lunastustähtaeg puudub (üksikasjalikumalt vt Peatükk 9.5 „Tegevuse rahastamine“).

Kontserni likviidsuse ja rahastamise juhtimine põhineb riskieeskirjadel, millega on ette nähtud mitmesugused likviidsusriskiga seotud meetmed, liimiidid ja sisemenetlused. Kontsern täidab täielikult Basel III likviidsuskattekordaja (LCR) ja stabiilse netorahastamise kordaja (NSFR) kriteeriume. LCR-standardi eesmärk on tagada, et Kontsernil on piisav hulk kõrge kvaliteediga ja likviidseid koormamata varasid, mida saab ilma olulisi kahjusid kandmata vahetada rahaks, et täita likviidsusnõuet 30-päevase stressistsenaariumi korral, samas kui NSFR tagab piisavad stabiilsed rahastamisallikad pikemaajaliste varade rahastamiseks. 2025. aasta 31. märtsi seisuga olid Kontserni LCR ja NSFR vastavalt 220,3% ja 143,6% (31. detsembril 2024 vastavalt 195% ja 145,8%), samas on mõlema näitaja regulatiivne miinimumnõue 100%. Kontserni nõukogu kehtestatud riskiprofiilieesmärki arvestades järgib Kontsern likviidsusrisi puhul konservatiivset strateegiat ning on muu hulgas loonud likviidsuspuhvrid suurema hoiuste väljavoolu katteks. Need riskieeskirjad ja likviidsuspuhvrid ei pruugi siiski olla sobivad ja piisavad, et tagada Kontserni juurdepääs rahastamisallikatele ning vajalikus mahus ja soodsatel tingimustel rahastamine, mis võimaldaks tagada piisava likviidsuse. Hoiuste mahtu mõjutavad ka Kontsernist sõltumatud asjaolud, sealhulgas leibkondade säästmismahtude või -harjumuste muutumine, hoiustele kehtiva maksurežiimi muudatused või geopoliitilise olukorra halvenemine. Lisaks sellele ei pruugi Kontserni likviidsusvajaduse prognoosimiseks kasutatav käitumisanalüüs ja stsenaariumid olla piisavad erandlikes või kriitilistes olukordades.

Kontserni äritegevus ja eelkõige laenude andmine ning nõutava kapitali adekvaatsuse taseme tagamine sõltub olulisel määral rahastamise ja kapitali kättesaadavusest ning piisava kapitali puudumisel peab Kontsern laenude andmist piirama. Kontserni rahastamisvõimalusi võib negatiivselt mõjutada ka üldise makromajandusliku ja

geopoliitilise olukorra halvenemine, mille tulemusena võivad tõusta intressimäärad ja seega ka Kontserni rahastamiskulud. Kuna Kontsern sõltub suurel määral Saksamaa ja Hollandi jaeklientide hoiustest, võib geopoliitiliste riskide ning eelkõige Venemaaga ja Ukrainas käimas oleva sõjaga seotud riskide suurenemine negatiivselt mõjutada hoiustajate käitumist ja raskendada täiendava rahastuse saamist. Geopoliitilise olukorra järsk halvenemine võib kaasa tuua ka piiriüleste hoiuste kiire väljavoolu ning põhjustada Kontsernil likviidsusstressi või koguni ohustada Kontserni võimet täita oma finantskohustusi tähtaegselt. Probleemid likviidsus- ja kapitalivajaduste rahastamisel ja/või rahastamiskulude kasv võivad pärssida või takistada Kontserni strateegiliste plaanide elluviimist ning neil võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni konkurentsiseisundile.

Likviidsusriski realiseerumine, sealhulgas suur hoiuste väljavool ja suutmatus saada tegevuseks piisavat rahastamist või rahastamise või refinantseerimise kulude kasv või ebasoodsad tingimused võivad avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äritegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Tururisk. Tururisk on võimalik kahjumirisk, mis võib tuleneda intressimäärade või valuutakursside ebasoodsatest muutustest. Tururiskiga seoses ohustavad Kontserni valuutarisk, intressirisk ja kinnisvararisk, mis kaasnevad vastavalt Kontserni tegevusega finantsturgudel, Kontserni peamiste toodetega (laenud ja hoiused) ning Kontserni kinnisvarainvesteeringutega. Kontsern on olemuslikult avatud intressiriskile, mis tuleneb laenude ja/või hoiuste tähtaegade ja intressimäärade erinevustest. Kontsern ei võta spekulatiivseid kauplemispositsioone ega paku klientidele suunatud kauplemisteenuseid. Ukraina sõda ja keskpankade intressimuudatused suurendavad varahindade volatiilsust ning see võib negatiivselt mõjutada Kontserni võlakirjade ja kinnisvaraga seotud riskipositsioone. Kontsern on tururiski juhtimiseks kehtestanud piirangud võlakirjaportfelli riskipositsioonidele, avatud valuutariskipositsioonide kogusummale, omavahendite väärtuse sõltuvusele intressimääradest ja Kontserni netointressitulule, kuid olenemata Kontserni võetud meetmetest võib tururisk siiski avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äritegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Valuutarisk. Valuutarisk on kahjumirisk, mis tuleneb hetkehindade ja tulevikuhindade muutustest ning valuutakursside kõikumisest. Kontsern annab laene ja võtab hoiuseid vastu peamiselt eurodes (31. märtsi 2025 seisuga oli eurodes nomineeritud laenuõuete summa 2 324,9 miljonit eurot ning eurodes nomineeritud hoiuste summa 2 477,8 miljonit eurot). Kontsern peatas 1. septembrist 2022 uute laenude andmise Rootsi kroonides (SEK), kuid haldab jätkuvalt olemasolevaid laenuportfelle ning võtab vastu Rootsi kroonides hoiuseid. 31. märtsi 2025 seisuga oli Kontsernil Rootsi kroonist tuleneva valuutariskiga varasid kokku 39,6 miljoni euro väärtuses ja kohustusi summas 40,9 miljonit eurot. Bulgaaria leevist (BGN) tuleneva valuutariskiga varasid oli kokku 9,2 miljoni euro väärtuses ja kohustusi summas 33,7 miljonit eurot. 2025. aasta 31. märtsi seisuga moodustab valuutarisk 1,42% Kontserni riskidega kaalutud koguvaradest, samas kui 31. detsembri 2024 seisuga oli sama näita ja 1,02%. Kontsern kasutab valuutariski mõõtmiseks muu hulgas tundlikkusanalüüsi, mille kohaselt kummagi nimetatud vääringu vahetuskursi 10% tõus/langus euro suhtes ei avaldaks olulist mõju. Kui vahetuskursid muutuvad euro suhtes rohkem, võib sellel siiski olla oluline negatiivne mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja tulemustele.

Intressirisk. Kontserni ja eelkõige Äriühingu tegevus on olemuslikult avatud intressiriskile. Intressirisk tuleneb turu intressimäärade (sealhulgas, kuid mitte ainult, EURIBORi) ajalistest kõikumistest, samas kui Kontserni äritegevus hõlmab vahendustegevust, mis toob kaasa riski nii tähtajalise mittevastavuse (nt pika tähtajaga varad, mida rahastatakse lühikese tähtajaga kohustustega) kui ka intressimäärade mittevastavusega seoses (nt muutuva intressimääraga laenud, mida rahastatakse fikseeritud intressimääraga hoiustega). Kontserni kasumlikkus sõltub võlgnikelt võetavate intresside ja võlausaldajatele makstavate intresside vahest (netointress). Kontserni ettevõtjate teenitud netointressitulu suurus mõjutab oluliselt Kontserni tulusid ja tegevuse kasumlikkust. Intressimäärasid mõjutavad mitmed tegurid, mis ei ole Kontserni ettevõtjate kontrolli all ja mida ei ole võimalik piisava täpsusega hinnata. Nende tegurite hulka kuuluvad üldise majanduskeskkonna muutused, inflatsioonitase, keskpankade rahapoliitika jm. Kontserni rahastamisega seotud intressimäärade (sh EURIBORi) oluline tõus võib negatiivselt mõjutada Kontserni kasumlikkust. Lisaks võivad Ukrainas käimas olev sõda ning energiakriisi ja



tarneahelakriisi võimalik kordumine, aga ka Ameerika Ühendriikide valitsuse kehtestatud ja kavandavate tollimaksude ja teiste riikide võimalike vastumeetmete tõttu maailmamajanduses ja finantsturgudel valitsev ebakindlus veelgi suurendada inflatsioonisurvet ja turgude volatiilsust ning kaasa tuua intressimäärade tõusu. Seetõttu võib intressiriskil olla oluline negatiivne mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja tulemustele.

Hindamaks intressiriski võimalikku mõju oma tegevusele, kasutab Kontsern erinevaid tundlikkusanalüüse. 2025. aasta 31. märtsi seisuga oli järelevalvealase šokistsenaariumi (üheaegne langus 200 baaspunkti võrra) mõju 12 kuu netointressitulule -1,4 miljonit eurot (31. detsembri 2024. aasta seisuga -0,6 miljonit eurot). 2025. aasta 31. märtsi seisuga oli omavahendite väärtuse sõltuvus intressimäärade 200 baaspunktsisest langusest -10,9 miljonit eurot (31. detsembri 2024. aasta seisuga -9,0 miljonit eurot).

*Kinnisvararisk.* Kinnisvaraga seonduva tururiski kohta vt Peatükk Tegevuse rahastamine „3.5“.

Operatsioonirisk. Operatsioonirisk on võimalik kahjumirisk, mis tuleneb ettevõttesisestest protsesside või süsteemide vigadest või mittetoimimisest, inimeste tegevusest või välistest sündmustest. Operatsiooniriski alamriskid on õiguslik risk, vastavusrisk (sealhulgas rahapesu ja terrorismi finantseerimise ning sanktsioonide risk), infoturberisk ning info- ja kommunikatsioonitehnoloogia risk. Operatsiooniriskid kaasnevad Kontserni kõikide tegevustega: operatsioonirisk võib realiseeruda näiteks pettuste, töötajate vigade või Kontserni vastaspoolte mittenõuetekohase tegevuse tõttu. Kontsern kasutab oma äritegevuses ka mõningaid alltöövõtjaid ja kolmandatest isikutest teenuseosutajaid ning sõltub seetõttu nende partnerite teenuste pidevast kättesaadavusest ja nende vastavusest kõikidele kohaldatavatele õigusaktidele ja standarditele.

2025. aasta 31. märtsi seisuga moodustas operatsiooniriski positsioon 9,35% Kontserni riskidega kaalutud koguvaradest, samas kui 2024. aasta 31. detsembri seisuga oli sama näitaja 8,26%. 2024. aastal oli operatsiooniriskist tulenev tegelik kahju 951 000 eurot. Umbes 40% operatsiooniriskist tekkinud kahjust seonduv väliste pettustega, millest enamiku puhul kasutati tarbijakrediidi või järeelmaksu taotlemiseks varastatud identiteeti. Küberriskide suurenemine seoses Venemaa sõjaga Ukrainas ei ole olulisi intsidente ega operatsiooniriskist tulenevat kahju kaasa toonud.

Nagu teisigi finantsasutusi, võivad Kontserni tegevust mõjutada küberohud, kuna Kontserni tegevus sõltub olulisel määral eri teenuseosutajate infotehnoloogilistest lahendustest, aga ka spetsiaalselt Kontserni jaoks loodud lahendustest, mida kasutatakse ettevõttesisestes protsessides ja klientidele teenuste osutamiseks. Kontsern kasutab infotehnoloogilisi lahendusi eelkõige kliendiandmete hoidmiseks, laenuaotluste menetlemiseks ning oma üldistes äriprotsessides. Kontserni infotehnoloogiliste lahenduste mittetoimimine või olulised tõrked võivad takistada teenuste osutamist. Ehkki Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Kontsern küberrünnakute tõttu olulist kahju kandnud, ei saa tulevikus välistada Kontsernile sellise kahju tekkimist, kuna info- ja kommunikatsioonitehnoloogia riskid, sealhulgas küberriskid, on endiselt peamiseks operatsiooniriski mõjutajaks. Infotehnoloogia süsteemide turvalisuse ja töökindluse tagamine on üha raskem, kuna teenuseosutajate vastu suunatud rünnakud, millega püütakse saada loata juurdepääsu konfidentsiaalsele või tundlikule teabele, halvata või pärssida teenuste toimimist või saboteerida infosüsteeme muudel eesmärkidel, on üha keerukamad ja ülitäpselt sihitud. Infoturberiskide realiseerumine, sealhulgas loata juurdepääs või andmete rikkumine, võib Kontsernile põhjustada märkimisväärseid kulusid. Kontsernile võib kulusid tekkida ka seoses vajadusega vältida infotehnoloogia turvalisuse alaste eeskirjade, sealhulgas andmekaitserieglite ja 2025. aasta jaanuarist kohaldatava ELi digitaalse tegevuskerksuse määruse<sup>1</sup> rikkumist, ning lahendada rikkumistest tuleneda võivaid probleeme.

---

<sup>1</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu 15. mai 2014. aasta direktiiv 2014/59/EL, millega luuakse krediidiasutuste ja investeerimisühingute finantsseisundi taastamise ja kriisilahenduse õigusraamistik ning muudetakse nõukogu direktiivi 82/891/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiive 2001/24/EÜ, 2002/47/EÜ, 2004/25/EÜ, 2005/56/EÜ, 2007/36/EÜ, 2011/35/EL, 2012/30/EL ja 2013/36/EL ning määruseid (EL) nr 1093/2010 ja (EL) nr 648/2012 (BRRD), selle parajasti kehtivas versioonis.

Kontsernile võib operatsiooniriskide realiseerumine põhjustada häireid teenuste osutamisel, turvarikkumisi, kohaldatavatele nõuetele mittevastavust ning finantskahju. Operatsiooniriski realiseerumine võib kahjustada ka Kontserni mainet. Kontsern juhib operatsiooniriski kehtestatud operatsiooniriskieeskirja järgi, kuid Kontsern ei pruugi siiski suuta tuvastada, hallata ja leevendada kõiki riske ning operatsiooniriskil võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja tulemustele.

Mainerisk. Mainerisk on risk, et Kontserni maine halvenemine mõjutab negatiivselt Kontserni majandustegevuse tulemusi, omavahendeid või likviidsust. Pangandussektoris, kus Kontsern ning eelkõige Äriühing tegutsevad, on laitmatu maine väga oluline. Mainerisk võib eelkõige tuleneda muude riskide, näiteks operatsiooniriskide, strateegiariskide, vastavusriskide või tsiviilvastutuse riskide realiseerumisest. Kuigi Kontsern püüab vältida olukordi, mis võiksid tema mainet kahjustada, ning on kehtestanud maineriskide juhtimise meetmed, sealhulgas regulaarse seire ja aruandluse nõuded, võivad need meetmed olla ebatõhusad või ebapiisavad. Peale selle mõjutavad Kontserni mainet ka Kontsernist sõltumatud asjaolud nagu tema äripartnerite käitumine või meediakajastus. Maineriski võivad põhjustada Kontsernist sõltumatud asjaolud ning nende avalik ja meediakajastus (nt kajastamine sotsiaalmeedias ja kuulujutud), mis võib ent ei pruugi olla põhjendatud ja tõene. Sellisteks asjaoludeks võivad muu hulgas olla toimingud või õigusmenetlused kolmandate isikute või Kontserni ettevõtetega otseselt või kaudselt seotud isikute suhtes. Kontserni maine halvenemine klientide, äripartnerite, omanike, töötajate, investorite või järelevalveasutuste silmis võib avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele, sealhulgas Äriühingu võimele kaasata hoiuseid ja tagada soodsatel tingimustel rahastamine.

Strateegiarisk. Strateegiarisk on strateegia ebapiisavusest või ebaõigest rakendamisest tulenev risk. Kontsern on kiire kasvu faasis ja on turule toonud uusi tooteid, näiteks asunud pakkuma Eesti, Läti ja Leedu klientidele arvelduskontosid ja arendanud muid jaepanganduslahendusi. Seetõttu strateegiarisk on hinnanguliselt suurem, kui stabiilselt positsioneeritud pankade strateegiarisk. Näiteks kasvas Kontserni laenuportfelli brutomaht 2024. aastal aasta lõikes 32% ning eluasemelaenude portfelli kasvas eelmise aastaga võrreldes 75%. Kontserni ärivaldkonna ja mõningate jurisdiktsioonide kohta, kus ta tegutseb ei ole usaldusväärset avalikku turuteavet alati saadaval või saadaolev teave on mittetäielik. On tehtud mõistlikud jõupingutused, et anda asjaomaste turusituatsioonide ja asjaomase valdkonna andmete kohta võimalikult täpsed hinnangud, kuid on olemas risk, et need hinnangud pole täpsed. Kontsern püüab strateegiariski leevendada põhjaliku planeerimisprotsessiga ning muutustele adekvaatselt ja kiiresti reageerides. Vaatamata Kontserni võetud meetmetele võib strateegiariski realiseerumine siiski avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni ärile, finantsseisundile ja majandustulemustele. Kontsern finantseerib oma varade kasvu puhaskasumi kapitaliseerimise teel ning puhaskasumi prognooside mittetäitumine võib negatiivselt mõjutada Kontserni võimet saavutada oma strateegilisi eesmärgi. Kontserni edasist kasvu ja strateegiliste eesmärkide saavutamist võib mõjutada ka soodsatel tingimustel juurdepääs välisele rahastamisele.

Äriühingule antud reitinguga seotud riskid. Kuigi Völakirjadele reitingut ei määrata, on Äriühing saanud reitinguagentuurilt Moody's reitingud välis- ja kohalikus valuutas pangahoiustele. Puudub kindlus, et reitinguagentuur seda reitingut tulevikus ei peata, ei langeta ega tühistata. Näiteks otsustas Moody's 2024. aasta juunis langetada Äriühingu pikaajaliste hoiuste reitingut seniselt tasemelt Baa3 tasemele Ba1 ning baaskrediidireiting (BCA) ja korrigeeritud baaskrediidireiting alandati varasemalt ba1-lt tasemele ba2. Määratud reitingu peatamine, langetamine või tühistamine võib avaldada negatiivset mõju Völakirjade turuhinnale, samuti piirata Kontserni juurdepääsu välisfinantseerimisele, millel võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni äritegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Sõltuvus kvalifitseeritud tööjõust. Kontserni tegevuse tulemused ning võime oma äri arendada ja edukalt konkureerida sõltuvad suurel määral suutlikkusest värvata ja hoida kvalifitseeritud ja kogunud töötajaid. Regulaatiivsed piirangud, näiteks CRD-ga ette nähtud piirangud krediidiasutuste ja investeerimisühingute makstavatele teatud liiki töötasudele, võivad negatiivselt mõjutada Kontserni võimet meelitada ligi uut

kvalifitseeritud töajõudu ning säilitada ja motiveerida olemasolevaid töötajaid. Konkurents kvalifitseeritud töajõu pärast on tihe ning kui Kontsern ei suuda talente tööle meelitada või kaotab märkimisväärse hulga võtmetöötajaid, võib sellel olla Äriühingu ja kogu Kontserni ärioluline negatiivne mõju.

### 3.3. Õiguslikud ja regulatiivsed riskid

Kapitali adekvaatsuse suhtarvude säilitamine. Krediidiasutused, nende seas Äriühing, peavad vastama rangetele kapitali adekvaatsuse nõuetele, mida tihti reformitakse ning muudetakse. ELi pankade kapitalisatsiooni reguleerib praegu Kapitalinõuete Määruse/CRD/BRRD õiguslik raamistik.<sup>2</sup> Need nõuded põhinevad suures osas Basel III raamistikul, mis lepiti kokku Baseli pangandusjärelevalve komitees eesmärgiga tugevdada finantssektori vastupanuvõimet majandusšokkidele ja tagada seeläbi majanduse piisav ja jätkusuutlik rahastamine, ning nende suhtes kohaldatakse endiselt üleminekukorda (mahaarvamiste ja kapitalipuhvrite järkjärguline kasutuselevõtt ning kapitalielementide järkjärguline kaotamine). Kapitali adekvaatsuse nõudeid ja seonduvaid õigusakte uuendatakse ja ajakohastatakse tihti ning see võib Kontsernile kaasa tuua täiendavaid nõudeid. Kõikidel ELi krediidiasutustel (sealhulgas nende konsolideeritud valdusühingutel) peab olema 4,5% esimese taseme põhiomavahendeid (**CET1**), 6,0% esimese taseme omavahendeid ning 8,0% esimese ja teise taseme omavahendeid. Eestis on Finantsinspeksioon lisaks sellele kehtestanud täiendava kapitali säilitamise puhvri, mille suurus on 2,5%. Allolevas tabelis on ülevaade Kontsernile kehtivatest konsolideeritud kapitalisatsiooninõuetest ja tegelikest omavahendite suhtarvudest 31. märtsi 2025 seisuga, arvatuna protsendina koguriskipositsioonist (TREA).

	<b>Esimese taseme põhi- omavahendid</b>	<b>Esimese taseme omavahendid</b>	<b>Kokku</b>
	(protsentides)	(protsentides)	(protsentides)
Pillar 1 nõue <sup>3</sup> .....	4,50	6,00	8,00
Pillar 2 nõue .....	<u>1,80</u>	<u>2,40</u>	<u>3,20</u>
<b>SREP kapitalinõue kokku<sup>4</sup>.....</b>	<b>6,30</b>	<b>8,40</b>	<b>11,20</b>
Kapitali säilitamise puhver <sup>5</sup> .....	2,50	2,50	2,50
Süsteemse riski puhver <sup>6</sup> .....	0,05	0,05	0,05
Vastutsükliline puhver <sup>7</sup> .....	1,11	1,11	1,11
Süsteemselt olulise krediidiasutuse puhver	0,50	0,50	0,50
Kombineeritud puhver kokku <sup>8</sup> .....	4,16	4,16	4,16
<b>Minimaalne regulatiivne nõue kokku (OCR)<sup>9</sup> .</b>	<b>10,46</b>	<b>12,56</b>	<b>15,36</b>
Pillar 2 suunis	1,50	1,50	1,50
<b>OCR ja Pillar 2 suunis kokku</b>	<b>11,96</b>	<b>14,06</b>	<b>16,86</b>
<b>Täiendavad sise-eesmärgid<sup>10</sup></b>	<b>0,27</b>	<b>0,27</b>	<b>0,75</b>

<sup>3</sup> Kapitali miinimumnõuded vastavalt Kapitalinõuete Määruse artikli 92 lõikele 1.

<sup>4</sup> Kapitali miinimumnõuete ja Pillar 2 kapitalinõude summa.

<sup>5</sup> Vastavalt krediidiasutuste seadusele on kapitali säilitamise puhver 2,5% koguriskipositsioonist.

<sup>6</sup> Krediidiasutuste seaduse § 86<sup>49</sup> kohaselt võib Eesti Pank ette näha süsteemse riski puhvrit kõigi pankade riskipositsioonide, sektori riskipositsioonidele või nende alamrühmade suhtes. Praegu on Eesti Pank kehtestanud süsteemse riski puhvri kõigile ESRB/2022/1 kohaselt elamukinnisvaraga tagatud jaenõuetele Leedu residentidest füüsiliste isikute vastu.

<sup>7</sup> Koguriskipositsiooni summa korrutatuna riskipositsioonide asukohariikides kohaldatavate vastutsükliliste puhvrite määrade kaalutud keskmisega.

<sup>8</sup> Esimese taseme põhiomavahendid, mida hoitakse kapitali säilitamise puhvriks, pluss vastutsükliline puhver ja süsteemse riski puhver.

<sup>9</sup> Kogu SREP kapitalinõue pluss kombineeritud puhver kokku.

<sup>10</sup> Kontsernisiselt seatud täiendavate omavahendite sihttase.

**Kapitali miinimumnõuded ja sihttasemed kokku<sup>11</sup>****Tegelikud kapitali suhtarvud 31. märtsi 2025 seisuga****12,23****14,33****17,61****13,20****14,80****18,50**

Kontsernile on mõnedel turgudel hiljuti kehtestatud täiendavad kohalikud kapitalipuhvrid ning praegust makromajanduslikku ebakindlust arvestades võidakse sarnaseid täiendavaid puhvrid kehtestada ka turgudel, kus seda seni tehtud pole. Näiteks nõutakse alates 1. juulist 2022 kõikidele Leedu residentidest jaeklientide elukondliku kinnisvaraga tagatud riskipositsioonidele 2% süsteemse riski puhvrit ning alates 1. detsembrist 2023 nõutakse Eesti krediitiasutustelt 1,5% vastutsükliilist kapitalipuhvrit. Rootsis nõutakse 2% vastutsükliilist puhvrit ning Leedus on see nõue 1%, Lätis 0,5% ja Bulgaarias 2%.

Kontsern on seni täitnud kõiki kohaldatavaid kapitalinõudeid. Samas võivad Eestis ja ELis vastu võetud kapitalinõuded muutuda tulenevalt ELi või Eesti õigusaktide või ülemaailmsete standardite või nende tõlgenduste edasisest muutumisest. Need muudatused võivad eraldi või üheskoos põhjustada nõuete ootamatut karmistumist ning avaldada olulist negatiivset mõju Äriühingu ja kogu Kontserni äritegevusele. Nõutavate minimaalsete kapitalipuhvrite hoidmist võivad raskendada ka globaalsed või Kontserni tegevusriikide senisest ebasoodsamad turutingimused. Kapitali adekvaatsuse nõuete rikkumine võib mõnel aruandeperioodil kaasa tuua kahjumi, mille katteks ei pruugi saada olla piisavalt täiendavat kapitali. Kontserni suutmatus kõrvaldada olulisi või süsteemseid rikkumisi tooks tõenäoliselt kaasa järelevalvemeetmed, sealhulgas Finantsinspektsiooni karistused, millel võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni ärile, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Õiguslikud ja vastavusriskid. Õiguslik risk on risk, et Kontsern ei järgi kohaldatavaid õigusakte, lepinguid, parimaid tavaid või eetikanõudeid või tõlgendab neid valesti. Vastavusrisk on risk, et Kontsern ei täida täielikult õigusaktide ja sise-eeskirjade nõudeid või oma kohustusi klientide, töötajate ja muude sidusrühmade ees. Pangandussektor on majandustegevus rangelt reguleeritud ja Kontserni tegevusele kehtivad arvukad õigusaktid, eeskirjad, suunised ning vabatahtlikud tegevusjuhised ja eetikanõuded. Eelkõige tuleb arvestada, et Kontsern osutab teenuseid üheksal turul ning igal turul reguleerivad tema tegevust erinevad õigusaktid (erinevad on eelkõige tarbijakaitse (nt vastutustundliku laenamise jm) ja isikuandmete töötlemise normid). Need regulatsioonid ja järelevalvereeglid karmistuvad ja muutuvad pidevalt.

Õiguslik risk on risk, et Kontsern ei järgi kohaldatavaid õigusakte, lepinguid, parimaid tavaid või eetikanõudeid või tõlgendab neid valesti. Õigusliku ja vastavusriskiga seoses võivad Kontserni mõjutada ka järgmised alamriskid.

*Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise ning sanktsioonide rikkumisega (AML) seonduvad riskid.* AML risk on risk, et Kontserni kasutatakse rahapesuks või terrorismi rahastamiseks, kuna tema siseprotsessid ei ole piisavalt tugevad või ei vasta nõuetele. Selle alla kuulub ka risk, et Kontserni tooteid ja teenuseid võidakse kasutada sanktsioonidest kõrvalehoidumiseks. Hiljutised avastused, et pangad on AML riskidest haavatavad, on muutnud regulatiivse keskkonna ja järelevalvekäsitlemise väga rangeks ja AML riskidele keskendunuks. Lisaks oodatakse kogu maailmas uute sanktsioonirežiimide kehtestamist (ennekõike sanktsioonidest kõrvalehoidumise tõkestamiseks) ja jõustamismeetmeid (näiteks on vastu võetud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv (EL) 2024/1226, millega ELi sanktsioonide rikkumise eest nähakse ette märksa rangemad kriminaalkaristused ja mille ELi liikmesriigid peaksid üle võtma 2025. aasta mai lõpuks). Nõuete mittetäitmine tooks tõenäoliselt kaasa karmide järelevalvemeetmete rakendamise, mainekahju ja häired majandustegevuses. Ehkki Kontsern ei paku tooteid ega teenuseid, mida üldjuhul seostatakse kõrge rahapesuriski ja terrorismi rahastamise riskiga, ning Kontsern ei ole rahastanud sanktsioonide alla kuuluvaid füüsilisi isikuid, äriühinguid ega tegevusi, toovad selle

<sup>11</sup> Minimaalse regulatiivse nõude (OCR), Pillar 2 suunise ja Kontserni sise-eesmärkide summa.

valdkonna jätkuvad ja tihti kiired arengud tõenäoliselt kaasa täiendava koormuse Kontserni tegevusprotsessidele.

*Maksusüsteemiga seotud riskid.* Geograafilistel turgudel, kus Kontsern tegutseb, võidakse maksusüsteeme aeg-ajalt muuta ja osa muudatustest võivad olla tingitud lühiajalistest poliitilistest vajadustest ning olla seetõttu ootamatud ja prognoosimatud. Nii näiteks peavad Eesti residentidest krediidasutused spetsiaalselt neile kehtestatud ettevõtte tulumaksu süsteemi alusel igas kvartalis tasuma avansilist tulumaksu eelmisel kvartalis teenitud kasumilt, samas kui muude valdkondade äriühingutele kehtib endiselt ettevõtte tulumaksu süsteem, mille kohaselt kasumit maksustatakse alles dividendideks jaotamisel. Tasumisele kuuluva avansilise ettevõtte tulumaksu vähendatud määr on 18%. Lisaks sellele tõusis ettevõtte jaotatavatelt dividendidelt võetav tulumaks 20 protsendilt 22 protsendile, mis võib suurendada Äriühingu tulumaksukulu. Riigikogu on vastu võtnud ka julgeolekumaksu seaduse, mille kohaselt ettevõtted peavad 2026. aastast kuni 2028. aasta lõpuni tasuma ajutist 2% kasumimaksu raamatupidamislikult maksustamiseelselt konsolideerimata kasumilt. Käibemaks tõuseb 1. juulist 2025 kahe protsendipunkti võrra ehk 22 protsendilt 24-le. See käibemaksutõus on samuti ajutine ja jääb kehtima 2028. aasta lõpuni. Sarnased ja täiendavad maksusüsteemide muudatused jurisdiktsioonides, kus Kontserni äriühingud tegutsevad, või maksualaste õigusaktide ja lepingute tõlgenduste muutumine võib avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äri- ja finantsseisundile ja majandustulemustele.

*Keskonna-, sotsiaal- ja juhtimisstandarditega (ESG) seonduvad riskid.* ÜRO kliimamuutuste raamkonventsiooni alusel 2015. aastal vastu võetud Pariisi leppes kokku lepitud kliimaeesmärkide saavutamiseks on EL ja Eesti vastu võtnud ja võtavad vastu mitmeid ESG valdkonna õigusakte, mis mõjutavad Kontserni tegevust ja kohaldatavate nõuete mahtu. ESG-regulatsioonid mõjutavad ka nõudeid krediidasutuste kapitali adekvaatsusele ja likviidsusele ning operatsioonide juhtimise ja riskidega seotud nõudeid. Kuigi viimasel ajal on peetud poliitilisi arutelusid ettevõtete ESG-nõuete leevendamiseks, ei ole kindel, et Kontserni vastavusrisk selles valdkonnas väheneb.

Rangemad ja sageli keerukad nõuded, täiendavad järelevalvestandardid ja edasiste muudatustega seonduv teadmatumus võivad piirata tegevuse paindlikkust ja teatud ärisuundi, tuua kaasa täiendavaid kulusid ja kohustusi, vajaduse muuta õiguslikku, kapitali- või finantseerimisstruktuuri ning otsuse väljuda teatud äridest või neisse mitte siseneda. Kohaldatavate õigusaktide või regulatiivsete ootuste muutumine ning nõuete mittetäitmine või ebapiisav täitmine võib avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni äri- ja finantsseisundile ja majandustulemustele.

Järelevalve ja uurimistega seotud riskid. Kontsern pakub finantsteenuseid ja finantstooteid, mistõttu talle kehtivad nii kohalike kui ka ELi õigusaktidega kehtestatud ulatuslikud ja üksikasjalikud regulatsioonid. Need riskid seonduvad eelkõige valdkonnaga, kus Äriühing tegutseb. Erinevad kohalikud ja ELi ametiasutused, sealhulgas finantsjärelevalve-, tarbijakaitse-, andmekaitse-, maksu- ja muud asutused viivad Kontserniga samas valdkonnas tegutsevates äriühingutes regulaarselt läbi uurimisi, ülevaatusi, kontrole ja auditeid. Need menetlused seonduvad muu hulgas kapitalinõuete, tarbijakrediidi nõuetekohasuse, rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise, korrupsioonivastaste nõuete täitmise, maksete, aruandluse, ühingujuhtimise ja isikuandmete kaitsega, aga ka muude teemadega. Kui ametivõimud peaksid leidma, et Äriühingu või mõne Kontserni ettevõtja tegevus ei ole kohaldatavate õigusaktidega kooskõlas, võib see Kontsernile kaasa tuua tõsised õiguslikud tagajärjed ja mainekahju, sealhulgas trahvid, kriminaalkaristused, tsiviilnõuded ja muud kahjunõuded, tugevdatud usaldatavusnõuded või isegi äritegevuse katkemise asjaomastes valdkondades. Igaühel neist tagajärgedest võib olla oluline negatiivne mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Lepingurisk. Kontserni tegevus sõltub olulisel määral tema tehingute ja lepingute kehtivusest ning neist tulenevate kohustuste sissenõutavusest. Neile tehingutele ja lepingutele võidakse kohaldada Eesti või muude riikide õigust. On püütud piisava hoolsusega tagada, et tehingute ja lepingute tingimusi saaks neile kohaldatava õiguse alusel täielikult täita, kuid vahel võib siiski esineda vastuolusid ja erinevaid tõlgendusi. Seetõttu ei pruugi Kontsernil olla võimalik kõiki oma lepingulisi õigusi täitmisele pöörata. Lisaks sellele võib õiguskeskkond, kus tehinguid tehakse ja lepinguid sõlmitakse, muutuda nii uute õigusaktide jõustumise kui ka pädevate asutuste ja kohtute tõlgenduste

muutumise tulemusena. Seetõttu ei saa täielikult välistada, et Kontserni tehingute ja lepingute mõned tingimused on täidetamatud, mis võib omakorda avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele. Seda riski suurendab asjaolu, et enamik lepinguid, mille Kontsern oma klientidega sõlmib, põhinevad standardtingimustel. Seega võib iga õigusakti või tõlgenduse muutumine mõjutada suurt hulka klientidega sõlmitud lepinguid.

Tsiviilvastutuse risk. Kontsern tegutseb õigus- ja regulatiivses keskkonnas, millega seondub suur nõuete, vaidluste ja õigusmenetluste risk. Kontserni äritegevuse iseloomust tulenevalt on tema igapäevase tegevuse oluliseks osaks võlgade sissenõudmine kohtu kaudu. Selliste vaidluste tulemusi on olemuslikult raske prognoosida ja isegi vaidlused ise, mitte ainult ebasoodsad tulemused, võivad põhjustada Kontsernile märkimisväärseid kulusi ja kahju ning negatiivselt mõjutada Kontserni mainet, mis võib omakorda avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

### **3.4. Makromajanduslike ja poliitiliste oludega seotud riskid**

Makromajandusliku keskkonna muutumine. Arvestades, et Eesti ja teised Balti riigid, kus kontserni äritegevus peamiselt toimub, on väikesed avatud majandused, mis on tihedalt seotud maailmamajandusega ja eelkõige Euroopa Liidu makromajanduslike olude ning maailma geopoliitilise olukorraga, on ka Kontserni tulemused seotud maailma ja eelkõige Euroopa turgude ja majanduse käekäigust tulenevate riskidega.

Viimastel kümnenditel on turgudel esinenud tõsiseid probleeme (näiteks 2008. aasta finantskriis, 2011. aasta Euroopa võlakriis, COVID-19 pandeemia, sõda Ukrainas) ning neid võib ette tulla ka tulevikus. Üks Kontserni tegevust tugevalt mõjutav makromajanduslik tegur on intressimäärade üldine tõus ning Kontserni suutlikkus kasvavaid finantseerimiskulusid laenuvõtjatele edasi kanda. Ameerika Ühendriikide valitsus on 2025. aasta algul kehtestanud või lubanud kehtestada uued ja kõrgemad tollimaksud paljude maailma riikide, sealhulgas Euroopa Liidu riikide kaupade ja teenuste impordile. Mitmed riigid on vastumeetmena kehtestanud või lubanud kehtestada tollimakse Ameerika Ühendriikidest imporditavatele kaupadele ja teenustele. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Äriühingule teada, kas ja millises ulatuses need tollimaksud tegelikult kehtestatakse ning nende negatiivne mõju Kontserni tegevusriikide majandustele on prognoosimatu.

Praeguse seisuga valitseb kõrge inflatsiooni ja palkade kiire kasvu tõttu olukord, kus klientide võime oma laene teenindada on hoolimata ebakindlusest püsinud hea, kuid tulevikus võib see muutuda. Eelkõige võivad mitmed tegurid nagu energiakulude kasvust tingitud elukalliduse tõus, intressimäärade tõus, inflatsioon ja muud asjaolud, näiteks tööpuuduse kasv ja kaubavahetuse vähenemine järgmistel kuudel ja aastatel negatiivselt mõjutada Kontserni klientide võimet oma laene tagasi maksta. Ka majanduskeskkonna halvenemine, eriti Kontserni tegevusriikides, võib Kontserni tegevust eri viisidel negatiivselt mõjutada, näiteks suurendada oluliselt Kontserni laenuportfelliga seotud krediidiriski ja vähendada nõudlust Kontserni teenuste järgi või ka suurendada Kontserni rahastamiskulusid. Ehkki Kontsern jälgib pidevalt nii oma koduturgude kui ka rahvusvahelise turu arenguid, on majanduskeskkonna muutumise täpset aega ja ulatust võimatu prognoosida. Kontserni tegevusriikide majanduskeskkonna halvenemine või probleemid globaalsetel turgudel võivad avaldada otsest negatiivset mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Poliitilised ja riigiriskid. Kontserni mõjutavad ka poliitilised (sealhulgas geopoliitilised) riskid. Kontsern tegutseb üheksas riigis, pakkudes laene Eestis, Lätis, Leedus ja Soomes ja Bulgaarias ning kaasates hoiuseid Eestist, Lätist, Leedust, Soomest, Rootsist, Bulgaariast, Hollandist, Saksamaalt ja Austriast. Seega on Kontsernil risk, et tema tegevusriikide majanduslike, poliitiliste või ühiskondlike olude muutumine mõjutab negatiivselt Kontserni tegevust, finantsseisundit ja majandustulemusi. Seda riski suurendab sõda, mida Venemaa jätkab Ukrainas, ning Venemaa ja Valgevene lähedus Balti riikidele. 31. märtsi 2025 seisuga oli Kontsern enim laene ehk 41,8% väljastanud Eesti turul, millele järgnesid Leedu turg 35,2%, Läti turg 16,0%, Soome turg 5,9% ning Rootsi ja Bulgaaria turud vastavalt 0,9% ja 0,2%ga.

Klientidele antud laenude tagasimaksmist võib negatiivselt mõjutada vastaspoole asukohariigi üldise makromajandusliku, poliitilise, sotsiaalse või regulatiivse keskkonna halvenemine, aga ka muud Kontsernist sõltumatud asjaolud nagu võlgnikega seotud kollektiivne risk, st tõenäosus, et teatud sündmuste tõttu võib suur hulk võlgnikke samaaegselt maksejõuetuks muutuda. Kuna suure osa Kontserni laenuportfelligist moodustavad tagatiseta tarbimisläänud, võivad Kontserni eelkõige mõjutada tema tegevusturgude füüsiliste isikute maksejõulisust mõjutavad asjaolud (sh tööpuudus, palgatase ja muu sarnane). Riigiriskide juhtimiseks on Kontsern kehtestanud piirangud iga riigiga seotud maksimaalsele riskipositsioonile ning iga riigi uute laenude mahule ja laenuportfelli kvaliteedile, kuid need meetmed ei pruugi olla riigiriski realiseerumise vältimiseks piisavad. Negatiivsed sündmused või arengud Kontserni tegevusriikides võivad avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Kontserni äritegevust võivad negatiivselt mõjutada ka ebasoodsad poliitilised muutused või geopoliitilised sündmused, näiteks geopoliitilised pinged, rahutused ühiskonnas, sõjalised konfliktid ja ähvardused, samuti loodusõnnetused Kontserni tegevusriikides.

Geopoliitilised riskid seoses sõjaga Ukrainas. 24. veebruaril 2022 alustas Venemaa sõjalist sissetungi Ukrainasse, eskaleerides oluliselt 2014. aastal alanud konflikti. Tegemist on suurima sõjalise konfliktiga Euroopas pärast Jugoslaavia sõdasid ning invasioon on kaasa toonud ka ulatusliku pagulaskriisi. Venemaa invasiooni peatamiseks Ukrainas on lääneriigid kehtestanud Venemaale sanktsioonid, mille eesmärk on haavata Venemaa majandust, ent Venemaale kehtestatud sanktsioonidel on kahtlemata negatiivne mõju ka Euroopa ja Eesti majandusele.

Seni ei ole Ukraina sõda Kontsernile otseselt mõju avaldanud. Kontserni laenuportfelli kvaliteeti ei ole Venemaa sõda Ukraina vastu otseselt mõjutanud, kuna Kontsern ei ole Venemaa, Valgevene ega Ukraina residentidest füüsilistele isikutele ega äriühingutele laene andnud. Samuti ei ole Kontsernil äriühingutest kliente, kes sõltuksid olulisel määral toodete või teenuste ekspordist nimetatud riikidesse või impordist nimetatud riikidest. Ka rahastamist ei ole sõda märkimisväärselt mõjutanud ning hoiuste maht on 2023. ja 2024. aastal kasvanud plaanipäraselt.

Kuna aga Kontsern sõltub suurel määral Saksamaa ja Hollandi jaeklientide piiriüleste hoiustest, võib geopoliitiliste riskide ning eelkõige Venemaaga ja Ukrainas käimas oleva sõjaga seotud riskide suurenemine negatiivselt mõjutada hoiustajate käitumist ning muuta Kontserni edaspidise rahastamise keerulisemaks. Geopoliitilise olukorra järsk halvenemine võib kaasa tuua ka piiriüleste hoiuste kiire väljavoolu ning põhjustada Kontsernile likviidsusstressi või koguni ohustada Kontserni võimet täita oma finantskohustusi tähtaegselt.

Prospekti kuupäeva seisuga on ebaselge ja täpselt ennustamatu, mil määral võivad Kontserni tegevust mõjutada Ukrainas käimas olev sõda ja muud geopoliitilised tegurid, sealhulgas oht, et sõda laieneb uutele territooriumidele. Sellistel sündmustel võib siiski olla oluline negatiivne mõju Kontserni rahastamisvõimalustele ja rahastamiskuludele ning seetõttu ka Kontserni ärile, finantsseisundile ja majandustulemustele.

### **3.5. Kontserni kinnisvaraga seotud riskid**

Kontsern on oma Tütariühingute OÜ Rütli Majad (läbi OÜ Papiniidu Property, OÜ Pärnu mnt 153 Property ning OÜ Rütli Property) ja Baltijas Izaugsmes Grupa AS kaudu teinud investeringuid ärikinnisvarasse ja põllumajandusmaasse. Seetõttu võivad Kontserni mõjutada ka kinnisvaraga seotud riskid.

Kinnisvara väärtuse kõikumised. Kontsern on investeerinud kinnisvarasse, mille väärtus on kajastatud Kontserni bilansis õiglases väärtuses ning mille väärtuse muutusi kajastatakse Kontserni kasumiaruandes. Näiteks teenis Kontsern 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaastal talle kuuluva kinnisvara väärtuse languselt 1,6 miljonit eurot kahjumit, samas kui 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaastal teenis Kontsern talle kuuluva kinnisvara väärtuse kasvult 3,4 miljonit eurot kasumit. 31. märtsi 2025. aasta seisuga oli Kontserni kinnisvara õiglane väärtus

72,6 miljonit eurot. Kontserni majandustulemusi võivad mõjutada kinnisvara õiglase väärtuse hindamisel arvesse võetavad tegurid (näiteks üüritulu, ülalpidamiskulud ja täituvus). Lisaks võib turg teatud perioodidel olla mitteaktiivne (näiteks majanduskeskkonna kiire muutumise ja kinnisvaratehingute mahu vähenemise korral) ning iga konkreetse varaobjekti õiglast väärtust võib olla keeruline kindlaks määrata.

Kinnisvarast teenitav tulu. Kontsern teenib oma kinnisvarainvesteeringutelt tulu nende väljaüürimise või rentimise kaudu ning Kontserni tulud sõltuvad seetõttu üürnike või rentnike maksevõimest, mis ei ole garanteeritud. Põllumajandusmaast saadavat renditulu võivad mõjutada ka põllumajandustoodete hinnad, ilmastikuolud, riiklikud toetusmeetmed ja muud tegurid. Teatud juhtudel (näiteks üüri- või rendilepingu lõppemisel) võib Kontserni üüri- ja renditulu suurus sõltuda Kontserni suutlikkusest leida uus üürnik või rentnik, kuna pikemaajaline kasutuseta seismine vähendab Kontserni tulu. Samuti võib Kontserni kinnisvara vajada täiendavaid investeeringuid. Iga eespool loetletud asjaolu võib omakorda avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Kinnisvarainvesteeringud on suhteliselt vähelikviidsed. Kinnisvarainvesteeringud võivad olla suhteliselt vähelikviidsed, mis võib negatiivselt mõjutada Kontserni võimalusi oma kinnisvara vajaduse korral või rahuldava hinnaga realiseerida. See võib omakorda avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni tegevusele, finantsseisundile ja majandustulemustele.

Kinnisvaraomaniku vastutuse risk. Kontsern peab kinnisvaraomanikuna täitma seadusejärgseid kohustusi, sealhulgas tasuma kulud ja maksud, kinnisvara korras hoidma ja parendama ning hüvitama võimaliku keskkonnakahju, mis võib tuleneda kohaldatavate nõuete rikkumisest kinnisvara majandamise käigus. Kuigi Kontsern on need riskid lepingutega üle andnud üürnikele või rentnikele, ei saa välistada, et teatud juhtudel (näiteks üürniku või rentniku maksejõuetuse korral) võib nende kohustuste eest siiski vastutada Kontsern ning see võib avaldada olulist negatiivset mõju Kontserni ärile, finantsseisundile ja majandustulemustele.

### **3.6. Võlakirjadega seotud riskid**

Krediidirisk. Võlakirjadesse investeerimisega kaasneb krediidirisk, mis tähendab, et Äriühing võib jätta Võlakirjadest tulenevad kohustused nõuetekohaselt ja õigeaegselt täitmata. Äriühingu võime täita Võlakirjadest tulenevaid kohustusi ja teha võlakirjaomanikele Võlakirjadest tulenevaid makseid sõltub Äriühingu ja Kontserni finantsseisundist ja majandustulemustest, mida mõjutavad ka muud Prospektis kirjeldatud riskid. Võlakirjad ei ole pangahoiused Äriühingus ja neid ei garanteeri Tagatisfond.

Allutatuserisk. Võlakirjad on tagamata ja allutatud kõikidele allutamata nõuetele Äriühingu vastu, kuid mitte nõuetele, mis on allutatud Võlakirjadele või mille nõudeõiguse järk on Võlakirjadega sama (nt Äriühingu emiteeritud muud teise taseme omavahenditesse või täiendavatesse esimese taseme omavahenditesse kuuluvad väärtpaberid). Võlakirjade allutatus tähendab, et Äriühingu likvideerimise või pankroti korral muutuvad Võlakirjadest tulenevad nõuded sissenõutavaks vastavalt Võlakirjade Tingimustele ning rahuldatakse pärast seda, kui kõik tunnustatud kõrgema järguga nõuded Äriühingu vastu on kohaldatava õiguse alusel täielikult rahuldatud. See tähendab, et Võlakirjade omanikel ei ole Äriühingu likvideerimise või pankroti korral õigust saada Võlakirjade Tingimuste kohaseid makseid enne, kui kõik Äriühingu vastu esitatud allutamata nõuded on täielikult rahuldatud. Äriühingul ei pruugi pärast nende rahuldumist jätkuda piisavalt vahendeid Võlakirjadega seonduvate maksete tegemiseks. Allutatus võib negatiivselt mõjutada Äriühingu võimet täita kõiki talle Võlakirjadest tulenevaid kohustusi, mistõttu võlakirjaomanik võib Äriühingu maksejõuetuse korral kaotada oma investeeringu või osa sellest.

Seadusejärgse kriisilahenduse risk. Finantskriisi ennetamise ja lahendamise seadus, millega Eestis rakendatakse BRRD-direktiivi ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu 15. juuli 2014. aasta määrust (EL) nr 806/2014, millega kehtestatakse ühtsed eeskirjad ja ühtne menetlus krediitiasutuste ja teatavate investeerimisühingute kriisilahenduseks ühtse kriisilahenduskorra ja ühtse kriisilahendusefondi raames ning millega muudetakse määrust



(EL) nr 1093/2010 (selle parajasti kehtivas versioonis), annab Kriisilahendusasutusele õiguse algata Äriühingu kui krediidasutuse suhtes kriisilahendusmenetlus, et tagada kriitiliste funktsioonide jätkuv täitmine, vältida riskide ülekandumist ning taastada krediidasutuse jätkusuutlikkus. Kriisilahendusasutus võib kohaldada Võlakirjadest tuleneva mis tahes kohustuse suhtes Kohustuste ja Nõudeõiguste Teisendamise ja Kahjumi Katmise Meetmeid, juhul kui Äriühing vastab kriisilahendusmenetluse algatamise tingimustele (st on maksejõuetu või jääb tõenäoliselt maksejõuetuks ning on täidetud teatud muud tingimused). Kohustuste ja Nõudeõiguste Teisendamise ja Kahjumi Katmise Meetmete kasutamiseks peavad olema täidetud paljud eeltingimused ja neid kasutatakse ainult viimase abinõuna; meetmete kasutamise korral on siiski võimalik, et: (a) Võlakirjadest tuleneva kohustuse summa väheneb, sealhulgas nullini; (b) Võlakirjad konverteeritakse aktsiateks, muudeks väärtpaberiteks või muudeks Äriühingu või muu isiku instrumentideks; (c) Võlakirjad tühistatakse; ja/või (d) Võlakirjade Tingimusi muudetakse (nt võidakse muuta Võlakirjade lunastustähtaega või intressimäära). Finantskriisi ennetamise ja lahendamise seaduses sätestatud abinõude kasutamine Äriühingu suhtes võib kaasa tuua olulised muudatused Äriühingu struktuuris (nt seoses varade müügi või sildasutuste loomise tulemusena). Kriisilahendusasutus ei vaja kriisilahendusmeetmete rakendamiseks võlakirjaomanike nõusolekut. Kui Kriisilahendusasutus rakendab Äriühingu suhtes BRRD kohaseid kriisilahendusmeetmeid või varajase sekkumise meetmeid või on alust arvata, et ta neid rakendab, on sellel tõenäoliselt oluline negatiivne mõju Võlakirjade hinnale ja Võlakirjadesse tehtud investeeringu väärtusele ja/või Äriühingu võimele täita oma Võlakirjadest tulenevaid kohustusi, mistõttu võlakirjaomanikud võivad kaotada kogu Võlakirjadesse investeeritud raha või osa sellest. Riiklikku finantstoetust kasutatakse vaid viimase abinõuna juhul, kui kriisilahendusmeetmed, sh kohustuste ja nõudeõiguste teisendamise meetmed, on maksimaalses võimalikus ulatuses läbi kaalutud ja ammendatud.

Ennetähtaegse lunastamise risk. Võlakirjade Tingimuste kohaselt võib Äriühing võlakirju oma algatusel ennetähtaegselt lunastada igal ajal pärast viie aasta möödumist Võlakirjade emiteerimise kuupäevast. Võlakirjade tingimuste kohaselt võib Äriühing võlakirju oma algatusel ennetähtaegselt lunastada ka enne viie aasta möödumist Võlakirjade emiteerimise kuupäevast, juhul kui maksuseadusi muudetakse selliselt, et Võlakirjadega seonduv Äriühingu maksukohustus suureneb, või kui Võlakirjad enam ei kuulu või on tõenäoline, et nad peagi enam ei kuulu Äriühingu teise taseme omavahendite hulka. Kui Äriühing kasutab mõnd neist ennetähtaegse lunastamise õigustest, võib Võlakirjadesse tehtud investeeringu tootlus olla algselt eeldatust madalam. Samuti ei pruugi investoritel ennetähtaegse lunastamise ajal olla võimalust investeerida sarnase riski/tootluse suhtega finantsinstrumentidesse ning uue investeeringu valimisega võib kaasneda täiendavaid kulusid. Äriühing võib Võlakirjad ennetähtaegselt lunastada vaid juhul, kui Finantsinspeksioon on andnud ennetähtaegseks lunastamiseks nõusoleku. Nõusoleku andmise üle otsustamisel on pädeval asutusel teatav kaalutusõigus, mistõttu ennetähtaegne lunastamine ei ole Äriühingu kontrolli all.

Võlakirjadest tulenevate nõuete sissenõudmine on rangelt piiratud. Võlakirjade Tingimustes on sätestatud piiratud tingimused, mille puhul Äriühingu võlgnevusi on võimalik sisse nõuda, ja esitada nõudeid Äriühingu maksejõuetuse või likvideerimise puhul Eestis või muudes riikides. Sellistes olukordades on Võlakirjaomanikel väga vähe võimalusi võlgade tasumist kiirendada ning nad saavad võlgnevuste tasumist nõuda ainult Äriühingu pankroti- või likvideerimismenetluses.

Võlakirjade Tingimustes sisalduvad kinnitused on väga piiratud. Võlakirjad ei takista Äriühingul võtmast täiendavaid kohustusi ning Võlakirjade Tingimused ei piira Võlakirjadega sama nõudeõiguse järguga väärtpaberite emiteerimist mis tahes mahus. Võlakirjad ei loo Äriühingule ega Kontsernile kohustust säilitada finantssuhtarve ega piira Äriühingu või tema Tütarettevõtjate õigust võtta täiendavaid võlakohustusi, samuti ei piira need Äriühingu õigust kasutada raha investeeringuteks või varade soetamiseks ega Äriühingu või tema Tütarettevõtjate õigust dividende maksta, aktsiaid tagasi osta või aktsionäridele muul viisil raha jaotada. Nimetatud toimingud võivad negatiivselt mõjutada Äriühingu võimet teenindada oma võlakohustusi, sealhulgas Võlakirjadest tulenevaid.

Äriühing võib emiteerida piiramatus mahus muid võlainstrumente või võtta piiramatus mahus muid võlakohustusi. Kui kohaldatavate õigusaktide nõuded on täidetud, ei tulene Võlakirjade Tingimustest Äriühingule ega Kontserni äriühingutele mahupiiranguid seoses muude võlainstrumentide emiteerimise või muude võlakohustuste võtmisega pärast Võlakirjade emiteerimist. Täiendavate võlainstrumentide või võlgade nõudeõiguse järk võib olla Võlakirjadega sama või kõrgem ning seetõttu võivad väheneda summad, mida võlakirjaomanikel on võimalik saada Äriühingu maksejõuetuse korral.

Tasaarvestus ja vastunõuete esitamine ei ole lubatud. Vastavalt Võlakirjade Tingimustele ei ole võlakirjaomanikel ühelgi ajal õigust tasaarvestada Võlakirjadest tulenevaid nõudeid Äriühingu õiguste, nõuete või kohustustega ega esitada vastunõudeid. See tähendab, et võlakirjaomanikul ei ole kunagi õigust tasaarvestada Võlakirjadest tulenevaid Äriühingu kohustusi võlakirjaomaniku enda kohustustega Äriühingu ees (kui kohaldatavatest õigusaktidest ei tulene teisiti).

Puudub kohustus hüvitada Võlakirjadega seotud maksetelt kinnipeetud maksud. Võlakirjade Tingimuste kohaselt peab Äriühing Võlakirjadest tulenevatelt maksetelt kinni ja arvab maha Eesti maksuseaduste alusel tasumisele kuuluvad maksud. Olukordades, kus Äriühing ei peaks maksuseaduste kohaselt makse kinni pidama, kuid olukorra asjaolud pole Äriühingule teada või vajalik teave pole Äriühingule kättesaadav, peavad võlakirjaomanikud enne Äriühingu tehtavaid makseid ise esitama kogu vajaliku teabe ja dokumendid, mis võimaldavad makse vähemal määral või üldse mitte kinni pidada. Äriühing ei hüvita kohaldatavate maksuseaduste alusel kinni peetud või maha arvatud summasid. See tähendab, et kui kinnipidamisi või mahaarvamisi tuleb teha Võlakirjade põhisumma väljamaksetelt, võidakse võlakirjaomanikele Võlakirjade lunastamisel maksta põhisummast väiksem summa.

Maksusüsteemiga seotud riskid. Ebasoodsad muudatused Võlakirjadega tehtavate tehingute või Võlakirjade intressi või põhisumma väljamaksetega seotud maksuarvestuse põhimõtetes võivad võlakirjaomanikele kaasa tuua kõrgema maksukoormuse ning seetõttu negatiivselt mõjutada Võlakirjadesse tehtud investeringu tootlust.

### **3.7. Võlakirjadega kauplemisega seotud riskid**

Võlakirjade hind ja piiratud likviidsus. Äriühing taotleb Võlakirjade noteerimist Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas; kuigi Äriühing teeb Võlakirjade noteerimiseks kõik temast oleneva, ei saa garanteerida, et Võlakirjad noteeritakse ja võetakse kauplemisele. Kui Võlakirju ei noteerita ja kauplemisele ei võeta, on tõenäoline, et Võlakirjadele ei teki järelturgu ning Võlakirjadel ei ole avalikku ja sõltumatut turuhinda.

Lisaks on Nasdaq Tallinna börs oluliselt vähem likviidne ja volatiilsem kui väljakujunenud turud teistes riikides. 2024. aasta 12 kuu jooksul oli Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas kauplemisele võetud võlakirjade käive 26,76 miljonit eurot ja tehingute arv kokku 8 380. Kuna iga seeria Võlakirjadele määratakse erinev ISIN-kood, siis kaubeldakse iga seeria Võlakirjadega eraldi. Kuna võlakirju omavate investorite arv on väike ja Nasdaq Tallinna börs on suhteliselt vähelikviidne, võivad olla piiratud võlakirjaomanike võimalused müüa oma Võlakirju avatud turul, müüa neid soovitud hinnaga või soovitud koguses, kasutada neid muude kohustuste tagatisena või teha muid tehinguid, mis eeldavad aktiivse turu olemasolu.

Võlakirjade väärtus võib väärtpaberiturul kõikuda (ja Võlakirjadega võidakse kaubelda Pakkumishinnast odavamalt) tulenevalt Kontserniga seotud sündmustest ja riskide realiseerumisest, aga ka Kontsernist sõltumatute sündmuste tõttu, nagu näiteks majandus-, finants- või poliitilised sündmused, intressimäärade või valuutakursside muutused, keskpankade poliitika, sama liiki väärtpaberite või Võlakirjade nõudluse või pakkumise üldine muutumine.

Negatiivsed või puudulikud turuanalüüsid. Ei ole tagatud, et Äriühingu kohta avaldatakse jätkuvalt (või üldse) turuanalüüse. Prospekti kuupäeva seisuga ei ole Äriühingule teada, et tema kohta üldse turuanalüüse avaldataks. Äriühingu kohta võib tulevikus saadaval olla rohkem või vähem kolmandate isikute analüüse, mis ei pruugi

osaliselt või üldse vastata Äriühingu tegevuse tegelikele tulemustele, kuna Äriühing ei saa hinnanguid koostavaid analüütikuid mõjutada. Negatiivsed või puudulikud kolmandate isikute analüüsid võivad tõenäoliselt avaldada negatiivset mõju Võlakirjade turuhinnale ja kauplemissahtudele.

## 4. PAKKUMISE TINGIMUSED

### 4.1. Pakkumine

Pakkumise käigus võidakse Eestis, Lätis ja Leedus jae- ja institutsionaalsetele investoritele avalikult pakkuda kokku kuni 25 000 Programmiga hõlmatud Völakirja („Pakkumine“). Prospektimääruse artiklis 1 lõikes 4 toodud erandjuhtudel võib Äriühing otsustada pakkuda Völakirju ka suunatud emissioonina mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigi investoritele.

Völakirju võidakse pakkuda eri seeriatena ja mitme Pakkumise raames.

### 4.2. Pakkumises osalemise õigus

Pakkumine on suunatud Eesti, Läti ja/või Leedu jae- ja institutsionaalsetele investoritele vastavalt konkreetse Völakirjade seeria Lõplikes Tingimustes sätestatule.

Pakkumise tähenduses loetakse isik Eestis, Lätis või Leedus olevaks ja tal on õigus Pakkumises osaleda juhul, kui isikul on toimiv väärtpaberikonto Nasdaq CSDs või väärtpaberikonto Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liikmeks olevas finantsasutuses ning isik esitab Völakirjade märkimiseks Märkimiskorralduse selle väärtpaberikonto kaudu.

### 4.3. Nimiväärtus ja Pakkumishind

Ühe Völakirja nimiväärtus on 1 000 eurot.

Völakirjade iga seeria Pakkumishind määratakse kindlaks Lõplikes Tingimustes.

### 4.4. Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on ajavahemik, mille jooksul Pakkumises osalemise õigusega isikutel on võimalik esitada Völakirjade märkimiseks Märkimiskorraldusi (üksikasjalikumalt vt Peatükk 4.5 „Märkimiskorraldused“).

Iga Völakirjade seeria Pakkumisperiood määratakse konkreetse seeria Lõplike Tingimustega ja avaldatakse eraldi Nasdaq Tallinna Börsi infosüsteemi ja Äriühingu veebisaidil (<https://investor.bigbank.eu/et>) kaudu.

### 4.5. Märkimiskorraldused

#### Märkimiskorralduste esitamine

Korraldusi Völakirjade märkimiseks („Märkimiskorraldusi“) saab esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul. Pakkumises osalev investor saab Völakirju märkida üksnes Pakkumishinnaga. Kõik Pakkumises osalevad investorid võivad Märkimiskorraldusi esitada ainult eurodes. Investor peab maksma kõik kulud ja tasud, mis tuleb vastavalt Märkimiskorralduse vastu võtnud kontohalduri hinnakirjale tasuda Märkimiskorralduse esitamise, tühistamise või muutmise eest.

Völakirjade märkimiseks peab isikul olema (või ta peab selleks avama) väärtpaberikonto Nasdaq CSD kontohalduri juures või finantsasutuses, kes on Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liige ja ka Läti või Leedu väärtpaberite keskdepositooriumi, st vastavalt Nasdaq CSD SE (Läti registrikood 400003242879) või Nasdaq CSD SE Leedu filiaali (Leedu registrikood 304602060) liige.

Nimekiri pankadest ja investeerimisühingutest, kes on Nasdaq CSD liikmed, on kättesaadav Nasdaq CSD veebisaidil aadressil <https://nasdaqcsd.com/list-of-participants/>. Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liikmetest finantsasutuste nimekiri on kättesaadav Nasdaq Tallinna börsi veebisaidil aadressil

<https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/members> (Nasdaq Riia börsi liikmete nimekirja vaatamiseks valida „Ria“, Nasdaq Vilniuse börsi liikmete nimekirja vaatamiseks valida „Vilnius“).

#### Eesti investorite Märkimiskorralduste esitamine

Juhul ja selles ulatuses, kui Pakkumine toimub Eestis, peab Völakirju märkida sooviv investor võtma ühendust investori EVRi kontohalduriga ning esitama kontohaldurile vastuvõetavas vormis ning Prospekti tingimustele vastava Märkimiskorralduse. Märkimiskorraldus tuleb kontohaldurile esitada enne Pakkumisperioodi lõppu. Investor võib Märkimiskorralduse esitamiseks kasutada kontohalduri pakutavat mis tahes meetodit (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduskohas, interneti kaudu või muul viisil). Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmist teavet:

<b>Väärtpaberikonto omanik:</b>	investori nimi
<b>Väärtpaberikonto:</b>	investori väärtpaberikonto number
<b>Kontohaldur:</b>	investori väärtpaberikonto halduri nimi
<b>Väärtpaber:</b>	[avaldatakse Lõplikes Tingimustes]
<b>ISIN-kood:</b>	[avaldatakse Lõplikes Tingimustes]
<b>Väärtpaberite arv:</b>	Völakirjade arv, mille investor soovib märkida
<b>Hind (Völakirja kohta):</b>	Lõplikes Tingimustes avaldatud Pakkumishind
<b>Tehingu summa:</b>	Völakirjade arv, mille investor soovib märkida, korrutatuna Pakkumishinnaga Völakirja kohta
<b>Tehingu vastaspool:</b>	Bigbank AS
<b>Tehingu vastaspoole väärtpaberikonto:</b>	99112336495
<b>Tehingu vastaspoole kontohaldur:</b>	AS LHV Pank
<b>Tehingu väärtuspäev:</b>	[avaldatakse Lõplikes Tingimustes]
<b>Tehingu liik:</b>	„märkimine“
<b>Arvelduse liik:</b>	„väärtpaberiülekanne makse vastu“

#### Läti ja Leedu investorite Märkimiskorralduste esitamine

Juhul ja selles ulatuses, kui Pakkumine toimub Lätis või Leedus, peab Völakirju märkida sooviv investor võtma ühendust Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liikmeks oleva finantsasutusega, kes on investori väärtpaberikonto haldur.

Investor peab Völakirjade ostmiseks või märkimiseks esitama nimetatud finantsasutusele vastuvõetavas vormis ning Prospekti tingimustele vastava Märkimiskorralduse. Märkimiskorraldus tuleb kontohaldurile esitada enne Pakkumisperioodi lõppu. Investor võib Märkimiskorralduse esitamiseks kasutada kontohalduri pakutavat mis tahes meetodit (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduskohas, internetipanga kaudu või muul viisil).

#### Märkimiskorralduste esitamise tingimused

Märkimiskorraldus loetakse esitatuks alates hetkest, kui Eestis saab Nasdaq CSD ning Lätis ja Leedus vastavalt Nasdaq Riia börs või Nasdaq Vilniuse börs vastava Eesti investori kontohaldurilt või Läti või Leedu investori väärtpaberikontot haldavalt finantsinstitutsioonilt nõuetekohaseid andmeid sisaldava tehingukorralduse.

Investor peab tagama, et kogu Märkimiskorralduses sisalduv teave on õige, täielik ja arusaadav. Äriühingul on õigus tagasi lükata kõik Märkimiskorraldused, mis on mittetäielikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mis ei ole täidetud ja esitatud Pakkumisperioodi jooksul kooskõlas kõigi käesolevate tingimustega.

Investor võib Märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui investor volitab esindajakonto omanikku avaldama investori isiku, isikukoodi või registrikoodi ning aadressi Äriühingule ja Nasdaq CSDle. Märkimiskorraldused, mis esitatakse esindajakonto kaudu ilma nimetatud teavet avaldamata, lükatakse tagasi.

Investor peab andma oma väärtpaberikonto haldurile loa avaldada Äriühingule ja Nasdaq CSDle muu hulgas investori nimi, isikukood või registrikood ning aadress, investori väärtpaberikonto number, investori kontohalduri nimi ja Võlakirjade arv, mille investor soovib märkida. Märkimiskorraldused, mis esitatakse nimetatud teavet avaldamata, lükatakse tagasi.

Investor, kes esitab Märkimiskorralduse:

- (i) nõustub selles Peatükis ja Prospektis mujal sätestatud Pakkumise tingimustega ja nõustub, et Äriühing kohaldab neid tingimusi investorile seoses Võlakirjade omandamisega;
- (ii) kinnitab, et on Võlakirjade Tingimused läbi lugenud, neist tervikuna aru saanud ning, et Märkimiskorralduse esitamisega ta nõustub Võlakirjade Tingimustega;
- (iii) nõustub, et investori Märkimiskorralduses näidatud Võlakirjade arvu käsitatakse maksimaalse Võlakirjade arvuna, mida investor soovib omandada („**Maksimumkogus**“) ning investor võib saada märgitud Maksimumkogusest vähem (kuid mitte rohkem) Võlakirju (vt Peatükk 4.5 „Jaotamine“);
- (iv) kohustub omandama talle käesolevate tingimuste kohaselt eraldatava mis tahes arvu Võlakirju kuni Maksimumkoguseni ja nende eest tasuma;
- (v) volitab kontohaldurit, kelle kaudu Märkimiskorraldus esitatakse, ja annab talle korralduse tehingu arveldamiseks (tehes kõik selleks nõutavad õigustoimingud) ning tehingu lõpuleviimiseks vajalike andmete esitamiseks;
- (vi) volitab kontohaldurit, kelle kaudu Märkimiskorraldus esitatakse, ning Nasdaq CSDd muutma Märkimiskorralduses sisalduvaid andmeid, et (a) täpsustada tehingu väärtuspäeva, (b) täpsustada investori ostetavate Võlakirjade arvu ja tehingu kogusummat kuni Maksimumkoguse ja Pakkumishinna korrutiseni; (c) parandada või kõrvaldada Märkimiskorralduses sisalduvad ilmsed vead või puudused, kui neid on;
- (vii) volitab Nasdaq CSDd ja Äriühingut koos Äriühingu poolt selleks volitatud teenusepakkuja(te)ga töötleva, edastama ja vahetama tema isikuandmeid ja Märkimiskorralduse andmeid Märkimisperioodi jooksul ja/või pärast Märkimisperioodi, kui see on vajalik Pakkumises osalemiseks, Märkimiskorralduse vastuvõtmiseks või tagasilükkamiseks ning Võlakirjade Tingimuste ja Äriühingu kohustuste täitmiseks vastavalt Võlakirjade Tingimustele;
- (viii) nõustub, et Pakkumine ei ole õiguslikus ega muus mõttes Äriühingu Võlakirjade pakkumus ning Märkimiskorralduse esitamine ei ole nõustumus ega anna investorile iseenesest Võlakirjade omandamise õigust ning ei too kaasa Võlakirjade müügilepingu sõlmimist Äriühingu ja Investori vahel;
- (ix) kinnitab, et talle ei kohaldata õigust (sh muude jurisdiktsioonide õigust), mis keelaks Märkimiskorralduse esitamise või talle Võlakirjade jaotamise ja üleandmise, ning avaldab, et tal on Prospektile vastava Märkimiskorralduse esitamiseks vajalikud volitused.

Investor võib igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu Märkimiskorraldust muuta või selle tühistada. Selleks peab investor pöörduma oma kontohalduri poole, kelle kaudu kõnealune Märkimiskorraldus on esitatud, ning tegema kontohalduri nõutud toimingud Märkimiskorralduse muutmiseks või tühistamiseks (eri kontohalduritel võivad selleks olla erinevad protsessid). See võib kaasa tuua kulusid või vajaduse maksta tasusid kontohaldurile, kelle kaudu Märkimiskorraldus esitati.

#### 4.6. Tasumine

Märkimiskorralduse esitamisega volitab investor asutust, kes haldab investori väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot, koheselt broneerima investori arvelduskontol tehingu kogusumma, kuni arveldamine on lõpule viidud või raha vabastatakse kooskõlas käesolevate tingimustega. Broneeritav tehingusumma on Pakkumishind korrutatuna Maksimumkogusega. Investor võib Märkimiskorralduse esitada ainult juhul, kui investori Nasdaq CSD väärtpaberikontoga või Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liikmeks olevas finantsasutuses avatud väärtpaberikontoga seotud arvelduskontol on piisavalt raha kogu Märkimiskorralduses toodud tehingusumma katmiseks.

#### 4.7. Jaotamine

Äriühing otsustab Võlakirjade jaotuse pärast vastava Võlakirjade seeria Pakkumisperioodi lõppu. Võlakirjad jaotatakse Pakkumises osalevatele investoritele järgmiste põhimõtete kohaselt:

- (i) samadel asjaoludel koheldakse kõiki investoreid võrdselt, kusjuures sõltuvalt investorite arvust ja Pakkumisega seotud huvist võib Äriühing määrata ühele investorile eraldatavate Võlakirjade miinimum- ja maksimumarvu;
- (ii) Äriühingul on õigus kohaldada jaeinvestorite ja institutsionaalsete investorite rühmadele erinevaid jaotuspõhimõtteid. Ühegi riigi investoritele, kus Pakkumine läbi viiakse, ei eraldata kindlat kogust Võlakirju ning kõigis riikides, kus Pakkumine läbi viiakse, kohaldatakse samu jaotuspõhimõtteid;
- (iii) Äriühingul on õigus kasutada investorite rühmades astmeliselt erinevaid jaotuspõhimõtteid vastavalt Märkimiskorralduse mahule;
- (iv) jaotamise eesmärk on luua Äriühingule kindel ja usaldusväärne investorite baas;
- (v) Äriühingul on õigus eelistada Kontserni kuuluvate äriühingute töötajaid, juhatuse ja nõukogu liikmeid, kusjuures need isikud võivad Võlakirjade märkimisel kasutada oma investeerimiseks mõeldud ühinguid ja peavad sellisel juhul teatama Äriühingule sellise ühingu kasutamisest ning ühingu nime;
- (vi) kui üks investor esitab mitu Märkimiskorraldust, liidetakse need jaotamisel üheks korralduseks;
- (vii) esindajakontode (sh pensionikogumiskontode) kaudu esitatud Märkimiskorraldusi käsitatakse sõltumatute eraldi investorite Märkimiskorraldustena. Kuigi iga esindajakonto kaudu märkiv investor loetakse jaotamisel sõltumatuks eraldi investoriks, vastutab Võlakirjade investorile jaotamise eest esindajakonto omaja; ja
- (viii) igale investorile, kel on õigus Võlakirju saada, eraldatakse täisarv Võlakirju ning vajadusel ümardatakse eraldatavate Võlakirjade arv allapoole lähima täisarvuni. Kõik ülejäänud Võlakirjad, mida ei saa eespool kirjeldatud viisil jaotada, jaotatakse investorite vahel juhusliku valikuga.

Pakkumise jaotamistulemused tehakse teatavaks Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ning Äriühingu veebisaidil <https://investor.bigbank.eu/et>. Äriühing kavatab iga Võlakirjade seeria jaotamistulemused teatavaks teha kolme tööpäeva jooksul pärast Pakkumisperioodi lõppu, kuid igal juhul enne Võlakirjade ülekandmist investorite väärtpaberikontodele. Seetõttu ei alustata Võlakirjadega kauplemist Nasdaq Tallinna börsil enne jaotamistulemuste teatavakstegemist.

#### 4.8. Arveldamine

Investoritele jaotatud Völakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele üle Lõplikes Tingimustes sätestatud arvelduspäeval või sellele lähedasel päeval „väärtpaberiuülekanne makse vastu“ meetodil samaaegselt kõnealuste Völakirjade eest tehtava makse ülekandmisega. Völakirjade omandiõigus läheb vastavale investorile üle Völakirjade kandmisel tema väärtpaberikontole. Kui investor on esitanud mitu Märkimiskorraldust talle kuuluvate eri väärtpaberikontode kaudu, kantakse sellele investorile eraldatavad Völakirjad investori väärtpaberikontodele võrdeliselt Völakirjade arvuga, mis on märgitud investori iga väärtpaberikonto kaudu esitatud Märkimiskorraldustes, ümardades vajadusel üles- või allapoole.

Pakkumine ei ole tagatud ning Äriühing ei kavatse sõlmida kokkuleppeid Pakkumise osaliseks ega täielikuks tagamiseks.

#### **4.9. Raha tagastamine**

Kui Pakkumine või osa sellest tühistatakse vastavalt Prospektis sätestatud tingimustele, kui investori Märkimiskorraldus lükatakse tagasi või kui jaotamistulemus on soovitud Völakirjade arvust väiksem, vabastab vastav finantsasutus investori arvelduskontol broneeritud raha või selle ülejääva osa (summa, mis ületab jaotatud Völakirjade eest tehtud makset). Olenemata raha vabastamise põhjusest ei vastuta Äriühing ühelgi juhul vastava summa vabastamise eest maksa vabastatud summalt intressi aja eest, mil see oli broneeritud (kui oli).

#### **4.10. Pakkumise tühistamine**

Äriühingul on õigus Pakkumine oma äranägemisel täielikult või osaliselt tühistada igal ajal enne Pakkumisperioodi lõppu. Eelkõige võib Äriühing otsustada Pakkumise tühistada märkimata jäänud osas. Pakkumise tühistamisest teatatakse Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ning Äriühingu veebisaidil <https://investor.bigbank.eu/et>. Poolte õigused ja kohustused seoses Pakkumise tühistatud osaga loetakse lõppenuks alates nimetatud teate avaldamisest.

#### **4.11. Huvide konfliktid**

Juhtkonnale teadaolevalt puuduvad Pakkumisega seotud isikutel isiklikud huvid, mis võiksid Pakkumist mõjutada. Juhtkonnale teadaolevalt ei esine Pakkumisega seotud huvide konflikte.

#### **4.12. Teatis Euroopa Majanduspiirkonna investoritele**

Üheski liikmesriigis (välja arvatud Eestis, Lätis ja Leedus) ei ole toimunud ega toimu Prospektis kirjeldatud Pakkumise esemeks olevate Völakirjade avalikku pakkumist, välja arvatud:

- (i) isikutele, kes vastavalt Prospektimääruse määratlusele on kutselised investorid;
- (ii) vähem kui 150le füüsilisele või juriidilisele isikule (kes vastavalt Prospektimääruse määratlusele ei ole kutselised investorid);
- (iii) muudel Prospektimääruse artikli 1 lõike 4 kohaldamisalasse kuuluvatel juhtudel, mille puhul Äriühing ei ole kohustatud Völakirjade sel viisil pakkumiseks avaldama Prospektimääruse artikliga 3 ette nähtud prospekti ega täiendama prospekti vastavalt Prospektimääruse artiklile 23.

Käesoleva Peatüki tähenduses on „Völakirjade avalik pakkumine“ mis tahes vormis ja vahenditega avaldatav teade, mis sisaldab pakkumistingimuste ja pakutavate Völakirjade kohta piisavalt teavet, et investor saaks otsustada, kas Völakirju osta või märkida.



## 5. PAKKUMISE EESMÄRK JA TULU KASUTAMINE

Programmi ja Pakkumise peamine eesmärk on tugevdada ja optimeerida Kontserni omavahendite struktuuri vastavalt regulatiivsetele nõuetele. Lisaks soovib Äriühing tagada stabiilse juurdepääsu täiendavale kapitalile, et rahastada Kontserni äritegevust ja kasvu. Pakkumise üksikasjalikumad eesmärgid võidakse sätestada konkreetse seeria Võlakirjade Lõplikes Tingimustes.

Juhul, kui kõik Programmiga hõlmatud Võlakirjad märgitakse ja kui Äriühing need emiteerib, on eeldatav brutotulu kuni 25 miljonit eurot. Võlakirjade esimese seeria emissiooni eeldatav brutotulu on kuni 3 miljonit eurot (kuni 8 miljonit eurot ülemärkimise ja Pakkumise mahu suurendamise korral). Programmi ning Võlakirjade esimese seeria Pakkumise ettevalmistamisega seonduvad otsesed kulud on hinnanguliselt 0,1 miljonit eurot. Seega oleks Võlakirjade esimese seeria emissioonist saadav netotulu pärast eeldatavate kulude ja kulutuste mahaarvamist umbes 2,9 miljonit eurot (kuni 7,9 miljonit eurot ülemärkimise ja Pakkumise mahu suurendamise korral). Võlakirjade järgmiste seeriade emissioonidest saadav netotulu avaldatakse iga seeria Lõplikes Tingimustes.

Võlakirjade emissioonist saadavat netotulu kasutatakse Kontserni üldistel panganduseesmärkidel ja muudel ärielistel eesmärkidel. Saadavat tulu võidakse kasutada Äriühingu varasemate allutatud võlakirjade lunastamiseks, Kontserni Eesti, Läti ja Leedu ärikliendilaenude ja eluasemelaenude portfelli kasvuga kaasneva täiendava krediidiriski katmiseks ning omavahenditega seotud nõuete katteks vastavalt kohaldatavatele regulatiivsetele nõuetele või muul Programmi üldeesmärgile vastaval viisil.

Üksikasjalikum teave tulu kasutamise kohta võidakse avaldada ka konkreetse seeria Võlakirjade Lõplikes Tingimustes.

## 6. ÄRIÜHINGU ÜLDINFO JA PÕHIKIRI

### 6.1. Äriühingu üldinfo

Äriühingu ärinimi on Bigbank AS. Äriühing asutati 22. septembril 1992 ja on registreeritud Eesti äriregistris 30. jaanuaril 1997 registrikoodiga 10183757 ning tema juriidilise isiku tunnus (LEI) on 5493007SWCCN9S3J2748. Äriühing on asutatud ja tegutseb aktsiaseltsina (AS) Eesti Vabariigi õiguse alusel ning on asutatud tähtajatult.

Äriühingu kontaktandmed on järgmised:

Aadress: Riia tn 2, 51004 Tartu, Eesti

Telefon: +372 737 7570

E-post: [info@bigbank.ee](mailto:info@bigbank.ee)

Veebisait: <https://www.bigbank.ee>

Veebisaidil esitatud teave ei ole osa Prospektist, välja arvatud juhul, kui vastav teave on lisatud Prospektile viitelisena.

Vastavalt Äriühingu viimasele kättesaadavale majandusaasta aruandele, st 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta aruandele, oli Äriühingu tegevusala „krediidiasutused“ (EMTAK<sup>12</sup> 64191).

Kontsernil on järgmised täisomandis Tütarettevõtjad: OÜ Rüütli Majad (registrikood 10321320) ning selle tütarettevõtjad OÜ Rüütli Property (registrikood 10340174), OÜ Pärnu mnt 153 Property (registrikood 16452827), OÜ Papiniidu Property (registrikood 16247926); Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ (registrikood 11652332); ja AS Baltijas Izaugsmes Grupa (Läti registrikood 40003291179). Lisaks on Äriühingul filiaalid Lätis, Leedus, Soomes, Rootsis ja Bulgaarias.

---

<sup>12</sup> EMTAK (Eesti majanduse tegevusalade klassifikaator) on Eesti äriühingute tegevusalade määramise aluseks. EMTAK on rahvusvahelise ühtlustatud NACE klassifikatsiooni siseriiklik versioon. Alates 1. jaanuarist 2007 peavad Eesti äriühingud põhikirjas tegevusalade kirjeldamise asemel esitama need oma aastaaruannetes EMTAKi klassifikatsiooni alusel.

## 7. AKTSIAKAPITAL, AKTSIAD JA OMANDISTRUKTUUR

### 7.1. Aktsiakapital ja aktsiad

Äriühingu registreeritud ja täielikult sisse makstud aktsiakapital on praegu 8 000 000 eurot, mis jaguneb 80 000 Äriühingu lihtaktsiaks („**Aktsiad**“) nimiväärtusega 100 eurot. Aktsiad on registreeritud Eesti väärtpapierite registris (EVR) ISIN-koodiga EE3100016015 ja eksisteerivad registrikande vormis. Aktsiatähti ei ole väljastatud ega väljastata. Aktsiaid ei ole võetud kauplemisele ühelgi reguleeritud turul. Kõik Äriühingu Aktsiaid on täielikult sisse makstud.

Aktsiad on tavalised esitajaaktsiad ja piiranguteta võõrandatavad. Aktsiatele kohaldatakse Eesti õigust. Kõik Aktsiad kuuluvad samasse klassi ja nende nõudeõiguse järk on sama. Kõigi Aktsiatega kaasneb võrdne hääleõigus.

Eesti äriseadustiku kohaselt on lihtaktsiate omanike peamised õigused õigus osaleda aktsionäride üldkoosolekul ja kasumi jaotamisel ning aktsiaseltsi lõpetamisel ülejäänud vara jaotamisel, samuti muud seaduses või põhikirjas sätestatud õigused.

### 7.2. Äriühingu aktsionärid

Prospekti kuupäeva seisuga on Äriühingul järgmised aktsionärid, kellele kuulub otse üle 5% Aktsiatest:

Aktsionäri nimi	Aktsiate arv	Osalus
Parvel Pruunsild	40 000	50%
Vahur Voll	40 000	50%

Ühelgi isikul ei ole Äriühingus olulist osalust kaudselt. Äriühing on eespool nimetatud aktsionäride (Parvel Pruunsild ja Vahur Voll) ühise valitseva mõju all. Prospekti kuupäeva seisuga puuduvad Äriühingule teadaolevalt kokkulepped või asjaolud, mis võiksid hiljem kaasa tuua Äriühingu valitseva mõju muutumise.

Äriühingu aktsionärid ei ole sõlminud aktsionäride lepinguid.

## 8. JUHTIMINE

### 8.1. Juhtimisstruktuur

Äriühingu juhtimine on kolmetasandiline. Juhatus on vastutav Äriühingu igapäevase juhtimise eest ning igal juhatusel on õigus esindada Äriühingut vastavalt seadusele ja Põhikirjale. Äriühingu Nõukogu on vastutav Äriühingu tegevuse strateegilise planeerimise eest ning teostab järelevalvet Juhatusel tegevuse üle. Äriühingu kõrgeim juhtorgan on Üldkoosolek.

Juhatusel ja Nõukogul ametlik aadress on Riia tn 2, 51004 Tartu, Eesti (Äriühingu registrijärgne aadress).

### 8.2. Juhatus

Roll. Äriühingu juhatus vastutab Äriühingu igapäevase tegevuse juhtimise, Äriühingu esindamise ja raamatupidamise korraldamise eest. Lisaks on Juhatusel vastavalt Eesti äriseadustikule kohustus koostada majandusaasta aruanded ja esitada need Nõukogule läbivaatamiseks ning Üldkoosolekule kinnitamiseks. Juhatus on aruandekohustuslik Nõukogu ees ja peab järgima selle seaduslikke juhiseid.

Ülesanded. Juhatus peab vähemalt kord kolme kuu jooksul esitama Nõukogule ülevaate Äriühingu majandustegevusest ja majanduslikust olukorrast ning on kohustatud viivitamata teatama Äriühingu majandusliku olukorra olulisest halvenemisest või muudest Äriühingu tegevusega seotud olulistest asjaoludest. Kui Äriühing on maksejõuetu ja Äriühingu majanduslikku olukorda arvestades ei ole maksejõuetus ajutine, peab Juhatus viivitamata esitama Äriühingu vabatahtliku pankrotiavalduse.

Tehinguid, mis ei kuulu Äriühingu tavapärase majandustegevuse alla, võib Juhatus teha ainult Nõukogu nõusolekul.

Lisaks on Juhatusel äriseadustikust tulenevalt kohustus koordineerida majandusaasta aruannete koostamist ja esitada aruanded Nõukogule läbivaatamiseks ning Üldkoosolekule kinnitamiseks. Juhatus on aruandekohustuslik Nõukogu ees ning peab järgima selle seaduslikke juhiseid ja Nõukogu poolt heaks kiidetud Äriühingu strateegiat.

Juhatusel liikmed. Vastavalt Põhikirjale kuulub Juhatusse kolm kuni viis liiget, kelle valib Nõukogu kolmeks aastaks. Nõukogu on valinud Juhatusse viis liiget: Martin Lääts (Juhatusel esimees, kelle volitused kehtivad 14. märtsini 2028), Argo Kiltmann (kelle volitused kehtivad 30. juunini 2025), Ingo Pöder (kelle volitused kehtivad 14. märtsini 2028), Ken Kanarik (kelle volitused kehtivad 14. märtsini 2028) ja Mart Veskimägi (kelle volitused kehtivad 5. veebruarini 2026).

Martin Lääts on Äriühingu Juhatusel esimees. Tema vastutusalasse kuuluvad Äriühingu filiaalide ja piiriüleste teenuste juhtimine, kliendisuhete haldus, turundus ja klienditoe teenused. Tema peamised ülesanded Äriühingus hõlmavad ka välist ja sisest juhtimist ning strateegilist planeerimist. Lääts on ka Eesti Pangaliidu volikogu liige.

Mart Veskimägi on Äriühingu riskijuht ning tema kui juhatusel liikme vastutusalasse kuuluvad õiguskuulekus, krediidiriskid ja riskijuhtimine. Tema peamised ülesanded Äriühingus on riskijuhtimine, riskiaruandlus ja kapitali planeerimine. Veskimägi kuulub ka MTÜ Männivälja juhatusse.

Ingo Pöder on Äriühingu äripanganduse juht ning vastutab äripanganduse ja õigusküsimuste eest. Tema peamised ülesanded Äriühingus on oma vastutusvaldkondade arendamine ning pikaajaline strateegiline planeerimine. Pöder kuulub ka Eesti Liisinguühingute Liidu ja Naginataklubi Shirei juhatusesse.

Ken Kanarik on Äriühingu tehnoloogia- ja tootejuht ning vastutab tootejuhtimise ja tehnoloogia eest. Tema peamised ülesanded Äriühingus on oma vastutusvaldkondade arendamine ning pikaajaline strateegiline planeerimine. Ta ei kuulu muude juriidiliste isikute juhtorganitesse.

Argo Kiltsmann on finantsjuht ning vastutab finantside, andmete ja analüüsi ning igapäevapanganduse eest. Tema peamised ülesanded Äriühingus on eelarvestamine ja planeerimine ning Kontserni tegevuse rahastamise ja raamatupidamise nõuetekohasuse tagamine. Ta ei kuulu muude juriidiliste isikute juhtorganitesse.

### **8.3. Nõukogu**

Roll. Vastavalt äriseadustikule vastutab nõukogu Äriühingu äritegevuse strateegilise planeerimise eest ja teostab järelevalvet Juhatuse tegevuse üle. Nõukogu valivad Äriühingu aktsionärid (tegukses Üldkoosoleku vormis) ja Nõukogu on nende ees aruandekohustuslik.

Ülesanded. Vastavalt äriseadustikule peab Nõukogu enne korralist Üldkoosolekut läbi vaatama majandusaasta aruande ja esitama Üldkoosolekule majandusaasta aruande kohta kirjaliku aruande, märkides selles ära, kas Nõukogu kiidab aruande heaks ning esitades ka aastaülevaate Nõukogu osalemisest Äriühingu tegevuse järelevalves. Nõukogu ülesandeid ja vastutust reguleerib täiendavalt ka Äriühingu Põhikirj.

Nõukogu liikmed. Vastavalt Põhikirjale kuulub Nõukogusse viis kuni seitse liiget, kelle valib Üldkoosolek kolmeks aastaks. Nõukogu liikmed valivad endi hulgast Nõukogu esimehe, kes vastutab Nõukogu tegevuse korraldamise eest. Konkreetsete Nõukogu liikmete ülesanded ei ole Äriühingus eraldi kindlaks määratud ja Nõukogu liikmed täidavad oma ülesandeid Nõukogu liikmetena vastavalt Põhikirjale ja kehtivatele õigusaktidele. Põhikirjaga on ette nähtud, et Nõukogu koosolekud toimuvad vastavalt tegelikule vajadusele, kuid vähemalt kord kolme kuu jooksul. Nõukogu koosolek on otsustusvõimeline, kui sellest võtab osa üle poole Nõukogu liikmetest ja Nõukogu otsus on vastu võetud, kui selle poolt hääletab üle poole koosolekust osa võtnud Nõukogu liikmetest. Nõukogu liige võib osaleda elektrooniliselt. Prospekti kuupäeva seisuga on Nõukogul kuus liiget: Sven Raba (Nõukogu esimees), Andres Koern, Juhani Jaeger, Jaan Liitmäe, Alari Aho ja Vahur Voll. Kõigi eespool nimetatud isikute volitused Nõukogu liikmetena kehtivad 25. veebruarini 2027, välja arvatud Sven Raba, kelle volitused kehtivad 30. juulini 2025, Alari Aho, kelle volitused kehtivad 9. juunini 2026, ning Jaan Liitmäe, kelle volitused kehtivad kuni 22. oktoobrini 2025.

Sven Raba on varem, aastatel 2014–2022, töötanud Bigbankis muu hulgas Kontserni finantsjuhina (CFO), Juhatuse esimehena ja viimati tehnoloogiajuhina (CTO). Alates 2022. aasta oktoobrist töötab Sven Raba finantstehnoloogiaettevõtte Monemon AS juhatuses liikme ja finantsjuhina ning ta on Eesti Mentorite Koja liige.

Andres Koern on ka AS Birdeye Capital ja TK-Team Baltic AS (esimees) nõukogu liige.

Juhani Jaeger on ka Autorfest OÜ ja Tower Music MTÜ juhatuses liige.

Jaan Liitmäe on ka Citylife OÜ ja SAA & Kompanjonid OÜ juhatuses liige.

Vahur Voll on Äriühingu 50% Aktsiate omanik. Vahur Voll on ka Pähklimäe Talu OÜ ja Nissi Maarja Kiriku sihtasutuse juhatuses liige.

Alari Aho on ka Kõnnu metsamajanduse OÜ, Samblapõllu Arenduse OÜ, ToggI OÜ ja Vana-Lamba OÜ juhatuses liige.

### **8.4. Auditikomitee**

Roll ja ülesanded. Auditikomitee on Nõukogu nõuandeorgan. Auditikomitee on loodud Juhatuse tegevuse üle järelevalve teostamiseks. Auditikomiteel on järgmised ülesanded: (i) jälgib Äriühingu raamatupidamispõhimõtete kehtestamist; (ii) jälgib finantsteabe töötlemist ja annab soovitusi teabe terviklikkuse tagamiseks; (iii) jälgib ja hindab audiitorühingu ja vannutatud audiitori sõltumatust; (iv) jälgib kohustusliku auditi läbiviimist ja eelkõige selle tulemusi, võttes arvesse pädeva asutuse poolse kvaliteedihindamise tulemusi ja järeldusi; (v) vaatab läbi aastaaruannete ja konsolideeritud aruannete kohustusliku auditi ulatuse ja korra; (vi) määrab kindlaks vannutatud

audiitori(te) ja audiitorühingu(te) valimise korra ning annab soovitusi seoses vannutatud audiitori(te) ja audiitorühingu(te) valimise ja tagasikutsumisega; (vii) jälgib Äriühingu sisekontrolli- ja riskijuhtimissüsteemide tõhusust ja tulemuslikkust, vaadates läbi ja võttes arvesse siseauditi aruandeid; (viii) kinnitab siseauditi funktsiooni tellitavate auditeerimisteenuste hankimise; (ix) vaatab läbi audiitorite märkused ja ettepanekud, sealhulgas riskijuhtimis- ja kontrollisüsteemidega seotud ettepanekud. Auditikomitee on loodud Äriühingu Nõukogu poolt ja annab oma tegevusest aru Nõukogule.

Auditikomitee liikmed. Äriühingu auditikomiteel on praegu kolm liiget. Auditikomiteesse kuuluvad Jaan Liitmäe (esimees), Sven Raba ja Vahur Voll.

#### **8.5. Töötasukomitee**

Roll ja ülesanded. Äriühing on moodustanud töötasukomitee. Komitee ülesanded on muu hulgas järgmised: (i) toetab tasustamis põhimõtete, sellega seotud tavade ja protsesside väljatöötamist ja järelevalvet; (ii) hindab regulaarselt tasustamis põhimõtete rakendamist; (iii) koostab Nõukogule tasustamisega seotud otsuste eelnõud; (iv) teostab oluliste riskivõtjate ja nende tasustamise järelevalvet; (v) tagab, et aktsionäridele antakse piisavalt teavet tasustamis poliitika ja -tavade kohta; (vi) hindab kehtestatud protseduure, mille eesmärk on tagada põhimõtete vastavus riskijuhtimise ja kapitali adekvaatsuse nõuetele; ning (vii) hindab, kuidas reageerivad tasustamis põhimõtted erinevatele sündmustele. Töötasukomitee on loodud Äriühingu Nõukogu poolt ja annab oma tegevusest aru Nõukogule.

Töötasukomitee liikmed. Äriühingu töötasukomiteel on praegu kolm liiget. Töötasukomiteesse kuuluvad Juhani Jaeger (esimees), Sven Raba ja Alari Aho.

#### **8.6. Nomineerimiskomitee**

Roll ja ülesanded. Äriühing on moodustanud nomineerimiskomitee. Komitee ülesanded on muu hulgas järgmised: (i) hindab kandidaatide isiklikku ja kollektiivset sobivust võtmepositsioonidele vastavalt juhtorganite liikmete ja võtmefunktsioonide täitjate sobivuse hindamise korrale; (ii) teostab võtmepositsioonidel töötavate isikute korrast hindamist vastavalt sise-eeskirjadele ja esitab hindamistulemused Nõukogule; (iii) hindab regulaarselt Juhatuses koosseisu; (iv) tagab kandideerija teadmiste, oskuste ja kogemuste ning mitmekesisuse edendamise tasakaalu, (v) jälgib Juhatuses otsustusprotsessi; (vi) hindab Äriühingu juhtorganite mitmekesisuspoliitika rakendamist; ja (vii) seab strateegilised eesmärgid mitmekesisuspoliitika paremaks rakendamiseks ning alaesindatud soo paremaks esindatuseks Juhatuses. Nomineerimiskomitee on loodud Äriühingu Nõukogu poolt ja annab oma tegevusest aru Nõukogule.

Nomineerimiskomitee liikmed. Äriühingu nomineerimiskomiteel on praegu kolm liiget. Nomineerimiskomiteesse kuuluvad Alari Aho (esimees), Juhani Jaeger ja Jaan Liitmäe.

#### **8.7. Kontserni krediidikomitee**

Roll ja ülesanded. Kontserni krediidikomitee on Kontserni krediidikomiteede süsteemi (mille moodustavad Kontserni krediidikomitee, riikide krediidikomiteed ja nende alamkomiteed) kõrgeim otsustusorgan ning vastutab riikide krediidikomiteede järelevalve, kõigi krediidiotsuste Kontserni krediidiriskipoliitikal vastavuse tagamise, Kontserni tasandi krediidiriski piirangute ja põhiliste riskinäitajate, riskiisu ja krediidistrateegia eest ning võtab vastu 10 miljonit eurot ületavaid laenuotsuseid. Kontserni krediidikomitee on loodud Juhatuses poolt ja annab oma tegevusest aru Juhatusle.

Kontserni krediidikomitee liikmed. Kontserni krediidikomiteesse kuulub vähemalt viis liiget, nende seas Äriühingu Juhatuses esimees ning vähemalt üks riskijuhtimise valdkonna esindaja. Praegu on Kontserni krediidikomitee

liikmed Raul Seppa (esimees), Ingo Pöder (aseesimees), Parvel Pruunsild, Martin Länts, Mart Veskimägi ja Argo Kiltmann.

Raul Seppa on Kontserni krediidiriskijuht. Seppa on ka Creditum Consultum OÜ ja Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ juhatuse liige.

Parvel Pruunsild on Äriühingu 50% Aktsiate omanik. Parvel Pruunsild on ka sihtasutuse Korp! Sakala Stipendiumifond, Tartu Ülikooli Kliinikumi Lastefondi ja sihtasutuse „Pere Sihtkapital“ nõukogu liige, sihtasutuse „Lasterikkad Isad“ asutaja ning Jodler Invest OÜ juhatuse liige.

## **8.8. Riskikomitee**

Roll ja ülesanded. Riskikomitee abistab Nõukogu ja Juhatus riskijuhtimisega seotud ülesannete täitmisel. Riskikomitee peamised ülesanded: (i) toetab sisese juhtimisraamistiku väljatöötamist ja rakendamist; (ii) nõustab Nõukogu ja Juhatus riskijuhtimise põhimõtete ja Äriühingu riskitaluvuse asjus; (iii) jälgib riskijuhtimise põhimõtete rakendamist; (iv) tagab, et Äriühingu ärimudel ja riskistrateegia kajastuvad klientide hinnakujunduses, ning teeb vajadusel Nõukogule parandusettepanekuid; (v) toetab Nõukogu Äriühingu siht- ja tegeliku riskiprofiili jälgimisel ning annab vajadusel Nõukogule soovitusi riskistrateegia kohandamiseks; (vi) kehtestab Äriühingu riskijuhi peamised tulemusnäitajad ja kontrollib nende täitmist kord kvartalis; (vii) nõustab Nõukogu Äriühingu kapitali- ja likviidsusjuhtimise protsesside rakendamise järelevalve alal; (viii) nõustab Nõukogu stressitestide läbiviimisel; (ix) jälgib finantsseisundi taastamise kavandamist; (x) abistab Nõukogu sisereitingute meetodi (IRB) kasutamisel krediidiriskide kapitalinõuete kindlaksmääramiseks; ning (xi) kontrollib, kas tasustamis põhimõtted ja -tavad vastavad Äriühingu riskidele, kapitalile ja likviidsusele. Riskikomitee on loodud Äriühingu Nõukogu poolt ja annab oma tegevusest aru Nõukogule.

Riskikomitee liikmed. Riskikomiteel on praegu kolm liiget. Riskikomiteesse kuuluvad Vahur Voll (esimees), Jaan Liitmäe ja Sven Raba.

## **8.9. Huvide konfliktid**

Juhtkonnale teadaolevalt puuduvad tegelikud või potentsiaalsed huvide konfliktid Juhatus ja Nõukogu ning komiteede liikmete Äriühingu või Kontserni äriühingutega seonduvate kohustuste ning nende erahuvide või muude kohustuste vahel.

## **8.10. Ühingujuhtimise põhimõtete järgimise kinnitus**

Äriühing täidab Eesti Vabariigis kehtivaid ühingujuhtimise põhimõtteid. Äriühing järgib Finantsinspektsiooni heaks kiidetud „Hea ühingujuhtimise tava“. Hea ühingujuhtimise tava on mõeldud eelkõige börsil noteeritud äriühingutele ja koostatud laia omanikeringiga äriühinguid silmas pidades. Seetõttu on Äriühing kohandanud hea ühingujuhtimise tava vastavalt oma eripäradele.

Hea ühingujuhtimise tava on siduv põhimõttel „täidan või selgitan“. Nõudeid, mida Äriühing praegu täielikult ei järgi, on kirjeldatud viimases hea ühingujuhtimise aruandes, mis sisaldub Kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud finantsaruannetes, mis on kättesaadavad siin: [https://static.bigbank.eu/investor/assets/2024/04/Bigbank\\_AS\\_Annual\\_Report\\_2024-ET.pdf](https://static.bigbank.eu/investor/assets/2024/04/Bigbank_AS_Annual_Report_2024-ET.pdf).

## 9. ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE

### 9.1. Kontserni ajalugu ja areng

Kontserni ajalugu algab 1992. aastast, mil Parvel Pruunsild ja Vahur Voll koos veel ühe isikuga asutasid aktsiaseltsi LIIVIMAA LOMBARD (praeguse nimega Bigbank AS). Pruunsild ja Voll osalevad Äriühingu juhtimises tänaseni. Voll on auditikomitee, riskikomitee ja Kontserni krediitkomitee liige ja Nõukogu liige ning Pruunsild on Kontserni krediitkomitee liige.

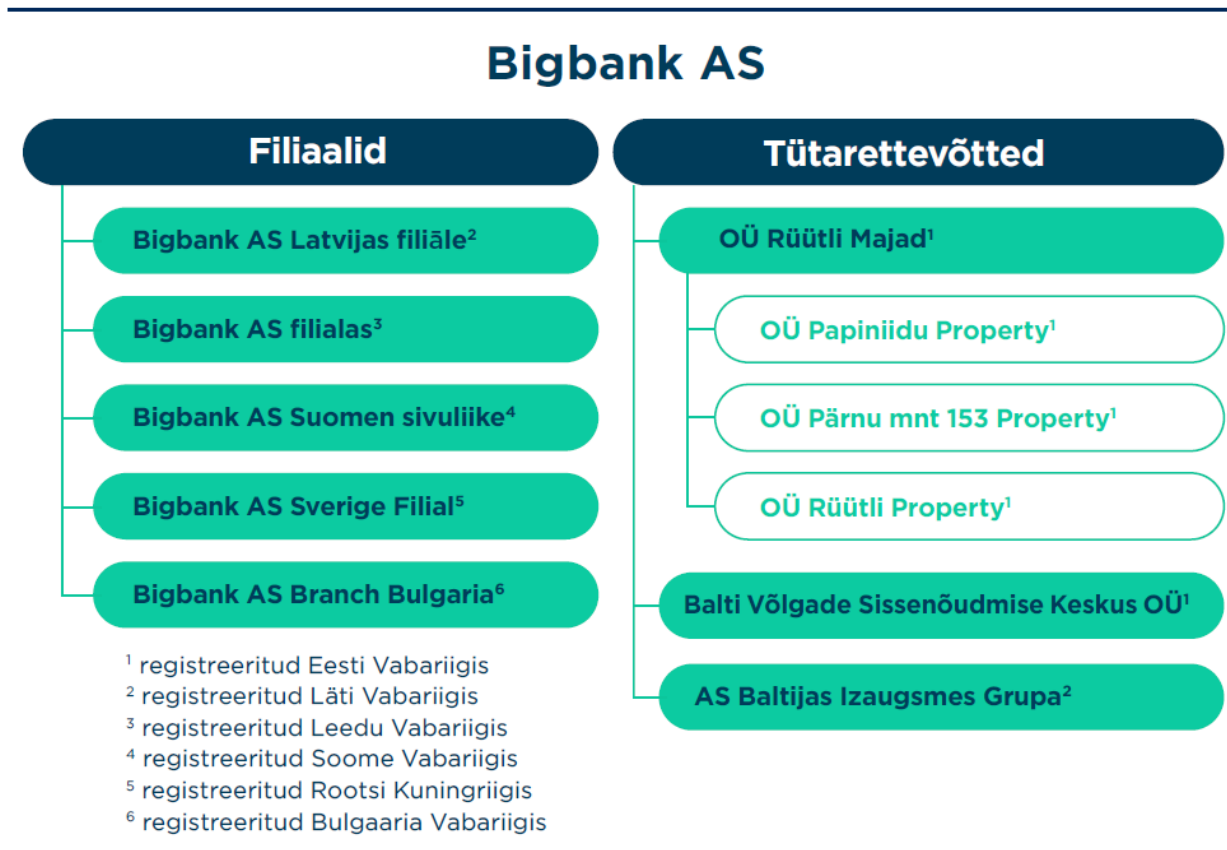
- 1992 – Äriühing alustab tegevust ja avab Tartus oma esimese kontori.
- 1993 – Avatakse kontor Tallinnas.
- 1996 – Äriühing asutab tütarühingu Lätis.
- 1997 – Äriühing võtab kasutusele kaubamärgi BIG, mis on ühingu tollase ärinime AS Balti Investeeringute Grupp akronüüm.
- 2004 – Äriühing esitab krediitdiasutuse tegevusloa taotluse. Äriühingu võlakirjad noteeritakse esmakordselt Tallinna Börsil.
- 2005 – Äriühing saab krediitdiasutuse tegevusloa ning alustab saadud loa alusel tegevust uue ärinimega Balti Investeeringute Grupi Pank AS.
- 2006 – Äriühing hakkab Eesti turul pakkuma tähtjalisi hoiuseid.
- 2007 – Äriühing avab Leedu filiaali, mis hakkab esimesena kandma uut kaubamärki BIGBANK. Rahvusvaheline reitinguagentuur Moody's Investor Services määrab Äriühingule esmakordselt krediitdireitingu. Äriühing viib läbi esimese rahvusvahelise võlakirjaemissiooni ja noteerib oma võlakirjad Stockholmi Börsil. Aktiivsete krediitilepingute arv jõuab 100 000ni.
- 2008 – Kontsern, mis seni on Eestis ja Lätis tegutsenud kaubamärgi BIG all, võtab ka Eestis ja Lätis kasutusele ühtse rahvusvahelise kaubamärgi BIGBANK. Äriühing avab Lätis lisaks tütarühingule ka filiaali. Äriühing asub pakkuma piiriüleseid tähtjalisi hoiuseid Soomes.
- 2009 – Äriühingu uueks ärinimeks saab Bigbank AS. Äriühing asub pakkuma piiriüleseid tähtjalisi hoiuseid Saksamaal. Äriühing avab filiaali Soomes. Äriühing lunastab Tallinna Börsil noteeritud võlakirjad.
- 2010 – Äriühing asub pakkuma piiriüleseid tähtjalisi hoiuseid Austrias ja alustab Soomes laenude väljastamist.
- 2011 – Äriühing avab (tänapäevaks likvideeritud) filiaali Hispaanias ja alustab seal laenude väljastamist. Äriühing lunastab Stockholmi Börsil noteeritud võlakirjad.
- 2012 – Äriühing avab filiaali Rootsis ja alustab seal laenude väljastamist. Äriühing hakkab pakkuma piiriüleseid hoiuseid Hollandis.
- 2015 – Kontserni rahvusvaheline kaubamärk muutub ning uue kaubamärgina lansseeritakse BIGBANKi (suurtähtedega) asemel Bigbank (suure algustähega).
- 2017 – Soomes käivitatakse pangandusplatvorm Nest.



- 2018 – Rootsis käivitatakse pangandusplatvorm Nest.
- 2019 – Eestis, Lätis ja Leedus käivitatakse pangandusplatvorm Nest.
- 2020 – Äriühing saab tegevusloa filiaali avamiseks ja tegutsemiseks Bulgaarias. Äriühing asub Lätis ja Leedus klientidele pakkuma digitaalse isikutuvastuse ja lepingute digiallkirjastamise võimalust, hakkab Eestis ja Leedus äriklientidele pakkuma auto- ja seadmeliisingut, asub Saksamaal, Austrias ja Hollandis pakkuma arveldushoiuseid, Rootsis arvelduskrediiti, Soomes laenude refinantseerimist ja tagatud autolaene ning Eestis eluasemelaene.
- 2021 – Äriühing alustab eluasemelaenude väljastamist Lätis ja Leedus. Leedus lisandub eraklientidele pakutavatele teenustele autoliising ja Bulgaarias tarbimisläänud. Eestis ja Lätis hakkab Äriühing pakkuma äriklientidele laene põllumajandus- ja metsamaa soetamiseks. Äriühingu varade maht ületab esmakordselt 1 miljardi euro piiri.
- 2022 – Äriühing asub Bulgaarias pakkuma hoiuseid ning võtab Eestis kasutusele klientide videotuvastuse. Äriühingu hoiuste maht ületab 1 miljardi euro piiri. Äriühing saab reitinguagentuurilt Moody's investeerimisjärgu reitingu. Kontsern otsustab lõpetada uute laenude väljastamise Rootsis alates 1. septembrist 2022 ja Bulgaarias alates 1. novembrist 2022. Äriühing emiteerib 35 miljoni eurose võlakirjaprogrammi raames avalikul pakkumisel 20 miljoni euro väärtuses 10-aastase lunastustähtajaga võlakirju. Võlakirjad võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas. Äriühing siseneb igapäevapanganduse turule ja asub pakkuma krediitkaarte.
- (i) 2023 – Äriühing asub Eestis ja Soomes füüsilistele isikutele pakkuma nõudmiseni hoiuseid ning Lätis tähtajalisi hoiuseid. Nõudmiseni hoiuseid asutakse pakkuma ka Eesti ja Läti äriklientidele. Äriühing emiteerib 2022. aastal alustatud programmi raames veel 15 miljoni euro väärtuses võlakirju. Lisaks sellele emiteerib Äriühing kolme suunatud pakkumise raames erainvestoritele täiendavatesse esimese taseme omavahenditesse kuuluvaid võlakirju kogusummas 16,17 miljonit eurot. Äriühing viib lõpule Abja Põld OÜ müügitehingu. Pärast perioodi august kuni oktoober 2022 laenude kasumlikkuse ümberhindamist otsustab Kontsern taas alustada tarbimisläänude pakkumist Bulgaarias alates 1. jaanuarist 2024.
- (ii) 2024 – Kontsern siseneb igapäevapanganduse turule, asudes Eesti eraklientidele pakkuma arvelduskontosid ja makseteenuseid, ning liitub kiirmaksete süsteemiga SEPA. Novembris 2024 lisab Eesti Pank Äriühingu süsteemselt oluliste krediidasutuste nimekirja. Äriühing laiendab olemasolevaid hoiusetooteid uutesse riikidesse. Leedus asutakse eraklientidele pakkuma tähtajalisi hoiuseid ning Leedus ja Bulgaarias nõudmiseni hoiuseid. Nõudmiseni hoiuseid asutakse pakkuma ka Läti ja Leedu äriklientidele. Äriühing emiteerib kaks seeriat teise taseme omavahenditesse kuuluvaid allutatud võlakirju ja suunatud emissioonina kaks seeriat täiendavatesse esimese taseme omavahenditesse kuuluvaid võlakirju, kaasates kokku 20,4 miljonit eurot. 2017. aastal emiteeritud allutatud võlakirjad lunastatakse väljalaskehinnaga 5 miljonit eurot. Kontsern ühendab kaks oma tütarettevõtjat, Palupera Põllud OÜ (omandatav) ja OÜ Rüütli Property (omandaja).

## 9.2. Kontserni struktuur, Kontserni äriühingud ja Äriühinguga seotud äriühingud

Prospekti kuupäeva seisuga on Kontserni struktuur järgmine:



Kontserni äriühingud ja filiaalid:

Bigbank AS. Bigbank AS (Äriühing) on Kontserni valdusühing. Äriühingul on krediidiasutuse tegevusluba. Äriühingu pakutavad põhitooted on laenu äriklientidele, tarbijakrediit, eluasemelaenu, krediitkaardid ja hoised ning Äriühing keskendub igapäevapanganduse teenuste arendamisele. Piiriüleseid hoiseid võtab Äriühing vastu ka Saksamaalt, Hollandist ja Austriast. Äriühing ei ole sõltuv teistest Kontserni äriühingutest.

Bigbank AS Läti filiaal. Bigbank AS Läti filiaal asutati 2008. aastal. Bigbank AS Läti filiaali põhitooted on tarbijakrediit, eluasemelaenu, laenu äriklientidele, krediitkaardid ja hoised.

Bigbank AS Leedu filiaal. Bigbank AS Leedu filiaal asutati 2007. aastal. Bigbank AS Leedu filiaali põhitooted on tarbijakrediit, eluasemelaenu, laenu äriklientidele, krediitkaardid ja hoised.

Bigbank AS Soome filiaal. Bigbank AS Soome filiaal asutati 2009. aastal. Bigbank AS Soome filiaali põhitooted on tarbijakrediit ja hoised.

Bigbank AS Rootsi filiaal. Bigbank AS Rootsi filiaal asutati 2012. aastal. Bigbank AS Rootsi filiaali põhitooted on hoised.

Bigbank AS Bulgaaria filiaal. Bigbank AS Bulgaaria filiaal asutati 2020. aastal. Bigbank AS Bulgaaria filiaali põhitooted on tarbijakrediit ja hoised.

OÜ Rütli Majad. OÜ Rütli Majad sai Kontserni osaks aastal 2000. OÜ Rütli Majad põhitegevusala on kinnisvara haldamine.

OÜ Papiniidu Property. OÜ Papiniidu Property asutati 2021. aastal. OÜ Papiniidu Property põhitegevusala on kinnisvara haldamine.

OÜ Pärnu mnt 153 Property. OÜ Pärnu mnt 153 Property tegeleb kinnisvara haldamisega.

OÜ Rütli Property. OÜ Rütli Property sai Kontserni osaks aastal 2020. OÜ Rütli Property põhitegevusala on põllumajandusmaa haldamine.

Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ. Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ asutati aastal 2009. Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ põhitegevusalaks oli võlaportfelli haldamine, kuid praegu see äriühing aktiivselt ei tegutse.

AS Baltijas Izaugsmes Grupa. AS Baltijas Izaugsmes Grupa asutati aastal 1996. AS Baltijas Izaugsmes Grupa põhitegevusala on põllumajandusmaa haldamine.

### **9.3. Ärisegmendid**

Kontserni pangandusega seotud äritegevus on jaotatud kahte tegevussegmenti, mis lähtuvad klientide jaotusest: jaepangandus ja ettevõtete pangandus. Mõlemad segmendid pakuvad klientidele laenukooteid ja kaasavad hoiuseid. Alates 2024. aasta detsembrist pakub Kontsern Eestis füüsilisest isikust klientidele ka arvelduskonto teenust ja makseteenuseid. 31. märtsi 2025. aasta seisuga moodustasid Kontserni kliendiportfelli 65,2% jaekliendid ja 34,8% ärikliendid. Kontserni kinnisvarainvesteeringute ja põllumajandusega tegelevad äriettevõtted koos pangandust toetavate tegevustega (sh treasury) moodustavad muude tegevuste segmendi.

### **9.4. Geograafilised turud**

Prospekti kuupäeva seisuga tegutseb Kontsern üheksal geograafilisel turul. Kontsern loeb aktiivsete turgude hulka need, kus ta pakub finantseerimist ja/või võtab vastu hoiuseid. Eestis pakub Kontsern finantseerimist nii era- kui ka äriklientidele, arvelduskontot ja makseteenuseid eraklientidele, ning võtab vastu hoiuseid. Läti ja Leedu filiaalid pakuvad suuresti samu laenukooteid, mida ka Äriühing ise, samas kui Soome ja Bulgaaria filiaalid pakuvad peamiselt tarbijakrediiti. Läti ja Leedu filiaalid pakuvad lisaks ka hoiuseteenuseid nii era- kui ka äriklientidele. Soome, Rootsi ja Bulgaaria filiaalid võtavad vastu üksnes eraklientide hoiuseid. Peale selle osutab Kontsern piiriüleseid hoiuseteenuseid Saksamaal, Hollandis ja Austrias, kuid finantseerimist neil turgudel ei pakuta.

31. märtsi 2025 seisuga oli Kontsern enim laene ehk 41,8% väljastanud Eesti turul, millele järgnesid Leedu turg 35,2%, Läti turg 16,0%, Soome turg 5,9%, Rootsi turg 0,9% ja Bulgaaria turg 0,2%ga. Rootsi laenukoote osakaal väheneb edaspidi tõenäoliselt veelgi, kuna uusi laene Rootsis enam ei väljastata. 2025. aasta 31. märtsi seisuga pärines suurim osa Kontserni hoiustest ehk 42,6% Hollandi turult, järgnesid Saksamaa turg 37,33% ja Soome turg 7,21%ga.

## 9.5. Tegevuse rahastamine

Kontserni rahastamisstruktuur põhineb eelkõige klientide hoiustel ning allutatud võlainstrumentide emiteerimisest saadud rahal. 31. märtsi 2025 seisuga oli Kontsernil klientide hoiuseid kokku 2 552,2 miljardi euro väärtuses, millest 97% langeb jaeklientide arvele ja on nomineeritud eurodes.

Prospekti kuupäeva seisuga on Kontsernil lunastamata allutatud võlainstrumente kogusummas 98,02 miljonit eurot. Lunastamata võlainstrumendid on järgmised:

Emiteerimise kuupäev	Intressimäär (% aastas)	Maht (eurodes)	Lunastus-tähtaeg	ISIN	Liik
30.12.2021	6,5	10 miljonit	30.12.2031	EE3300002526	Teise taseme omavahendid
16.05.2022	7,5	5 miljonit	16.05.2032	EE3300002583	Teise taseme omavahendid
21.09.2022	8	20 miljonit	21.09.2032	EE3300002690	Teise taseme omavahendid
16.02.2023	8	15 miljonit	16.02.2033	EE3300003052	Teise taseme omavahendid
30.11.2023	8	5 miljonit	30.11.2033	EE3300003706	Teise taseme omavahendid
29.05.2024	7	7 miljonit	29.05.2034	EE3300004340	Teise taseme omavahendid
23.10.2024	6,5	5 miljonit	23.10.2034	EE3300004977	Teise taseme omavahendid
15.03.2023	10,5	7,7 miljonit	tähtajatu	EE3300003151	Täiendavad esimese taseme omavahendid
31.05.2023	12	3,39 miljonit	tähtajatu	EE3300003284	Täiendavad esimese taseme omavahendid
31.08.2023	12	5,08 miljonit	tähtajatu	EE3300003581	Täiendavad esimese taseme omavahendid
21.06.2024	10,5	4,96 miljonit	tähtajatu	EE3300004696	Täiendavad esimese taseme omavahendid
29.11.2024	9	4,45 miljonit	tähtajatu	EE3300005081	Täiendavad esimese taseme omavahendid
31.03.2025	9	3 miljonit	tähtajatu	EE0000000560	Täiendavad esimese taseme omavahendid
29.05.2025	9	2,44 miljonit	tähtajatu	EE0000001329	Täiendavad esimese taseme omavahendid

Nii klientide hoiuste maht kui ka Kontserni rahastamine võlainstrumentide kaudu on 2023. ja 2024. aastal järkjärgult kasvanud koos Kontserni varade mahu üldise kasvuga. Kontserni rahastamisstrateegia põhieesmärk on tagada põhitegevuse piisav ja stabiilne rahastamine Kontserni omavahendite ja võlakapitali arvel. Rahastamise juhtimisel on teiseks põhieesmärgiks optimeerida kaasatud võlakapitali hinda, mahtu ja koosseisu. Kuluefektiivsusest olulisem on siiski tagada piisav, stabiilne ja usaldatavusnõuetele vastavalt konservatiivne rahastamisstruktuur. Kontserni strateegilise planeerimise lahutamatuks osaks on varade ja kohustuste struktuuri strateegiline juhtimine ja lihtsus.

Kontserni strateegilised plaanid järgivad tegelikku rahastamisstruktuuri ja majanduspronoose. Äriühing kavatseb ka edaspidi rahastada oma tegevust klientide hoiuste ning allutatud võlainstrumente, sealhulgas Programmi raames emiteeritavaid Võlakirju omavate võlausaldajate rahaga.

Krediidireiting. Mais 2025 viis reitinguagentuur Moody's lõpule Äriühingu hindamise ja määras talle järgmistes kategooriates järgmised reitingud:

- (i) vastaspoole riski lühiajaline ja pikaajaline hinnang – Baa2(cr) ja P-2(cr);
- (ii) vastaspoole riski lühiajaline ja pikaajaline reiting – Baa2 ja P-2;
- (iii) välis- ja kohalikus valuutas pangahoiuste pikaajalised reitingud – Ba1;
- (iv) välis- ja kohalikus valuutas pangahoiuste lühiajalised reitingud – NP;
- (v) korrigeeritud baaskrediidireiting – ba2;
- (vi) baaskrediidireiting – ba2.

Äriühingu pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksevõime reiting (reiting Baa2) näitab mõõdukat krediidiriski. Pikaajalistele hoiustele määratud reiting näitab, et väljavaade on negatiivne (eelmises hinnangus väljendatud stabiilset väljavaadet muudeti). Äriühingu lühiajaliste kohustustega seonduv reiting P-2 näitab tugevat võimet katta lühiajalisi võlakohustusi. Välis- ja kohalikus valuutas pangahoiuste pikaajaline reiting Ba1 näitab, et hoiused on märkimisväärse riskiga. Välis- ja kohalikus valuutas pangahoiuste lühiajaline reiting NP (*not prime*) näitab, et hoiused ei kuulu kõrgematesse (*prime*) reitingukategooriatesse, ning viitab kõrgemale riskile. Baaskrediidireiting Ba2 tähendab märkimisväärset krediidiriski. Reitingud väljendavad Moody'se hinnangut Äriühingu finantsseisundile ja kohustuste täitmise võimele ning ei hõlma kõikide Võlakirjadega seonduvate riskide potentsiaalset mõju. Äriühingu pikaajaliste kohustustega seonduv reiting ei mõjuta ega hõlma Võlakirjadega seonduvate kohustuste täitmist ning näitab üksnes Äriühingu üldist võimet täita oma kohustusi. Võlakirjadele reitingut ei määrata.

## 9.6. Konkurentsiseisund ja tugevused võrreldes konkurentidega

Kontsern on end positsioneerinud kohalikke olusid tundva rahvusvahelise pangana ning pakub klientidele teenuseid üheksal geograafilisel turul. Eestis, Lätis, Leedus, Soomes ja Bulgaarias pakutakse laene ning Eestist, Lätist, Soomest, Rootsist, Bulgaariast, Hollandist, Saksamaalt ja Austriast kaasatakse hoiuseid.

Kontserni strateegia aastateks 2022–2026 näeb ette tooteportfelli täiendamist igapäevapanganduse teenustega. Selle teekonna oluliseks verstapostiks oli 2024. aasta detsember, mil Eesti eraklientidele asuti pakkuma arvelduskonto teenust ja makseteenuseid. Kontsern jätkab Eestis igapäevapanganduse teenuste täiustamist ning kavatab samade teenustega laieneda ka oma teistes tegevusriikidesse. Äriühingu strateegiaperioodi 2022–2026 iga-aastane eesmärk on tagada Äriühingu aktsionäridele 20% omakapitali tootlus.

2024. aastat peab Äriühing kiire kasvu aastaks, kuna laenuportfelli brutomaht kasvas 535 miljoni euro võrra (ehk 2023. aastaga võrreldes 32%), kokku 2,2 miljardi euroni. 2023. aasta lõpu seisuga võrreldes kasvas äri-laenu portfelli 186 miljoni euro võrra (kasv 32%), eluasemelaenu portfelli 262 miljoni euro võrra (kasv 75%) ning tarbimislaenu portfelli kasvas 92 miljoni euro võrra (kasv 13%).

Juhtkonna hinnangul on Kontserni edu aluseks atraktiivne ja turgu kujundav tootepakkumine. Kõigil turgudel klientidele pakutavad konkurentsivõimelised tingimused peaksid tagama laenuportfelli tugeva kasvu ka edaspidi. Juhtkonna arvates on Kontserni peamised tugevused põhikonkurentidega võrreldes järgmised:

- (i) kliendikeskne organisatsioonistruktuur;
- (ii) fokuseeritud tootepakkumine – laenu, liisingu, hoiused, arvelduskontod ja makseteenused;
- (iii) konkurentsivõimeline tootepakkumine, mida toetab turuolude ja klientide vajaduste pidev seire, et tagada toodete atraktiivsus ja konkurentsivõimelised tingimused;

- (iv) väike kulubaas ja tegevuse efektiivsus, mis on võimalikud tänu füüsiliste kontorite ja pangaautomaatide võrgustiku puudumisele – Kontsern tegutseb täisdigitaalse pangana;
- (v) oma terviklik IT-süsteem (Nest), mille vanimad osad pärinevad aastast 2016 – puuduvad keerukad vanema põlvkonna süsteemid;
- (vi) mitmekesine laenuportfell;
- (vii) vastutustundlik laenamine; ja
- (viii) mitmekesine hoiusteportfell, sealhulgas piiriülene tegevus Saksamaal, Austrias ja Hollandis, kus kliente teenindatakse Kontserni oma kanalite kaudu, mitte läbi kolmandate isikute platvormide (nt Raisin jt), mistõttu rahastamiskulud on madalamad.

Äriühingu prioriteediks on klientide heaolu ja eesmärk on alati ületada ootusi – pakkudes atraktiivsemaid tooteid või tavalisest paremat teeninduskogemust. See eesmärk peegeldab Äriühingu visiooni olla oma tegevusriikides enimsoovitatud digitaalsete finantsteenuste osutaja. Näiteks eluasemelaenude puhul on klientidel lisaks tavalistele annuiteetgraafikuga laenudele võimalik taotleda ka ainulaadset eluasemelaenu toodet, mis võimaldab alustada laenu põhiosa tagasimaksmist kuni 20 aastat hiljem.

Äriühingu strateegiline otsus asuda tegutsema igapäevapanganduse segmendis pole ajendatud üksnes soovist vähendada rahastamiskulusid vaid ka püüdest täita klientide vajadusi, pakkudes selleks eelkõige võimalust saada kõik põhilised finantsteenused ühest pangast.

Eesti. Eesti finantssektoris valitseb tihe konkurents – lisaks pankadele pakuvad teenuseid ka mitmed teised krediidiandjad ja krediidivahendajad. 28. mai 2025 seisuga tegutses Eestis 42 registreeritud krediidiandjat<sup>13</sup> (kes tegutsevad tegevusloa või erandi alusel), 7 krediidivahendajat,<sup>14</sup> 8 krediidasutust<sup>15</sup> ja 5 välisriikide krediidasutuste filiaali.<sup>16</sup>

31. märtsi 2025 seisuga oli Äriühingu turuosa tarbimislaenude segmendis 19,1%.<sup>17</sup> Pärast 2020. aasta augustis eluasemelaenude turule sisenemist on Äriühingu turuosa pidevalt kasvanud ning oli selleks kuupäevaks 3,1%.<sup>18</sup> Äri-laenude segmendis oli Äriühingu turuosa 3,6%.<sup>19</sup>

Hoiuste turul on konkurents viimastel aastatel tihenenum, kuna Euroopa Keskpank tõstis intressimääri ja sellega kaasnes hoiuseintresside tõus. Äriühing on selles keskkonnas olnud edukas ja pakkunud turu parimate hulka kuuluvaid hoiuseintresse, kasvatades märkimisväärselt oma tähtajaliste ja nõudmiseni hoiuste mahtu. 31. märtsi 2025 seisuga oli Äriühingu turuosa tähtajaliste ja nõudmiseni hoiuste turul eraklientide segmendis 0,99%<sup>20</sup> ja mittefinantsettevõtete segmendis 2,1%.<sup>21</sup>

<sup>13</sup> Finantsinspeksioon, [<https://fi.ee/et/pangandus-ja-krediit/krediidiandjad>] (28.05.2025)

<sup>14</sup> Finantsinspeksioon, [<https://fi.ee/et/pangandus-ja-krediit/krediidivahendajad>] (28.05.2025)

<sup>15</sup> Finantsinspeksioon, [<https://fi.ee/et/pangandus-ja-krediit/krediidasutused>], (28.05.2025)

<sup>16</sup> Finantsinspeksioon, [<https://fi.ee/et/pangandus-ja-krediit/krediidasutused>], (28.05.2025)

<sup>17</sup> Turuosa on arvatud Eesti Panga avaldatud andmete põhjal, [<https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/650/r/1172/1021>], (28.05.2025)

<sup>18</sup> Turuosa on arvatud Eesti Panga avaldatud andmete põhjal, [<https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/650/r/1172/1021>], (28.05.2025)

<sup>19</sup> Turuosa on arvatud Eesti Panga avaldatud andmete põhjal, [<https://statistika.eestipank.ee/#/et/p/650/r/907/778>], (28.05.2025)

<sup>20</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpanka avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Households>] (28.05.2025) – Eesti üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Estonia“ ning võrrelda tähtajaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: *deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months*.

<sup>21</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpanka avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Corporations>] (28.05.2025) – Eesti üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Estonia“ ning võrrelda tähtajaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: *deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months*.

Läti. Äriühing on Läti tarbimislauade turul tegutsenud pikka aega ja saavutanud märkimisväärse turuosa. Tänu pikaajalisele kogemusele moodustas Äriühingu osa pangandussektori tarbimislauade portfelli 2025. aasta märtsi lõpu seisuga 24,1%.<sup>22</sup>

2021. aastal tõi Äriühing Lätis turule uue eraklientidele mõeldud toote – kodulaenu. Kuigi universaalpangad pakuvad tugevat konkurentsi, kasutades põhiargumendina soodsamat hinda, on Äriühingu osa kodulaenu kogumahust aasta-aastalt stabiilselt kasvanud. 31. märtsi 2025 seisuga oli Äriühingu turuosa kodulaenu segmendis 1,6%.<sup>23</sup>

Sarnaselt Eestile on konkurents hoiuste turul ka Lätis viimastel aastatel tihenenu. Äriühing laiendas 2024. aastal oma tootepakkumist, asudes nii era- kui ka äriklientidelt lisaks tähtajalistele hoiustele vastu võtma ka nõudmiseni hoiuseid. Äriühing järgib kõigil turgudel sarnast strateegiat ning on ka Lätis pakkunud turu parimate hulka kuuluvaid hoiuseintresse, kasvatades seeläbi oma hoiusteportfelli. 31. märtsi 2025 seisuga oli Äriühingu turuosa tähtajaliste ja nõudmiseni hoiuste turul eraklientide segmendis 1,2%<sup>24</sup> ja mittefinantsettevõtete segmendis 0,5%.<sup>25</sup>

Leedu. Leedu tarbijakrediidi turg on äärmiselt konkurentsitihe ja finantsasutused reklaamivad oma tooteid aktiivselt. Äriühing konkureerib tarbimislauade segmendis peamiselt spetsialiseerunud pankadega ning välispankade, sealhulgas Inbanki ja Citadele filiaalidega. Hoiu-laenuühistud tegutsevad üldjuhul väiksemates linnades ning universaalpangad on klientide laenukõlblikkuse hindamisel tihti jäigemad.

Viimaste saadaolevate andmete kohaselt (31. märtsi 2025 seisuga) oli Äriühingu turuosa tarbimislauade segmendis ligikaudu 13,1%, seega on Äriühing Leedus üks edukamaid tarbijakrediidi pakkujaid.<sup>26</sup> Kuigi äri-laenu segmendis on Äriühing tegutsenud lühemat aega, on kasv viimasel paaril aastal olnud muljetavaldav ning märtsiks 2025 oli Äriühingu turuosa äri-laenu segmendis 2,3%.<sup>27</sup>

Äriühing tõi oma kodulaenu toote turule 2021. aasta keskel. Sestsati on ta oma turuosa nii uute laenu kui ka laenu kogumahu arvestuses pidevalt suurendanud. Leedu Panga 2025. aasta 31. märtsi andmete kohaselt väljastas Äriühing umbes 3,7% kõigist uutest eluasemelaenudest ja portfelli kogumahu järgi oli tema turuosa 1,7%.<sup>28</sup>

2023. aastal asus Äriühing vastu võtma nõudmiseni hoiuseid Leedu eraklientidelt ning 2024. aastal tähtajalisi hoiuseid eraklientidelt ja nõudmiseni hoiuseid äriklientidelt. Sellest alates on Äriühingu turuosa tähtajaliste ja

---

<sup>22</sup> Turuosa on arvatud Läti Panga (*Latvijas Banka*) avaldatud andmete põhjal, [<https://statdb.bank.lv/lb/Data/225/6b174c4a73d2d440565fcc67b9c5048b-html>] (28.05.2025).

<sup>23</sup> Turuosa on arvatud Läti Panga (*Latvijas Banka*) avaldatud andmete põhjal, [<https://statdb.bank.lv/lb/Data/225/6b174c4a73d2d440565fcc67b9c5048b-html>] (28.05.2025).

<sup>24</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpanka avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Households>] (28.05.2025) – Läti üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Latvia“ ning võrrelda tähtajaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: *deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months*.

<sup>25</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpanka avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Corporations>] (28.05.2025) – Läti üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Latvia“ ning võrrelda tähtajaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: *deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months*.

<sup>26</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpanka avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/loans?tab=Households&indicator=Loans+for+consumption++stocks>] (28.05.2025) – Leedu üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Lithuania“.

<sup>27</sup> Turuosa on arvatud Leedu Riigipanga (*Lietuvos bankas*) avaldatud andmete põhjal, [[https://www.lb.lt/en/volumes-of-and-interest-rates-on-pure-new-loans?ff=1&PNS\\_DUOM\\_TIPAS=B](https://www.lb.lt/en/volumes-of-and-interest-rates-on-pure-new-loans?ff=1&PNS_DUOM_TIPAS=B)], (28.05.2025)

<sup>28</sup> Turuosa on arvatud Leedu Riigipanga (*Lietuvos bankas*) avaldatud andmete põhjal, [[https://www.lb.lt/en/volumes-of-and-interest-rates-on-pure-new-loans?ff=1&PNS\\_DUOM\\_TIPAS=B](https://www.lb.lt/en/volumes-of-and-interest-rates-on-pure-new-loans?ff=1&PNS_DUOM_TIPAS=B)], (28.05.2025)

nõudmiseni hoiuste turul kiiresti kasvanud ning moodustas 2025. aasta märtsi lõpuks eraklientide segmendis 0,61%<sup>29</sup> ja mittefinantsettevõtete segmendis 0,49%.<sup>30</sup>

Soome. Äriühing võttis 2023. aasta lõpus vastu strateegilise otsuse lõpetada Soomes uute tarbimisläenude väljastamine. Seitsaati on keskendunud kasutatud autode ostu finantseerimisele, pakkudes selleks 2020. aastal turule toodud „auto järelmaksu“ toodet.

Soome kasutatud autode finantseerimise turul valitseb tihe konkurents ja tugev hinnasurve. Erinevalt uutest autodest on kasutatud autode turg jätkuvalt kasvanud ning pangad huvituvad selles turusegmendis konkureerimisest üha enam. Äriühingu põhikonkurendid on Svea, LähiTapiola Rahoitus ja Santander.

Äriühingu autojärelmaksu portfelli on aasta-aastalt stabiilselt kasvanud ja 30. aprilliks 2025 oli selle maht üle 130 miljoni euro. 2025. aasta algul laiendas Äriühing oma tootepakkumist ja asus kasutatud autode järelmaksu pakkuma ka äriklientidele.

2023. aastal tõi Äriühing turule uue eraklientidele mõeldud hoiusetootet – nõudmiseni hoiuse. Äriühing on pakkunud turu parimate hulka kuuluvaid tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste intresse ning oma hoiusteportfelli märkimisväärselt suurendanud. 31. märtsi 2025 seisuga oli Äriühingu turuosa eraklientide tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste turul 0,39%, mis Soome hoiuseturu suurt mahtu arvestades on julgustav tulemus.<sup>31</sup>

Rootsi. Alates 1. septembrist 2022 lõpetas Äriühing Rootsis uute läenude väljastamise. Olemasolevate tarbimisläenuklientide teenindamist jätkatakse ka edaspidi ning eraklientidelt võetakse endiselt vastu ka hoiuseid.

Bulgaaria. Bulgaarias on tarbijakrediidi turg kasvanud suhteliselt aeglaselt. Äriühingu põhikonkurendid on teised spetsialiseeritud pangad nagu Eurobank Bulgaria AD (Postbank, endise nimega BNP Paribas Personal Finance), TBI Bank EAD (TBI Bank) ning UniCredit Consumer Financing EAD. ProCredit Bank (Bulgaria) EAD on sulgenud kõik oma füüsilised teeninduskohad ning Bulgarian-American Credit Bank AD (BACB) tõi traditsioonilistest pankadest esimesena turule täisdigitaalse läenu. Uute tarbimisläenude arvestuses on aktiivseimad turuosalisel praegu Postbank ja DSK Bank AD (DSK Bank, mis kuulub panganduskontserni OTP). Turu suurimaks pangaks on pärast Raiffeisenbank (Bulgaria) EAD omandamist tõusnud United Bulgarian Bank AD (UBB, mis kuulub KBC kontserni), kel on aga ühinemisejärgselt olnud probleeme kliendikogemuse kvaliteediga.

Äriühing pakkus Bulgaarias tarbimisläene 2021. aasta maist kuni 2022. aasta novembrini. Alates 1. novembrist 2022 uusi läene enam ei väljastatud, kuid pärast perioodi august kuni oktoober 2022 läenude kasumlikkuse ümberhindamist otsustas Äriühing taas alustada Bulgaarias tarbimisläenude pakkumist alates 1. jaanuarist 2024. Turg kasvab küll aeglaselt, kuid taas alustamise otsuse ajendas väljavaade teenindada kasumlikke madala riskiga segmente ja hoida läenude kvaliteet kõrgel. 2024. aasta detsembri lõpu seisuga oli Äriühingu turuosa tarbimisläenude segmendis ligikaudu 0,05%.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpannga avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Corporations>] (28.05.2025) – Leedu üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Lithuania“ ning võrrelda tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: *deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months.*

<sup>30</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpannga avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Households>] (28.05.2025) – Leedu üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Lithuania“ ning võrrelda tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: *deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months.*

<sup>31</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpannga avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Households>] (28.05.2025) – Leedu üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Lithuania“ ning võrrelda tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: *deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months.*

<sup>32</sup> Turuosa on arvatud Bulgaaria Riigipanga (Българска народна банка) avaldatud andmete põhjal, [<https://www.bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StDepositsAndCredits/StDCDeposits/StDCDepositsQuarterlyData/index.htm>], (28.05.2025)



2022. aasta kevadel tõi Äriühing Bulgaarias turule oma esimese hoiusetoote – tähtjalised hoiused eraklientidele. 2023. aastal lisandusid tooteportfelli ka nõudmiseni hoiused. Kuna Bulgaaria valuuta leev on valuutakomitee süsteemi alusel seotud euroga ja Bulgaaria Riigipangal iseseisev rahapoliitika puudub, ei ole sealse turu intressimäärad koos EURIBORi tõusuga kasvanud sama palju, kui Äriühingu teistel turgudel. Seetõttu on hoiuste intressimäärad olnud Bulgaarias suhteliselt madalamad. Äriühing on siiski järginud oma strateegiat pakkuda igal turul parimate hulka kuuluvaid hoiuseintresse ning on oma hoiusteportfelli stabiilselt suurendanud, jõudes 2024. aasta lõpuks eraklientide tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste segmendis 0,27% turuosani.<sup>33</sup>

Saksamaa. Äriühing tegutseb segmendis, kus välismaised pangad kaasavad Saksamaa klientidelt hoiuseid, pakkudes üldjuhul kodumaistest pankadest atraktiivsemaid hoiuseintresse. Selles segmendis domineerivad hoiuseplatvormid nagu Weltsparen (Raisin) ja Check24, mida kasutavad eelkõige Ida- ja Lõuna-Euroopa pangad ning ka Skandinaavia pangad. Äriühing hangib Saksamaal kliente peamiselt koostööpartneritest võrdlussaitide kaudu, kus klientidele tutvustatakse parimate intressimääradega pakkumisi. Äriühingu turuosa tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste turul oli 31. märtsi 2025 seisuga 0,08%.<sup>34</sup>

Holland. Hollandis domineerib hoiusteplatvorm Raisin.nl, mis paari aasta eest ühines Savedo platvormiga. Raisin on suurim turuosaline, ent ka mõned teised pangad, näiteks Lloyds Bank ja Openbank, pakuvad hoiusetooteid otse klientidele. Äriühing hangib kliente peamiselt meie turunduspartnerlusprogrammiga liitunud võrdlussaitide kaudu. 31. märtsi 2025 seisuga oli Äriühingu turuosa Hollandi tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste turul eraklientide segmendis 0,2%.<sup>35</sup> Nagu Saksamaalgi, konkureerib Äriühing segmendis, kus välismaised pangad pakuvad klientidele üldjuhul kodumaistest pankadest kõrgemaid hoiuseintresse.

Austria. Kuigi Äriühing pakub tavaliselt väga konkurentsivõimelisi intressimääri nii nõudmiseni kui ka eri tähtaegadega tähtjalistele hoiustele, pole tal õiguslikel põhjustel võimalik pakkuda automaatset tulumaksuvabastust, kuna selleks on nõutav füüsiline tegevuskoht Austrias. See piirang vähendab Äriühingu nähtavust partnerite võrdlussaitidel, kuna esmajärjekorras soovivad platvormid panku, mis pakuvad automaatset tulumaksuvabastust. Seetõttu võivad Äriühingu pakutavad atraktiivsed intressimäärad näida võrdlustabelites madalamatena ja jääda potentsiaalsetele klientidele märkamata. Äriühingu turuosa Austria tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste turul oli 31. märtsi 2025 seisuga eraklientide segmendis 0,08%.<sup>36</sup>

## 9.7. Olulised lepingud

Kontserni Äriühingud ei ole väljaspool oma tavapärast majandustegevust sõlminud olulisi lepinguid, millest Kontserni äriühingutele tulenevad kohustused või õigused võiksid oluliselt mõjutada Kontserni äriühingute suutlikkust täita võlakirjaomanike ees oma Võlakirjadega seotud kohustusi.

## 9.8. Teave suundumuste kohta

---

<sup>33</sup> Turuosa on arvatud Bulgaaria Riigipanga (Българска народна банка) avaldatud andmete põhjal, [<https://www.bnb.bg/Statistics/StMonetaryInterestRate/StDepositsAndCredits/StDCDeposits/StDCDepositsQuarterlyData/index.htm>], (28.05.2025)

<sup>34</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpanga avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Households>] (28.05.2025) – Saksamaa üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Germany“ ning võrrelda üleõhoiuste, tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: overnight deposits, deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months.

<sup>35</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpanga avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Households>] (28.05.2025) – Hollandi üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Netherlands“ ning võrrelda tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months.

<sup>36</sup> Turuosa on arvatud Euroopa Keskpanga avaldatud andmete põhjal, [<https://data.ecb.europa.eu/main-figures/banks-balance-sheet/deposits?tab=Households>] (28.05.2025) – Austria üldandmete nägemiseks tuleb lisada „add time series“ ja „Austria“ ning võrrelda tähtjaliste ja nõudmiseni hoiuste andmeid, kogusummade nägemiseks valida loendist vastavad indikaatorid märksõnaga „stocks“: deposits with agreed maturity up to 2 years, deposits with agreed maturity over 2 years ja deposits redeemable at notice up to 3 months.

Alates 31. detsembrist 2024 ei ole Kontserni väljavaadetes toimunud olulisi negatiivseid muutusi.

Kontserni finantsseisund 31. märtsist 2025 kuni Prospekti kuupäevani oluliselt muutunud ei ole. Kontserni võetud laenud ja rahastamisstruktuur alates 31. detsembrist 2024 oluliselt muutunud ei ole.

Kui välja arvata jätkuv sõda Ukrainas ning inflatsiooni ja intressimäärade suundumused, siis puuduvad teadaolevad suundumused, ebakindlused, nõudmised, kohustused või sündmused, millel võiks vähemalt jooksval majandusaastal suhteliselt tõenäoliselt olla oluline negatiivne mõju Äriühingu väljavaadetele.

### **9.9. Õigusmenetlused**

Kontserni äriühingud osalevad oma tavapärase majandustegevuse käigus suhteliselt tihti kohtu- ja haldusmenetlustes, eelkõige seoses võlgade sissenõudmise ja tavapärase finantsjärelevalvega.

Prospekti kuupäeva seisuga puuduvad kohtu- või haldusmenetlused (sealhulgas Juhtkonnale teadaolevad pooleliolevad või kavandatavad menetlused), mille osapooliks on Kontserni äriühing ja millel oleks tõenäoliselt oluline mõju Kontserni finantsseisundile, ning käesoleva Prospekti kuupäevale eelnenud 12 kuu jooksul ei ole olnud ametlikke, kohtu- ega haldusmenetlusi (sealhulgas Juhtkonnale teadaolevad pooleliolevad või kavandatavad menetlused), mille osapooliks on Kontserni äriühing ning mis võivad avaldada või on avaldanud olulist mõju Kontserni finantsseisundile või kasumlikkusele.

## 10. MAKSUSTAMINE

Sissejuhatavad märkused. Selle peatüki eesmärk on anda ülevaade võlakirjaomanikele ja Äriühingule kohaldatavatest maksustamispõhimõtetest. Alljärgnev kokkuvõte ei ole ammendav ning ükski isik ei või seda käsitada kutselise nõustamisena. Võlakirjadest saadavat tulu võivad mõjutada Investori liikmesriigi ja Äriühingu asukohariigi maksualased õigusaktid. Pakkumise või Võlakirjade omamise konkreetsete maksuõiguslike tagajärgede väljaselgitamiseks on igal investoril mõistlik ja rangelt soovitatav küsida nõu spetsialistilt.

### 10.1. Eesti maksustamispõhimõtted

Alljärgnev on üldine ülevaade Eestis teenitud intressitulu ja realiseeritud kapitalitulu ning Võlakirjade omandamise ja võõrandamise maksustamisest Eestis.

Kapitalitulu Võlakirjade müügist või vahetamisest. Eesti residentist füüsilise isiku tulu väärtpaberite (sealhulgas Võlakirjade) müügist või vahetamisest maksustatakse tulumaksuga, mille määr on 22%. Residentidest juriidiliste isikute kasum, sealhulgas kapitalitulu, maksustatakse kasumi jaotamisel (Eestis tuleb ettevõtte tulumaksu tasuda kasumi jaotamisel ja reinvesteeringut kasumit kuni jaotamiseni ei maksustata), st residentidest juriidiliste isikute kapitalitulu tekkepõhiselt ei maksustata.<sup>37</sup> Mitteresidentide kapitalitulu väärtpaberite müügist või vahetamisest Eestis üldjuhul ei maksustata (välja arvatud teatud väärtpaberite puhul, mis on seotud Eestis asuva kinnisvaraga). Võlakirjade müügist või vahetamisest kapitalitulu saavatel mitteresidentidest Võlakirjaomanikel võib olla kohustus deklareerida ja tasuda tulumaks riikides, mille maksuresidentid nad on. Kapitalitulu maksustamisel loetakse väärtpaberite (sealhulgas Võlakirjade) müügist saadud kapitalituluks väärtpaberite soetusmaksumuse ja müügihinna vahe. Väärtpaberite vahetamisest saadud tulu on vahetatavate väärtpaberite soetusmaksumuse ning vahetuse tulemusel saadud vara turuhinna vahe. Tulust on lubatud maha arvata väärtpaberite müügi või vahetamisega seotud otsesed kulud, mis on üldjuhul suhteliselt väikesed.

Intressi maksustamine. Eesti residentidest füüsiliste isikute laenule, väärtpaberitelt (sealhulgas Võlakirjadelt) ja muudelt võlakohustustelt saadud intress maksustatakse tulumaksuga (22%). Seega maksustatakse Eesti residentidest füüsiliste isikute Võlakirjadelt saadud intress (kupongimaksud) Eestis tulumaksuga. Tulumaksu peab kinni Äriühing, välja arvatud juhul, kui residentist füüsiline isik teavitab Äriühingut, et Võlakirjad soetati investeerimiskontol või pensioni investeerimiskontol oleva raha eest. Residentidest juriidiliste isikute kasum maksustatakse selle jaotamisel (vt kirjeldus eespool) ning Eesti residentidest juriidiliste isikute saadud intressi tekkepõhiselt ei maksustata.<sup>38</sup> Mitteresidentide saadud intressimakseid Eestis üldjuhul ei maksustata (st makse kinni ei peeta). Palume siiski arvestada, et Võlakirjadelt intressi saavatel mitteresidentidest võlakirjaomanikel võib olla kohustus deklareerida ja tasuda tulumaks riikides, mille maksuresidentid nad on.

Investeerimiskonto. Eesti residentidest füüsilised isikud saavad investeerimistulu maksustamist edasi lükata, kasutades teatud finantsvaradega (sealhulgas Võlakirjadega) tehingute tegemiseks investeerimiskontot. Investeerimiskonto on Euroopa Majanduspiirkonna või Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni (**OECD**) liikmesriigi krediitiasutuses avatud rahakonto, mille kaudu tehakse tehinguid finantsvaradega, millelt saadava tulu (sh kapitalitulu ja intressi) maksustamist isik soovib edasi lükata. Investeerimiskontol hoitava finantstulu maksustamine lükkub edasi kuni hetkeni, mil nimetatud tulu investeerimiskontolt välja võetakse (st kontolt välja võetud summa ületab kontole eelnevalt sisse makstud summat). Seega saab investeerimiskontol hoitavat finantstulu maksuvabalt reinvesteeringu, kuni see kontolt välja võetakse.

---

<sup>37</sup> Eestis detsembris 2024 vastu võetud julgeolekumaksu seaduse kohaselt tuleb Eesti residentidest äriühingutel 1. jaanuarist 2026 kuni 31. detsembrini 2028 tasuda täiendavat tulumaksu 2% konsolideerimata maksueelsest kasumist. Samas on märtsis 2025 moodustatud uus valitsuskoalitsioon teatanud, et sellest 2% maksust loobutakse ja taastatakse edasilükatava tulumaksuga süsteem, kuid ettevõtte tulumaks tõstetakse 2026. aastal 22%-lt 24%-le. Asjakohane seaduseelnõu on hetkel Riigikogu menetluses.

<sup>38</sup> Välja arvatud julgeolekumaksu seadusest tulenev täiendav 2% tulumaks alates 1. jaanuarist 2026 (juhul kui uus valitsus seda ei kaota).

Pensiooni investeerimiskonto. Eesti residentidest füüsilised isikud, kes on otsustanud kasvatada oma Eesti kohustuslikku kogumispensiooni (II sammu) pensiooni investeerimiskonto kaudu, saavad ka Völakirju omandada pensiooni investeerimiskonto kaudu. Pensiooni investeerimiskonto on Eesti krediiasutuses avatud eraldi pangakonto, mis on küll osa kohustusliku kogumispensiooni süsteemist (sh vastavad soodustused, näiteks riigi täiendavad sissemaksed), kuid võimaldab investeerimisotsuseid teha inimesel endal. Nagu tavaline investeerimiskonto, võimaldab ka pensiooni investeerimiskonto teha tehinguid finantsvaradega ning lükata neist varadest saadud tulu (nt Völakirjadelt saadud kapitali- ja intressitulu) maksustamist edasi seniks, kuni tulu pensiooni investeerimiskontolt välja võetakse. Pensiooni investeerimiskontolt välja võetav tulu maksustatakse üldjuhul 22% tulumaksuga, kuid kui tulu võetakse välja pärast pensiooniikka jõudmist, kohaldatakse 10% tulumaksu määr või maksuvabastust (olenevalt sellest, kuidas väljamakseid tehakse).

## **10.2. Läti maksustamis põhimõtted**

Alljärgnev on üldine ülevaade Lätis teenitud intressitulu ja realiseeritud kapitalitulu ning Völakirjade omandamise ja võõrandamise maksustamisest Lätis.

Kapitalitulu Völakirjade müügist või vahetamisest. Vastavalt Läti füüsilise isiku tulumaksu seadusele maksustatakse Läti residentidest füüsiliste isikute kapitalitulu (st Völakirjade müügihinna ja soetusmaksumuse vahe) Völakirjade võõrandamisest Läti füüsilise isiku tulumaksuga, mille määr on 25,50%. Völakirjade soetusmaksumuse hulka arvatakse ka Völakirjade omandamise ja hoidmisega seotud kulud. Läti füüsilise isiku tulumaksu on kohustatud tasuma residentist füüsiline isik ise. Välisriigis kapitalitulult tasutud tulumaksu võib Läti Vabariigis tasumisele kuuluvast tulumaksust maha arvata vaid juhul, kui maksumaksja esitab välisriigi maksuhalduri või maksu kinnipidaja väljastatud tõendi, mis kinnitab tulumaksu või sellega samaväärse maksu tasumist. Völakirjade vahetamise korral lükatakse maksustamist edasi kuni vahetusega saadud finantsinstrumentide müümiseni, juhul kui vahetamisel muud tasu (raha) ei saadud.

Vastavalt Läti ettevõtte tulumaksu seadusele ei loeta Läti residentidest juriidiliste isikute Läti Vabariigis või välisriigis teenitud (st Läti vabariigis või väljaspool saadud) kapitalitulu (st Völakirjade müügihinna ja soetusmaksumuse vahe) Völakirjade võõrandamisest residentist juriidilise isiku maksustatavaks kasumiks, kuid jaotatavalt kasumilt tuleb siiski tasuda Läti ettevõtte tulumaks, mille määr on 20% (maksubaas jagatakse 0,8ga ja seejärel kohaldatakse 20% maksumäär, seega on tegelik ettevõtte tulumaksu määr 25%).

Alates 2025. aastast kehtib üle 200 000 euro suurusele aastatulule (sealhulgas, kuid mitte ainult, kapitalitulu ja saadud intressid) täiendav 3% maks (selle 3% maksuga maksustatakse vaid 200 000 eurot ületav osa tulust).

Intressi maksustamine. Vastavalt Läti füüsilise isiku tulumaksu seadusele maksustatakse residentidest füüsiliste isikute Völakirjadelt saadud intressitulu Läti füüsilise isiku tulumaksuga, mille määr on 25,50%. Välisriigis intressidelt tasutud füüsilise isiku tulumaksu võib Läti Vabariigis tasumisele kuuluvast tulumaksust maha arvata vaid juhul, kui maksumaksja esitab välisriigi maksuhalduri või maksu kinnipidaja väljastatud tõendi, mis kinnitab tulumaksu või sellega samaväärse maksu tasumist. Mitteresidentist füüsilise isiku Läti Vabariigis teenitud intressitulu ei kuulu Läti füüsilise isiku tulumaksuga maksustamisele, juhul kui Völakirjadega kaubeldakse avalikult ja reguleeritud turul.

Alates 2025. aastast kehtib üle 200 000 euro suurusele aastatulule (sealhulgas, kuid mitte ainult, kapitalitulu ja saadud intressid) täiendav 3% maks (selle 3% maksuga maksustatakse vaid 200 000 eurot ületav osa tulust). Vastavalt Läti ettevõtte tulumaksu seadusele maksustatakse Völakirjadelt saadud intressi järgmiselt:

- residentist juriidiline isik ei pea Läti ettevõtte tulumaksu kohe tasuma, kuid jaotatavalt kasumilt tuleb siiski tasuda Läti ettevõtte tulumaks, mille määr on 20% (tegelik ettevõtte tulumaksu määr – 25%);

- mitteresidendist juriidiline isik ei pea Läti ettevõtte tulumaksu tasuma, juhul kui tulu saaja ei ole madala maksumääraga või maksuvaba territooriumi resident;
- mitteresidendist juriidiline isik, kellel on Lätis püsiv tegevuskoht, ei pea Läti ettevõtte tulumaksu tasuma, kuid püsiva tegevuskoha jaotatud kasumilt tuleb siiski tasuda Läti ettevõtte tulumaksu, mille määr on 20% (tegelik ettevõtte tulumaksu määr – 25%).

Äriühingute kasumit ei maksustata kuni selle jaotamiseni. Läti ettevõtte tulumaksu peab tasuma kasumit jaotav äriühing kasumi jaotamise ajal. Jaotatud kasum maksustatakse maksumääraga 20% jaotatud brutosummast (st tegelik maksumäär on 25%). Läti Vabariik dividendidelt, intressitulult ega autoritasudelt tulumaksu kinni ei pea, välja arvatud juhul, kui tulu saajaks on madala maksumääraga või maksuvaba territooriumi resident.

Investeeringukonto. Vastavalt Läti füüsilise isiku tulumaksu seadusele võib füüsiline isik kasutada investeeringukontot (läti keeles: *leguldījumu kots*). Füüsiline isik võib teha investeeringukontol ja sellega seotud kontodel oleva varaga (sealhulgas Völakirjadega) tehinguid investeeringukonto ja sellega seotud kontode vahel. Investeeringukonto peab olema avatud krediitiasutuses, selle filiaalis või välisriigi krediitiasutuse filiaalis või finantsinstrumentide turgude seadusele või teenuseosutaja asukohariigi samaväärsetele õigusaktidele vastavas ettevõttes, kellele on Lätis või mõnes teises Euroopa Liidu, Euroopa Majanduspiirkonna või OECD liikmesriigis väljastatud investeeringuteenuste osutamise tegevusluba või kelle asukohariigiga Läti on sõlminud topeltmaksustamise ja maksudest kõrvalehoidumise vältimise lepingu. Vastavalt Läti füüsilise isiku tulumaksu seadusele maksustatakse investeeringukontolt välja võetav tulu (st kontolt välja võetud summa, mis ületab kontole eelnevalt sisse makstud summat) Läti füüsilise isiku tulumaksuga, mille määr on 25,50% ja mille peab kinni krediitiasutus. Seega saab investeeringukontol hoitavat finantstulu maksuvabalt reinvesteeri, kuni see kontolt välja võetakse.

### 10.3. Leedu maksustamis põhimõtted

Alljärgnev on üldine ülevaade Leedus teenitud intressitulu ja realiseeritud kapitalitulu ning Völakirjade omandamise ja võõrandamise maksustamisest Leedus.

Kapitalitulu Völakirjade müügist või vahetamisest. Leedu residentist füüsilise isiku realiseeritud kapitalitulu maksustatakse tekkepõhiselt. Füüsiliste isikute tulu väärtpaberite (sealhulgas Völakirjade) müügist või vahetamisest maksustatakse astmelise tulumaksuga, mille määr on:

- 15%, kui füüsilise isiku kalendriaasta kogutulu (välja arvatud töötasu, füüsilisest isikust ettevõtja tulu, juhtorgani liikme tasu ja dividendid) ei ületa 120-kordset Leedu keskmist brutopalka, mille alusel arvutatakse kindlustatud isikute riikliku sotsiaalkindlustusmaks baasmäär (2025. aastal on see summa 253 065,60 eurot), ja
- 20%, kui füüsilise isiku kalendriaasta kogutulu ületab eespool nimetatud piirmäära.

Residentist füüsilise isiku kapitalitulu Völakirjade (ja muude väärtpaberite) müügist või vahetamisest summas kuni 500 eurot kalendriaastas on maksuvaba. Seda maksuvabastust ei kohaldata juhul, kui kapitalitulu saadakse Leedu Vabariigi rahandusministri kehtestatud sihtterritooriumide nimekirjas sisalduvas maksuparadiisis asuvalt juriidiliselt isikult või seal alaliselt elavalt füüsiliselt isikult.

Leedu residentist juriidilise isiku realiseeritud kapitalitulu arvestatakse tema maksustatava kasumi hulka ja maksustatakse ettevõtte tulumaksuga, mille määr on 16%, kuid teatud juhtudel võidakse kohaldada ka madalamat maksumäära (pangad ja krediidiühistud, sealhulgas välisriikide pankade Leedu filiaalid, peavad tasuma täiendavat 5% ettevõtte tulumaksu spetsiaalsete meetoditega välja arvatud kasumilt, mille summa ületab 2 miljonit eurot). Aastal 2025 kehtib krediitiasutustele ka nn „ajutine solidaarsusmaks“ (mille määr on 60% ja millega

maksustatakse eelnenud nelja majandusaasta keskmist intressitulu rohkem kui 50% võrra ületav osa netointressitulust).

Kapitalitulu maksustamisel loetakse väärtpaberite (sealhulgas Völakirjade) müügist saadud kapitalituluks väärtpaberite soetusmaksumuse ja müügihinna vahe. Väärtpaberite vahetamisest saadud tulu on vahetatavate väärtpaberite soetusmaksumuse ning vahetuse tulemusel saadud vara turuhinna vahe. Tulust on lubatud maha arvata väärtpaberite müügi või vahetamisega seotud otsesed kulud, mis on üldjuhul suhteliselt väikesed.

Intressi maksustamine. Leedu residentidest füüsiliste isikute laenudelt, väärtpaberitelt (sealhulgas Völakirjadelt) ja muudelt völakohustustelt saadud intress maksustatakse astmelise tulumaksuga (maksumäär 15%/20%, nagu ka kapitalitulu puhul). Seega maksustatakse Leedu residentidest füüsiliste isikute Völakirjadelt saadud intress (kupongimaksed) Leedus tulumaksuga. Maksu on kohustatud tasuma residendist füüsiline isik ise, kusjuures residendist füüsilise isiku saadud intress summas kuni 500 eurot kalendriaastas on maksuvaba. Seda maksuvabastust ei kohaldata juhul, kui intressi saadakse Leedu Vabariigi rahandusministri kehtestatud sihtterritooriumide nimekirjas sisalduvas maksuparadiisis asuvalt juriidiliselt isikult või seal alaliselt elavalt füüsiliselt isikult.

Leedu residendist juriidilise isikule makstav Völakirjade intress arvestatakse tema maksustatava kasumi hulka ja maksustatakse ettevõtte tulumaksuga, mille määr on 16%, kuid teatud juhtudel võidakse kohaldada ka madalamat maksumäära (pangad ja krediidiühistud, sealhulgas välisriikide pankade Leedu filiaalid, peavad tasuma täiendavat 5% ettevõtte tulumaksu spetsiaalsete meetoditega välja arvatud kasumilt, mille summa ületab 2 miljonit eurot). Aastal 2025 kehtib krediidasutustele ka nn „ajutine solidaarsusmaks“ (mille määr on 60% ja millega maksustatakse eelnenud nelja majandusaasta keskmist intressitulu rohkem kui 50% võrra ületav osa netointressitulust).

Investeeringukonto. Alates 1. jaanuarist 2025 kehtib Leedus investeeringukonto süsteem, mida saavad kasutada ainult Leedu maksuresidentidest füüsilised isikud. Selle süsteemi alusel maksustatakse investeeringutulu (sh völakirjade intressid ja völakirjade müügist saadud kapitalitulu) alles raha investeeringukontolt väljavõtmisel. Völakirjaomanikud (kes on Leedu maksuresidentid) peavad oma investeeringukonto olemasolust Leedu maksuametile teatama aruandlusperioodi lõpuks (st 2025. maksuaasta puhul 1. maiks 2026). Kui völakirjaomanik otsustab kasutada investeeringukontot, siis ei kohaldu talle eespool kirjeldatud tavapärase intresside ja kapitalitulu maksustamise kord. Investeeringukonto kaudu tehtud investeeringutelt saadud tulu maksustatakse alates hetkest, mil kontolt välja võetav summa ületab sisse makstud summa (maksusoodustusi ei kohaldata).

## 11. SÖNASTIK

Mõiste	Tähendus
AML	Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamine.
Põhikiri	Prospekti kuupäeva seisuga kehtiv Äriühingu põhikiri.
AS Baltijas Izaugsmes Grupa	AS Baltijas Izaugsmes Grupa, Läti aktsiaselts, registreeritud Läti äriregistris registrikoodiga 40003291179, registrijärgne aadress Gustava Zemgala gatve 78-1, Riia LV1039, Läti.
Täiendavad esimese taseme omavahendid	Vahendid ja instrumendid, mis kuuluvad Kapitalinõuete Määruse artikli 61 tähenduses täiendavate esimese taseme omavahendite hulka.
Auditeeritud Finantsaruanded	Äriühingu 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne ning 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta auditeeritud konsolideeritud finantsaruanne.
Kohustuste ja Nõudeõiguste Teisendamise ja Kahjumi Katmise Meetmed	Mis tahes kahjumi katmine, allahindlus, ümberarvestus, ümberkujundamine, ülekandmine, muutmise, peatamine või sarnane või sellega seotud õigus, mis on konkreetsel ajal olemas ja mida kasutatakse kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate õigusaktide või eeskirjadega, mis seonduvad (i) BRRD parajasti kehtiva versiooni ülevõtmisega (sealhulgas, kuid mitte ainult, finantskriisi ennetamise ja lahendamise seadusega) ja (ii) selle alusel kehtestatud õigusaktide, eeskirjade ja standarditega, mille kohaselt võib Äriühingu (või Äriühinguga seotud ettevõtja) mis tahes kohustust vähendada, tühistada, muuta või konverteerida Äriühingu või mõne muu isiku aktsiateks või osadeks, muudeks väärtpaberiteks või muudeks kohustusteks (või kohustuse täitmise ajutiselt peatada).
Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ	Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ, Eesti osaühing, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 11652332, registrijärgne aadress Tartu mnt 18, Tallinn 10145, Eesti.
Võlakirjad	Kõik Äriühingu allutatud võlakirjad, mis emiteeritakse Programmi raames ja mida pakutakse vastavalt käesolevale Prospektile.
BRRD	Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/59/EL, 15. mai 2014, millega luuakse krediidasutuste ja investeerimisühingute finantsseisundi taastamise ja kriisilahenduse õigusraamistik, nagu seda on muudetud mh Euroopa Parlamendi ja nõukogu 20. mai 2019. aasta direktiiviga (EL) 2019/87 ja, vastavalt kontekstile, iga parajasti kehtiv Eesti siseriikliku õiguse, sh finantskriisi ennetamise ja lahendamise seaduse säte, millega nimetatud direktiiv üle võetakse või seda rakendatakse.
CET 1	Esimese taseme põhiomavahendid nagu need on defineeritud Kapitalinõuete Määruse artiklis 50.
CIT	Ettevõtte tulumaks.

Äriühing	Bigbank AS, Eesti aktsiaselts, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 10183757, registrijärgne aadress Riia tn 2, 51004 Tartu, Eesti.
COVID-19	SARS-CoV-2 viiruse põhjustatud nakkushaigus.
Kapitalinõuete Määrus	Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) nr 575/2013, 26. juuni 2013, krediidiasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta, selle parajasti kehtivas redaktsioonis.
Delegeeritud Määrus	Komisjoni delegeeritud määrus (EL) 2019/980, 14. märts 2019, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus (EÜ) nr 809/2004, selle parajasti kehtivas redaktsioonis.
EBA	Euroopa Pangandusjärelevalve Asutus.
EMP	Euroopa Majanduspiirkond.
Finantsinspeksioon	Eesti Finantsinspeksioon, finantsjärelevalvet teostav ja kriisilahendusametina tegutsev autonoomne asutus, kelle ülesanded on sätestatud Eestis kehtivates finantsvaldkonna õigusaktides.
EVR	Eesti väärtpaberite register, mida peab Nasdaq CSD.
ESG	Keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisstandardid.
EL	Euroopa Liit.
euro (EUR)	Euroala riikide, sealhulgas Eesti, Läti ja Leedu ametlik väering euro.
EURIBOR	Euro pankadevaheline intressimäär.
Euroala	Majandus- ja rahaliit (EMU), millesse kuuluvad ELi liikmesriigid on oma ametliku ühisrahana kasutusele võtnud euro.
Välisstatud Territooriumid	Austraalia, Kanada, Hongkong, Jaapan, Lõuna-Aafrika, Ameerika Ühendriigid ja teised jurisdiktsioonid, kus Prospekti levitamine ja/või Völakirjade ülekandmine rikuks kohaldatavaid õigusakte.
Lõplikud Tingimused	Iga Völakirjade seeria lõplikud tingimused.
Finantsaruanded	Auditeeritud Finantsaruanded ja Auditeerimata Vahearuanne.
Üldkoosolek	Äriühingu aktsionäride üldkoosolek, mis on Äriühingu kõrgeim juhtorgan.
Kontsern	Äriühing ja kõik tema Tütarettevõtjad.



IAS	Rahvusvahelised raamatupidamisstandardid ( <i>International Accounting Standards</i> )
IFRS	ELi poolt vastu võetud rahvusvahelised finantsaruandluse standardid ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ).
Juhtkond	Äriühingu Juhatus ja Nõukogu.
Juhatus	Äriühingu juhatus.
Maksimaalne Kogus	Maksimaalne arv Võlakirju, mida investor Märkimiskorralduse alusel märkida soovib.
Nasdaq CSD	EVRi haldav Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 14306553, registrijärgne aadress Maakri tn 19/1, 10145 Tallinn, Eesti.
Nasdaq Tallinna börs	Reguleeritud turg, mida haldab Nasdaq Tallinn AS (registrikood 10359206).
OECD	Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsioon.
Pakkumishind	Lõplikes Tingimustes avaldatud emissioonihind, mis tuleb iga Võlakirja eest tasuda.
Pakkumine	Võlakirjade pakkumine Eesti, Läti ja/või Leedu institutsionaalsetele ja jaeinvestoritele (sõltuvalt asjaoludest), mis on väärtpaberite avalik pakkumine Prospektimääruse tähenduses.
Pakkumisperiood	Iga Võlakirjade seeria Lõplikes Tingimustes sätestatud ajavahemik, mille jooksul investoritel on võimalus esitada Märkimiskorraldusi.
OÜ Papiniidu Property	OÜ Papiniidu Property, Eesti osaühing, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 16247926, registrijärgne aadress Riia tn 2, Tartu 51004, Eesti.
OÜ Pärnu mnt 153 Property	OÜ Pärnu mnt 153 Property, Eesti osaühing, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 16452827, registrijärgne aadress Riia tn 2, Tartu 51004, Eesti.
OÜ Rüütli Majad	OÜ Rüütli Majad, Eesti osaühing, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 10321320, registrijärgne aadress Rüütli tn 23, Tartu 51006, Eesti.
OÜ Rüütli Property	OÜ Rüütli Property, Eesti osaühing, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 10340174, registrijärgne aadress Riia tn 2, Tartu 51004, Eesti.
Programm	Emiteeritavad kõigi seeriade Võlakirjad, mille põhisumma on Äriühingu avaldatud Võlakirjade Tingimuste kohaselt kokku 25 000 000 eurot.
Prospekt	Käesolev dokument, sealhulgas Äriühingu registreerimisdokument ja

	Võlakirjade väärtpaberikirjeldused.
Prospektimäärus	Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) 2017/1129, 14. juuni 2017, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ, selle parajasti kehtivas redaktsioonis.
Piiratud Territooriumid	Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigid (välja arvatud Eesti, Läti ja Leedu).
Kriisilahendusasutus	Finantsinspeksioon või muu reguleeriv või ametiasutus, kellel on õigus kasutada Äriühingu ja/või Kontserni suhtes mis tahes Kohustuste ja Nõudeõiguste Teisendamise ja Kahjumi Katmise Meetmeid.
Peatükk	Prospekti peatükk.
Aktsiad	Äriühingu lihtaktsiad.
Märkimiskorraldus	Investori esitatud korraldus Võlakirjade ostmiseks vastavalt Pakkumise tingimustele.
Tütarettevõtjad	OÜ Rüütli Majad, OÜ Papiniidu Property, OÜ Pärnu mnt 153 Property, OÜ Rüütli Property, Balti Võlgade Sissenõudmise Keskus OÜ ja AS Baltijas Izaugsmes Grupa.
Nõukogu	Äriühingu nõukogu.
Võlakirjade Tingimused	Võlakirjade Tingimused, mis on esitatud Prospekti lisas.
Teise taseme omavahendid	Vahendid ja instrumendid, mis kuuluvad Kapitalinõuete Määruse artikli 71 tähenduses teise taseme omavahendite hulka.
Auditeerimata vahearuanne	Äriühingu konsolideeritud auditeerimata vahearuanne 31. märtsil 2025 lõppenud kolme kuu kohta, sealhulgas võrdlusandmed 31. märtsil 2024 lõppenud kolme kuu kohta.

## **ÄRIÜHING**

Bigbank AS

(Riia tn 2, Tartu linn, Tartu maakond, 51004, Eesti)



## **ÄRIÜHINGU ÕIGUSNÕUSTAJA**

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ

(Ahtri tn 4, Tallinn, Harju maakond, 10151, Eesti)



## **AUDIITOR**

Ernst & Young Baltic AS

(Rävala pst 4, Tallinn, Harju maakond, 10143, Eesti)