Ettevõtte Kirjeldus

Oktoober 2025

Everaus

Oluline info

Käesoleva esitluse (**„Ettevõtte Kirjeldus“**) ja selles sisalduva teabe ainus eesmärk on äratada adressaatides huvi Everaus Kinnisvara AS-i (**„Emitent“**) vastu ning aidata otsustada, kas nad soovivad rahastada Emitendi tegevust, märkides tagamata võlakirju (**„Võlakirjad“**), mida Emitent kavatseb emiteerida mitmes seerias **vastavalt Everaus Kinnisvara AS-i 8 miljoni euro suuruse tagamata võlakirjaemisiooni („Emissioon“) programmi tingimustele** (**„Tingimused“**). Tingimused ja Võlakirjad on käesolevast Ettevõtte Kirjeldusest eraldiseisvad. Iga huviline peaks enne investeerimisotsuse tegemist või Võlakirjade märkimise või omandamisega seotud tehingu tegemist Tingimused hoolikalt läbi lugema ja läbi analüüsima. Investor, kes kaalub investeeringut Võlakirjadesse või muul viisil Emitenti või selle äritegevusse, ei tohiks tugineda üksnes käesolevale Ettevõtte Kirjeldusele.

Käesolev Ettevõtte Kirjeldus on koostatud vastavalt Eesti väärtpaberituru seaduse § 16 lõike 6 alusel ega kujuta endast prospekti Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2017/1129, koos hilisemate muudatustega (**„Prospektimäärus“**) tähenduses, seda ei ole esitatud ühegi riigi reguleerivale või järelevalveasutusele ega nende poolt läbi vaadatud, kinnitatud, registreeritud või heaks kiidetud. Emitent on börsil noteerimata eraõiguslik äriühing ning Võlakirju ei ole heaks kiitnud ega tagasi lükanud Finantsinspektsioon ega ühegi muu riigi finants- või väärtpaberiturgu reguleeriv avaliku võimu asutus. Finantsinspektsioon ega ühegi muu riigi finantsjärelevalveasutus ei ole käesolevat Ettevõtte Kirjeldust hinnanud, heaks kiitnud ega kontrollinud. Vastavalt Prospektimääruse artikli 3(2)(b) ja Eesti väärtpaberituru seaduse § 15 lõike 1 sätetele ei ole Emitent kohustatud avaldama avaliku pakkumise prospekti tingimusel, et väärtpaberite avaliku pakkumise kogumaht on väiksem kui 8 miljonit eurot kõigi lepinguriikide kohta kokku, arvutatuna väärtpaberite pakkumise üheaastase perioodi jooksul.

Käesolev Ettevõtte Kirjeldus ei kujuta endast pakkumist väärtpaberite müügiks ega üleskutset väärtpaberite soetamiseks ega tohi olla aluseks väärtpaberite müügile üheski riigis, kus selline pakkumine, üleskutse või müük ei ole lubatud, ega ühelegi isikule, kellele sellise pakkumise või üleskutse tegemine või müük oleks ebaseaduslik. Nende piirangute rikkumine võib tähendada kohaldatava väärtpaberiregulatsiooni rikkumist vastavas jurisdiktsioonis. Iga isik, kellele käesolev Ettevõtte Kirjeldus on avaldatud, on kohustatud kehtivate piirangutega kursis olema.

Emitendil on õigus rakendada asjakohaseid rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise hoolsusmeetmeid ja kinnitada iga investor enne Võlakirjade märkimist.

Investeerimine Emitenti võib tuua kaasa teatud riskid. Käesolev Ettevõtte Kirjeldus annab piiratud üldise ülevaate Emitendist ja temaga ühte gruppi kuuluvatest ettevõtjatest (**„Grupp“**) ega sisalda täielikku ega kõikehõlmavat kirjeldust või analüüsi Emitendi või Grupi, nende väärtpaberite, äritegevuse, finantstulemuste, turgude, kus Emitent ja Grupp tegutsevad või Emitendi või Grupiga seotud riskide kohta. Kuigi käesolevas dokumendis sisalduv teave on koostatud heas usus, ei vastuta Emitent, tema aktsionärid, juhatuse ja nõukogu liikmed, töötajad, Korraldaja, nõustajad ega seotud isikud vastutust Ettevõtte Kirjelduses sisalduva teabe või seisukohtade täielikkuse, õigsuse, täpsuse ega kontrollimise eest ning mis tahes kirjaliku või suulise teabe eest, mis on edastatud või kättesaadavaks tehtud potentsiaalsele investorile või tema nõustajatele. Käesolevas Ettevõtte Kirjelduses sisalduvat teavet ei ole sõltumatult kontrollitud. Investeerimisotsuse tegemisel peaksid huvitatud isikud ise Grupi ja Ettevõtte Kirjelduses esitatud andmeid uurima ja analüüsima ning tuginema üksnes oma hinnangule Grupi, Võlakirjade tingimuste, Emissiooniga seotud dokumentide ning Grupi muude finantsinstrumentide, kohustuste ja vastutuse kohta, sealhulgas hindama kaasnevaid riske ja võimalusi.

Iga käesoleva Ettevõtte Kirjelduse saaja peaks küsima sõltumatut nõu käesolevas Ettevõtte Kirjelduses käsitletud investeerimis-, finants-, õigus-, maksu-, raamatupidamis- või regulatiivsetes küsimustes. Käesolevat dokumenti ei tohi käsitleda finants-, õigus-, maksu-, raamatupidamis- või muu erialase nõustamisena. Eelkõige ei tohi käesolevat teavet käsitleda investeerimisnõustamisena. Käesolev Ettevõtte Kirjeldus ei ole mõeldud ega tohi olla investeerimisotsuse või muu hinnangu ainsaks aluseks ning seda ei tohi käsitleda kui Emitendi (või tema nõustajate) soovitust tehingu tegemiseks. Iga investor peab viima iseseisvalt läbi sellise hindamise ja analüüsi, mida ta peab vajalikuks, et teha kindlaks oma huvi osalemiseks võimalikus tehingus.

Käesolevas Ettevõtte Kirjelduses sisalduvad andmed põhinevad asjaoludel, mis eksisteerivad koostamise hetkel, mitte tulevikus, ning neid võidakse läbi vaadata, uuendada, parandada, täiendavalt kontrollida ja muuta. Emitent ei ole kohustatud uuendama ega hoidma käesolevas Ettevõtte Kirjelduses sisalduvat teavet ajakohasena.

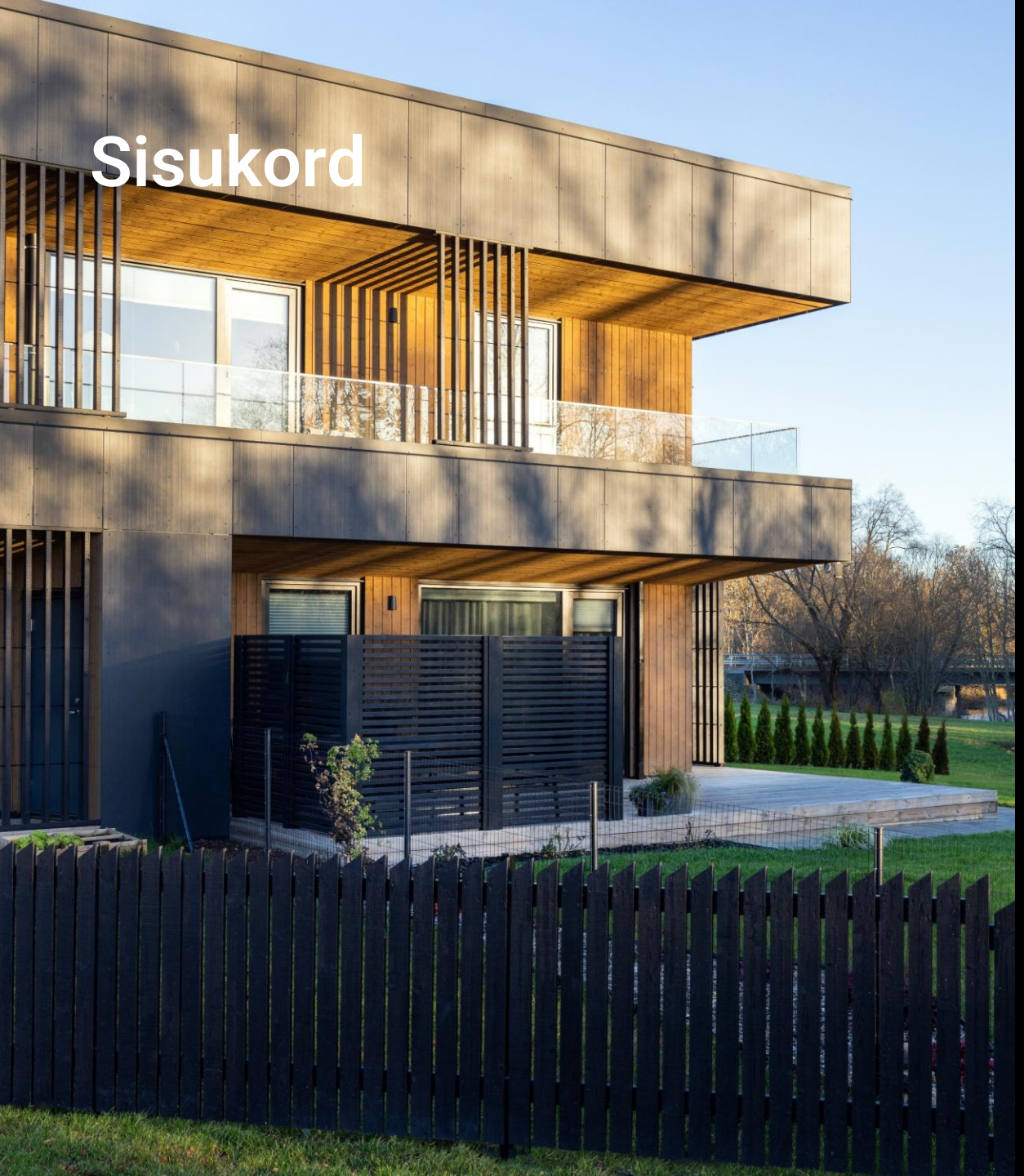
Käesolevas Ettevõtte Kirjelduses esitatud teatud seisukohad on tulevikku suunatud. Kõik väited, mis käsitlevad ootusi või prognoose tuleviku kohta, sealhulgas väited tegevuse tulemuslikkuse, turupositsiooni, sektori suundumuste, üldiste majandustingimuste, eeldatavate kulutuste ja finantstulemuste kohta, on tulevikku suunatud seisukohad. Mõned tulevikku suunatud väited võivad olla tuvastatavad selliste sõnadega nagu „ootab“, „prognoosib“, „eeldab“, „kavatseb“, „planeerib“ ja muude sarnaste väljenditega. Kõik käesolevas dokumendis sisalduvad seisukohad, mis ei ole ajaloolised faktid, on tulevikku suunatud väited. Need väited ei anna garantiid tulevikus saavutatavate tulemuste kohta ja sisaldavad mitmeid riske, ebakindlust ja eeldusi. Sellest tulenevalt võivad Emitendi või Grupi tegelikud tulemused oluliselt, positiivselt või negatiivselt, erineda käesolevas dokumendis esitatud tulevikku suunatud väidetest. On tõenäoline, et toimuvad või tekivad ettenägematud sündmused või olukorrad. Erinevate riskide ja ebamäärasuste tõttu võivad tegelikud sündmused või tulemused oluliselt erineda tulevikku suunatud väidetes kajastatud tulemustest. Seetõttu ei tohi investeerimisotsuse tegemisel tugineda sellistele tulevikku suunatud väidetele. Selliste tulevikuväljavaadete saavutamist või asjakohasust ei garanteerita ning nendele ei tohi tugineda.

KÄESOLEVAS DOKUMENDIS ESITATUD PROGNOOSIDEGA SEOTUD TEAVE PÕHINEB ARVUKATEL EELDUSTEL TULEVASTE SÜNDMUSTE KOHTA NING SÕLTUB MÄRKIMISVÄÄRSEST MAJANDUSLIKUST JA KONKURENTSIALASEST MÄÄRAMATUSEST JA MUUDEST ETTENÄGEMATUTEST ASJAOLUDEST, MILLEST ÜKSKI EI OLE KINDLALT PROGNOOSITAV JA MILLEST MÕNED EI OLE EMITENDI VÕI GRUPI POOLT MÕJUTATAVAD. PROGNOOSIDE REALISEERUMIST EI SAA TAGADA NING TEGELIKUD TULEMUSED VÕIVAD OLLA ESITATUD TULEMUSTEST PAREMAD VÕI HALVEMAD. EI EMITENT EGA GRUPP EGA NENDE AKTSIONÄRID, JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMED, TÖÖTAJAD, KORRALDAJA, NÕUSTAJAD EGA EELNIMETATUTE ESINDAJAD VÕI PARTNERID EI VASTUTA KÄESOLEVAS ETTEVÕTTE KIRJELDUSES ESITATUD PROGNOOSIDE TÄPSUSE EEST.

Käesolevale Ettevõtte Kirjeldusele ja selle kasutamisele kohaldatakse Eesti õigust. Kõik vaidlused, mis võivad tekkida seoses käesoleva Ettevõtte Kirjeldusega, lahendatakse Tallinnas Harju Maakohtus.

Käesolev Ettevõtte Kirjeldus on seisuga 6. oktoober 2025 uuendatud versioon algsest, 22. aprillil 2025 koostatud dokumendist, mis kehtib 12 kuud alates 22. aprillist 2025. Ettevõtte Kirjelduses sisalduva teabe eest vastutab juhatuse liige Janika Roots.

Käesolev Ettevõtte Kirjeldus on tõlge ingliskeelsest Ettevõtte Kirjeldusest, mistõttu mis tahes ebatäpsuse esinemisel loetakse õigeks ingliskeelses Ettevõtte Kirjelduses toodu.



Sisukord

Kokkuvõte

Everaus Kinnisvara tutvustus

Everaus Kinnisvara projektid

Teave emissiooni kohta

Kontakt

Lisainfo

Emitendi andmed

Emitent	Everaus Kinnisvara AS
Registrikood	14476479
Õiguslik vorm	Aktsiaselts
Registreeritud	25.04.2018
Aadress	Vana-Tartu mnt 22c, 75304 Järveküla, Rae vald, Harjumaa
LEI kood	9845006FGFE8FFBB0331
E-post	investorid@everaus.ee
Koduleht	https://everaus.ee/investorile/

Kokkuvõte

Ambitsioonikas Eesti kinnisvaraarendaja Everaus Kinnisvara AS („Emitent“) soovib oma jätkuva kasvu rahastamiseks kaasata 8 miljonit eurot avaliku võlakirjaemissiooni kaudu. Võlakirju emiteeritakse seeriates – 1. seeria emiteeriti 4. juunil 2025 mahus 5 miljonit eurot ja 2. seeria maht on kuni 3 miljonit eurot.

Everaus Kinnisvara AS (koos grupi ettevõtetega „Grupp“ või „Everaus Kinnisvara“) on kõrge kvaliteediklassiga kinnisvaraarendaja, kellel on aastatepikkune kogemus terviklike elu- ja ärikeskkondade loomisel. Alates 2015. aastast on Grupp laienenud eramute arendamisest kortermajade, ridaelamute, paarismajade, samuti büroohoonete, *stock-office* pindade ja miniladude arendamiseni. Grupp tegutseb Harjumaal, aga on laienemas ka Tartumaale ja Lätti.

- Tuntud energiatõhusate, ainulaadsete ja kasutajasõbralike keskkondade loojana.
- Mitmekesine portfell: elamuprojektid müügiks, äriprojektid rahavooprojektidena.
- Tugev meeskond ja asjatundlikkus kogu arendusprotsessi haldamisel.
- Enamik elamuprojekte on pälvinud tunnustuse kodukonkurssidel.

2. seeriaga kaasatud vahendeid kasutatakse ehitusjärku jõudnud kinnisvaraarendusprojektide täiendavaks rahastamiseks – neis projektides on ehitus alanud (Luige Kodude III etapi hooned, Kindluse Kodude järgmiste etappide infrastruktuur, Lennuradari laokompleksi kaks viimast hoonet) või ehitamisega alustamine on ettevalmistamisel (Kangru Kodude ja Kõrveringi Kodude hooned).

80 000+ m²
Elamukinnisvara portfell[1]

80 000+ m²
Ärikinnisvara portfell[1]

100+ ha
Arenduste kogupindala

[1] Sisaldab nii valminud, ehitamisel kui ka planeeritavaid projekte.

Emissiooni põhitingimused

Emitent	Everaus Kinnisvara AS
Väärtpaberi tüüp	Tagamata võlakiri
ISIN	EE0000002558
Pakkumise tüüp	Avalik pakkumine Eestis, Lätis ja Leedus
Programmi maht	Kuni 8 miljonit eurot (seeriate kaupa)
1. seeria maht	5 miljonit eurot (emiteeritud 4. juuni 2025)
2. seeria maht	kuni 3 miljonit eurot
Intressimäär	10% *p.a.*, 30E/360
Intressimaksed	Kvartaalsed
Märkimisperiood	8.–17. oktoober 2025
Väärtuspäev	22. oktoober 2025
Lunastustähtaeg	22. oktoober 2028
Kauplemisele võtmise taotlemine	First North Balti võlakirjade nimekirjas, Nasdaq Tallinn
Esimene kauplemispäev	23. oktoober 2025
Korraldaja	Redgate Capital AS
Juriidiline nõustaja	Advokaadibüroo TRINITI OÜ

Everaus Kinnisvara tugevused

Mitmekülgne ja laienev arendusportfell

Everaus Kinnisvaral on mitmekesine elamu- ja ärikinnisvaraportfell. Grupp arendab nii kortermaju kui ka büroopindu ja kaasaegseid *stock-office* pindu. Käimasolevate ja kavandatavate projektide suur arv peegeldab Grupi võimet pikaajaliseks kasvuks.

Tugev turupositsioon ja maine

10 aastat tegutsenud Everaus Kinnisvara on hinnatud oma kõrgete arhitektuuriliste standardite, terviklike elukeskkonna-kontseptsioonide ja usaldusväärse teostuse poolest. See on toonud Grupile mitte ainult tugeva kliendilojaalsuse, vaid ka nähtavuse ja usaldusväärsuse kinnisvarasektoris.

Kogenud juhtkond ja tõestatud tulemuslikkus

2015. aastal asutatud ning asutaja Janar Muttiku juhitav Everaus Kinnisvara on näidanud järjepidevat kasvu. Grupi edukad tulemused erinevate projektide elluviimisel rõhutavad ettevõtte usaldusväärsust ja kompetentsust kinnisvaraturul.

Pühendumus jätkusuutlikkusele ja energiatõhususele

Everaus Kinnisvara integreerib oma arendustesse tipptasemel energiatõhusaid tehnoloogiaid. Pühendumine jätkusuutlikkusele vähendab keskkonnamõjusid, pakub klientidele madalamaid ülalpidamiskulusid ning järgib globaalseid trende keskkonnasõbraliku elukeskkonna loomisel.

Viimased arengud – elamuarendusprojektid

Järgnevalt on välja toodud peamised arengud algse Ettevõtte Kirjelduse koostamisest (22. aprill 2025) kuni Ettevõtte Kirjelduse uuendamiseni (6. oktoober 2025).

August 2025 – Everaus Kinnisvara alustas Kindluse Kodu I etapi ehitust

Everaus Kinnisvara AS tütarettevõte Raeküla Arendus OÜ alustas Rae vallas Järvekülas Kindluse Kodu arendusprojekti esimese etapi hoonete ehitust. Esimese etapi raames valmib 2026. aasta suve lõpuks 24 ridamaja osa ning 12 paarismaja osa. Ehitustegevus teostatakse etapiviisiliselt ning järgmise etapi hoonete ehitus algab taristu valmimisel. Esimese etapi elamute ehituse peatöövõtjaks on NOBE OÜ. Tänaseks on esimesed majad saavutanud täiskõrguse ja alanud on järgmiste etappide infrastruktuuri ehitus.

September 2025 – Luige Kodude teise etapi ehitus on jõudsalt edenemas

Everaus Kinnisvara AS tütarettevõte Luige Kodud OÜ jätkab hoogsalt Kiili vallas Luigel asuva Luige Kodude arendusprojekti teise etapi hoonete ehitamist. Teise etapi raames valmib 2026. aasta varasuvel 16 ridamaja osa ning 2 kortermaja kokku 16 korteriga. Teise etapi peatöövõtja on NOBE OÜ. Tänaseks on ehitus jõudnud fassaaditöödeni ja sisemiste ehitustöödeni.

Viimased arengud – ärikinnisvaraprojektid

Järgnevalt on välja toodud peamised arengud algse Ettevõtte Kirjelduse koostamisest (22. aprill 2025) kuni Ettevõtte Kirjelduse uuendamiseni (6. oktoober 2025).

Juuni 2025 – Everaus Kinnisvara sõlmis ehituslepingu Lennuradari laokompleksi laienduseks

Everaus Kinnisvara AS tütarettevõte Lennuradari Laod OÜ sõlmis ehituslepingu AS-iga Maru Ehitus Rae vallas asuva Lennuradari laokompleksi laiendamiseks. Sõlmitud ehitusleping hõlmab nelja ärihoone ehitust, millest kaks ehitatakse valmis 2025. aastal ja kaks 2026. aastal. Ehitatavate hoonete kogupindala on 4000 m² ja Everaus Kinnisvara üüriportfelli lisandub 64 uut ladu ja *stock-office* pinda. Tänaseks on hooned saavutanud täiskõrguse.

September 2025 – Haabersti miniladude kompleks on saavutanud täiskõrguse

Haabersti laokompleks kerkib koostöös AS-iga Maru Ehitus. Projektiga valmib 340 uut miniladu ja garaažiboksi kogupinnaga 2100 m². Kompleksi avamisel 2025. aasta lõpus saab Everaus Kinnisvarast Baltikumi suurim miniladude üüriteenuse pakkuja, kokku enam kui 675 ühikuga.

Viimased arengud – korporatiiv- ja portfelliuudised

Järgnevalt on välja toodud peamised arengud algse Ettevõtte Kirjelduse koostamisest (22. aprill 2025) kuni Ettevõtte Kirjelduse uuendamiseni (6. oktoober 2025).

September 2025 – Everaus Kinnisvara AS juhatuse koosseisu laiendamine

Everaus Kinnisvara AS nõukogu laiendas aktsiaseltsi juhatuse koosseisu ja valis aktsiaseltsile kaks uut juhatuse liiget. Ettevõtte juhatuses jätkab asutajaliige Janar Muttik, kelle kõrval asuvad juhatuse liikme ülesandeid täitma ettevõttes arendusjuhina töötav Kaur Kaasikmäe ja finantsjuhina tegev Janika Roots.

September 2025 – Everaus laiendab oma tegevust Tartumaale

Everaus Kinnisvara laieneb Tartumaale, Kõrvekülasse, kuhu arendatakse kokku 90 korteriga kortermajad. Kõrveküla on kiiresti arenev ja kõrgelt hinnatud elupiirkond otse Tartu linna piiril. Praegu käivad ettevalmistused ehitamisega alustamiseks.

Arendusprojektid – järgmised sammud

2. seeriaga kaasatud vahendeid kasutatakse ehitusjärku jõudnud kinnisvaraarendusprojektide täiendavaks rahastamiseks – neis projektides on ehitus alanud või ehitamisega alustamine on ettevalmistamisel.

Luige Kodude III etapi hooned – 7 ridaelamut kokku 28 korteriga / ehitus on alanud

Kindluse Kodude järgmiste etappide infrastruktuur / infrastruktuuri ehitus on alanud

Kangru Kodude hooned – 8 ridaelamut kokku 32 korteriga / käivad ettevalmistused ehituse alustamiseks

Lennuradari kaks viimast hoonet – 32 lao- ja *stock-office* pinda / ehitus on alanud

Kõrveringi Kodude (Tartu projekt) hooned – 90 korterit / käivad ettevalmistused ehituse alustamiseks

Sisukord

Kokkuvõte

Everaus Kinnisvara tutvustus

Everaus Kinnisvara projektid

Teave emissiooni kohta

Kontakt

Lisainfo

80 000+ m²

Elamukinnisvara portfell

20 000+ m² valminud
35 000+ m² ehitamisel
32 000+ m² planeerimisel

80 000+ m²

Ärikinnisvara portfell

6 000+ m² valminud
9 000+ m² ehitamisel
67 000+ m² planeerimisel

10+

Aastat kogemust

4+

Auhinda kodukonkurssidelt

Everaus Kinnisvara

Everaus

Everaus Kinnisvara on ambitsioonikas kinnisvaraarendaja, kes tähistab tänavu oma **10. tegevusaastat**. 2015. aastal alustati esimese suuremahulise, enam kui 15 hektari suurusel maa-alal paikneva eramukvartali rajamisega Rae vallas, Uuesalus. Kuigi alustati eramutega, sisaldab portfell täna nii kortermaju, ridaelamuid, paarismaju kui ka büroohooneid, *stock-office*'id ja miniladusid.

Everaus Kinnisvara on tuntud energiatõhusate, omanäolise arhitektuuri ja mugava planeeringuga terviklike elu- ja ärikeskkondade arendajana. Ettevõte on **suunanäitaja ja trendilooja** ning ainus arendaja Eestis, kelle pea kõik valminud elamuarendused on pälvinud kõrge tunnustuse kodukonkurssidel.

Everaus Kinnisvara on mitmekesiseima portfelliga kinnisvaraarendaja. Kui elamukinnisvara projektid on mõeldud müügiks, siis ärikinnisvara arendatakse riskide hajutamiseks väljaüürimise eesmärgil **rahavooprojektidena** ning jäetakse enda omandisse.

Ettevõtte tugevuseks on **professionaalne ja pühendunud meeskond** ning **võimekus juhtida kogu arendustsüklit** alates planeeringumenetlusest kuni elamukinnisvara järelteeninduse ja ärikinnisvara halduseni välja.

10 tegevusaasta jooksul on loodud **terviklikke elukeskkondi** ligi 30 hektaril. Elamuarendusportfellis on seitse projekti veel enam kui 60 hektaril. Neli projekti on ehitamisel või ehituseks ettevalmistamisel ning kolm projekteerimisel või planeeringumenetluses. Ärikinnisvara arendus- ja üüriportfellis on kaheksa projekti hoonete kogupindalaga üle 80 000 m². Neist neli projekti on valmis ja välja üüritud ning neli on ehitamisel või planeeringumenetluses.

Everaus Kinnisvara väärtuspakkumine

Eristuv arhitektuur

Everaus Kinnisvara kaubamärgiks on eristuv ja kaasaegne arhitektuur, mis sulandub harmooniliselt ümbritseva keskkonnaga. Rajatavate hoonete arhitektuur pakub visuaalset naudingut ja rikastab avalikku ruumi. Eristuva arhitektuuriga kinnisvara on unikaalsuse tõttu ihaldusväärsem ja väärtuslikum.

Terviklik kontseptsioon

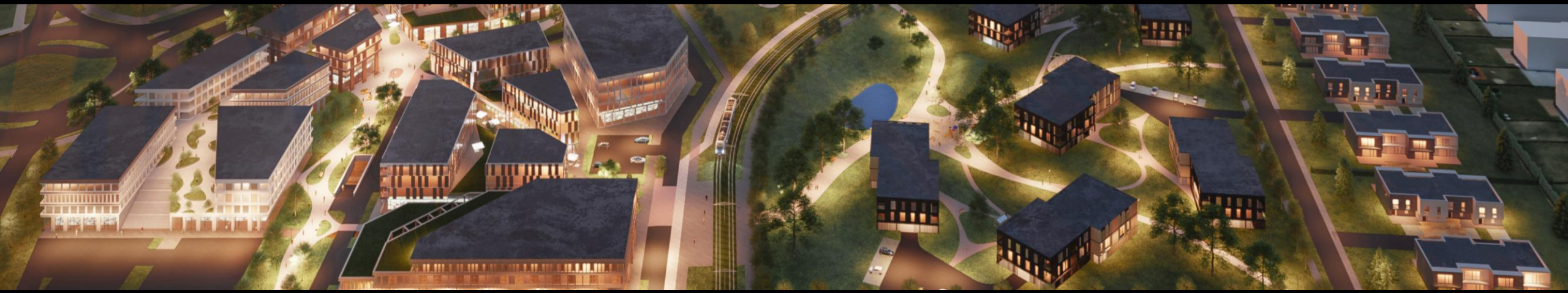
Everaus Kinnisvara tugevuseks on terviklik lähenemine ruumiloomesse. Ettevõte usub, et kodu algab kaugemalt kui välisuks ning meeldivat elukeskkonda peab pakkuma ka välisruum. Projektid hõlmavad rohe-, mängu- ja puhkealasid, mis soodustavad aktiivset elustiili, lõõgastumist ja kogukonnatunde teket.

Energiatõhusus

Everaus Kinnisvara rajab visuaalselt atraktiivseid, kasutajasõbralikke ja energiatõhusaid hooneid. Ettevõtte projektides kasutatakse kaasaegseid tehnoloogiaid ja materjale ning üldjuhul maakütet. Tulevikukindlad lahendused tagavad kõrge elukvaliteedi ja keskkonnasõbraliku elustiili.

Siseviimistlusvabadus

Ettevõte on loobunud tüüpilistest arendajapoolsetest siseviimistlus-pakettidest ning teinud turul pakutavate seast kvaliteetse ja mitmekesise valiku. Selle valiku raames saab klient valida ja kombineerida vastavalt individuaalsetele soovidele ja vajadustele, et luua tõeliselt unikaalne ja isikupärane kodu.



Auhinnatud projektid

Ruumiloome terviklikkus tähendab Everaus Kinnisvara jaoks seda, et ruum on nii esteetiliselt nauditav kui ka praktiline ja meeldiv kasutada

„Kaunis Kodu“ tiitliga pärjatud Keila Kodu kortermajad tegi piirkonnas unikaalseks just välisruum. Selle osaks oli haljastus, kuid lisaks ka majade vahele rajatud erinevate põõsastaimedega ääristatud jalakäiguteed istumisalade ja rattahoidlatega, multšikattega mänguväljak ning kogukonnaaed viljapuude ja istutuskastidega.

Everaus Kinnisvara usub, et sise- ja välisruumi terviklikkus loob head eeldused elukeskkonna väärtustamiseks ning naabrussuhete edendamiseks. Seda tõestab „Kaunis Kodu“ tiitliga pärjatud Lagedi Kodu kortermaja, kus aidati võsastunud ja ebaesteetilise üldmuljega alal taas ellu ärgata, inspireerides sellega elanikke kodu(aeda) hoidma ja kujundama. Sama kogeti korduvalt auhinnatud Uuesalu Kodus.

Erandiks pole ka tunnustatud Luige Kodude arendus, kus autovaba haljastatud promenaad, pergolad ja istumisalad ning boheemlaslik tiigiala loovad suurepärased võimalused kvaliteetaja veetmiseks koos pere ja naabritega. Oskuslikult kujundatud ühisalad toetavad kogukonnatunde tekkimist, luues koduse ja turvalise elukeskkonna nii lastele kui ka täiskasvanutele.

Ärikinnisvara

Everaus Kinnisvara portfell sisaldab ka traditsioonilisi äri- ja laohooneid, kuid eelkõige ollakse ärikinnisvara sektoris kõrgelt hinnatud oma *stock-office* äripindade ja miniladude tõttu.

Omanäolised *stock-office* äripinnad mikro- ja väikeettevõtjatele

2020. aastal ärikinnisvara turule tulles tajuti, et mikro- ja väikeettevõtjatele puudusid turul sobivad äripinnad, mis ühendaksid kontori, väikese lao, esinduspoe ja väiketootmise. Seejuures pidas Everaus Kinnisvara oluliseks, et rajatav hoone ei oleks lihtsalt laohoone, vaid esinduslik ja eristuva arhitektuuriga.

Esimene kontaktivaba täisautomaatne miniladude kompleks Eestis

2021. aastal minilao üüriteenusega turule tulles soovis Everaus Kinnisvara murda mälestuse rõsketest ja pimedatest keldriboksidest ning pakkuda kaasaegset sektori tehnoloogiliste arengutega kaasaskäivat hoiustamislahendust neile, kel kodus või kontoris hoiustamisruumi napib. Miniladude üüriteenuse eeliseks on ööpäevaringne kättesaadavus, inimkontaktivabadus ja täisautomatiseeritus. Pärast Haabersti minilaokompleksi valmimist saab Everaus Kinnisvarast Baltikumi suurim minilao üüriteenuse pakkuja, pakkudes kokku enam kui 675 miniladu.

Ärikinnisvara arendades tegeleb Everaus Kinnisvara teadlikult ka sellega, et ärikinnisvara projektid toetaksid kohalike elanike igapäevaelu ja elustiili kodukandis ning lisaksid piirkonda väärtust töökohtade ja kaupade-teenuste kaudu.

Võtmetöötajad

Janar Muttik

Asutaja | tegevjuht | juhatuse liige

- Tegutsenud kinnisvarasektoris 15+ aastat
- Ettevõtluskogemus 25+ aastat
- Magistrikraad strateegilise juhtimise erialal
- 35,5% osalus Everaus Kinnisvara AS-is

Janika Roots

Finantsjuht | juhatuse liige

- Tegutsenud raamatupidamise ja auditeerimise vallas 15+ aastat
- Magistrikraad ärirahanduse ja majandusarvestuse erialal

Kaur Kaasikmäe

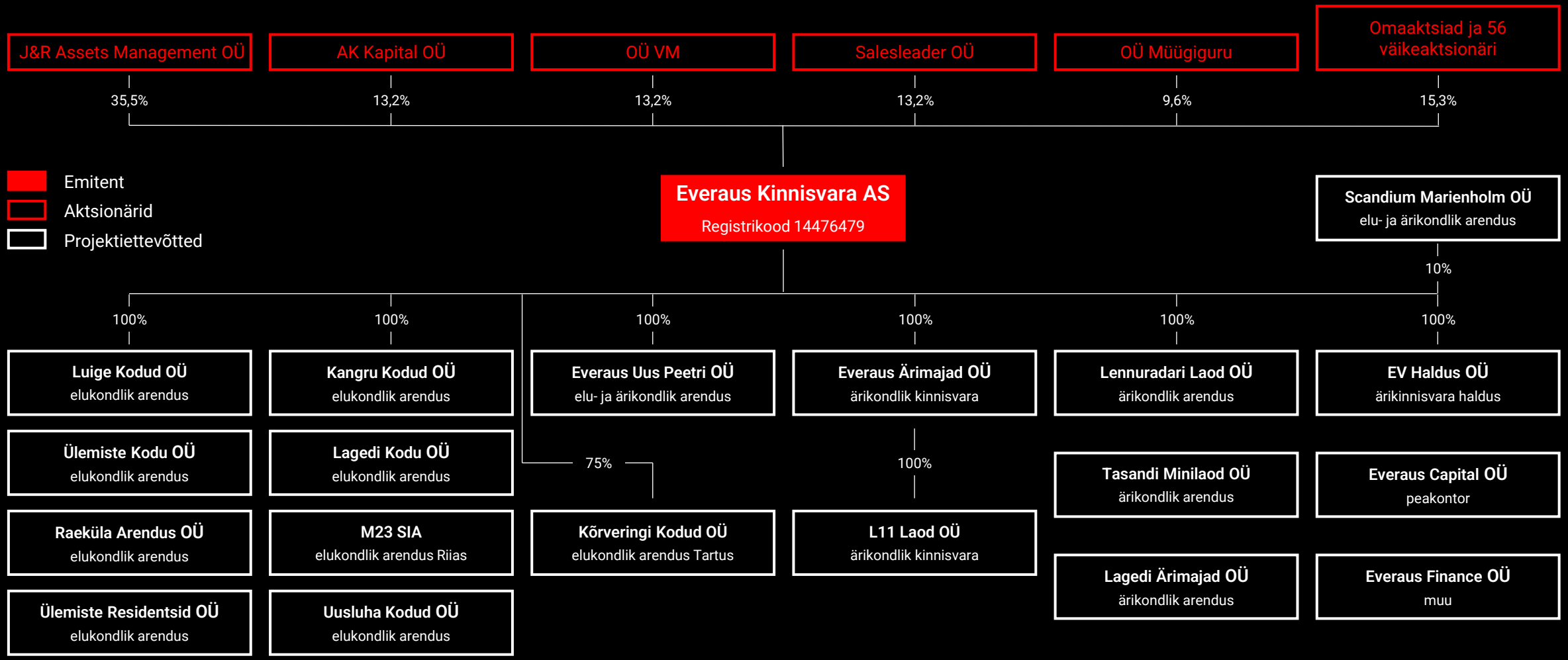
Arendusjuht | juhatuse liige

- Tegutsenud kinnisvarasektoris 20+ aastat
- Magistrikraad rahvusvahelise majanduse ja ärikorralduse erialal

Nõukogu liikmed

- **Andres Märtin** (13,2% osalus Everaus Kinnisvara AS-is)
- **Ranol Kaseväli** (13,2% osalus Everaus Kinnisvara AS-is)
- **Veiko Roos** (13,2% osalus Everaus Kinnisvara AS-is)
- **Riko Muttik** (PARiM asutaja ja tegevjuht)

Everaus Kinnisvara grupi struktuur*



* Seisuga 6. oktoober 2025

Everaus Kinnisvara AS finantsaruanded

Konsolideeritud bilanss, EUR k	2022[1]	2023[1]	2024[1]	06.2025[2,3]
Raha	691	821	422	2 406
Nõuded ja ettemaksed	1 400	1 597	419	629
Varud	2 893	3 543	16 160	22 074
Käibevarad	**4 984**	**5 961**	**17 001**	**25 109**
Investeeringud sidusettevõtjatesse	83	83	2	0
Nõuded ja ettemaksed	1 305	1 568	1 764	437
Kinnisvarainvesteeringud	11 612	22 329	26 632	24 761
Materiaalsed põhivarad	216	199	186	170
Põhivarad	**13 216**	**24 179**	**28 584**	**25 368**
KOKKU VARAD	**18 200**	**30 140**	**45 585**	**50 477**
Laenukohustised	3 234	9 328	7 652	10 458
Võlad ja ettemaksed	2 176	4 209	4 713	4 265
Lühiajalised kohustised	**5 410**	**13 537**	**12 365**	**14 723**
Laenukohustised	6 159	8 924	20 961	23 627
Muud pikaajalised kohustised	381	349	0	466
Pikaajalised kohustised	**6 540**	**9 273**	**20 961**	**24 093**
KOKKU KOHUSTISED	**11 950**	**22 810**	**33 326**	**38 816**
Aktsia- / osakapital	3	3	29	29
Oma aktsiad	0	0	0	-700
Reservid	3 700	3 700	5 700	5 700
Jaotamata kasum	2 547	3 620	6 530	6 632
Vähemusosalus	0	7	0	0
KOKKU OMAKAPITAL	**6 250**	**7 330**	**12 259**	**11 661**
KOKKU KOHUSTISED JA OMAKAPITAL	**18 200**	**30 140**	**45 585**	**50 477**

[1] Seisuga 31. detsember
[2] Seisuga 30. juuni
[3] Auditeerimata

Konsolideeritud kasumiaruanne, EUR k	2022	2023	2024	6k 2025[3]
Müügitulu	6 116	5 206	14 663	3 901
Muud äritulud	1 514	3 242	6 058	1
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 286	-4 968	-14 080	-2 891
Mitmesugused tegevuskulud	-473	-670	-1 477	-485
Tööjõukulud	-659	-866	-1 287	-355
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-71	-55	-52	-17
Muud ärikulud	-18	-5	-35	0
Ärikasum (kahjum)	**1 123**	**1 884**	**3 790**	**154**
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	0	875	745
Intressitulud	124	191	252	77
Intressikulud	-549	-959	-1 919	-872
Muud finantstulud ja -kulud	-123	0	-47	-2
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	**575**	**1 116**	**2 951**	**102**
Tulumaks	-1	0	0	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	**574**	**1 116**	**2 951**	**102**

Aruanded on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

2024. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande on auditeerinud Baker Tilly Baltics OÜ ning 2023. aasta konsolideeritud majandusaasta aruande KPMG Baltics OÜ.

Everaus Kinnisvara AS finantsaruanded on leitavad Emitendi kodulehelt: https://everaus.ee/aruanded-ja-borsiteated/.

Emitendil on piisavalt käibekapitali, et jätkata oma majandustegevust vähemalt 12 kuu jooksul pärast Emissiooni lõppemist.

Tulevikuväljavaade

	2025P	2026P	2027P
Müügitulu, EUR k	6 583	17 963	20 134
Elukondlik kinnisvara, tk	25	65	60
Ärikondlik kinnisvara, m²	5 800	9 600	11 300

Prognoosid aastateks 2025-2027 on koostatud käesoleva Ettevõtte Kirjelduse kuupäeva seisuga kehtivaks peetava makromajandusliku keskkonna ja eelduste alusel. Grupp tegutseb nii elamu- kui ka ärikinnisvara arendamisega. Ärikinnisvara arendatakse pikaajalise väljaüürimise eesmärgil, elamuarendused on aga mõeldud müügiks eraisikutele.

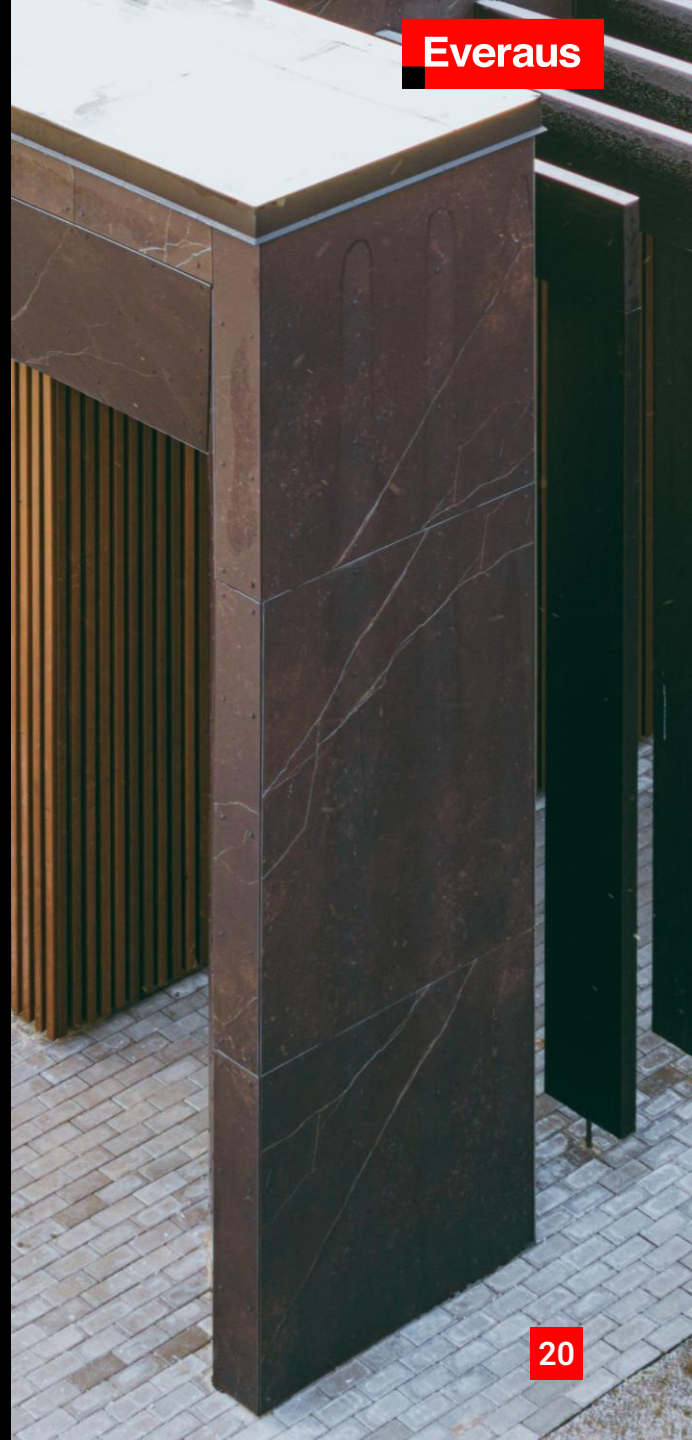
Ärihoonete segmendis kavatseb Grupp arendada üks kuni kaks uut ärihoonet aastas, mis aitab kaasa renditava pinna ja üüritulu järkjärgulisele kasvule prognoositava perioodi jooksul.

Elamusegmendis on suurem volatiilsus ja ebakindlus. 2025. aastal oodatakse tulu peamiselt 2024. aastal valminud ühikute müügist, samas kui suurem osa aasta jooksul sõlmitud uusi lepinguid on võlaõiguslepingud, mida ei anta sama perioodi jooksul asjaõiguslepingu alusel üle ja käsitletakse ettemüügina. Ostjate sissemaksed jäävad prognooside kohaselt vahemikku 2,5% kuni 10% lõplikust müügihinnast. 2025. aastal käivitati kaks suuremahulist elamuarendusprojekti, kust jooksvate rahavoogude tagamiseks saadakse tulu kruntide müügist. Elamuarenduse tulude olulist kasvu on oodata 2026. aasta teises pooles, kui projektid hakkavad valmima.

Võrreldes varasema prognoosiga on 2025. aasta müügitulu ja müüdavate elukondlike ühikute arvu korrigeeritud. Muudatus tuleneb eelkõige sellest, et alates teisest poolaastast tõusis käibemaksumäär, mis mõjutas tarbijate ostuotsuseid ja vähendas uute tehingute arvu kolmandas kvartalis. Müügimahtude korrigeerimine kajastab turu ajutist kohanemist uue maksukeskkonnaga ning ei mõjuta Grupi projektide pikaajalist tasuvust.

Prognoosid eeldavad, et üldine makromajanduslik keskkond püsib praeguste tingimustega võrreldav: geopoliitiline konflikt ei eskaleeru oluliselt, Eesti majandus on taastumas ja euribori intressimäära langustrend jätkub. Siiski mõjutavad elamukinnisvara müüki mitmed välised tegurid – sealhulgas geopoliitilised pinged, intressimäärade kõikumine, kinnisvarahinnad ja tarbijate kindlustunne – mis on Grupi kontrolli alt väljas. Seetõttu on elamusegmendi tuluprognoosid olemuselt ebakindlad ja võivad tegelikest tulemustest oluliselt erineda.

Potentsiaalsed investorid peaksid võtma teadmiseks, et käesolevas Ettevõtte Kirjelduses sisalduvad tulevikuprognoosid sisaldavad arvukalt teadaolevaid ja tundmatuid riske, ebamäärasusi ja teisi tegureid ning et tegelikud tulemused võivad oluliselt erineda prognoosides väljendatust.



Sisukord

Kokkuvõte

Everaus Kinnisvara tutvustus

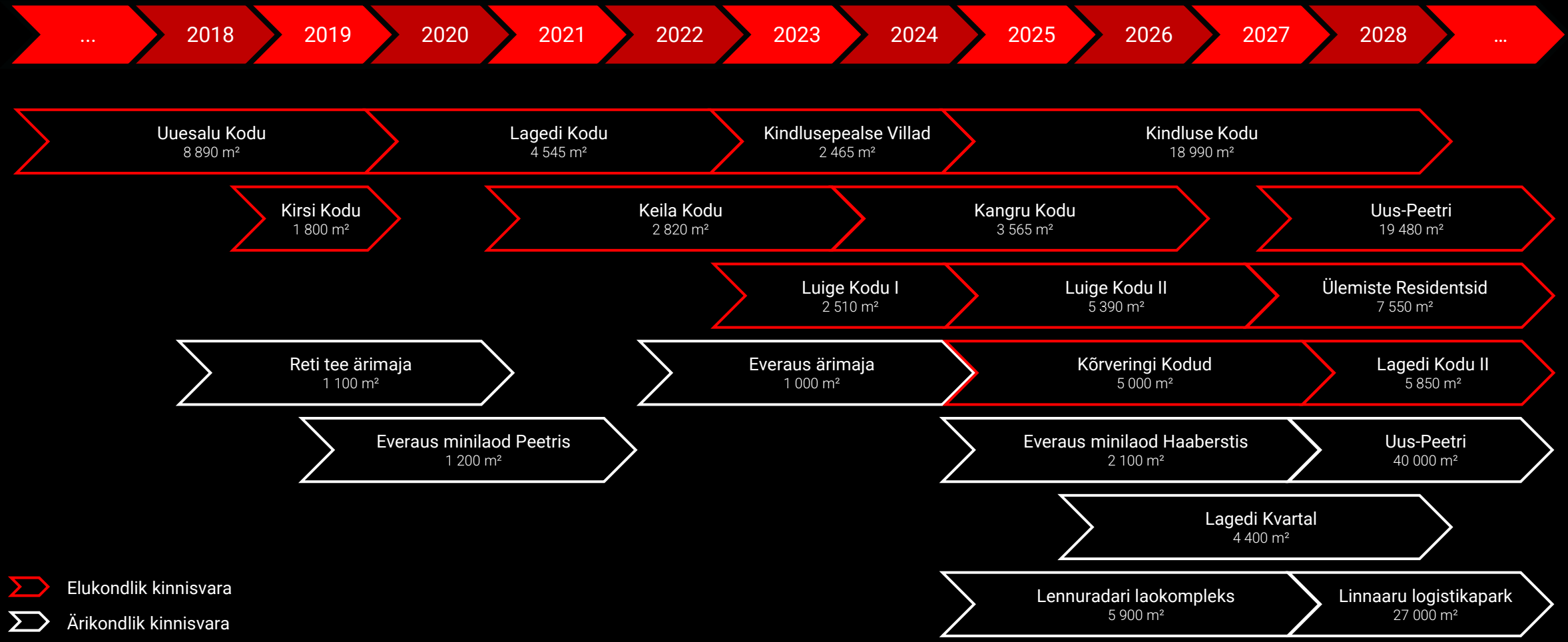
Everaus Kinnisvara projektid

Teave emissiooni kohta

Kontakt

Lisainfo

Ajajoon


...
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
...
Uuesalu Kodu
8 890 m²
Lagedi Kodu
4 545 m²
Kindlusepealse Villad
2 465 m²
Kindluse Kodu
18 990 m²
Kirsi Kodu
1 800 m²
Keila Kodu
2 820 m²
Kangru Kodu
3 565 m²
Uus-Peetri
19 480 m²
Luige Kodu I
2 510 m²
Luige Kodu II
5 390 m²
Ülemiste Residentsid
7 550 m²
Reti tee ärimaja
1 100 m²
Everaus ärimaja
1 000 m²
Kõrveringi Kodud
5 000 m²
Lagedi Kodu II
5 850 m²
Everaus minilaod Peetris
1 200 m²
Everaus minilaod Haaberstis
2 100 m²
Uus-Peetri
40 000 m²
Lagedi Kvartal
4 400 m²
Lennuradari laokompleks
5 900 m²
Linnaaru logistikapark
27 000 m²
Elukondlik kinnisvara
Ärikondlik kinnisvara

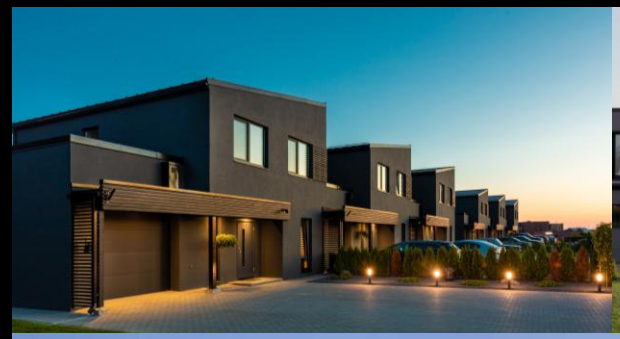
UUESALU KODU

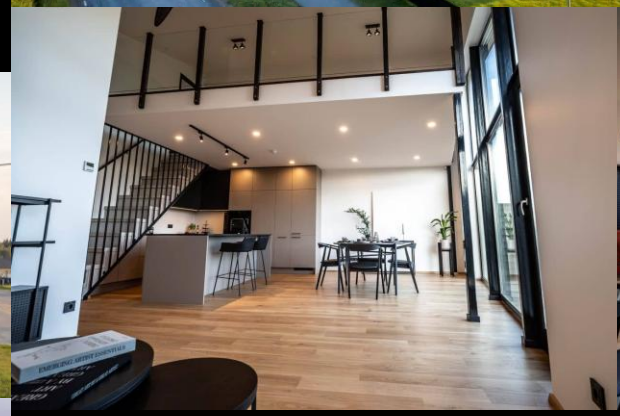
8 890 m² (70 ühikut) | eramud, eramukrundid, ridaelamud

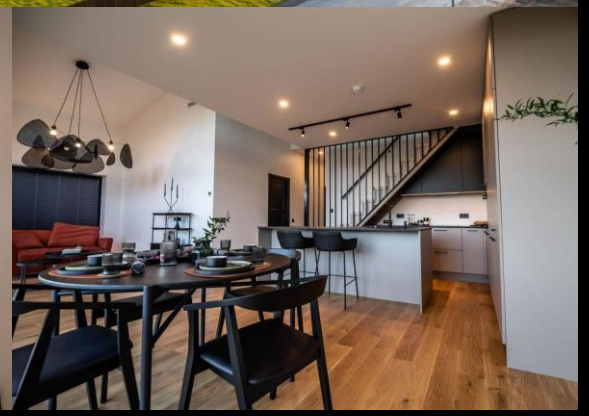
Asukoht: Uuesalu, Rae vald, Harjumaa

Periood: 2015–2019

Auhinnad: „Kaunis kodu 2021" ja „Moodne kodu 2018" – kaks eramut võitsid kodukonkursi peapreemiad







LAGEDI KODU

4 545 m² (49 ühikut) | ridaelamud, paarismajad, kortermaja

Asukoht: Lagedi, Rae vald, Harjumaa

Periood: 2020–2022

Auhinnad: „Kaunis kodu 2023" – kortermaja võitis kodukonkursi peapreemia

KEILA KODU

2 820 m² (52 ühikut) | kortermajad

Asukoht: Keila linn, Harjumaa

Periood: 2021–2023

Auhinnad: „Kaunis kodu 2023" – kortermajad võitsid kodukonkursi peapreemia

KINDLUSEPEALSE VILLAD

2 465 m² (14 ühikut) | eramud ja paarismajad

Asukoht: Järveküla, Rae vald, Harjumaa

Periood: 2023–2024

KIRSI KODU

1 800 m² (12 ühikut) | ridaelamud

Asukoht: Pildiküla, Rae vald, Harjumaa

Periood: 2019

LUIGE KODU I ETAPP

2 510 m² (28 ühikut) | ridaelamud

Asukoht: Luige, Kiili vald, Harjumaa

Periood: 2023–2024

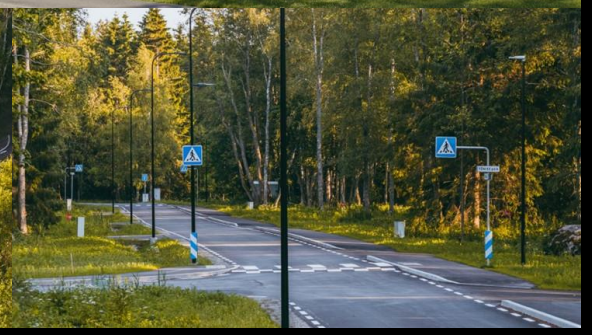
LUIGE KODU II ETAPP

5 390 m² (60 ühikut) | ridaelamud ja kortermajad

Asukoht: Luige, Kiili vald, Harjumaa

Periood: 2025–2027

Staatus: hoonete ehitus algas 2025 alguses



KANGRU KODU

3 565 m² (47 ühikut) | ridaelamud ja eramukrundid

Asukoht: Luige, Kiili vald, Harjumaa

Periood: 2024–2026

Staatus: infrastruktuur on valmis ja hoonete ehitus algab 2025

KINDLUSE KODU

18 990 m² (169 ühikut) | ridaelamud, paarismajad, eramud ja eramukrundid

Asukoht: Järveküla, Rae vald, Harjumaa

Periood: 2025–2028

Staatus: infrastruktuur on ehitamisel, I etapi hoonete ehitus algas augustis 2025

ÜLEMISTE RESIDENTSID

7 550 m² (46 ühikut) | ridaelamud, paarismajad, eramud

Asukoht: Järveküla, Rae vald, Harjumaa

Staatus: projekteerimisel

LAGEDI KODU II

5 850 m² (26 ühikut) | eramud

Asukoht: Lagedi, Rae vald, Harjumaa

Staatus: planeeringumenetluses

UUS-PEETRI KOMPLEKS

19 480 m² (350 ühikut) | ridaelamud, kortermajad (lisaks 40 000 m² teenindus- ja kaubanduspinda)

Asukoht: Peetri, Rae vald, Harjumaa

Staatus: planeeringumenetluses

Valminud ärikinnisvara projektid

2020. aastal siseneti riskide hajutamiseks ärikinnisvara turule ja hakati arendama väljaüürimise eesmärgiga ärihooneid. Tänaseks on rajatud Rae valda Peetrisse ja Järveküla kolm ärihoonet, millest ühes on täisautomatiseeritud üüriteenusega minilaod ja kahes funktsionaalsed *stock-office*'d ja muud äripinnad.

1 100 m² | *stock-office*, büroopinnad, külaliskorterid

Asukoht: Peetri, Rae vald, Harjumaa

Valmis: 2020

1 000 m² | *stock-office* ja büroopinnad

Asukoht: Järveküla, Rae vald, Harjumaa

Valmis: 2024

1 200 m² | minilaod

Asukoht: Peetri, Rae vald, Harjumaa

Valmis: 2021

Arendamisel olevad ärikinnisvara projektid

2024. aastal omandati Tallinna piiril Lennuradari teel asuv laokompleks, kuhu lisaks kolmele olemasolevale hoonele saab ehitada veel neli hoonet. Nelja hoone ehitusega alustati 2025. aasta suvel.

2025. aasta alguses alustati ka Haabersti minilaokompleksi ehitust, mille valmimise järel saab Everaus Kinnisvarast Baltikumi suurim (kokku enam kui 675 miniladu) minilao üüriteenuse pakkuja.

5 900 m² | 7-st hoonest koosnev *stock-office* ja laopindade kompleks

Asukoht: Lennuradari tee, Rae vald, Harjumaa

Staatus: kolm hoonet on valmis, nelja hoone ehitus on alanud – kaks hoonet valmivad 2025. aastal ja kaks 2026. aastal

Lisaks on Grupi ärikinnisvara portfellis kolm Rae vallas asuvat hoonestamata ärimaad:

LAGEDI KVARTAL
4 400 m² | teenindus- ja kaubanduspinnad
Staatus: ehitusluba väljastatud, planeeritav ehituse algus 2026

UUS-PEETRI
13,1 ha / 40 000 m² | teenindus- ja kaubanduspinnad
Staatus: planeeringumenetluses

LINNAARU LOGISTIKAPARK
7,5 ha / 27 000 m² | *stock-office* ja laopinnad
Staatus: planeeringumenetluses

2 100 m² | minilaod ja garaažiboksid

Asukoht: Haabersti, Tallinn

Staatus: hoone ehitus algas 2025. aasta alguses ning hoone valmib 2025. aastal

Laienemine Lätti

Osana oma strateegilisest kasvuplaanist plaanib Everaus Kinnisvara laiendada oma tegevust Läti turule.

Ettevõte on soetanud kinnistu Riia kesklinna, Daugava jõe paremale kaldale, ajaloolisest vanalinnast ida pool asuvasse väljakujunenud elamupiirkonda. Asukoht pakub suurepärast ligipääsu kesklinna, ühistranspordile ja olulistele teenustele.

Projektiga arendatakse 28 mikrokorterit kogupindalaga 1 040 m². Uus kortermaja pakub taskukohast eluaset tudengitele ja noortele spetsialistidele, samuti atraktiivset investeerimis-võimalust investoritele, kes otsivat stabiilset üüritootlust.

LATGALES TEE

1 040 m² (28 ühikut) | kortermaja

Asukoht: Latgales tee, Riia, Läti

Staatus: projekteerimisel

Laienemine Eestis

Everaus Kinnisvara laiendab oma tegevust Tartumaale Kõrveküla.

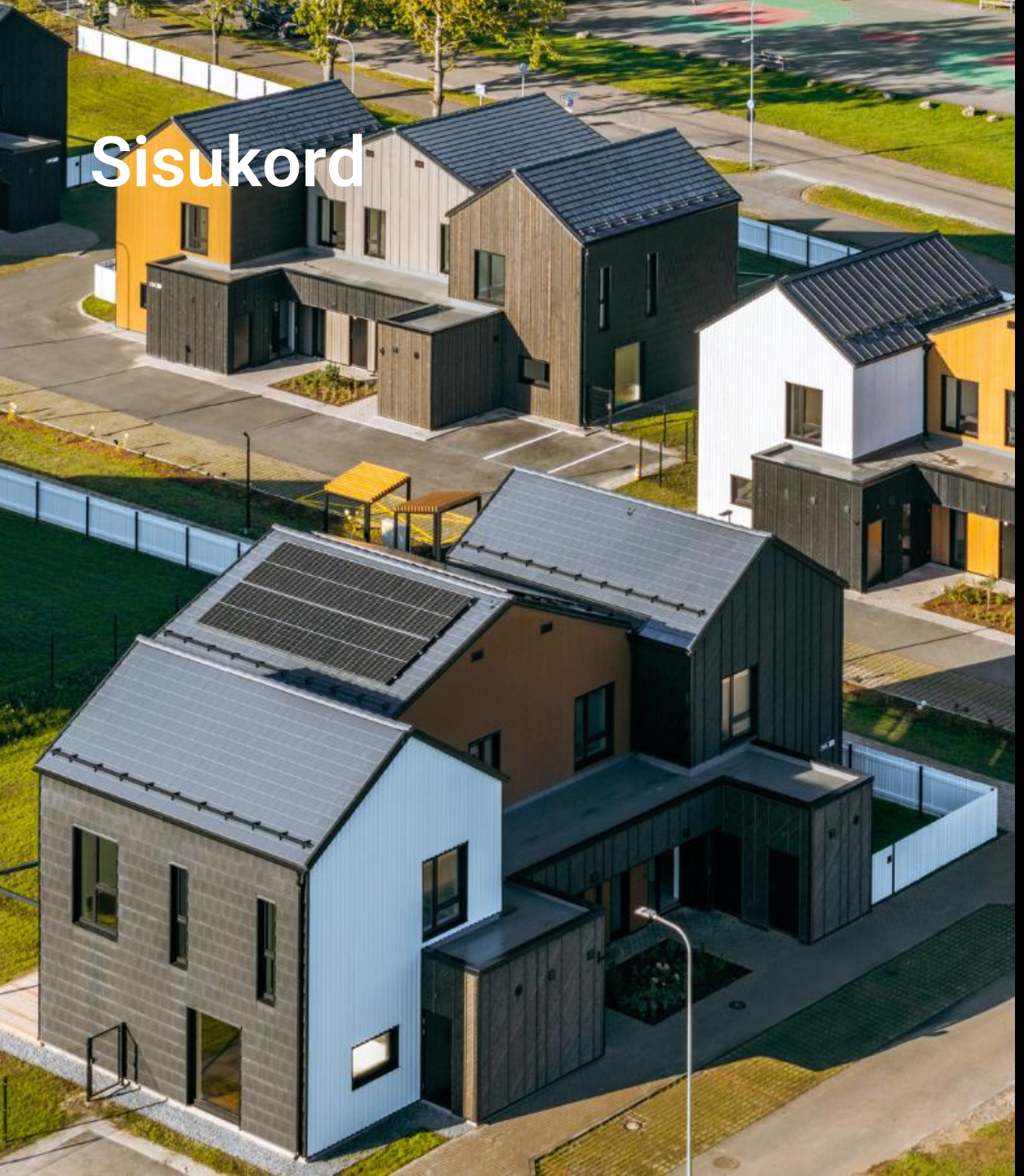
Kõrveküla on kiiresti arenev ja kõrgelt hinnatud elamupiirkond otse Tartu linna piiril. Kõrveküla pakub tasakaalu linnalähedu se ja roheluse vahel. Tänu heale infrastruktuurile ja tugevale kogukonnale on see suurepärane elukoht. Arenduse asukoht kooli ja lasteaia vahetus läheduses muudab selle eriti atraktiivseks peredele, kes väärtustavad turvalist elukeskkonda.

KÕRVERINGI KODUD

5 000 m² (90 ühikut) | kortermajad

Asukoht: Kõrveküla, Tartumaa

Staatus: käivad ettevalmistused ehitamisega alustamiseks



Sisukord

Kokkuvõte

Everaus Kinnisvara tutvustus

Everaus Kinnisvara projektid

Teave emissiooni kohta

Kontakt

Lisainfo

Võlakirjaemissiooni põhitingimused

Üldine informatsioon

Emitent	Everaus Kinnisvara AS
Registrikood	14476479
Väärtpaberi tüüp	Tagamata võlakiri
Pakkumise tüüp	Avalik pakkumine Eestis, Lätis ja Leedus
Nimiväärtus	1 000 eurot
Programmi maht	Kuni 8 miljonit eurot (seeriate kaupa)
Intressimaksed	Kvartaalsed
Ennetähtaegne lunastamine	• Kuni 2a pärast väärtuspäeva: N/A • Pärast 2a möödumist väärtuspäevast: osaline või täielik lunastamine, preemiata
Kovenandid	• Omakapitali määr ≥ 20% • LTC ≤ 75% • Piiratud dividendimaksed (≤30% aasta puhaskasumist) • Aruandluskohustus

Õiguslik ja korralduslik informatsioon

Korraldaja	AS Redgate Capital
Juriidiline nõustaja	Advokaadibüroo TRINITI OÜ
Registripidaja	Nasdaq CSD SE Eesti filiaal
Kauplemisele võtmine	First North Balti võlakirjade nimekirjas, Nasdaq Tallinn
Kohaldatav seadus	Eesti

2. seeria peamised tingimused

ISIN	EE0000002558
2. seeria maht	Kuni 3 miljonit eurot
Intressimäär	10% *p.a.*, 30E/360
Intressimaksed	Iga 22. jaanuar, 22. aprill, 22. juuli ja 22. oktoober
Võlakirja hind	1 000 eurot
Märkimisperiood	8.–17. oktoober 2025
Väärtuspäev	22. oktoober 2025
Esimene kauplemispäev	23. oktoober 2025
Lunastustähtaeg	22. oktoober 2028
Ennetähtaegse lunastamise kuupäev	Mistahes Emitendi määratud kuupäev pärast 22. oktoobrit 2027
Kaasatud vahendite kasutamine	Grupi edasise kasvu toetamiseks ning Luige Kodude, Kindluse Kodude, Kangru Kodude, Kõrveringi Kodude ja Lennuradari laokompleksi arendamise kaasfinantseerimiseks

Sihtturu kirjeldus

Instrumendi väljatöötaja sihtturg (MiFID II toote juhtimise põhimõtete kohaselt) hõlmab võrdseid vastaspooli, kutselisi investoreid ning jaekliente (koos asjakohasuse hindamisega). Toote levitamiseks sobivad kõik turustuskanalid. Investoritel peaks olema vähemalt keskmisel tasemel arusaam keerukatest finantsinstrumentidest (mitmekesine investeerimisportfell, aktiivne investeerimis- või kauplemistegevus); valmisolek kanda investeeritud kapitalilt võimalikku suurt kahjumit; mõõdukas riskitaluvus; ning investeerimishorisont ja investeerimiseesmärk, mis sobivad võlakirjade tingimustega.

Käesolevale tootele ei ole määratud negatiivset sihtturgu.

PRIIP põhiteabe dokumenti (KID) ei ole koostatud.

Võlakirjade märkimine (1)

Emissioon

Emitent kavatseb emiteerida kuni 8 000 Võlakirja kogunimiväärtusega kuni 8 000 000 eurot. Võlakirju emiteeritakse eraldi seeriatena Eestis, Lätis ja Leedus vastavalt tingimustele („Üldtingimused") ning iga seeria eritingimustele ("Lõplikud Tingimused").

Märkimiskorralduste esitamine

Võlakirjade märkimiseks vastavalt Üldtingimustele ja Lõplikele Tingimustele võib märkimiskorralduse („Märkimiskorraldus") esitada üksnes Lõplikes Tingimustes sätestatud ajavahemikus („Märkimisperiood"). Iga isik, kes esitab Märkimiskorralduse („Märkija"), võib võlakirju märkida ainult Lõplikes Tingimustes sätestatud hinnaga.

Võlakirjade märkimiseks Eestis peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD Eesti arveldussüsteemis. Sellise väärtpaberikonto saab avada mis tahes Nasdaq CSD kontohalduri juures. Täielik ja ajakohane nimekiri Nasdaq CSD kontohalduritest on kättesaadav järgmisel aadressil: https://nasdaqcsd.com/estonia/et/list-of-participants/. Märkimiskorralduse saab investor esitada oma kontohaldurile.

Võlakirjade märkimiseks Lätis või Leedus peab investor võtma ühendust Nasdaq Balti börsi liikmega, kes haldab investori väärtpaberikontot ning esitama Märkimiskorralduse vormis, mida see finantsasutus aktsepteerib. Nasdaq Balti börsi liikmete nimekiri on saadaval Nasdaq Balti veebilehel: https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/members.

Märkija vastutab selle eest, et kogu Märkimiskorralduses esitatud teave on täpne ja täielik. Emitendil on õigus tagasi lükata iga Märkimiskorraldus, mis on ebatäpne, mittetäielik või mis ei ole nõuetekohaselt täidetud või esitatud Märkimisperioodi jooksul vastavalt Lõplikes Tingimustes sätestatud tingimustele.

Märkimiskorralduste esitamine esindajakontode kaudu

Investor võib Märkimiskorralduse esitada esindajakonto kaudu ainult siis, kui ta volitab esindajakonto omanikku kirjalikult avaldama Nasdaq CSD-le ja Emitendile Märkija isiku, isiku- või registrikoodi ja aadressi. Esindajakontode kaudu esitatud Märkimiskorraldusi, mille puhul ei ole eespool nimetatud teavet avalikustatud, ei võeta arvesse.

Märkimiskorralduse esitamisega iga Märkija:

- kinnitab, et on tutvunud Üldtingimustega ja Lõplike Tingimustega, need on talle arusaadavad ning Märkimiskorralduse esitamisega nõustub nende tingimuste kehtivusega;
- aktsepteerib, et Märkimiskorralduses märgitud võlakirjade arv loetakse maksimaalseks arvuks, mida Märkija soovib omandada, ning et Märkijale võidakse jaotada vähem (kuid mitte rohkem) võlakirju, kui ta on märkinud;
- kohustub omandama kõik temale jaotatud võlakirjad ja nende eest tasuma;
- volitab ja annab korralduse kontohaldurile, kelle kaudu Märkimiskorraldus esitatakse, ning Emitendile korraldada tehingu arveldus Märkija nimel ning edastada vajalikus ulatuses tehingu arvelduseks vajalikku teavet;
- võtab teadmiseks, et võlakirjade avalik pakkumine ei ole pakkumus ning et Märkimiskorralduse esitamine ei tähenda pakkumuse vastuvõtmist ega too kaasa lepingu sõlmimist võlakirjade müügiks või võõrandamiseks Emitendi ja Märkija vahel;
- volitab Emitenti koos kõigi Emitendi poolt selleks otstarbeks kaasatud teenusepakkujatega töötlema, edastama ja vahetama tema isikuandmeid ning Märkimiskorralduses sisalduvat teavet Märkimisperioodi jooksul ja/või pärast Märkimisperioodi, kui see on vajalik emissioonis osalemiseks, Märkimiskorralduse vastuvõtmiseks või tagasilükkamiseks ning Tingimuste ja Emitendi kohustuste täitmiseks;
- kinnitab, et tema suhtes ei kohaldu õigusaktid (sh ühegi muu jurisdiktsiooni õigusaktid), mis keelaksid Märkimiskorralduse esitamise või võlakirjade jaotamise, üleandmise või omandamise tema poolt või tema kasuks, ning kinnitab, et tal on õigus esitada Märkimiskorraldus.

Võlakirjade märkimine (2)

Võlakirjade eest tasumine

Märkimiskorralduse esitamisega annab Märkija institutsioonile, kes peab Märkija väärtpaberikontoga seotud arvelduskontot, volituse ja korralduse broneerida summa, mis vastab Märkimiskorralduses märgitud võlakirjade arvule korrutatuna Lõplikes Tingimustes sätestatud võlakirja hinnaga. Kui arvelduskontol ei ole piisavalt vahendeid, siis Märkimiskorraldust ei edastata.

Võlakirjade jaotamine

Ülemärkimise korral jaotatakse Võlakirjad Märkijatele, kes on esitanud oma Märkimiskorralduse Märkimisperioodi jooksul, proportsionaalselt või muude jaotamispõhimõtete alusel vastavalt järgmistele põhimõtetele:

- Kõiki Märkijaid koheldakse võrdselt. Samas võib Emitent sõltuvalt Märkijate arvust ja huvist emissiooni vastu kehtestada ühele Märkijale jaotatavate Võlakirjade minimaalse ja maksimaalse arvu.
- Emitendil on õigus rakendada erinevaid jaotuspõhimõtteid jaeinvestorite ja institutsionaalsete investorite gruppide vahel. Märkijatele ei reserveerita eraldi seeriat sõltuvalt riigist, kus emissioon toimub. Kõigis riikides, kus emissioon läbi viiakse, kohaldatakse Märkijatele samu jaotuspõhimõtteid.
- Emitendil on õigus eelistada Emitendi või seotud ettevõtete töötajaid ja juhtkonna liikmeid.
- Emitendil on õigus eelistada Märkijaid, kes on ostnud Emitendilt või Emitendiga seotud ettevõttelt eluaseme, tingimusel, et vastav ostutehing on enne Märkimiskorralduse esitamist registreeritud Emitendi veebilehel https://everaus.ee/investorile/ ning Emitent on selle registreeringu aktsepteerinud.
- Emitendil on õigus eelistada Märkijaid, kes on andnud laenu Emitendile või Emitendiga seotud ettevõttele.
- Emitendil on õigus eelistada Emitendi aktsionäre.
- Ühe Märkija poolt esitatud Märkimiskorraldused liidetakse jaotuse määramise eesmärgil kokku.
- Iga Märkija, kellel on õigus saada Võlakirju, saab täisarvu Võlakirju. Vajadusel ümardatakse Võlakirjade arv lähima täisarvuni.

Jaotamisprotsessi tulemused kuulutatakse välja järgmisel tööpäeval pärast Märkimisperioodi lõppu, kasutades First Northi infosüsteemi ja Emitendi veebilehte.

Emissiooni arveldus

Väärtuspäeval kantakse jaotatud Võlakirjad Märkija väärtpaberikontole „väärtpaberiülekanne makse vastu“ põhimõttel, kus omandiõigus läheb üle koos ülekandega. Kui Märkija on esitanud mitu korraldust erinevate kontode kaudu, jaotatakse Võlakirjad proportsionaalselt nende kontode vahel, vajadusel ümardades.

Raha tagastamine

Kui kõik või osa Võlakirjadest tühistatakse, Märkimiskorraldus jäetakse rahuldamata või jaotatakse taotletust vähem Võlakirju, vabastatakse reserveeritud rahasumma ülejääk vastava finantseerimisasutuse poolt. Emitent ei vastuta rahasumma vabastamise ajastuse ega kinnipeetud rahasummalt arvestatavate intresside eest.

Võlakirjaemissiooni tühistamine

Emitendil on õigus oma äranägemise järgi tühistada kõik või osa Võlakirjadest, sealhulgas märkimata osad, igal ajal enne Märkimisperioodi lõppu. Tühistamine kuulutatakse välja First Northi infosüsteemi ja Emitendi veebilehe kaudu. Pärast tühistamise väljakuulutamist loetakse kõik õigused ja kohustused seoses tühistatud osaga lõppenuks. Kui emissioon tühistatakse täielikult, siis Võlakirju ei emiteerita ja reserveeritud rahasummad vabastatakse. Emitent ei vastuta investoritele tekkida võivate kahjude või kulude eest seoses emissiooni tühistamisega.

Ülevaade riskidest (1)

Äritegevusega seotud riskid

Grupi tegevus ja finantstulemused sõltuvad kolmandatest osapooltest töövõtjatest ja partneritest ning nende suutlikkusest täita lepingulisi kohustusi.

Grupp tegeleb kinnisvaraarendusega, kuid ei ole ehitusettevõte. Seetõttu kasutab Grupp arendusprojektide planeerimisel ja ehitamisel kolmandatest osapooltest teenusepakkujaid. Kui Grupp ei suuda sõlmida või säilitada ehitus- ja projekteerimislepinguid vastuvõetavatel tingimustel või kui kolmandad osapooled ei suuda täita oma kohustusi vastavalt lepingu tingimustele või kehtivatele õigusaktidele, võib see põhjustada täiendavaid kulusid, rahalisi kahjusid või kõrvalekaldeid prognoositud finantstulemustest. Seega on Grupi tegevuse tulemuslikkus tihedalt seotud töövõtjate ja partnerite võimekusega täita lepingulisi kohustusi. Viivitused ehitustööde valmimisel võivad kaasa tuua täiendavaid kulusid, mida ei pruugi olla võimalik vastavatelt osapooltelt sisse nõuda. Töövõtjate või partnerite kohustuste täitmata jätmine võib avaldada olulist negatiivset mõju Grupi mainele, finantstulemustele ja kogu tegevusele. Lõppkokkuvõttes võib see mõjutada Emitendi suutlikkust täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees ning mõjutada Võlakirjade väärtust ja likviidsust.

Grupi tegevus sõltub tema suutlikkusest kaasata kapitali Grupile vastuvõetavatel tingimustel.

Kinnisvaraarendus on kapitalimahukas valdkond, mis nõuab pidevaid ja ulatuslikke investeeringuid. Enne kinnisvaraprojektide müügist või rentimisest tulu teenimist peab Grupp rahastama maa soetamist, projekti planeerimist ja arendamist, ehitustegevust ja kõiki muid arendusprotsessi etappe. Sellest tulenevalt esineb risk, et Grupp ei pruugi alati suuta tagada vajalikku rahastust soodsatel tingimustel või üldse. Grupi võimet saada rahastust võivad mõjutada erinevad tegurid, sealhulgas üldine majandus- ja turuolukord, krediidi kättesaadavus, intressimäärade tase ning finantsasutuste laenupoliitika, millest mitmed tegurid on Grupi kontrolli alt väljas. Kui vajalikku kapitali ei õnnestu piisavas mahus või sobivatel tingimustel kaasata, võib see piirata Grupi suutlikkust omandada või ellu viia arendusprojekte, mis võib omakorda avaldada negatiivset mõju tegevusmahtudele ja seeläbi ka finantstulemustele ning Emitendi suutlikkusele täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees.

Esineb geograafilise kontsentratsiooni risk. Praegu on Grupi tegevus keskendunud Eestisse, Rae ja Kiili valdadesse.

Turuhäired, muutused kohalike omavalitsuste poliitikas ja protseduurides või nõudluse langus piirkondades, kus Grupp tegutseb, võivad oluliselt ja negatiivselt mõjutada Grupi arendustegevuse mahtu või pikendada arendusprojektide ajakavasid, mis omakorda võib vähendada Grupi tegevusmahtu ja tulubaasi.

Geograafilise riski maandamiseks, turuulatuse laiendamiseks ja ärimahu suurendamiseks on Grupp omandanud arenduskinnistu Riias, Lätis. Grupp peab Riiat kõrge potentsiaaliga turuks, mis aitab vähendada geograafilist kontsentratsiooniriski. Siiski on Riia Grupi jaoks uus turg ja selle turuga seotud riskid ei pruugi olla täielikult hinnatud ega mõistetud. Samuti puudub Grupil antud jurisdiktsioonis tegutsemiskogemus. Seega toob uuele turule sisenemine kaasa ebamäärasuse, mis ei pruugi olla piisavalt hinnatud ja mis võib avaldada negatiivset mõju Grupi finantstulemustele.

Grupp tegutseb nii elamu- kui ka ärikinnisvara segmentides, millest mõlemaga kaasnevad oma spetsiifilised riskid.

Kuigi ärikinnisvara segment pakub elamuarendusega võrreldes stabiilsemaid pikaajalisemaid rahavoogusid, sõltub selle jätkusuutlikkus Grupi suutlikkusest äripinnad edukalt välja üürida ja säilitada kõrget täituvust. Kui üürnikke ei suudeta leida, üüriperioode ei pikendata või üürilepingud lõpetatakse ennetähtaegselt, võib see negatiivselt mõjutada Grupi üüritulu ja rahavoogusid. Lisaks konkureerivad ärikinnisvaraturul nii uued kui ka renoveeritud võrreldavate omadustega pinnad. Konkurendid võivad meelitada potentsiaalseid üürnikke, pakkudes madalamaid üürihindu, üürivabu perioode või muid soodsaid üüritingimusi. Selliste alternatiivide tekkimine võib sundida Gruppi tegema järeleandmisi, näiteks pakkuma allahindlusi või paindlikumaid üüritingimusi, mis võib vähendada kasumlikkust. Elamukinnisvara segment on aga tundlik turunõudluse kõikumise suhtes, mida võivad mõjutada ostjate maksevõime, intressimäärade tase ja laiem makromajanduslik olukord.

Igasugused negatiivsed arengud kinnisvaraturul ja piirkondades, kus Grupp tegutseb, võivad negatiivselt mõjutada müügi- ja üürihindu ning tehingute mahtu. Mõlemas segmendis võib Grupi suutmatus reageerida konkurentsisurvele või muutuvatele üürnike ja ostjate nõudmistele põhjustada tulude vähenemist, finantstulemuste nõrgenemist ja lõppkokkuvõttes mõjutada Emitendi suutlikkust täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees ning mõjutada Võlakirjade väärtust ja likviidsust.

Grupi tulemuslikkus sõltub võtmetöötajatest ja nende pädevusest.

Grupi äriline edu ja suutlikkus viia ellu kasvueesmärke sõltuvad suurel määral juhtkonna ja teiste võtmetöötajate pädevusest, kogemustest ja tehtavatest otsustest. Grupi tulemuslikkus sõltub spetsialistidest, kellel on erialane kompetents arenduse, finantseerimise ning investeerimis- ja muude tegevuste juhtimise valdkondades. Võtmetöötajate kaotamine, nende võimalik tööle asumine konkurentide juures või suutmatus värvata ja hoida teisi kvalifitseeritud spetsialiste võib avaldada märkimisväärset negatiivset mõju Grupi juhtimisvõimekusele, igapäevategevusele, finantstulemustele ja üldisele finantsseisundile. See võib omakorda mõjutada Emitendi võimet täita nõuetekohaselt oma kohustusi võlakirjaomanike ees, samuti Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

*Võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad mitmed riskid. Iga potentsiaalne investor peaks hoolikalt läbi kaaluma võlakirjadesse investeerimise, Grupi majandustegevuse ja sektoriga seotud riskid. Käesolevas dokumendis on välja toodud peamised riskid, mis seonduvad Grupi tegevuse ja võlakirjade emiteerimisega. Tegemist ei ole ammendava loeteluga – Gruppi, selle finantsseisundit ja Võlakirju võivad mõjutada ka muud riskid. Samuti võivad praegu teadmata või ebaoluliseks peetavad riskid mõjutada Grupi äritegevust, finantsseisundit ja Emitendi võimet Võlakirjad lunastada. Kui mõni käesolevas dokumendis nimetatud või nimetamata risk realiseerub, võib investeeringu väärtus väheneda ning investor võib kaotada osa või kogu oma investeeritud kapitali.

Ülevaade riskidest (2)

Gruppi mõjutavad kinnisvaraprojektide planeerimise ja ehitamisega seoses regulatiivne risk ja lubadega seotud risk.

Grupi arendused on erinevates staadiumites: osa on soetamisel, osa projekteerimisel ja osa ehitamisel. Ehitustegevust reguleeritakse mitme seaduse ja haldusakti alusel. Lisaks nõuab kinnisvara arendamine ja ehitamine mitmesuguste riiklike ja kohalike omavalitsuste poolt väljastatavate lubade, kooskõlastuste ja kinnituste olemasolu. Kui vastavad asutused leiavad, et Grupp või tema lepingupartnerid ei ole järginud kehtivaid seadusi, regulatsioone või tingimusi, võib see kaasa tuua õiguslikke ja mainet kahjustavaid tagajärgi, sealhulgas trahve, karistusi või kriminaal- ja tsiviilvastutust. Lisaks võivad viivitused vajalike lubade, kinnituste või muude kooskõlastuste saamisel – või nende väljastamisest keeldumine – lükata ehitustegevuse algust või arendusprojektide valmimist esialgsest planeeritud ajakavast edasi. Nimetatud asjaolud võivad avaldada olulist negatiivset mõju Grupi tegevusele, finantsseisundile ja arendusprojektidele ning kahjustada Emitendi suutlikkust täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees, samuti Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid

Grupi kinnisvaraarendustegevuse tulemuslikkust võib oluliselt mõjutada kinnisvaraturu tsüklilisus.

Kinnisvaraturg on olemuselt tsükliline ja kinnisvaraarendajate kasumlikkus kaldub kõikuma vastavalt üldisematele majandustrendidele. Majanduse aeglustumise perioodidel võivad arendajate tulud väheneda – näiteks võib tekkida vajadus müüa kinnisvara oodatust madalama hinnaga või esineda raskusi ehitustegevuseks saadud laenude teenindamisel. Isegi kui turu volatiilsus ei mõjuta oluliselt Grupi suutlikkust viia oma arendusprojektid lõpule, mängivad kinnisvarahindade muutused – mida mõjutavad makromajanduslikud tegurid, intressimäärad, inflatsiooniootused ja muud välised mõjud – Grupi tulude kujunemisel olulist rolli. Kui projekti valmimise ajaks on kinnisvarahinnad oluliselt langenud, võib Grupp olla sunnitud müüma oma arendusi oodatust madalama hinnaga, mis mõjutab negatiivselt Grupi finantsseisundit ja tulemuslikkust. Vastupidiselt võivad soodsad makromajanduslikud tingimused suurendada turukonkurentsi, mis võib omakorda viia ehitusmaterjalide kallinemise ja kättesaadavuse vähenemiseni. Oodatust suuremad ehituskulud võivad takistada Grupi projektide valmimist algselt prognoositud kasumimarginaaliga, mis mõjutab negatiivselt finantstulemusi ja -seisundit. See võib negatiivselt mõjutada Emitendi suutlikkust täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees, samuti Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Kinnisvaraarendusega seotud äritegevus on seotud regulatiivsete, maksu- ja keskkonnariskidega.

Grupp tegutseb mitmes jurisdiktsioonis, kus võivad muutuda maksualased nõuded. Sellised muudatused on sageli poliitiliselt ajendatud ja seetõttu raskesti prognoositavad. Muudatused kohaldatavates maksudes võivad avaldada olulist negatiivset mõju Grupi majandustulemustele. Lisaks Grupi äritegevuse mõjutamisele võivad maksukeskkonna muutused – eriti need, mis puudutavad investeerimistulu maksustamist – mõjutada oluliselt ka investorite jaoks Võlakirjadesse tehtud investeeringute kasumlikkust. Kinnisvaraarendust reguleerivad ka keskkonnakaitsealased seadused ja määrused, mis võivad ajas muutuda. Arvestades keskkonnaregulatsioonide kasvavat tähtsust, võivad need nõuda Grupilt oodatust suuremaid investeeringuid, et tagada vastavus nõuetele, vähendades seeläbi Grupi arendusprojektide üldist kasumlikkust.

Kinnisvaraarendus on väga konkurentsitihe valdkond, mis võib negatiivselt mõjutada Grupi finantstulemusi.

Kinnisvaraarenduse konkurentsitihe olemus toob kaasa mitmed riskid. Üks neist riskidest on ehitusmaterjalide nõudluse märkimisväärne kasv, mis võib põhjustada viivitusi arendusprojektide lõpuleviimisel. Sellised viivitused võivad põhjustada lisakulutusi ja mõjutada negatiivselt Grupi tegevuse kasumlikkust. Tihe konkurents võib kaasa tuua ka elamute ülepakkumise turul. Sellisel juhul võivad kinnisvarahinnad langeda ning Grupp võib olla sunnitud müüma oma arendusi algselt planeeritust madalama hinnaga. See omakorda vähendaks arendusprojektide tulusid ja mõjutaks negatiivselt Grupi üldist finantsseisundit. Kõrge konkurentsi keskkond, milles Grupp tegutseb, võib mõjutada Grupi võimet säilitada turuosa, viia projekte kasumlikult ellu ja saavutada planeeritud kasvueesmärgid, mis omakorda võivad negatiivselt mõjutada Grupi tulemusi ja kasumlikkust. See võib omakorda mõjutada Emitendi suutlikkust täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees ning mõjutada Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Grupi äritegevus elamuarenduse segmendis on mõjutatud pangafinantseerimise kättesaadavusest ja tarbijakäitumisest.

Grupp teenib tulu elamukinnisvara müügist eraisikutele. Seetõttu sõltub selle segmendi tulemuslikkus mitmest tegurist, mis ei ole Grupi mõju all, sealhulgas hüpoteeklaenude kättesaadavusest, tarbijate kindlustundest ja käitumisest, töötuse määrast ning muudest makromajanduslikest näitajatest sihtturgudel. Majanduslanguse või krediidikahjumite kasvu korral võivad kommertspangad karmistada oma krediidipoliitikat, kehtestada rangemad tingimused või vähendada rahastamise kättesaadavust. Sellised arengud võivad piirata hüpoteeklaenude kättesaadavust, mis võib vähendada nõudlust Grupi elamuarenduste järele ning mõjutada negatiivselt Grupi tulusid ja finantstulemusi. See võib kahjustada Emitendi suutlikkust täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees ning Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

*Võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad mitmed riskid. Iga potentsiaalne investor peaks hoolikalt läbi kaaluma võlakirjadesse investeerimise, Grupi majandustegevuse ja sektoriga seotud riskid. Käesolevas dokumendis on välja toodud peamised riskid, mis seonduvad Grupi tegevuse ja võlakirjade emiteerimisega. Tegemist ei ole ammendava loeteluga – Gruppi, selle finantsseisundit ja Võlakirju võivad mõjutada ka muud riskid. Samuti võivad praegu teadmata või ebaoluliseks peetavad riskid mõjutada Grupi äritegevust, finantsseisundit ja Emitendi võimet Võlakirjad lunastada. Kui mõni käesolevas dokumendis nimetatud või nimetamata risk realiseerub, võib investeeringu väärtus väheneda ning investor võib kaotada osa või kogu oma investeeritud kapitali.

Ülevaade riskidest (3)

Makromajandusliku või geopoliitilise keskkonna halvenemine võib oluliselt kahjustada Grupi finantsseisundit ja majandustulemusi.

Grupi tegevusvaldkondi mõjutavad laiemalt majanduslikud ja geopoliitilised arengud. Jätkuvad konfliktid Ukrainas ja Iisraelis, võimalik poliitiline ebastabiilsus Venemaal, uute sanktsioonide kehtestamine Venemaale ja Valgevenele, püsivad tarneahela häired ja kõrge inflatsioon põhjustavad jätkuvat ebakindlust nii ülemaailmses kui ka Eesti majanduskeskkonnas. Need tegurid suurendavad pikaajalise majanduslanguse riski. Käesoleva Ettevõtte Kirjelduse koostamise ajal jätkub sõda Ukrainas, mille kestus ja tagajärjed, sealhulgas eskaleerumise või piirkondliku laienemise võimalus, on endiselt ettearvamatud.

Lisaks on Donald Trumpi hiljutine tagasivalimine Ameerika Ühendriikide presidendiks toonud kaasa täiendava geopoliitilise ebakindluse. Tema administratsiooni esimesed poliitilised sammud on juba tekitanud pingeid rahvusvahelistes suhetes ning edasised nihked Ameerika Ühendriikide välis-, majandus- ja kaubanduspoliitikas võivad avaldada laiaulatuslikku mõju maailmaturgudele ja poliitilisele stabiilsusele. Arvestades, et Grupi tegevus on peamiselt koondunud Eestisse, võivad negatiivsed arengud Eesti majanduses mõjutada Gruppi ebaproportsionaalselt rohkem kui geograafiliselt hajutatuma tegevusega ettevõtteid. Kuigi Grupp jälgib tähelepanelikult nii kohaliku kui ka rahvusvahelise turu trende, ei ole tulevaste majanduslike või poliitiliste arengute ajastust, ulatust ega mõju võimalik täpselt prognoosida. Need tegurid võivad negatiivselt mõjutada Emitendi suutlikkust täita oma kohustusi võlakirjaomanike ees, samuti Võlakirjade atraktiivsust ja likviidsust.

Võlakirjade ja emissiooniga seotud riskid

Investeerimine Võlakirjadesse ei pruugi sobida igale investorile.

Iga potentsiaalne investor peab hoolikalt hindama Võlakirjadesse investeerimise sobivust arvestades oma individuaalset olukorda. Investoril peaks olema piisavalt teadmisi ja kogemusi, et hinnata sellise investeeringu võimalikke riske ja oodatavat tootlust ning mõista sellega kaasnevaid õiguslikke ja finantsilisi mõjusid. Investor peaks põhjalikult läbi vaatama kogu Võlakirjade Tingimustes esitatud teabe ja olema võimeline hindama, kuidas selline investeering sobib tema investeerimisportfelli, sealhulgas võimalikku mõju finantsseisundile ja likviidsusele. Lisaks peab investor olema valmis kandma võlakirjadesse investeerimisega seotud rahalisi riske, sealhulgas potentsiaalset osalist või täielikku kapitali kaotust. Teatud investorite, eelkõige reguleeritud üksuste suhtes võivad kehtida õiguslikud või sisemised piirangud sellist laadi investeeringute tegemisel. Seetõttu peaks investor veenduma, et tal on vastavalt kehtivatele seadustele ja regulatsioonidele õigus Võlakirjadesse investeerida.

Võlakirjade hind võib kõikuda ning aktiivse või likviidse järelturu olemasolu ei ole tagatud.

Võlakirjad on kaubeldavad Nasdaq Tallinna korraldataval alternatiivturul First North, mis on mitmepoolne kauplemissüsteem ja mitte reguleeritud väärtpaberiturg. Kuigi võlakirjad on kaubeldavad, ei pruugi kujuneda aktiivne ja likviidne järelturg või kui see tekib, ei pruugi see püsida. Võlakirjade hind võib kõikuda mitmete tegurite tõttu, sealhulgas Emitendi ja Grupiga seotud sündmuste või riskide, aga ka laiemate makromajanduslike või poliitiliste muutuste tõttu, mida Emitent ega Grupp ei mõjuta. Nendeks võivad olla näiteks intressimäärade või valuutakursside muutused, keskpankade otsused, muutused investorite nõudluses või pakkumises samaväärsete väärtpaberite järele ning finantsturgude üldine olukord. Inflatsioon vähendab Võlakirjade tulevaste intressi- ja põhiosamaksete reaalset ostujõudu. Püsivalt kõrge inflatsioon võib viia ka intressimäärade tõusuni, mis võib negatiivselt mõjutada Võlakirjade turuhinda. Praegu peetakse inflatsiooni ülemaailmselt üheks peamiseks makromajanduslikuks riskiks, mis mõjutab nii majanduskasvu kui ka aktsiate ja võlainstrumentide väärtust. Turu volatiilsuse tõttu peaks investorid arvestama, et Võlakirjadesse tehtud investeeringu väärtus võib kas suureneda või väheneda ning Võlakirju ei pruugi olla võimalik müüa ostuhinnaga või sellest kõrgema hinnaga või üldse.

Vastavalt Tingimustele, võib Emitent Võlakirjad ennetähtaegselt lunastada.

Kui selline ennetähtaegne lunastamine toimub, võib võlakirjaomanike investeeringu tasuvus olla algselt oodatust väiksem. Lisaks ei ole tagatud, et erakorralist ennetähtaegset lunastamist ei toimu. Sellisel juhul oleks Emitent kohustatud Võlakirjad ennetähtaegselt lunastama, mis võib viia oodatust madalama tootluseni investoritele.

Võlakirjaemissioon on struktureeritud nii, et Emitent võib kaasata kapitali mitmes seerias.

Vastavalt Tingimustele on Emitendil võimalus kaasata võlakirja-programmiga kuni 8 miljonit eurot. Esimeses seerias kaasati 5 miljonit eurot ja teises seerias on plaanis kaasata kuni 3 miljonit eurot. Kuigi Emitent kavatseb emiteerida võlakirju kokku kuni 8 miljoni euro ulatuses, võib juhtuda, et Emitent ei emiteeri oodatud arvu Võlakirju ega kaasa prognoositud summat projektide edukaks arendamiseks. See võib oluliselt mõjutada võlakirjadest saadavat tulu, projektide arendamist ja ehitamist ning Grupi ja Emitendi finantsstabiilsust.

*Võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad mitmed riskid. Iga potentsiaalne investor peaks hoolikalt läbi kaaluma võlakirjadesse investeerimise, Grupi majandustegevuse ja sektoriga seotud riskid. Käesolevas dokumendis on välja toodud peamised riskid, mis seonduvad Grupi tegevuse ja võlakirjade emiteerimisega. Tegemist ei ole ammendava loeteluga – Gruppi, selle finantsseisundit ja Võlakirju võivad mõjutada ka muud riskid. Samuti võivad praegu teadmata või ebaoluliseks peetavad riskid mõjutada Grupi äritegevust, finantsseisundit ja Emitendi võimet Võlakirjad lunastada. Kui mõni käesolevas dokumendis nimetatud või nimetamata risk realiseerub, võib investeeringu väärtus väheneda ning investor võib kaotada osa või kogu oma investeeritud kapitali.

Ülevaade riskidest (4)

Emitent võib pakkumise tühistada ja ei ole tagatud, et kõik Võlakirjad märgitakse või jaotatakse.

Kuigi Emitent teeb kõik endast oleneva, et tagada emissiooni õnnestumine, ei saa garanteerida, et emissioon viiakse lõpule nii, et kõik Võlakirjad märgitakse või et investorid saavad kogu taotletud koguse Võlakirju. Emitent jätab endale õiguse tühistada emissioon igal ajal enne väärtuspäeva ilma investorite nõusolekuta ja konkreetseid põhjuseid esitamata. Pakkumise tühistamise korral jäetakse esitatud Märkimiskorraldused arvestamata ja kõik esitatud Märkimiskorralduste eest tehtud maksed tagastatakse investorile ilma intressi või muu hüvitiseta. Lisaks ei vastuta Emitent pakkumise tühistamise korral võimalike investorite kantud kulude või kahju eest, sealhulgas, kuid mitte ainult, kohase ülevaatuse, õigusabi- või muude teenustasude eest.

Võlakirjad on tagamata võlainstrumendid, mis tähendab, et need ei ole tagatud Emitendi mõne konkreetse varaga.

Emitendi maksejõuetuse või likvideerimise korral on võlakirjaomanikel nõudeõigus Emitendi varale alles pärast seda, kui tagatud võlausaldajate nõuded on rahuldatud. See tähendab, et sõltuvalt Emitendi allesjäänud varadest võivad võlakirjaomanikud saada vähem kui nende alginvesteering või üldse mitte midagi. Tagatiseta võlausaldajatena ei ole võlakirjaomanikel eelisõigust teiste võlausaldajate ees ja nad sõltuvad Emitendi üldisest finantsseisundist. Tagatise puudumine võib suurendada investeeringu riski, eriti ebasoodsas finantskeskkonnas. Võlakirjaomanikud peaksid arvestama, et asjaolu, et Võlakirjad on tagamata, võib oluliselt mõjutada nende investeeringu väärtust, turvalisust ja likviidsust.

Võlakirjaomanikke mõjutavad krediidi- ja likviidsusriskid, mis võivad põhjustada Emitendi võimetuse tasuda osaliselt või täielikult intressi- või põhiosamakseid.

See tähendab riski, et Emitent võib jätta tasumata kavandatud intressi- või põhiosamaksed. Emitendi krediidivõime nõrgenemine suurendab sellise maksejõuetuse tõenäosust. Emitent ei taga, et enne lõpptähtaega ei toimu maksejõuetust, mistõttu peaksid investorid enne investeerimisotsuse tegemist iseseisvalt hindama Emitendi krediidiprofiili. Lisaks sellele on võlakirjaomanikud mõjutatud likviidsusriskist, mis tähendab, et Emitendil ei pruugi olla piisavalt raha või likviidseid varasid rahaliste kohustuste täitmiseks nende tähtaegade saabumisel. Piisava likviidsuse säilitamine ja juurdepääs pikaajalisele rahastamisele on oluline, et tagada kohustuste õigeaegne tasumine. Emitendi likviidsuspositsiooni oluline halvenemine võib negatiivselt mõjutada Grupi äritegevust, finantsseisundit ja Emitendi suutlikkust täita Võlakirjadest tulenevaid kohustusi.

Maksuseadused ja nende muudatused võivad negatiivselt mõjutada võlakirjainvestorite teenitud tulu.

Võlakirjadelt teenitud tulu, sealhulgas intressimaksed, võivad sõltuvalt investori maksuresidentsusest ja kohaldatavast õigusest kuuluda kinnipeetava tulumaksu või muude kohaldatavate maksude alla. Emitent peab tulumaksu kinni vastavalt Eesti maksuseadusele. Kui investoril on õigus madalamale maksumäärale või maksuvabastusele rahvusvaheliste kokkulepete või välisriigi maksusätete alusel, peab ta sellest Emitenti õigeaegselt teavitama ja esitama vastava õiguse tõendamiseks asjakohased dokumendid. Emitent ei hüvita kohaldatavate maksuseaduste kohaselt kinnipeetud summasid. Sellise kinnipidamise tulemusena võib investor saada vähem kui kogu Võlakirjade alusel maksmisele kuuluv summa.

Olulised muudatused maksuseadustes, mis on seotud Võlakirjadega tehtavate tehingute või nende alusel tehtavate intressi- ja põhiosamaksetega, võivad põhjustada investorite maksukoormuse suurenemise. Sellised muudatused võivad vähendada võlakirjaomanike investeeringu netotulu ja mõjutada negatiivselt investeeringu üldist tasuvust.

Võlakirjad ei anna omandi- ega hääleõigust.

Võlakirjad on võlainstrumendid ega anna võlakirjaomanikele õiguslikku või tegelikku omandiõigust Emitendis. Seega ei ole võlakirjaomanikel õigust saada dividende ega osaleda Emitendi otsustusprotsessides, sealhulgas hääletada aktsionäride üldkoosolekul. Võlakirjaomanike õigused piirduvad kokkulepitud maksete saamisega vastavalt Tingimustele. Võlakirjaomanikud peaksid arvestama, et Emitendi aktsionäride üldkoosolekul tehtavad otsused võivad mõjutada Võlakirjade turuhinda või likviidsust, kuid võlakirjaomanikel ei ole selliste otsuste üle mingit mõju.

Emitent võib olla sunnitud oma võlga refinantseerima.

Emitent võib olla sunnitud refinantseerima osa või kogu oma olemasoleva võla, sealhulgas Võlakirjad. Emitendi võimekus oma võlg edukalt refinantseerida sõltub võlakapitalituru tingimustest ja finantsseisundist sel momendil. Emitendi suutmatus refinantseerida oma võlakohustused soodsatel tingimustel või üldse, võib avaldada olulist negatiivset mõju Emitendi tegevusele, finantsseisundile ja kasumlikkusele ning mõjutada võlakirjaomanikele Võlakirjade alusel tasumisele kuuluvaid summasid.

*Võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad mitmed riskid. Iga potentsiaalne investor peaks hoolikalt läbi kaaluma võlakirjadesse investeerimise, Grupi majandustegevuse ja sektoriga seotud riskid. Käesolevas dokumendis on välja toodud peamised riskid, mis seonduvad Grupi tegevuse ja võlakirjade emiteerimisega. Tegemist ei ole ammendava loeteluga – Gruppi, selle finantsseisundit ja Võlakirju võivad mõjutada ka muud riskid. Samuti võivad praegu teadmata või ebaoluliseks peetavad riskid mõjutada Grupi äritegevust, finantsseisundit ja Emitendi võimet Võlakirjad lunastada. Kui mõni käesolevas dokumendis nimetatud või nimetamata risk realiseerub, võib investeeringu väärtus väheneda ning investor võib kaotada osa või kogu oma investeeritud kapitali.

Sisukord

Kokkuvõte

Everaus Kinnisvara tutvustus

Everaus Kinnisvara projektid

Teave emissiooni kohta

Kontakt

Lisainfo

Kontakt

Kinnitame, et Ettevõtte Kirjelduses sisalduv teave on meie parima teadmise juures õige ning et Ettevõtte Kirjeldusest ei ole jäetud välja asjaolusid, mis võivad mõjutada Ettevõtte Kirjelduse sisu.

Janika Roots

Everaus Kinnisvara AS, finantsjuht | juhatuse liige

+372 5666 8049

janika@everaus.ee

Valeria Kiisk

Redgate Capital AS, partner

+372 5560 3332

valeria.kiisk@redgategroup.eu

Sertifitseeritud nõustaja

Everaus Kinnisvara AS-i First Northi turu lepinguline nõustaja on Redgate Capital AS.

Registrikood: 11532616

Peamine tegevusala: finantsnõustamine (EMTAK kood 66191)

Koduleht: https://redgatecapital.eu/

Lepingulise nõustajaga sõlmitud lepingu tähtaeg: kuni Võlakirjad muutuvad kaubeldavaks

Lepinguline nõustaja ei oma osalust ettevõttes Everaus Kinnisvara AS.

Redgate Capital

2008. aastal asutatud Redgate Capital AS on üks juhtivaid investeerimispanganduse ettevõtteid Baltikumis. Ettevõte on nõustanud kokku üle 3 miljardi euro väärtuses kapitali kaasamise, ettevõtete ühinemiste ja omandamiste ning ärikinnisvara tehinguid.

Redgate Capital tegutseb Finantsinspektsiooni väljastatud investeerimisühingu tegevuslubade 4.1-1/32, 4.1-1/7 ja 4.1-1/180 alusel, mis võimaldavad korraldada väärtpaberite emiteerimist ja pakkumist Eestis, Lätis ja Leedus ning väärtpaberitega seotud kliendikorralduste vastuvõtmist ja edastamist.

Sisukord

Kokkuvõte

Everaus Kinnisvara tutvustus

Everaus Kinnisvara projektid

Teave emissiooni kohta

Kontakt

Lisainfo

Lisainfo

Õiguslikud menetlused

Käesoleva Ettevõtte Kirjelduse seisuga ei ole Emitendi vastu algatatud ühtegi õiguslikku menetlust, sealhulgas ei ole esitatud pankrotiavaldusi ega alustatud pankrotimenetlusi, mis võiksid oluliselt mõjutada Emitendi finantsseisundit.

Lisaks ei ole käimas õiguslikke menetlusi, mis oleksid seotud pettuse või majandusalaste rikkumistega, millesse oleksid segatud Emitendi juhatuse või nõukogu liikmed või teised Emitendi juhtivtöötajad.

Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks on loetud:

- omanikud (Emitenti kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- eespool loetletud isikute lähedased pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Aruandeperioodi lõpu seisuga olid seotud osapoolte saldod (laenud ja intressid) järgmised:

EUR k	30.06.2025		31.12.2024	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emitendi üle olulist mõju omavad omanikud ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted	144	3 199	52	4 190
Sidusettevõtja	0	0	1 626	0

Tehingud seotud osapooltega:

EUR k	6k 2025		2024	
	Müügid	Ostud	Müügid	Ostud
Tehingud seotud osapooltega	37	66	0	0

Boonusprogrammid

Emitent on ette valmistamas aktsiapõhist boonusprogrammi ettevõtte töötajatele. Boonusprogrammi loomiseks omandati 2025. aasta esimesel poolaastal omaaktsiaid.

Olulised lepingud ja patendid

Grupp on sõlminud olulisi lepinguid võtmetähtsusega ehituspartneritega, mis on käimasolevate arendusprojektide elluviimise lahutamatu osa. Need lepingud ületavad igaüks 10% Grupi konsolideeritud omakapitalist ning on käsitletavad olulistena vastavalt kohaldatavatele avalikustamisnõuetele.

Elamuarenduse segmendis on Grupp sõlminud ehituslepingud OÜ-ga NOBE Järvekülas ja Luigel asuvate elamuarendusprojektide ehitamiseks. Lepingute kohaselt vastutab OÜ NOBE ligi saja kaasaegse ja energiatõhusa kodu ehitamise eest. Projektide valmimine on planeeritud 2026. aastaks.

Ärikinnisvara segmendis on Grupp sõlminud ehituslepingud AS-iga Maru Ehitus nelja uue hoone ehitamiseks Tallinna piiril Lennuradari teel asuvasse laohoonete kompleksi ning suuremahulise kontaktivaba täisautomatiseeritud minilao rajamiseks Haabersti linnaosas, Tallinnas. See projekt on üks suurimaid omataolisi Baltimaades ja oluline osa Grupi ärikinnisvara arendusportfellist.

Väljaspool oma tavalist äritegevust ei ole Grupp sõlminud muid olulisi lepinguid, mis looksid õigusi või kohustusi, mis võiksid mõjutada Grupi võimet täita rahalisi kohustusi või millel oleks märkimisväärne mõju Grupi finantsseisundile või tegevusele.

Grupp ei oma ühtegi patenti.

Hea ühingujuhtimise tava

Emitent ei järgi ühtegi hea ühingujuhtimise tava.

everaus.ee

everaus@everaus.ee

Everaus