

KOKKUVÖTE

Sissejuhatus ja hoiatused

Käesolev kokkuvõte (edaspidi „**kokkuvõte**“) on lühiväljaand 5. detsembri 2025. aasta prospektis avaldatud teabest, mis käsitleb Volta SKAI OÜ (edaspidi „**äriühing**“) kuni 30 000 tagatud võlakirja (nimiväärtusega 1000 eurot) (edaspidi „**võlakirjad**“) avalikku pakkumist institutsionaalsetele ja jaeinvestoritele Eestis, Lätis ja Leedus (edaspidi „**pakkumine**“) eraldi osades (edaspidi „**programm**“) ning võlakirjade kauplemisele lubamist Nasdaq Tallinna börsi poolt hallatava mitmepoolse kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas (edaspidi „**prospekt**“). Kokkuvõtte on lisatud teises seerias emiteeritud võlakirjade lõplikele tingimustele (edaspidi „**lõplikud tingimused**“) ja seetõttu on see spetsiifiline just teise seeria võlakirjade suhtes. Selles prospektis esitatud teabe on äriühing esitanud prospekti registreerimise seisuga, välja arvatud juhul, kui on märgitud teisiti.

Kokkuvõtet tuleks lugeda kui prospekti sissejuhatust ja võlakirjadesse investeerimise otsus peaks põhinema investori poolt prospekti kui tervikuna tutvumisel. Kokkuvõttes esitatud teave kehtib prospekti registreerimise kuupäeva seisuga, kui ei ole märgitud teisiti. Tsviilvastutus seoses käesoleva kokkuvõttega lasub üksnes neil isikutel, kes on kokkuvõtte (sealhulgas selle tõlke) koostanud, ja ainult juhul, kui kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või vastuoluline koos prospekti teiste osadega lugedes või kui see ei anna koos prospekti teiste osadega lugedes olulist teavet, mis aitaks investoritel otsustada, kas investeerida võlakirjadesse. Võlakirjadesse investeerimine hõlmab riske ja investor võib kaotada kogu investeringu või osa sellest.

Võlakirjade nimi ja rahvusvaheline väärtpaberite identifitseerimisnumber (ISIN kood)	10,00 EUR VOLTA SKAI TAGATUD VÕLAKIRI 25-2027, ISIN EE0000002475 (edaspidi „ võlakirjad “)
Emitendi nimi ja kontaktandmed, sealhulgas tema juriidilise isiku tunnus (LEI)	Emitendi ärinimi on Volta SKAI OÜ (varasem nimi VK1 OÜ; edaspidi „ äriühing “). Äriühing on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 16359341 ja selle LEI kood on 984500GVCM8XDHA08403. Äriühingu kontaktandmed on järgmised: aadress Maakri tn 19/1, 10145, Tallinn, Eesti, telefon +372 666 0620, e-post endover@endover.ee .
Prospekti kinnitanud pädeva asutuse nimi ja kontaktandmed ning prospekti kinnitamise kuupäev	Selle prospekti on 8. detsembril 2025 kinnitanud Eesti Finantsinspeksioon registreerimisnumbriga 4.3-4.9/5680. Eesti Finantsinspeksiooni kontaktandmed on järgmised: aadress Sakala 4, Tallinn 15030, Eesti, telefon +372 668 0500, e-post info@fi.ee .

Põhiteave emitendi kohta

Kes on väärtpaberite emitent?

Äriühingu ärinimi on Volta SKAI OÜ. Äriühing on asutatud Eesti Vabariigi õiguse alusel tähtajatult osaühinguna ja registreeritud Eesti äriregistris 5. novembril 2021 registrikoodiga 16359341. Äriühingu varasem nimi oli VK1 OÜ. Äriühing kujutab endast eriotstarbelist varakogumit, mis on loodud üksnes kinnisvaraarendusprojekti elluviimiseks Volta kvartalis (aadress Krulli tn 10 ja katastritunnus 78401:101:6753; edaspidi „**kinnisasi**“), mis hõlmab parkimis- ja äripindu ning mille müügipind on kokku 7500 m² (võimalike ebaoluliste kõrvalekalletega) (edaspidi „**arendusprojekt**“). See on seotud kontrolliva osaniku kaudu Endover OÜ-ga (edaspidi ka „**Endover**“), mis on kinnisvaraarendusettevõtte, millel on üle 25-aastane kogemus peamiselt Eestis ning mitmeid projekte välismaal. Äriühing arendab ja turustab arendusprojekti ka kaubamärgi „Endover“ all. Lisaks sellele ostab äriühing vastavalt äriühingu ja Endoveri vahelisele juhtimisteenuste lepingule projektijuhtimise teenuseid Endoverilt ja seega on tal juurdepääs Endoveri inimeste teadmistele ja kogemustele. Lisaks Endoveri kaudu kättesaadavate teadmiste ja oskusteabe kasutamisele on äriühingul ka organisatsiooniline alus, mis võimaldab tal oma peamisi tegevusi ja strateegilisi eesmärgi tõhusalt ellu viia. See alus koos Endoveri väljakujunenud suhete ja tegevuskogemusega oma põhiturgudel toetab äriühingu tegevust arendusprojekti arendamisel ja lõpuleviimisel. Äriühingul ei ole muud äritegevust ega ole kavas teha muid tegevusi või investeringuid peale arendusprojekti.

Prospekti kuupäeva seisuga on osanikud, kellele kuulub otseselt üle 5% kõigist äriühingu osadest, järgmised.

Osaniku nimi	Osa nimiväärtus	Osakaal	Osanikku otseselt või kaudselt kontrolliv isik
Endo Tõnuver	2350	94%	Puudub
Endover OÜ	150	6%	Endo Tõnuver

Prospekti kuupäeva seisuga kontrollib Endo Tõnuver äriühingut, omades 94% osadest otse ja 6% osadest kaudselt.

Vastavalt Eesti seadustele on äriühingu operatiivjuhtimine üles ehitatud üheastmelise süsteemina. Juhatus vastutab äriühingu igapäevase juhtimise eest ja on volitatud esindama äriühingut seaduse ja põhikirja alusel.

Prospekti kuupäeva seisuga on äriühingul kaks juhatuse liiget: Endo Tõnuver ja Roul Tutt. Endo Tõnuveri volitused juhatuse liikmena algasid 5. novembril 2021 koos äriühingu asutamisega ja Roul Tuti volitused 2. oktoobril 2025.

Grant Thornton Baltic OÜ (registrikood 10384467; registrijärgne asukoht Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn, Eesti) tegutseb äriühingu seadusjärgse audiitorina majandusaastatel 2025–2026. Auditeeritud raamatupidamisaruanded on auditeerinud Grant Thornton Baltic OÜ. Grant Thornton Baltic OÜ on Eesti Audiitorite Ühingu liige.

Milline on emitenti puudutav põhiline finantsteave?

Tabelites 1 ja 2 on esitatud peamine finantsteave 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta ning 30. juunil 2025 lõppenud kuue kuu kohta, samuti võrdlev finantsteave 30. septembril 2024 lõppenud üheksa kuu kohta, mis on välja võetud või tuletatud prospektis sisalduvatest auditeeritud raamatupidamisaruannetest ja auditeerimata raamatupidamise vahearuannetest. Teave on esitatud vastavalt Euroopa Komisjoni delegeeritud määruse (EL) 2019/979 lisa II nõuetele, mis äriühingu hinnangul on võlakirjade suhtes kõige asjakohasem.

Tabel 1. Konsolideeritud kasumiaruanne (eurodes)

Aasta	2024 Auditeeritud	2023 Auditeeritud	6 kuud, 2025 Auditeerimata	6 kuud, 2024 Auditeerimata
Ärikasum/-kahjum	-171 757	-213 939	-72 723	-53 595

Tabel 2. Konsolideeritud bilanss (eurodes)

Aasta	31.12.2024 Auditeerimata	31.12.2023 Auditeerimata	30.06.2025 Auditeerimata
Netofinantsvõlg	8 828 527	7 858 723	9 167 138

Netofinantsvõlg = intressikandvate laenukohustiste kogusumma – raha

Tabel 3. Konsolideeritud rahavoogude aruanne (eurodes)

Aasta	2024 Auditeeritud	2023 Auditeeritud	6 kuud, 2025 Auditeerimata	6 kuud, 2024 Auditeerimata
Rahavood äritegevusest (neto)	-969 804	-1 345 001	-338 611	-294 833
Rahavood investeerimistegevusest (neto)	0	0	0	0
Rahavood finantseerimistegevusest (neto)	984 827	1 345 297	327 000	325 700

Millised on emitendiga seotud peamised riskid?

- Äriühing on asutatud eriotstarbelise varakogumina, millel puudub varasem tegevusajalugu ja varasemad kogemused tulu saamisel muudest allikatest. Tema ainus äritegevus on arendusprojektide arendamine ja müük. Seetõttu ei saa äriühing kasu mitmekesisest tegevusest või mitmest tuluvormist, mis võiksid muidu aidata leevendada projektspetsiifilisi riske. Kui arendusprojekt peaks sattuma märkimisväärsesse raskustesse või ebaõnnestuma, kahjustaks see otseselt ja oluliselt äriühingu võimet täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi, näiteks võlakirjade lunastamist, mis suure tõenäosusega mõjutaks negatiivselt äriühingu maksevõimet.
- Äriühing sõltub suurel määral programmist saadavast tulust kui peamisest välisrahastuse allikast. Kui oodatud võlakirjade tulu ei laeku või kui see osutub ebapiisavaks, võib äriühingul olla piiratud juurdepääs alternatiivsetele rahastamisvõimalustele, näiteks omakapitali sissemaksetele või muudele välisfinantseerimise vormidele.
- Äriühing toetub arendusprojekti ehitamisel peamiselt oma sidusettevõttele OÜ Metropoli Ehitus. Kuigi selline korraldus võib pakkuda teatavat tõhusust, toob see kaasa ka spetsiifilisi riske. Nende hulka kuuluvad huvide konflikti võimalus, piiratud regressiõigus halva tulemuslikkuse korral ja väiksem paindlikkus töövõtja asendamisel, kui see osutub vajalikuks.
- Arendusprojekti edukas lõpuleviimine on seotud mitmesuguste ehitusega seotud riskidega. Viivitused ehitustähtaegades võivad olla tingitud tööjõupuudusest, tarneahela häiretest või logistilistest probleemidest. Lisaks võivad võimalikud projekteerimis- või tehnilised probleemid põhjustada ümbertegemisi, kulude

ületamist või vaidlusi ehituskvaliteedi üle, mis kõik võivad negatiivselt mõjutada arendusprojekti eelarvet ja ajakava.

- Äriühingul võib puududa piisav likviidsus, et katta tegevuskulud, projektkulud ja võlakirjade lunastamiskohustused. Rahavood sõltuvad eelmüügist ja ostjate õigeaegsetest maksetest; siiski on olemas risk, et ostjad võivad makseid edasi lükata või ei täida oma lepingulisi kohustusi ootuspäraselt.
- Äriühingu peatöövõtja OÜ Metropoli Ehitus teostab ehitustöid alltöövõtjate kaudu. Äriühingul puudub otsene lepinguline suhe nende alltöövõtjatega ja seetõttu on tal piiratud kontroll nende töö tulemuslikkuse, maksekohustuste täitmise või maksevõime üle. Mis tahes alltöövõtjate ebaõnnestumine, viivitus või maksejõuetus võib põhjustada viivitusi, kulude ületamist või defekte, mis võivad negatiivselt mõjutada arendusprojekti valmimise ajakava, kvaliteeti ja kasumlikkust.
- Äriühingu arendusprojekt piirdub ühe geograafilise turuga Tallinnas, Eestis. Seetõttu on äriühingul turukontsentratsiooni risk. Turuhäired või nõudluse oluline vähenemine äriühingu geograafilises turusegmendis võivad avaldada olulist negatiivset mõju äriühingu kinnisvaraarenduse mahule ja kinnisvaranõudlusele, mis omakorda võib kaasa tuua äriühingu tegevustulude vähenemise.
- Äriühingul on ainult kaks juhatuse liiget: Endo Tõnuver, kes on samal ajal juhatuse liige mitmes ettevõttes, kus ta on otsene või kaudne osanik, ja Roul Tutt, kes on samuti juhatuse liige mitmes ettevõttes, sealhulgas äriühingus Endover OÜ (kus ta tegutseb tegevjuhina). Selline struktuur võib piirata aega ja tähelepanu, mida juhatuse liikmed saavad äriühingu tegevusele pühendada. Rollide kattumine võib vähendada ka sõltumatu järelevalve ja strateegilise fookuse taset, mis võib mõjutada otsuste tegemist, riskijuhtimist ja äriühingu võimet reageerida tõhusalt arendusprojektiga seotud konkreetsetele väljakutsetele.
- Äriühing ei ole tööle võtnud ühtegi oma töötajat ja tugineb projektijuhtimise lepingu alusel täielikult Endover OÜ-le juhtimise, raamatupidamise, finantsaruandluse ja operatiivse toe teenuste osutamisel. Selline struktuur tekitab äriühingule sõltuvusriske: selliste teenuste lõpetamine, katkestamine või kvaliteedi halvenemine võib oluliselt mõjutada äriühingu võimet tegutseda, täita aruandluskohustusi ja arendusprojekti tõhusalt juhtida.

Põhiteave väärtpaberite kohta

Millised on väärtpaberite peamised omadused?

Võlakirjad on tagatud võlakirjad nimiväärtusega 1000 eurot ja need on vääringustatud eurodes. Võlakirjad kujutavad endast äriühingu tagatud võlakohustust võlakirjaomaniku ees. Võlakirjad on dematerialiseeritud arvestuslikus vormis ja need ei ole nummerdatud. Võlakirjad on registreeritud Nasdaq CSD-s ISIN koodi EE0000002475 all.

Võlakirjadega seotud õigused on sätestatud võlakirjade tingimustes. Võlakirjaomanike peamised õigused, mis tulenevad võlakirjadest ja võlakirjade tingimustest, on õigus võlakirjade lunastamisele ja õigus saada intressi. Lisaks õigusele lunastada võlakirjad ja õigusele saada intressimakseid on võlakirjaomanikel õigus saada viivisintressi 0,05% ulatuses iga viibinud päeva eest juhul, kui võlakirjade tingimuste alusel makstavad summad hilinevad.

Intress ja tootlus

Võlakirjade aastane kupongiintressi määr on 10% aastas. Intressi makstakse kord kvartalis igal aastal järgmistel kuupäevadel: 1. jaanuaril, 1. aprillil, 1. juulil ja 1. oktoobril. Võlakirjade intressi arvutamisel lähtutakse 30-päevasest kuust ja 360-päevasest aastast (30/360).

Lunastustähtaeg

Võlakirjade lunastustähtaeg on 1. oktoober 2027.

Äriühingul on õigus igal ajal lunastada võlakirjad ennetähtaegselt täielikult või osaliselt, teatades sellest võlakirjaomanikele vähemalt 30 päeva ette, tingimusel, et selline lunastamine toimub vastavalt võlakirjade tingimuste punktile 14.3 vastavalt kohaldatavale lunastushinnale (nagu on määratletud võlakirjade tingimustes).

Reastamine ja allutamine

Võlakirjad kujutavad endast äriühingu tagatud võlakohustust võlakirjaomaniku ees. Võlakirjadest tulenevad kohustused on vähemalt *samaväärsed* kõigi teiste tagatud võlakohustustega ning on tähtsamad kui kõik teised äriühingu tagamata võlakohustused.

Tagatis

Vastavalt võlakirjade tingimustele on võlakirjad tagatud 39 000 000 euro suuruse algsumma suurusel esimesel järjekohal asuva hüpoteegiga, mis on seatud kinnisasjale Advokaadibüroo Hedman Partners & Co OÜ (registrikood: 11978387, aadress: Rotermanni tn 8, 10111 Tallinn) kui tagatisagendi (nagu on määratletud võlakirjade tingimustes) kasuks. Esiolgne hüpoteegisumma on eelnevalt kindlaks määratud programmi maksimaalse mahu alusel (kuni 30 000 000 eurot), arvestades, et vastavalt võlakirjade tingimustele peab äriühing tagama, et hüpoteegisumma vastab igal ajal vähemalt 130%-le emiteeritud võlakirjade tegelikust kogunimiväärtusest. Hüpoteegi summa ei kajasta kinnisasja väärtust.

Võõrandatavus

Võlakirjad on vabalt võõrandatavad; võlakirjaomanik, kes soovib võlakirju võõrandada, peab siiski tagama, et sellise võõrandamisega seotud pakkumist ei käsitletaks prospekti avaldamist nõudvana vastavalt kohaldatavale õigusele. Vastavalt võlakirjade tingimustele on võlakirjade pakkumise korral prospekti avaldamine vastavalt kehtivatele õigusaktidele võlakirjaomaniku kohustus ja vastutus.

Kus väärtpaberitega kaubeldakse?

Äriühing on taotlenud võlakirjade kauplemisele lubamist Nasdaq Tallinna börsi hallatava mitmepoolse kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas (edaspidi „**First North**“). Võlakirjade kauplemisele võtmise eeldatav kuupäev on 22. detsember 2025 või sellele lähedane kuupäev. Kuigi äriühing teeb kõik endast oleneva ja rakendab nõuetekohast hoolsust, et tagada võlakirjade kauplemisele lubamine, ei saa äriühing tagada, et võlakirjad lubatakse kauplemisele kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas.

Millised on konkreetsete väärtpaberitega seotud peamised riskid?

- Äriühingu baasstsenaariumi refinantseerimiskava toetub eelkõige arendusprojekti korterite müügile. Kui müügiimahud, hinnad või ajastus jäävad prognoositust väiksemaks, võivad sellest tulenevad rahavood olla võlakirjade lunastustähtjaks ebapiisavad, mõjutades negatiivselt äriühingu võimet lunastada võlakirjad täielikult ja õigeaegselt. Lisaks müügituludele võib äriühing taotleda refinantseerimist pangalaenu või muude laenu kaudu, mille kättesaadavus ja tingimused sõltuvad kinnisvaraturu tingimustest, laenuandjate nõuetest (sealhulgas müügieelsetest piirmääradest, hindamisest, väärtuse ja laenu suhtest (LTV) ning katvustestidest), krediidituru üldisest likviidsusest ja arendusprojekti tulemuslikkusest.
- Võlakirjade täiendav emiteerimine suurendab äriühingu koguvõlga, mis võib vähendada võlakirja väärtust võlakirjaomanike jaoks, ja kui emiteerimise maht ületab oodatava taseme, suurendada muret äriühingu võime suhtes täita oma kohustusi. Lisaks võivad võlakirjade tulevaste seeriade kaubanduslikud tingimused erineda varasematest, näiteks võivad erineda tootlusmäärad ja emissioonihinnad, mis võib kaasa tuua investorite ebavõrdse kohtlemise ja muuta riskide võrdleva hindamise keerulisemaks.
- Võlakirjade hind võib olla volatiilne. Võlakirjade väärtus väärtpaberiturul võib kõikuda nii äriühinguga seotud sündmuste või riskide realiseerumise tõttu kui ka äriühingu kontrolli alt väljas olevatel põhjustel, näiteks Eesti või Euroopa majanduse üldise olukorra tõttu.
- Investeering võlakirjadesse on investeering võlainstrumentidesse, mis ei anna mingit juriidilist või kasulikku osalust omakapitalis või äriühingus ega mingit hääleõigust või õigust saada dividende või muid õigusi, mis võivad tuleneda omakapitaliinstrumentidest. Võlakirjad kujutavad endast äriühingu tagatud võlakohustust, mis annab võlakirjaomanikele ainult sellised õigused, mis on sätestatud võlakirjade tingimustes.
- Võlakirjad on tagatud tagatisega, mille eesmärk on kaitsta võlakirjaomanike huve. Sellise tagatise väärtus sõltub siiski turutingimustest ja võib aja jooksul kõikuda. Turu languse korral võib tagatise väärtus oluliselt langeda. Tagatise väärtuse vähenemine võib nõrgendada võlakirjaomanike tagatist ja vähendada tagasinõudmise väljavaateid kohustuste täitmata jätmise korral. Kuna tagatiseks on lõpetamata kinnisvaraarendusprojekt, oleks selle realiseerimine kohustuste täitmata jätmise korral eriti keeruline ja aeganõudev. Osaliselt ehitatud kinnisvara müük nõuab tavaliselt märkimisväärsed lisainvesteeringuid projekti lõpuleviimiseks ja kasutusloa saamiseks ning selliste varade potentsiaalsete ostjate hulk on piiratud. Arendusprojekti praegune turuväärtus vastavalt hindamisaruandele on madalam kui ettenähtud hüpoteegisumma. Sellest tulenevalt võib tagatise tagastamisväärtus enne arendusprojekti valmimist toimuva kohustuste täitmata jätmise korral olla oluliselt madalam kui valmis kinnisvara hinnanguline turuväärtus.
- Kuigi äriühing teeb kõik endast oleneva, et võlakirjad lubatakse kauplemisele kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas, ei saa äriühing seda tagada.

Põhiteave väärtpaberite avaliku pakkumise ja/või reguleeritud turul kauplemisele võtmise kohta

Millistel tingimustel ja millise ajakava alusel saan ma sellesse väärtpaberisse investeerida?

Pakkumise raames pakutakse kuni 4000 võlakirja jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus. Äriühing võib otsustada pakkuda võlakirju kutselistele investoritele vastavalt prospektimääruse artikli 1 lõike 4 nõuetele Eestis, Lätis ja Leedus ning ka nendest väljaspool. Võlakirju pakutakse hinnaga 1049,55 eurot ühe võlakirja kohta (edaspidi „**pakkumishind**“).

Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on ajavahemik, mille jooksul isikud, kellel on õigus osaleda pakkumises, võivad esitada võlakirjade märkimiskorraldusi. Pakkumisperiood algab 9. detsembril 2025 kell 10:00 kohaliku aja järgi Eestis ja lõpeb 16. detsembril 2025 kell 15:30 kohaliku aja järgi Eestis (edaspidi „**pakkumisperiood**“).

Märkimiskorraldused

Märkimiskorraldusi võib esitada ainult pakkumisperioodi jooksul. Pakkumises osalev investor võib taotleda võlakirjade märkimist ainult pakkumishinnaga. Ühe investor erinevad märkimiskorraldused (kui need esitatakse) liidetakse jaotamise eesmärgil kokku. Kõik pakkumises osalevad investorid võivad esitada ainult eurodes

vääringustatud märkimiskorraldusi. Investor kannab kõik kulud ja tasud, mida vastav kontohaldur või finantsasutus, kes märkimiskorraldused vastu võtab, märkimiskorralduse esitamise, tühistamise või muutmise eest nõuab.

Võlakirjade märkimiseks peab investoril olema väärtpaberikonto Nasdaq CSD kontohalduri juures või finantsasutuses, mis on Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liige ja samuti Läti või Leedu keskvaartpaberite hoidja, st Nasdaq CSD SE (registreeritud Lätis, registrikood 400003242879) või Nasdaq CSD SE Leedu filiaal (registreeritud Leedus, registrikood 304602060).

Märkimiskorralduste esitamine Eesti investorite poolt

Investor, kes soovib võlakirju märkida, peaks pöörduma kontohalduri poole, kes haldab tema Nasdaq CSD väärtpaberikontot, ning esitama allpool toodud vormis märkimiskorralduse võlakirjade ostmiseks. Märkimiskorraldus tuleb esitada kontohaldurile pakkumisperioodi lõpuks. Investor võib kasutada kõiki meetodeid, mida tema kontohaldur pakub märkimiskorralduste esitamiseks (nt kontohalduri klienditeeninduses kohapeal, interneti kaudu või muul viisil). Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmist teavet.

Väärtpaberikonto omanik:	investori nimi
Väärtpaberikonto:	investori väärtpaberikonto number
Kontohaldur:	investori kontohalduri nimi
Väärtpaber:	10,00 EUR VOLTA SKAI TAGATUD VÕLAKIRI 25-2027
ISIN kood:	EE00000002475
Väärtpaberite arv:	pakutavate võlakirjade arv, mida investor soovib märkida
Hind (pakutava võlakirja kohta):	1049.55 EUR
Tehingu summa:	pakutavate võlakirjade arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna pakkumishinnaga
Vastaspool:	AS LHV Pank
Vastaspoole väärtpaberikonto:	99104086627
Vastaspoole kontohaldur:	AS LHV Pank
Tehingu väärtuspäev:	19. detsember 2025
Tehingu liik:	„märkimine“

Investor võib esitada märkimiskorralduse esindajakonto kaudu ainult siis, kui ta annab esindajakonto omanikule volituse avaldada äriühingule ja Nasdaq CSD-le investori isikuandmed, sealhulgas isikukoodi või registrikoodi, ning aadressi. Esindajakonto kaudu esitatud märkimiskorraldusi, mille puhul eespool nimetatud teavet ei avaldata, ei võeta arvesse.

Läti ja Leedu investorite märkimiskorralduste esitamine

Investor, kes soovib võlakirju märkida, peab võtma ühendust finantsasutusega, kes on Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liige ja kes haldab sellise investori väärtpaberikontot. Investor võib esitada märkimiskorralduse võlakirjade ostmiseks või märkimiseks vastava finantsasutuse poolt aktsepteeritud vormis ja kooskõlas prospekti tingimustega. Märkimiskorraldus tuleb esitada vastavale finantsasutusele pakkumisperioodi lõpuks. Investor võib märkimiskorralduse esitamiseks kasutada mis tahes meetodit, mida kõnealune kontohaldur pakub (nt füüsiliselt finantsasutuse klienditeeninduskohas, internetipanga kaudu või muul viisil).

Investor peab tagama, et igasugune märkimiskorralduses sisalduv teave vastab tõele, on täielik ja loetav. Äriühing jätab endale õiguse tagasi lükata kõik märkimiskorraldused, mis on puudulikud, ebaõiged, ebaselged või loetamatud või mis ei ole täidetud ja esitatud pakkumisperioodi jooksul vastavalt nendes tingimustes sätestatud nõuetele.

Makse

Märkimiskorralduse esitamisega volitab ja juhendab investor oma väärtpaberikontoga seotud sularahakontot haldavat asutust (kes võib, kuid ei pruugi olla ka investori kontohaldur) blokeerima viivitamata kogu tehingusumma investori sularahakontol, kuni arveldamine on lõpetatud või rahalised vahendid on vabastatud vastavalt nendele tingimustele. Blokeeritav tehingusumma võrdub märkimiskorralduses märgitud võlakirjade arvu ja pakkumishinna korrutisega. Investor võib esitada märkimiskorralduse ainult siis, kui tema Nasdaq CSD väärtpaberikontoga seotud sularahakontol või Nasdaq Riia väärtpaberibörsi või Nasdaq Vilniuse väärtpaberibörsi liikmeks olevas finantsasutuses avatud väärtpaberikontol on piisavalt raha, et katta kogu tehingu summa kõnealuse märkimiskorralduse puhul.

Jaotamine

Äriühing otsustab võlakirjade jaotuse pärast märkimisperioodi lõppemist 16. detsembril 2025. Võlakirjad jaotatakse märkimises osalenud investoritele järgmiste põhimõtete alusel: i) sarnastel tingimustel käsitletakse kõiki investoreid võrdselt, kuid sõltuvalt investorite arvust ja huvist pakkumise vastu võib äriühing kehtestada ühe investorite kohta määratava minimaalse ja maksimaalse võlakirjade arvu; ii) äriühingul on õigus kasutada erinevaid jaotuspõhimõtteid jaekaubanduse ja institutsionaalsete investorite rühmade vahel; iii) äriühingul on õigus kasutada erinevaid jaotuspõhimõtteid investorite rühmades, mis on liigendatud märkimiskorralduse suuruse alusel, sealhulgas õigus jaotada suurem osa võlakirjadest investoritele, kes esitasid kõrgema väärtusega märkimiskorraldusi (nn ankurinvestorid ehk peamised investorid); iv) äriühingul on õigus eelistada Eesti investoreid välisinvestoritele; v) äriühingul on õigus eelistada olemasolevaid võlakirjaomanikke, nende äriühingute võlakirjaomanikke, mis on äriühingu kontrolli all, või investoreid, kes on varem võlakirju märkinud, kuid ei ole neid saanud, teiste investorite ees. Äriühingu ja äriühingu ühise kontrolli all olevate olemasolevate võlakirjaomanike nimekiri on fikseeritud seisuga 15. detsember 2025.

Märkimise jaotuse tulemused avalikustatakse Nasdaq Tallinna börsi teabesüsteemi kaudu ja äriühingu veebisaidil aadressil <https://investor.endover.ee/volta-skai> 17. detsembril 2025 või sellele lähedasel kuupäeval, kuid igal juhul enne võlakirjade ülekandmist investorite väärtpaberikontodele. Seetõttu ei tohi võlakirjadega tehinguid alustada enne jaotamise tulemuste avalikustamist.

Arveldamine ja kauplemine

Investoritele eraldatud võlakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele 19. detsembril 2025 või sellele lähedasel kuupäeval „ülekandmine makse vastu“ meetodil samaaegselt nende võlakirjade eest tehtava makse ülekandmisega. Vastavalt võlakirjade tingimustele kogutakse ja hoitakse kogu võlakirjade emissioonist saadav tulu desposiitkontol, kuid arvelduse eesmärgil palutakse investoritel maksta pakkumishind AS LHV Pangale, kes on kohustunud kandma tulu desposiitkontole niipea kui võimalik pärast tehingu väärtuspäeva (emissioonikuupäev, nagu on määratletud võlakirjade tingimustes). Kui investor on esitanud mitu märkimiskorraldust mitme väärtpaberikonto kaudu, kantakse sellele investorile eraldatud võlakirjad kõigile nimetatud väärtpaberikontodele proportsionaalselt iga konto jaoks esitatud märkimiskorraldustes märgitud võlakirjade arvuga, vajaduse korral üles- või allapoole ümardatuna. Võlakirjadega kauplemise eeldatav algus kauplemissüsteemi First North nimekirjas on 22. detsembril 2025 või selle kuupäeva paiku.

Rahaliste vahendite tagastamine

Kui pakkumine või selle osa tühistatakse prospektis kirjeldatud tingimuste kohaselt, kui investor märkimiskorraldus lükatakse tagasi või kui jaotus erineb taotletud võlakirjade summast, vabastab vastav finantsasutus investorit sularahakontol blokeeritud rahalised vahendid või osa neist (jaotatud võlakirjade eest makstud summast ülemineva summa).

Pakkumise tühistamine

Äriühingul on õigus pakkumine tervikuna või osaliselt oma äranägemisel igal ajal enne pakkumisperioodi lõppu tühistada. Eelkõige võib äriühing otsustada tühistada pakkumise osa, mida ei ole märgitud. Pakkumise tühistamisest teatatakse Nasdaq Tallinna börsi teabesüsteemi kaudu ja äriühingu veebisaidil aadressil <https://investor.endover.ee/volta-skai>. Poolte õigused ja kohustused, mis on seotud pakkumise tühistatud osaga, loetakse lõppenuks alates vastava teate avalikuks tegemisest.

Miks see prospekt koostatakse?

Peamine programmiga seotud põhjus on arendusprojekti kulude (määratletud allpool) rahastamine. Projekti kulud (edaspidi „**projekti kulud**“) hõlmavad järgmist: a) kinnisasja omandamine; b) kõik summad, mis on tasutud arendusprojekti projekteerimis-, ehitus- ja muude lepingute alusel; c) äriühingule esitatud arvete kogusumma muude kulude eest, nagu õigus-, raamatupidamis-, notari-, projektijuhtimis-, maakleri-, turundus- ja muude professionaalsete teenuste tasud, kulud ja kulutused (sealhulgas registrikulud ja seotud maksud), mis tekivad äriühingul seoses arendusprojektiga, tingimusest et sellised teenused on otseselt seotud arendusprojektiga; d) tegevuskulud, sealhulgas haldus-, juhtimis- ja töötajate kulud ning sarnased raamatupidamiskanded ja muud arendusprojekti kulud; e) intressi- ja finantseerimiskulud, kõik ilma käibemaksuta; kahtluste vältimiseks ei arvata projekti kuludesse muude võlgnevuste, sealhulgas allutatud või kontsernisest laenu intresse ega tasusid.

Äriühing kavatseb käesoleva pakkumise kaudu kaasata täiendavat kapitali summas 4 miljonit eurot, mida kasutatakse projekti kulude rahastamiseks. Pakkumisega seotud kogukulud on hinnanguliselt kuni 120 000 eurot, mis lahutatakse pakkumise tuludest enne nende kasutamist eespool kirjeldatud viisil.

Juhtkonna teadmiste kohaselt pole pakkumises osalevatel isikutel pakkumise seisukohast olulisi isiklikke huve. Juhtkond ei ole teadlik ühestki pakkumisega seotud huvide konfliktist.

Pakkumisele ei kohaldu ühtegi kokkulepet väärtpaberite väljalaskmise tagamiseks siduva kohustuse alusel.