

## MITTEAMETLIK TÕLGE INGLISE KEELEST

## Volta SKAI OÜ

(Eesti Vabariigis registreeritud osaühing)

## PÕHISPROSEKT

Selle avaliku pakkumise ja kauplemisele lubamise prospekti on koostanud ja avaldanud Volta SKAI OÜ (Eesti osaühing, registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 16359341, registrijärgne aadress Maakri tn 19/1, 10415, Tallinn, Eesti; edaspidi „**äriühing**“) seoses äriühingu poolt emiteeritud võlakirjade (määratletud allpool) avaliku pakkumise ja kauplemisele lubamisega Nasdaq Tallinna börsi poolt hallatava mitmepoolse kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas (edaspidi „**prospekt**“).

Äriühing on otsustanud 15. septembril 2025 käivitada võlakirjade programmi, mille raames pakutakse kuni 30 000 tagatud võlakirja nimiväärtusega 1000 eurot (edaspidi „**võlakirjad**“) institutsionaalsetele ja jaeinvestoritele Eestis, Lätis ja Leedus (edaspidi „**programm**“). Võlakirjad emiteeritakse osadena (edaspidi igaüks neist „**osa**“) ja iga osa võlakirjadele kehtivad ühesugused tingimused nii valuuta, nimiväärtuse, intressi, tähtaja kui ka muude tingimuste osas, välja arvatud nende vastavad emiteerimise kuupäevad (nagu allpool määratletud), esimesed intressimaksete kuupäevad (nagu allpool määratletud) ja/või emiteerimishinnad (nagu allpool määratletud). 1. oktoobril 2025 emiteeris äriühing programmi raames 8000 võlakirja esimeses osas. Programmi kogumaht on 30 000 000 eurot ja seetõttu võib äriühing emiteerida kuni 22 000 täiendavat võlakirja ühes või mitmes järgnevas osas prospektis sätestatud tingimustel.

Selle prospekti eesmärk on anda teavet äriühingu, programmi ja võlakirjade kohta. Iga järgmise võlakirjade osa emissioon ja pakkumine otsustatakse ja sellest teatatakse eraldi.

Äriühing taotleb võlakirjade kauplemisele lubamist Nasdaq Tallinna börsi hallatava mitmepoolse kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas. Iga programmi raames emiteeritud või emiteeritavate võlakirjade osa võetakse kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi poolt hallatava mitmepoolse kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas pärast võlakirjade asjakohaste lõplike tingimuste (nagu määratletud allpool) ja muu nõutava teabe esitamist.

See prospekt on heaks kiidetud Eesti Finantsinspektsiooni (FI) poolt, kes on pädev asutus vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2017. aasta määrusele (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti, ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ (edaspidi „**prospektimäärus**“), 8. detsembril 2025 registreerimisnumbriga 4.3-4.9/5680. Eesti Finantsinspektsioon kiidab (FI) selle prospekti heaks üksnes sellisena, et see vastab prospektimäärusega kehtestatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse standarditele, ning seda ei tohiks käsitada kui äriühingu ja selle prospekti objektiks olevate võlakirjade kvaliteedi kinnitamist. Investorid peaksid ise hindama, kas väärtpaberitesse investeerimine on sobiv.

**Võlakirjadesse investeerimine on seotud riskidega. Iga potentsiaalne võlakirjade investor peab oma sõltumatu analüüsi ja vajaduse korral professionaalse nõuande alusel otsustama, kas võlakirjadesse investeerimine on tema finantsolukorra ja eesmärkide seisukohast sobiv. Kuigi selles prospektis on võetud kõik meetmed, et tagada õiglane ja täielik ülevaade äriühingu, äriühingu tegevuse ja võlakirjadega seotud olulistest riskidest, võivad võlakirjadesse tehtud investeeringute väärtust negatiivselt mõjutada asjaolud, mis ei ole selle prospekti kuupäeval**

**ilmsed või ei ole selles kajastatud. Iga otsus investeerida võlakirjadesse peab põhinema prospektil tervikuna. Seetõttu soovitame teil prospektiga põhjalikult tutvuda.**

See prospekt kehtib kuni 5. detsembrini 2026. Äriühing on kohustatud prospekti uuendama, avaldades selle kohta täiendusi ainult juhul, kui ilmnevad uued asjaolud, olulised vead või ebatäpsused; selline kohustus ei kehti pärast prospekti kehtivusaja lõppu.

## **TEATIS KÕIGILE INVESTORITELE**

See prospekt ei kujuta endast ega moodusta osa ühestki pakkumisest või kutsest müüa või emiteerida ega ühestki pakkumisest omandada võlakirju, mida pakub mis tahes isik mis tahes jurisdiktsioonis, kus selline pakkumine või kutse on ebaseaduslik, eelkõige välistatud territooriumidel (nagu on määratletud punktis 11 „SÕNASTIK“) või välistatud territooriumidel (nagu või välistatud territooriumidel (nagu on määratletud punktis 11 „SÕNASTIK“)). Võlakirju ei ole registreeritud ega registreerita ühegi teise riigi, provintsi või territooriumi asjakohaste seaduste alusel peale Eesti ning neid ei tohi otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, võõrandada ega tarnida ühegi teise jurisdiktsiooni piires peale Eesti, välja arvatud kohaldatava erandi korral. Võlakirju ei tohi otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, võõrandada ega tarnida Venemaa või Valgevene kodanikele või füüsilistele isikutele, kes elavad Venemaal või Valgevenes, ega Venemaal või Valgevenes asutatud juriidilistele isikutele, üksustele ega organitele, ning sõltumata kodakondsusest, elukohast või asutamisest isikutele, kelle suhtes selline võlakirjade pakkumine, müük, võõrandamine või tarnimine on piiratud või keelatud rahvusvaheliste sanktsioonide, riiklike tehingupiirangute või muude sarnaste meetmete tõttu, mis on kehtestatud rahvusvahelise organisatsiooni või mõne riigi poolt (sealhulgas Euroopa Liit, Ühinenud Rahvaste Organisatsioon ja Ameerika Ühendriigid).

Prospekti või mis tahes sellega seotud dokumentide koopiade levitamine ei ole lubatud riikides, kus selline levitamine või osalemine võlakirjade pakkumises nõuab lisameetmeid või on vastuolus nende riikide õigusaktidega. Isikud, kes saavad selle prospekti või mis tahes sellega seotud dokumendi, peaksid end kursis hoidma selles prospektis sisalduva teabe levitamise piirangute ja kitsendustega ning neid piiranguid järgima. Kui sellistest piirangutest ei peeta kinni, võib see rikkuda vastavas jurisdiktsioonis kehtivaid väärtpaberiseadusi. Eelkõige ei tohi selliseid dokumente levitada, edastada ega saata piiratud territooriumidel või välistatud territooriumidel. Äriühing ei ole võtnud mingeid meetmeid seoses võlakirjade või nendega seotud õigustega ega selle prospekti valduse või levitamisega üheski jurisdiktsioonis, kus meetmed on nõutavad, välja arvatud Eestis. Äriühing ei vastuta juhul, kui isikud või üksused võtavad meetmeid, mis on vastuolus selles punktis nimetatud piirangutega.

## **TEAVE AMEERIKA ÜHENDRIIKIDE INVESTORITELE**

Ameerika Ühendriikide reguleeriv asutus ei ole neid märkusi heaks kiitnud ega tagasi lükanud. Võlakirju ei registreerita ega nõuta nende registreerimist USA väärtpaberi- ja börsikomisjonis (SEC) 1933. aasta väärtpaberite seaduse (muudetud kujul) või Ameerika Ühendriikide väärtpaberibörsil. Äriühing ei kavatse võtta mingeid meetmeid, et hõlbustada võlakirjade turgu Ameerika Ühendriikides. Pakkumise osasid ei tohi otseselt ega kaudselt pakkuda, müüa, edasi müüa, võõrandada ega tarnida Ameerika Ühendriikides, välja arvatud juhul, kui see toimub vastavalt kehtivale erandile või tehingu puhul, mis ei kuulu väärtpaberiseaduse registreerimisnõuete alla, ning kooskõlas Ameerika Ühendriikide mis tahes osariigi või muu jurisdiktsiooni kehtivate väärtpaberiseadustega.

## **DIREKTIIVI MIFID II KOHANE TOOTEJUHTIMINE**

Üksnes finantsinstrumentide turgude direktiivi 2014/65/EL (MiFID II) kohase toodete heakskiitmise korra eesmärgil on sihtturu hindamise käigus jõutud järeldusele, et: i) võlakirjade sihtturg hõlmab kõlblikke vastaspooli, kutselisi kliente ja jaekliente (vastavalt direktiivi MiFID II määratlusele); ii) kõik kanalid võlakirjade levitamiseks kõlblikele vastaspooltele ja kutselistele klientidele on asjakohased; ja iii) järgmised levitamiskanalid on jaeklientide jaoks asjakohased: investeerimisnõustamine, portfellihooldus, nõustamiseta müük ja ainult täitmisega seotud teenused, kusjuures igal juhul kohaldatakse levitajale direktiivi MiFID II kohaseid sobivuse ja asjakohasuse kohustusi, kui need on kohaldatavad.

Lisaks on tootja kindlaks teinud, et Eesti väärtpaberituru seaduse tähenduses kvalifitseeruvad võlakirjad mittekomplekssete instrumentidena (st võlaväärtpaberid, millel puuduvad tuletisinstrumendid, vahetatavus, finantsvõimendus või muud sarnased omadused) ja seetõttu ei ole määruse (EL) nr 1286/2014 (PRIIPide määrus) kohane põhiteabedokument nõutav.

Iga edasine levitaja, kes pakub, soovitab või müüb võlakirju, vastutab ise oma sihtturu hindamise eest seoses võlakirjadega (kas tootja hinnangu ülevõtmise või täpsustamise teel) ja sobivate levitamiskanalite kindlaksmääramise eest. Levitajad jäävad ainuisikuliselt vastutavaks kõigi kohaldatavate direktiivi MiFID II nõuete täitmise eest, sealhulgas vajaduse korral jaemüügi klientide jaoks sobivuse või asjakohasuse hindamise läbiviimise eest. Kahtluste vältimiseks tuleb märkida, et võlakirjade negatiivne sihtturg hõlmab investoreid, kes ei kvalifitseeru sobivateks vastaspoolteks, kutselisteks klientideks ega jaeklientideks, kellel on võlainstrumentide alased põhiteadmised ja -kogemused ning kes ei suuda kanda võlakirjadesse investeerimise kaotusrisiki.

Selle prospekti kuupäev on 5. detsember 2025.

## SISUKORD

|       |                                                                       |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | TUTVUSTAV TEAVE .....                                                 | 6  |
| 1.1.  | Kohaldatav õigus .....                                                | 6  |
| 1.2.  | Vastutavad isikud ja vastutuse piirangud .....                        | 6  |
| 1.3.  | Teabe esitamine.....                                                  | 6  |
| 1.4.  | Viidetena lisatud teave .....                                         | 7  |
| 1.5.  | Tulevikku suunatud avaldused .....                                    | 9  |
| 1.6.  | Prospekti kasutamine .....                                            | 9  |
| 1.7.  | Prospekti heakskiitmine ja kehtivus .....                             | 9  |
| 1.8.  | Dokumentide kättesaadavus .....                                       | 10 |
| 2.    | PROGRAMMI ÜLDKIRJELDUS.....                                           | 11 |
| 2.1.  | Võlakirjade liik ja klass .....                                       | 11 |
| 2.2.  | Programmi maht .....                                                  | 11 |
| 2.3.  | Vorm ja registreerimine.....                                          | 11 |
| 2.4.  | Järjekoht ja allutamine .....                                         | 11 |
| 2.5.  | Tagatis .....                                                         | 11 |
| 2.6.  | Valuuta .....                                                         | 11 |
| 2.7.  | Võlakirjade lunastustähtaeg.....                                      | 12 |
| 2.8.  | Võlakirjadega seotud õigused .....                                    | 12 |
| 2.9.  | Võõrandatavus .....                                                   | 12 |
| 2.10. | Kohaldatav õigus.....                                                 | 12 |
| 2.11. | Kauplemisele võtmine .....                                            | 12 |
| 2.12. | Lõpptingimuste vorm .....                                             | 13 |
| 3.    | RISKITEGURID .....                                                    | 16 |
| 3.1.  | Sissejuhatuse .....                                                   | 16 |
| 3.2.  | Äriühingu äritegevuse ja tööstusharuga seotud riskid .....            | 16 |
| 3.3.  | Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid .....                | 19 |
| 3.4.  | Võlakirjade, pakkumise ja kauplemisele lubamisega seotud riskid ..... | 23 |
| 4.    | PAKKUMISE TINGIMUSED.....                                             | 27 |
| 4.1.  | Pakkumine .....                                                       | 27 |
| 4.2.  | Õigus pakkumises osaleda .....                                        | 27 |
| 4.3.  | Pakkumishind.....                                                     | 27 |
| 4.4.  | Pakkumisperiood .....                                                 | 27 |
| 4.5.  | Märkimiskorraldused .....                                             | 27 |
| 4.6.  | Makse .....                                                           | 30 |
| 4.7.  | Levitamine ja jaotamine.....                                          | 30 |
| 4.8.  | Arveldamine .....                                                     | 31 |
| 4.9.  | Rahaliste vahendite tagastamine .....                                 | 31 |

|       |                                                |    |
|-------|------------------------------------------------|----|
| 4.10. | Pakkumise tühistamine .....                    | 31 |
| 4.11. | Huvide konfliktid .....                        | 32 |
| 5.    | PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE .....    | 33 |
| 6.    | ÜLDINE ÄRIÜHINGU TEAVE JA PÕHIKIRI .....       | 34 |
| 6.1.  | Üldine teave äriühingu kohta .....             | 34 |
| 7.    | OSAKAPITAL, OSAD JA OMANDISTRUKTUUR.....       | 35 |
| 7.1.  | Osakapital ja ühingu osad. ....                | 35 |
| 7.2.  | Äriühingu osanikud .....                       | 35 |
| 8.    | JUHTIMINE .....                                | 36 |
| 8.1.  | Juhtimisstruktuur .....                        | 36 |
| 8.2.  | Juhatus .....                                  | 36 |
| 8.3.  | Huvide konfliktid ja muud deklaratsioonid..... | 36 |
| 8.4.  | Vannutatud audiitorid .....                    | 37 |
| 9.    | ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE .....                     | 38 |
| 9.1.  | Äriühingu ajalugu ja areng .....               | 38 |
| 9.2.  | Põhitegevus.....                               | 38 |
| 9.3.  | Tegevuse rahastamine .....                     | 39 |
| 9.4.  | Suundumuste teave .....                        | 39 |
| 9.5.  | Olulised lepingud.....                         | 40 |
| 9.6.  | Kohtumenetlus.....                             | 41 |
| 10.   | MAKSUSTAMINE .....                             | 42 |
| 11.   | SÕNASTIK.....                                  | 44 |

## 1. TUTVUSTAV TEAVE

### 1.1. Kohaldatav õigus

Prospekt on koostatud vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2017. aasta määrusele (EL) nr 2017/1129, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ (edaspidi „**prospektimäärus**“) ning vastavalt komisjoni 14. märtsi 2019. aasta delegeeritud määrusele (EL) nr 2019/980, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) 2017/1129 seoses väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatava prospekti vormi, sisu, kontrolli ja kinnitamisega ning millega tunnistatakse kehtetuks komisjoni määrus nr 809/2004/EÜ (edaspidi „**delegeeritud määrus**“), eelkõige selle lisad 6 ja 14.

Selle prospekti suhtes kohaldatakse Eesti õigust. Kõik pakkumisega seotud vaidlused lahendatakse Eestis Harju Maakohtus, välja arvatud juhul, kui seadusesätetega on ette nähtud mõne teise kohtu ainupädevus, millest poolte kokkuleppega ei saa kõrvale kalduda.

Enne selle prospekti lugemist palun võtke teadmiseks järgmine oluline sissejuhatav teave.

### 1.2. Vastutavad isikud ja vastutuse piirangud

Selles prospektis esitatud teabe eest vastutab Volta SKAI OÜ (edaspidi „**äriühing**“). Äriühing võtab vastutuse selles prospektis sisalduva teabe täielikkuse ja õigsuse eest käesoleva prospekti kuupäeval. Olles võtnud kõik mõistlikud meetmed selle tagamiseks, et see nii oleks, usub äriühing, et selles prospektis sisalduv teave on äriühingu parimate teadmiste kohaselt kooskõlas faktidega ega sisalda väljajätmisi, mis võiksid mõjutada selle sisu.

**Roul Tutt**

Juhatuse liige

*[allkirjastatud digitaalselt]*

Ilma eespool nimetatut piiramata, ei võta selles prospektis esitatud teabe eest vastutavad isikud vastutust üksnes selle prospekti kokkuvõtte põhjal, välja arvatud juhul, kui selline kokkuvõtte on eksitav, ebatäpne või vastuoluline, kui seda lugeda koos prospekti teiste osadega, või kui see ei anna koos prospekti teiste osadega lugedes investoritele olulist teavet, mis aitaks neil otsustada, kas investeerida võlakirjadesse.

Äriühing ei võta mingit vastutust pakkumise, äriühingu või selle tegevusega seotud teabe eest, kui sellist teavet levitavad või muul viisil avalikustavad kolmandad isikud kas seoses pakkumisega või muul viisil.

### 1.3. Teabe esitamine

Lõplikud tingimused ja prospekti lugemine. Võlakirjad emiteeritakse osadena ning nii selles prospektis esitatud tingimused ja teave kui ka iga osa jaoks eraldi koostatud lõplikud tingimused (edaspidi „**lõplikud tingimused**“) kehtivad iga sellise osa võlakirjade suhtes. Prospekti tuleks lugeda koos kõigi lisadega ja iga võlakirjade osa puhul koos selle osa lõplike tingimustega. Iga osa lõplikud tingimused avaldatakse koos kõnealuse osa kohta koostatud kokkuvõttega aadressil <https://investor.endover.ee/volta-skai>. Lõplikud tingimused ja eraldi osade kokkuvõtte ei ole Eesti Finantsinspektsiooni (FI) ega ühegi teise järelevalveasutuse poolt heaks kiidetud, kuid need esitatakse Eesti Finantsinspektsioonile.

Numbrite ümardamine. Selles prospektis esitatud numbrilised ja kvantitatiivsed väärtused (nt rahalised väärtused, protsendiväärtused jne) on esitatud sellise täpsusega, mida äriühing peab piisavaks asjakohase teabe edastamiseks asjaomase küsimuse kohta. Kvantitatiivsed väärtused on kohati ümardatud lähima mõistliku komakoha või täisarvuni, et hoiduda ülemäärasest detailsusest. Selle tulemusena ei pruugi teatud protsentides esitatud väärtused ümardamise tõttu kokku anda 100%. Täpsed arvud võib tuletada finantsaruannetest, kui asjakohane teave on seal kajastatud.

Valuutatad. Selles prospektis on finantsteave esitatud eurodes (EUR), mis on euroala Euroopa Liidu liikmesriikide ametlik valuuta.

Teabe kuupäev. See prospekt on koostatud prospekti kuupäeval kehtinud teabe põhjal. Kui ei ole selgesõnaliselt teisiti märgitud, tuleb kogu selles prospektis esitatud teavet (sh äriühingu finantsteave, äriühingu tegevust käsitlevad faktid ja teave turgude kohta, kus äriühing tegutseb) mõista viitena olukorrale prospekti kuupäeval. Kui teave esitatakse muul kuupäeval kui käesoleva prospekti kuupäeval, märgitakse see asjakohase kuupäeva täpsustamisega.

Kolmandate isikute teave ja turuteave. Selle prospekti osade puhul võib teatud teave pärineda kolmandatelt isikutelt. Selline teave on täpselt esitatud ning niivõrd, kui äriühingule on teada ja ta suudab seda kolmandate isikute avaldatud teabe põhjal kindlaks teha, ei ole välja jäetud ühtegi asjaolu, mis muudaks esitatud teabe ebatäpseks või eksitavaks. Teatav teave seoses turgudega, kus äriühing ja selle tütarettevõtted tegutsevad, põhineb juhtkonna parimal äranägemisel tehtud hinnangul (nagu on määratletud punktis 11 „SÕNASTIK“). Selle tööstusharu kohta, kus äriühing tegutseb, ja jurisdiktsiooni kohta, kus ta tegutseb, ei ole usaldusväärne turuteave sageli kättesaadav või on puudulik. Ehkki asjaomase turuolukorra ja valdkonnapõhise teabe parimaks hindamiseks rakendati mõistlikku hoolt, ei saa seda teavet pidada lõplikuks ja otsustavaks. Investoreid julgustatakse asjaomast turgu ise uurima või võtma tööle professionaalse konsultandi.

Uuendused. Äriühing uuendab selles prospektis sisalduvat teavet ainult sellises ulatuses ja selliste ajavahemike järel ning kohaldatavate õigusaktidega ettenähtud või juhtkonna poolt vajalikuks ja asjakohaseks peetud vahendite abil. Äriühing ei ole kohustatud selles prospektis sisalduvaid tulevikku suunatud avaldusi värskendama ega muutma (vt allpool punkt 1.5 „Tulevikku suunatud avaldused“).

Mõistete määratlused. Selles prospektis on teatud terminitel sama tähendus, mis on neile omistatud punktis 11 „SÕNASTIK“, välja arvatud juhul, kui kontekst nõuab selgelt vastupidist, kusjuures ainsus hõlmab mitmust ja vastupidi. Muud mõisted võivad olla määratletud mujal prospektis.

Viited äriühingu veebisaidile. See prospekt sisaldab viiteid äriühingu veebisaidile(-saitidele). Äriühing ei lisa sellesse prospekti teavet, mis on postitatud sellis(t)ele veebisaidile(-saitidele). Veebisaitidel olev teave ei ole prospekti osa ning Eesti Finantsinspektsioon (FI) ei ole seda kontrollinud ega heaks kiitnud, välja arvatud hüperlingid viitena lisatud teabele.

#### **1.4. Viidetena lisatud teave**

Prospektis on viidetena esitatud järgmine teave:

- (i) võlakirjade tingimused (kättesaadavad aadressil [https://assets.investor.endover.ee/volakirja\\_tingimused\\_est.pdf](https://assets.investor.endover.ee/volakirja_tingimused_est.pdf));
- (ii) äriühingu auditeeritud finantsaruanded 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaastate kohta koos finantsaruannete lisadega lehekülgedel 3–12 ja audiitori

aruandega lehekülgedel 13–15 (kättesaadav aadressil [http://assets.investor.endover.ee/eriotstarbeline\\_aruanne\\_est.pdf](http://assets.investor.endover.ee/eriotstarbeline_aruanne_est.pdf))

(edaspidi „**auditeeritud finantsaruanded**“);

- (iii) äriühingu auditeerimata vahearauanded 2025. aasta kuue kuu kohta, mille lõppkuupäev on 30. juuni 2025, koos finantsaruannete lisadega lehekülgedel 4–12 (kättesaadavad aadressil [https://assets.investor.endover.ee/2025\\_6kuu\\_vahearuanne\\_est.pdf](https://assets.investor.endover.ee/2025_6kuu_vahearuanne_est.pdf))

(edaspidi „**auditeerimata vahearauanded**“ koos auditeeritud finantsaruannetega, edaspidi „**finantsaruanded**“);

- (iv) kõik tulevased auditeeritud finantsaruanded (sealhulgas audiitorite aruanne ja selle lisad) ning kõik äriühingu tulevased kvartali vahearauanded (sealhulgas nende lisad), kui äriühing on avaldanud need äriühingu veebisaidil (<https://investor.endover.ee/volta-skai>) vastavalt prospektimäärusele selle prospekti kehtivuse ajal;

- (v) 22. juuli 2025. aasta sõltumatu kinnisvara hindamisakt (hindamisakt nr 80903/TL) Harju maakonnas, Tallinnas, Põhja-Tallinna linnaosas, Krulli 10 asuva kinnisasja kohta (kinnistusraamatu toimik nr 26062201) (edaspidi „kinnisasi“, nagu on määratletud allpool), millega on kindlaks määratud turuväärtus 8 088 000 eurot (ilma käibemaksuta) ja 10 029 120 eurot (koos käibemaksuga) (edaspidi „**hindamisakt**“, kättesaadav aadressil [https://assets.investor.endover.ee/kinnistu\\_hindamisakt.pdf](https://assets.investor.endover.ee/kinnistu_hindamisakt.pdf)).

Finantsaruanded on koostatud vastavalt raamatupidamise seaduses sätestatud ja raamatupidamise toimikonna välja antud juhenditega täiendatud Eesti raamatupidamisstandarditele. Sellesse prospekti viidetena lisatud auditeeritud finantsaruanded on koostatud üksnes selle prospekti koostamise eesmärgil ning need ei asenda ega ole mõeldud asendada äriühingu seadusjärgseid auditeeritud finantsaruandeid 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaastate kohta.

Kõik tulevased majandusaasta aastaaruanded ja vahearauanded, mille äriühing avaldab või kavatses avaldada, kujutavad endast äriühingu seadusjärgseid finantsaruandeid, mis on koostatud vastavalt äriühingu suhtes kehtivatele finantsaruandluse eeskirjadele ning neid ei koostatud spetsiaalselt selle prospekti jaoks. Kõik selliste finantsaruannete auditi- või läbivaatamisaruanded, kui need on kohaldatavad, koostatakse samuti vastavalt seadusest tulenevatele kohustustele ja mitte spetsiaalselt selle prospekti jaoks.

Auditeeritud finantsaruanded on auditeerinud Grant Thornton Baltic OÜ (registrijärgne aadress Pärnu mnt 22, 10141, Tallinn, Eesti). 22. septembril 2025 määras äriühing Grant Thornton Baltic OÜ äriühingu vannutatud audiitoriks majandusaastateks 2025–2026. Grant Thornton Baltic OÜ on Eesti Audiitorite Ühingu liige.

Majandusaasta algab 1. jaanuaril ja lõpeb 31. detsembril, summad on esitatud eurodes, kui ei ole märgitud teisiti. Äriühingu finantsaruannete ametlik keel on eesti keel, sellesse prospekti viidetena lisatud dokumendid on tõlgitud inglise keelde otse äriühingu dokumentide originaalkeeltest. Kui originaalkeele versioonid ja tõlked on omavahel vastuolus, on originaalkeele versioonid ülimuslikud. Mistahes vastuolu ilmnemisel inglise keeles ja teistes keeltes tuleb aluseks võtta eestikeelne versioon.

Hindamisakti on koostanud AS Ober-Haus Real Estate Advisors (registrikood 11080798, juriidiline aadress Narva mnt 53/2, 10120, Tallinn, Eesti) hindaja Krista Õigus, kes on sertifitseeritud hindaja, tase 7 (tunnistus nr 202960) ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige. Hindajal ei ole äriühingus olulist huvi. Hindamisakt on lisatud prospektile hindaja nõusolekul, kes on selle prospekti jaoks kinnitanud prospekti selle osa sisu.

Alates auditeerimata vahearuannete kuupäevast, st 30. juunist 2025, ei ole äriühingu finantsseisundis toimunud muid olulisi muutusi peale selle, et 1. oktoobril 2025 emiteeris äriühing 8000 esimese seeria võlakirja nimiväärtusega 8 000 000 eurot ja selle tulu arvel maksti tagasi 4,254 miljoni euro ulatuses kolmandate isikute kohustusi. Samuti kavatses äriühing maksta 2,8 miljonit eurot tagasi seotud poolele

(Endover OÜ) ja kasutada ülejäänud tulu arendustegevuseks vastavalt võlakirjade tingimustele (sealhulgas, kuid mitte ainult, maksed arendusprojekti peatöövõtjale).

### **1.5. Tulevikku suunatud avaldused**

See prospekt sisaldab tulevikku suunatud avaldusi (eelkõige punktides 2 „PROGRAMMI ÜLDKIRJELDUS“, 3 „RISKITEGURID“, 5 „PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE“ ja 9 „ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE“). Sellised tulevikku suunatud avaldused põhinevad praegustel ootustel ja prognoosidel tulevaste sündmuste kohta, mis omakorda on tehtud juhtkonna parima hinnangu alusel. Teatavad avaldused põhinevad juhtkonna veendumustel, eeldustel ja juhtkonnale praegu kättesaadaval teabel. Kõik käesolevas prospektis sisalduvad tulevikku suunatud avaldused on seotud riskide, ebakindlate asjaolude ja eeldustega äriühingu tulevase tegevuse, makromajandusliku keskkonna ja muude sarnaste tegurite kohta.

Eelkõige võib selliseid tulevikku suunatud avaldusi ära tunda selliste sõnade kasutamisest nagu „strateegia“, „ootama“, „kavandama“, „eeldama“, „uskuma“, „tulevikus“, „jätkama“, „hindama“, „kavatsema“, „prognoosima“, „eesmärgid“, „sihid“ ja muud sarnase tähendusega sõnad ja väljendid. Tulevikku suunatud avaldusi võib tuvastada ka selle järgi, et need ei ole rangelt seotud ajalooliste või praeguste faktidega. Nagu iga prognoosi või ennustuse puhul, on need oma olemuselt tundlikud ebakindluse ja olukorra muutuste suhtes ning äriühingul ei ole kohustust ja ta loobub selgesõnaliselt igasugusest kohustusest ajakohastada või muuta selles prospektis sisalduvaid tulevikku suunatud avaldusi, olgu see siis selliste muudatuste, uue teabe, hilisemate sündmuste või muude asjaolude tulemusena.

Mis tahes tulevikku suunatud avalduste kehtivust ja täpsust mõjutab asjaolu, et äriühing tegutseb väga konkurentsitihedas ärikeskkonnas. Seda äritegevust mõjutavad muutused riigisisestes ja välisriikide õigusaktides ja eeskirjades (sh Euroopa Liidu õigusaktides ja eeskirjades), maksud, konkurentsi areng, majanduslikud, strateegilised, poliitilised ja sotsiaalsed tingimused, tarbijate reaktsioon uute ja olemasolevate toodete suhtes. Äriühingu tegelikud tulemused võivad oluliselt erineda juhtkonna ootustest selliste tegurite muutumise tõttu. Muud tegurid ja riskid võivad negatiivselt mõjutada äriühingu tegevust, äritegevust või finantstulemusi (vt 3 „RISKITEGURID“, kus käsitletakse riske, mis on tuvastatavad ja mida peetakse selle dokumendi kuupäeval oluliseks).

### **1.6. Prospekti kasutamine**

See prospekt on koostatud üksnes võlakirjade pakkumiseks ja võlakirjade kauplemisele võtmiseks Nasdaq Tallinna börsi poolt hallatava mitmepoolse kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas. Prospekt ei avaldata üheski muus jurisdiktsioonis kui Eestis, Lätis ja Leedus ning seetõttu võib prospekti levitamine teistes riikides olla seadusega piiratud või keelatud. Seda prospekti ei tohi kasutada muul eesmärgil kui otsuse tegemiseks osalemiseks pakkumises või investeerimiseks võlakirjadesse. Seda prospekti ei tohi kopeerida, paljundada (välja arvatud isiklikuks ja mitteäriliseks kasutamiseks) ega levitada ilma äriühingu kirjaliku loata.

### **1.7. Prospekti heakskiitmine ja kehtivus**

Selle prospekti on heaks kiidetud Eesti Finantsinspeksioon (FI) prospektimääruse kohaselt pädeva asutusena 8. detsembril 2025 registreerimisnumbriga 4.3-4.9/5680. Eesti Finantsinspeksioon (FI) kiidab selle prospekti heaks üksnes sellisena, et see vastab prospektimäärusega kehtestatud täielikkuse, arusaadavuse ja järjepidevuse standarditele, ning seda ei tohiks käsitada kui äriühingu või võlakirjade heakskiitmist. Investorid peaksid ise hindama, kas võlakirjadesse investeerimine on neile sobiv.

Äriühing on taotlenud, et Eesti Finantsinspeksioon (FI) teataks Läti pädevale asutusele (Läti Pank) ja Leedu pädevale asutusele (Leedu Pank) prospekti heakskiitmisest vastavalt prospektimääruse artiklile 25.

### 1.8. Dokumentide kättesaadavus

See prospekt on alates 9. detsembrist 2025 kättesaadav elektroonilisel kujul Eesti Finantsinspektsiooni (FI) veebisaidil(<https://www.fi.ee>). Prospekt ja selle eestikeelne kokkuvõte on kättesaadav ka elektroonilisel kujul Nasdaq Tallinna börsi veebisaidil aadressil (<https://www.nasdaqbaltic.com/et/>) ja äriühingu veebisaidil aadressil (<https://investor.endover.ee/volta-skai>).

Lisaks sellele on prospekti kehtivusaja jooksul võimalik tutvuda järgmiste dokumentidega äriühingu veebisaidil (<https://investor.endover.ee/volta-skai>):

- äriühingu põhikiri;
- äriühingu finantsaruanded;
- võlakirjade tingimused;
- hindamisakt ja kõik muud välised hindamisaktid kinnisasja õiglase väärtuse kohta, mille äriühing peab esitama võlakirjaomanikele vähemalt kord aastas vastavalt võlakirjade tingimustele.

Kogu äriühingu veebisaidil esitatud teave, mida ei ole sellesse prospekti viidetena lisatud, ei ole prospekti osa.

Äriühingu veebisaidil esitatud teavet ei ole Eesti Finantsinspektsioon (FI) läbi vaadanud ega heaks kiitnud. Kõik huvitatud isikud võivad taotleda äriühingult tasuta prospekti, võlakirjade tingimuste ja äriühingu finantsaruannete elektroonilise koopia saatmist.

## 2. PROGRAMMI ÜLDKIRJELDUS

### 2.1. Võlakirjade liik ja klass

Võlakirjad on võlakirjad nimiväärtusega 1000 eurot võlakirja kohta. Võlakirjad kujutavad endast äriühingu tagatud võlakohustust võlakirjaomaniku ees.

### 2.2. Programmi maht

Programmi maht on kuni 30 000 000 eurot, st programmi raames võib emiteerida kuni 30 000 võlakirja. Võlakirjad emiteeritakse osadena (edaspidi igaüks neist „osa“) ja iga osa võlakirjadele kehtivad ühesugused tingimused nii valuuta, nimiväärtuse, intressi, tähtaja kui ka muude tingimuste osas, välja arvatud nende vastavad emiteerimise kuupäevad (nagu allpool määratletud), esimesed intressimaksete kuupäevad (nagu allpool määratletud) ja/või emiteerimishinnad (nagu allpool määratletud). Iga võlakirjade osa emissioon ja pakkumine otsustatakse ja sellest teatatakse eraldi. Programm on heaks kiidetud äriühingu juhatuse 15. septembri 2025. aasta otsusega. Programmi raames emiteeritud võlakirjade lõplikud tingimused otsustab äriühingu juhatus iga osa kohta eraldi.

### 2.3. Vorm ja registreerimine

Võlakirjad on dematerialiseeritud raamatukande vormis ja need ei ole nummerdatud. Võlakirjad on registreeritud Eesti väärtpaberite registris (**EVS**), mida haldab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, aadress Maakri 19/1, 10145 Tallinn (**Nasdaq CSD**), ISIN-koodiga EE0000002475.

### 2.4. Järjekoht 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.

### 2.5. Tagatis

Vastavalt võlakirjade tingimustele on võlakirjad tagatud 39 000 000 euro suuruse algsumma suuruses esmajärjekorras seatud hüpoteegiga, mis on seatud kinnisasjale (nagu on määratletud ülal) allpooldvokaadibüroo Hedman Partners & Co OÜ (registrikood: 11978387, aadress: Rotermanni tn 8, 10111 Tallinn) kui tagatisagent (nagu on määratletud võlakirjade tingimustes). Esiagne 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. Kinnisasja õiglane väärtus on määratud hindamisaktis, mis on lisatud sellele prospektile viitena, ning mis tahes täiendavates välistes hindamisaktides kinnisasja õiglase väärtuse kohta, mille äriühing on kohustatud esitama võlakirjaomanikele vähemalt kord aastas vastavalt võlakirjade tingimustele ja mis avaldatakse äriühingu veebisaidil (<https://investor.endover.ee/volta-skai>).

Võlakirjaomanikel ei ole iseseisvat õigust tagatise sissenõudmiseks ega tagatiskokkuleppest tulenevate õiguste või volituste kasutamiseks (nagu on määratletud võlakirjade tingimustes). Võlakirjaomanikud saavad oma õigusi seoses tagatisega kasutada ainult tagatisagendi kaudu vastavalt võlakirjade tingimustele.

### 2.6. Valuuta

Võlakirjad on nomineeritud eurodes.

## **2.7. Võlakirjade lunastustähtaeg**

Võlakirjade tingimuste kohaselt on võlakirjade lunastustähtaeg (nagu on määratletud võlakirjade tingimustes) 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).

## **2.8. Võlakirjadega seotud õigused**

Võlakirjadega seotud õigused on sätestatud võlakirjade tingimustes, mis on selles prospektis viidetena esitatud. Võlakirjaomanike peamised õigused, mis tulenevad võlakirjadest ja võlakirjade tingimustest, on õigus võlakirjade lunastamisele ja õigus saada intressi.

Lisaks õigusele võlakirjade lunastamisele ja õigusele saada intressi on võlakirjade tingimuste kohaselt maksmisele kuuluvate maksete hilineamise korral võlakirjaomanikel õigus saada viivisintressi võlakirjade tingimustes sätestatud määra alusel. Võlakirjadest tulenevaid õigusi saavad võlakirjaomanikud kasutada vastavalt võlakirjade tingimustele ja kohaldatavale õigusele. Võlakirjade tingimuste kohaselt on võlakirjaomanikel õigus osaleda ja hääletada võlakirjaomanike koosolekul või anda oma kirjalik nõusolek, kui äriühing kutsub selle kokku või nõuab seda.

Võlakirjade tingimuste kohaselt lahendatakse kõik vaidlused äriühingu ja võlakirjaomaniku vahel läbirääkimiste teel. Kui pooled ei jõua kokkuleppele, esitatakse vaidluse lahendamise nõue Harju Maakohtule. Võlakirjadest tulenevad nõuded aeguvad vastavalt kohaldatavast õigusest tulenevatele tingimustele.

## **2.9. 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.

## **2.10. Kohaldatav õigus**

Võlakirjad emiteeritakse vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja nende suhtes kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusi, välja arvatud juhul, kui seadusega on ette nähtud mõne muu kohtu ainupädevus, millest ei saa poolte kokkuleppega kõrvale kalduda.

## **2.11. Kauplemisele võtmine**

Äriühing kavatseb taotleda võlakirjade kauplemisele lubamist Nasdaq Tallinna börsi hallatava mitmepoolse kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas. Võlakirjade kauplemisele lubamise eeldatav kuupäev on täpsustatud võlakirjade lõplikes tingimustes. Kuigi äriühing teeb kõik endast oleneva ja rakendab nõuetekohast hoolsust, et tagada võlakirjade kauplemisele lubamine, ei saa äriühing tagada, et võlakirjad lubatakse kauplemisele Nasdaq Tallinna börsi hallatava mitmepoolse kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas. Kui võlakirjad ei ole lubatud kauplemisele mitmepoolse kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas, on tõenäoline, et võlakirjade järelturg ei arene, võlakirjadele ei teki avalikku ja sõltumatut turuhinda ning investor ei pruugi olla võimeline järgima oma investeerimisteesi, nagu kavandatud, sealhulgas eelkõige võlakirjade müügi osas.

## 2.12. Lõpplingimuste vorm

### VOLTA SKAI OÜ TAGATUD VÕLAKIRJAEMISSIONI LÕPLIKE TINGIMUSTE VORM

Lõplikud tingimused kuupäevaga [\*\*]

Volta SKAI OÜ

Võlakirjade emitteerimine maksimaalse kogunimiväärtusega kuni 30 000 000 eurot

Volta SKAI OÜ tagatud võlakirjade emissiooni tingimuste kohaselt

#### 1. ÜLDSÄTTED

- 1.1. Need [\*\*] kuupäevaga võlakirjade lõplikud tingimused (**edaspidi „lõplikud tingimused“**) kujutavad endast emitendi poolt emitteeritud võlakirjade eritingimusi vastavalt 15. septembri 2025. aasta Volta SKAI OÜ tagatud võlakirjade emissiooni tingimustele (**edaspidi „tingimused“**).
- 1.2. Lõplikud tingimused moodustavad tingimuste lahutamatu osa ning neid tõlgendatakse ja kohaldatakse alati koos tingimustega. Kasutatud sõnad ja väljendid, mis on määratletud tingimustes, omavad sama tähendust ka lõplikes tingimustes. Juhul kui lõplike tingimuste ja tingimuste sätete vahel esineb vastuolu, on lõplikud tingimused ülimuslikud.
- 1.3. Emitent vastutab nendes lõplikes tingimustes esitatud teabe asjakohasuse, täpsuse ja täielikkuse eest.  
Nende lõplike tingimuste alusel pakutavate võlakirjade suhtes kohaldatakse lõplike tingimuste punktis 2 sätestatud tingimusi.

#### 2. VÕLAKIRJADE TINGIMUSED

- |        |                                              |                                                                                                                                                     |
|--------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1.   | Emitent:                                     | Volta SKAI OÜ                                                                                                                                       |
| 2.2.   | Emitteeritavad väärtpaberid:                 | tagatud võlakirjad                                                                                                                                  |
| 2.3.   | Emissiooni maksimaalne nimiväärtus kokku:    | kuni [**] eurot<br><br>Emitendil on õigus suurendada või vähendada, sealhulgas pärast emissioonikuupäeva, emissiooni maksimaalset kogunimiväärtust. |
| 2.4.   | Teave võlakirjade kohta:                     |                                                                                                                                                     |
| 2.4.1. | Valuuta:                                     | EUR                                                                                                                                                 |
| 2.4.2. | Võlakirja nimiväärtus emitteerimiskuupäeval: | [**] eurot                                                                                                                                          |
| 2.4.3. | Märkimisperiood:                             | [**] kuni [**][ või kuni emissiooni maksimaalse koondnimiväärtusega võlakirjad on märgitud, olenevalt sellest, kumb toimub varem]                   |
| 2.4.4. | Emissiooni kuupäev:                          | [**]                                                                                                                                                |
| 2.4.5. | Võlakirja emissioonihind:                    | [**] eurot                                                                                                                                          |

|         |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | Emissioonihinna maksekuupäev:                                       | [**]                                                                                                                                                                                                                             |
|         | Tootlus:                                                            | [**]                                                                                                                                                                                                                             |
|         | Minimaalne investeerimissumma:                                      | [**]                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.4.6.  | Intressimäär:                                                       | 10%, nagu on kindlaks määratud tingimuste punktis 10                                                                                                                                                                             |
| 2.4.7.  | Intressi maksekuupäev(ad):                                          | [**], [**], [**] ja [**] (igal aastal). Kui intressi maksekuupäev langeb päevale, mis ei ole pangapäev, makstakse intressi järgmisel pangapäeval pärast intressi maksekuupäeva.                                                  |
| 2.4.8.  | Lunastustähtaeg:                                                    | [**]                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.4.9.  | Võlakirja lunastushind:                                             | nagu on kirjeldatud tingimuste punktis 14                                                                                                                                                                                        |
| 2.4.10. | Ennetähtaegse lunastamise kuupäev:                                  | mis tahes pangapäeval, millest emitent teatab vähemalt 30 kalendripäeva ette, nagu on kirjeldatud tingimuste punktis 14.                                                                                                         |
| 2.4.11. | ISIN:                                                               | EE0000002475                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.4.12. | Põhiväärtuse tagasimaksmise kuupäev:                                | lunastustähtaeg või vajaduse korral ennetähtaegse lunastamise kuupäev                                                                                                                                                            |
| 2.5.    | Arvelduskonto number, millele makstakse võlakirjade emissioonihind: | [**]                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.6.    | Tagatis:                                                            | hüpoteek                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.7.    | Tagatisagent:                                                       | advokaadibüroo Hedman Partners & CO OÜ<br><br>Kontaktandmed: Rotermanni tn 8, Tallinn, Harju maakond, 10111, Eesti<br>E-post: <a href="mailto:tagatisagent@hedman.legal">tagatisagent@hedman.legal</a><br>Kellele: Merlin Seeman |
| 2.8.    | Register:                                                           | Nasdaq CSD SE Eesti filiaali hallatav väärtipaberite keskodepositoorium                                                                                                                                                          |
| 2.9.    | Registripidaja:                                                     | Nasdaq CSD SE Eesti filiaal                                                                                                                                                                                                      |

2.10. Korraldaja:

AS LHV Pank

Kontaktandmed: Tartu mnt 2, Tallinn,  
Harju maakond, 10145, Eesti

E-post: [Silver.Kalmus@lhv.ee](mailto:Silver.Kalmus@lhv.ee)

Kellele: Silver Kalmus

2.11. Pakkumine:

[\*\*]

2.12. Kauplemisele võtmine:

[Ei kohaldata]/[Taotlus võlakirjade  
kauplemisele võtmiseks Nasdaq  
kauplemissüsteemi First North Balti  
võlakirjade nimekirjas]

**Volta SKAI OÜ**

[\*\*]

Emitendi allkiri

### 3. RISKITEGURID

#### 3.1. Sissejuhatuse

Investeeringu äriühingu poolt emiteeritud võlakirjadesse toob kaasa erinevaid riske. Iga võimalik investor, kes soovib märkida võlakirju, peaks põhjalikult kaaluma kogu selles prospektis sisalduvat teavet, sealhulgas allpool kirjeldatud riskitegureid. Kõik allpool kirjeldatud riskitegurid või täiendavad riskid, mis ei ole juhtkonnale praegu teada või mida juhtkond ei pea oluliseks, võivad avaldada olulist negatiivset mõju äriühingu äritegevusele, finantsseisundile, tegevusele või väljavaadetele ning põhjustada vastava võlakirjade väärtuse languse. Selle tulemusena võivad investorid kaotada osa või kogu oma investeeringute väärtusest. Juhtkond usub, et allpool kirjeldatud tegurid kujutavad endast võlakirjadesse investeerimisega seotud peamisi riske. Riskifaktorid on loetletud teatud kategooriates, kusjuures olulisuse või tõenäosuse alusel kõige olulisemad riskifaktorid on mainitud esimesena ning riskifaktorite meeldetuletusi ei ole esitatud tähtsuse järjekorras.

**Prospekt ei ole ega ürita olla investeerimisnõuanne ega investeerimisalane soovitus võlakirjade omandamiseks. Iga potentsiaalne investor peab oma sõltumatu läbivaatamise ja analüüsi ning tema poolt vajalikuks ja asjakohaseks peetava professionaalse nõustamise alusel otsustama, kas investeering võlakirjadesse on kooskõlas tema finantsvajaduste ja investeerimiseesmärkidega ning kas selline investeering on kooskõlas kõigi selle investori suhtes kohaldatavate eeskirjade, nõuete ja piirangutega, nagu investeerimispoliitika ja -juhised, asjaomaste ametiasutuste seadused ja määrused jne.**

#### 3.2. Äriühingu äritegevuse ja tööstusharuga seotud riskid

##### ***Sõltuvus konkreetsest projektist***

Äriühing on asutatud eriotstarbelise varakogumina (SPV – inglise keeles *special purpose vehicle*), millel puudub varasem tegevusajalugu ja varasemad kogemused tulu saamisel muudest allikatest. Tema ainus äritegevus on arendusprojekti arendamine ja müük (nagu on määratletud punktis 5 „PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE“). Seetõttu ei saa äriühing kasu mitmekesistest tegevustest või mitmest tuluvormist, mis võiksid muidu aidata leevendada projektispetsiifilisi riske. Kui arendusprojekt peaks sattuma märkimisväärtesse raskustesse või ebaõnnestuma, kahjustaks see otseselt ja oluliselt äriühingu võimet täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi, näiteks võlakirjade lunastamist, mis suure tõenäosusega mõjutaks negatiivselt äriühingu maksevõimet.

##### ***Krediidirisk***

Äriühingu tegevuse kontsentreeritud olemus suurendab tema avatust projektispetsiifilistele riskidele. 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. Seega puuduvad mitmekesised tuluallikad või alternatiivsed ärivaldkonnad, mis leevendaksid tagasilöökide mõju. Mis tahes ebasoodsad arengud, mis mõjutavad arendusprojekti, näiteks viivitused, kulude ületamine või töövõtjate ebatõhusus, võivad seega avaldada kohest ja ebaproportsionaalset mõju äriühingu finantsseisundile, võttes eelkõige arvesse äriühingu tuginemist programmi tuludele ja piiratud alternatiivseid rahastamisvõimalusi, mis võivad kahjustada äriühingu maksevõimet ja suutlikkust täita oma kohustusi investorite ees.

##### ***Kinnisvaraarendustegevusega, nagu seda äriühing praegu teeb, kaasnevad võimalikud huvide konfliktid.***

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.

Kui seotud ehitusettevõtte ei suuda täita kokkulepitud tähtaegu, eelarvet või kvaliteedistandardeid, võib äriühing silmitsi seista märkimisväärsete viivituste või kulude ületamisega. Lisaks, kuna töövõtja põhiosanik on äriühingu kontrolliv osanik ja juhatuse liige, võib äriühing olla vähem huvitatud või võimeline rakendama lepingulisi õiguskaitsevahendeid või otsima alternatiivseid pakkujaid, mis võib kahjustada arendusprojekti lõpuleviimist ja kasumlikkust ning lõppkokkuvõttes kahjustada äriühingu võimet täita oma kohustusi võlakirjade alusel. Selle riski leevendamiseks on juhatusse nimetatud lisaliige, kellel on õigus vajaduse korral algatada kohtumenetlus. Kuna enamusosanikul on siiski õigus juhtkond tagasi kutsuda, ei ole võimalik aluseks olevat riski täielikult kõrvaldada.

Lisaks on ehitusettevõttel OÜ Metropoli Ehitus eraldi juhatuse, kes vastutab ettevõtte igapäevase tegevuse ja lepinguliste kohustuste täitmise eest. See struktuuriline eraldatus aitab kaasa otsuste tegemise ja projektide elluviimise operatiivse sõltumatuse tagamisele, kuigi omandiõiguse ja strateegilise kontrolli kattuvus tähendab, et seotud poolte riski ei ole võimalik täielikult välistada. Võimalikud huvide konfliktid võivad avaldada negatiivset mõju äriühingu tegevuse tulemustele.

### ***Ehitusmaksumus ja projekti edukuse risk***

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 ümber tegemisi, kulude ületamist või vaidlusi ehituskvaliteedi üle, mis kõik võivad negatiivselt mõjutada arendusprojekti eelarvet ja ajakava. Projekti lõpetamise edasilükkamine mitte ainult ei suurenda kulusid, vaid lükkab ka edasi tulude teenimise ajastuse, mis omakorda võib takistada äriühingu võimet tagada rahastamine tulevasteks tegevusteks. Äriühing sõltub ka piiratud arvust töövõtjatest ja tarnijatest, mis suurendab tema haavatavust peamiste vastaspoolte tegevuse ebaõnnestumiste või kohustuste täitmata jätmise korral. Kui arendusprojekti ei suudeta lõpule viia kavandatud eelarve või ajakava piires, võib see negatiivselt mõjutada äriühingu tegevuse tulemusi ja lõppkokkuvõttes vähendada võlakirjaomanike saadavat tulu. Pikaajalised viivitused võivad muuta äriühingu jaoks keerulisemaks investeringust plaanipäraselt väljumise, mõjutada müügi- ja renditulu ning lõppkokkuvõttes takistada äriühingut tegemast õigeaegseid intressimakseid võlakirjaomanikele või lunastamast võlakirju lunastamiskuupäeval.

### ***Likviidsusrisk***

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. Piiratud juurdepääs uutele rahastamisallikatele võib põhjustada likviidsuspuudujääki, samas kui ootamatud kulud, nagu õigusnõuded, ehitusvaidlused või trahvid, võivad olemasolevaid vahendeid veelgi koormata. Likviidsuse puudumise korral võib äriühing olla sunnitud müüma varasid ebasoodsatel tingimustel, mis võib tekitada raskusi võlakirjadest tulenevate kohustuste täitmisel. Ootamatud kulud (nt õigusnõuded, vaidlused või trahvid) võivad likviidsust veelgi pingestada ja sundida varasid ebasoodsatel tingimustel müüma.

### ***Äriühingu tegevus ja selle finantstulemused sõltuvad töövõtjatest ja koostööpartneritest ning nende võimest täita kokkulepitud tingimusi.***

Äriühing tegeleb kinnisvaraarendusega, kuid mitte tegeliku ehitustegevusega. Välisele teenusepakkujatele, peamiselt ehitusettevõtetele tuginev arendus- ja ehitustegevuseks, aga ka arendusprojektide planeerimiseks ja hooldamiseks on kinnisvaraarenduse lahutamatu osa. Suutmatust sõlmida lepingut välise teenuseosutajaga, nt raskused hea kvaliteediga teenuseosutaja leidmisel ja muud riskid, mis on seotud kolmandate isikute kaasamisega ning nende võimalik suutmatuse täita oma

ülesandeid või kohustusi, võivad põhjustada viivitusi äriühingu lepinguliste kohustuste täitmisel või rikkumisi klientide ja koostööpartnerite ees. See omakorda võib avaldada negatiivset mõju äriühingu arendusprojekti kasumlikkusele ja äriühingu üldistele tegevustulemustele.

Selle konkreetse riski ilmnemise võimaluse vähendamiseks teeb äriühing oma kinnisvaraarendusprojekti ehitamiseks koostööd ühe ehitusettevõttega, OÜ Metropoli Ehitus, mille enamusosanik on ka äriühingu kontrolliv osanik ja juhatuse liige. See koostöö aitab kaasa projektijuhtimise tõhususele, kuna ei ole vaja töötada mitme töövõtjaga korraga. See omakorda avaldab eeldatavasti positiivset mõju äriühingu kinnisvaraarendusprojekti kasumlikkusele.

Äriühingu töövõtjate ja koostööpartnerite suutmatus täita kokkulepitud tingimusi võib avaldada negatiivset mõju äriühingu tegevuse tulemustele.

### ***Sõltuvus peatöövõtja alltöövõtjatest***

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. Vaidlused või katkestused alltöövõtuhelas võivad samuti suurendada äriühingu finantsriski ja mõjutada negatiivselt tema võimet täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi.

### ***Äriühingu tegevus sõltub äriühingu võimest kaasata kapitali äriühingu jaoks soodsatel tingimustel.***

Kinnisvaraarendusprojektid nõuavad suuri investeeringuid, mis muudab selles valdkonnas tegutsemise kapitalimahukaks. Äriühing peab rahastama arendusprojekti arendamist, ehitustööde teostamist ja kõiki muid arendusprojektiga seotud vajalikke toiminguid enne, kui ta saab teenida tulu ruumide müügist või rentimisest. Seetõttu on oht, et äriühing ei suuda kaasata piisavalt vahendeid, nt võlakirjade emiteerimise teel järgmistes osades, et rahastada arendusprojekti äriühingule soodsatel tingimustel või üldse. Mitmed tegurid võivad mõjutada äriühingu võimet hankida vajalikke vahendeid, sealhulgas üldised majandus- ja turutingimused.

Äriühing ise on eriotstarbeline varakogum (SPV), mida kasutatakse ühe kinnisvaraarenduse projekti jaoks. See omakorda tähendab, et pangafinantseerimise võimalused on piiratud, kuna äriühingu varad, mida saaks kasutada tagatisena, on piiratud (kinnisasi, nagu on määratletud punktis 5 „PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE“, ja arendusprojekt on äriühingu ainsad varad). Selle tõttu võib äriühingul olla piiratud võimalus tagada alternatiivset rahastamist (nt pangafinantseerimist), kui äriühing ei suuda kaasata piisavalt vahendeid võlakirjade emiteerimise teel järgmistes osades.

Kui kapitali ei õnnestu kaasata äriühingu praeguse tegevuse rahastamiseks vajalikus mahus ja tingimustel (nagu on üksikasjalikult kirjeldatud selle prospekti punktis 9.2 „Põhitegevus“), võib see avaldada negatiivset mõju äriühingu tegevuse mahule ja omakorda äriühingu tegevuse tulemustele.

### ***Äriühingu tegevus on seotud geograafiliste tururiskidega – äriühing tegutseb ainult Tallinnas.***

Kinnisvaraarendajate äritegevuse üks vältimatuid puudusi on selle riigi turu suurus, kus vastav ettevõtte tegutseb. Äriühingu arendusprojekt piirdub ühe geograafilise turuga Eestis, mis on Tallinn. 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.

Selle prospekti kuupäeva seisuga peab juhtkond geograafilist tururiski madalaks, kuna Tallinna turuolukorda võib iseloomustada kui soodsat. Kuigi 2023. aastal oli turul jahenemisperiood, on 2025. aastal kinnisvarasektori tehingute arv kasvanud. Eesti Maa- ja Ruumiameti andmetel sõlmiti 2025. aasta

esimesel poolel kokku 19 376 kinnisvara ostu-müügi tehingut koguväärtusega 2,45 miljardit eurot. Võrreldes sama perioodiga 2024. aastal suurenes tehingute koguarv 3,4% ja rahaline kogumaht ligilaudu 20%. Kvartali dünaamikas oli 2025. aasta teine kvartal kogutehingute väärtuse poolest 17% aktiivsem kui 2024. aasta teine kvartal. Kinnisvara hinnaindeks tõusis sama võrdlusperioodi jooksul ligikaudu 3%. Võrreldes 2024. aasta esimese poolaastaga sõlmiti üle 500 tehingu rohkem. Segmentide kaupa eristatakse turustatistikas ehitamata maad, ehitatud maad, kortereid (eluruumid) ja muud tüüpi tehinguid. Korteritega seotud tehingud on näidanud kasvutrendi, moodustades 2025. aasta esimesel poolel 53% kõigist tehingutest. 2025. aasta esimesel poolaastal müüdi eluruumidena (esmamüük) 1251 uut korterit, millest 601 korterit (48%) asus Tallinnas.

### ***Äriühingu omakapital on negatiivne***

Negatiivne omakapitali saldo tuleneb asjaolust, et äriühing on teinud arendusperioodi jooksul kulutusi (sealhulgas üld-, müügi-, turundus-, finants- ja muid kulutusi), kuid ei ole veel tulu teeninud. Arendusprojekt on kajastatud äriühingu bilansis soetusmaksumuses, kuid arendusprojekti turuväärtus on oluliselt kõrgem kui auditeerimata vahearuannetes esitatud bilansiline väärtus. Vastavalt auditeerimata vahearuanetele on negatiivne omakapitali saldo 2 849 319 eurot, mis ei vasta äriseadustikus sätestatud netovara nõuetele. See võib kaasa tuua äriühingu sundlõpetamise, kui äriühingu osanikud ei tegutse vastavalt äriseadustikule. Juhatus on siiski võtnud meetmeid, et alustada arendusprojektiga seotud eelmüügitegevust ja ehitustöid, et alustada tulu teenimist, mis lõpuks suurendaks äriühingu netovara vastavalt äriseadustiku nõuetele.

Kui äriühingu juhatus ei suuda taastada positiivset omakapitali saldot, mis vastab äriseadustikus sätestatud netovara nõuetele, võib äriühing kuuluda sundlõpetamisele.

### ***Äriühingu juhtimiskohustused on koondunud vaid kahele juhatuse liikmele, kes täidavad juhtivaid ametikohti ka mitmes teises ettevõttes.***

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 Endover OÜ-s (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. Need tegurid võivad suurendada tegevus- ja juhtimisriske, eriti keerulistes või ajakriitilistes olukordades.

Seda struktuurilist riski vähendab Endover OÜ-ga sõlmitud projektijuhtimisleping, mille kohaselt on peamised haldus-, finants- ja operatiivfunktsioonid delegeeritud Endover OÜ-le. Selline kokkulepe tagab äriühingule laiemat institutsionaalse toetuse, tegevuse järjepidevuse ja juurdepääsu erialasele oskusteabele.

### ***Sõltuvus välisjuhtimisest ja sisemise personali puudumine***

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.

## **3.3. Poliitilised, majanduslikud ja õiguslikud riskid**

### ***Kinnisvaraarendusega seotud äritegevust võib oluliselt kahjustada selle tsüklilisus.***

Äriühingu tegevustulemusi mõjutav suurim majanduslik risk on seotud kinnisvaraturu tsüklilise iseloomuga. Kuna kinnisvaraarendus- ja ehitusettevõtteid mõjutavad suurel määral muutused

kinnisvaraturgudel, üüritulud ja üldised majandustingimused, on need ettevõtted ka oma olemuselt tsüklilised. Seetõttu kipub kinnisvaraarenduse kasumlikkuse tase koos majanduse muutustega palju kõikumama. Eesti majandus elavneb praegu aeglaselt ja ebaühtlaselt. Eesti Panga viimase prognoosi kohaselt jääb SKP kasv 2025. aastaks eeldatavasti tagasihoidlikuks, ligikaudu 0,6%, ning jõulisemat taastumist prognoositakse alles 2026. aastaks.<sup>1</sup> Selline hilinevad taastumine võib mõjutada äriühingut, kuna see võib avaldada tugevat mõju arendusprojekti arendamisest saadavale tulule, näiteks seetõttu, et arendusprojekti tuleb müüa algselt eeldatust madalama hinnaga või et äriühing ei suuda täita ehitustööde teostamiseks võetud finantskohustusi.

Isegi kui turu kõikumised ei mõjuta tugevalt äriühingu võimet lõpetada oma arendusprojekti ehitustöid, mängivad kinnisvarahindade muutused, mida mõjutavad üldised makromajanduslikud tingimused, intressimäärad, inflatsiooniootused jne, siiski olulist rolli äriühingu tuludes, kuna äriühingu ainus tulu saadakse elu- ja ärikinnisvara müügist ja üürimisest. Kui kinnisvara hinnad on ehitustööde lõpetamise ajaks oluliselt langenud, võib äriühing olla sunnitud arendatavat kinnisvara müüma oodatust madalama hinnaga, mis mõjutaks negatiivselt äriühingu finantsseisundit ja majandustulemusi. Lisaks on hindamisaktis märgitud, et keskmiselt on uute projektide müügiperioodid Põhja-Tallinna piirkonnas, kus arendusprojekt asub, kuni kaks aastat, mis on pikem kui võlakirjade tähtaeg. Pikemad müügitähtajad võivad suurendada kinnisvaraturu tsükli languse või volatiilsuse ohtu, mis võib mõjutada võimet saavutada kavandatud rahalised vahendid võlakirjade lõpptähtpäevaks. Kinnisvarahindade oluline tõus, nt majanduslike kõikumiste või maa nõudluse suurenemise tõttu, võib samuti avaldada negatiivset mõju äriühingu projektidele, kuna see võib põhjustada raskusi lõpetatud arendusprojektist väljumisel, mis võib avaldada negatiivset mõju äriühingu tegevusvõimele.

Soodsad muutused üldistes majandustingimustes võivad kaasa tuua konkurentsi suurenemise, mis omakorda võib tõsta ehitusmaterjalide hindu, põhjustades samal ajal ka nende materjalide kättesaadavuse olulist vähenemist. Oodatust suuremad ehituskulud võivad piirata äriühingu võimet lõpetada arendusprojekt oodatud kasumimarginaaliga, mis võib avaldada negatiivset mõju äriühingu majandustulemusele ja finantsseisundile, kuna see avaldab survet lõpptoodete hinnakujundusele ja realiseerimismääradele. Juhtkond usub, et kinnisvaraarenduse tsüklilisus ja majanduslike kõikumiste mõju on äriühingu jaoks kõrge risk, samas kui mõju äriühingule on selle riski realiseerumise korral keskmine, kuna äriühing on võtnud oma tegevuse korraldamisel ennetavaid meetmeid, et seda riski võimalikult palju vähendada.

### ***Hinnakujundus ja turunõudluse risk kõrgema hinnaklassi elamu- ja äriüksuste puhul***

Arendusprojekt on suunatud kõrgema hinnaklassi korterite segmendile, mis kujutab endast suhteliselt kitsast turgu, kus potentsiaalsete ostjate hulk on piiratud. See segment on eriti tundlik majandustsüklite ja tarbijate meeleolukõikumiste suhtes. Majandusliku ebakindluse või usalduse vähenemise perioodil võib nõudlus kõrgema kvaliteediga elamute järele nõrgeneda, mille tulemuseks on aeglasem müük ja pikemad turustusperioodid. Kõrgema hinnaklassi üksuste müük võtab tavaliselt kauem aega, mis võib põhjustada äriühingu jaoks suuremaid finantseerimis- ja hoidmiskulusid. Piisava müügitempo saavutamiseks võib ettevõttel olla vaja pakkuda hinnalangetusi või soodustusi, mis võivad mõjutada projekti finantsprognoosi ja üldist elujõulisust. Lisaks sellele võib arendusprojekti kõrgema hinnapositsiooni tõttu olla piiratud paindlikkus hinnakujunduse kohandamisel või toote ümberpaigutamisel, mis suurendab turu volatiilsust ja vähendab äriühingu võimet reageerida kiiresti muutuvatele nõudlustingimustele.

Lisaks sellele on Tallinna mitteiluruumide turul toimunud märkimisväärne aeglustumine, kus nõudlus jae- ja äripindade järele on vähenenud ning tehingumahud üldiselt vähenenud. See suundumus võib veelgi piirata äriühingu võimet müüa või tõhusalt turustada arendusprojekti äriüksuste oodatava ajakava järgi või sihthindadega, mis võib kahjustada arendusprojekti üldist kasumlikkust ja rahavoogu.

---

<sup>1</sup> Eesti Panga prognoos oma ülevaates – Rahapoliitika ja majandus. 3/2025

### ***Intressimäärad***

Kuigi euroala intressimäärad on viimasel ajal stabiliseerunud 2,0% tasemel, püsivad need pärast mitmeid Euroopa Keskpanga kärpeid kõrgel võrreldes enne 2022. aastat täheldatud ajalooliselt madalate tasemetega. Kuid praegune intressitase mõjutab äriühingut jätkuvalt kahel viisil. Äriühing võib jätkuvalt silmitsi seista kõrgemate laenukulude ja rangemate laenutingimustega, mis võivad piirata tema juurdepääsu välisrahastamisele või suurendada kapitali üldkulu. See võib mõjutada äriühingu võimet viia arendusprojekt lõpule õigeaegselt või eelarve piires, eriti kui ettenägematute viivituste või kulude ületamise tõttu on vaja täiendavat rahastamist. Samal ajal võivad kõrgeenenud intressimäärad vähendada valminud kinnisvara potentsiaalsete ostjate jaoks hüpoteegi rahastamise taskukohasust. See võib põhjustada nõrgemat nõudlust, pikemaid müügitsükke või madalamaid müügihindu, mis kõik võivad negatiivselt mõjutada äriühingu võimet teenida piisavalt tulu, et täita oma võlakirjadest tulenevaid kohustusi. Lisaks sellele vähendab intressimäärade tõus tavaliselt fikseeritud intressimääraga investeeringute atraktiivsust, kuna investorid võivad otsida mujalt kõrgemat tulu, mis võib muuta äriühingule keerulisemaks vahendite hankimise fikseeritud intressimääraga võlakirjade emiteerimise teel. Lisaks toob intressimäärade tõus tavaliselt kaasa uute emiteeritud võlakirjade kõrgema tootluse, mis võib põhjustada võlakirjade järelturu hindade langust, kuna olemasolevad fikseeritud intressimääraga väärtpaberid muutuvad vähem atraktiivseks võrreldes paremat tootlust pakkuva uute emissioonidega.

### ***Inflatsioonirisk***

Kasvav inflatsioon võib oluliselt mõjutada arendusprojekti finantstulemusi ja äriühingu võimet täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi. Kõrgem inflatsioon võib kaasa tuua ehitus- ja tegevuskulude suurenemise, mis võib vähendada kasumimarginaali, eriti kui äriühingu hinnakujundus ei ole piisav, et neid kasvavaid kulusid täielikult kompenseerida. Ootamatud inflatsioonilised šokid võivad samuti nõrgestada nõudlust eluasemete järele ja nende taskukohasust, eriti kõrgema hinnaklassi segmendis, mis raskendab kavandatud müügimahtude saavutamist. Investorite jaoks võib inflatsioon vähendada fikseeritud kupongimaksete tegelikku väärtust, vähendades seega investeeringute tegelikku tootlust. Lisaks võivad inflatsioonist tingitud intressimäärade tõusud piirata refinantseerimisvõimalusi või suurendada tulevaste laenude maksumust, mis omakorda vähendab äriühingu finantssuutlikkust ja likviidsust.

### ***Regulatiivsed ja keskkonnariskid***

Arendusprojekti areng ja pikaajaline edu sõltuvad mitmetest õiguslikest, regulatiivsetest ja keskkonnavalastest riskidest. Servituudid, planeeringu piirangud või vajalike lubade saamise viivitused võivad takistada või piirata ehitustegevust, mille tulemuseks on kulude suurenemine ja valmimise edasilükkumine. Need küsimused võivad mõjutada ka projekti ulatust või ülesehitust, nõudes kohandusi, mis võivad vähendada tõhusust või turuväärtust.

Arendusprojekti mõjutavad ka regulatiivsed muudatused, sealhulgas ehitusstandardite, kinnisvaraseaduste ja keskkonnastandardite muudatused, mis võivad suurendada nõuetele vastavuse kulusid või nõuda projekteerimise muutmist. Omandiõiguse või koormatistega seotud probleemid, näiteks lahendamata hüpoteegid või kinnistamisvead, võivad raskendada refinantseerimist või varade vöörandamist. Lisaks võivad keskkonnariskid, nagu üleujutused, äärmuslikud ilmastikunähtused või muud kliimaga seotud tegurid, häirida ehitustegevust ja mõjutada negatiivselt kinnisasja pikaajalist väärtust ja kasutatavust. Rangemad keskkonna-, sotsiaalsed ja hea juhtimistava eeskirjad ja ELi taksonoomianõuded võivad nõuda äriühingult projekteerimise, ehitusmeetodite või materjalivaliku kohandamist, mis võib suurendada keerukust ja kulusid. Lisaks on jätkusuutlikkus muutumas ostjate, üürnike, institutsionaalsete investorite ja laenuandjate jaoks üha olulisemaks teguriks ning keskkonna-, sotsiaalsete ja hea juhtimistavaga seotud ootuste täitmata jätmine võib vähendada valminud kinnisvara nõudlust ja piirata rahastamisvõimalusi.

### ***Äriühing on vastuvõtlik tsiviilvastutusega seotud riskidele.***

Äriühing arendab elu- ja ärikinnisvara ning teenib tulu korterite ja ärikinnisvara müügist, millest viimast võib müügi asemel üürida või rentida. Korterite müüjana tegutsev äriühing kannab tsiviilvastutust, peamiselt ehituskvaliteedi tagamise eest. Lisaks võib äriühingul tekkida vaidlusi oma tulevaste üürnikega ruumide kvaliteedi või lepingujärgsuse üle. Seetõttu võib äriühing kanda tsiviilvastutust ehitustööde kvaliteedi eest; siiski ei ole mingit kindlust, et äriühingu vastu esitatud tsiviilnõue on võimalik vastavalt ehitusettevõttele sisse nõuda. Ehituse ajal või pärast seda võivad tekkida vaidlused ostjate, üürnike või töövõtjatega, mis võivad viia kohtuvaidluste, rahaliste nõuete või mainekahjudeni.

Lisaks annab äriühing arendusprojekti kõikide üksuste müügilepingute alusel kolmeaastase garantii ehitusvigade ja puuduste puhul. See garantii kohustab äriühingut selle aja jooksul tuvastatud puudusi omal kulul kõrvaldama, mis võib pärast arendusprojekti valmimist ja müüki kaasa tuua ettenägematuid lisakulusid. Seetõttu on äriühing ka pärast omandiõiguse üleandmist ostjatele jätkuvalt avatud võimalikele garantiinõuetele ning ei saa olla kindel, et selliste nõuete finantsmõju oleks ebaoluline.

Äriühing püüab kõik võimalikud tulevased erimeelsused lahendada vastastikuse kokkuleppe teel. Siiski tuleb märkida, et tulevaste võimalike õigusvaidluste ja selliste vaidluste võimalike tagajärgede suhtes ei saa anda mingeid tagatiseid.

### ***Kinnisvaraarendus on väga konkurentsitihe ärivaldkond.***

Kinnisvaraarendus on väga konkurentsitihe ärivaldkond, mis on äriühingu jaoks potentsiaalselt kõrge riskiga. Seda raskendab asjaolu, et äriühing tegutseb ainult Tallinnas, mis on Eesti suurima nõudlusega piirkond nii äri- kui ka elamukinnisvara osas. Kinnisvaraarenduse valdkonnas valitsev tihe konkurents kujutab endast riski, mis võib äriühingu jaoks realiseeruda mitmel erineval viisil ning avaldada negatiivset mõju äriühingu tegevustulemustele ja finantsseisundile.

Konkurentsivõimeline kinnisvaraturg võib suurendada nõudlust ehitusmaterjalide järele, mis võib põhjustada tarnepuudujääke ja viivitusi ehituse lõpetamisel. Need probleemid võivad suurendada kulusid ja mõjutada negatiivselt äriühingu kasumlikkust.

Konkurents kinnisvaraarenduses võib kaasa tuua äri- või elamukinnisvara ülepakkumise. Selline olukord võib kaasa tuua kinnisvara väärtuse languse, mis võib sundida äriühingut müüma või rentima arendatud kinnisvara algselt kavandatud madalamate hindadega või vähendada ostjate ostuvõimet ja müügimahtusid.

Konkurents surve on eriti tugev Volta kvartalis ja selle ümbruses, kus arendusprojekt asub. Volta kvartalis on märkimisväärne hulk nii elamu- kui ka mitteeluruumidest veel müümata ning lähiaastatel peaks turule tulema veel mitmeid täiendavaid arendusi, sealhulgas elamu-, jaemüügi- ja ärikinnisvara, mis asuvad vahetus läheduses. Selline suurenenud pakkumine kõigis kinnisvarasegmentides võib intensiivistada konkurentsi ostjate pärast, pikendada müügiperioodi ja avaldada survet saavutatavatele hindadele, eriti äriühingu sihtrühma kuuluvas kõrgema hinnaklassi segmendis. See võib oluliselt ja negatiivselt mõjutada äriühing müügitulu ja üldist kasumlikkust.

Lisaks sellele seisab äriühing silmitsi riskiga, et nõudlus kõrgema hinnaklassi korterite järele võib jääda oodatust väiksemaks, mille tulemuseks on aeglasem korterite müügitempo ja pikemad müügiperioodid. Nõrgemas turukeskkonnas võivad ostjad oma ostuotsuseid edasi lükata või nõuda hinna alandamist, avaldades seeläbi survet kasumimarginaalidele. Müügi sihttaseme saavutamiseks võib äriühingul olla vaja suurendada investeeringuid turundusse, vahendustegevusse ja reklaamitegevusse, mis tõstaks müügi kogukulusid. Lisaks võivad probleemid äripindade üürnike leidmisel viia madalama täituvuse määrani, vähendades korduvat renditulu ja kahandades arendusprojektide kogutulu. Seetõttu võib see mõjutada äriühingu arenguprojektist saadavat tulu ja üldisi tegevustulemusi.

***Äriühingu äritegevus sõltub kinnisvara ostmiseks vajaliku pangafinantseerimise üldisest kättesaadavusest, tarbijakäitumise suundumustest, töötuse määrast ja muudest asjaoludest, mis ei ole äriühingu kontrolli all.***

Suurem osa äriühingu tuludest saadakse elamukinnisvara müügist tarbijatele. Seetõttu on äriühing vastuvõtlik riskidele, mis on seotud elamukinnisvara ostu rahastamiseks pangalaenude üldise kättesaadavusega, tarbijate käitumise suundumustega, töötuse määraga ja muude Tallinna tarbijate käitumist mõjutavate asjaoludega.

Selle prospekti kuupäeva seisuga võib üldist turuolukorda elamukinnisvaraturul iseloomustada kui paljulubavat. Eesti Panga viimase majandusproгноosi kohaselt peaks Eesti majanduskasv 2025. aastal jõudma 0,6%-ni ja kahe järgneva aasta jooksul ületama 3%. 2026. aastal toimuv märkimisväärne majanduskasvu kiirenemine on tingitud täiendavatest valitsuse laenudest, mis suunatakse majandusse. Eesti inflatsioon jääb 2025. aastal tootmiskulude ja maksutõusude tõttu kõrgeks, ulatudes 5,3%-ni. Järgmise aasta jooksul prognoositakse, et hinnakasv aeglustub umbes 2%-ni ja jääb selle taseme lähedale kuni 2027. aastani. Kodumajapidamiste ostujõud kasvab märgatavalt. Keskmine netopalk tõuseb järgmisel aastal eeldatavasti rohkem kui 8% ning hinnamuutustega korrigeerituna ulatub reaalpalka kasv umbes 5%-ni. Kui kavandatud tulumaksutõus ei jõustu, võib keskmise palga ostujõud veelgi kasvada – umbes 6,5%. Selline sissetulekute järsk suurenemine parandab oluliselt kodumajapidamiste tarbimisvõimet, stimuleerides sisenõudlust ja elavdades majandustegevust. Eesti Panga statistika kohaselt võib juba praegu täheldada suuremat kindlustunnet ja aktiivsust kogu kodumajapidamiste sektoris. Kodumajapidamiste üldine võlakoormus on viimase aasta jooksul suurenenud peaaegu 9%. Augusti seisuga oli viimase 12 kuu jooksul väljastatud eluasemelaene kokku 1,64 miljardi euro ulatuses. Sellest hoolimata võivad makromajanduslikud suundumused muutuda, mis omakorda võivad oluliselt mõjutada tarbijate käitumist ja avaldada potentsiaalselt negatiivset mõju äriühingu majandustulemustele.

***Müügilepingute täitmise ja ostjate maksedistsipliiniga seotud riskid***

Äriühingu rahavood ja võime täita võlakirjadest tulenevaid maksekohustusi sõltuvad korterioستjatega sõlmitud müügilepingute õigeaegsest täitmisest. Kui ostjad ei täida oma lepingulisi kohustusi, näiteks taganevad ostulepingutest, viivitavad maksetega, vaidlustavad lepingutingimusi või ei suuda saada rahastamist, võivad äriühingu oodatavad rahavood hilineda või väheneda. Sellised sündmused võivad põhjustada likviidsuse puudujääki, arendusprojekti lõpetamise edasilükkamist või võimetust teha õigeaegselt intressi- või lunastamismakseid võlakirjade alusel. Lisaks, kui ebasoodsate turutingimuste või õiguslike nõuete tõttu tekivad vaidlused või suureneb lepingute lõpetamine, võib see oluliselt ja negatiivselt mõjutada äriühingu tulusid ja kasumlikkust.

**3.4. Võlakirjade, pakkumise ja kauplemisele lubamisega seotud riskid**

***Refinantseerimisrisk võlakirjade lõpptähtpäeval***

Äriühingu baasstsenaariumi refinantseerimiskava toetub eelkõige arendusprojekti korterite müügile. Projekti sihtrühmaks on kõrgema hinnaklassi segment ja teatud korterite hind ruutmeetri kohta on Tallinna turul üks kõrgemaid, mis tähendab kitsamat ostjaskonda, pikemaid turustamisperioode ja suuremat tundlikkust majandustingimuste, hüpoteegi kättesaadavuse ja ostjate meeleolu suhtes. Kui müüginahud, 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 pangalaenude või muude laenude 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. Ei saa olla kindel, et selline rahastamine on vajadusel või vastuvõetavatel tingimustel kättesaadav. Kui kavandatud korterite müük või alternatiivse rahastamise tagamine ei õnnestu, võib see

tingida vara võõrandamise ebasoodsatel tingimustel, hinnaalanduse, tähtaja pikendamise või kallima rahastamise, mis kõik võivad siiski osutuda ebapiisavaks, et täita lunastuskohustusi. Turu langus või kõrgemad intressimäärad võivad veelgi vähendada hindamisi, nõrgestada tagatiste katvust ja vähendada nii ostjate nõudlust kui ka refinantseerimisvõimet, suurendades võlakirjade hilinevad või mittetäieliku lunastamise riski.

### ***Võlakirjade hinnaga ja piiratud likviidsusega seotud riskid.***

Äriühing kavatseb taotleda võlakirjade kauplemisele lubamist Nasdaq Tallinna börsi kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas; kuigi äriühing teeb kõik endast oleneva, et tagada võlakirjade kauplemisele lubamine äriühingu ootuste kohaselt, ei saa anda mingit garantiid, et võlakirjad kauplemisele lubatakse. Lisaks võib äriühingu poolt kauplemisele lubamise taotluse esitamata jätmine või võlakirjade hilisem kauplemissüsteemist First North eemaldamine käivitada võlakirjade müügioptsioonid, mis võimaldavad võlakirjade omanikel nõuda äriühingult võlakirjade tagasiostmist võlakirjade tingimuste kohaselt. See võib põhjustada äriühingu jaoks maksejõuetuse riski, kuna tulud sõltuvad kinnisvara müügist ja rahavoo või välisrahastamise puudumine võib põhjustada lunastushinna maksmata jätmise lunastamisel.

Nasdaq Tallinna börs on oluliselt vähem likviidne ja volatiilsem kui teiste jurisdiktsioonide väljakujunenud turud. Nasdaq Tallinna börsi kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas kauplemisele võetud võlakirjade aasta algusest kuni konkreetse kuupäevani (YTD) käive on 42 miljonit eurot, kokku 2701 tehinguga (seisuga 3. detsember 2025). First Northi suhteliselt väike turukapitalisatsioon (22 miljardit eurot seisuga 3. detsember 2025) ja madal likviidsus võivad kahjustada võlakirjaomanike võimet müüa oma võlakirju avatud turul, kasutada neid tagatisena muude kohustuste täitmiseks või teha muid tehinguid, mis eeldavad aktiivse turu olemasolu, või võivad suurendada võlakirjade hinna volatiilsust. Võlakirjade väärtus võib väärtpaberiturul kõikuda tulenevalt sündmustest ja äriühinguga seotud riskide realiseerumisest, aga ka äriühingu kontrolli alt väljapoole jäävate sündmuste tõttu, nagu näiteks majandus-, finants- või poliitilised sündmused, intressimäärade või valuutakursside muutused, keskpankade poliitika, muutused sama liiki väärtpaberite või võlakirjade nõudluses või pakkumises üldiselt. Näiteks kui isik, kes omab suurt võlakirjapaketti, otsustab mingil hetkel neid müüa, ei pruugi nõudlus Nasdaq Tallinna börsil olla piisav sellise müügi või emissiooni korraldamiseks ning müük võib võtta kauem aega kui algselt oodatud või müük võib toimuda oodatust madalama hinnaga.

### ***Pidev pakkumine ja programmirisk***

Konkreetsesse võlakirjade osasse investeerimisega seotud riskid sõltuvad oluliselt selle emiteerimise ajast, kuna projekti staatus võib iga pakkumise puhul erineda. Varased osad võivad sisaldada teistsuguseid ebakindlusi ja riske kui hiljem emiteeritud osad, seega peaksid investorid hoolikalt hindama iga osa riskiprofiili.

Osad erinevad ka tähtaja poolest: hilisemad osad on üldjuhul lühema tähtajaga, mistõttu on nende kogukupongimaksed varasemate osadega võrreldes madalamad. See võib muuta hilisemad osad vähem atraktiivseks investoritele, kes soovivad intressimaksetest suuremat tulu.

Osade täiendav emiteerimine suurendab äriühingu koguvõlga, mis võib vähendada võlakirja väärtust võlakirjaomanike jaoks ning kui emiteerimise maht ületab konservatiivse taseme, suurendada muret äriühingu võime suhtes täita oma kohustusi. Lisaks võivad tulevaste osade kaubanduslikud tingimused erineda varasematest, näiteks võivad erineda tootlusmäärad ja emissioonihinnad, mis võib kaasa tuua investorite ebavõrdse kohtlemise ja muuta riskide võrdleva hindamise keerulisemaks.

Jätkuv osade emiteerimine võib samuti kahjustada järelturu likviidsust, kuna investorid võivad eelistada uutes pakkumistes osalemist, selle asemel, et märkida võlakirju olemasolevatelt omanikelt. Selline

käitumine võib pärssida turuaktiivsust ja raskendada võlakirjade müüki soovitud hinnaga. Kui tulevased osad emiteeritakse kõrgemate tootlustega, võivad varasemad osad madalamate tootlustega muutuda vähem atraktiivseks, mis võib vähendada nende turuväärtust ja atraktiivsust.

### ***Võlakirjade hind võib olla volatiilne.***

Võlakirjadesse tehtud investeeringu väärtus võib järsult väheneda või suureneda. Näiteks võivad sellist volatiilsust põhjustada üldised turutingimused ning regulatiivsed, majanduslikud või poliitilised muutused. Eelkõige on Nasdaq Tallinna börsil, sarnaselt teiste väärtpaberibörsidega, aeg-ajalt esinenud märkimisväärsed hinna- ja mahukõikumisi, mis on mõjutanud väärtpaberite turuhinda, ning seal võib tulevikus esineda sarnaseid kõikumisi, mis võivad olla seotud äriühingu tegevuse tulemuslikkuse ja väljavaadetega, kuid mõjutavad siiski võlakirjade hinda. Võlakirjade turuhinda võivad oluliselt mõjutada ka mitmesugused tegurid, mis on seotud konkreetset äriühinguga. Nende tegurite hulka kuuluvad turu hinnang äriühingu strateegiale ning erinevust äriühingu tegevustulemuste ja/või väljavaadete ning turuanalüütikute ja võlakirjaomanike ootuste vahel. Lisaks võivad võlakirjade hinda mõjutada põhjendatud või põhjendamata spekulatsioonid äriühingu äritegevuse, tulemuslikkuse, juhtimise ja strateegiliste plaanide ning äriühingu ärisektori turuosaliste tegevuse kohta. Sellise volatiilsuse tõttu peaksid investorid olema teadlikud, et äriühingusse tehtud investeeringu väärtus võib kõikuda.

### **Omandiõigused puuduvad.**

Investeering võlakirjadesse on investeering võlainstrumentidesse, mis ei anna mingit juriidilist või kasulikku osalust äriühingu või selle tütarettevõtete omakapitalis ega hääleõigust ega õigust saada dividende ega muid õigusi, mis võivad tuleneda omakapitaliinstrumentidest. Võlakirjad kujutavad endast äriühingu tagatud võlakohustust, mis annab võlakirjaomanikele ainult sellised õigused, mis on sätestatud võlakirjade tingimustes. Võlakirjade väärtust võivad mõjutada äriühingu osaniku tegevused, mille üle investoritel puudub kontroll.

### ***Pakkumise tühistamine.***

Kuigi äriühing teeb kõik endast oleneva, et tagada mis tahes pakkumise edukus, ei saa äriühing tagada, et pakkumine on edukas ja et investorid saavad nende poolt märgitud võlakirjad. Äriühingul on õigus tühistada mis tahes pakkumine punktis 4.10 „Pakkumise tühistamine“ kirjeldatud tingimustel.

### ***Maksustamiskorra riskid***

Võlakirjadega seotud tehingute või võlakirjadest tulenevate intressi- või põhimaksete saamisega seotud maksustamiskorra ebasoodsad muudatused võivad suurendada võlakirjaomanike maksukoormust ja seega avaldada ebasoodsat mõju võlakirjadesse investeerimise tootlusele. Näiteks 2025. aasta juulis jõustusid tulumaksuseaduse muudatused, millega kehtestati alates 1. jaanuarist 2026 kõrgem tulumaksumäär 24%. 2025. aasta septembris teatas Eesti valitsus kavast tühistada tulumaksu tõus ja vastav eelnõu on Riigikogu poolt vastu võetud, ei ole selle prospekti koostamise kuupäeva seisuga veel Eesti Vabariigi presidendi poolt välja kuulutatud. Kui president kuulutab seaduse välja, jääb tulumaksumäär 22%-le. Hoolimata Eesti valitsuse hiljutisest otsusest mitte tõsta tulumaksu, prognoositakse tuleva aasta riigieelarves märkimisväärselt puudujääki, mistõttu on oht, et valitsus võib oma seisukoha üle vaadata ja kehtestada tulevikus täiendavaid maksutõuse või uusi makse.

### ***Tagatise risk***

Võlakirjad on tagatud tagatistega, 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. Sõltumatud hindamisprognoosid ei pruugi tagatise tegelikku väärtust täpselt kajastada. Tagatise väärtuse vähenemine võib nõrgestada võlakirjaomanike tagatist ja vähendada tagasinõudmise väljavaateid kohustuste täitmata jätmise korral. Tagatise madalam hindamine võib

mõjutada ka äriühingu võimet refinantseerida või kaasata lisarahastamist ning võib õõnestada investorite usaldust projekti ja selle finantsstabiilsuse vastu. Lisaks võib tagatise realiseerimine kohustuste täitmata jätmise korral võtta aega ja mõjutada tagatise väärtust veelgi.

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 hindamisaktile 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.

### ***Tagatisagendiga seotud riskid***

Võlakirjade tagatist hoiab võlakirjaomanike nimel tagatisagent (Advokaadibüroo Hedman Partners & CO OÜ). Kuigi selline struktuur on mõeldud investorite huvide kaitsmiseks, toob see kaasa ka teatavad riskid. Eelkõige juhul, kui tagatisagent peaks muutuma maksejõuetuks, sattuma regulatiivse sekkumise alla või muul viisil suutmatuks oma kohustusi täitma, võib tagatisele juurdepääs või selle täitmine osutuda keeruliseks või hilineda. Lisaks sõltub tagatiskokkulepete tõhusus tagatisagendi tulemuslikkusest ja usaldusväärsusest. Tagatisagendi mis tahes suutmatus, hooletus või viivitus oma kohustuste täitmisel, näiteks tagatise hoidmisel, vabastamisel või jõustamisel, võib mõjutada negatiivselt võlakirjaomanike huve ja kahjustada nende võimet saada oma investeeringut tagasi kohustuste täitmata jätmise korral.

Projektiga seotud rahalisi vahendeid hoitakse tagatisagendi hallataval deposiitkontol asjaomaste poolte kasuks vastavalt võlakirjade tingimustele. Rahaliste vahendite vabastamine deposiitkontolt toimub vastavalt võlakirjade tingimustes ning äriühingu ja tagatisagendi vahel sõlmitud deposiitlingus kokkulepitud tingimustele. Mis tahes viivitused, vaidlused või komplikatsioonid deponeeritud vahendite vabastamisel, olgu need siis juriidilistel, regulatiivsetel või menetluslikel põhjustel, võivad negatiivselt mõjutada äriühingu võimet saada vajalikku kapitali ehitustegevuse õigeaegselt lõpetamiseks. See võib omakorda mõjutada projekti edenemist ja lõpuleviimist ning kahjustada äriühingu võimet täita võlakirjadest tulenevaid kohustusi.

## 4. PAKKUMISE TINGIMUSED

### 4.1. Pakkumine

Programmi raames võidakse avalikult pakkuda kuni 30 000 võlakirja jaeinvestoritele ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus või kõigis riikides (edaspidi „**pakkumine**“). Äriühing võib ka otsustada pakkuda võlakirju mitteavalikult investoritele mis tahes Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigis prospektimääruse artikli 1 lõikes 4 kirjeldatud tingimustel.

1. oktoobril 2025 emiteeris ettevõtte programmi raames esimeses osas 8000 võlakirja. Programmi kogumaht on 30 000 000 eurot ja seetõttu võib ettevõtte emiteerida 22 000 täiendavat võlakirja ühes või mitmes järgnevas osas. Iga järgmise võlakirjade osa emissioon ja pakkumine otsustatakse ja sellest teatatakse eraldi.

### 4.2. Õigus pakkumises osaleda

Pakkumine on suunatud kõigile jaeinvestoritele ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus või kogu Eestis, nagu on määratletud vastava võlakirjade osa lõplikes tingimustes.

Pakkumise eesmärgil loetakse, et isik asub Eestis, Lätis või Leedus ja tal on õigus osaleda pakkumises, kui tal on Nasdaq CSD-s toimiv väärtpaberikonto või väärtpaberikonto finantsasutuses, mis on Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liige, ja ta esitab väärtpaberikonto kaudu märkimiskorralduse (nagu on määratletud allpool) seoses võlakirjadega.

### 4.3. Pakkumishind

Võlakirju võib emiteerida mis tahes hinnaga. Iga programmi raames emiteeritavate võlakirjade osa pakkumishind määratakse kindlaks konkreetse osa lõplikes tingimustes vastavalt valitsevatele turutingimustele ja see võib erineda eelmiste osade pakkumishinnast, kuna see võib sisaldada võlakirjade nimiväärtusest allahindlust või lisatasu.

### 4.4. Pakkumisperiood

Pakkumisperiood on periood, mille jooksul isikud, kellel on õigus pakkumises osaleda, võivad esitada märkimiskorraldusi (vt täpsemalt punkt 4.5 „Märkimiskorraldused“) võlakirjade kohta.

Iga võlakirjade osa pakkumisperiood määratakse kindlaks vastava võlakirjade osa lõplikes tingimustes ning avaldatakse eraldi Nasdaq Tallinna börsi teabesüsteemi ja äriühingu veebisaidil (<https://investor.endover.ee/volta-skai>) kaudu.

### 4.5. Märkimiskorraldused

#### Märkimiskorralduste esitamine

Võlakirjade märkimise kohustusi (edaspidi „**märkimiskorraldused**“) võib esitada ainult pakkumisperioodi jooksul. Pakkumises osalev investor võib taotleda võlakirjade märkimist ainult pakkumishinnaga. Kõik pakkumises osalevad investorid võivad esitada ainult eurodes väeringustatud märkimiskorraldusi. Investor kannab kõik kulud ja tasud, mida vastav kontohaldur või finantsasutus, kes märkimiskorralduse 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 keskvaärtpaberite hoidja, st Nasdaq CSD SE (registreeritud Lätis, registrikood 400003242879) või Nasdaq CSD SE Leedu filiaal (registreeritud Leedus, registrikood 304602060).

Nasdaq CSD osalejatena tegutsevate pankade ja investeerimisühingute nimekiri on kättesaadav Nasdaq CSD veebisaidil aadressil <https://nasdaqcsd.com/list-of-participants/>. Nasdaq Riia börsi või

Nasdaq Vilniuse börsi liikmete nimekiri on kättesaadav Nasdaq Baltic börsi veebisaidil aadressil <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/members> (Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liikmete nimekirja vaatamiseks tuleb valida vastavalt „Riia turg“ või „Vilniuse turg“).

#### Märkimiskorralduste esitamine Eesti investorite poolt

Kui ja niivõrd, kui võrd pakumine toimub Eestis, peaks investor, kes soovib võlakirju märkida, võtma ühendust oma Eesti väärtpaberite keskregistri väärtpaberikontot haldava kontohalduriga ja esitama märkimiskorralduse kontohalduri poolt aktsepteeritavas vormis ja prospekti tingimuste kohaselt. Märkimiskorraldus tuleb esitada kontoooperaatorile pakumisperioodi lõpuks. Investor võib märkimiskorralduse esitamiseks kasutada iga meetodit mida tema kontohaldur pakub (nt füüsiliselt kontohalduri klienditeeninduskontoris, internetis või muul viisil). Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmist teavet:

|                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Väärtpaberikonto omanik:</b>     | investori nimi                                                                       |
| <b>Väärtpaberikonto:</b>            | investori väärtpaberikonto number                                                    |
| <b>Kontohaldur:</b>                 | investori kontopidaja nimi                                                           |
| <b>Väärtpaber:</b>                  | 10,00 EUR VOLTA SKAI TAGATUD VÕLAKIRI 25-2027                                        |
| <b>ISIN-kood:</b>                   | EE00000002475                                                                        |
| <b>Väärtpaberite arv:</b>           | pakutavate võlakirjade arv, mida investor soovib märkida                             |
| <b>Hind (ühe võlakirja kohta):</b>  | pakumishind eurodes, nagu on sätestatud lõplikes tingimustes                         |
| <b>Tehingu summa:</b>               | pakutavate võlakirjade arv, mida investor soovib märkida, korrutatuna pakumishinnaga |
| <b>Vastaspool</b>                   | AS LHV Pank <sup>2</sup>                                                             |
| <b>Vastaspoole väärtpaberikonto</b> | 99104086627                                                                          |
| <b>Vastaspoole kontohaldur</b>      | AS LHV Pank                                                                          |
| <b>Tehingu väärtuspäev:</b>         | [vastavalt lõplikes tingimustes sätestatule]                                         |
| <b>Tehingu liik:</b>                | „märkimine“                                                                          |
| <b>Arveldusviis:</b>                | „üleandmine makse vastu“                                                             |

Investor võib esitada märkimiskorralduse läbi esindajakonto üksnes siis, kui investor annab esindajakonto omanikule volituse investori isiku avalikustamiseks väärtpaberite keskregistri registripidajale kirjalikus vormis. Esindajakonto kaudu esitatud märkimiskorraldus võetakse jaotamisel arvesse üksnes siis, kui esindajakonto omanik on investori isiku väärtpaberite keskregistri registripidajale tegelikult kirjalikult avalikustanud. Muu hulgas tuleb avaldada füüsilise isiku puhul alaline aadress ja isikukood või juriidilise isiku puhul registreerimisadress, märgitud väärtpaberite kogus ja tehingu netoväärtus. Investor võib esitada märkimiskorralduse kas isiklikult või läbi esindaja, keda investor on volitanud (seadusega nõutud vormis) märkimiskorraldust esitama.

#### Läti ja Leedu investorite märkimiskorralduste esitamine

Kui ja niivõrd kui pakumine toimub Lätis või Leedus, peab investor, kes soovib võlakirju märkida, võtma ühendust finantsasutusega, kes on Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liige ja kes haldab sellise

<sup>2</sup> Vastavalt võlakirjade tingimustele kogutakse ja hoitakse kogu võlakirjade emissioonist saadav tulu desposiitkontol, kuid arvelduse eesmärgil palutakse investoritel maksta pakumishind AS LHV Pangale, kes on kohustunud kandma tulu deposiitkontole niipea kui võimalik pärast tehingu väärtuspäeva (emissioonikuupäev, nagu on määratletud võlakirjade tingimustes).

investori väärtpaberikontot. Investor võib esitada märkimiskorralduse võlakirjade märkimiseks või märkimiseks vastava finantsasutuse poolt aktsepteeritud vormis ja kooskõlas prospekti tingimustega. Märkimiskorraldus tuleb esitada finantsasutusele, kes on Nasdaq Riia börsi või Nasdaq Vilniuse börsi liige, pakkumisperioodi lõpuks. Investor võib märkimiskorralduse esitamiseks kasutada mis tahes meetodit, mida kõnealune finantsasutus pakub (nt füüsiliselt finantsasutuse klienditeeninduskohas, internetipanga kaudu või muul viisil).

#### Märkimiskorralduste esitamise tingimused ja kord

Märkimiskorraldus loetakse esitatuks hetkest, mil Nasdaq CSD Eesti puhul ja Nasdaq Riia börs või Nasdaq Vilniuse börs vastavalt Läti ja Leedu puhul saab nõuetekohaselt täidetud tehingujuhise vastava Eesti investori kontohaldurilt või vastava Läti või Leedu investori väärtpaberikontot haldavalt finantsasutusest.

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.

Märkimiskorralduse esitamisega iga investor:

- (i) kinnitab, et on tutvunud prospektiga ja selle kokkuvõttega, sealhulgas (kuid mitte ainult) selles prospektis esitatud riskiteguritega ning võlakirjade omamisest tulenevate õiguste ja kohustuste kirjeldusega;
- (ii) nõustub selles punktis ja mujal selles prospektis sätestatud pakkumise tingimustega ning lepib äriühinguga kokku, et need tingimused kehtivad investori poolt mis tahes võlakirjade omandamise suhtes;
- (iii) tunnistab, et pakkumine ei kujuta endast äriühingu poolt võlakirjade pakkumist (ofert) Eesti võlaõigusseaduse § 16 lõike 1 tähenduses ega muul viisil ning et märkimiskorralduse esitamine ei anna investorile õigust võlakirju omandada ega too kaasa võlakirjade müügilepingu sõlmimist äriühingu ja investori vahel;
- (iv) nõustub, et märkimiskorralduses investori poolt märgitud võlakirjade arv loetakse maksimaalseks võlakirjade arvuks, mida investor soovib omandada (edaspidi „**maksimaalne summa**“), ning et investor võib saada vähem (aga mitte rohkem) võlakirju kui maksimaalne summa (täpsemad üksikasjad on esitatud punktis 4.7 „Levitamine ja jaotamine“);
- (v) kohustub omandama ja tasuma kõik talle vastavalt nendele tingimustele eraldatud võlakirjad kuni maksimaalse summani;
- (vi) volitab ja juhendab kontode haldajat või finantsasutust, kelle kaudu märkimiskorraldus esitatakse, korraldama tehingu arveldamine tema nimel (võttes selleks õigusaktidega ettenähtud meetmed) ja edastama tehingu lõpuleviimiseks vajalikku teavet;
- (vii) volitab äriühingut ja Nasdaq CSD-d koos kõigi äriühingu poolt palgatud teenusepakkuja(tega) töötleva tema isikuandmeid ja märkimiskorralduses sisalduvat teavet enne ja pärast pakkumisperioodi ning selle ajal ulatuses, mis on vajalik pakkumises osalemiseks, märkimiskorralduse vastuvõtmiseks või tagasilükkamiseks ning võlakirjade tingimuste ja äriühingu võlakirjade tingimustest tulenevate kohustuste täitmiseks;
- (viii) volitab kontohaldurit või finantsasutust, kelle kaudu märkimiskorraldus esitatakse, ning Nasdaq CSD-d muutma märkimiskorralduses sisalduvat teavet, sealhulgas a) täpsustama tehingu väärtuskuupäeva, b) täpsustama investori poolt ostetavate võlakirjade arvu ja tehingu kogusummat, mis saadakse pakkumishinna korrutamisel asjaomasele investorile eraldatud

võlakirjade arvuga, ja c) parandama või selgitama märkimiskorralduses esinevaid ilmselgeid vigu või ebatäpsusi, kui need esinevad;

- (ix) kinnitab, et tema suhtes ei kehti ühegi teise jurisdiktsiooni seadused, mis keelaksid talle märkimiskorralduse tegemise või võlakirjade jaotamise, ning kinnitab, et tal on õigus teha märkimiskorraldus vastavalt prospektile.

Investor võib märkimiskorraldust igal ajal enne pakkumisperioodi lõppu muuta või selle tühistada. Selleks peab investor võtma ühendust kontohalduri või finantsasutusega, mille kaudu asjaomane märkimiskorraldus on tehtud, ning läbi viima protseduurid, mida kontohaldur või finantsasutus nõuab märkimiskorralduse muutmiseks või tühistamiseks (need protseduurid võivad erinevate kontohaldurite ja finantsasutuste puhul erineda).

#### Investeeringukonto kasutamine Eesti residentidest füüsiliste isikute poolt

Eesti residentist füüsiliste isikute puhul, kes kasutavad investeeringukontot (vt punkt 10 „MAKSUSTAMINE“) tulumaksu kinnipidamisest vabastamiseks, tuleb investeeringukonto registreerida äriühingus digitaalselt allkirjastatud investeeringukonto kinnituse vormiga, mis allkirjastatakse ja saadetakse e-posti aadressile [investor@endover.ee](mailto:investor@endover.ee). Vorm on kättesaadav aadressil <https://investor.endover.ee/volta-skai>. Investorid peavad tagama, et vorm on nõuetekohaselt esitatud ja investeeringukonto kinnitus on äriühingule laekunud hiljemalt kolm (3) päeva enne järgmist intressimakse kuupäeva vastavalt võlakirjade tingimustele, et kohaldada investeeringukonto maksude edasilükkamise korda.

### **4.6. Makse**

Märkimiskorralduse esitamisega volitab ja juhendab investor oma väärtpaberikontoga seotud sularahakontot haldavat asutust (kes võib, kuid ei pruugi olla ka investorite kontopidaja) blokeerima viivitamatult kogu tehingusumma investorite sularahakontol, kuni arveldamine on lõpetatud või rahalised vahendid on vabastatud vastavalt nende tingimustele. Blokeeritav tehingusumma on võrdne pakkumishinnaga, mis on korrutatud maksimaalse summaga. 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.

### **4.7. Levitamine ja jaotamine**

Äriühing otsustab võlakirjade jaotamise üle pärast vastava seeria võlakirjade pakkumisperioodi lõppu. Võlakirjad jaotatakse pakkumises osalevatele investoritele vahel järgmiste põhimõtete kohaselt:

- (i) samadel asjaoludel koheldakse kõiki investoreid võrdselt, kusjuures sõltuvalt investorite arvust ja pakkumisega seotud huvist võib äriühing kehtestada ühele investorile eraldatavate võlakirjade miinimum- ja maksimumarvu;
- (ii) äriühingul on õigus kasutada jaeinvestorite ja institutsionaalsete investorite rühmade vahel erinevaid jaotuspõhimõtteid;
- (iii) äriühingul on õigus kasutada erinevaid jaotuspõhimõtteid investorite rühmade, mis on jaotatud vastavalt märkimiskorralduse suurusle, sealhulgas õigus jaotada suurem osa võlakirjadest investoritele, kes esitavad suurema väärtusega märkimiskorraldusi („ankurinvestorid“ või suurinvestorid);
- (iv) äriühingul on õigus eelistada Eesti investoreid välisinvestoritele;
- (v) äriühingul on õigus eelistada olemasolevaid võlakirjaomanikke, äriühingu ja temaga ühise kontrolli all olevate äriühingute emiteeritud võlakirjade olemasolevaid omanikke või investoreid, kes on varem võlakirju märkinud, kuid kellele ei ole võlakirju eraldatud, teistele investoritele;

- (vi) äriühingul on õigus eelistada äriühingu kliente teistele investoritele, kusjuures eelistada võib ainult teatavaid kliendirühmi;
- (vii) esindajakontode kaudu tehtud märkimiskorraldusi (sh kui need on tehtud pensioni investeerimiskontode arvel) käsitletakse eraldi sõltumatute investorite märkimiskorraldustena. Kuigi iga esindajakonto kaudu märkivat investorit käsitletakse jaotamisprotsessis sõltumatu investorina, vastutab esindajakonto omanik investoritele võlakirjade jaotamise eest;
- (viii) investorit esitatud võimalikud mitmed märkimiskorraldused liidetakse jaotamise eesmärgil ja
- (ix) igale võlakirju saama õigustatud investorile jaotatakse täisarv võlakirju ja vajaduse korral ümardatakse jaotatavate võlakirjade arv allapoole lähima täisarvuni. Allesjäänud võlakirjad, mida ei saa jaotada eespool kirjeldatud protsessi kasutades, jaotatakse investoritele juhuslikult.

Äriühing avaldab jaotamisprotsessi tulemused Nasdaq Tallinn börsi teabesüsteemi kaudu ja äriühingu veebisaidil (link). Äriühing kavatses teatada iga võlakirjade seeria jaotamise tulemused kolme tööpäeva jooksul pärast pakkumisperioodi lõppu, kuid igal juhul enne võlakirjade ülekandmist investorite väärtpaberikontodele. Seetõttu ei alustata võlakirjadega kauplemist Nasdaq Tallinna börsi poolt hallatavas mitmepoolses kauplemissüsteemis First North enne jaotamise tulemuste teatavakstegemist.

#### **4.8. Arveldamine**

Pakkumise üle arveldamine toimub Nasdaq CSD kaudu. Investoritele eraldatud võlakirjad kantakse nende väärtpaberikontodele võlakirjade lõplikes tingimustes sätestatud arvelduskuupäeval või selle paiku „üleandmine makse vastu“ meetodil samaaegselt nende võlakirjade eest tehtava makse ülekandmisega. Võlakirjade omandiõigus läheb üle asjaomastele investoritele võlakirjade ülekandmisel nende väärtpaberikontodele.

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 deposiitkontole 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 kõikidele nimetatud väärtpaberikontodele proportsionaalselt iga konto jaoks esitatud märkimiskorraldustes märgitud osakute arvuga, vajaduse korral üles- või allapoole ümardatuna. Eeldatavalt algab kauplemine võlakirjadega Nasdaq Tallinna börsi kauplemissüsteemi First North võlakirjade nimekirjas umbes kuupäeval, mis on märgitud võlakirjade lõplikes tingimustes.

#### **4.9. Rahaliste vahendite tagastamine**

Kui pakkumine või selle osa tühistatakse käesolevas prospektis kirjeldatud tingimuste kohaselt, kui investorit märkimiskorraldus lükatakse tagasi või kui jaotus erineb taotletud võlakirjade summast, vabastab vastav finantseerimisasutus investorit sularahakontol blokeeritud rahalised vahendid või osa neist (jaotatud võlakirjade eest makstud summast ülemineva summa). Sõltumata põhjusest ei vastuta äriühing vastava summa vabastamise eest ega vabastatud summalt intressi tasumise eest selle blokeerimise perioodil, kui see toimub.

#### **4.10. Pakkumise tühistamine**

Äriühing on jättnud endale õiguse pakkumine tervikuna edasi lükata või tühistada igal ajal enne võlakirjade jaotamise avaldamist. Muu hulgas võib äriühing otsustada pakkumise tühistada, kui nõudlus on ebapiisav, st kui pakkumise kogumaht ei ole märgitud. Pakkumise tühistamisest või edasilükkamisest teatatakse Nasdaq Tallinna börsi teabesüsteemi kaudu ja äriühingu veebilehel <https://investor.endover.ee/volta-skai>. Poolte õigused ja kohustused, mis on seotud pakkumise tühistatud osaga, loetakse lõppenuks alates vastava teate avalikuks tegemisest.

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

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

## 5. PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE

Programmi peamine eesmärk on rahastada äriühingu kinnisvaraarendusprojekti (asukoht Volta kvartal, aadress Krulli tn 10, katastritunnus 78401:101:6753, **kinnisasi**), mis hõlmab parkimis- ja äripindu ning mille müügi pind on kokku 7500 m<sup>2</sup> (võimalike ebaoluliste kõrvalekalletega) (edaspidi „**arendusprojekt**“). Projekti kulud (edaspidi „**projekti kulud**“) hõlmavad: a) kinnisasja omandamist; b) kõiki projekteerimis-, ehitus- ja muude lepingute alusel makstud summasid seoses arendusprojektiga; c) äriühingule väljastatud arvete kogusummat muude kulude eest, nagu juriidilised, raamatupidamis-, notariaalsed, projektijuhtimis-, maakleri-, turundus- ja muud erialased tasud, kulud ja kulutused (sealhulgas registrikulud ja nendega seotud maksud), mida äriühing on seoses arendusprojektiga kandnud, tingimusel, et sellised teenused on otseselt seotud arendusprojektiga; d) tegevuskulud, sealhulgas, kuid mitte ainult, haldus-, juhtimis- ja personalikulud ning sarnased raamatupidamiskanded ja muud arendusprojektiga seotud kulud; e) intressid ja rahastamiskulud, kõik ilma käibemaksuta; kahtluste vältimiseks ei arvata projektikuludest välja mis tahes muu võlgnevuse, sealhulgas allutatud või kontsernisisesest laenu intressi või tasusid.

Äriühing soovib kaasata programmi raames täiendavat kapitali kuni 30 miljoni euro ulatuses. Programmiga seotud kulude kogusumma on hinnanguliselt kuni 750 tuhat eurot, mis arvatakse programmi tuludest maha enne selles punktis kirjeldatud tulude kasutamist. Programmi netotulu on seega hinnanguliselt 29,3 miljonit eurot. Juhtkonna hinnangul on arendusprojekti jaoks praegu vaja kapitalikulusid ligikaudu 35,4 miljonit eurot. Äriühing kavatseb ülejäänud osa arendusprojekti kapitalikuludest rahastada omakapitali abil. Kui pakkumine peaks tooma sisse oodatust vähem kapitali, peab äriühing puudujäägi katma allutatud laenu abil, mis võetakse vastavalt vajadusele seotud osapoolelt Endover OÜ-lt.

## 6. ÜLDINE ÄRIÜHINGU TEAVE JA PÕHIKIRI

### 6.1. Üldine teave äriühingu kohta

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.

Äriühingu kontaktandmed on järgmised:

Aadress: Maakri tn 19/1, 10145 Tallinn, Eesti

Telefon: +372 666 0620

E-post: endover@endover.ee

Veebisait: <https://voltaskai.endover.ee/><sup>3</sup>

Äriühingu juriidilise isiku number (LEI) on 984500GVCM8XDHA08403. Vastavalt äriühingu viimasele kättesaadavale majandusaasta aruandele, st 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta aruandele, oli äriühingu põhitegevusalaks „oma kinnisvara ostmise ja müümine“ (EMTAK<sup>4</sup> 68101).

Äriühingu põhikiri on kättesaadav äriühingu veebisaidil: <https://investor.endover.ee/volta-skai>.

---

<sup>3</sup> Äriühingu veebisaidi olev teave ei ole prospekti osa, välja arvatud juhul, kui see teave on prospekti viidetena lisatud.

<sup>4</sup> EMTAK (Eesti majanduse tegevusalade klassifikaator) on aluseks Eesti ettevõtete tegevusalade määramisel. EMTAK on rahvusvahelise ühtlustatud NACE klassifikatsiooni riigisisene versioon. Alates 1. jaanuarist 2007 peavad Eesti ettevõtted, selle asemel, et esitada oma tegevusvaldkonnad põhikirjas, esitama need oma majandusaasta aruannetes EMTAKi klassifikatsiooni alusel.

## 7. OSAKAPITAL, OSAD JA OMANDISTRUKTUUR

### 7.1. Osakapital ja ühingu osad.

Äriühingu praegune registreeritud ja täielikult sissemakstud osakapital on 2500 eurot, mis on jagatud kaheks ühingu osaks nimiväärtusega 2350 eurot ja 150 eurot (edaspidi „**ühingu osad**“). Äriühingul on ainult ühte liiki ühingu osad. Ühingu osad on registreerimata ja osanike nimekirja peetakse Eesti äriregistris. Ühingu osasid ei ole noteeritud ega võetud kauplemisele ühelgi reguleeritud väärtpaberiturul.

Ühingu osadele kohaldatakse Eesti Vabariigi seadusi. Ühingu osade müügi korral kolmandatele isikutele, kes ei ole olemasolevad osanikud, kehtib ostueesõigus.

### 7.2. Äriühingu osanikud

Selle prospekti kuupäeva seisuga on osanikud, kellele kuulub üle 5% kõigist äriühingu ühingu osadest, järgmised:

| Osaniku nimi | Ühingu osa<br>nimiväärtus | Osakaal | Osanikku otseselt või<br>kaudselt kontrolliv<br>isik |
|--------------|---------------------------|---------|------------------------------------------------------|
| Endo Tõnuver | 2350                      | 94%     | Puudub                                               |
| Endover OÜ   | 150                       | 6%      | Endo Tõnuver                                         |

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

## 8. JUHTIMINE

### 8.1. Juhtimisstruktuur

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.

Juhatuse registrijärgne aadress on äriühingu registreeritud aadress – Maakri tn 19/1, 10145, Tallinn, Eesti.

### 8.2. Juhatus

Roll. Äriühingu juhatus vastutab äriühingu igapäevase juhtimise, ettevõtte esindamise ja raamatupidamise korraldamise eest. Lisaks on Eesti äriühingu seadustiku kohaselt juhatuse kohustus koostada aastaaruanded ja esitada need läbivaatamiseks ja kinnitamiseks üldkoosolekule. Juhatus vastutab järelevalvenõukogu ees ja peab järgima selle seaduslikke juhiseid.

Ülesanded. Juhatus esindab ja juhib osaühingut. Kui äriühing on maksejõuetu ja maksejõuetus ei ole äriühingu finantsolukorrast tulenevalt ajutine, peab juhatus viivitamata esitama äriühingu suhtes vabatahtliku pankrotiavalduse.

Juhatuse liikmed. Põhikirja kohaselt koosneb juhatus ühest kuni kolmest liikmest, kelle osanikud nimetavad ametisse määramata tähtajaks. Selle 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 Tutti volitused 2. oktoobril 2025.

Endo Tõnuver. Endo Tõnuver on sündinud 1974. aastal. E. Tõnuver on omandanud 1998. aastal Concordia Rahvusvahelises Ülikoolis bakalaureusekraadi rahvusvahelises ärijuhtimises. Pärast ülikooli lõpetamist töötas ta Eestis kinnisvaraarendaja Pro Kapital Group AS-i SPV müügi- ja turundusjuhina ning juhatuse liikmena. Pärast Pro Kapitalis töötamist oli ta samuti kinnisvaraäriga seotud ettevõtte 1Partner Kinnisvara üks asutajatest ja juhatuse liige. 1997. aastal asutas ta Endover OÜ, kinnisvaraarendusettevõtte, mis pakub ka haldusteenuseid. Endo Tõnuver on ka mitme teise äriühingu, sealhulgas teiste kinnisvaraarenduse ja -müügiga tegelevate eriotstarbeliste äriühingute juhatuse liige.

Roul Tutt. Roul Tutt on sündinud 1974. aastal. R. Tutt on omandanud Tallinna Tehnikaülikooli ärijuhtimise magistrikraadi (MBA) (2003) ja bakalaureusekraadi rahvusvahelises ärimajanduses Concordia Rahvusvahelisest Ülikoolist (1997). Tal on pikaajaline kogemus juhtivatel ja haldusega seotud ametikohtadel energeetika-, pangandus- ja kinnisvarasektoris. R. Tutt on olnud Enefit ASi juhatuse liige, juhtides äriarendus- ja müügitegevust Eestis, Lätis, Leedus ja Poolas, ning on varem olnud Holm Bank ASi ja Eesti Ühispanga juhatuse liige. Varasemalt on ta olnud Marfin Pank Eesti ASi juhatuse liige ning töötanud rahvusvahelistes ettevõtetes nagu Reuters ja Factiva Põhjamaades. Tal on kogemusi ka kinnisvaranõustamise valdkonnas, olles töötanud Newsec Advisersi tegevjuhina.

### 8.3. Huvide konfliktid ja muud deklaratsioonid

Juhtkonnale teadaolevalt ei ole teada tegelikke või potentsiaalseid huvide konflikte ühegi juhatuse liikme kohustuste ja tema erahuvide või muude kohustuste vahel, välja arvatud allpool sätestatu.

Äriühing teatab, et on ainsa lepingupartnerina võtnud tööle ehitusettevõtte OÜ Metropoli Ehitus, mida kontrollib otseselt või kaudselt äriühingu kontrolliv osanik ja juhatuse liige Endo Tõnuver.

Selline suhe äriühingu ja OÜ Metropoli Ehitus vahel võib põhjustada huvide konflikti, kuna äriühing ei pruugi algatada kohtuvaidlust ega esitada kahjunõudeid juhtudel, kui ehitustööd ei ole nõuetekohaselt lõpetatud. Selle põhjuseks on asjaolu, et üks juhatuse liige, kes omab kontrolli ka OÜ Metropoli Ehitus

üle, ei pruugi olla võimeline või ei taha algatada või toetada meetmeid seotud poole vastu, mis ohustab äriühingu võimet tegutseda sellistes küsimustes sõltumatult.

Juhtkonnale teadaolevalt ei ole ükski juhatuse liige kunagi olnud süüdi mõistetud kriminaalkorras või olnud sellise juriidilise isiku juhtorgani liikmeks, kelle suhtes on algatatud pankroti- või likvideerimismenetlus, välja arvatud allpool kirjeldatud juhtudel. Lisaks sellele ei ole pädev kohus kunagi keelanud ühelgi käesolevas jaos nimetatud isikul tegutseda haldus-, järelevalve- või juhtorgani liikmena või juriidilise isiku tegevust juhtida.

Hr Tõnuver on tegutsenud OÜ Arcara Grupp (registrikood 10622116) ja OÜ Vega Residents (registrikood 14187798) likvideerijana, mis likvideeriti vabatahtlikult osanike otsusega, ning hr Tutt on tegutsenud AD Market OÜ (registrikood 12282854) likvideerijana, mis likvideeriti vabatahtlikult osanike otsusega.

#### **8.4. Vannutatud audiitorid**

Vastavalt äriseadustikule vastutab audiitorite valimise eest üldkoosolek. Äriühingu 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta kohustuslikult auditeeritud majandusaastaruanded auditeeris Grow Audit OÜ (praegune nimi Gabler Audit OÜ), registrikood 10419527, registrijärgne asukoht Mustamäe tee 60, 12916, Tallinn). Grow Audit OÜ oli Eesti Audiitorite Ühingu liige, kuid audiitorühingu tegevusluba tühistati audiitorühingu 8. jaanuari 2025. aasta taotluse alusel. Äriühingu 31. detsembril 2023 ja 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaastate kohustuslikult auditeeritud majandusaastaruandeid auditeeris OÜ EM Audiitorteenused (registrijärgne aadress Mõrra tee 9, 11911, Tallinn, Eesti). OÜ EM Audiitorteenused on Eesti Audiitorite Ühingu liige. Auditeeritud finantsaruanded on auditeerinud Grant Thornton Baltic OÜ (registrijärgne aadress Pärnu mnt 22, 10141, Tallinn, Eesti). 22. septembril 2025 määras äriühing Grant Thornton Baltic OÜ äriühingu vannutatud audiitoriks majandusaastateks 2025–2026. Grant Thornton Baltic OÜ on Eesti Audiitorite Ühingu liige.

## 9. ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE

### 9.1. Äriühingu ajalugu ja areng

Äriühingul on suhteliselt lühike ajalugu, mis ulatub aastasse 2021. Äriühing on SPV, mis keskendub Volta kvartalis asuva arendusprojekti arendamisele. 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 projekti juhtimise 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 eesmärke tõhusalt ellu viia. See alus koos Endoveri väljakujunenud suhete ja tegevuskogemusega oma põhiturgudel toetab äriühingu tegevust arendusprojekti arendamisel ja lõpuleviimisel.

Äriühingu ajaloo ja arengu versta postid on kokkuvõtlikult esitatud järgmises tabelis:

| Aasta | Arendus(tegevus)                                                  |
|-------|-------------------------------------------------------------------|
| 2021  | Äriühing asutati                                                  |
| 2022  | Äriühing omandas kinnisasja (Krulli tn 10, Tallinn)               |
| 2025  | Äriühing sai arendusprojektile ehitusloa.                         |
| 2025  | Võlakirjade esimese osa edukas pakkumine 8 miljoni euro ulatuses. |
| 2025  | Arendusprojekti eelmüügi ja ehitustööde algus                     |

### 9.2. Põhitegevus

Äriühing on SPV, mis on asutatud üksnes arendusprojekti arendamiseks. Äriühingul ei ole muud äritegevust ega ole kavas teha muid tegevusi või investeeringuid peale arendusprojekti.

#### Arendusprojekti ülevaade

##### *Asukoht*

Aadressil Krulli 10 (kinnisasi) asuv arendusprojekt on osa Volta kvartali detailplaneeringust (DDP nr DP016580) Tallinnas Põhja-Tallinna linnaosas. Uute arenduste osas piirneb Volta kvartal Krulli arenduspiirkonnaga (Voltast edelas) ja Tööstuse 48 DDP-ga (Voltast kirdes, tuntud ka kui Noblessneri piirkond). Eesti Maa- ja Ruumiameti avaldatud statistika kohaselt on laiemas piirkonnas viimastel aastatel toimunud intensiivne areng ning nii kinnisvaratehingute arv kui ka väärtus on märkimisväärselt kasvanud.

##### *Ehitus*

Äriühing on sõlminud projekteerimis- ja ehitamislepingu Metropoli Ehitus OÜ-ga, kes vastutab ka teiste külgnevate hoonete valmimise eest samas kvartalis. Hoonel on kehtiv ehitusluba ja projekteerimistööde praegune etapp võimaldab arendusprojekti maapealse rajamise alustamist 2025. aasta neljandas kvartalis. Ehitustööd peaksid lõppema 2027. aasta teiseks kvartaliks, lepingu kogumaksumus on 28,11 miljonit eurot (ilma käibemaksuta).

##### *Põhiomadused<sup>5</sup>*

<sup>5</sup> Üksuste ja m<sup>2</sup> koguarv võivad muutuda.

Arendusprojekt hõlmab ca 7500 m<sup>2</sup> netomüügipinda, mille koguinvesteering on 35,4 miljonit eurot ja prognoositav müügimaht 57,2 miljonit eurot.

- 109 korterit + 7 SKAI villat
- 12 korrust
- Kokku 184 parkimiskohta
- Segakasutusega kinnisvara (75% elumumaa, 25% ärimaa)
- Taevani ulatuvad vaated ja ikooniline arhitektuur

#### *Hetkeseis*

Põhiehituse projekteerimistööd on käimas, mis võimaldab peatöövõtjal (Metropoli Ehitus OÜ) alustada pinnasetöödega juba 2025. aasta lõpuks. Oluline, paralleelne protsess on arendusprojekti eelmüük, mis algas 2025. aasta oktoobris.

#### *Rahastamisstruktuur ja tagatised*

Arendusprojekti rahastatakse peamiselt Endover OÜ võlakirjade ja allutatud laenude emiteerimise kaudu, aga ka uute koduomanike ettemaksete abil. Programmi raames antud võlakirjad on tagatud kinnisasjale seatud esimese järjekoha hüpoteegiga, mis on seatud tagatisagendi (advokaadibüroo Hedman Partners & Co OÜ) kasuks. Välja arvatud võlakirjade esimese emissiooni eritingimused (8 miljonit eurot), emiteeritakse programmi raames võlakirju, et katta kuni 80% ehituskuludest, turunduskuludest ja projektijuhtimise tasudest, ilma käibemaksuta (projektikulud, vt täpsemat teavet punktis 5 „PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE“). Laenu-maksumuse suhet 80% jälgib tagatisagent. Programmi suurus on piiratud 30 miljoni euroga, mida täiendatakse vajaduse korral seatud poole Endover OÜ lisarahastusega.

#### *Projekti rahavoog kuni võlakirjade lunastamiseni*

Äriühingu peamised väljaminekud on seotud ehituskuludega summas 28,11 miljonit eurot (ilma käibemaksuta). Turundus-, müügi- ja muud kulud on kokku ligikaudu 1,87 miljonit eurot (ilma käibemaksuta). Intressikulud kuni võlakirjade lunastamiseni moodustavad eeldatavasti umbes 2,9 miljonit eurot, sõltuvalt valmimise ajakavast ja korterite üleandmisest ostjatele. Enne üleandmisfaasi oodatakse umbes 5 miljoni euro suurust ettemaksu. Pärast tööde lõpetamist loodab äriühing maksta tasumata võlakirjad tagasi peamiselt korterite müügist saadud tuludest ja vajaduse korral müümata jäänud inventari osalise refinantseerimise kaudu. Tagasimaksete täpne struktuur sõltub müügitempost ja saavutatud hinnast kogu arendusprojekti ulatuses.

### **9.3. Tegevuse rahastamine**

Äriühingu tegevus piirdub arendusprojekti arendamisega ja lõpuleviimisega, mida rahastatakse eeldatavasti peamiselt programmi raames emiteeritud võlakirjade müügist saadava tulu arvelt (vt punkt 5 „PAKKUMISE PÕHJUSED JA TULU KASUTAMINE“).

Olulised investeeringud. Finantsaruandega hõlmatud perioodil ei ole äriühing teinud olulisi investeeringuid väljaspool äriühingu igapäevast äritegevust. Selle prospekti kuupäeva seisuga ei ole äriühing võtnud kindlaid kohustusi seoses oluliste tulevaste investeeringutega.

### **9.4. Suundumuste teave**

Äriühingu tegevuskeskkonda mõjutavad eelkõige Eesti kinnisvarasektori suundumused, peamiselt Tallinnas.

Eesti kinnisvarasektor. Eesti kinnisvaraturg 2025. aastal näitab pideva taastumise märke, eriti Tallinnas, mis on endiselt riigi kõige dünaamilisem ja elujõulisem linnakeskus. Pärast jahenemisperioodi aastatel 2022–2023 on elamispindade hinnad Tallinnas stabiliseerunud ligikaudu 3600 euro juures ruutmeetri kohta, kusjuures aastaga on toimunud tagasihoidlik kasv. Tehingute maht on tõusuteel, mis näitab

ostjate uuenenud usaldust, eriti nende seas, kes otsivad energiatõhusat ja renoveeritud kodu.<sup>6</sup> Elamukinnisvarainvesteeringud võisid teises kvartalis hoogustuda käibemaksu tõusu vältimise tõttu 2025. aasta kolmandas kvartalis.<sup>7</sup> Sellised linnaosad nagu Kopli, Noblessner ja Pelguranna on kujunemas atraktiivseteks investeerimistsoonideks tänu käimasolevale linnauuendusele ja uue taristu lähedusele<sup>8</sup>, mille lähedal asub ka Volta kvartal. Ärisektoris on Tallinnas näha nõudluse muutust kaasaegsete, paindlike büroopindade suunas, mis vastavad energiatõhususe standarditele ja toetavad hübriidseid töömudeleid. Ühistöötamise ruumid ja segakasutuse arendused koguvad üha suuremat populaarsust, eriti idufirmade ja tehnoloogiaettevõtete seas.<sup>9</sup>

Laiem investeerimiskliima on paranemas, mida toetavad langevad intressimäärad ja taastuv majandus. Reaalpalgad tõusevad ja tööpuudus on endiselt madal, mis on hea märk pikaajalise eluasemenõudluse jaoks. Eesti Panga andmetel on laenude kiireim kasv olnud kinnisvarasektoris.<sup>10</sup>

Juhtkond ei ole teadlik muudest suundumustest, ebakindlast asjaoludest, nõudmistest, kohustustest või sündmustest, mis tõenäoliselt avaldaksid olulist mõju äriühingu väljavaadetele vähemalt käesoleval majandusaastal.

Äriühingu väljavaadetes ei ole pärast 31. detsembrit 2024 toimunud ühtegi olulist negatiivset muutust.

## 9.5. Olulised lepingud

Äriühing ei ole osaline üheski olulises lepingus väljaspool oma tavapärast äritegevust, mille tulemusel võib äriühing saada õigusi või võtta kohustusi, mis võivad oluliselt mõjutada äriühingu võimet täita oma kohustusi või avaldada olulist negatiivset mõju äriühingu finantsseisundile või tegevusele, välja arvatud allpool kirjeldatud juhtudel.

Äriühing on sõlminud haldusteenuste lepingu, mille kohaselt on SPV igapäevased haldus-, finants- ja operatiivülesanded delegeeritud Endoverile. Seda kokkulepet peetakse oluliseks, kuna SPV-l ei ole oma töötajaid ega sisemist taristut ning seetõttu sõltub ta oma põhifunktsioonide, sealhulgas raamatupidamise, vastavuse, aruandluse ja teiste projekti sidusrühmadega kooskõlastamise osas täielikult teenuseosutajast. Teenuseosutajale makstakse lepingu alusel 15 000 euro suurune fikseeritud kuutasu, mis on äriühingu jaoks korduv tegevuskulu. Mis tahes suutmatus teenusepakkuja poolt oma kohustuste täitmisel või lepingu lõpetamine või katkestamine võib oluliselt mõjutada äriühingu võimet tõhusalt tegutseda ja täita oma kohustusi vastavalt võlakirjadele.

Äriühing on sõlminud projekti arendamiseks fikseeritud hinnaga projekteerimis-, hanke- ja ehituslepingu (EPC) OÜ-ga Metropoli Ehitus. EPC-leping reguleerib projekti projekteerimist, ehitamist ja üleandmist ning on peamine leping, mis toetab arenduse edukat lõpuleviimist. Lepingu fikseeritud hinnaga iseloomu eesmärk on piirata äriühingu riskipositsiooni kulude ületamise suhtes ning tagada suurem kindlus projekti eelarve ja ajakava suhtes. Arvestades, et OÜ Metropoli Ehitus on äriühinguga seotud ühise kontrolliva osaniku kaudu, võib see pakkuda teatavat tõhusust ja huvide ühtlustamist, kuid samal ajal tekitab ka võimalikke huvide konflikte ja piirab äriühingu paindlikkust lepinguliste õiguskaitsevahendite rakendamisel või töövõtja asendamisel, kui see ei täida oma kohustusi. Seega on

<sup>6</sup> Remmelgas, R. Tallinna ja Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2025

<sup>7</sup> Eesti Panga prognoos oma ülevaates – Rahapoliitika ja majandus. 3/2025

<sup>8</sup> Remmelgas, R. Tallinna ja Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2025

<sup>9</sup> Remmelgas, R. Tallinna ja Eesti kinnisvaraturu ülevaade 2025

<sup>10</sup> Eesti Panga prognoos oma ülevaates – Rahapoliitika ja majandus. 3/2025

selle lepingu täitmine kriitilise tähtsusega, et äriühing saaks projekti lõpule viia ja täita oma kohustusi võlakirjade alusel.

#### **9.6. Kohtumenetlus**

Selle prospekti kuupäevale eelnenud 12 kuu jooksul ei ole ühtegi kohtu- või haldusmenetlust, mille pooleks äriühing on olnud (sealhulgas ühtegi sellist menetlust, mis on pooleli või millest juhtkond on teadlik), mis võib oluliselt mõjutada või on mõjutanud äriühingu finantsseisundit või kasumlikkust.

## 10. MAKSUSTAMINE

Sissejuhatavad märkused. Selle punkti eesmärk on anda ülevaade osanike ja äriühingu suhtes kohaldatavast maksukorraldusest. Allpool esitatud kokkuvõtte ei ole mingil juhul ammendav ja ei ole mõeldud ühegi isiku professionaalseks nõustamiseks. Investori lepinguriigi ja äriühingu asukohariigi maksualased õigusaktid võivad mõjutada võlakirjadest saadavat tulu. Pakkumise või võlakirjade omandiõiguse konkreetsete maksualaste tagajärgede kindlaksmääramiseks soovitatakse ja julgustatakse igat investorit pöörduma spetsialisti poole.

Võlakirjade müügist või vahetamisest saadud kapitalikasum. Eesti residendist füüsilise isiku realiseeritud kasum on maksustatav rahapõhiselt. Väärtpaberite (sealhulgas võlakirjade) müügi või vahetamise korral maksustatakse kasum 22% tulumaksuga<sup>11</sup>. Kuna residendist juriidiliste isikute kogutulu, sealhulgas kapitali kasvutulu, maksustatakse ainult kasumi jaotamisel, ei maksustata residendist juriidiliste isikute saadud kapitali kasvutulu kohe. Üldjuhul ei maksustata Eestis mitteresidentide poolt väärtpaberite müügist või vahetusest saadud kapitali kasvutulu (välja arvatud teatud väärtpaberid, mis on seotud Eesti kinnisvaraga). Mitteresidendist võlakirjaomanikud, kes saavad võlakirjade müügist või vahetamisest kapitali kasvutulu, võivad olla kohustatud deklareerima ja maksma tulumaksu oma vastavas elukohariigis. Kapitali kasvutulu maksustamise eesmärgil on väärtpaberite (sealhulgas võlakirjade) müügist saadud kasum nende väärtpaberite soetusmaksumuse ja müügihinna vahe. Väärtpaberite vahetamisest saadav kasum on vahetatavate väärtpaberite soetusmaksumuse ja vahetuse tulemusel saadud vara turuhinna vahe. Osade müügi või vahetusega otseselt seotud kulud võib kasumist maha arvata, kuid need on üldiselt üsna piiratud.

Intresside maksustamine. Eesti residendist füüsilised isikud peavad maksma tulumaksu (22%)<sup>12</sup> laenudelt, väärtpaberitelt (sh võlakirjad) ja muudelt võlakohustustelt saadud intressidelt. Seetõttu maksustatakse intressid (kupongimaksed), mida Eesti residendist füüsilised isikud saavad võlakirjadelt, Eestis tulumaksuga. Tulumaks peetakse kinni maksja poolt, välja arvatud juhul, kui residendist füüsiline isik teatab äriühingule, et võlakirjad on soetatud investeerimiskontol või pensioni investeerimiskontol hoitavatest vahenditest. Kuna residendist juriidiliste isikute kogu tulu maksustatakse alles jaotamisel (nagu allpool kirjeldatud), ei maksustata Eesti residendist juriidiliste isikute saadud intresse koheselt. Reeglina on mitteresidentide saadud intressimaksed Eestis maksuvabad (st neilt ei peeta kinni makse). Tuleb siiski märkida, et mitteresidendist võlakirjaomanikud, kes saavad võlakirjadelt intressi, võivad olla kohustatud deklareerima ja maksma tulumaksu oma elukohariigis.

Investeerimiskonto. Füüsilised isikud võivad oma investeerimistulu maksustamist edasi lükata, kasutades finantsvaradega (sealhulgas võlakirjadega) tehtavate tehingute tegemiseks investeerimiskontot. Investeerimiskonto on Euroopa Majanduspiirkonna või Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) liikmesriigi krediitdiasutuses avatud rahakonto, mille kaudu tehakse tehinguid finantsvaradega, mille tulu (nt kapitalitulu, intressid jne) maksustamist isik soovib edasi lükata. Investeerimiskontol hoitava finantstulu maksustamise hetk lükatakse edasi kuni selle tulu väljavõtmiseni investeerimiskontolt (st kui kontolt väljavõetud summa ületab eelnevalt kontole makstud summat). Seega võib investeerimiskontol hoitavat finantstulu uuesti investeerida maksuvabalt kuni selle väljavõtmiseni kontolt.

Pensionari investeerimiskonto. Eesti residendist füüsilised isikud, kes on otsustanud kasvatada oma Eesti kohustusliku kogumispensionari (II samm) pensionari investeerimiskonto (edaspidi „PIK“) kaudu, saavad samuti omandada võlakirju PIK kaudu. Pensionari investeerimiskonto on Eesti krediitdiasutuses avatud eraldi pangakonto, mis ühelt poolt on osa kohustuslikust kogumispensionari süsteemist (sh vastavad soodustused, nt riigi lisamaksed), kuid teisalt võimaldab isikul ise teha investeerimisotsuseid. Nagu

<sup>11</sup> 2025. aasta juulis jõustusid tulumaksuseaduse muudatused, millega kehtestati alates 1. jaanuarist 2026 kõrgem tulumaksumäär 24%. Kuid 2025. aasta septembris teatas Eesti Vabariigi valitsus plaanist tulumaksu tõus tagasi pöörata. Selle prospekti kuupäeva seisuga on Riigikogu võtnud vastu vastava seaduseelnõu, kuid Eesti Vabariigi president ei ole seda veel välja kuulutanud. Kui president kuulutab välja nimetatud seaduseelnõu, jääb tulumaksumääraks 22%.

<sup>12</sup> Sama mis eespool.

tavaline investeerimiskonto, võimaldab ka PIK teha tehinguid finantsvaradega, samas kui selliste varade tulu (nt kapitalitulu või võlakirjade intressid) maksustamine lükatakse edasi kuni tulu väljavõtmiseni PIK-ist. PIK-ist välja võetud rahalisi vahendeid maksustatakse üldjuhul 22%<sup>13</sup> tulumaksumääraga, välja arvatud juhul, kui need võetakse välja pärast pensioniea saavutamist, millisel juhul kohaldatakse 10% tulumaksumäära või maksuvabastust (sõltuvalt makseviisist).

---

<sup>13</sup> Sama mis eespool.

## 11. SÖNASTIK

| Mõiste                              | Definitsioon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Põhikiri</b>                     | on selle prospekti kuupäeval kehtiv äriühingu põhikiri.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Auditeeritud finantsaruanded</b> | on äriühingu auditeeritud finantsaruanded 31. detsembril 2024 ja 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaastate kohta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Võlakirjad</b>                   | on kõik äriühingu tagatud võlakirjad, mis on pakutud vastavalt sellele prospektile või enne seda prospekti, mis on koostatud võlakirjade tingimuste alusel ja millel on sama ISIN-kood EE0000002475.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Äriühing</b>                     | on Volta SKAI OÜ, Eesti osaühing, mis on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 16359341 ja mille registrijärgne aadress on Maakri tn 19/1, 10145, Tallinn, Eesti.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>FI</b>                           | on Eesti Finantsinspektsioon, iseseisva pädevuse ja eraldi eelarvega finantsjärelevalveasutus, mis teostab järelevalvet krediitiasutuste, kindlustusseltside, kindlustusvahendajate, investeerimisühingute, fondivalitsejate, investeerimis- ja pensionifondide, samuti makseteenuse pakujate, e-raha asutuste ja väärtpaberiturgude üle, millele Finantsinspektsioon on andnud riigi nimel tegevusloa ning mis on oma tegevuses ja otsustes sõltumatu. |
| <b>EUR</b>                          | on euroala riikide ametlik valuuta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Euroala</b>                      | on Euroopa Liidu liikmesriikide majandus- ja rahaliit (ingl k lüh EMU), kes on võtnud kasutusele euro ühtse ametliku valuutana.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Välistatud territooriumid</b>    | on Austraalia, Kanada, Hongkong, Jaapan, Lõuna-Aafrika ja mis tahes muu jurisdiktsioon, kus selle prospekti levitamine ja/või võlakirjade võõrandamine rikuks kohaldatavat õigust.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Finantsaruanded</b>              | on auditeeritud finantsaruanded ja auditeerimata vahearvuanded.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Üldkoosolek</b>                  | on äriühingu osanike üldkoosolek, mis on äriühingu kõrgeim juhtorgan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Juhatus</b>                      | on äriühingu juhatus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Nasdaq CSD</b>                   | on Nasdaq CSD SE Eesti filiaal, mis on registreeritud Eesti äriregistris registrikoodiga 14306553 ja mille registrijärgne aadress on Maakri 19/1, 10145 Tallinn, Eesti väärtpaberite registri haldurina tegutsev Nasdaq CSD SE Eesti filiaal.                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Nasdaq Tallinna Börs</b>         | on ainuke reguleeritud turg, mida haldab Nasdaq Tallinn AS (registrikood 10359206).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Pakkumisperiood</b>              | on iga võlakirjade osa lõplikes tingimustes sätestatud ajavahemik, mille jooksul investoritel on võimalus esitada märkimiskorraldusi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pakkumishind</b>               | on iga võlakirja eest makstav emissioonihind, nagu on määratletud lõplikes tingimustes.                                                                                                                                                                    |
| <b>Pakkumine</b>                  | on võlakirjade avalik pakkumine jaeinvestoritele ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus või neist ühes või mitmes riigis.                                                                                                          |
| <b>Prospekt</b>                   | on käesolev dokumenti, sealhulgas äriühingu registreerimisdokument ja võlakirjade väärtpaberid.                                                                                                                                                            |
| <b>Prospektimäärus</b>            | on Euroopa Parlamendi ja nõukogu 14. juuni 2017. aasta määrus (EL) 2017/1129, mis käsitleb väärtpaberite avalikul pakkumisel või reguleeritud turul kauplemisele võtmisel avaldatavat prospekti ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiiv 2003/71/EÜ. |
| <b>Piiratud territooriumid</b>    | on Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigid (välja arvatud Eesti).                                                                                                                                                                                          |
| <b>SPV</b>                        | on eriotstarbeline varakogum (inglise keeles <i>special purpose vehicle</i> ).                                                                                                                                                                             |
| <b>Võlakirjade tingimused</b>     | on äriühingu võlakirjade tingimused kuupäevaga 15. september 2025, mis on selles prospektis esitatud viidetena.                                                                                                                                            |
| <b>Auditeerimata vahearuanded</b> | on äriühingu auditeerimata vahearuanded 30. juunil 2025 lõppenud kuue kuu kohta.                                                                                                                                                                           |
| <b>Märkimiskorraldus</b>          | on investori esitatud korraldus võlakirjade märkimiseks vastavalt pakkumise tingimustele.                                                                                                                                                                  |
| <b>Kokkuvõte</b>                  | on selle prospekti kokkuvõte.                                                                                                                                                                                                                              |

## ÄRIÜHING

Volta SKAI OÜ  
(Maakri tn 19/1, 14015 Tallinn, Eesti)

V O L T A

S K A I

## KORRALDAJA JA JUHTIV HALDUR

AS LHV Pank  
(Tartu mnt 2, 10145, Tallinn, Eesti)

**LHV**

## ÄRIÜHINGU ÕIGUSNÕUSTAJA

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ  
(Ahtri 4, 15150 Tallinn, Eesti)

**Ellex<sup>®</sup> Raidla**

## AUDIITORID

Grant Thornton Baltic OÜ  
(Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn, Eesti)



**Grant Thornton**