

**EVERAUS KINNISVARA AS
KUNI 8 000 000 EURO SUURUSE
TAGAMATA VÕLAKIRJADE PROGRAMMI TINGIMUSED**

Käesolevad Everaus Kinnisvara AS tagamata võlakirjade emissiooni tingimused (edaspidi „**Tingimused**“) on 22. aprillil 2025 kinnitanud Everaus Kinnisvara AS, Eesti Vabariigi seaduste alusel asutatud aktsiaselts, registrikood 14476479, aadress Vana-Tartu mnt 22c, 75304 Järveküla, Rae vald, Harju maakond, Eesti (edaspidi „**Emitent**“). Tingimused on 22. aprillil 2025. a. heaks kiitnud ja kinnitanud Emitendi nõukogu.

1. ÜLDSÄTTED

- 1.1 Emitent emiteerib Võlakirjad ja täidab Võlakirjadest tulenevad kohustused Investorite ees vastavalt Tingimustes sätestatule.
- 1.2 Käesolevad Tingimused koos muude Võlakirjadega seotud dokumentidega on aluseks poolte (st Emitendi, Investorite ja mis tahes muude isikute, kelle suhtes võidakse kohaldada Tingimustes sätestatud) Võlakirjadega seotud õigustele ja kohustustele.
- 1.3 Tingimused ja Lõplikud Tingimused esitatakse Registrile ja on kättesaadavad Emitendi veebilehel, mis on märgitud Tingimustes.
- 1.4 Tingimuste kohaselt on Emitendil õigus otsustada Võlakirjade emiteerimine eraldi seeriatena (igauks eraldi „**Seeria**“). Lisaks Tingimustele kohaldatakse iga Seeria Võlakirjadele selle Seeria suhtes kehtivaid eritingimusi (edaspidi „**Lõplikud Tingimused**“). Käesolevad Tingimused ei välista ega piira Emitendi õigust emiteerida täiendavalt võlakirju käesolevatest Tingimustest erinevate tingimuste alusel.
- 1.5 Kui käesolevad Tingimused ja Lõplikud Tingimused on omavahel vastuolus, kohaldatakse Lõplikes Tingimustes sätestatud.

2. MÕISTED

- 2.1 Tingimustes kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:
 - 2.1.1 „**Sidusettevõtja**“ tähendab isikut:
 - (a) kes otseselt või kaudselt kontrollib vastavat poolt või on ise poole kontrolli all või poolte ühise kontrolli all, või
 - (b) kes otseselt või kaudselt omab või valdab pooles osalust, millest tuleneb vähemalt 50 protsenti kõigist häältest või häältest vastavas osaluse liigis; või
 - (c) kelles vähemalt 50 protsenti osalustega määratud häältest on poole kui lõpliku kasusaaja otseses või kaudses omandis või valduses; või
 - (d) kes on kas otseselt või kaudselt vastava poole Sidusettevõtja kontrolli all.
 - 2.1.2 „**Võlakiri**“ tähendab Emitendi poolt käesolevate Tingimuste ja vastavate Lõplike Tingimuste alusel emiteeritud tagamata võlakirju, millest tuleneb tagamata võlakohustus Investori ees.
 - 2.1.3 „**Tööpäev**“ tähendab päeva, mis ei ole laupäev, pühapäev ega Eesti riigipüha.
 - 2.1.4 „**Rikkumine**“ on määratletud punktis 8.1.
 - 2.1.5 „**Erakorraline Ennetähtaegne Lunastamisteade**“ tähendab punktis 9.1 sätestatud teadet.
 - 2.1.6 „**Lõplikud Tingimused**“ tähendavad vastava Seeria raames emiteeritud Võlakirjade eritingimusi, mille on kinnitanud Emitendi nõukogu ning mis vastavad olulises osas Lisas toodud vormile.

- 2.1.7 "**Esimese Emissiooni Kuupäev**" on esimese Seeria Lõplikes Tingimustes Emissiooni Kuupäevana märgitud kuupäev.
- 2.1.8 "**First North**" on Nasdaq Tallinn AS-i korraldatav mitmepoolne kauplemissüsteem Tallinnas, mis ei ole reguleeritud turg Väärtpaberituru seaduse ja muude õigusaktide tähenduses.
- 2.1.9 "**Teabedokument**" on Emitendi poolt Völakirjade avalikuks pakkumiseks koostatud ettevõtte kirjeldus või investeerimisalane teabedokument.
- 2.1.10 "**Intress**" on Völakirjade intress, mida arvestatakse Völakirjade Nimiväärtuselt vastavalt punktile **Error! Reference source not found.** ja Lõplikele Tingimustele.
- 2.1.11 "**Intressimakse Kuupäev**" on Lõplikes Tingimustes sätestatud kuupäev(ad), millal Intressi igal aastal makstakse ja lõpuks Lunastustähtpäev.
- 2.1.12 "**Investor**" on isik, kes vastavalt Registri andmetele on vastaval ajahetkel Völakirjade omanik.
- 2.1.13 "**Emissiooni Kuupäev**" on Lõplikes Tingimustes määratletud kuupäev, mil Emitent emiteerib Völakirjad ja kannab need Investori väärtpaberikontole.
- 2.1.14 "**Emissioonihind**" on Lõplikes Tingimustes määratletud hind, mis tuleb tasuda iga märgitud Völakirja eest.
- 2.1.15 "**Emitent**" on Everaus Kinnisvara AS, registrikood 14476479, aadress Vana-Tartu mnt 22c, 75304 Järveküla, Rae vald, Harju maakond, Eesti.
- 2.1.16 "**Investorite Enamus**" tähendab Investorit(eid) (välja arvatud Emitent ja tema Sidusettevõtjad), kellele kuulub(vad) vastaval ajal kokku vähemalt 2/3 kõigist vastava Seeria lunastamata Völakirjadest.
- 2.1.17 "**Lunastustähtpäev**" on Lõplikes Tingimustes määratud kuupäev, mil Emitent lunastab vastava Seeria Völakirjad.
- 2.1.18 "**Nimiväärtus**" on ühe Völakirja nimiväärtus, milleks on 1000 eurot.
- 2.1.19 "**Programm**" tähendab Völakirjade emissiooniprogrammi, mille alusel lastakse vastavalt Tingimustele kolme aasta jooksul alates Esimese Emissiooni Kuupäevast ühes või mitmes Seerias välja Völakirju.
- 2.1.20 "**Register**" on Eesti väärtpaberite register, mida vastavalt väärtpaberite registri pidamise seadusele peab Nasdaq CSD SE, reg. nr. 40003242879.
- 2.1.21 "**Seeria**" on mis tahes Völakirjade emissioon, mis on emiteeritud vastavalt Tingimustes ja Lõplikes Tingimustes sätestatud ja millel on sama ISIN-kood.
- 2.1.22 "**Tingimused**" tähendavad käesolevaid Everaus Kinnisvara AS kuni 8 000 000 euro suuruse tagamata Völakirjade programmi tingimusi.
- 2.2 Tingimustes ainsuses esinevad sõnad ja mõisted hõlmavad ka mitmust ja vastupidi.
- 2.3 Tingimustes sisalduvad pealkirjad on lisatud selguse eesmärgil ja need ei mõjuta Tingimuste mis tahes sätte tõlgendamist.
- 2.4 Käesolevates Tingimustes tähendab isiku suhtes kasutatud mõiste "**kontroll**" (sealhulgas vastavas tähenduses ka mõisted "**kontrollib**", "**ühise kontrolli all**" ja "**ühiselt kontrollitav**"), otsest või kaudset õigust juhtida või mõjutada selle isiku juhtimist ja tegevuspõhimõtteid või õigust määrata otseselt või kaudselt ametisse juriidilise isiku juhatuse või nõukogu liikmete enamust kas otsese või kaudse hääleõigusliku osaluse omamise kaudu, lepingu alusel või muul viisil.
- 3. **VÖLAKIRJAD JA VÖLAKIRJADE REGISTREERIMINE**
- 3.1 Emitent emiteerib omal äranägemisel ühes või mitmes Seerias kuni 8000 Völakirja, mille Nimiväärtused on kokku kuni 8 000 000 eurot. Emitent võib iga Seeria oma äranägemise järgi igal ajal tühistada kuni vastava Seeria Emiteerimise Kuupäeva määramiseni.
- 3.2 Völakirjade Nimiväärtused on määratud eurodes.

- 3.3 Iga Seeria Võlakirjadest tekivad ühesugused õigused ja kohustused ning need registreeritakse Registris sama ISIN-koodiga. Iga Seeria Võlakirjad registreeritakse Registris eraldi uue ISIN-koodiga. Kui Tingimustes või Lõplikes Tingimustes ei ole sätestatud teisiti, koheldakse kõiki vastava Seeria Investoreid samadel tingimustel võrdselt, võttes arvesse vastavale Investorile kuuluvate Võlakirjade arvu.
- 3.4 Võlakirjad emiteeritakse digitaliseeritud vormis, registreeritakse Registris ja neid hoitakse Investorite väärtpaberikontodel digitaliseeritud kujul. Võlakirjad ei ole nummerdatud. Emiteerimisel kantakse Võlakirjad Investoritele üle vabana pantide ja mis tahes muudest koormatistest.
- 3.5 Võlakiri kehtib alates selle Emissiooni Kuupäevast kuni selle Võlakirja Registrist kustutamiseni (sealhulgas tekib emiteeritud Võlakirjast kohustus tasuda Intressi alates Emissiooni Kuupäevale järgnevast päevast).
- 3.6 Võlakirjadest tuleneb Emitendi õiguslikult siduv tagamata võlakohustus Investorite ees. Emitendi (i) vabatahtliku või sundlikvideerimise või (ii) pankroti korral on Investorite õigused ja nõuded (kui neid on) Võlakirjadega seotud maksete suhtes vähemalt samas rahuldamisjärgus kõigi teiste Emitendi allutamata ja tagamata võlakohustustega.
- 3.7 Emitent vastutab Võlakirjadest tulenevate kohustuste täitmise eest kogu oma varaga.
- 3.8 Emitent ja tema Sidusettevõtjad võivad omandada ja omada Võlakirju (sealhulgas alates Võlakirjade esmasest emissioonist Emissiooni Kuupäeval), kuid Emitendil ja tema Sidusettevõtjatel ei ole hääleõigust ega muid sarnaseid õigusi mis tahes Tingimustest tulenevate Investorite otsuste vastuvõtmisel ning Emitendi ja tema Sidusettevõtjate valduses olevaid Võlakirju ei võeta arvesse (välistatakse) selliste otsuste puhul hääle arvu ja kvoorumi määramisel.
- 3.9 Emitent korraldab Võlakirjade registreerimise Registris ja emiteeritud Võlakirjade üleandmise Investoritele Emiteerimise Kuupäeval.
- 3.10 Emitent tagab, et Võlakirjade registreerimine Registris vastab alati tegelikele asjaoludele, ning korraldab asjaolude muutumisel kõigi vajalike muudatuste registreerimise Registris (sealhulgas teavitab Emitent Registri registripidajat Tingimuste muudatustest ja esitab Registrile muu teabe, mida kohaldatavad seadused või Registri eeskirjad nõuavad).

4. VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE JA ÜLEANDMINE

- 4.1 Võlakirjad emiteeritakse ja jaotatakse väärtpaberiturgu reguleerivate kohaldatavate seaduste ja määruste mõistes avaliku pakkumise teel ainult Investori(te)le vastavalt Lõplikele Tingimustele ja käesolevatele Tingimustele.
- 4.2 Võlakirjad emiteeritakse taotletud Emissiooni Kuupäeval Investoritele hinna eest ühe Võlakirja kohta, mis on võrdne Emissioonihinnaga.
- 4.3 Investor märgib vastava Seeria Võlakirjad Teabedokumendis sätestatud tingimuste kohaselt.
- 4.4 Võlakirjad on vabalt võõrandatavad ja neid võib koormata pärast Võlakirjade registreerimist Registris vastavalt väärtpaberite pakkumist reguleerivatele seadustele ja eeskirjadele ning Tingimuste ja Lõplike Tingimustes sätetele.
- 4.5 Iga Investor, kes soovib Võlakirju võõrandada, peab tagama, et mis tahes võõrandamisega seotud pakkumine ei kvalifitseeruks prospekti või teabedokumendi avaldamist nõudva pakkumisenä kohaldatava õiguse tähenduses ja et selline võõrandamine või pakkumine ei rikuks muul viisil mis tahes kohaldatavat õigust. Kohalduva õiguse nõuete täitmise eest vastutab Investor.
- 4.6 Emitendi ja kolmandate isikute suhtes määratakse iga Võlakirja omanik kindlaks Registri andmete alusel ning Võlakirjade omandiõigus läheb üle Võlakirja üleandmise registreerimisega Registris.

5. EMITENDI KOHUSTUSED JA KINNITUSED

- 5.1 Emitent kinnitab käesolevate Tingimuste, Lõplike Tingimuste ja Emissiooni Kuupäeva seisuga järgmist:

- 5.1.1 Emitendil on kõik õigused ja piisavad volitused Võlakirjade emiteerimiseks ja Võlakirjadest, Tingimustest ja Lõplikest Tingimustest tulenevate kohustuste täitmiseks;
 - 5.1.2 Emitendi poolt Investoritele esitatud teave on Emitendile teadaolevalt tõene, täpne, täielik ja korrektne ning ei ole mis tahes viisil eksitav;
 - 5.1.3 Võlakirjade emiteerimise tulemusena ei teki ega ole mõistlikult eeldatav, et tekib Rikkumine.
- 5.2 Kuni kõik käesolevate Tingimuste alusel emiteeritud Võlakirjad on täielikult lunastatud, kohustub Emitent täitma järgnevaid tingimusi:
- 5.2.1 Emitendi omakapitali ja varade suhe on vähemalt 20%;
 - 5.2.2 Emitent peab säilitama laenu ja kulude suhte (laenu kogusumma jagatud projekti kogukuludega) 75% või alla selle;
 - 5.2.3 Emitendi poolt makstavad dividendid ei tohi ületada 30% majandusaasta puhaskasumist vastavalt Emitendi eelmise majandusaasta viimase auditeeritud majandusaasta aruande bilansipäevale.
- 5.3 Pärast Võlakirjade noteerimist ja kauplemisele võtmist First Northil kehtivad Võlakirjade suhtes First Northi nõuded. Aruanded avalikustatakse First Northi poolt nõutaval viisil ja kujul ning vastavalt First Northi poolt kehtestatud aruandluse sagedusele, kuid mitte harvem kui 3 korda kalendriaasta jooksul. Aruannete vormi ja sisu suhtes kohaldab Emitent First Northi kehtestatud nõudeid.

6. INTRESS

- 6.1 Iga Võlakirja eest makstakse Intressi vastavalt Lõplikes Tingimustes määratud intressimäärale alates Emissiooni Kuupäevale järgnevast päevast kuni Lunastustähtpäevani (kaasa arvatud) või Võlakirjade ennetähtaegse lunastamise korral kuni asjakohase lunastusmakse summa maksmise kuupäevani (kaasa arvatud).
- 6.2 Emitent arvestab Intressi 30-päevase kuu ja 360-päevase aasta alusel ja kõik summad ümardatakse kahe kohani peale koma.
- 6.3 Emitent maksab Investoritele kogunenud Intressi igal Intressimakse Kuupäeval (ja Võlakirjade ennetähtaegse lunastamise korral kavandatud ennetähtaegse lunastamise kuupäeval).

7. LUNASTAMINE JA VABATAHTLIK ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE

- 7.1 Kui Võlakirjad ei ole eelnevalt lunastatud või tagasi ostetud ja Registrist kustutatud, lunastab Emitent iga Võlakirja täies ulatuses (st maksab Investorile Nimiväärtuse) koos kogunenud Intressiga (kui on kogunenud) Lunastustähtpäeval.
- 7.2 Emitendil on õigus lunastada kõik Võlakirjad või osa neist ennetähtaegselt oma äranägemisel igal ajal pärast kahe aasta (24 kuu) möödumist Emissiooni Kuupäevast, teatades sellest Investoritele vähemalt 30 kalendripäeva ette ja makstes iga lunastatud Võlakirja eest Nimiväärtusele ja kogunenud Intressile (kui on kogunenud) vastava summa. Emitendi poolt allkirjastatud ja Investoritele saadetud lunastamise teade peab sisaldama vähemalt järgmist:
 - 7.2.1 Võlakirjade Seeriad, mida lunastatakse;
 - 7.2.2 kas lunastatakse osa või kõik vastava Seeria Võlakirjadest, ja kui ainult osa, siis lunastavate Võlakirjade koguarv;
 - 7.2.3 lunastamise tähtaeg, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva pärast kehtiva ennetähtaegse lunastamise teate esitamise kuupäeva, ja
 - 7.2.4 summa, mille eest Võlakirjad lunastatakse, milleks on nende Nimiväärtus koos kogunenud Intressiga.
- 7.3 Kui Võlakirjad lunastatakse punkti 7.2 alusel üksnes osaliselt, siis lunastatakse Võlakirjad kohaldatava seaduse ja First Northi eeskirjade kohaselt proportsionaalselt vastavalt Investorile kuuluvate vastava Seeria Võlakirjade arvuga (ümardatuna ülespoole esimese täisarvuni).

- 7.4 Pärast seda, kui Emitent on Nimiväärtuse ja kogunenud Intressi täielikult välja maksnud, loetakse Võlakiri lunastatuks ja kustutatakse Registrist. Emitent korraldab omal kulul lunastatud Võlakirjade kustutamise Registrist.

8. RIKKUMINE

- 8.1 Kui käesolevas dokumendis ei ole sätestatud teisiti, loetakse „**Rikkumiseks**“ kõik punktis 8.1 sätestatud sündmused või asjaolud:
- 8.1.1 Emitent ei tee vastava Seeria Võlakirjadega seotud mis tahes makseid vastaval tähtpäeval ja ei tee vastavaid makseid 20 Tööpäeva jooksul;
- 8.1.2 Pädev kohus on teinud Emitendi osas maksejõuetuse või likvideerimise määruse või otsuse.

9. ERAKORRALINE ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE

- 9.1 Rikkumise ilmnemisel ja niikaua, kui Rikkumine kestab (kuid arvestades punkti 9.2), on vastava Seeria Investoritel, kes moodustavad Investorite Enamuse, õigus nõuda neile kuuluvate Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist, esitades Emitendile vastava teate („**Erakorraline Ennetähtaegne Lunastamisteade**“). Iga Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamisteade peab määratlema (i) Võlakirjade Seeria, mille lunastamist nõutakse, (ii) Võlakirjade arvu, mille ennetähtaegset lunastamist Investor taotleb, ja (iii) teate esitamise aluseks oleva Rikkumise. Emitendil on õigus nõuda, et Investor, kes esitab Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamisteate, identifitseeriks end mõistlikus ulatuses.
- 9.2 Investorite Enamusse kuuluv Investor võib nõuda Võlakirjade erakorralist ennetähtaegset lunastamist punkti 9.1 alusel 40 Tööpäeva jooksul alates kuupäevast, mil ta sai (või oleks pidanud saama) teada saama Rikkumiseks oleva sündmuse, mis annab Investorile õiguse nõuda Võlakirjade erakorralist ennetähtaegset lunastamist, toimumisest.
- 9.3 Pärast Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamisteate saamist Investorite Enamuse moodustavatelt Investoritelt ja tingimusel, et selles märgitud Rikkumine(sed) jätkub(vad), on Emitent kohustatud viivitamatult teavitama Investoreid Võlakirjade taotletud erakorralisest ennetähtaegsest lunastamisest.
- 9.4 Erakorralise ennetähtaegse lunastamise korral maksab Emitent iga ennetähtaegselt lunastatud Võlakirja eest Nimiväärtuse ja kuni lunastamiskuupäevani kogunenud Intressi 60 Tööpäeva jooksul alates hiliseima Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamisteate kuupäevast vastavalt Tingimustes või Lõplikes Tingimustes sätestatule.
- 9.5 Võlakirjade erakorralise ennetähtaegse lunastamise korral ei ole Investoritel õigust nõuda Emitendilt mis tahes kahju või kulutuste hüvitamist (see tähendab mis tahes liiki otsest või kaudset kahju, näiteks saamata jäänud tulu jne.) või muud hüvitist, isegi kui nad ei saa tagasi makstud summasid uuesti investeerida kasumiga, mida nad oleksid saanud, kui erakorralist ennetähtaegset lunastamist ei oleks toimunud.
- 9.6 Investor võib nõuda talle kuuluvate Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist ainult Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamisteate kuupäeval. Kui Investor, kes on esitanud Erakorralise Ennetähtaegse Lunastamisteate, võõrandab erakorralise ennetähtaegsele lunastamisele kuuluvad Võlakirjad täielikult või osaliselt enne kuupäeva, mil Emitent on vastavalt Tingimustele kohustatud tegema lunastamismakseid, loetakse, et vastav Erakorraline Ennetähtaegne Lunastamisteade on võõrandatud Võlakirjade osas üles öeldud.
- 9.7 Investoritel ei ole õigust nõuda Võlakirjadega lubatud summa ennetähtaegset tagasimaksmist ega muul viisil erakorraliselt üles öelda Võlakirjadest tulenevat lepingulist suhet muul viisil kui rangelt kooskõlas käesoleva punktiga 9.

10. ENAMUSPROTSEDUUR

- 10.1 Kui käesolevad Tingimused nõuavad Investorite Enamuse otsust või tahteavaldust, tuleb selline otsus või tahteavaldus teha kirjalikult vastavalt käesolevale punktile 10.

- 10.2 Pool, kes taotleb Investorite Enamuse seisukohta mis tahes asjakohases küsimuses, edastab vastava otsuse tegemiseks vajaliku taotluse ja teabe vastava Seeria Investoritele, kusjuures Emitent on kohustatud esitama poole taotlusel vastava Seeria Investorite kontaktandmed.
- 10.3 Investorite Enamuse otsused võetakse vastu kirjalikult ja need peavad olema allkirjastatud Investorite Enamuse poolt ning kõik Investorite Enamuse otsused on siduvad kõigi vastava Seeria Investorite jaoks.

11. MAKSED, TÄHTAJAD JA TEATED

- 11.1 Kõik Investoritele tehtavad maksed seoses Tingimuste ja Lõplike Tingimustega tehakse nende Investorite arvelduskontodele (mis peavad olema avatud pangas, millel on luba tegutseda Euroopa Liidus), kes Registris andmete kohaselt omavad Võlakirju seisuga Registri registripidaja tööpäeva lõpus 4 Tööpäeva enne vastavat maksekuupäeva.
- 11.2 Kui Tingimustes või Lõplikes Tingimustes ei ole sätestatud teisiti, tehakse kõik Võlakirjade maksed ja ülekanded Investoritele vastavalt nende Registris olevatele makse- ja väärtpaberikonto andmetele.
- 11.3 Emitent arvutab ja maksab kõik Võlakirjadega seotud maksed, võttes arvesse kõiki kohaldatava õiguse alusel kohalduvaid kohustuslikke makse ja muid mahaarvamisi. Investorid esitavad taotluse korral teabe, mis on vajalik Emitendile asjaomase Investori maksukohustuse ja -summa kindlaksmääramiseks.
- 11.4 Kõik käesolevate Tingimuste alusel tehtavad maksed tehakse eurodes, koheselt olemasolevate rahaliste vahenditega ja ilma tasaarvestuste või kinnipidamisteta, kui kohalduv õigus ei sätesta teisiti.
- 11.5 Kui mis tahes summa maksetähtpäev satub päevale, mis ei ole Tööpäev, tehakse asjaomane makse sellele kuupäevale järgneval Tööpäeval.
- 11.6 Kui Investor saab makse, mis ei ole piisav, et tasuda kõik Emitendi poolt sel hetkel Tingimuste ja Lõplike Tingimuste kohaselt tasumisele kuuluvad summad, arvestatakse võlgnetav kohustus makse arvel tasutuks vastavalt kohalduvale õigusele.
- 11.7 Kui Tingimuste ja Lõplike Tingimuste mis tahes ajavahemikku mõõdetakse kuude või aastatega, siis saabub sellise perioodi tähtaeg kuupäeval, mis numbriliselt vastab sellise ajavahemiku alguskuupäevale (välja arvatud juhul, kui perioodi viimases kuus ei ole sellist kuupäeva, millisel juhul saabub tähtaeg selle perioodi viimase kuu viimasel päeval).
- 11.8 Kõik Emitendi poolt Investoritele saadetud teated loetakse kehtivalt tehtuks, kui need on avaldatud First Northi infosüsteemi kaudu.
- 11.9 Kõik Investorite poolt Emitendile saadetud teated loetakse kehtivalt tehtuks, kui need toimetatakse Emitendi kontorisse või edastatakse e-postiga aadressil: investorid@everaus.ee (või muudel aadressidel, millest on Investoritele kirjalikult teatatud, või Emitendi veebilehe <https://everaus.ee/investorile/> kaudu) ja loetakse kehtivalt kättesaaduks kui need saadetakse e-posti teel - järgmisel päeval pärast e-posti saatmist; kui need saadetakse tähtitud kirjaga või kulleriga - pärast kolme Tööpäeva möödumist alates saatmisest.
- 11.10 Kogu Tingimuste kohane või muul viisil Võlakirjadega seotud teabevahetus toimub eesti ja inglise keeles.

12. TINGIMUSTE MUUTMINE

- 12.1 Tingimusi võib muuta ainult Emitendi ja Investorite, kes omavad rohkem kui 2/3 kõigist lunastamata Võlakirjadest, olenemata Seeriast (välja arvatud Emitendile ja tema Sidusettevõtjatele kuuluvad Võlakirjad), kirjalikul kokkuleppel ning sel juhul kohaldatakse järgmist:
- 12.1.1 Kõik käesoleva punkti 12.1 alusel kokkulepitud muudatused on siduvad kõigile Investoritele, välja arvatud juhul, kui muudatus mõjutab käesolevat punkti 12, millisel juhul on muudatuse tegemiseks vajalik kõigi Investorite nõusolek;

- 12.1.2 Kõik Tingimuste muudatused ja täiendused jõustuvad alates hetkest, mil Emitent ja punktis 12.1 osutatud Investorid või kõik Investorid (vastavalt olukorrale) allkirjastavad muudatused.
- 12.2 Lõplikke Tingimusi võib muuta ainult Emitendi ja Investorite Enamuse kirjalikul kokkuleppel ning sel juhul kohaldatakse järgmist:
 - 12.2.1 Kõik Investorite Enamuse ja Emitendi vahel kokkulepitud muudatused on siduvad kõigi vastava Seeria Investorite suhtes;
 - 12.2.2 Kõik Lõplike Tingimuste muudatused ja täiendused jõustuvad alates hetkest, mil Emitent ja Investorite Enamus allkirjastavad muudatused.

13. LÕPPSÄTTED

- 13.1 Investorid võivad ajutiselt või lõplikult loobuda Tingimustes toodud Emitendi kohustuste sissenõudmisest, kusjuures loobumise heakskiitmise suhtes kohaldatakse vastavalt punktis 12 toodud korda.
- 13.2 Kui käesolevate Tingimuste või Lõplike Tingimuste mis tahes säte peaks olema või muutuma täielikult või osaliselt kehtetuks, jäävad ülejäänud Tingimuste või Lõplike Tingimuste sätted kehtima. Kehtetud sätted asendatakse vastavalt Tingimuste või Lõplike Tingimuste mõttele ja eesmärgile selliste kehtivate sätetega, mis oma majandusliku mõju poolest on õiguslikult võimalikult lähedased kehtetutele sätetele.
- 13.3 Tingimustele, Võlakirjadele, Lõplikele Tingimustele ning nendega seotud õigustele ja kohustustele kohaldatakse Eesti Vabariigi õigust.
- 13.4 Mis tahes Tingimuste, Lõplike Tingimuste või Võlakirjadega seotud vaidlused, konfliktid või nõuded, mida ei ole võimalik lahendada läbirääkimiste teel, lahendatakse esimese astme kohtuna Harju Maakohtus Tallinnas.

Lisa. Lõplike Tingimuste vorm

EVERAUS KINNISVARA AS [•] EURO SUURUNE TAGAMATA VÕLAKIRJADE EMISSIOON

VASTAVALT

EVERAUS KINNISVARA AS KUNI 8 000 000 EURO SUURUSE TAGAMATA VÕLAKIRJADE EMISSIOONI PROGRAMMI
TINGIMUSTELE SEISUGA **22. APRILL 2025**

1. ÜLDSÄTTED

- 1.1 Käesolevad Võlakirjade Lõplikud Tingimused (edaspidi „**Lõplikud Tingimused**“) kujutavad endast Emitendi poolt emiteeritud Võlakirjade eritingimusi 22. aprilli 2025 a. Everaus Kinnisvara AS-i kuni 8 000 000 euro suuruse tagamata võlakirjade emissiooni programmi (edaspidi „**Programm**“) ja sellega seotud tingimuste (edaspidi „**Tingimused**“) suhtes.
- 1.2 Lõplikud Tingimused moodustavad Tingimuste lahutamatu osa ning neid tõlgendatakse ja kohaldatakse alati koos Tingimustega. Tingimustes määratletud sõnadel ja väljenditel on Lõplikes Tingimustes sama tähendus. Kui Lõplike Tingimuste ja Tingimuste sätete vahel esineb vastuolu, on Lõplikud Tingimused ülimuslikud.
- 1.3 Käesolev dokument kujutab endast käesolevas dokumendis kirjeldatud Võlakirjade Lõplikke Tingimusi ja seda tuleb lugeda koos nende Tingimustega. Täielik teave Võlakirjade pakkumise kohta on kättesaadav ainult käesolevate Lõplike Tingimuste ja Võlakirjade avaliku pakkumisega seoses avaldatud Tingimuste kombinatsiooni alusel.
- 1.4 Lõplikud Tingimused ja Tingimused on kättesaadavad Emitendi kontoris, mis asub käesolevates Lõplikes Tingimustes märgitud aadressil, ja Emitendi veebilehel (<https://everaus.ee/investorile/>).
- 1.5 Võlakirjade osalisel või täielikul lunastamisel on Emitendil õigus võtta kõiki vajalikke meetmeid (sealhulgas, kuid mitte ainult, taotluse esitamine Registrile), et Võlakirjad Registrist kustutada.
- 1.6 Iga potentsiaalne võlakirjainvestor peab otsustama, kas selline investeeering sobib tema enda olukorda arvestades. Potentsiaalne investor ei tohiks investeerida Võlakirjadesse, mis on keerulised finantsinstrumendid, kui tal ei ole piisavalt teadmisi (kas üksi või koos finantsnõustajaga), et hinnata, kuidas Võlakirjad erinevates olukordades käituvad, milline on sellest tulenev mõju Võlakirjade väärtusele ja milline on selle investeeeringu mõju potentsiaalse investori üldisele investeeerimisportfellile.

2. VÕLAKIRJADE TINGIMUSED

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | Emitent | Everaus Kinnisvara AS
Vana-Tartu mnt 22c, 75304 Järveküla, Rae vald,
Harju maakond, Eesti
e-post: investorid@everaus.ee |
| 2.2 | Seeria number | [•] |
| 2.3 | Seeria Võlakirjade Nimiväärtused kokku | Kuni [•] eurot |

2.4 Võlakiri

2.4.1	Valuuta:	EUR
2.4.2	Võlakirja Nimiväärtus:	1000 eurot
2.4.3	Võlakirja Emiterimishind:	100% Võlakirja Nimiväärtusest
2.4.4	Intressimäär:	[●] %
2.4.5	Intressimakse kuupäev(ad):	[●]
2.4.6	Emiterimise Kuupäev:	[●]
2.4.7	Lunastustähtpäev:	[●]
2.4.8	Ennetähtaegse lunastamise tähtpäev:	Emitendi äranägemisel mis tahes päev pärast [●].
2.4.9	Lunastushind:	Lunastamine Nimiväärtusega
2.4.10	ISIN-kood:	[●]
2.4.11	Register:	Nasdaq CSD SE, reg.nr 40003242879, Eesti filiaal

3. PAKKUMISE TINGIMUSED

3.1	Pakkumise periood:	[●]
3.2	Võlakirjade märkijatevahelise jaotuse avalikustamine:	[●]
3.3	Esimene kauplemispäev First Northil:	[●]
3.4	Märkimise info:	Vt võlakirjade märkimise kohta teabedokumendi jaotises "Võlakirjade märkimine"

Võlakirja(de) omandamisega kinnitab Investor, et ta (i) on lugenud ja mõistab Tingimusi ja Lõplikke Tingimusi; (ii) nõustub ja kohustub järgima Tingimusi ja Lõplikke Tingimusi; (iii) investorina omab laialdasi kogemusi ja teadmisi finantsinstrumentidesse (sealhulgas Võlakirja(de)ga sarnastesse finantsinstrumentidesse) investeerimisega seotud küsimustes; ja (iv) on vajalikul määral konsulteerinud oma nõustajatega õigus-, maksu-, finants- ja muudes asjakohastes küsimustes.

Emitent ja Investorid on teadlikud, et Lõplike Tingimuste kuupäeval ei pruugi olla emitentidele Võlakirjadele ISIN-koodi määratud, sest Võlakirjad ei pruugi Lõplike Tingimuste kuupäeval Registris registreeritud veel olla. Investorid volitavad Emitenti lisama käesoleva emissiooni Võlakirjade ISIN-koodi Lõplike Tingimuste punktide 2.4.10 käsitsi kirjutatud kujul pärast Võlakirjade registreerimist Registris. Eraldi või täiendavalt ei ole vaja Lõplikke Tingimusi või muudatust allkirjastada. Pärast eelpoolkirjeldatud viisil Võlakirjade ISIN-koodi lisamist muutub selline täiendus Lõplike Tingimuste lahutamatuks ja kehtivaks muudatuseks.