

ROTERMANN CITY OÜ**TEABEDOKUMENT TAGAMATA VÕLAKIRJADE AVALIKU PAKKUMISE JA
KAUPEMISELE VÕTMISE KOHTA KOGUNIMIVÄÄRTUSEGA
KUNI 8 MILJONIT EUROOT****KOKKUVÕTE**

Käesolev teabedokument (edaspidi „**Teabedokument**”) on koostatud vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 2017/1129 (edaspidi „**Prospektimäärus**”) artikli 3 lõike 2 punktide b ning Eesti Vabariigi väärtpaberituru seaduse (edaspidi „**VPTS**”) § 15 lõikele 6, mille kohaselt on väärtpaberite avalik pakkumine vabastatud prospekti avaldamise kohustusest, kui pakkumise koguväärtus ühe aasta jooksul arvatuna ei ületa 8 000 000 eurot kõigi Euroopa Majanduspiirkonna lepingu osaliste kohta kokku. Käesolev Teabedokument ei kujuta endast väärtpaberite prospekti Prospektimääruse ja VPTS-i tähenduses ning seda ei ole heaks kiitnud ega kiida heaks Finantsinspeksioon ega ükski muu järelevalveasutus. Käesolev Teabedokument on koostatud vastavalt rahandusministri 6. mai 2024. aasta määrusele „Nõuded väärtpaberite pakkumise teabedokumendile” ning seda on täiendatud teabega, mida nõutakse Nasdaq Tallinn AS-i poolt hallatava mitmepoolse kauplemissüsteemi First North reglemendi (**First North Reglement**) kohaselt, kuupäevaga 1. juuli 2025.

Käesolev Teabedokument sisaldab põhiandmeid Rotermann City OÜ (registrikood 11917871, registrijärgne aadress Rotermanni tn 8, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10111, Eesti Vabariik) (edaspidi „**Emitent**” või „**Rotermann City**”) poolt emiteeritavate tagamata võlakirjade, mille tähtaeg on 3,5 aastat ja fikseeritud intressimäär 7,75% aastas, avaliku pakkumise kohta, (edaspidi „**Võlakirjad**”).

Emitent soovib Võlakirjade emiteerimise teel kaasata kuni 6 000 000 eurot ning ülemärkimise korral võib Emitent oma äranägemisel suurendada kaasatavat summat kuni 8 000 000 euroni. Ühe Võlakirja hind on 1000 eurot. Võlakirju saab märkida Pakkumisperioodi jooksul, mis algab 26. mail 2026 kell 10.00 ja lõpeb 5. juunil 2026 kell 15.30.

Käesolev Teabedokument ei kujuta endast pakkumist Võlakirjade müügiks ega pakkumise kutset Võlakirjade ostmiseks üheski muus jurisdiktsioonis peale Eesti, Läti ja Leedu, ega isikutele, kellele sellise pakkumise tegemine või pakkumise kutsumine oleks ebaseaduslik. Käesoleva dokumendi levitamine ja Võlakirjade pakkumine teatud jurisdiktsioonides võib olla seadusega piiratud. Isikud, kelle valdusse käesolev dokument satub, on kohustatud end selliste piirangutega kurssi viima ja neid järgima.

Käesoleva Teabedokumendi mis tahes täiendused avaldatakse samal viisil kui käesolev Teabedokument ning see moodustab selle lahutamatu osa. Kohustus täiendada käesolevat Teabedokumendi olulise uue asjaolu, vea või ebatäpsuse ilmnemisel, mis puudutab selles sisalduvat teavet ja võib mõjutada Võlakirjade hindamist, ei kehti pärast Võlakirjade pakkumise lõppemist või kauplemise algust kauplemiskohas.

Võlakirjadesse investeerimine on seotud teatud riskidega. Võlakirjade märkimisel või muul viisil omandamisel võtab investor enda kanda käesolevas Teabedokumendis kirjeldatud riskid, mis on seotud nii Emitendi kui ka Võlakirjadega. Kui mõni neist riskidest realiseerub, võib investor jääda oodatavast tootlusest ilma või kaotada oma tehtud investeering osaliselt või täielikult. Potentsiaalsed investorid peaksid enne Võlakirjadesse investeerimise otsuse tegemist selliste riskidega hoolikalt tutvuma.

Investoritel soovitatakse enne Võlakirjade ostuotsuse tegemist hoolikalt tutvuda käesolevas Teabedokumendis sisalduva teabega. Käesoleva Teabedokumendi sisu ei tohi tõlgendada kui Emitendi või mis tahes muu isiku investeerimisnõuannet või soovitusi. Investorid peaksid ise hindama Võlakirjade emissiooni ja Võlakirjadesse investeerimisega seotud võimalikke õiguslikke riske ja

maksualaseid tagajärgi ning igal potentsiaalsel investoril soovitatakse konsulteerida oma finants-, õigus-, äri- või maksunõustajatega.

25. mail 2026 esitati Nasdaq Tallinn AS-ile (registrikood 10359206, registreeritud aadress: Maakri tn 19/1, 10145, Tallinn, Eesti) (Nasdaq Tallinn) taotlus Völakirjade kauplemisele lubamiseks mitmepoolses kauplemissüsteemis First North.

Käesolev Teabedokument on koostatud 25. mail 2026. Teabedokument kehtib 12 kuud alates selle avaldamise kuupäevast.

Käesolevas Teabedokumendis esitatud teabe eest vastutab Rotermann City OÜ, keda esindavad juhatuse liikmed. Emitendi ja tema juhatuse liikmete parimate teadmiste kohaselt on käesolevas Teabedokumendis sisalduv teave õige ning sellest ei ole välja jäetud ühtegi olulist asjaolu, mis võiks mõjutada selle sisu.

Juhatus liikmed on dokumendi digitaalselt allkirjastanud Rotermann City OÜ nimel:

Kaarel Loigu

Anneli Jakobi

Kristo Kokk

Sisukord

KOKKUVÕTE	1
MÕISTED	5
1. TEAVE EMITENDI KOHTA	8
2. RISKITEGURID	8
EMITENDI JA TEMA ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD RISKID	9
2.1. Ärikinnisvara tururisk.....	9
2.2. Üürnike kontsentratsioon ja krediidirisk.....	9
2.3. Arendus- ja ehitusrisk (tütarettevõtte tasandil).....	9
2.4. Intressimäära-, refinantseerimise- ja likviisusrisk	9
2.5. Tegevus- ja kinnisvarahaldusrisk	10
2.6. Konkurentsirisk	10
2.7. Regulaatiivne ja õiguslik risk	10
2.8. Kohtuvaidluste risk.....	10
2.9. Hindamisrisk.....	10
VÕLAKIRJADEGA SEOTUD RISKID	10
2.10. Tagamata staatus ja nõuete järjekohht	10
2.11. Omandiõiguse ja hääleõiguse puudumine.....	10
2.12. Krediidi- ja maksejõuetusrisk	10
2.13. Intressimäära ja inflatsiooni risk.....	11
2.14. Ennetähtaegse lunastamise risk.....	11
2.15. Järelturu risk	11
2.16. Pakkumise tühistamine	11
2.17. Tingimuste muutmise risk	11
2.18. Võlakirjade maksustamine.....	11
3. VÄÄRTPABERITE EMITEERIMISE EESMÄRK	11
3.1. Emiteeritavad väärtpaberid ja taotletav summa.....	11
3.2. Laekuva tulu kasutamine, sihtinvestorid ja sihtjurisdiktsioonid	11
4. VÄÄRTPABERITE KIRJELDUS JA EMISSIOONI ÜLDTINGIMUSED	12
4.1. Väärtpaberite kirjeldus	12
4.2. Märkimishind	12
4.3. Intress	12
4.4. Pakkumisperiood ja Emissiooni Kuupäev	12
4.5. Märkimiskorralduste esitamine	13
4.6. Jaotamine.....	15
4.7. Maksed ja arveldamine.....	15
4.8. Emissiooni tühistamine, pakkumise tingimuste muutmine.....	15
4.9. Raha tagastamine.....	16
4.10. Kauplemisele lubamine.....	16
4.11. Emitendi kohustused.....	16
4.12. Maksed Investoritele.....	17
4.13. Maksustamine	17

4.14.	Lunastamishind.....	17
4.15.	Ennetähtaegne lunastamine.....	17
4.16.	Tagatis ja nõuete järjekord.....	18
4.17.	Kohaldatav õigus ja vaidluste lahendamine.....	18
4.18.	MiFID II tootejuhtimise nõuded.....	18
5.	EMITENDI TEGEVUSE KIRJELDUS.....	19
5.1.	Emitendi ajalugu ja areng.....	19
5.2.	Praegune äritegevus ja strateegia.....	19
5.3.	Kinnisvaraportfell.....	20
5.4.	Osakapital, omandisuhe ja kontserni struktuur.....	21
5.5.	Tütarettevõtte – A3 Arendus OÜ.....	21
5.6.	Olulised lepingud.....	21
5.7.	Kohtumenetlused.....	22
5.8.	Keskkonnavalne- ja sotsiaalne vastutus.....	22
6.	FINANTSTEAVE JA AASTAARUANDE AUDIT.....	22
6.1.	Raamatupidamisstandardid.....	22
6.2.	Auditeeritud finantsaruanded – 2025. majandusaasta.....	22
6.3.	Käibekapitali olemasolu kinnitus.....	25
6.4.	Oluline finantsteave ja väljavaated.....	25
7.	EMITENDI JUHTKONNA LIKMEMD, NÕUSTAJAD JA AUDIITORID.....	26
7.1.	Juhtorganid.....	26
7.2.	Audiitor.....	27
7.3.	Pakkumise eest vastutavad isikud ja Nõustajad.....	27
7.4.	Huvide konflikt.....	27
7.5.	Seotud osapooltega tehtud tehingud.....	27
8.	TÄIENDAV TEAVE.....	28
	LISA 1 – VÕLAKIRJADE PÕHITINGIMUSTE KOKKUVÕTE.....	29

MÕISTED

Käesolevas Teabedokumendis on järgmistel mõistritel alljärgnevad tähendused. Suure algustähega mõistetele, mida käesolevas Teabedokumendis ei ole defineeritud, on neile Tingimustes antud tähendus, välja arvatud juhul, kui käesolevas Teabedokumendis on sõnaselgelt sätestatud teisiti.

Mõiste	Definitsioon
Korrigeeritud Omakapitali ja Varade Suhe	Protsendina väljendatud suhtarv, mis näitab (i) Emitendi omakapitali ja Allutatud Võlgnevuse suhet (ii) tema koguvaradesse.
Korraldaja	AS LHV Pank, Eesti Vabariigis asutatud aktsiaselts, registrikood 10539549, registreeritud aadress Tartu mnt 2, Tallinn 10145, Eesti Vabariik, kes tegutseb Võlakirjade pakkumise korraldajana.
Võlakiri	Võlakiri, mis esindab Emitendi võlakohustust vastavalt käesolevatele Tingimustele, mida hoitakse dematerialiseeritud (raamatupidamisarvestuse) vormis Registri väärtpaberikontol, ISIN-koodiga EE0000004364.
Tööpäev	Päev, mil kommerts pangad ja valuutaturud arveldavad Tallinnas pankadevahelisi euromakseid ning mis on ka Registri arvelduspäev.
Sertifitseeritud Nõustaja	Advokaadibüroo Sorainen OÜ, kes tegutseb Emitendi sertifitseeritud nõustajana First Northi turu reglemendi tähenduses.
Kontrolli Muutus	Sündmus või sündmuste jada, mille tulemusel isik (füüsiline või juriidiline isik) või kooskõlastatult tegutsev isikute rühm (otseselt või kaudselt) omandab õiguse (kas aktsiate omandamise, lepingulise kokkuleppe või muul viisil): <ul style="list-style-type: none">(a) kasutada või kontrollida enam kui 50% (viiskümmend protsenti) häälest, mida võib anda Emitendi osanike koosolekul; või(b) nimetada ametisse või vabastada ametist või kontrollida enamuse juhatuse või nõukogu liikmete või muude samaväärsete isikute ametisse nimetamist või ametist vabastamist.

Mõiste	Definitsioon
Võla Teenindamise Kattekordaja ehk DSCR	EBITDA jagatud Aruandlusperioodi Võla Teeninduskuludega, arvatud viimase Finantsaruande alusel.
Võla Teeninduskulud	Emitendi põhiosa kavandatud tagasimaksed vastavalt seniorlaenulepingule ning intressimaksed, sealhulgas: (a) Emitendi poolt intressimäära vahetuslepingu alusel tehtavad või saadavad maksed ning (b) Tingimustest tulenevad intressimaksed, arvatuna Aruandlusperioodi kohta. Selguse huvides, Võla Teeninduskulud ei hõlma mingeid makseid Seotud Isikutele, olenemata sellest, kas need on arvatud või tasutud.
EBITDA	Emitendi ärikasum enne intressikulusid ja tulumaksu, mida korrigeeritakse kulumi ja amortisatsiooni võrra, lähtudes Emitendi Finantsaruannetest, mis on koostatud Eesti Finantsaruandluse Standardite kohaselt. Selguse huvides ei võeta EBITDA arvutamisel arvesse mitterahalisi kirjeid (sealhulgas varade ümberhindlusi).
Ennetähtaegse Lunastamise Kuupäev	Tööpäev enne Lunastustähtpäeva, mil Emitent peab Tingimuste kohaselt lunastama Võlakirjad täielikult või osaliselt.
First North	Nasdaq Tallinn AS poolt Tallinnas hallatav mitmepoolne kauplemissüsteem, mis ei ole väärtpaberituruseaduse ega muude õigusaktide tähenduses reguleeritud turg.
Teabedokument	Käesolev teabedokument, mis käsitleb Võlakirjade avalikku pakkumist ja kauplemisele lubamist.
Investor	(i) Iga isik, keda loetakse Võlakirjade omanikuks vastavalt Tingimustele; või (ii) isik, kes on esitanud Märkimiskorralduse, mida Emitent ei ole tagasi lükanud.
Emissioon	Tingimuste kohane Võlakirjade emissioon.
Emissiooni Kuupäev	12. juuni 2026, s.o Tööpäev, mil Võlakirjad arveldatakse Registris.
Emitent	Rotermann City OÜ, registrikood 11917871.

Mõiste	Definitsioon
Lunastustähtpäev	12. detsember 2029.
Nasdaq Tallinn	Nasdaq Tallinn AS, registrikood 10359206, registreeritud aadress Maakri tn 19/1, 10145, Tallinn, Eesti.
Nimiväärtus	1 000 eurot Võlakirja kohta.
Intressimakse Kuupäev	Kvartaalselt, 12. septembril, 12. detsembril, 12. märtsil ja 12. juunil igal aastal, mil Võlakirjad on ringluses; kui see kuupäev ei ole Tööpäev, siis sellele järgnev esimene Tööpäev.
Arvestuspäev	Kuupäev, mis langeb täpselt 2 (kaks) Tööpäeva enne asjaomast Maksekuupäeva või Lunastuskuupäeva.
Register	Eesti Väärtpaberite register, mis on Registripidaja poolt peetav ja hallatav väärtpaberiregister.
Registripidaja	Nasdaq CSD SE Eesti filiaal (registrikood 14306553, registreeritud aadress Maakri tn 19/1, 10145 Tallinn, Eesti)
VPTS	Eesti Vabariigi väärtpaberituru seadus.
Arveldusagent	AS LHV Pank, registrikood 10539549, tegutsedes Emissiooniga seotud arveldusagendina.
Allutatud Võlgnevus	Mis tahes laen Emitendi otsestelt ja kaudsetelt osanikelt ja/või Seotud Isikutelt, tingimusel et selline võlg (sh intressid) on ja jääb täielikult allutatuks kõigile Võlakirjadest tulenevatele nõuetele Emitendi vastu.
Märkimiskorraldus	Investori siduv pakkumine märkida Võlakirju Pakkumisperioodi jooksul, mis on asjaomasele kontohaldurile vastuvõetavas vormis.
Tingimused	Rotermann City Võlakirjade tingimused.
Pakkumisperiood	Alates 26. maist 2026 kell 10.00 kuni 5. juunini 2026 kell 15.30.

Mõiste	Definitsioon
Veebileht	Emitendi investorsuhete lehekülge aadressil https://rotermann.ee/investeeri/ .

1. TEAVE EMITENDI KOHTA

Emitendi nimi	Rotermann City OÜ
LEI-kood	6488M1D75X7TT56I2P84
Õiguslik vorm	Osaühing
Registrijärgne asukohariik	Eesti Vabariik
Registreerimise kuupäev	31.03.2010
Registrikood	11917871
Registrijärgne aadress	Rotermanni tn 8, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10111, Eesti Vabariik
Telefon	+372 626 4200
Faks	+372 626 4201
E-post	info@usinvest.eu
Emitendi tegevusele kohalduv õigus	Eesti õigus
Veebileht	https://rotermann.ee/en/

Emitendi Veebilehel on kättesaadav käesolev Teabedokument koos selle lisadega (kui neid on), Tingimused, Emitendi põhikiri, Emitendi aastaaruanded ja audiitorite aruanded ning muud Emissiooniga seotud olulised dokumendid.

2. RISKITEGURID

Alljärgnevalt on toodud teatavad riskitegurid, mis võivad mõjutada Emitendi suutlikkust täita oma Võlakirjadest tulenevaid kohustusi. Kõik need tegurid kujutavad endast võimalikke asjaolusid, mis võivad realiseeruda või mitte realiseeruda, ning Emitent ei saa väljendada hinnangut nende realiseerumise tõenäosuse kohta. Investorid peaksid enne Võlakirjade ostmise otsuse tegemist hoolikalt läbi vaatama ja kaaluma alljärgnevat riskitegureid ning muud käesolevas Teabedokumendis sisalduvat teavet. Kui üks või mitu allpool kirjeldatud riski realiseerub, võib sellel olla oluline ebasoodne mõju Emitendi äritegevusele ja väljavaadetele ning Emitendi suutlikkusele täita oma Võlakirjadest tulenevaid

rahalisi kohustusi, mille tulemusena võivad Investorid kaotada kogu või osa oma investeringust. Investor võtab enda kanda kõik käesolevas Teabedokumendis kirjeldatud riskid; nende realiseerumisel võib see kaasa tuua investeeringu osalise või täieliku kaotuse.

EMITENDI JA TEMA ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD RISKID

2.1. Ärikinnisvara tururisk

Majanduskeskkond näitas 2025. aastal teatud taastumist, mida toetasid madalamad intressimäärad ning mis suurendasid nii ettevõtete kui ka eraisikute kindlustunnet. Samas piiravad kiiremat kasvu geopoliitiline ebakindlus, üleilmne kaubanduspingete kasv ning kvalifitseeritud tööjõu nappus. Emitendi tegevus on koondunud ärikinnisvarasektorisse Tallinna kesklinna piirkonnas, täpsemalt Rotermanni kvartalis. Seetõttu sõltub Emitendi tulemuslikkus oluliselt Tallinna kesklinna ja Rotermanni kvartali jätkuvast atraktiivsusest büroo-, kaubandus-, toitlustus-, meelelahutus- ja muude äripindade üürnike jaoks. Nõrgem majanduskeskkond, tarbimisaktiivsuse vähenemine või piirkonna atraktiivsuse langus võivad mõjutada negatiivselt üürnike nõudlust, täituvust, üüritulu ning lepingute pikendamist. Negatiivsed muutused nõudluses, üüritasemes või varade väärtuses võivad oluliselt mõjutada Emitendi finantsseisundit. Kinnisvaraturu arengut mõjutavad makromajanduslikud tegurid, mis ei ole Emitendi kontrolli all, sealhulgas SKP kasv, tööhõive tase, intressimäärad ning geopoliitilised arengud. Samuti võivad turu tootluse muutused, investorite meelsus ja rahastamistingimused avaldada negatiivset mõju Emitendi kinnisvaraportfelli väärtusele.

2.2. Üürnike kontsentratsioon ja krediidirisk

Emitendi portfelli on hästi hajutatud, hõlmates büroo- (69%), jaekaubandus- (14%), toitlustus- (11%) ning meelelahutus- ja muid (6%) üürikohti. Ühegi üksiku üürniku osakaal ei ületa 7% kogu väljaüüritavast pinnast. Emitendi tegevus kätkeb samuti riske, mis on seotud makseviivituste, üürilepingute lõpetamisega, pikendamata jätmisega, üürniku maksejõuetusega, tühjaksjäämise perioodidega, uuesti üürileandmise kuludega ning riskiga, et ruume on võimalik uuesti üürile anda vaid madalama üüriaga. Olulisemate ankurüürnike lahkumine või makseviivitused võivad siiski avaldada negatiivset mõju üüritulule ja täituvusele. Emitent maandab krediidiriski hajutatud üürnike portfelli kaudu, kuhu kuuluvad üldjuhul majanduslikult tugevas seisus ettevõtted. Üürnike maksevõime, täituvuse või lepingute uuendamise määra oluline halvenemine võib avaldada negatiivset mõju Emitendi rahavoogudele, kinnisvara väärtusele ja finantsseisundile.

2.3. Arendus- ja ehitusrisk (tütaretevõtte tasandil)

Rotermann City OÜ omandas 2025. aasta novembris 100% osaluse äriühingus A3 Arendus OÜ, mis omab kinnistut aadressil Ahtri tn 3, Tallinn, mis asub nii mere kui ka Rotermanni kvartali vahetus läheduses. Sellele kinnistule on kavandatud seitsmekorruline büroohoone, mille valmimine on kavandatud 2028. aastaks. Arendustegevusega kaasnevad ehitus-, lubade saamise ja rahastamisriskid. Valmimise viibimine või kulude ületamine tütaretevõtte tasandil võib avaldada negatiivset mõju Emitendi konsolideeritud finantsseisundile.

2.4. Intressimäära-, refinantseerimise- ja likviisusrisk

Emitendi olemasolevad laenud on valdavalt seotud EURIBOR-iga ning kannavad ujuvat intressimäära. Baasintressimäärade tõus võib kaasa tuua intressikulude suurenemise. Suuremad intressikulud võivad vähendada rahavoogu, mis on kättesaadav võlakohustuste teenindamiseks, ning avaldada negatiivset mõju Emitendi kasumile, intressikatvusele, laenuvõimele ja finantslikkusele, eriti juhul, kui refinantseerimiskulud suurenevad kiiremini kui üüritulu, mis omakorda mõjutab Emitendi likviidsuseid finantsvarasid kohustuste tähtaegselt täitmiseks. Üüritulu pikaajaline vähenemine, vakantsuse määra kasv või ootamatu investeerimisvajadus võivad halvendada Emitendi likviidsuspositsiooni. Lisaks võib Emitendi võime refinantseerida oma kõrgema järjekoha pangalaenu muutuda kulukamaks, piiratumaks või kättesaamatuks rangemate krediidingimuste, kõrgemate marginaalide, nõrgema turusentimenti, kinnisvara väärtuste muutuste või laenuandjate vähenenud huvi tõttu kinnisvarasektori vastu. Refinantseerimata jätmine vastuvõetavatel tingimustel võib avaldada negatiivset mõju Emitendi tegevusele ja Investorite investeringu tagasisaamisele.

2.5. Tegevus- ja kinnisvarahaldusrisk

Emitendi äritegevus sõltub Rotermanni kvartali kui tervikliku, mitmeotstarbelise linnakeskkonna tõhusast juhtimisest, hooldusest ja opereerimisest. Puudujäägid kinnisvarahalduse, hoolduse, üürnikega suhtlemise, turunduse, turvalisuse, ligipääsetavuse, parkimiskorralduse või ühiste alade kvaliteedis võivad vähendada kinnisvara atraktiivsust üürnike, klientide ja külastajate jaoks. Rotermanni kvartali tegevuskvaliteedi või maine halvenemine võib avaldada negatiivset mõju üürnike nõudlusele, täituvusele, üüritulule ning Emitendi kinnisvaraportfelli väärtusele. Lisaks on Emitendi emaettevõtja Perekond Sõõrumaa OÜ (registreeritud Eestis). Seotud osapoolte tehingutega, sealhulgas aktsionäride laenu ning juhtimis- ja konsultatsiooniteenustega seotud isikutelt, kaasneb olemuslik huvide konflikti risk. Emitendi igapäevast kinnisvarahaldust ja operatiivtegevusi teostab US Real Estate OÜ meeskond. Olulised otsused langetab juhatus ja nõukogu, kuhu kuuluvad laialdase panganduse, kinnisvara ja kinnisvarahalduse kogemusega isikud. Juhtimisettevõtte võtmeisikute kaotus või nende mittesaadavus võib avaldada negatiivset mõju Emitendi tegevuse kvaliteedile ja järjepidevusele

2.6. Konkurentsirisk

Emitendi hinnangul ei ole Rotermanni kvartalile otsest võrreldavat konkurenti tervikliku, kontseptsioonipõhise linnakeskkonnana. Lähimad konkurendid büroosegmenendis on Maakri piirkond ning teatud määral Noblessner, kuid kumbki ei paku võrreldavat terviklikku lähenemist. Sellest hoolimata võib konkureerivate ärikinnisvaraobjektide arendamine Tallinna kesklinnas tekitada hinnasurvet ning avaldada negatiivset mõju täituvusele ja Emitendi finantstulemustele.

2.7. Regulaatiivne ja õiguslik risk

Emitendile kuuluvatele kinnisasjadele, hoonetele ja hoonestusõigustele on senior pangalaenu tagatisena seatud hüpoteek vastava panga kasuks. Planeeringute, ehitus-, keskkonna-, maksu- või muude regulatsioonide muudatused võivad mõjutada Emitendi tegevust ning tema kinnisvaraportfelli väärtust.

2.8. Kohtuvaidluste risk

Käesoleva Teabedokumendi kuupäeva seisuga ei ole Emitent ühegi olulise kohtumenetluse ega vaidluse pooleks. Emitendil ei ole olulisi halva maksekäitumisega võlgnikke ning tavapärasest äritegevusest suuremaid tähtjaks tasumata nõudeid ei ole tuvastatud. Kuigi tulevasi kohtuvaidlusi ette ei nähta, ei saa nende tekkimist täielikult välistada.

2.9. Hindamisrisk

Emitendi investeerimiskinnisvara on kajastatud väärtustes, mis sõltuvad eeldustest seoses üüritulu, täituvuse, üürilepingute tingimuste, tegevuskulude, diskontomäärade, turu tootluste ning võrreldavate turutehingutega. Nende eelduste mis tahes muutused võivad viia Emitendi kinnisvaraportfelli õiglase väärtuse vähenemiseni. Oluline allahindlus võib avaldada negatiivset mõju Emitendi omakapitalile, finantssuhtarvudele ning (re)finantseerimise võimalustele.

VÕLAKIRJADEGA SEOTUD RISKID

2.10. Tagamata staatus ja nõuete järjekoht

Võlakirjad on tagamata võlakirjad. Emitendi otseste, kuid tagamata võlakohustustena on võlakirjad samal järjekohal (*pari passu*) kõigi teiste Emitendi tagamata ja allutamata kohustustega. Emitendi maksejõuetuse korral paiknevad investorid tagatud võlausaldajate järel ning võivad saada tagasi vaid osa oma investeringust või üldse mitte midagi.

2.11. Omandiõiguse ja hääleõiguse puudumine

Võlakirjad on võlaväärtpaberid ega anna omandiõigust, osalust Emitendis ega hääleõigust. Investorid on üksnes Emitendi võlausaldajad ning neil ei ole õigust dividendidele.

2.12. Krediidi- ja maksejõuetusrisk

Investorid on seotud riskiga, et Emitent ei suuda osaliselt või täielikult tasuda intressi- ja/või põhisumma tagasimakseid. Kui Emitent muutub maksejõuetuks või suunatakse saneerimisele, mõjutavad õiguskaitselised menetlused kõiki Investoreile tehtavaid makseid. Iga Investor peab enne investeerimist iseseisvalt hindama Emitendi krediitvõimet. Iga Investor kannab ainuvastutust oma investeerimisotsuse majanduslike tagajärgede eest.

2.13. Intressimäär ja inflatsiooni risk

Inflatsioon vähendab Võlakirja tulevaste intressi- ja põhisumma maksetega seotud ostujõudu ning võib kaasa tuua intressimäärade tõusu, mis omakorda võib negatiivselt mõjutada Võlakirja hinda järelturul. Kui inflatsioon või intressimäärad püsivad kõrgel tasemel, võivad Emitendi rahastamiskulud ja tegevuskulud suurenedada, samal ajal kui Võlakirjade turuväärtus võib langeda.

2.14. Ennetähtaegse lunastamise risk

Võlakirjad võidakse lunastada enne nende Lunastustähtpäeva, kas Emitendi äranägemisel või Rikkumisjuhtumi korral või sündmuse korral, mis võimaldab Investoritel kasutada müügioptsiooni. Kui selline ennetähtaegne lunastamine toimub, võib Investorite tootlus investeerimisperioodi jooksul olla algselt oodatust madalam.

2.15. Järelturu risk

Enne First North-le kauplemisele lubamist puudub Võlakirjadele avalik turg. Kuigi on esitatud taotlus Võlakirjade kauplemisele lubamiseks First North-s, ei ole kindlust, et selline taotlus rahuldatakse. Kauplemisele lubamine alternatiivsel turul ei taga Võlakirjadele likviidset avalikku turgu.

2.16. Pakkumise tühistamine

Võlakirjade pakkumine sõltub täielikult Emitendi otsusest. Tühistamise korral jäetakse esitatud märkimiskorraldused arvesse võtmata ja kõik tehtud maksed tagastatakse ilma intressita või muu hüvitiseta.

2.17. Tingimuste muutmise risk

Tingimused sisaldavad sätteid, mis võimaldavad Investorite nõusolekul teha muudatusi või anda loobumisi, kusjuures kindlaksmääratud enamuse vastuvõetud otsused võivad siduda kõiki Investoreid, sealhulgas neid, kes ei osalenud hääletusel või hääletasid otsuse vastu. See võib põhjustada Investoritele ebasoodsaid finantsilisi tagajärgi.

2.18. Võlakirjade maksustamine

Võlakirjade potentsiaalsetelt ostjatelt ja müüjatelt võidakse nõuda maksude või muude tasude maksmist vastavalt selle riigi seadustele ja tavadele, kus Võlakirjad võõrandatakse, või muude kohaldatavate jurisdiktsioonide seadustele ja tavadele. Potentsiaalsetel Investoritel soovitatakse konsulteerida oma maksunõustajatega.

3. VÄÄRTPABERITE EMITEERIMISE EESMÄRK

3.1. Emiteeritavad väärtpaberid ja taotletav summa

Emitent kavatses emiteerida võlakirju kogunimiväärtusega 6 000 000 eurot, mida võib Emitendi äranägemisel enne Emissiooni Kuupäeva suurendada kuni 8 000 000 euroneni. Iga Võlakirja Nimiväärtus on 1 000 eurot. Minimaalne märkimissumma on 1 000 eurot. Emitent võib enne Lunastustähtpäeva emiteerida ühe või mitme osana täiendavaid Võlakirju sama ISIN-koodiga kogunimiväärtuseni kuni 8 000 000 eurot.

3.2. Laekuva tulu kasutamine, sihtinvestorid ja sihtjurisdiktsioonid

Emissioonist saadav tulu kasutatakse täielikult selleks, et osaliselt tagasi maksta seotud osapoolle, U.S. INVEST AKTSIASELTS, võlakohustus, mis tuleneb Emitendi tütarettevõtte A3 Arendus OÜ osa

ostuhinna tasumise edasilükkamisest. Ülejäänud osa võlakohustusest jääb kehtima ning on allutatud nii Võlakirjadele kui ka senior pangalaenule. Täiendav teave nimetatud võlakohustuse kohta on esitatud punktis 7.5.

Juhul kui Võlakirjade emissioon märgitakse täielikult täis, st emiteeritakse 6 miljoni euro väärtuses Võlakirju, on emissiooni netotulu, pärast emissiooniga seotud kulude mahaarvamist, eeldatavasti 5,81 miljonit eurot. Kui emissioon märgitakse üle ja emiteeritakse 8 miljoni euro väärtuses Võlakirju, on eeldatav netotulu ligikaudu 7,8 miljonit eurot. Mõlemal juhul kasutatakse kogu tulu eespool kirjeldatud eesmärgil.

Võlakirjad on mõeldud pakkumiseks jae- ja institutsionaalsetele investoritele Eestis, Lätis ja Leedus.

Võlakirjade pakkumine ei ole tagatud emissiooni garanteerimise lepinguga kindlaksmääratud mahus.

4. VÄÄRTPABERITE KIRJELDUS JA EMISSIOONI ÜLDTINGIMUSED

4.1. Väärtpaberite kirjeldus

Järgnev on Tingimuste kokkuvõte. Emitendi ja Investorite siduvad õigused ja kohustused on sätestatud üksnes Tingimustes. Kui käesolevas Teabedokumendis ja Tingimustes esineb vastuolu, on viimased ülimuslikud.

Emitent võib emiteerida Võlakirju kogunimiväärtusega kuni 8 000 000 eurot, kusjuures iga Võlakirja nimiväärtus on 1 000 eurot. Alates emiteerimisest kujutavad Võlakirjad endast Emitendi otseseid ja õiguslikult siduvaid tagamata võlakohustusi Investorite ees. Võlakirjad on võlaväärtpaberid ega ole konverteeritavad Emitendi osaluseks. Investorid ei omanda Emitendis osalust.

Võlakirjad registreeritakse Eesti väärtpaberite registris, mida haldab ja peab Nasdaq CSD SE Eesti filiaal. Võlakirja omandiõigust tõendab kanne Registris. Investoritele ei väljastata füüsilist sertifikaati ega muud omandiõigust tõendavat dokumenti. Võlakirjad kehtivad alates nende Regstrisse kandmise kuupäevast kuni nende lunastamise kuupäevani.

4.2. Märkimishind

Iga Võlakirja märkimishind on 1 000 eurot, mis moodustab 100% Nimiväärtusest.

4.3. Intress

Võlakirjadelt makstakse fikseeritud määraga intressi 7,75% aastas (**Intressimäär**), mida kohaldatakse Võlakirjade tasumata Nimiväärtuse suhtes.

Intress arvutatakse 360-päevase aasta alusel, mis koosneb 12 kuust, millest igaüks on 30 päeva pikk, ning mittetäieliku kuu puhul tegeliku möödunud päevade arvu alusel (30/360 alusel).

Intress koguneb alates Emissiooni Kuupäevast (kaasa arvatud) ning seda makstakse kvartaalselt tagantjärele igal Intressimakse Kuupäeval. Intressimakse Kuupäevad on iga aasta 12. september, 12. detsember, 12. märts ja 12. juuni, mil Võlakirjad on ringluses. Viimane intressimakse tehakse Lunastustähtpäeval (või täieliku ennetähtaegse lunastamise kuupäeval).

4.4. Pakkumisperiood ja Emissiooni Kuupäev

Võlakirju võib märkida Pakkumisperioodi jooksul, mis algab 26. mail 2026 kell 10.00 ja lõpeb 5. juunil 2026 kell 15.30.

Emissiooni ajakava

Kuupäev	Sündmus
26. mai 2026 kell 10.00	Pakkumisperioodi algus

Kuupäev	Sündmus
5. juuni 2026 kell 15.30	Pakkumisperioodi lõpp
9. juuni 2026	Jaotustulemuste avaldamine
12. juunil 2026 või muul sellele lähedasel kuupäeval	Emissiooni Kuupäev – Võlakirjade arveldamine Registris (Emissiooni Kuupäev)
15. juunil 2026 või muul sellele lähedasel kuupäeval	Eeldatav esimene kauplemispäev First North alternatiivturul

4.5. Märkimiskorralduste esitamine

Märkimiskorraldusi võib esitada ainult Pakkumisperioodi jooksul. Märkimiskorraldusi võib esitada ainult täisarvu Võlakirjade kohta. Märkimiskorralduste miinimumsumma on 1 Võlakiri. Märkimiskorraldusi võib tagasi võtta (ja uusi esitada) igal ajal kuni Pakkumisperioodi lõpuni. Investoritel on õigus esitada mitu Märkimiskorraldust; sellisel juhul liidetakse ühe Investori esitatud Märkimiskorraldused jaotamise eesmärgil.

Märkimiskorraldus peab sisaldama järgmist teavet:

Väli	Andmed
Väärtpaberikonto omanik	Investori nimi
Väärtpaberikonto	Väärtpaberikonto number
Kontohaldur	Investori kontohalduri nimi
ISIN-kood	EE0000004364
Väärtpaberi nimetus	EUR 7.75 ROTERMANN CITY VÕLAKIRI 26-2029
Väärtpaberite summa	Märgitud Võlakirjade arv
Hind (ühe Võlakirja kohta)	1 000 eurot
Tehingu summa	Võlakirjade arv × 1 000 eurot
Vastaspool	Rotermann City OÜ
Vastaspole väärtpaberikonto	99114610724
Vastaspole kontohaldur	AS LHV Pank
Tehingu väärtuspäev	12. juuni 2026

Väli	Andmed
Tehingu liik	„märkimine” või „ost”
Arvelduse liik	„arveldus makse vastu”

Investor peab volitama oma väärtpaberikontot haldavat kontohaldurit avaldama Emitendile, Registrile ja Nasdaq Tallinnale (ning vajaduse korral Nasdaq Riga ja Nasdaq Vilnius börsidele) Investori nime, isikukoodi või registreerimisnumbri, väärtpaberikonto numbri, kontohalduri nime ja nende Võlakirjade arvu, mille märkimist taotleatakse. Märkimiskorraldused, milles sellist teavet ei ole esitatud, võidakse jätta arvesse võtmata.

Märkimiskorralduste esitamisega iga Investor:

- (i) kinnitab, et on lugenud, mõistnud ja nõustunud Teabedokumendi või selle eestikeelse tõlkega ning Tingimustega ja Pakkumise tingimustega;
- (ii) kinnitab, et tal on õigus esitada Märkimiskorraldusi ja et ükski kohaldatava jurisdiktsiooni õigusakt ei keela tal pakkumises osalemist; juhul kui Investor on jaainvestor kinnitab ta, et ta asub vastavalt kas Eestis, Lätis või Leedus;
- (iii) mõistab, et pakkumine ei kujuta endast juriidilises mõttes Emitendi poolt tehtud Võlakirjade pakkumist ning et Märkimiskorralduste esitamine iseenesest ei anna Investorile õigust Võlakirju omandada ega too kaasa Võlakirjade müügilepingu sõlmimist;
- (iv) nõustub, et Investori poolt Märkimiskorralduses märgitud võlakirjade arvu käsitatakse maksimaalse kogusena, mida Investor soovib omandada, ning et Investor võib saada nimetatud maksimaalsest kogusest vähem (kuid mitte rohkem) Võlakirju;
- (v) volitab ja annab korralduse oma väärtpaberikontoga seotud rahakontot haldavale institutsioonile viivitamata blokeerida Investori rahakontol kogu tehingusumma kuni arveldamise lõpuleviimiseni või vahendite vabastamiseni vastavalt käesolevatele tingimustele;
- (vi) nõustub ja kinnitab, et Emitentil on õigus Registripidaja poolt esitatud Märkimiskorraldusi igapäevaselt uuendada;
- (vii) volitab Registripidajat, Emitenti ja Korraldajat töötleva, edastama ja vahetama teavet Investori isikuandmete ja vastava Investori Märkimiskorralduste sisu kohta enne Pakkumisperioodi, selle ajal ja pärast seda;
- (viii) volitab finantsasutust, mille kaudu Märkimiskorraldusi esitatakse, ja Registripidajat, olenevalt olukorrast, muutma Märkimiskorraldustes sisalduvat teavet, sealhulgas (a) täpsustama tehingu väärtuspäeva, (b) täpsustama Investori poolt ostetavate Võlakirjade arvu ja tehingu kogusummat; (c) parandama või selgitama Märkimiskorraldustes esinevaid ilmseid vigu või ebatäpsusi, kui neid esineb.

Investorite poolt Märkimiskorralduste esitamise, tühistamise või muutmise eest tasutavad kulud või tasud arvestatakse vastavalt kontohalduri hinnakirjale. Emitent ei arvesta Investorite poolt tasutavast pakkumishinnast maha mingeid märkimistasusid.

Märkimiskorralduste esitamine

Võlakirju märkida sooviv jaainvestor peaks võtma ühendust oma kontohalduri, finantsasutuse või sellise investori väärtpaberite hoidjaga, kes osutab investori väärtpaberikonto pidamise teenust, ning esitama Märkimiskorraldused väärtpaberite hoidja poolt aktsepteeritavas vormis ja kooskõlas Teabedokumendi tingimustega. Märkimiskorraldus tuleb väärtpaberite hoidjale esitada Pakkumisperioodi lõpuks. Investor võib Märkimiskorralduste esitamiseks kasutada mis tahes meetodit, mida tema väärtpaberite hoidja pakub (nt füüsiliselt klienditeeninduses, interneti kaudu või muul viisil).

Institutsionaalne investor, kes soovib esitada Märkimiskorraldusi, peaks seda tegema Korraldaja kaudu. Märkimiskorraldusi võib esitada mis tahes viisil, mida Korraldaja aktsepteerib. Institutsionaalsed investorid võivad esitada oma Märkimiskorraldusi ka jaemüügipakkumises, kui nende väärtpaberikontot haldav väärtpaberite hoidja suudab blokeerida kogu tehingusumma investori rahakontol kuni pakkumise arveldamise lõpuleviimiseni või vahendite vabastamiseni vastavalt pakkumise tingimustele.

Investoritel on õigus oma Märkimiskorraldusi muuta või tühistada igal ajal kuni Pakkumisperioodi lõpuni, võttes ühendust oma kontohalduriga. Kontohalduri poolt muudatuste või tühistamistega seoses nõutavad kulud ja tasud kannab Investor.

4.6. Jaotamine

Emitent jaotab Võlakirjad Investoritele pärast Pakkumisperioodi lõppu ja võib mis tahes põhjusel lükata tagasi mis tahes Märkimiskorraldusi kas osaliselt või täielikult.

Jaotamist reguleerivad järgmised põhimõtted:

- Võrdsete asjaolude korral koheldakse kõiki Investoreid võrdselt. Sõltuvalt Investorite arvust ja emissiooni vastu üles näidatud huvi tasemest võib Emitent määrata ühele Investorile jaotatavate võlakirjade miinimum- ja maksimumkoguse.
- Emitent võib jae- ja institutsionaalsete investorite suhtes kohaldada erinevaid jaotuspõhimõtteid.
- Investoreid, kes on märkinud 100 või enam Võlakirja, võib jaotamise eesmärgil käsitada institutsionaalsete investoritena.
- Jaotamise eesmärk on luua Emitendile tugev ja usaldusväärne investorbaas.
- Emitent võib eelistada mõningaid või kõiki alljärgnevat Investorite grupe. Eelistamise kohaldamise ning eelistatavate Investorite valiku otsustab Emitent koostöös Korraldajaga pärast Pakkumisperioodi lõppu, lähtudes esitatud Märkimiskorralduste mahust ja struktuurist:
 - Investorigid, kelle Märkimiskorraldused esitati Pakkumisperioodi jooksul varem;
 - Eesti Investorigid, st Investorigid, kes on Eestis alaliselt elavad füüsilised isikud või Eestis registreeritud juriidilised isikud;
- Igale Võlakirjade saamise õigusega Investorile eraldatakse täisarv Võlakirju ning vajaduse korral võib eraldatava Võlakirjade arvu ümardada üles- või allapoole lähima täisarvuni. Ümardamisest tulenevad erinevused võib jaotada Investorite vahel Emitendi äranägemisel.

Pärast jaotamise lõpetamist teavitab iga kontohaldur, kelle kaudu Märkimiskorraldusi esitati, asjaomast Investorit jaotamise tulemusest.

4.7. Maksed ja arveldamine

Võlakirjade eest tasutakse eurodes. Investoritele eraldatud Võlakirjad kantakse Emissiooni Kuupäeval nende väärtpaberikontodele „väärtpaberi üleandmine makse vastu“ meetodil samaaegselt makse ülekandmisega. Võlakirjade omandiõigus läheb üle, kui Võlakirjad on kantud asjaomase Investori väärtpaberikontole.

4.8. Emissiooni tühistamine, pakkumise tingimuste muutmine

Emiteeritavate Võlakirjade kogusumma miinimumsummat ei ole kindlaks määratud. Emitent võib oma äranägemisel jätkata pakkumist ja emiteerida Võlakirju kogusummas, mis on väiksem kui sihtsumma 6 000 000 eurot, sealhulgas juhul, kui pakkumine ei ole täielikult täis märgitud.

Emitent jätab endale õiguse tühistada Emissioon oma äranägemisel isegi juhul, kui see on täielikult täis märgitud. Sellisel juhul ei ole Emitent kohustatud avaldama tühistamise põhjust. Emitendi ja Investorite õigused ja kohustused seoses Emissiooniga loetakse lõppenuks alates asjaomase teate avaldamise kuupäevast.

Lisaks eelnevale jätab Emitent endale õiguse muuta Emissiooni ajakava, sealhulgas, kuid mitte ainult, muuta Pakkumisperioodi, Emissiooni Kuupäeva või esimest kauplemispäeva.

Tühistamise, peatamise või edasilükkamise korral teavitab Emitent sellest vastavalt Registrit ja Nasdaq Tallinnat ning avaldab teate Veebilehel ja börsiteatena First North-s.

4.9. Raha tagastamine

Kui Emissioon või selle osa tühistatakse, või kui Märkimiskorraldusi lükatakse tagasi või eraldatav kogus on väiksem taotletud kogusest, vabastab asjaomane finantsasutus Investori kontrol blokeeritud rahalised vahendid (või nende ülejääva osa). Emitent ei tasu vabastatud vahendite eest intressi ajavahemiku eest, mil need olid blokeeritud.

4.10. Kauplemisele lubamine

25. mail 2026 esitas Emitent Nasdaq Tallinnale taotluse Võlakirjade kauplemisele lubamiseks First North-s. Eeldatav esimene kauplemispäev on 15. juuni 2026.

Emitent teeb kõik mõistlikult võimalikud pingutused tagamaks, et Võlakirjad jäävad First North turul kauplemisele võetuks seni, kuni mõni Võlakirjadest on lunastamata.

4.11. Emitendi kohustused

Seni kuni kõik Võlakirjad on nõuetekohaselt lunastatud, võtab Emitent endale järgmised kohustused:

1. Tagama, et Emitendi äritegevus jätkuks ning et ei algatataks restruktureerimist, likvideerimist ega aktsiakapitali vähendamist.
2. Koostama ja avaldama auditeerimata vahearuaanded ja auditeeritud aastaaruanded ning tegema need kättesaadavaks vastavalt kehtivatele seadustele ja First Northi reglemendile.
3. **Finantskohustused:**
 - 3.1 Tagama, et iga Aruandlusperioodi viimasel päeval on Emitendi Korrigeeritud Omakapitali ja Varade Suhe vähemalt 30%.
 - 3.2 Tagama, et Võla Teenindamise Kattekoraja (DSCR) on vähemalt 1,20x või rohkem, mõõdetuna iga Aruandlusperioodi lõpu seisuga.
 - 3.3 Tagama, et Emitendil on igal ajal, seni kuni mõni Võlakiri on lunastamata, piisavad likviidsed vahendid vähemalt järgmise Intressimakse Kuupäeval tasumisele kuuluva intressimakse ulatuses.
4. **Jaotamispiirang:** Emitent ei maksa dividende ega jaota muul viisil kasumit oma aktsionäridele laenu või muu jaotamise vormis.
5. **Tagatise andmise piiramine:** Emitent ei tohi seada ega lubada kehtida mistahes tagatisel oma olemasolevate või tulevaste varade või tulude üle, välja arvatud: (a) tagatised, mis kehtisid Emissiooni Kuupäeval ja on avalikustatud käesolevates Tingimustes või Teabedokumentis, sealhulgas nende pikendamistele, uuendamistele või asendamistele (sh seoses refinantseerimisega), tingimusel et selliselt tagatud põhivõlasummat ei suurendata; (b) tagatised, mis tekivad kohustuslikuna seaduse alusel; (c) tagatised, mis tagavad tavapärase majandustegevuse käigus võetud Finantsvõlgnevusi, tingimusel et selliste tagatud Finantsvõlgnevuste kogusumma ei ületa 10% kõigi lunastamata Võlakirjade Nimiväärtuste summast; (d) tagatised, mis antakse refinantseerimise eesmärgil: (i) kõigi Võlakirjade samaaegseks refinantseerimiseks või (ii) muude Emitendi tagatud Finantsvõlgnevuste refinantseerimiseks, mis eksisteerisid Võlakirjade emissiooni ajal; (e) tagatised pärast Emissiooni Kuupäeva omandatud varadele;
6. **Turgutingimustel tehingud ja allutatus:** Kõik tehingud Emitendi ja tema seotud isikute vahel peavad toimuma turutingimustel. Kõik seotud isikute nõuded, mis tulenevad Emitendile antud praegustest või tulevastest laenudest, loetakse Allutatud Võlgnevusteks ja need on Võlakirjadele allutatud. Emitent ei tasu Allutatud Võlgnevust enne, kui kõik Võlakirjad on täielikult lunastatud.

Emitent ei maksa Allutatud Võlgnevuse alusel intressi, välja arvatud juhul, kui enne ja pärast iga sellist makset on täidetud finantskovenandid (Korrigeeritud Omakapitali ja Varade Suhe ning DSCR). Selguse huvides, selles punktis sätestatud piiranguid ei kohaldata Emitendi suhtes, kui ta tasub kuni 8 000 000 euro ulatuses Võlakirjade emissioonist saadud vahenditest kohustused U.S. INVEST AKTSIASELTS ees.

7. **Vara võõrandamise piirang:** Emitent ei või võõrandada oma kinnisvaraobjekte hinnaga, mis on rohkem kui 10% alla vara õiglase turuväärtuse, ilma et täidetaks kohaldatavaid finantskovenante (Korrigeeritud Omakapitali ja Varade Suhe ning DSCR) nii enne kui ka pärast võõrandamist.
8. **Kauplemisele võtmise kohustus:** Võlakirjad võetakse kauplemisele Nasdaq First North-s kolme kuu jooksul alates Emissiooni Kuupäevast. Selle kohustuse täitmata jätmine annab Investoritele õiguse nõuda Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist hinnaga 101% Nimiväärtusest, millele lisandub kogunenud intress. Investoritel on sama õigus juhul, kui Võlakirjadega kauplemine peatatakse viieteistkümneks (15) järjestikuseks Tööpäevaks (kui First North või asjaomane mitmepoolne kauplemissüsteem (vastavalt asjaoludele) on samal ajal kauplemiseks avatud).
9. **Kontrolli muutus:** Emitendi üle kontrolli omava isiku muutumise korral on Investoritel õigus nõuda Võlakirjade ennetähtaegset lunastamist hinnaga 101% nimiväärtusest, millele lisandub kogunenud intress..

4.12. Maksed Investoritele

Kõik emissiooniga seotud maksed Investoritele tehakse eurodes arvelduskontole, mis on seotud Registris oleva väärtpaberikontoga, kus hoitakse Investori Võlakirju. Emitent teeb kõik maksed proportsionaalselt vastavalt Arvestuspäeva lõpu seisuga (st kaks Tööpäeva enne asjaomast makset) igale Investorile kuuluvale Registris kajastatud Võlakirjade Nimiväärtusele.

Kui Võlakirjadega seotud makse tähtpäev langeb päevale, mis ei ole Tööpäev, tehakse makse sellele järgneval esimesel Tööpäeval ning sellisest viivitusest tulenevalt ühtki täiendavat summat ei maksta.

4.13. Maksustamine

Alljärgnev maksupõhimõtete kokkuvõtte ei kujuta endast maksunõustamist. Iga investor peaks konsulteerima oma maksunõustajaga. Emitent peab maksma Investoritele tehtavatelt maksetelt kinni tulumaksu üksnes Eesti Vabariigi õigusaktides sätestatud juhtudel ja ulatuses. Käesoleva Teabedokumendi kuupäeva seisuga on Emitent kohustatud kinni pidama tulumaksu kehtivas määras Eestis residendist füüsilistele isikutele tehtavatelt intressimaksetelt, välja arvatud juhul, kui Investor on Emitenti teavitanud, et Võlakirjad on omandatud investeerimiskonto või pensioni investeerimiskonto kaudu. Selleks peab Investor teavitama Emitenti vähemalt viis (5) Tööpäeva enne vastavat Intressimakse Kuupäeva, esitades vastava vormi, mis on kättesaadav siin: <https://rotermann.ee/investeeri/>. Teised Investorid peavad ise deklareerima ja tasuma kohaldatavad maksud.

4.14. Lunastamishind

Lunastamishind on võrdne Nimiväärtusega, millele on lisatud vastavalt punktile 4.3 arvatud kogunenud intress. Lunastamishind tehakse Lunastustähtpäeval (12. detsember 2029) või Ennetähtaegse Lunastamise Kuupäeval, olenevalt olukorrast.

4.15. Ennetähtaegne lunastamine

4.15.1. Ennetähtaegne lunastamine Emitendi äranägemisel (ostuoptsoon)

Emitendil on õigus oma äranägemisel lunastada kõik Võlakirjad enne Lunastustähtpäeva, tasudes 100% tasumata Nominaalväärtusest koos kogunenud, kuid tasumata intressiga alates 12. detsembrist 2028 või hiljem. Ennetähtaegse lunastamise korral teavitab Emitent Investoreid vähemalt 20 Tööpäeva enne ennetähtaegse lunastamise kuupäeva.

4.15.2. Investorite õigus nõuda ennetähtaegset lunastamist Rikkumisjuhtumi korral

Investoritel, kellele kuulub individuaalselt või ühiselt üle 20% emiteeritud ja lunastamata Võlakirjade põhiosast, on õigus nõuda erakorralist ennetähtaegset lunastamist 100% ulatuses Nominaalväärtusest koos kogunenud intressiga, kui esineb ja kestab mõni järgmistest asjaoludest:

- Emitent on Võlakirjadega seotud mis tahes makse tegemisega hilineanud rohkem kui kümme (10) Tööpäeva;
- Emitendi suhtes on esitatud maksejõuetuse avaldus ja Eesti kohus on määranud ajutise halduri, välja arvatud juhul, kui selline avaldus võetakse tagasi või asjaomane menetlus lõpetatakse neljakümne viie (45) Tööpäeva jooksul;
- Emitent rikub oluliselt Tingimuste kohaseid kohustusi ega ole sellist rikkumist parandanud (i) kuue (6) kuu jooksul Korrigeeritud Omakapitali ja Varade Suhte või DSCR kohustuse puhul, (ii) kolme (3) kuu jooksul mis tahes muude kovenantide puhul, alates hetkest, mil Emitent sai sellest teadlikuks (või pidi sellest teadlikuks saama), ning Emitent tõendab Investoritele, et asjaomane rikkumine on selle aja jooksul nõuetekohaselt kõrvaldatud;
- Emitent on algatanud likvideerimismenetluse, esitades taotluse Eesti Vabariigi pädevatele asutustele.

4.15.3. Investorite müügioptsioon

Investoritel on õigus kasutada müügioptsiooni ja taotleda erakorralist ennetähtaegset lunastamist 101% ulatuses nominaalväärtusest koos kogunenud intressiga, kui esineb ja kestab mõni järgmistest asjaoludest:

- Võlakirjad ei ole lubatud kauplemisele First North-s (või muus mitmepoolses kauplemissüsteemis) kolme kuu jooksul alates Emissiooni Kuupäevast või kauplemine peatatakse hiljem viieteistkümneks (15) järjestikuseks tööpäevaks (ajal, mil First North või muu vastav mitmepoolne kauplemissüsteem on samal ajal avatud);
- Toimub Emitendi kontrolli muutus.

4.16. Tagatis ja nõuete järjekord

Võlakirjad on Emitendi otsesed, tagamata ja õiguslikult siduvad võlakohustused mis on samal järjekohal (*pari passu*) kõigi teiste Emitendi tagamata ja allutamata kohustustega. Võlakirjadele ei laiene ükski hüpoteek, pant ega muu tagatis Emitendi vara arvel.

Investorid peaksid arvestama, et Emitendi kinnisasjad on koormatud hüpoteekidega seeniorpanga kasuks. Emitendi omandis olevatele kinnisasjadele, hoonestusõigustele ja seotud varadele on seatud hüpoteegid seenior laenukohustuste tagamiseks. Seetõttu paiknevad tagatud võlausaldajad mis tahes maksejõuetus- või täitemenetluse korral Investoritest eespool.

4.17. Kohaldatav õigus ja vaidluste lahendamine

Emitendi ja investorite õigusi ja kohustusi, mis tulenevad Tingimustest, reguleeritakse ja tõlgendatakse vastavalt Eesti Vabariigi õigusaktidele. Kõik Võlakirjadest või Tingimustest tulenevad või nendega seotud vaidlused, mida ei ole võimalik läbirääkimiste teel lahendada, suunatakse lahendamiseks Eesti asuvale Harju Maakohtule.

4.18. MiFID II tootejuhtimise nõuded

Direktiivi 2014/65/EL (MiFID II) kohase toote väljatöötaja heakskiitmise protsessi eesmärgil: (i) sihtturg hõlmab kõlblikke osapooli, professionaalseid kliente ja jaekliente; (ii) kõik turustuskanalid kõlblike vastaspoolte ja professionaalsete klientide jaoks on asjakohased; ja (iii) jaeklientide puhul hõlmavad sobivad jaotuskanalid investeerimisnõustamist, portfelli valitsemist, nõustamiseta müüki ning täitmisteenuseid, arvestades turustaja kohaldatavaid sobivuse ja asjakohasuse hindamise kohustusi. Võlakirjad kvalifitseeruvad Eesti väärtapaberituru seaduse kohaselt mittekeerukate finantsinstrumentidena – tegemist on kõrgema järjekoha tagamata võlaväärtapaberitega, millel puuduvad sisseehitatud tuletisõigused, konverteeritavus või muud struktureeritud tunnused – ning seetõttu ei ole PRIIPs määruse alusel vaja koostada põhiteabedokument (KID).

Võlakirjade negatiivne sihtturg hõlmab investoreid, kes ei kvalifitseeru kõlblikeks osapoolteks ega professionaalseteks klientideks, ning jaekliente, kellel puuduvad vähemalt baasteadmised ja kogemus võlainstrumentidega ja/või kes ei ole võimelised kandma kogu või osa oma investeringu kaotamise riski.

Iga turustaja, kes hiljem Võlakirju pakub, soovitab või müüb, vastutab Võlakirjade suhtes oma sihtturu hindamise läbiviimise eest (kas tootja hinnangut kasutades või seda täpsustades) ning sobivate jaotuskanalite määramise eest. Turustajad vastutavad ainuisikuliselt kõigi kohaldatavate MiFID II nõuete täitmise eest, sealhulgas vajaduse korral jaeklientide asjakohasuse või sobivuse hindamise teostamise eest.

5. EMITENDI TEGEVUSE KIRJELDUS

5.1. Emitendi ajalugu ja areng

Emitendi peamine äritegevus on tema poolt arendatud hoonetes asuvate ärikinnisvaraobjektide väljarentimine Rotermanni kvartalis – mitmeotstarbelises ja segafunktsioonidega linnakeskkonnas Tallinna kesklinnas. Rotermanni kvartal on eristuv linnaruumi lahendus, mida iseloomustab unikaalne arhitektuuriline ilme ja elav avalik ruum, mille keskmes on omavahel seotud väljakute süsteem. Endine tööstusala on kujundatud sihtkohaks, mis ühendab eksklusiivse büroopinna, elukorterid, kaubandustänavad, butiigid, kohvikud ja restoranid ning meelitab aastas ligikaudu 10 miljonit külastajat.

Rotermanni kvartali arendus algas 2004. aastal, mil soetati esialgsed tööstusmaa krundid. Esimese etapi arendus algas 2005–2006 ning selle etapi hooned aadressidel Rotermanni 5/Roseni 10 ja Rotermanni 12 valmisid 2007. aastal. Teine arendusfaas järgnes 2008. aastal ning selle käigus valmisid 2009. aastaks hooned aadressidel Rotermanni 8 ning Roseni 7 ja 8. Rotermanni kvartali arendust on suunanud pikaajaline visioon säilitada piirkonna tööstuspärand, ühendades selle kaasaegse arhitektuuri, rahvusvahelise kvaliteedi ning igapäevaeluks sobiva moodsa linnaruumi rütmiga.

Emitent asutati 2010. aastal ning arendusprojektid konsolideeriti järk-järgult Emitendi alla nende üleminekul arendusetapist tulu teenivateks varadeks. Järgnevatel aastatel laiendati kvartalit järk-järgult: hoone Rotermanni 10 valmis 2013. aastal, hooned Rotermanni 2 ja Rotermanni 14 2016. aastal, Rotermanni 18/1 ja 18/2 2018. aastal ning Rotermanni 6 2021. aastal.

14. aprillil 2025 jõustus tütarettevõtja Rotermann Pluss OÜ ühinemine Rotermann City OÜ-ga. Ühinemise tulemusel lisandus Emitendi bilanssi ehitusjärgus ärikinnisvaraobjekt – kuue maapealse ja kahe maa-aluse korrusega hoone „Golden Gate“, mis sümboliseerib merepoolset sissepääsu Rotermanni kvartalis. Pärast hoone valmimist ja kasutuselevõttu 2025. aasta suvel suurenes Emitendi üüritav portfelli ligikaudu 13 400 m² võrra. 2025. aasta lõpuks hõlmas Emitendi portfelli ligikaudu 47 500 m² A-klassi äripindu (sh teenindus- ja büroopindu) ning ligikaudu 500 parkimiskohta.

2025. aasta novembris omandas Rotermann City OÜ 100% osaluse A3 Arendus OÜ-s, mis kuulub sama lõppomaniku kontrolli alla ning omab kinnistut Tallinnas aadressil Ahtri tn 3, mille üks külg piirneb merega ja teine Rotermanni kvartaliga. Antud kinnistule on planeeritud seitsmekorruseline büroohoone, mille valmimine on kavandatud 2028. aastaks. 2026. aasta esimestel kuudel on Emitent jätkanud tööd üüripindade vakantsuse vähendamise nimel.

5.2. Praegune äritegevus ja strateegia

Emitendi praegune tegevus hõlmab ärikinnisvara väljarentimist, haldamist ja turundust Rotermanni kvartalis. Üüritav kogupind on ligikaudu 47 500 m². Emitendi eesmärk on pakkuda oma üürnikele kõrgetasemelist teenust ning arendada kvartalit tervikliku, iseseisvalt toimiva linnakeskkonnana, mis töötab ööpäevaringselt.

Emitent ei pea hetkel teisi Tallinna piirkondi otsesteks konkurentideks. Rotermanni kvartalil on ainulaadne positsioon nelja eristava teguri tõttu: keskne asukoht Vanalinna ja sadama vahel, kvartali suurus, mitmefunktsiooniline iseloom, mis ühendab büroo-, elamu-, kaubandus- ja vaba aja kasutuse, ning tsentraalne juhtimine. Emitendi portfelli on hajutatud nelja põhikategooria vahel: büroopinnad

(69%), jaekaubandus (14%), toitlustus (11%) ning meelelahutus ja muu (6%). Ühegi üksiku üürniku osakaal ei ületa ligikaudu 7% kogu üüritavast pinnast, mis viitab hästi hajutatud üürnike baasilt.

2026. aasta esimese kvartali seisuga hõlmas portfelli enam kui 160 üürnikku, portfelli kaalutud keskmine lepinguperiood (WALT) oli 4,07 aastat ning ligikaudu 19,6% üürnikest olid kvartalis tegutsenud peaaegu 10 aastat. Kvartalis elab üle 700 elaniku ning see toimib igapäevase töökohana enam kui 3 500 inimesele, toetades seeläbi aastaringset külastatavust ja üürnike nõudlust.

Portfellis sõlmitud üürilepingud on valdavas osas seotud inflatsiooniindeksiga, enamasti Eesti või Euroopa tarbijahinnaindeksiga, kusjuures lepingutes on sätestatud alammäärad ja ülemmäärad, mis piiravad iga-aastast indekseerimist üldjuhul vahemikku 2–5%. Tüüpiline üürilepingu kestus on ligikaudu 5 aastat.

Emitendi pikaajaline strateegia põhineb väärtuse loomisel pikemas perspektiivis, mitte lühiajalistel optimeerimistel. Swedbanki poolt pakutav kõrgema järjekoha finantseerimine tagab kapitalistruktuurile stabiilse aluse. Emitent juhib aktiivselt intressiriski intressimäära vahetustehingu (*interest rate swap*) abil.

5.3. Kinnisvaraportfell

31. detsembri 2025 seisuga hõlmab Emitendi üüritav portfelli ligikaudu 47 500 m² A-klassi äripinda Rotermanni kvartalis Tallinna kesklinnas, sealhulgas hoonet Golden Gate (Ahtri 6), ning katab büroo-, jaekaubanduse, toitlustuse, teeninduse, meelelahutuse ja parkimise funktsioonid.

Portfelli koosneb 11 Rotermanni kvartali põhilisest hoonest, nagu on näidatud alljärgnevas tabelis.

Kinnisvara asukoht	Kasutusele võtmise aasta
Rotermanni 5,7/Roseni 10,12	2007
Rotermanni 12	2007
Rotermanni 8	2008
Roseni 7	2009
Roseni 8	2009
Rotermanni 10	2013
Rotermanni 2	2016
Rotermanni 14	2016
Rotermanni 18/1 ja 18/2	2018
Rotermanni 6	2021
Ahtri 6 (Golden Gate)	2025

Investeeringisobjektid kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Õiglane väärtus määratakse kindlaks väliste ekspertide hindamiste alusel, kasutades diskonteeritud rahavoogudel põhinevat tulude kapitaliseerimise meetodit.

Viimases hindamises (31. detsember 2025) kasutati järgmisi põhilisi eeldusi:

- Tulude kasv 0–3,1% aastas;
- Vakantsuse määra eeldus 3–10%;
- rahavoogude prognoosperiood 6–10 aastat;
- kapitalisatsioonimäär 6,2–6,25%;
- diskonteerimismäär 8,2–8,22%.

Investeermiskinnisvara bilansiline väärtus suurenes 121,7 miljonilt eurolt seisuga 31. detsember 2024 kuni 184,7 miljoni euroni seisuga 31. detsember 2025, peamiselt seoses Rotermann Pluss OÜ konsolideerimisega.

5. mai 2026. aasta seisuga oli rahavooguga portfelli vakantsusmäär 4,8%, sealhulgas Golden Gate hoone. Aastatel 2022–2025 näitas portfell tugevat täituvust, keskmise vakantsuse määraga 2,2%, arvestamata Golden Gate'i, mis valmis 2025. aastal.

5.4. Osakapital, omandisuhe ja kontserni struktuur

Emitendi osakapital on 2601 eurot, mis koosneb ühest nimiväärtusega 2601 eurot osast. Rotermann City OÜ-l on üks osade klass.

Rotermann City OÜ ainuosanik on Perekond Sõõrumaa OÜ (registrikood 17093773), kellele kuulub osa nimiväärtusega 2601 eurot.

Kontserni struktuur hõlmab lõplikku tegelikku kasusaajat Urmas Sõõrumaad, Rotermann City OÜ ainsat aktsionäri Perekond Sõõrumaa OÜ-d ning Rotermann City OÜ ainuomandis olevat tütarettevõtet A3 Arendus OÜ.

Emitent ei ole väljastanud muid väärtpapereid peale oma ainsa osa. Emitent ei ole kehtestanud dividendipoliitikat ega optsooniprogramme. Kasumi jaotamise üle otsustab osanik vastavalt seadustele ja Emitendi põhikirjale.

5.5. Tütarettevõte – A3 Arendus OÜ

Rotermann City OÜ omab 100% osalust A3 Arendus OÜ-s (registrikood 10991428), mis on kinnisvaraarendusettevõte, kellele kuulub kinnistu aadressil Ahtri tn 3, Tallinn. Sellele kinnistule on kavandatud seitsmekorruseline büroohoone, mille ankurüürnikuks saab SEB Pank, ning ehituse lõpetamine on kavandatud 2028. aastaks.

Ahtri 3 arendusprojekti eeldatav maapealne brutopindala on ligikaudu 17 300 m² ja rendipindala ligikaudu 15 000 m². Projekti eeldatav investeeringumaht ületab 50 miljonit eurot, seeniorlaen on kindlustatud ning hoone eesmärgiks on LEED Platinum sertifikaadi saamine.

5.6. Olulised lepingud

5.6.1. Seenior pangalaen

Emitendil on pikaajaline pangalaen Swedbank AS-ilt, mille jääk 31. detsembri 2025 seisuga oli 118 502 143 eurot. Laenu intressimäär on 1,7% + 3 kuu Euribor aastas ning lõpptähtaeg on 30. september 2029. Tagatiseks on seatud hüpoteegid kõigile Emitendile kuuluvate kinnisasjadele.

Ujuva intressimääraga laenu intressiriski maandamiseks on Emitent sõlminud intressimäära vahetustehingu summas 70 miljonit eurot.

5.6.2. Seotud osapoolte laenud

Emitendil on seisuga 31. detsember 2025 finantskohustus U.S. INVEST AKTSIASELTS-i ees põhiosaga 10 800 000 eurot. Laenu intressimäär on 5% aastas ning lõpptähtaeg 30. september 2029. Nimetatud kohustus tekkis A3 Arendus OÜ omandamisest U.S. INVEST AKTSIASELTS-ilt, mille puhul tasumata osa ostuhinnast käsitletakse allutatud laenukohustusena. Laen on allutatud Swedbank AS-i kõrgema järjekoha pangalaenule.

U.S. INVEST AKTSIASELTS-i laen, mis on 2025. aasta detsembri seisuga jäägiga 90 841 eurot, intressimääraga 5% aastas ning lõpptähtajaga 30. september 2029. Laen on allutatud Swedbank AS-i kõrgema järjekoha pangalaenule.

5.6.3. Antud garantiid

Emitent on andnud finantseerivale pangale garantii A3 Arendus OÜ pangalaenu kohustuse tagamiseks summas 48 100 000 eurot, mille lõpptähtaeg on 30. september 2029.

Emitent on andnud Swedbank AS-ile garantii U.S. INVEST AKTSIASELTS-i arvelduskrediidi kohustuse tagamiseks summas 2 700 000 eurot, mille lõpptähtaeg on 21. oktoober 2026.

5.6.4. Juhtimisteenuste leping

Emitendil puuduvad otsesed töötajad. Kõik kinnisvarahaldus-, raamatupidamis- ja muud haldusteenused ostetakse juhtimisteenuse lepingu alusel US Real Estate OÜ-lt (ühing, millel on Emitendiga sama lõplik tegelik kasusaaja – Urmas Sõõrumaa).

5.7. Kohtumenetlused

Käesoleva Teabedokumendi kuupäeva seisuga ei ole Emitent seotud ühegi olulise kohtumenetluse, vahekohtumenetluse ega muu olulise regulatiivse menetlusega. Emitendi suhtes ei ole menetluses ühtegi maksejõuetuse avaldust.

5.8. Keskkonnavalane- ja sotsiaalne vastutus

Emitent peab oluliseks tervikliku elu- ja töökeskkonna loomist, mis oleks ühtaegu äriliselt edukas ja arhitektuuriliselt ajas kestev. Rotermanni kvartal on autovaba linnaruumi lahendus, mis soodustab jalakäijate ja jalgratturite liikumist ning sisaldab haljasalasid ja istutusalasid linnakeskkonna kvaliteedi parandamiseks.

Emitendi ESG-lähenemine keskendub brownfield-alade taaselustamisele, kompaktsel segafunktsioonidega linnaruumi arendamisele ning olemasoleva linnataristu tõhusale kasutamisele. Rotermanni kvartal aitab kaasa ÜRO säästva arengu eesmärgi nr 11 saavutamisele, muu hulgas jalakäijate ja jalgratturite taristu arendamise, avaliku ruumi parandamise, rohealade loomise ning kaasava linnaruumi kujundamise kaudu.

2025. aastal valminud Ahtri 6 büroohoone „Golden Gate“ ehitati LEED Platinum standardi kohaselt ning sertifitseeriti 2025. aasta detsembris. Hoones on kasutusel päikeseenergia lahendused ning soojustagastusega ventilatsioonisüsteemid energiatarbimise vähendamiseks, samuti jalgrattaparkla ja elektri jalgrataste laadimise taristu.

Emitent kavatses järk-järgult sertifitseerida ka olemasolevaid ja tulevasi hooneid, kusjuures uued hooned kavandatakse vastama A-energiaklassi nõuetele ning olemasolevad objektid kaardistatakse energiatarbimise parandamise võimaluste osas.

6. FINANTSTEAVE JA AASTAARUANDE AUDIT

6.1. Raamatupidamisstandardid

Emitendi 2025. majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on sätestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning täiendatud Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

Raamatupidamise seaduse alusel tehtava ettevõtjate liigituse kohaselt kvalifitseerub Emitent väikeettevõtjaks ning tal on õigus koostada majandusaasta aruanne lühendatud kujul. Majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtjatele kohalduvatele nõuetele.

6.2. Auditeeritud finantsaruanded – 2025. majandusaasta

Emitendi 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta raamatupidamisaruande on auditeerinud Baker Tilly Baltics OÜ (sertifitseeritud audiitori litsentsi number 84). Audiitori arvamuse kohaselt kajastavad finantsaruanded kõigis olulistest aspektides õiglaselt Emitendi finantsseisundit seisuga 31. detsember

2025 ja tema finantstulemusi sel aastal lõppenud majandusaastal vastavalt Eesti raamatupidamisstandarditele. Auditiarvamuse allkirjastas Taivo Epner (sertifitseeritud audiitori number 167) 1. aprillil 2026. Juhul, kui allpool ei ole märgitud teisiti, sisaldavad alljärgnevad tabelid andmeid, mis pärinevad Emitendi auditeeritud finantsaruannetest.

Bilanss (EUR)

	31.12.2025	31.12.2024
VARAD		
<i>Käibevarad</i>		
Raha	711 262	649 620
Nõuded ja ettemaksed	2 030 182	1 645 834
Varud	33 950	51 321
Käibevarad kokku	2 775 394	2 346 775
<i>Põhivarad</i>		
Investeeringud tütarettevõtetesse	15 800 000	1 176 000
Nõuded ja ettemaksed (pikaajalised)	0	3 129 199
Investeeringukinnisvara	184 650 040	121 741 153
Materiaalne põhivara	21 572	28 973
Põhivarad kokku	200 471 612	126 075 325
VARAD KOKKU	203 247 006	128 422 100
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
<i>Lühiajalised kohustised</i>		
Laenukohustised	2 998 310	1 544 949
Võlad ja ettemaksed	1 510 654	929 586
Lühiajalised kohustised kokku	4 508 964	2 474 535

	31.12.2025	31.12.2024
<i>Pikaajalised kohustised</i>		
Laenukohustised	126 394 674	66 051 769
Võlad ja ettemaksud	1 916 463	1 177 428
Pikaajalised kohustised kokku	128 311 137	67 229 197
Kohustised kokku	132 820 101	69 703 732
<i>Omakapital</i>		
Osakapital	2 601	2 601
Ülekurss	1 000	1 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	71 031 454	53 330 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)	(608 150)	5 383 946
Omakapital kokku	70 426 905	58 718 368
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	203 247 006	128 422 100

Kasumiaruanne (EUR)

	2025	2024
Müügitulu	9 264 187	7 870 366
Muud äritulud	12 744	2 185 280
Müüdüd toodangu (kaupade, tooraine ja teenuste) kulu	(847 193)	(554 289)
Mitmesugused tegevuskulud	(1 393 982)	(629 923)
Kulum ja amortisatsioon	(7 401)	(7 908)
Muud ärikulud	(3 728 280)	(16)

	2025	2024
Ärikasum	3 300 075	8 863 510
Intressitulud	24 043	194 719
Intressikulud	(3 872 268)	(3 674 283)
Muud finantstulud / (kulud)	(60 000)	—
Kasum (kahjum) enne makse	(608 150)	5 383 946
Puhaskasum (kahjum)	(608 150)	5 383 946

6.3. Käibekapitali olemasolu kinnitus

Emitent kinnitab, et tal on piisavalt käibekapitali äritegevuse jätkamiseks vähemalt 12 kuu jooksul pärast Völakirjade emissiooni lõpetamist.

6.4. Oluline finantsteave ja väljavaated

Rotermann City OÜ jätkab tegevust ühe Tallinna kesklinna juhtiva kinnisvaraettevõtjana, aidates kaasa jätkusuutliku ja kaasaegse linnakeskkonna arendamisele ning pakkudes kvaliteetset äripinda nii kodumaistele kui ka rahvusvahelistele klientidele.

2026. aastaks prognoosib Emitent renditulu ligikaudu 11,9 miljonit eurot, mida toetavad indekseerimine, äsja valminud varad, vabade pindade üürileandmine ja uute üürnike poolt tehtavate üürimaksete algus. Golden Gate'i valmimine 2025. aastal lisas ligikaudu 13 400 m² üüritavat pinda ja aitas oluliselt kaasa portfelli kasvule. Enamik üürilepinguid sisaldab iga-aastast indekseerimist, mis on seotud Eesti tarbijahinnaindeksiga (THI) ning on üldjuhul määratud vahemikku 2–5%, toetades seeläbi üüritulu prognoositavat kasvu, piirates samas inflatsioonist tingitud kõikumist.

Alljärgnevas tabelis on esitatud Emitendi peamised finantsnäitajad, sealhulgas 2026. aasta I kvartali auditeerimata andmed ning 2026. aasta prognoos:

Peamised finantsnäitajad (mln eurot)

	2024	2025	2026 I kv tegelik (auditeerimata)	2026 prognoos (auditeerimata)
Müügitulu	7,87	9,26	2,91	11,90
EBITDA	6,69	7,02	2,31	9,70
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5,38	-0,61	1,04	4,41

	2024	2025	2026 I kv tegelik (auditeerimata)	2026 prognoos (auditeerimata)
Kasum enne kulumit, amortisatsiooni ning muid äritulusid ja -kulusid	3,21	3,12	1,04	4,42

Emitendi peamised tegevusprioriteedid 2026. aastal hõlmavad tulude maksimeerimist, madala vakantsuse säilitamist ning finantskovenantide jätkuvat täitmist: korrigeeritud omakapitali ja varade suhe $\geq 30\%$ ning DSCR $\geq 1,20x$. Samuti peab Emitent oluliseks oma hooneportfelli kvaliteedi pidevat jälgimist ja säilitamist.

Alljärgnevas tabelis on esitatud Emitendi Võlakirjadega seotud finantskovenantide tasemed, arvatuna 2026. aasta I kvartali lõpu seisuga.

Kovenant	Nõutud tase	Tegelik tase (auditeerimata, seisuga 31.03.2026)
Korrigeeritud Omakapitali Suhe	$\geq 30\%$	41%
DSCR	$\geq 1.20x$	1,22
Likviidsus	≥ 1 intressimakse = vähemalt 116 250 eurot* * 7,75% 6 miljonist eurost, jagatud 4-ga	1,79 miljonit eurot

7. EMITENDI JUHTKONNA LIIKMED, NÕUSTAJAD JA AUDIITORID

7.1. Juhtorganid

Emitendi juhtorganid on osanike üldkoosolek, nõukogu ja juhatus. Nõukogu koosneb kolmest kuni viiest liikmest ja juhatus ühest kuni viiest liikmest.

7.1.1. Juhatus

Emitenti juhib kolmeliikmeline juhatus. Emitendis puuduvad töötajad; juhtimise ja kinnisvarahalduse teenused ostetakse allhanke korras US Real Estate OÜ-lt (ühing, millel on Emitendiga sama lõplik tegelik kasusaaja), mis kuulub U.S. INVEST kontserni.

Kaarel Loigu — juhatuse esimees

Kaarel Loigu on juhatuse esimees ning tal on üle 30 aasta kogemust panganduses ja kinnisvarasektoris. Kaarel Loigu liitus U.S. INVEST kontserniga 2025. aasta oktoobris U.S. Real Estate OÜ juhatuse esimehena.

Anneli Jakobi — juhatuse liige

Annelil on üle 25 aasta kogemust finantssektoris, sealhulgas kaubandus- ja kinnisvarasektoris.

Anneli on U.S. INVEST kontsernis töötanud finantsjuhina alates 2007. aastast.

Kristo Kokk — juhatuse liige

Kristo Kokk on juhatuse liige ning tal on üle 20 aasta kogemust panganduses, müügis ja kinnisvarasektoris.

7.1.2. Nõukogu

Emitendi nõukogu koosneb kolmest liikmest.

Urmas Sõõrumaa – nõukogu esimees

Urmas Sõõrumaa on Eesti ettevõtja ja avaliku elu tegelane, kelle tegevus ja juhtimisrollid hõlmavad äri, sporti ja ühiskondlikke algatusi. Urmas Sõõrumaa on Emitendi asutaja, lõppkasusaaja ning nõukogu esimees.

Martin Ühtegi – nõukogu liige

Martin Ühtegi on Emitendi nõukogu liige. Tal on üle 18 aasta kogemust U.S. INVEST kontsernis ning alates 2011. aastast on ta tegutsenud U.S. INVEST AKTSIASELTSI juhatuse esimehena.

Tõnis Sõõrumaa – nõukogu liige

Tõnis Sõõrumaa on Emitendi nõukogu liige. Ta on töötanud U.S. INVEST kontsernis ligi 17 aastat.

7.2. Audiitor

Emitendi 2025. majandusaasta audiitor on Baker Tilly Baltics OÜ (audiitori litsentsi number 84), keda esindab Taivo Epner (audiitori number 167) ja mille registrijärgne aadress on Järve tn 2, Tallinn, Harju maakond, 11314. Audiitori arvamus allkirjastati 1. aprillil 2026.

7.3. Pakkumise eest vastutavad isikud ja Nõustajad

Emitent vastutab Võlakirjade pakkumise ja käesolevas Teabedokumendis sisalduva teabe eest.

7.3.1. Korraldaja ja arveldusagent

Korraldaja ja arveldusagendina tegutseb AS LHV Pank (registrikood 10539549, registrijärgne aadress Tartu mnt 2, Tallinn 10145, Eesti Vabariik). Emitent on sõlminud AS LHV Pangaga lepingu vastavate teenuste osutamiseks seoses Emissiooniga.

7.3.2. Õigusnõustaja ja sertifitseeritud nõustaja

Advokaadibüroo Sorainen OÜ tegutseb Emitendi õigusnõustajana ja sertifitseeritud nõustajana First North Reglemendi tähenduses Eestis. Emitent on sõlminud Advokaadibüroo Sorainen OÜ-ga lepingu sertifitseeritud nõustaja teenuste osutamiseks kuni esimese kauplemispäevani, mil Võlakirjad võetakse kauplemisele First Northil.

Korraldaja ja Õigusnõustaja loobuvad selgesõnaliselt igasugusest vastutusest seoses käesolevas Teabedokumendis sisalduva teabega ega võta endale mingit vastutust sellise teabe õigsuse, täielikkuse või tähenduse eest. Ükski käesolevas Teabedokumendis sisalduv teave ei kujuta endast Korraldaja või Õigusnõustaja poolt antud garantiid ega kinnitust.

7.4. Huvide konflikt

Emitendi juhtkonna parima teadmise kohaselt puuduvad pakkumisega seotud isikutel pakkumise seisukohalt olulised isiklikud huvid. Emitendi juhtkonnale ei ole teada ühtegi pakkumisega seotud huvide konflikti.

7.5. Seotud osapooltega tehtud tehingud

2025. aastal ostis Emitent seotud osapooltelt (juhtkonna ja kontrollivate isikute ning nendega seotud äriühingute) teenuseid kokku summas 2 099 974 eurot (2024: 1 318 898 eurot), mis kajastab peamiselt US Real Estate OÜ poolt osutatud juhtimis- ja tugiteenuseid.

2025. aasta novembris omandas Emitent seotud osapoolelt U.S. INVEST AKTSIASELTS-lt A3 Arendus OÜ osad ning poolte kokkuleppel lükati ostuhinna tasumine edasi, mille tulemusel tekkis eraldi intressikandev võlakohustus. Selle kohustuse jääk seisuga 31. detsember 2025 oli 10 800 000 eurot, intressimääraga 5% aastas ning lõpptähtajaga 30. september 2029. Nimetatud kohustus on allutatud Swedbank AS-i kõrgema järjekoha pangalaenule. Emitent on saanud Swedbank AS-ilt loa tasuda osa nimetatud võlakohustusest Võlakirja Emissiooni lõpuleviimisel emissioonist saadud vahendite arvelt.

2025. aastal müüs Emitent seotud osapooltele teenuseid 816 993 euro eest (2024. aastal: 540 588 eurot).

Kõik seotud osapooltega tehtud tehingud on toimunud turutingimustel.

8. TÄIENDAV TEAVE

Kui pärast käesoleva Teabedokumendi avaldamist, kuid enne Võlakirjade pakkumise lõpetamist või kauplemise alustamist kauplemiskohas, saab Emitent teada mõnest olulisest uuest asjaolust, veast või ebatäpsusest seoses käesolevas Teabedokumendis sisalduva teabega, mis võib mõjutada Võlakirjade hindamist, koostab Emitent käesolevale Teabedokumendile täienduse ja muudab kokkuvõtet vastavalt vajadusele, et kajastada selliseid muudatusi. Kõik täiendused avaldatakse samal viisil kui käesolev Teabedokument ja moodustavad selle lahutamatu osa.

LISA 1 – VÕLAKIRJADE PÕHITINGIMUSTE KOKKUVÕTE

Mõiste	Kirjeldus
Emitent	Rotermann City OÜ
Staatus	Tagamata võlakirjad
Maksimaalne kogunimiväärtus	8 000 000 eurot
Võlakirja nimiväärtus	1 000 eurot
Minimaalne märkimissumma	1 000 eurot (üks võlakiri)
Intressimäär	7,75% aastas, fikseeritud
Intressimaksete sagedus	Kvartaalne
Intressimaksete kuupäevad	12. september, 12. detsember, 12. märts, 12. juuni
Pakkumisperiood	26. mai 2026 (10.00) – 5. juuni 2026 (15.30)
Jaotamise teadaanne	9. juuni 2026
Emissiooni Kuupäev (arveldamine)	12. juuni 2026
Lunastustähtpäev	12. detsember 2029
Kauplemine	Nasdaq First North Tallinn; eeldatav esimene kauplemispäev on 15. juuni 2026 või muu sellele lähedane kuupäev
Register	Nasdaq CSD (Eesti Väärtpaberite register)
Pakkumise jurisdiktsioonid	Eesti, Läti, Leedu
Ostuoptsioon (<i>call option</i>)	100% nominaalväärtusest koos kogunenud intressiga, alates 12. detsembrist 2028
Korrigeeritud Omakapitali ja Varade Suhtarvu kovenant	$\geq 30\%$, kontrollitakse kaks korda aastas
DSCR kovenant	$\geq 1,20x$, kontrollitakse kaks korda aastas
Likviidsuse kovenant	≥ 1 kvartali intressimakse igal ajal

Mõiste	Kirjeldus
Laekumiste kasutamine	Võlakohustuse osaline tagasimaksmine seotud osapoollele, U.S. INVEST AKTSIASELTS, mis tuleneb Emitendi tütarettevõtte A3 Arendus OÜ osade ostuhinna tasumise edasilükkamisest.
Kauplemisele võtmise kohustus	Võetakse kauplemisele First North-s kolme kuu jooksul alates Emissiooni Kuupäevast; kohustuse täitmata jätmine käivitab müügioptsiooni (<i>put option</i>) hinnaga 101%
Kontrolli muutus	Kontrolli muutumine käivitab investori müügioptsiooni 101% tasemel
Aruandlus	Auditeerimata poolaasta finantsaruanded ja auditeeritud aastaaruanded
Korraldaja	AS LHV Pank
Õigusnõustaja	Advokaadibüroo Sorainen OÜ
Audiitor	Baker Tilly Baltics OÜ