

## ROTERMANN CITY OÜ VÕLAKIRJADE TINGIMUSED

25. MAI 2026

### 1. ÜLDSÄTTED

- 1.1. Käesolevad Võlakirjade tingimused (edaspidi **Tingimused**) reguleerivad:
  - 1.1.1. Emitendi ja Investorite õigusi ja kohustusi seoses Eesti Vabariigis käesolevate Tingimuste alusel emiteeritud Võlakirjadega;
  - 1.1.2. muid Emitendi ja Investorite õigusi ning kohustusi seoses Võlakirjade emiteerimise ja lunastamisega seotud tehingute ja toimingute tegemisega käesolevate Tingimuste alusel.
- 1.2. Tingimused on kättesaadavad elektroonilisel kujul Emitendi veebilehel (<https://rotermann.ee/investeeri/>). Kauplemisele võtmise järgselt on Tingimused kättesaadavad ka vastava kauplemiskoha veebilehel.
- 1.3. Käesolevate Tingimuste alusel emiteeritud Võlakirju pakutakse avalikult Eestis, Lätis ja Leedus.
- 1.4. Osaledes Võlakirjade avalikus pakkumises, esitades Märkimiskorralduse ja omandades Võlakirju, nõustub Investor Tingimuste ja nende lisadega ning kohustub neid järgima.

### 2. TÕLGENDAMINE

- 2.1. Käesolevate Tingimuste ja teiste Võlakirjade dokumentide tähenduses omavad alljärgnevad mõisted neile allpool antud tähendust, välja arvatud juhul, kui vastavas dokumendis on sõnaselgelt sätestatud teisiti:
  - 2.1.1. **Korrigeeritud Omakapitali ja Varade Suhe** tähendab protsendina väljendatud suhtarvu, mis näitab (i) Emitendi omakapitali ja Allutatud Võlgnevuse suhet (ii) tema koguvaradesse;
  - 2.1.2. **Võlakiri** tähendab võlaväärtpaberit, mis esindab Emitendi võlakohustust vastavalt käesolevatele Tingimustele, mida hoitakse dematerialiseeritud (raamatupidamisarvestuses) kujul Registris väärtpaberikontol, ISIN-koodiga EE0000004364;
  - 2.1.3. **Tööpäev** tähendab päeva, mil kommertspangad ja valuutaturud arveldavad Tallinnas pankadevahelisi euromakseid ning mis on ka Registri arvelduspäev;
  - 2.1.4. **Ostuoptsiooni Kuupäev** tähendab mistahes päeva alates (kaasa arvatud) 28. detsembrist 2028, millel Emitendil on õigus lunastada Võlakirjad enne Lunastustähtpäeva vastavalt käesolevatele Tingimustele;
  - 2.1.5. **Kontrolli Muutus** tähendab sündmust või sündmuste jada, mille tulemusel isik (füüsiline või juriidiline isik) või kooskõlastatult tegutsev isikute rühm (otseselt või kaudselt) omandab õiguse (kas läbi osa omandamise, lepingulise kokkuleppe või muul viisil):
    - (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.

- 2.1.6. **Kauplemiselt Eemaldamise Sündmus** tähendab olukorda, kus Emitendi Võlakirjadega kauplemine First North turul on peatatud viieteistkümneks (15) järjestikuseks Tööpäevaks (ajal, mil First North või muu asjakohane mitmepoolne kauplemissüsteem (kui kohaldub) on samal ajal kauplemiseks avatud);
- 2.1.7. **Võla Teeninduskulu** tähendab Emitendi põhiosa kavandatud tagasimakseid vastavalt seeniorlaenulepingule 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;
- 2.1.8. **Võla Teenindamise Kattakordaja** ehk **DSCR** tähendab EBITDA-t jagatud Aruandlusperioodi Võla Teeninduskuluga, arvatud viimase Finantsaruande alusel;
- 2.1.9. **Ennetähtaegse Lunastamise Kuupäev** tähendab Tööpäeva enne Lunastustähtpäeva, mil Emitent peab Tingimuste kohaselt lunastama Võlakirjad täielikult või osaliselt (sealhulgas Rikkumisjuhtumi tõttu või kuna Investorid kasutavad müügioptsiooni);
- 2.1.10. **EBITDA** tähendab Emitendi ärikasumit 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 ümberhindamisi);
- 2.1.11. **EUR** tähendab eurot (ühtse valuutana Euroopa Rahasüsteemi liikmesriikides);
- 2.1.12. **Rikkumisjuhtum** tähendab mis tahes punktis 11.5 loetletud sündmust;
- 2.1.13. **Õiglane Turuväärtus** tähendab mis tahes vara puhul hinda, mida ostja maksaks sellise vara eest sõltumatule müüjale tavalises turutingimustes tehtava tehingu käigus, kus kumbki pool ei ole kohustatud ostma ega müüma, ning kumbki pool ei ole finantsraskustes, nagu Emitendi juhtkond on heas usus määranud;
- 2.1.14. **Finantsvõlgnevus** tähendab Emitendi intressikandvate finantskohustuste kogusummat vastavalt viimasele Finantsaruandele, sealhulgas:
- a) pangalaenu ja võlgnevused pankade või muude finantsasutuste ees;
  - b) kõik summad, mis on saadud võlakirjade, võlakohustuste, vekslite, laenukapitali või muude sarnaste instrumentide emiteerimise teel, sealhulgas Võlakirjad;
  - c) kõik finantsliisingutest tulenevad kohustused;
  - d) muud kolmandatelt isikutelt saadud laenu, mis ei ole Võlakirjade suhtes allutatud;
  - e) tehingutest tulenevad summad, millel on laenu majanduslik mõju, sealhulgas tulevaste ostu- või müügilepingute näol;
  - f) tuletised, mis on seotud hinnavõnkumiste või väärtuse muutuste vastu kaitsmisega, arvestatuna turuväärtuse alusel;
  - g) panga või finantsasutuse poolt väljastatud regressikohustused.
- 2.1.15. **Finantsaruanne** tähendab Emitendi auditeeritud majandusaasta aruannet või auditeerimata poolaasta vahearuannet;
- 2.1.16. **Lõplikud Tingimused** tähendab dokumenti, milles sätestatakse käesolevate Tingimuste alusel emiteeritavate Võlakirjade konkreetset tingimused (sealhulgas kuid mitte ainult Pakkumisperiood, Emissiooni Kuupäev, Emissioonihind, Lunastustähtpäev, Nimiväärtus, võimalikud Ostuoptiooni Kuupäevad ning

- Võlakirjadega seotud maksed), üldjoontes vastavalt Tingimuste lisas 1 esitatud vormile. Lõplikud Tingimused moodustavad Tingimuste lahutamatu osa;
- 2.1.17. **First North** tähendab Nasdaq Tallinn AS-i poolt Tallinnas opereeritavat mitmepoolset kauplemissüsteemi, mis ei ole väärtpaberituru seaduse ega muude õigusaktide tähenduses reguleeritud turg;
  - 2.1.18. **Teabedokument** tähendab 25. mai 2026 kuupäevaga Võlakirjade avaliku pakkumise ja kauplemisele lubamise teabedokumenti, mille on koostanud Emitent, samuti selle muudetud või täiendatud kujul;
  - 2.1.19. **Intressimakse Kuupäev** tähendab Lõplikes Tingimustes sätestatud kuupäeva, millal Võlakirjadelt kogunenud intress makstakse Investoritele;
  - 2.1.20. **Intressimäär** tähendab Lõplikes Tingimustes sätestatud fikseeritud aastast intressimäära, mida makstakse Võlakirjadelt;
  - 2.1.21. **Investor** tähendab isikut, kes on Registris registreeritud Võlakirja omanik või isikut, kes hoiab Võlakirju oma nimel esindajakontol;
  - 2.1.22. **Emissiooni Kuupäev** tähendab Lõplikes Tingimustes sätestatud Tööpäeva, mil Võlakirjad kantakse Investorite väärtpaberikontodele või esindajakontodele Registris vastavalt Teabedokumendis ja käesolevates Tingimustes sätestatud jaotamise ja jaotuse reeglitele;
  - 2.1.23. **Emissioonihind** tähendab hinda, mida Investor maksab Võlakirja omandamise eest;
  - 2.1.24. **Emitent** tähendab Rotermann City OÜ (registrikood: 11917871);
  - 2.1.25. **Kauplemisele Võtmise Ebaõnnestumine** tähendab olukorda, kus Emissiooni kuupäeval emiteeritud Võlakirju ei ole kolme (3) kalendrikuu jooksul pärast Emissiooni Kuupäeva lubatud kauplemisele First North-l (või muul mitmepoolsel kauplemissüsteemil);
  - 2.1.26. **Enamusinvestorid** tähendab Investoreid, kellele kuuluvad kokku Võlakirjad, mille Nimiväärtus moodustab vähemalt 1/2 (ühe poole) kõigi ringluses olevate Võlakirjade kogunimiväärtusest, pluss vähemalt üks täiendav Võlakiri. Emitent, tema otsesed või kaudsed osanikud ning Seotud Isikud, kellele sellised Võlakirjad kuuluvad, ei oma hääleõigust;
  - 2.1.27. **Lunastustähtpäev** tähendab Lõplikes Tingimustes sätestatud päeva, mil Emitent lunastab Võlakirjad;
  - 2.1.28. **Emissiooni Maksimaalne Nimiväärtuse Kogusumma** tähendab käesolevate Tingimuste alusel emiteeritud Võlakirjade maksimaalset kogunimiväärtust (kaasa arvatud täiendavad emissioonid vastavalt punktile 3.10), mis on EUR 8 000 000;
  - 2.1.29. **Võlakirjade Maksimaalne Arv** tähendab käesolevate Tingimuste alusel emiteeritavate Võlakirjade maksimaalset arvu, milleks on 8000 Võlakirja;
  - 2.1.30. **Nimiväärtus** tähendab ühe Võlakirja nimiväärtust, mis käesolevate Tingimuste kohaselt on 1 000 eurot;
  - 2.1.31. **Pakkumisperiood** tähendab Võlakirjade avaliku pakkumise perioodi, nagu see on sätestatud Lõplikes Tingimustes;
  - 2.1.32. **Register** tähendab Eesti väärtpaberite registrit, mis on Regstripidaja poolt peetav ja hallatav väärtpaberiregister;
  - 2.1.33. **Lunastushind** tähendab väljamakset, mis kuulub Investoritele tasumisele Võlakirjade lunastamisel ja Ennetähtaegsel Lunastamisel;
  - 2.1.34. **Regstripidaja** tähendab Nasdaq CSD SE Eesti filiaali (registrikood 14306553, registreeritud aadress Maakri tn 19/1, 10145 Tallinn, Eesti);

- 2.1.35. **Seotud Isikud** tähendab Emitendi osanikke, Rotermann City OÜ-ga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid äriühinguid ning selliste äriühingute juhatuse ja (asjakohasel juhul) nõukogu liikmeid ning juriidilisi isikuid, mille osad või aktsiad kuuluvad neile või on nende kontrolli all;
- 2.1.36. **Aruandlusperiood** tähendab 6-kuulisi perioode, mille kohta Emitent peab koostama Finantsaruanded vastavalt punktile 4.2;
- 2.1.37. **Märkimine** tähendab Võlakirjade märkimiskorralduste esitamist ja vastuvõtmist;
- 2.1.38. **Allutatud Võlgnevus** tähendab mis tahes laenu Emitendi otsestelt või kaudsetelt osanikelt ja/või Seotud Isikutelt, tingimusel et selline võlgnevus (sh intressid) on ja jäävad täielikult allutatuks kõigile Võlakirjadest tulenevatele nõuetele Emitendi vastu;
- 2.1.39. **Tütarettevõtja** tähendab Emitendi suhtes iga juriidilist isikut, mille puhul Emitent otseselt või kaudselt: (i) omab aktsiaid või osalust, mis esindab rohkem kui 50,00% osanike või aktsionäride häälest; (ii) muul viisil kontrollib rohkem kui 50,00% osanike või aktsionäride häälest; (iii) omab õigust nimetada ja tagasi kutsuda kõik või enamuse juhatuse või muu juhtorgani liikmetest; või (iv) teostab kontrolli vastavalt Emitendi raamatupidamise põhimõtetele.
- 2.2. Tingimustes kasutatud pealkirjad on lisatud üksnes mugavuse huvides ning ei mõjuta ühegi Tingimuste sätte tõlgendamist.
- 2.3. Kui mis tahes Intressimakse Kuupäev, Ostuoptsiooni Kuupäev, Ennetähtaegse Lunastamise Kuupäev või Lunastustähtpäev langeb päevale, mis ei ole Tööpäev, lükatakse vastava makse tähtaeg ja sellega seotud tehingu arvelduspäev edasi vahetult järgmisele Tööpäevale. Selline edasilükkamine ei mõjuta ühegi makse suurust, mis jääb samaks, nagu oleks makse või arveldus tehtud algselt kavandatud Intressimakse Kuupäeval, Ostuoptsiooni Kuupäeval, Ennetähtaegse Lunastamise Kuupäeval või Lunastustähtpäeval.
- 2.4. Tingimustes esitatud viited ainsusele hõlmavad ka mitmust ning viited mitmusele hõlmavad ka ainsust, kui kontekstist ei tulene teisiti.
- 2.5. Kõiki viiteid ajale Tingimustes, Lõplikes tingimustes või nende lisades käsitatakse viidetena Eesti kohalikule ajale (vastavalt EET või EEST).

### 3. VÕLAKIRJAD

#### 3.1. Järjekoht

Võlakirjad kujutavad endast Emitendi otseseid, tagamata kohustusi. Kõik Võlakirjad on omavahel võrdse järjekohaga (*pari passu*) ning Võlakirjadest tulenevad kohustused on vähemalt samaväärses järjekorras kõigi Emitendi olemasolevate ja tulevaste tagamata ning mitteallutatud kohustustega.

#### 3.2. Staatus

Võlakirjad kehtivad ja moodustavad Emitendile siduva kohustuse alates nende esmasest registreerimisest Registris kuni kuupäevani, mil need lunastatakse täies ulatuses ja kustutatakse Registris.

#### 3.3. Tulu kasutamine

Emitendi tütarettevõtja A3 Arendus OÜ osa ostuhinna tasumise edasilükkamisest tuleneva Võlakohustuse osaline tagasimaksmine U.S. INVEST AKTSIASELTSile.

#### 3.4. Vorm

Võlakirjad emiteeritakse dematerialiseeritud kujul ja registreeritakse Registris. Võlakirjad ei ole nummerdatud ning Emitent ei väljasta Võlakirju esindavaid füüsilisi sertifikaate.

### **3.5. Valuuta ja nimiväärtus**

3.5.1. Völakirjad on nomineeritud eurodes. Ühe Völakirja Nimiväärtus on 1 000 eurot. Pakkumise käigus Emitendi poolt emiteeritavate Völakirjade maksimaalne kogunimiväärtus vastab Emissiooni Maksimaalsele Nimiväärtuse Kogusummale ning emiteeritavate Völakirjade maksimaalne arv vastab Völakirjade Maksimaalsele Arvule. Völakirjad emiteeritakse käesolevate Tingimuste alusel ühe seeriana. Emitendil on õigus emiteerida Völakirju nende Tingimuste alusel mitmel kuupäeval erinevate emissioonidena kuni Völakirjade Maksimaalse Arvuni ja Emissiooni Maksimaalse Nimiväärtuse Kogusummani. Järgnevad Völakirjad emiteeritakse sama ISIN-koodi all ning vastavalt punktile 3.10.

3.5.2. Emiteeritavate Völakirjade tegeliku kogunimiväärtuse ja arvu määrab Emitent pärast Pakkumisperioodi lõppu. Emitendil on õigus oma äranägemisel emiteerida vähem Völakirju kui Völakirjade Maksimaalne Arv ning väiksemas summas kui Emissiooni Maksimaalne Nimiväärtuse Kogusumma, kooskõlas Teabedokumendis ja käesolevates Tingimustes sätestatud reeglitega.

### **3.6. Registreerimine**

Emitent tagab Völakirjade registreerimise Registris ning nende kustutamise lunastamisel. Völakirjade märkimine või omandamine on lubatud üksnes isikutele, kellel on Registris väärtpaberikonto kas otse või esindajakonto kaudu.

### **3.7. Völakirjade omandiõigus ja üleandmine**

3.7.1. Völakirjade omandiõigus kuulub isikule, kelle nimele vastavad Völakirjad on Registris registreeritud. Kui Völakirju hoitakse esindajakonto kaudu, määratakse omandiõigus kohaldatava õiguse alusel, sealhulgas väärtpaberite registri pidamise seaduse ja väärtpaberituru seaduse kohaselt. Emitendi suhtes loetakse Völakirja omandiõigus üleläänuks hetkel, mil vastav kanne tehakse Registris, st kui Völakiri kantakse asjaomase Investori väärtpaberikontole. Esindajakontode kaudu hoitavate Völakirjade puhul on Emitendil õigus, kuid mitte kohustus, saada teavet selliste Völakirjade tegelike kasusaajate kohta. Selleks võib Emitent taotleda ja saada sellist teavet mis tahes kolmandalt isikult, kes hoiab Völakirju tegeliku kasusaaja nimel, kui kohaldatav õigus ei sätesta teisiti. Samuti võib Emitent nõuda dokumente, mis on mõistlikult vajalikud Völakirjade tegeliku kasusaaja tuvastamiseks, sealhulgas, kuid mitte ainult, volikirju.

3.7.2. Emitendil on õigus saada Regstripidaja poolt peetavast Regstrist Völakirjade Investorite nimekiri.

### **3.8. Võõrandatavus**

Völakirjad on vabalt võõrandatavad, arvestades kohaldatavat õigust. Omandiõigus Völakirjadele läheb üle üksnes vastava ülekande registreerimisel Regstris. Iga Investor, kes kavatseb Völakirju võõrandada, peab tagama, et selline pakkumine, müük või muu võõrandamine ei kujuta endast avalikku pakkumist, mis nõuaks prospekti avaldamist kohalduva õiguse alusel, ega ole muul viisil õigusvastane.

### **3.9. Jaotus**

Pärast Pakkumisperioodi lõppu määrab Emitent Völakirjade jaotuse omal äranägemisel, lähtudes Teabedokumendis sätestatud põhimõtetest. Pakkumise tulemused ja jaotamisel rakendatud põhimõtted avaldatakse First North infosüsteemi kaudu ning Emitendi veebilehel.

### **3.10. Täiendavad Emissioonid**

3.10.1. Emitent võib vajadusel ja ilma Investorite nõusolekuta emiteerida täiendavaid völakirju, mille tingimused on samad nagu Völakirjadel (välja arvatud Emissiooni Kuupäev, Emissioonihind ja esimene Intressimakse Kuupäev) (edaspidi Täiendavad Völakirjad).

- 3.10.2. Täiendavaid Võlakirju võib Emitendi äranägemisel emiteerida avaliku pakkumise või suunatud pakkumise teel. Emitent koostab Täiendavate Võlakirjade emiteerimiseks ajakohastatud Lõplikud Tingimused ning ajakohastatud Teabedokumendi, vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja First North reeglitele.
- 3.10.3. Täiendavad Võlakirjad konsolideeritakse ning moodustavad koos Võlakirjadega ühe seeria ning on kõigis aspektides Võlakirjadega võrdse järjekoha ja õigustega (*pari passu*), sealhulgas põhiosa ja intressimaksete osas, ning neid käsitatakse kõigil eesmärkidel sama emissioonina kui Võlakirju.
- 3.10.4. Selguse huvides võib Täiendavaid Võlakirju emiteerida sama ISIN-koodi all nagu Võlakirju.
- 3.10.5. Täiendavaid Võlakirju võib emiteerida mis tahes hinnaga, sealhulgas Nimiväärtusest madalama või kõrgema hinnaga.
- 3.10.6. Täiendavate Võlakirjade Emissiooni Kuupäev võib erineda Võlakirjade Emissiooni Kuupäevast ning mis tahes Täiendavad Võlakirjad, mis emiteeritakse pärast Võlakirjade Emissiooni Kuupäeva, kannavad intressi alates nende Emissiooni Kuupäevast. Emitendil on õigus nõuda selliste Täiendavate Võlakirjade ostjalt summat, mis vastab sellistele Võlakirjadele kogunenud intressile alates asjakohase intressiperioodi alguskuupäevast (kaasa arvatud) kuni nende Täiendavate Võlakirjade Emissiooni Kuupäevani (välja arvatud).
- 3.10.7. Täiendavate Võlakirjade emiteerimine ei kujuta endast Võlakirjade tingimuste muutmist ega nõua ühegi Investori nõusolekut.

#### **4. KINNITUSED JA GARANTIID**

- 4.1. Kooskõlas Tingimuste ja Lõplike Tingimustega kohustub Emitent emiteerima Võlakirjad ning täitma kõik nendest tulenevad kohustused Investorige ees vastavalt kohaldatavatele õigusaktidele.
- 4.2. Emitent kohustub avalikustama ja tegema kättesaadavaks oma Finantsaruanded ning muu teabe, mida nõutakse First North turul kaubeldavate võlaväärtpaberite emitentidelt kehtiva õiguse ja First North reeglite alusel.
- 4.3. Emitent kinnitab ja tagab Investorigele, et Tingimuste kuupäeva seisuga ja kogu perioodi vältel, mil on lunastamata Võlakirju:
  - 4.3.1. Emitent on nõuetekohaselt asutatud ja kehtivalt eksisteeriv juriidiline isik Eesti Vabariigi õiguse alusel ning omab õigust jätkata oma senist majandustegevust;
  - 4.3.2. Emitendi kohustused Tingimuste ja Lõplike Tingimuste alusel on kehtivad ja siduvad ning täidetavad vastavalt nende sisule ning nende täitmine ei ole vastuolus kohaldatava õiguse ega Emitendi põhikirjaga;
  - 4.3.3. Emitendil on täielik pädevus, volitus ja õigus emiteerida Võlakirjad ning täita nendest tulenevad kohustusi ning kõik vajalikud nõusolekud, kooskõlastused ja load, mis on vajalikud Võlakirjade emiteerimiseks;
  - 4.3.4. kogu oluline teave, mille Emitent on Investorigele avaldanud, on avaldamise hetkel tõene, täpne, täielik ega ole eksitav;
  - 4.3.5. Emitent on maksevõimeline ning suudab tasuda oma kohustusi nende sissenõutavaks muutumisel ning teda ei ähvarda ega tema suhtes ei ole algatatud likvideerimismenetlusi, täitemenetlusi, saneerimismenetlusi, pankrotimenetlusi ega muid sarnaseid menetlusi.
- 4.4. Tingimuste avaldamise seisuga ei ole Emitendi vastu algatatud ega algatamisel kohtumenetlusi (sh kriminaal- või väärteomenetlusi) ega vahekohtumenetlusi.

4.5. Emitent kohustub tagama, et kõik tehingud Seotud Isikutega tehakse turutingimustel ja Õiglase Turuväärtuse alusel või viisil, mille osas võib mõistlikult ette näha Emitendi väärtuse suurenemist.

## 5. EMITENDI KOHUSTUSED

5.1. Emitent on kohustatud järgima järgmisi kohustusi kuni kõik Tingimuste alusel emiteeritud Võlakirjad on täielikult lunastatud:

- 5.1.1. tagama, et iga Aruandlusperioodi viimase päeva seisuga on Emitendi Korrigeeritud Omakapitali ja Varade Suhe vähemalt 30%;
- 5.1.2. tagama ja säilitama kuni käesolevate Tingimuste alusel väljastatud kõikide Võlakirjade lunastamiseni, et Võla Teenindamise Kattekordaja ehk DSCR on vähemalt 1,20x, kontrollituna iga Aruandlusperioodi lõpus;
- 5.1.3. tagama, et igal ajahetkel, kuni mõni Võlakiri on lunastamata, on Emitendil piisavad likviidsed vahendid (s.o raha pangakontodel ja/või hoiused krediidiasutustes tähtajaga kuni 6 kuud) vähemalt järgmise Intressimakse Kuupäeval tasutava intressimakse ulatuses;
- 5.1.4. Emitent ei maksa dividende ega tee muid kasumi jaotusi osanikele laenu või muu jaotuse vormis;
- 5.1.5. Emitent ei alusta ega võimalda alustada saneerimis-, likvideerimis- ega osakapitali vähendamise menetlusi;
- 5.1.6. Emitent ei müü ega võõranda muul viisil oma kinnisvara, välja arvatud juhul, kui tehing toimub hinnaga, mis ei ole rohkem kui 10% (kümme protsenti) madalam vara Õiglasest Turuväärtusest, nagu see on määratud viimase tunnustatud ja litsentseeritud sõltumatu kinnisvarandustaja hindamisaruandes. Emitent teavitab Investoreid igast sellisest tehingust ning tagab, et enne kavandatavat võõrandamist ja ka pärast seda on täidetud punktides 5.1.1 ja 5.1.2 sätestatud finantskovenandid;
- 5.1.7. Emitent tagab, et seni, kuni mõni Võlakiri on lunastamata, ei loo ega luba ta kehtida ühtelgi tagatisel oma olemasolevate või tulevaste varade või tulude üle ühegi Finantsvõlgnevuse tagamiseks, välja arvatud juhul, kui samal ajal või enne seda tagatakse Võlakirjad sellise Finantsvõlgnevusega võrdselt ja proportsionaalselt või muul viisil, mille Investorid on heaks kiitnud. Eeltoodud piirang ei kohaldu: (a) tagatistele, mis kehtisid Emissiooni Kuupäeval ja on avalikustatud käesolevates Tingimustes või Teabedokumendis, sealhulgas nende pikendamistele, uuendamistele või asendamistele (sh seoses refinantseerimisega), tingimusel et selliselt tagatud põhivõlasummat ei suurendata; (b) tagatistele, mis tekivad kohustuslikuna seaduse alusel; (c) tagatistele, mis tagavad tavapärase majandustegevuse käigus võetud Finantsvõlgnevusi, tingimusel et selliste tagatud Finantsvõlgnevuste kogusumma ei ületa 10% kõigi lunastamata Võlakirjade Nimiväärtuste summast; (d) tagatistele, mis antakse refinantseerimise eesmärgil: (i) kõigi Võlakirjade samaaegseks refinantseerimiseks või (ii) muude Emitendi tagatud Finantsvõlgnevuste refinantseerimiseks, mis eksisteerisid Võlakirjade emissiooni ajal; (e) tagatistele pärast Emissiooni Kuupäeva omandatud varadele;
- 5.1.8. Emitent tagab, et kõik Seotud Isikute nõuded, mis tulenevad Emitendile antud olemasolevatest või tulevastest laenudest, kvalifitseeruvad Allutatud Võlgnevuseks ning on maksete järjekorras allutatud Emitendi Võlakirjadest tulenevatele kohustustele. Emitent ei tee Allutatud Võlgnevuse tagasimakseid

enne, kui kõik Võlakirjad on täielikult lunastatud. Emitent ei tee Allutatud Võlgnevuse intressimakseid, välja arvatud juhul, kui enne ja pärast iga sellist makset on täidetud punktides 5.1.1 ja 5.1.2 sätestatud finantskovenandid. Selguse huvides, punktis 5.1.8 sätestatud piirang ei kohaldu Emitendile juhul, kui ta tasub Võlakirjade emissioonist saadud vahendite arvelt võlgnevuse äriühingule U.S. INVEST AKTSIASELTS kuni EUR 8 000 000 ulatuses.

- 5.2. Emitendil on lubatud kõrvale kalduda punktis 5.1 sätestatud kohustustest üksnes Enamusinvestorite eelneval kirjalikul nõusolekul, mis on saadud vastavalt Tingimuste punktis 12 sätestatud korrale.
- 5.3. Juhul kui Emitent ei tasu tähtaegselt ükskõik millist Tingimuste või Lõplike Tingimuste alusel tasumisele kuuluvat summat (välja arvatud intress, kui viivise arvestamine intressilt ei ole kohaldatava õiguse kohaselt lubatud), kohustub Emitent tasuma viivist tasumata summalt määraga 0,05% iga viivitatud päeva eest.

## **6. INTRESS JA INTRESSIMAKSED**

- 6.1. Võlakirjadele kohaldatav fikseeritud aastane Intressimäär on 7,75% (seitse koma seitsekümmend viis protsenti).
- 6.2. Emitent arvestab intressi Võlakirjade Nimiväärtuselt. Intress kuulub tasumisele igal Intressimakse Kuupäeval ning arvutatakse vastavalt 30/360 intressiarvestusmeetodile.
- 6.3. Intress koguneb Võlakirjadelt alates Emissiooni Kuupäevast (kaasa arvatud) kuni Lunastustähtpäevani (kaasa arvatud) või, kui Võlakirjad lunastatakse enne Lunastustähtpäeva, kuni vastava lunastamise kuupäevani (kaasa arvatud). Intress tasutakse tagantjärele igal Intressimakse Kuupäeval vastava kuupäevaga lõppeva perioodi eest ning, kui asjakohane, ka Võlakirjade lunastamisel.
- 6.4. Intressimaksed teeb Emitent, kandes vastavad summad nende Investorite pangakontodele, kes on registreeritud Investorina Registris Registri arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga kuupäeval, mis on kaks (2) Tööpäeva enne vastavat Intressimakse Kuupäeva (edaspidi Arvestuspäev).
- 6.5. Intressimakse suurus määratakse järgmise valemi alusel:  
CPN = F x C x n/360, kus:  
CPN = intressimakse summa EUR;  
F = Võlakirja Nimiväärtus;  
C = aastane Intressimäär (%);  
n = päevade arv alates Emissiooni Kuupäevast või viimasest Intressimakse Kuupäevast, arvestatuna 30-päevaste kuude alusel.

## **7. PÕHISUMMA TAGASIMAKSE JA LUNASTAMINE**

- 7.1. Kui Tingimustes ei ole sätestatud teisiti, lunastab Emitent Võlakirjad Lunastustähtpäeval, tasudes Investoritele Lunastushinna. Lunastushind Lunastustähtpäeval on võrdne sellel hetkel lunastamata Võlakirjade Nimiväärtusega koos kogunenud, kuid tasumata intressiga.
- 7.2. Lunastushinna maksmine toimub nendele Investoritele, kes on Registris registreeritud Võlakirjade omanikena Registri arveldussüsteemi tööpäeva lõpu seisuga kuupäeval, mis on kaks (2) Tööpäeva enne vastavat Lunastustähtpäeva, Ostuoptiooni Kuupäeva või Ennetähtaegse Lunastamise Kuupäeva (edaspidi Arvestuspäev).
- 7.3. Võlakirjad loetakse lunastatuks hetkest, mil vastavad lunastamissummad on täies ulatuses laekunud Investorite arvelduskontodele.

- 7.4. Emitent peab kinni tulumaksu, kui kohaldatavate õigusaktide kohaselt tuleb Võlakirjadega seotud maksetelt tulumaks kinni pidada.
- 7.5. Pärast Võlakirjade lunastamist on Emitendil õigus ilma täiendava tegevuse või Investorite nõusolekuta rakendada kõiki vajalikke meetmeid Võlakirjade kustutamiseks Registrist, sealhulgas (kuid mitte ainult) esitada vajalikud taotlused või teavitused Registripidajale. Investorid kinnitavad ja nõustuvad, et Emitendil ei ole selliste toimingute tegemiseks vaja täiendavat nõusolekut, heakskiitu ega volitust (sealhulgas Enamusinvestoritelt). Ulatuses, milles registrikannete tegemiseks vastavalt käesolevale punktile on siiski vaja Investorite tegevust, koostööd või dokumente, kohustuvad Investorid viivitamata tegema koostööd Emitendiga ning sooritama kõik mõistlikult vajalikud toimingud Võlakirjade Registrist kustutamise võimaldamiseks.

## **8. ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE EMITENDI VALIKUL (OSTUOPTSIOON)**

- 8.1. Emitendil on õigus lunastada kõik (kuid mitte osa) Võlakirjad enne Lunastustähtpäeva Ostuoptsiooni Kuupäeval hinnaga, mis vastab 100%-le (ükssada protsenti) Võlakirjade Nimiväärtusest.
- 8.2. Punktis 8.1 sätestatud Ostuoptsiooni võib Emitent kasutada üksnes kogu Võlakirjade tasumata põhiosa suhtes ning seda ei või kasutada osaliselt.
- 8.3. Kui Emitent otsustab kasutada punktis 8.1 sätestatud Ostuoptsiooni, teavitab ta sellest Investoreid hiljemalt 20 (kaksikümmend) Tööpäeva enne Ostuoptsiooni Kuupäeva, avaldades vastava teate Emitendi veebilehel ja First North infosüsteemi kaudu.

## **9. ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE INVESTORITE VALIKUL KONTROLLI MUUTUSE KORRAL (MÜÜGIOPTSIOON)**

- 9.1. Kui on toimunud või eeldatavasti toimub Kontrolli Muutus, on Emitendil kohustus (ette eeldatava Kontrolli Muutuse korral – õigus) teavitada Investoreid, avaldades vastava üksikasjaliku teate Emitendi veebilehel ning First Northi infosüsteemis hiljemalt 20 (kaksikümne) Tööpäeva jooksul pärast Kontrolli Muutuse toimumist ning igal ajal enne eeldatavat Kontrolli Muutuse toimumist (edaspidi Kontrolli Muutuse Teade).
- 9.2. Kontrolli Muutuse Teade peab sisaldama:
- (a) kinnitust, et Kontrolli Muutus on toimunud või eeldatavasti toimub, ning et igal Investoril on õigus 10 (kümne) Tööpäeva jooksul nõuda Emitendilt kõigi talle kuuluvate Võlakirjade lunastamist hinnaga, mis vastab 101%-le (ükssada üks protsenti) Nimiväärtusest, millele lisandub kuni vastava lunastamise kuupäevani kogunenud intress (välja arvatud) (edaspidi Kontrolli Muutuse Lunastamise Kuupäev);
  - (b) Kontrolli Muutuse Lunastamise Kuupäeva, mis ei või olla varasem kui 10 (kümne) Tööpäeva ega hilisem kui 20 (kaksikümmend) Tööpäeva alates teate edastamisest Investoritele; siiski, kui teade edastatakse enne Kontrolli Muutuse toimumist, võib Emitent märkida, et Võlakirjade lunastamine sõltub Kontrolli Muutuse tegelikust toimumisest, millisel juhul lunastatakse Võlakirjad hiljemalt 20 (kaksikümmend) Tööpäeva jooksul pärast Kontrolli Muutuse toimumist;
  - (c) arvestuspäeva;
  - (d) asjaolu, et lunastatud Võlakirjadelt ei kogune pärast lunastamist enam intressi ning lunastamata Võlakirjadelt jätkub intressi kogunemine;

- (e) kirjeldust asjaoludest ja olulistest faktidest seoses tehingu või tehingutega, mis moodustavad Kontrolli Muutuse; ning
  - (f) kirjeldust protseduurist, mille Emitent on kehtestanud ja mida Investor peab järgima, et lasta oma Võlakirjad lunastada.
- 9.3. Kontrolli Muutuse lunastusõiguse kasutamiseks peab Investor esitama Emitendile 10 (kümne) Tööpäeva jooksul pärast Kontrolli Muutuse Teate avaldamist nõuetekohaselt allkirjastatud ja täidetud avalduse Emitendi ette nähtud vormis. Täidetud vorm tuleb esitada Emitendile kas otse (allkirjastatuna paberil posti või kulleriga või elektrooniliselt allkirjastatuna e-posti teel) või kaudselt Investori kontohalduri kaudu, järgides Kontrolli Muutuse Teates kirjeldatud korda. Kui määratud tähtaja jooksul vastust ei laeku, loetakse, et Investor ei kasuta oma lunastusõigust. Juba kasutatud õigust ei saa tagasi võtta ilma Emitendi eelneva nõusolekuta.
- 9.4. Emitent lunastab või ostab (või korraldab ostmise) asjaomaste Võlakirjade Kontrolli Muutuse Lunastamise Kuupäeval, välja arvatud juhul, kui need on varem lunastatud (või ostetud ja kustutatud) vastavalt Registripidaja kohaldatavatele reeglitele. Esitatud lunastusavaldus on Emitendi eelneva nõusolekuta tagasivõtmatu.
- 9.5. Kui käesoleva punkti alusel on lunastatud 75% (seitsekümmend viis protsenti) või enam kõigi ringluses olevate Võlakirjade Nimiväärtusest, on Emitendil õigus, teatades sellest Investoritele mitte vähem kui 30 (kolmkümmend) ega rohkem kui 60 (kuuskümmend) päeva ette (teade tuleb esitada 30 (kolmekümne) päeva jooksul pärast Kontrolli Muutuse Lunastamise Kuupäeva), lunastada oma valikul kõik (kuid mitte osa) ülejäänud Võlakirjad hinnaga, mis vastab 101%-le (ühesaja ühele protsendile) Nimiväärtusest, millele lisandub kogunenud ja tasumata intress.

## **10. ENNETÄHTAEGNE LUNASTAMINE KAUPLEMISELT EEMALDAMISE SÜNDMUSE VÕI KAUPLEMISELE VÕTMISE EBAÕNNESTUMISE KORRAL (MÜÜGIOPTSIOON)**

- 10.1. Kui on toimunud Kauplemiselt Eemaldamise Sündmus või Kauplemisele Võtmise Ebaõnnestumine, on Emitendil kohustus teavitada Investoreid, avaldades vastava üksikasjaliku teate Emitendi veebilehel hiljemalt 20 (kahekümne) Tööpäeva jooksul pärast Kauplemiselt Eemaldamise Sündmuse või Kauplemisele Võtmise Ebaõnnestumise toimumist.
- 10.2. Teade sisaldab vähemalt järgnevat teavet:
- (a) kinnitust, et on toimunud Kauplemiselt Eemaldamise Sündmus või Kauplemisele Võtmise Ebaõnnestumine, ning et igal Investoril on õigus 10 (kümne) Tööpäeva jooksul nõuda Emitendilt kõigi talle kuuluvate Võlakirjade lunastamist hinnaga, mis vastab 101%-le (ühesaja ühele protsendile) Nimiväärtusest, millele lisandub kogunenud ja tasumata intress;
  - (b) lunastamise kuupäeva, mis ei või olla varasem kui 10 (kümne) Tööpäeva ega hilisem kui 20 (kaksikümmend) Tööpäeva alates teate edastamisest Investoritele;
  - (c) arvestuspäeva;
  - (d) kinnitust, et lunastatud Võlakirjadelt ei kogune pärast lunastamist enam intressi ning lunastamata Võlakirjadelt jätkub intressi kogunemine;
  - (e) kirjeldust asjaoludest ja olulistest faktidest seoses Kauplemiselt Eemaldamise Sündmusega või Kauplemisele Võtmise Ebaõnnestumisega; ning

- (f) kirjeldust menetlusest, mille Emitent on kehtestanud ja mida Investor peab järgima, et lasta oma Võlakirjad lunastada.
- 10.3. Kauplemiselt Eemaldamise Sündmuse või Kauplemisele Võtmise Ebaõnnestumise korral lunastusõiguse kasutamiseks peab Investor esitama Emitendile 10 (kümne) Tööpäeva jooksul pärast Emitendi teate avaldamist nõuetekohaselt allkirjastatud ja täidetud lunastusõiguse kasutamise avalduse Emitendi poolt ette nähtud vormis. Täidetud vorm tuleb esitada Emitendile kas otse (allkirjastatuna paberil posti või kulleriga või elektrooniliselt allkirjastatuna e-posti teel) või kaudselt Investori kontohalduri kaudu. Kui määratud tähtaja jooksul Investori vastust ei laeku, loetakse, et Investor ei kasuta oma lunastusõigust. Juba kasutatud õigust ei saa tagasi võtta ilma Emitendi eelneva nõusolekuta.
- 10.4. Kui käesoleva punkti alusel on lunastatud 75% (seitsekümmend viis protsenti) või enam kõigi ringluses olevate Võlakirjade Nimiväärtusest, on Emitendil õigus, teatades sellest Investoritele mitte vähem kui 30 (kolmkümmend) ega rohkem kui 60 (kuuskümmend) päeva ette (teade tuleb esitada 30 (kolmekümne) päeva jooksul pärast käesoleva punkti alusel toimunud lunastamist), lunastada oma valikul kõik (kuid mitte osa) ülejäänud Võlakirjad hinnaga, mis vastab 101%-le (üks sada üks protsenti) Nimiväärtusest, millele lisandub kogunenud ja tasumata intress.

## 11. RIKKUMISJUHTUM

- 11.1. Kui Rikkumisjuhtum on toimunud ja kestab, võivad Investorid, kellele kuulub vähemalt 20% (kaksikümmend protsenti) kõigi ringluses olevate Võlakirjade kogunimiväärtusest, kuulutada kirjaliku teatega Emitendile Võlakirjad ja kogunenud intressi ennetähtaegselt sissenõutavaks (kuulutada välja Rikkumisjuhtumi esinemine).
- 11.2. Kui Emitent kinnitab, et käesoleva jaotise kohaselt on toimunud Rikkumisjuhtum, või ei esita mingit teavet 20 (kahekümne) Tööpäeva jooksul, peab Emitent tasuma Võlakirjade Nimiväärtuse, kogunenud intressi ning viivise vastavalt punktile 5.3 10 (kümne) Tööpäeva jooksul alates eeltoodud asjaolude (kinnituse või vastuse puudumise) esinemisest.
- 11.3. Emitent avaldab teabe Investorite poolt, kellele kuulub vähemalt 20% (kaksikümmend protsenti) kõigi ringluses olevate Võlakirjade Nimiväärtusest, Rikkumisjuhtumi väljakuulutamise kohta, samuti teabe Rikkumisjuhtumi esinemise kinnitamise või ümberlükkamise kohta Emitendi veebilehel ja First Northi infosüsteemis (pärast Võlakirjade kauplemisele lubamist First Northil).
- 11.4. Kui Emitent vaidlustab 20 (kahekümne) Tööpäeva jooksul Rikkumisjuhtumi olemasolu, peab Emitent taotlema Investorite otsust Rikkumisjuhtumi olemasolu kohta vastavalt käesolevate Tingimuste punktis 12 sätestatud protseduurile. Kui Investorid otsustavad, et Rikkumisjuhtum on toimunud ja kestab, loetakse Võlakirjad ja kogunenud intress ennetähtaegselt sissenõutavaks 10 (kümne) Tööpäeva jooksul pärast Investorite otsuse tegemist. Kui Investorid otsustavad, et Rikkumisjuhtum ei ole toimunud või see ei kesta, loetakse, et Rikkumisjuhtum ei ole esinenud.
- 11.5. Järgmiste sündmuste või asjaolude esinemine kujutab endast Rikkumisjuhtumit Tingimuste tähenduses:
- 11.5.1. Emitent ei tasu mõnda Tingimuste alusel maksmisele kuuluvat summat selle sissenõutavaks muutumisel, välja arvatud juhul, kui tasumata jätmine on tingitud maksesüsteemide või Registripidaja halduslikust või tehnilisest veast ning makse tehakse 10 (kümne) Tööpäeva jooksul pärast algset maksetähtaega. Investoril on õigus esitada nõudeid sellise tasumata jätmise korral mitte varem kui 10 (kümne) Tööpäeva möödumisel vastavast maksetähtpäevast;

- 11.5.2. Emitent on esitanud pankrotiavalduse või Emitendi suhtes on kolmas isik esitanud pankrotiavalduse Eesti Vabariigi pädevale asutusele ning Eesti kohus on nimetanud ajutise halduri, välja arvatud juhul, kui avaldus võetakse tagasi või menetlus lõpetatakse 45 (neljakümne viie) Tööpäeva jooksul;
  - 11.5.3. Emitent ei täida Tingimuste punktis 5.1 sätestatud kohustusi, tingimusel et sellist rikkumist ei loeta Rikkumisjuhtumiks, kui see kõrvaldatakse täielikult (i) kuue (6) kuu jooksul punktides 5.1.1 ja 5.1.2 sätestatud kohustuste puhul või (ii) kolme (3) kuu jooksul muude kohustuste puhul arvates hetkest, mil Emitent sai (või oleks pidanud saama) rikkumisest teada, ning Emitent tõendab Investoritele, et rikkumine on selle aja jooksul nõuetekohaselt kõrvaldatud;
  - 11.5.4. Emitent algatab likvideerimismenetluse, esitades vastava avalduse Eesti Vabariigi pädevatele asutustele.
- 11.6. Kõik Emitendi poolt pärast Rikkumisjuhtumi toimumist Tingimuste punktis 11 sätestatu kohaselt tehtavad maksed jaotatakse järgmises järjekorras:
- 11.6.1. esmalt jaotatakse summad proportsionaalselt tasumata, kuid kogunenud intressi katteks, kusjuures varasematel Intressimakse Kuupäevadel sissenõutav intress tasutakse enne hilisematel Intressimakse Kuupäevadel sissenõutavaks muutunud intressi;
  - 11.6.2. teiseks jaotatakse summad proportsionaalselt Võlakirjade tasumata põhiosa katteks;
  - 11.6.3. kolmandaks jaotatakse summad proportsionaalselt muude Tingimuste alusel tasumata kulude või summade katteks.

## **12. TINGIMUSTE MUUTMISE KORD, INVESTORITE NÕUSOLEK JA ÕIGUSTEST LOOBUMINE**

- 12.1. Kõik Tingimuste muudatused viiakse läbi vastavalt käesolevas punktis 12 sätestatud protseduurile.
- 12.2. Käesoleva punkti 12 alusel tehtavad Tingimuste muudatused võivad hõlmata mis tahes sätteid, mille muutmine ei ole Võlakirjade olemusest tulenevalt välistatud. Muu hulgas võivad sellised muudatused puudutada Võlakirjade valuutat, Intressimäära, Intressimäära arvutamise metoodikat, Intressimakse Kuupäevi, Lunastushinda, kovenante, Lunastustähtpäeva ning muid tingimusi, tingimusel et ükski muudatus ei ole vastuolus kohaldatava õiguse imperatiivsete sätetega.
- 12.3. Kõik Võlakirjad, mida omab otseselt või kaudselt Emitent või mõni Seotud Isik, jäetakse käesolevas punktis 12 sätestatud Investorite otsustusprotseduuri hääletusest välja.
- 12.4. Emitendil on õigus taotleda Investoritelt õigustest loobumist Tingimuste muutmise suhtes. Selleks esitab Emitent Investoritele kirjaliku taotluse, mis sisaldab vähemalt järgmist teavet:
  - 12.4.1. pakutava muudatuse või loobumise kirjeldus;
  - 12.4.2. pakutava muudatuse või loobumise põhjused;
  - 12.4.3. tähtaeg, mille jooksul Investor võib loobumise anda või sellest keelduda;
  - 12.4.4. juhised, kuidas Investor peab oma otsusest Emitenti teavitama;
  - 12.4.5. selgesõnaline märg, et Investor, kes soovib õigusest loobuda, peab sellest Emitenti teavitama määratud tähtaja jooksul ning et tähtjaks teatamata jätmist loetakse loobumisest keeldumiseks;
  - 12.4.6. Emitendi kontaktandmed vastuste esitamiseks.

- 12.5. Muudatuste protseduuris osalemise õigust omavad need Investorid, kes on registreeritud Investorina Registris viienda (5.) Tööpäeva Tööpäeva lõpu seisuga pärast loobumisteate avaldamist Emitendi veebilehel ja selle avalikustamist First North infosüsteemis.
- 12.6. Investorile antav tähtaeg otsustamiseks, kas loobumine anda või sellest keelduda, ei või olla lühem kui 10 (kümme) Tööpäeva. Investorid esitavad Emitendile oma nõuetekohaselt allkirjastatud vastused, milles on kajastatud nende otsus, taotluses määratud tähtajaks.
- 12.7. Kvoorum muudatuste protseduuris on olemas üksnes juhul, kui protseduuris osalevad Enamusinvestorid. Kui esmane menetlus ei täida kvoorumi nõuet, kutsub Emitent kokku kordusmenetluse, millel on otsustusõigus sõltumata osalejate osakaalust.
- 12.8. Kui Emitent ei määra kõrgemat kvooruminõuet, loetakse loobumine käesoleva punkti 12 alusel heaks kiidetuks, kui selle poolt hääletavad Investorid, kellele kuuluvad kokku Võlakirjad, mille Nimiväärtus moodustab vähemalt 50% (viiskümmend protsenti) kõigi protseduuris osalenud Võlakirjade kogunimiväärtusest pluss üks (1) Võlakiri, arvestades punktis 12.3 sätestatud piirangut.
- 12.9. Selguse huvides ei kohaldata käesolevat punkti 12 ega loobumismenetlust muudatustele, mis Emitendi hinnangul on formaalsed, väheolulised või tehnilist laadi või mis on vajalikud ilmsete vigade parandamiseks, sealhulgas (kuid mitte ainult) Emitendi kontaktandmete või ärinime parandamiseks või muutmiseks.
- 12.10. Emitent loeb kokku esitatud hääled ning teavitab Investoreid hääletustulemustest ühe (1) Tööpäeva jooksul pärast vastuste esitamise tähtaja möödumist, avaldades vastava teate Emitendi veebilehel ja vajaduse korral First Northi infosüsteemis. Asjakohasel juhul teavitab Emitent Registripidajat muudatustest vastavalt Registripidaja kehtestatud korrale.
- 12.11. Kõik Tingimuste muudatused või täiendused jõustuvad pärast nende allkirjastamist Emitendi poolt ning pärast vastavate loobumiste saamist Investoritelt vastavalt käesolevas punktis 12 sätestatud protseduurile.

### **13. VASTUTUSE PIIRANG**

- 13.1. Emitendil on õigus peatada või edasi lükata oma kohustuste täitmine käesolevate Tingimuste alusel ulatuses, milles sellist täitmist takistab järgmiste sündmuste jätkuv esinemine (igauks edaspidi Vääramatu Jõu Sündmus):
  - 13.1.1. riigiasutuste tegevus, sõda või sõjaohu, terrori- või muu rünnak, mäss või rahutused;
  - 13.1.2. posti-, telefoni- või elektroonilise side häired, mis ei allu Emitendi mõistlikule kontrollile ja mõjutavad oluliselt tema tegevust;
  - 13.1.3. Emitendi tegevuse katkemine või häired, mis on põhjustatud tulekahjust, külmast või muust sarnasest õnnetusest;
  - 13.1.4. tööstuslikud aktsioonid, sealhulgas streik, töösulg, boikott või blokaad, mis mõjutavad oluliselt Emitendi tegevust;
  - 13.1.5. epideemia, pandeemia (sealhulgas Maaelministeeriumi poolt sellisena kuulutatud puhang), rahvatervise hädaolukord või muu laialdane haiguspuhang; või
  - 13.1.6. muu võrreldav sündmus, mis ei allu Emitendi mõistlikule kontrollile ja kujutab endast vääramatut jõudu.
- 13.2. Vääramatu Jõu Sündmuse esinemisel peatatakse Emitendi kohustuste täitmine sellise sündmuse kestuse ajaks. Kohustuste täitmine jätkatakse põhjendamatu viivitusega pärast Vääramatu Jõu Sündmuse lõppemist, tingimusel et Emitent teeb kõik mõistlikud

jõupingutused selle mõju leevendamiseks ja kohustuste täitmise jätkamiseks niipea kui mõistlikult võimalik.

#### **14. LÕPPSÄTTED**

- 14.1. Tingimustele, Lõplikele Tingimustele ning kõigile Võlakirjadest tulenevatele õigustele ja kohustustele kohaldatakse Eesti Vabariigi õigust.
- 14.2. Kõik Tingimustest, Lõplikest Tingimustest või Võlakirjadest tulenevad või nendega seotud vaidlused lahendatakse poolte läbirääkimiste teel. Kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlused Harju Maakohtus.
- 14.3. Kui mõni Tingimuste või Lõplike Tingimuste säte osutub kohtu poolt kehtetuks, õigusvastaseks või täitmisele pööramatuks, ei mõjuta see ülejäänud sätete kehtivust, seaduslikkust ega täitmisele pööratavust.
- 14.4. Kõik Investorite teated Emitendile saadetakse posti või e-posti teel Emitendi kontaktandmetele, mis on registreeritud Eesti äriregistris saatmisele eelneva Tööpäeva seisuga.
- 14.5. Emitendi aadressiks loetakse Eesti äriregistris registreeritud aadress.

**LISA 1**  
**NÄIDIS ROTERMANN CITY OÜ**  
**VÕLAKIRJADE LÕPLIKEST TINGIMUSTEST<sup>1</sup>**

Lõplikud Tingimused, koostatud [●]  
Rotermann City OÜ

Võlakirjade emissioon maksimaalse kogunimiväärtusega EUR [●]<sup>2</sup>  
vastavalt Rotermann City OÜ 25. mai 2026. a Võlakirjade tingimustele

## 1. ÜLDISED SÄTTED

- 1.1 Käesolevad võlakirjade lõplikud tingimused (**Lõplikud Tingimused**) sätestavad Emitendi poolt emiteeritavate Võlakirjade eritingimused Rotermann City OÜ 25. mai 2026. a võlakirjatingimuste (**Tingimused**) alusel.
- 1.2 Lõplikud Tingimused moodustavad Tingimuste lahutamatu osa ning neid tuleb alati lugeda koos Tingimustega. Kõik Lõplikes Tingimustes kasutatud suurtähega mõisted, mis on Tingimustes määratletud, omavad neile Tingimustes antud tähendust. Mis tahes vastuolu korral Lõplike Tingimuste ja Tingimuste sätete vahel kohaldatakse Lõplike Tingimuste sätteid.
- 1.3 Emitent vastutab selle eest, et käesolevates Lõplikes Tingimustes esitatud teave on täielik, õige ja piisav nende esitamise eesmärkide saavutamiseks.
- 1.4 Emitent teavitab vastavalt väärtpaperite registri pidamise seadusele Registripidajat kõigest Võlakirjadega seotud korporatiivsetest sündmustest.
- 1.5 Pärast Võlakirjade osalist või täielikku lunastamist on Emitendil õigus teha kõik vajalikud toimingud Võlakirjade registrist kustutamise tagamiseks ning taotlema Investorite koostööd vastavalt Tingimuste punktile 7.5.

## 2. VÕLAKIRJADE TINGIMUSED

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| 2.1.   | Emitent:   | Rotermann City OÜ  |
| 2.2.   | Väljastatavad väärtpaperid:  | Tagamata Võlakirjad  |
| 2.3.   | Lõplike Tingimuste alusel Emissiooni Kuupäeval emiteeritavate Võlakirjade maksimaalne kogunimiväärtus: | [●]  |
| 2.4.   | Teave Võlakirjade kohta:   |  |
| 2.4.1. | Nimivääringu valuuta:  | EUR  |
| 2.4.2. | Võlakirja Nimiväärtus:   | 1 000  |
| 2.4.3. | Pakkumisperiood:   | [●]  |
| 2.4.4. | Emissiooni Kuupäev:  | [●]  |
| 2.4.5. | Lunastustähtpäev:  | 12 detsember 2029  |
| 2.4.6. | Võlakirja Emissioonihind:  | [●]  |
| 2.4.7. | Intressimäär:  | [●]% aastas, 30/360  |
| 2.4.8. | Intressimaksete Kuupäev(ad):   | Iga aasta 12 märts, 12 juuni, 12 september ja 12 detsember |
| 2.4.9. | Lunastussummad:  | (1) Lunastustähtpäeval: 100%<br>Nimiväärtusest             |

<sup>1</sup> Iga seeria (st esialgsed Võlakirjad ja Täiendavad Võlakirjad) Lõplikud Tingimused võivad Emitendi otsuse alusel Tingimuste kohaselt erineda

<sup>2</sup> Seeria maksimaalset koguväärtust võib Emitent muuta kuni Emissioonipäevani (kaasa arvatud)

			(2) Ostuoptsiooni Kuupäeval: 100% Nimiväärtusest
			(3) Müügioptsiooni Kuupäeval: 101% Nimiväärtusest
2.4.10.	Arvestuspäev:		Kaks (2) Tööpäeva enne vastava makse tähtpäeva
2.4.11.	Ostuoptsiooni Kuupäev(ad):		Mistahes kuupäev alates 12. detsembrist 2028 (kaasa arvatud)
2.4.12.	Müügioptsioon:		Investori Müügioptsioon järgmiste sündmuste korral: (1) Kontrolli Muutus (2) Kauplemiselt Eemaldamise Sündmus või Kauplemisele Võtmise Ebaõnnestumine
2.4.13.	ISIN:		EE0000004364
2.4.14.	Nimiväärtuse kuupäev:	tagasimakse	(hilisemalt) Lunastustähtpäev
2.5.	Register:		Eesti Väärtpaberite register
2.6.	Registripidaja:		Nasdaq CSD SE