

# Investeeri Tallinna eksklusiivseima linnakeskkonna arengusse

rotermann.ee

The Bold Town of Tallinn

# Rotermann

# Lahtiütlus

Tegu on väärtpaperireklaamiga määruse (EL) 2017/1129 tähenduses. Emitent on Rotermann City OÜ. Käesoleva esitluse on koostanud Rotermann City OÜ üksnes teabe andmise ja arutelu eesmärgil. Käesolev esitlus ei ole käsitatav müügipakkumisena ega üleskutsena väärtpaperite ostupakkumise tegemiseks, samuti ei ole see käsitatav investeerimis-, finants-, õigus-, maksu-, raamatupidamis- või muu erialase nõuande ega soovitusena väärtpaperite märkimiseks või ostmiseks.

Käesolevas esitluses nimetatud võlakirju pakutakse Rotermann City OÜ teabedokumendi alusel, mis on koostatud kooskõlas määruse (EL) 2017/1129 artikli 3 lõike 2 punktiga b, Eesti väärtpaperiturust seaduse § 15 lõikega 6 ning Eesti Vabariigi rahandusministri 6. mai 2024. aasta määrusega „Nõuded väärtpaperite pakkumise teabedokumendile“, samuti 25.05.2026 kuupäevaga dokumendi „ROTERMANN CITY OÜ VÕLAKIRJADE TINGIMUSED“ alusel koos kõigi muude Emitendi investorsuhete veebilehel kättesaadavaks tehtud dokumentidega, mis on emissiooni seisukohalt asjakohased, sealhulgas Emitendi põhikiri, majandusaasta aruanded, audiitori aruanded ja muud emissiooniga seoses olulised dokumendid (koos Pakkumisdokumentidega). Mis tahes otsus võlakirjadesse investeerida tuleb teha üksnes Pakkumisdokumentide alusel.

Investorid peaksid enne investeerimisotsuse tegemist Pakkumisdokumentidega, sealhulgas teabedokumendis esitatud riskiteguritega, hoolikalt tutvuma. Käesolev esitlus ei ole prospekt määruse (EL) 2017/1129 tähenduses ning seda ei ole esitatud Finantsinspeksioonile ega ühelegi teisele regulatiivsele või järelevalveasutusele ülevaatamiseks, kinnitamiseks, registreerimiseks ega heakskiitmiseks. Pakkumine viiakse läbi teabedokumendi alusel, mis on koostatud kooskõlas määruses (EL) 2017/1129 sätestatud kohaldatava erandi ning kohaldatavate riigisiseste õigusaktidega. Kui kontekst ei nõua teisiti, on käesolevas esitluses kasutatud suure algustähega mõistetel sama tähendus, mis on neile antud Rotermann City OÜ teabedokumendis ja 25.05.2026 kuupäevaga dokumendis „ROTERMANN CITY OÜ VÕLAKIRJADE TINGIMUSED“. Kui käesoleva esitluse ning teabedokumendi või võlakirjade tingimuste vahel esineb vastuolu, lähtutakse teabedokumendist ja võlakirjade tingimustest.

Käesolevas esitluses sisalduv teave on kokkuvõtlik, valikuline ja mitteammendav. Teave on esitatud käesoleva esitluse kuupäeva seisuga ning seda võidakse ette teatamata muuta. Rotermann City OÜ, pakkumise korraldaja, õigusnõustaja ega ükski nende vastavatest esindajatest ei anna otsest ega kaudset kinnitust ega garantiid käesolevas esitluses sisalduva teabe täpsuse, täielikkuse või usaldusväärsuse kohta ning ükski isik ei tohiks tugineda käesolevale esitlusele kui lõplikule alusele investeerimisotsuse tegemisel. Võlakirjadesse investeerimisega kaasnevad riskid. Kui mõni teabedokumendis kirjeldatud risk või muu risk realiseerub, võivad investorid kaotada osa või kogu oma investeeringu või mitte saada oodatud tootlust. Varasem tootlus ei näita tulevasi tulemusi. Käesolev esitlus võib sisaldada prognoose, hinnanguid, eesmärke, eeldusi ja muid tulevikku suunatud avaldusi, mis põhinevad Emitendi juhtkonna praegustel ootustel, eeldustel ja hinnangutel ning millega kaasnevad riskid ja ebakindlus. Tegelikud tulemused võivad oluliselt erineda sellistes prognoosides, hinnangutes või tulevikku suunatud avaldustes otseselt või kaudselt väljendatust. Emitent ei võta kohustust selliseid avaldusi ajakohastada, täiendada ega parandada, välja arvatud juhul, kui selline kohustus tuleneb kohaldatavast õigusest.

Iga potentsiaalne investor peaks iseseisvalt hindama võlakirjadesse investeerimise sobivust, võttes arvesse oma finantsseisundit, investeerimiseesmärke, kogemust ja riskitaluvust. Vajaduse korral peaksid võimalikud investorid enne investeerimisotsuse tegemist konsulteerima oma professionaalsete nõustajatega.

# Juhtkokkuvõte

Rotermann City OÜ on Tallinna südalinnas asuvale Rotermanni kvartalile keskendunud kinnisvaraettevõtte, mis pakub kõrgekvaliteedilisi üüripindu, ühendades ajaloolise arhitektuuripärandi kaasaegse funktsionaalse linnakeskkonnaga. Rotermann City OÜ tegelik kasusaaja on Urmas Sõorumaa.

Rotermanni kvartali ajalugu ulatub 19. sajandisse, mil see oli üks Tallinna olulisemaid tööstuspiirkondi. Alates 2005. aastast, Urmas Sõorumaa eestvedamisel, on kvartalit järjepidevalt arendatud kaasaegseks multifunktsionaalseks linnakeskkonnaks.

Kvartalisse rajatud eluruumid on valmimise järel müüdud ning ärikinnisvara üüriportfell on kasvanud ligi 47 500 m<sup>2</sup>-ni. Järgmise arenguetapina laieneb Rotermann City mere suunas Talsinki kvartalis. Rotermann City OÜ tütarettevõttele A3 Arendus OÜ-le kuulub Tallinnas asuv Ahtri tn. 3 kinnistu, mille ankurüürnikuks on SEB Pank, kes avab seal oma Baltimaade peakontori.

Ahtri 3 hoone valmimine on planeeritud 2028. aasta teiseks poolaastaks.

## VÕLAKIRJADE EMISSIOONI LÜHIÜLEVAADE

EMITENT	Rotermann City OÜ
STRUKTUUR	Tagamata fikseeritud intressiga võlakirjad
EMISSIOONI MAHT	Kuni 6 000 000 eurot (võimalusega suurendada kuni 8 000 000 euroni)
VÕLAKIRJA NOMINAALHIND	1 000 eurot
INTRESS	7.75% aastane intress, makstakse kord kvartalis
VÄÄRTUSPÄEV / LUNASTUSTÄHTAEG	12.06.2026 / 12.12.2029
KAASATUD RAHA KASUTAMINE	Võlakohustuse tagasimaksmine U.S. Invest Aktsiaseltsile, mis tuleneb Emitendi tütarettevõtte A3 Arendus OÜ osade edasi lükatud ostuhinnast
MÄRKIMISPERIOOD	26. mai 2025 kell 10.00 kuni 5. juuni 2025 kell 15.30
NOTEERIMINE	Nasdaq Baltic First North

## ROTERRMANN CITY NUMBRITES

**47 500 m<sup>2</sup>**

Üüritavat pinda  
(05.2026)

**500**

Maa-alust  
parkimiskohta

**11,9 mln eurot**

Eeldatav müügitulu  
2026. aastal

**4,07 aastat**

Kaalutud keskmine  
üürilepingute pikkus  
(05.2026)

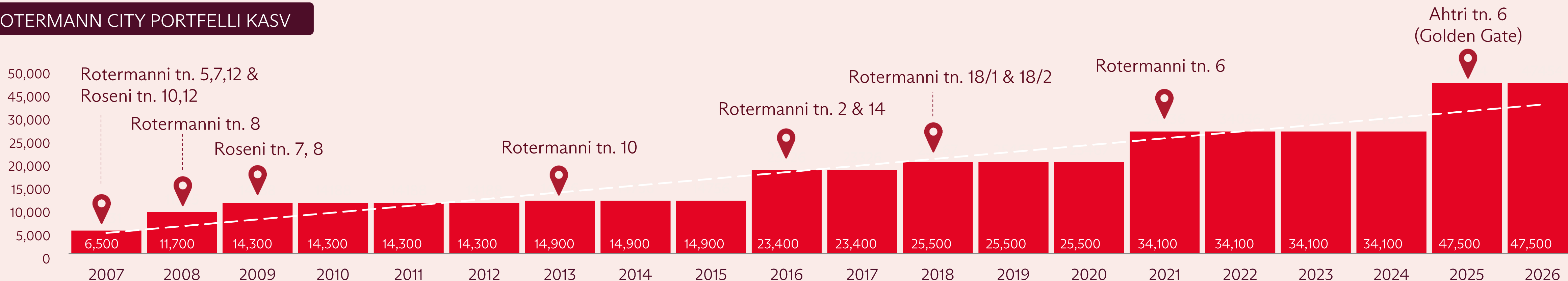
**160+**

Üürniku  
(05.2026)

**19,6%**

Üürnikest on kvartalis  
olnud 10.aastat

## ROTERRMANN CITY PORTFELLI KASV



# Võimalus investeerida Tallinna ühte edukaimasse linnakvartalisse



**Esmaklassiline asukoht ühes Tallinna eelistatumas piirkonnas.** Rotermanni kvartal asub Vanalinnas, põhilise ärikeskuse ja sadama vahel, kus Viru Keskus on 3 minutilise, Vanalinn 7 minutilise ja Tallinna sadama D-terminal 10 minutilise jalutuskäigu kaugusel. Asukoht tagab stabiilse küllastajate voo kontoritöötajatest, elanikest, turistidest ja sadama liiklusest.

**Rotermann**

**Mitmekesine ja kvaliteetne üürnike koosseis hoiab vakantsuse madalana.** Portfell koosneb büroo-, kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja meelelahutuspindadest. Büroopinnad moodustavad 69% üüritavast pinnast ning kaubandus-, toitlustus-, teenindus- ja meelelahutuspinnad 31%. Portfell on hästi hajutatud- suurima üürniku osakaal moodustab vaid 6% üüritulust ning 10 suurimat üürnikku kokku 33% portfelli üüritulust. Pindade vastu on püsinud tugev nõudlus, mida iseloomustab madal keskmine vakantsus 2,2% aastatel 2022–2025.

**Võlakirjad toodavad 7,75% aastast intressi, mida toetavad stabiilsed rahavood kvaliteetsest toimivast kinnisvaraportfelist.** Rotermann City portfell hõlmab üle 47 500 m<sup>2</sup> üüritavat pinda ja enam kui 160 üürnikku, tagades hästi hajutatud üüritulu ning vähendades sõltuvust üksikutest üürnikest, sektorist või tegevusvaldkonnadest. 2025.aasta ettevõtte müügitulu ulatus 9,3 miljoni euronit ning 2026. aasta prognoositav müügitulu on 11,9 miljonit eurot. Tulude stabiilsust toetavad THI-ga seotud üüri indekseerimised ning 4,07-aastane kaalutud keskmine üürilepingute pikkus.

# Miks Rotermann City võlakirju emiteerib?

## 1. Finantseerimisallikate mitmekesistamine ja kapitaliturgudele sisenemine

Võlakirjaemissioon võimaldab Rotermann City OÜ-l täiendada olemasolevat panga- finantseerimist Baltikumi kapitaliturgudelt kaasatava kapitaliga, mitmekesistada kapitali allikaid ning astuda esimene samm börsiettevõtteks saamise suunas, millel on investorite jaoks nähtav ja jälgitav ajalugu.

## 2. Toetada Rotermanni järgmist kasvufaasi

Rotermann City laiendab Rotermanni kontseptsiooni sadama suunas Ahtri 3 / Talsinki arenduse kaudu, kus ankurüürnikuks on SEB Pank. Projekti kavandatav üüritav pind on 15 000 m<sup>2</sup>.

## 3. Optimeerida kapitalistruktuuri pärast A3 Arendus OÜ omandamist

Võlakirjade emissioonist saadud vahendid on kavandatud U.S. Invest AS-le kuuluva võlakohustuse tagasimaksmiseks, mis tekkis seoses A3 Arendus OÜ, Rotermann City tütarettevõtte, millele kuulub Ahtri 3 arenduskrunt, edasi lükatud ostuhinna tasumisega.

Ettevõtte ülevaade	7-14
Rotermann City portfelli ülevaade	16-20
Finantsteave	22-24
Võlakirja tingimused ja riskitegurid	26-27

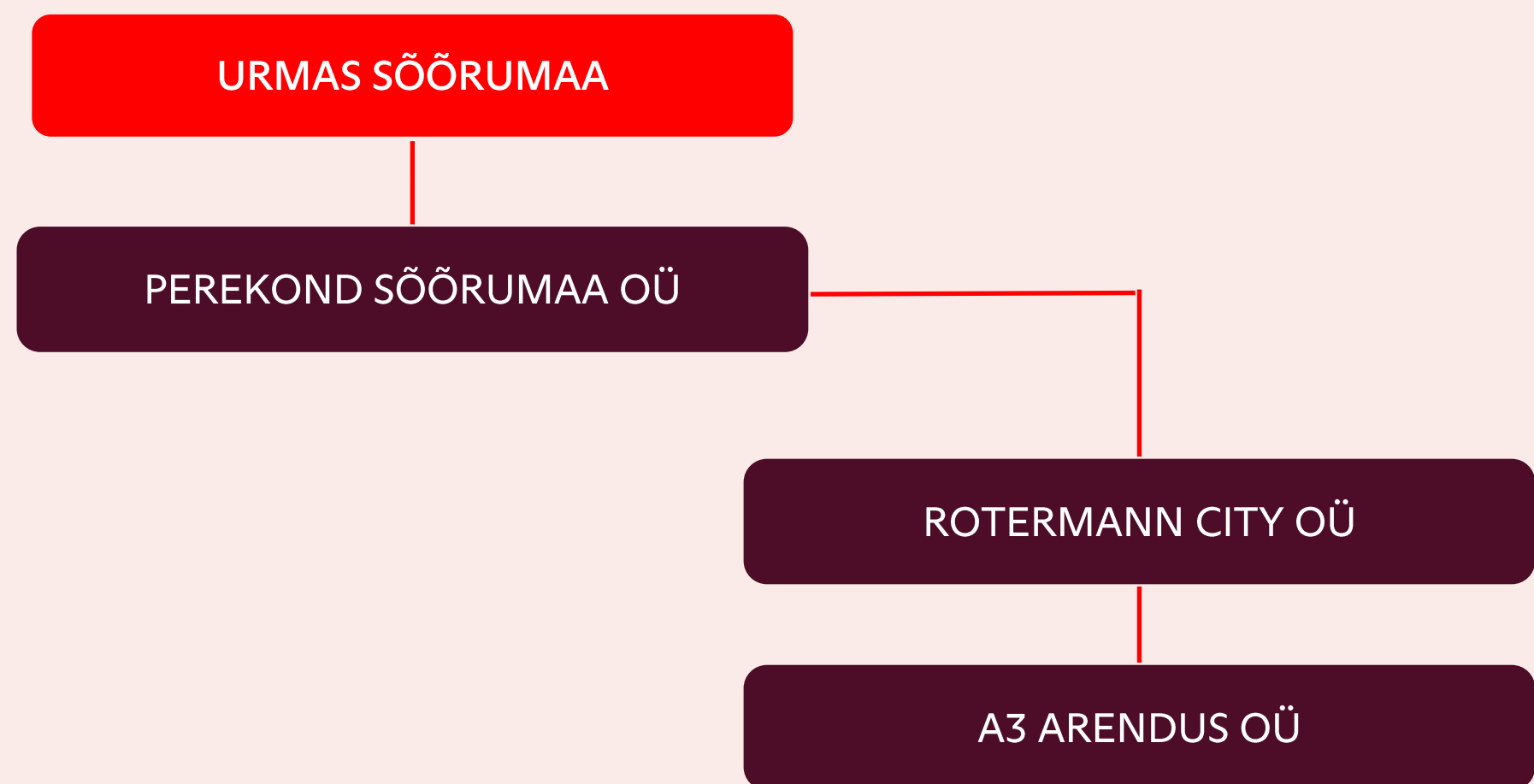
# Rotermann City tutvustus

Rotermann City OÜ-le kuuluvad Rotermanni kvartalis paiknevad büroo- ja äripinnad (vt kaart). Rotermanni kvartal on Tallinna südalinnas asuv silmapaistev multifunktsionaalne linnakeskkond, mis ühendab ajaloolise arhitektuuripärandi kaasaegse äri- ja linnaruumikontseptsiooniga.

Rotermanni City OÜ varahaldusega tegeleb US Real Estate OÜ – enam kui 20-aastase kogemusega kinnisvaraarenduse ja varahalduse ettevõtte. US Real Estate keskendub kestlike, ligipääsetavate ning inimkesksete linnakeskkondade loomisele, pakkudes samal ajal üürnikele, elanikele ja külastajatele kvaliteetset klienditeenindust.

Lisaks Rotermanni kvartalile haldab ja arendab US Real Estate Tallinna kesklinnas mitmeid silmapaistvaid kinnisvaraprojekte, sealhulgas Artius, Talsinki, La Marina, Grand Avenue ja Patarei Merekindlus, mis kujundavad Tallinna südalinna ja sadamaala ühtseks, rahvusvahelise mõõtmega linnaruumiks.

## ROTERMANN CITY OMANDISTRUKTUUR



KAART – ROTERMANN CITY VARADE PAIKNEMINE

- |   |   |    |                                   |
|---|---|----|-----------------------------------|
| 1 | Roseni tn. 7 Tallinn                        | 6  | Rotermanni tn. 8 Tallinn          |
| 2 | Roseni tn. 8 Tallinn                        | 7  | Rotermanni tn. 10 Tallinn         |
| 3 | Rotermanni tn. 2 Tallinn                    | 8  | Rotermanni tn. 12 Tallinn         |
| 4 | Rotermanni tn. 5,7/ Roseni tn 10,12 Tallinn | 9  | Rotermanni tn. 14 Tallinn         |
| 5 | Rotermanni tn. 6 Tallinn                    | 10 | Rotermanni tn. 18 Tallinn         |
|   |   | 11 | Ahtri tn. 6 Tallinn (Golden Gate) |

KRUIISITERMINAL

REISISADAM

VANASADAMA JAHISADAM

CBD

VANALINN

ROTERMANNI KVARTAL



# Rotermanni ainulaadne asukoht tagab sujuva ühenduse Tallinna tähtsamate linnaosadega

Strateegilise asukohaga Rotermanni kvartal asetseb Tallinna südames ajaloolise vanalinna, kesklinna ärikvartali ja reisisadama vahel. Kvartalit iseloomustavad suurepärased ühendused, kõrge jalakäijate liiklus ning vahetu ligipääs olulistele äri-, kaubandus- ja transpordisõlmedele.

Lähedus Euroopa seitsme suurima reisijate arvuga sadama hulka kuuluvale Tallinna Sadamale toetab aastaringset küllastajate voogu ning tugevdab piirkonna positsiooni Tallinna juhtiva multifunktsionaalse linnakeskkonnana.

Kaasaegse linnatariistu ja ajaloolise arhitektuuri sümbioos loob kõrgekvaliteedilise ja atraktiivse keskkonna ettevõtetele, elanikele ja küllastajatele.

- Viru Keskus – 3 min
- Vanalinn (Viru väravad) – 7 min
- Tallinna sadam (D-terminal) – 10 min
- Vabaduse väljak – 15 min
- Bussijaam – 20 min
- Balti Jaam – 20 min



# Rotermanni kvartali ajalugu ulatub 19. sajandi algusse

Rotermanni kvartali ajalugu ulatub 19. sajandi algusse, mil Christian Abraham Rotermann asutas Tallinnas oma kaubandusettevõtte.

Piirkonnast sai oluline tööstuskeskus, kus asusid veskid, teraviljahoidlad, tehased ja laod, mis kõik toetasid linna kasvavat kaubandustegevust. Selle ajaloolised hooned peegeldavad Tallinna ümberkujunemist keskaegsest kaubanduslinnast kaasaegseks tööstuslinnaks.

Suurem osa tööstustegevusest häabus pärast Eesti iseseisvuse taastamist. Paljud hooned erastati ning 1990ndatel oli piirkond suures osas kasutuseeta ja pooltühi. 2000ndate alguseks oli sellest saanud lagunev tööstuspiirkond otse linna südames.

Urmas Sõorumaa eestvedamisel on Rotermanni kvartal läbinud ulatusliku ja pikaajalise uuendusprotsessi. Sellest on saanud üks Tallinna isikupärasemaid linnapiirkondi, kus restaureeritud ajaloolised hooned, nüüdisaegne arhitektuur, bürood, kauplused, restoranid, elamud ja avalikud ruumid on lõimitud hoolikalt kvaliteetsesse linnakeskkonda keset Tallinna.

**Rotermann**



Eesti juhtivas arhitektuuriajakirjas Maja avaldati Rotermanni kvartali kohta 2022. aasta kevadel järgmine kirjeldus:

**„Rotermanni kvartal paistab silma rekonstrueeritud endiste tööstushoonete ja uute ehitiste mitmekesisuse poolest. Ilmselt ei leidu kogu Eestis teist sama rohkete preemiatega pärjatud kvartalit.“**



# Omanik, kes andis kvartalile uue hingamise

Rotermann City OÜ tegelik kasusaaja Urmas Sõõrumaa on tuntud Eesti ettevõtja ja avaliku elu tegelane. Tema saavutused ja tegemised hõlmavad nii sporti, ettevõtlust, juhtimist kui ka muud.

Rotermanni kvartali taga on alati olnud midagi enam kui soov arendada kinnisvara. Eesmärk oli vormida linnakeskkond, kus Tallinna ajalugu ja tulevik saaksid harmooniliselt koos eksisteerida.

Koht, kus piirkonna tööstuspärand kohtub moodsa arhitektuuri, rahvusvahelise kvaliteedi ja nüüdisaegse linnarütmiga.

**Täna kehastab Rotermann ideed: „The Bold Town of Tallinn.“**  
**See on dünaamiline linnaruum, mis ühendab ajaloolise iseloomu tulevikku vaatava linnakultuuriga.**  
**Rotermann esindab veendumust, et linnad peaksid olema loodud inimeste jaoks – avatud, jalgsi läbitavad, ühendatud ning täis saginat ja melu kogu päeva vältel.**



## Praegused positsioonid

U.S. Invest AS / asutaja, ainuaktsionär ja nõukogu esimees (1999. aastast)

Rotermann City OÜ, Forus Group OÜ ja US Real Estate OÜ / juhatuse esimees

Sihtasutus US Tenniseakadeemia / nõukogu liige

Sihtasutus Dharma / nõukogu liige

## Riiklikud tunnustused

29.11.1993 – Eesti Vabariigi Kaitseministeeriumi kuldmedal teenete eest turvaldtkonna loomisel

02.02.2005 – Valgetähe III klassi teenetemärk

# Visiooni taga seisab tugev meeskond

## Meie missioon:

- Panustada rohelse ja ligipääsetava linnaruumi kujundamisse
- Luua inimsõbralik linnakeskkond
- Hoida keskkonda ja säilitada ajaloolisi ehitisi
- Luua uus terviklik elu- ja ärikeskkond
- Pakkuda ainulaadset kliendikogemust meie üürnikele, elanikele ja külalistele

## Nõukogu



**Urmas Sõõrumaa**

Tegelik kasusaaja ja nõukogu esimees



**Tõnis Sõõrumaa**

Nõukogu liige



**Martin Ühtegi**

Nõukogu liige

## Juhatus



**Kaarel Loigu**

Juhatusesimees

30+ aastat kogemust panganduses ja kinnisvarasektoris



**Anneli Jakobi**

Juhatuseliige

25+ aastat kogemust finantsvaldkonnas



**Kristo Kokk**

Juhatuseliige

20+ aastat kogemust panganduses, müügivaldkonnas ja kinnisvarasektoris

# Terviklik linnakeskkond, mis põhineb tugevatel ESG põhimõtetel

Pikaajalise ESG-i väärtuse loomine läbi inimkeskse linnauuenduse



## 1 Kestlik segakasutusega linnakvartal

Tervikliku elu- ja töökeskkonna arendamine. Keskond, mis on ülejäänud linnaga hästi ühendatud ning loob pikaajalist esteetilist, funktsionaalset ja sotsiaalset väärtust.



## 2 Sertifitseerimise ja energiatõhususe tegevuskava

Olemasolevaid ja tulevaseid hooneid sertifitseeritakse järk-järgult, lähtudes kestlikkuse ja energiatõhususe eesmärkidest. Kõik uued hooned projekteeritakse vastavalt A-energiaklassi standarditele ning paralleelselt kaardistatakse võimalusi olemasolevate hoonete energiatõhususe täiendavaks parandamiseks.



## 3 Vähesse autoliiklusega keskkonnahoidlik liikuvuskeskkond

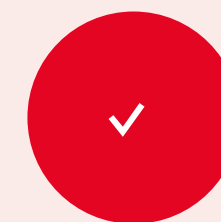
Autovaba kvartal, mis seab esikohale jalgsi ja rattaga liikumise. Rohelised alad, läbimõeldud istutusala ning parem ruumi- ja õhukvaliteet loovad inimsõbralikuma linnakeskkonna.

ESG-saavutused, elluviidud parandused ja edusammud varade tasandil



### LEED Platinum sertifikaadiga Golden Gate

2025. aastal valminud Ahtri 6 büroohoone sai 2025. aasta detsembris LEED Platinum sertifikaadi.



### Keskkonnasõbralik liikumine

Vähesaastava liikuvuse toetamiseks on kvartaliselt rajatud jalgrattaparklad ja elektrijalgratate laadimisjaamad.



### Energiasäästlikud hoonesüsteemid

Päikesenergia- ja soojustagastussüsteem vähendavad Golden Gate'is energiatarbimist.



### Tööstusalade taaskasutamine

Rotermanni kvartal on endine tööstuspiirkond, mis on ümber kujundatud kaasaegseks linnaruumiks.



Rotermann

Panus ÜRO kestliku arengu eesmärki 11: kestlikud linnad ja kogukonnad.



Vähene autoliiklus tänu kõnniteedele, rattataristule ja elektrijalgratate laadimisvõimalustele, et igaühel oleks parem juurdepääs kestlikule transpordile (eesmärk 11.2)



Kompaktse ja segakasutusega linnauuenduse soodustamine ning olemasoleva linnataristu tõhus kasutamine (eesmärk 11.3)



Sertifitseeritud hooned, energiatõhusus ja endiste tööstusalade kasutuselevõtt, pöörates tähelepanu õhukvaliteedile ning olme- ja muude jäätmete käitlemisele (eesmärk 11.6)



Avalik ruum, haljasalad ja kaasav linnakeskkond (eesmärk 11.7)

# Rotermann City jätk

Järgmises etapis laieneb Rotermann mere poole Talsinki kvartalsisse. Talsinki kvartal on strateegilise asukohaga suuremahuline multifunktsionaalne arendusprojekt Tallinna südames, Sadama ja Rotermanni kvartali vahel. Projektiga luuakse moodne ja kestlik mereäärne linnakeskkond, kus on kontori- ja kaubanduspinnad, eluruumid, majutusasutused ja heaoluteenused.

Talsinki kvartali arendusprojekt koosneb kolmest eraldi osast (eraldi osäühingud). Arenduse esimeses etapis valmib Ahtri tn 3 asuv hoone (kaardil märgitud). Ahtri tn.3 kinnistu kuulub Rotermann City OÜ tütarettevõttele A3 Arendus OÜ.

## Ahtri tn 3 arendusprojekti põhiparameetrid

**Projekt:** Ahtri 3 büroo- ja ärihoone

**Maapealne suletud brutopind:** 17 300 m<sup>2</sup>

**Üüritav netopind:** 15 000 m<sup>2</sup>

**Kasutusotstarve:** A-klassi büroo- ja ärihoone

**Investeeringu maht:** 50+ miljonit eurot

**Rahastamine:** Arendamiseks laenuleping on sõlmitud

**Sertifikaadid:** Eesmärk saavutada LEED Platinum sertifikaat

**Ankurrentnik:** SEB Pank

**Arendaja:** US Real Estate OÜ

**Omandistruktuur:** A3 Arendus OÜ, Rotermann City OÜ tütarettevõtte

**Eeldatav valmimisaeg:** 2028. aasta teises pooles

**Rotermann**



Ettevõtte ülevaade	7-14
Rotermann City portfelli ülevaade	16-20
Finantsteave	22-24
Võlakirja tingimused ja riskitegurid	26-27

# Tugev üürnike struktuur ja etteprognoositavad üüritulud

## 47 500 m<sup>2</sup>

Üüritavat pinda  
(05.2026)

## 4,07 aastat

Kaalutud keskmine  
üürilepingute pikkus  
(05.2026)

## 4,8%

Vakantsusmäär  
seisuga 05.2026

## 160+

Üürniku (05.2026)

## 3 500+

Üürnike töötajate arv

## 19,6%

Üürnikest on kvartalis  
olnud 10.aastat

**KOGUKOND:** Rotermannist on kujunenud väljakujunenud multifunktsionaalne linnakvartal, kus külastajad, üürnikud, bürood ja elanikud loovad aastaringse külastajavoo ning toetavad stabiilseid rahavooge. Kvartalis elab üle 700 elaniku ning piirkond on igapäevaseks töökeskkonnaks enam kui 3 500 inimesele.

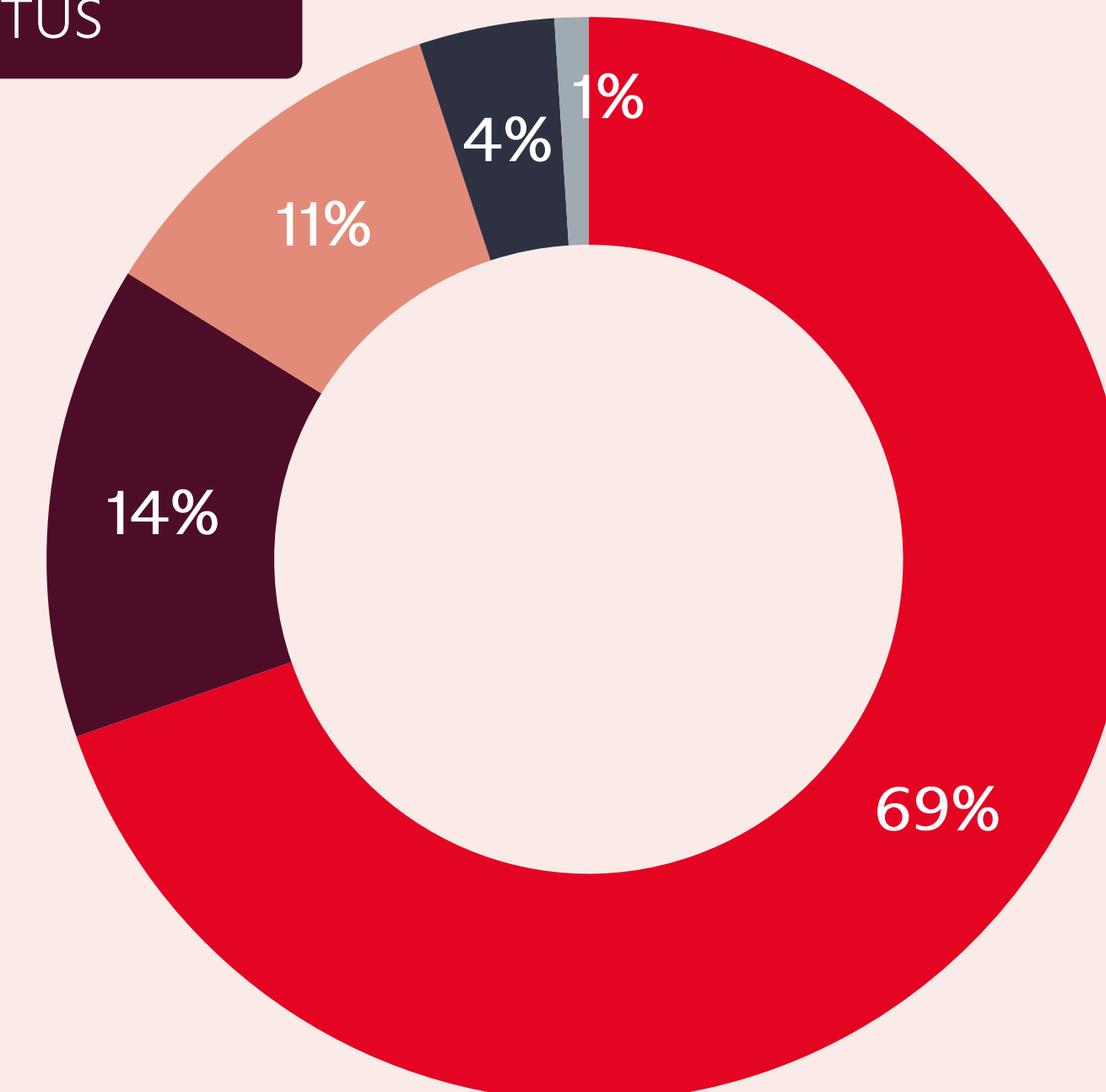
**HAJUTATUD PORFELL:** rahavoo portfelli on hästi hajutatud. Kvartalis on kokku üle 160 üürniku. Suurim üürnik moodustab vaid 6% kogu üüritulust ning 10 suurimat üürnikku moodustavad kokku vaid 33% üüritulust.

**STABIILNE ÜÜRITULU:** portfelli üürilepingute kaalutud keskmine üüriperiood on 4,07 aastat, mis tagab stabiilse sissetuleku ka tulevikus. Kuigi keskmine üüriperiood on suhteliselt lühike, jäävad paljud üürnikud kvartalisse märksa pikemaks ajaks 19,6% neist on siin olnud 10 aastat.

Rotermanni kvartalis asuvad hoolikalt valitud IT-, õigus-, moe-, elustiili- ja heaoluga tegelevad ettevõtted, sealhulgas 100+ bürood, 23+ restorani ja kohvikut (sealhulgas kolm Michelin Guide'i restorani), 12+ moe- ja disainipoodi, 10+ jaekauplust ning 8+ ilu-, tervise- ja sporditeenuste pakkujat.

## ÜÜRITAVA PINNA JAOTUS

- Bürood
- Kaubanduspinnad
- Restoranid / kohvikud
- Meelelahutus
- Teeninduspinnad



# Büroopindade segment

Bürooportelli toetab tugev üürnike nõudlus, mida soodustavad Tallinna südalinna strateegiline asukoht, lähedus Euroopa seitsme suurima reisijate arvuga sadama hulka kuuluvale Tallinna Sadamale, multifunktsionaalne linnakeskkond ning A-klassi büroopindade portfell.

Siin põimuvad taastatud ajaloolised hooned, nüüdisaegne arhitektuur ja kvaliteetne avalik ruum. Kontorid, restoranid, kauplused, hotellid ja vaba aja veetmise võimalused moodustavad koos sidusa linnakeskkonna. Tulemuseks on atraktiivne ärikeskkond, mis aitab üürnikke hoida, parandab ettevõtete nähtavust ja toetab pikaajalist väärtusloomet.

**32 781 m<sup>2</sup>**

Üüritavat büroopinda  
(05.2026)

**3,68 aastat**

Kaalutud keskmine  
üürilepingute pikkus (05.2026)

**69%**

Kogu üüritavast  
pinnast (05.2026)

Meie kontoripindu üürivad:

**RASK.**

**SORAINEN**

 **Wallester**

*Bally's*  
INTERACTIVE

evecon

**BMLG**

**Rotermann**



Golden Gate LEED Platinum sertifikaadiga hoone

# Kaubanduse-, restorani- ja teeninduse segment

Rotermanni kvartali kaubandus-, toitlustus- ja teeninduspindade portfelli toetavad Tallinna südalinna strateegiline asukoht, tugev jalakäijate voog ning väljakujunenud positsioon multifunktsionaalse linnakeskkonnana.

Kvartal koondab mitmekesise valiku restorane, kohvikuid, moebrände, elustiilikontseptsioone ja rahvusvahelisi kaubamärke, mis toetavad aastaringset küllastajate voogu ning tugevat nõudlust äripindade vastu. Tuntud operaatorid nagu R14, RØST Bakery, Flamm, Kalve Coffee, LaBocca, Fume ja Nomadé täiendavad rahvusvaheliselt tuntud brände nagu COS, Bershka, Pull&Bear ja Stradivarius, tugevdades kvartali positsiooni ning pikaajalist kaubanduslikku atraktiivsust.

Meie üürnikud:

**COS**

☪ STRADIVARIUS

**R14**

**KALVE**  
COFFEE ROASTERS

Bershka

**PULL&BEAR**

GOBI



**14 672 m<sup>2</sup>**

Kaubanduse-, restoranide, teeninduspinnad (05.2026)

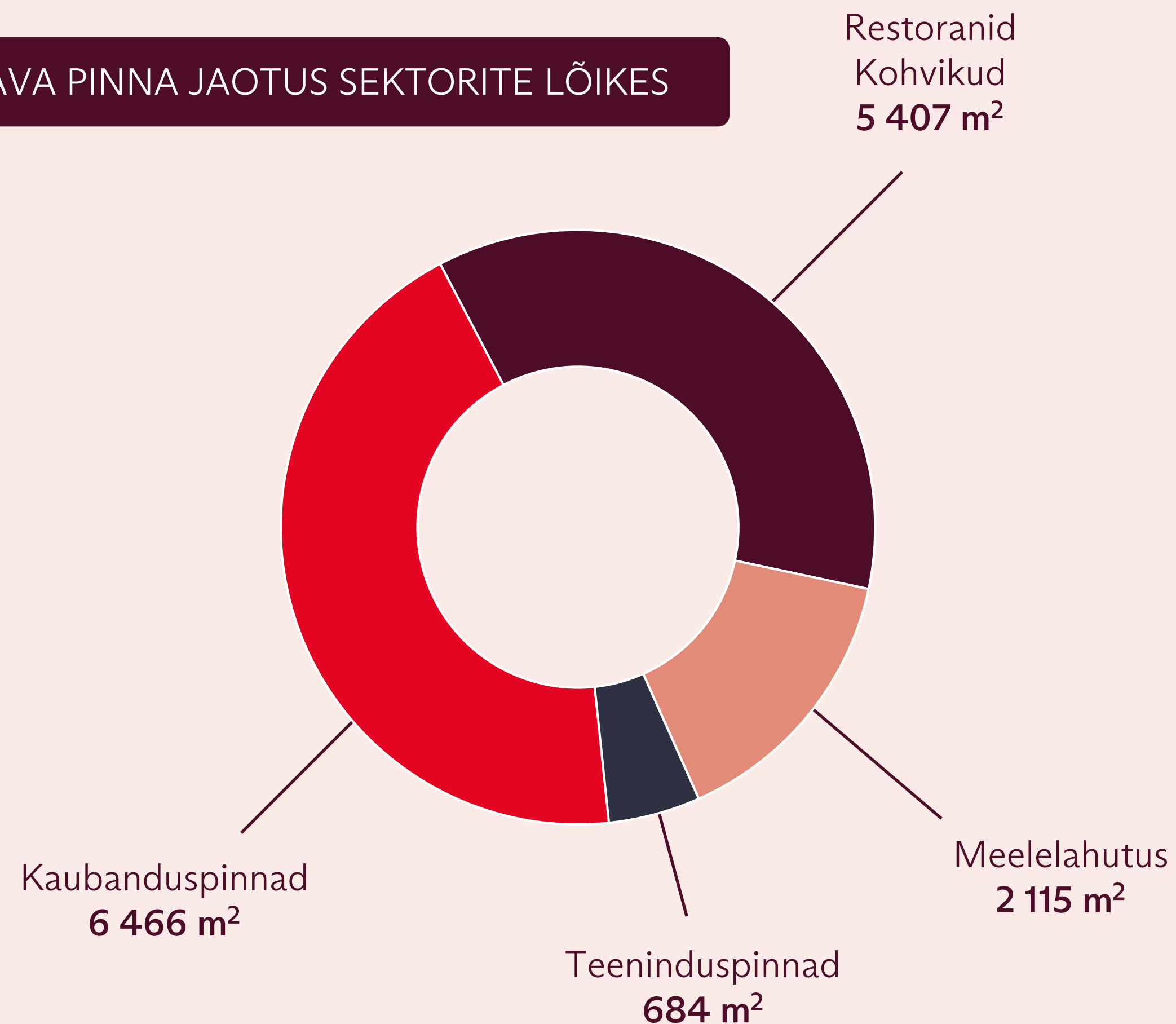
**31%**

Kogu üürtavast pinnast (05.2026)

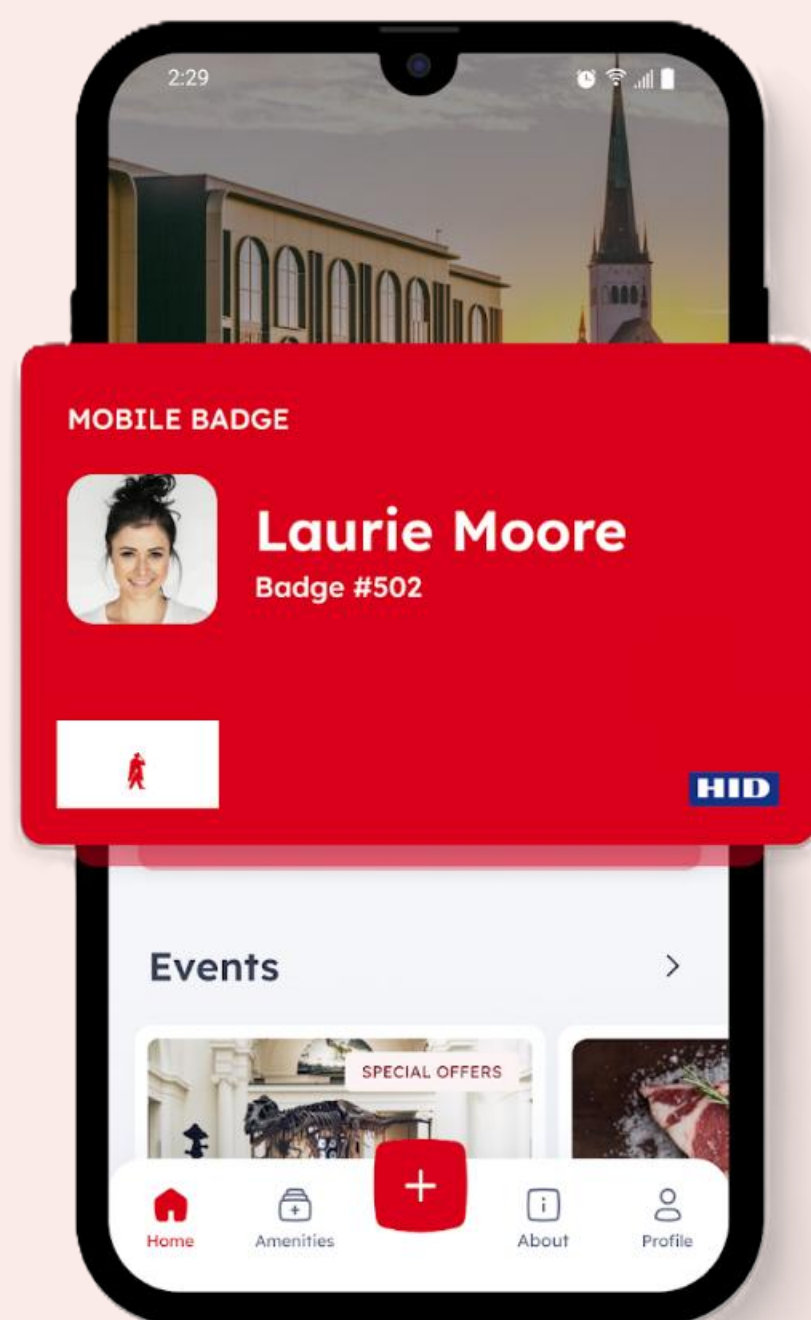
**4,86 a**

Kaalutud keskmine üürilepingute pikkus (05.2026)

## ÜÜRITAVA PINNA JAOTUS SEKTORITE LÕIKES



# Elav linnakogukond Tallinna südames



**Rotermanni Talks.** Regulaarsed kokusaamised teabe jagamiseks ja kontaktide loomiseks üürnike, ettevõtjate, loovisikute ja laiema kogukonna vahel.



**Rotermann. The Bold Town of Tallinn.** Üürnikele ja kogukonnale mõeldud platvorm, mis pakub piirkonnas kohalikke soodustusi, eripakkumisi ja hoolikalt valitud teenuseid.

**Rotermann**



**Kogukonna üritused.** Hooajalised ja kogukonnale suunatud üritused, nagu jalgpalli maailmameistrivõistluste ülekanded, Hiina uusaasta tähistamine, jõuluturu üritused, suveraamatukogu ja muud avalikud kogunemised.



**Kogukonna kohtumiskohad.** Palmigalerii ehk siseruumides asuv roheline puhkeala, ühistööruumid ja Infinity Space loovad tänapäevaseid töoharjumusi toetava keskkonna ning pakuvad lisavõimalusi suhtlemiseks ja koostööks.

# Tagasiside Rotermanni üürnike kogukonnalt



Minu ja Fume'i restorani jaoks on Rotermann ideaalne asukoht, kus kohtuvad kvaliteetne linnakultuur, võimas energia ning maitset ja elamusi hindavad inimesed. Meie jaoks on kõige olulisem just sinne unikaalne atmosfäär ja elav keskkond, mis inspireerib nii meie meeskonda kui ka külalisi.

**Tõnis Siigur,**  
Siigur Restaurant Collectioni peakokk ja omanik  
**Rotermann**



Ma olen alati unistanud lillepoe avamisest erilises kohas. Kui ma esimest korda Rotermanni tulin, võlus mind kohe selle arhitektuur ja ma teadsin, et tahan oma lillepoe avada just sellel aadressil, kus see praegu asub. See on ideaalne asukoht – ilusad hooned, suurepärase vaated ja tõeliselt ainulaadne atmosfäär. See on lihtsalt imeline

**Peter Boeijkens,**  
FleuR Royale by Peter Boeijkensi asutaja



Rotermanni suurim väärtus on ühtne visioon: siin pakutakse mitmesuguseid teenuseid, mille valik on aja jooksul kogu aeg laienenud, ning kõiki neid ühendab kvaliteetne ja läbimõeldud linnakeskkond. Kvartali üks suuremaid tugevusi on kindlasti visioonipõhisus, sest arendajad teavad täpselt, millist keskkonda nad soovivad luua, ning suudavad seda järjekindlalt ja järeleandmisi tegemata ellu viia.

**Ramon Rask,**  
Advokaadibüroo RASK asutaja ja partner

Ettevõtte ülevaade	7-14
Rotermann City portfelli ülevaade	16-20
Finantsteave	22-24
Võlakirja tingimused ja riskitegurid	26-27

# Olulisemad finantsnäitajad

	2024 tegelik	2025 tegelik	2026 Q1 tegelik (auditeerimata)	2026 prognoos (auditeerimata)
Müügitulu, mln eurot	7.87	9.26	2.91	11.90
EBITDA, mln eurot	6.69	7.02	2.31	9.70
Aruandeaasta kasum (-kahjum), mln eurot	5.38	-0.61	1.04	4.41
Kasum enne amortisatsiooni, muid äritulusid ja -kulusid, mln eurot	3.21	3.12	1.04	4.42

## Müügitulu ülevaade:

- Aastatel 2024–2025 on tulude kasvu peamiselt toetanud indekseerimine ja 2025. aastal valminud Ahtri tn. 6 (Golden Gate) hoone valmimine ja üüriportfelli kasv, vabade pindade välja üürimine ning uute üürnike üürimaksete algus.
- Ahtri tn. 6 (Golden Gate) ehitus valmis 2025. aasta suvel. 2026. aasta I kvartali lõpuks oli hoone täielikult välja üüritud.
- Enamik üürilepinguid sisaldab iga-aastast Eesti tarbijahinnaindeksiga (THI) seotud indekseerimist, millel on tavapäraselt 2% alumine piir ja 5% ülempiir, tagades prognoositava üüritulu kasvu.

## Projekti kasumlikkuse ülevaade:

- 2025. majandusaasta aruandes kajastatud kahjum oli 608,1 tuhat eurot, tulemus sisaldas mitterahalist kinnisvara väärtuse allahindlust summas 3,7 miljonit eurot. Kasum enne kinnisvara investeeringute ümberhindlusi ja kulumit oli 3,1 miljonit eurot.
- 2024. aasta tulemust mõjutas kinnisvara väärtuse positiivne ümberhindlus summas 2,2 miljonit eurot.

# Olulisemad finantsnäitajad

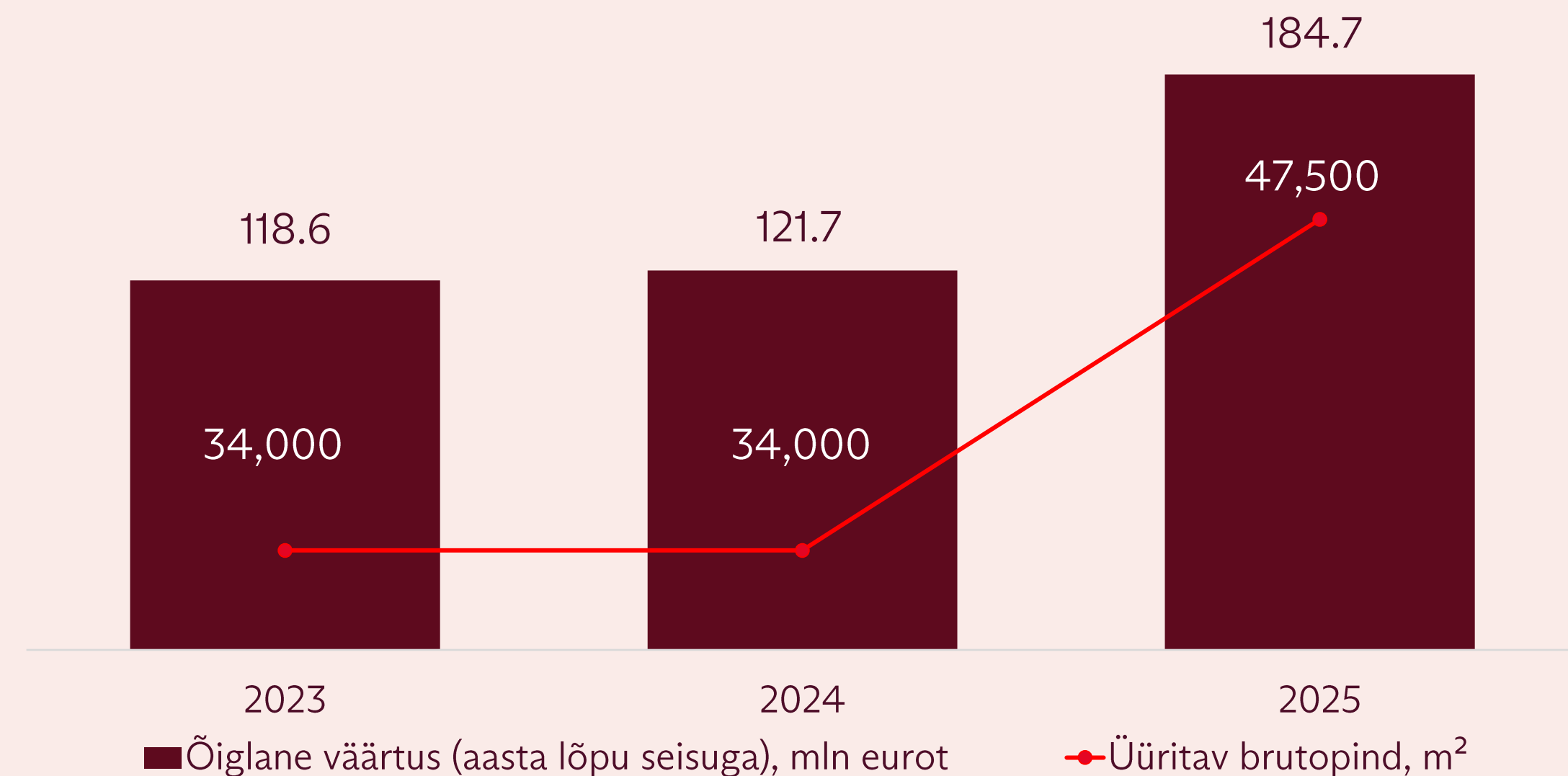
## Portfelli väärtuse muutus aastate jooksul

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse õiglasel väärtuses sõltumatute välise ekspertide poolt, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, mis põhineb tulevastel rahavoogude prognoosidel.

Enamiku varadest on hinnanud rahvusvaheliselt tunnustatud ettevõtte Newsec Advisors EE OÜ, Ahtri 6 (Golden Gate) hoone hindamist viis läbi 1Partner Advisory OÜ.

Hindamine eeldab mõõdukat üüri kasvu (0–3,1% aastas), vakantsust vahemikus 3–10%, turutootlust 6,2–6,25% ning diskontomäärasid 8,2–8,22%.

2025. aastal lisas Golden Gate'i valmimine portfelli 13 400 m<sup>2</sup> üüritavat pinda ja toetas portfelli kasvu.

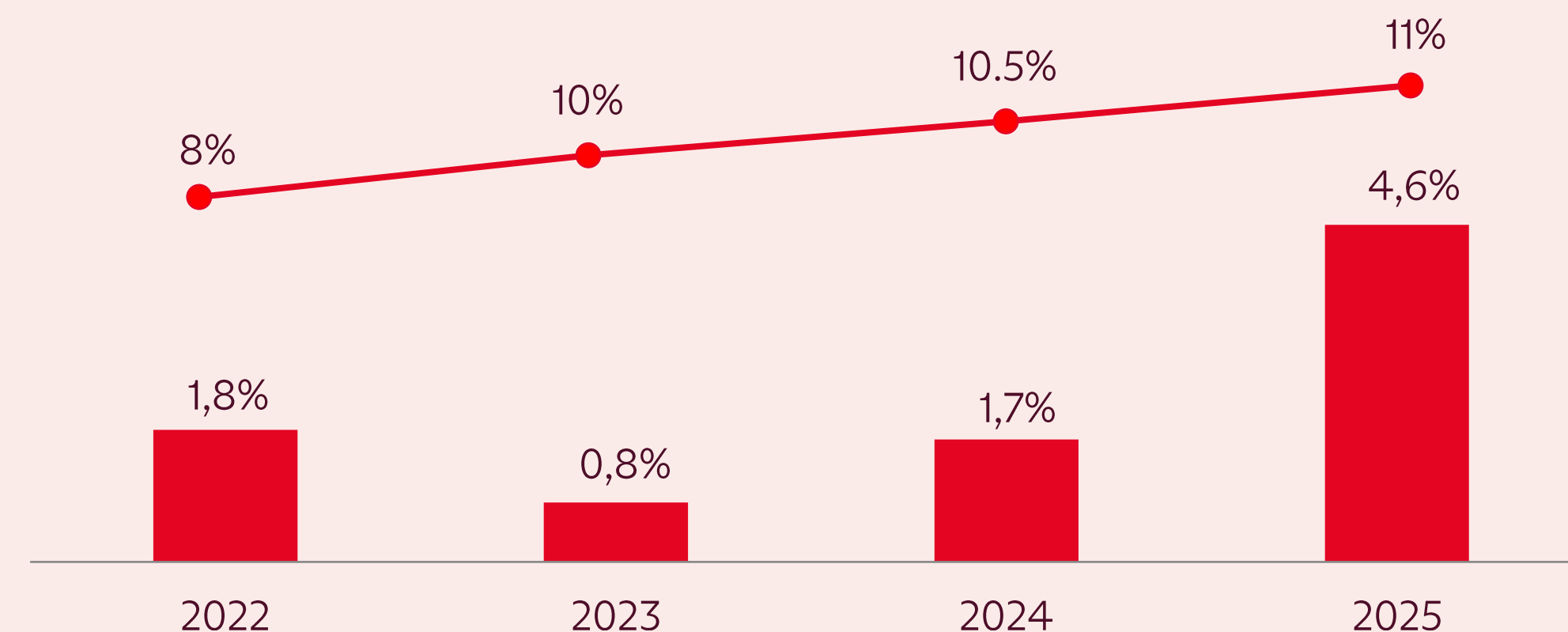


Rotermann

# 2,2%

 nelja aasta keskmine vakantsusmäär<sup>1</sup>

Tallinna büroopindade turu keskmine vakantsus<sup>2</sup>



2025: Golden Gate'i (Ahtri 6) valmimine suurendas üüritavat pinda ning üürnike ümberpaiknemine mõjutas ajutiselt vakantsust

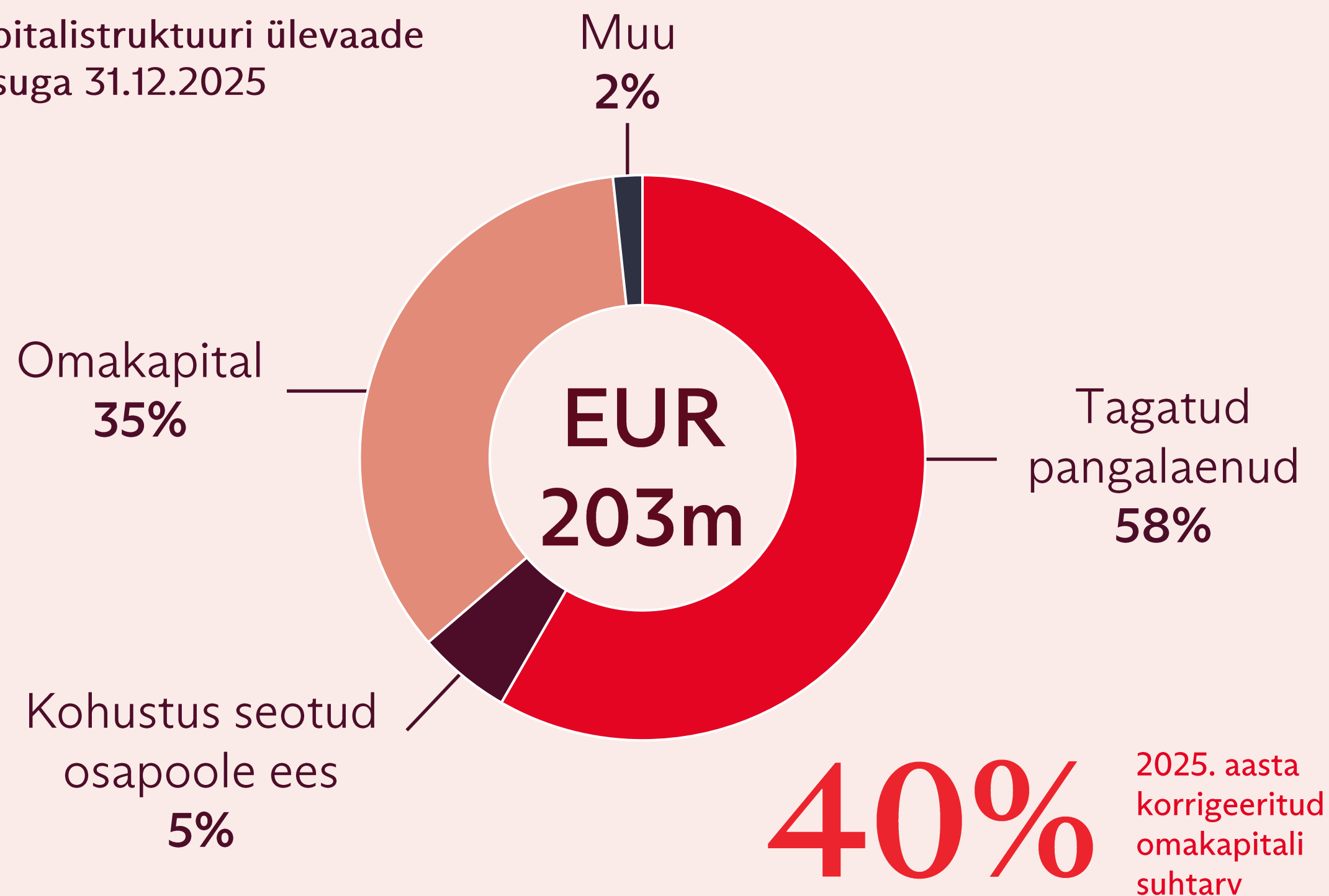
- Aastatel 2022–2025 on olnud kinnisvara täituvus väga hea, seda kinnitab portfelli nelja aasta keskmine vakantsus 2,2%. Madal vakantsus peegeldab stabiilset üürnike nõudlust, tõhusat üüritegevust ning kinnisvara stabiilset rahavoogu.
- 2025. aastal suurendas uue Golden Gate'i (Ahtri 6) hoone valmimine portfelli kogupindalat ja ajutiselt olemasolevate üürnike ümberpaiknemine uude hoonesse, tekitas vakantsuse kasvu. Vakantsuse ajutise kasv kajastab portfelli laienemist kui ka sisemist üürnike liikumist, mitte nõudluse vähenemist.
- 2026. aasta mai seisuga on portfelli vakantsusmäär 4.8% koos Golden Gate hoone mahuga.

<sup>1</sup> Ei hõlma Golden Gate'i hoone (Ahtri tn 6) mahtu, mis valmis 2025. aasta II kvartalis.

<sup>3</sup> Allikas: Colliers

# Kapitali struktuur

Kapitalstruktuuri ülevaade  
seisuga 31.12.2025

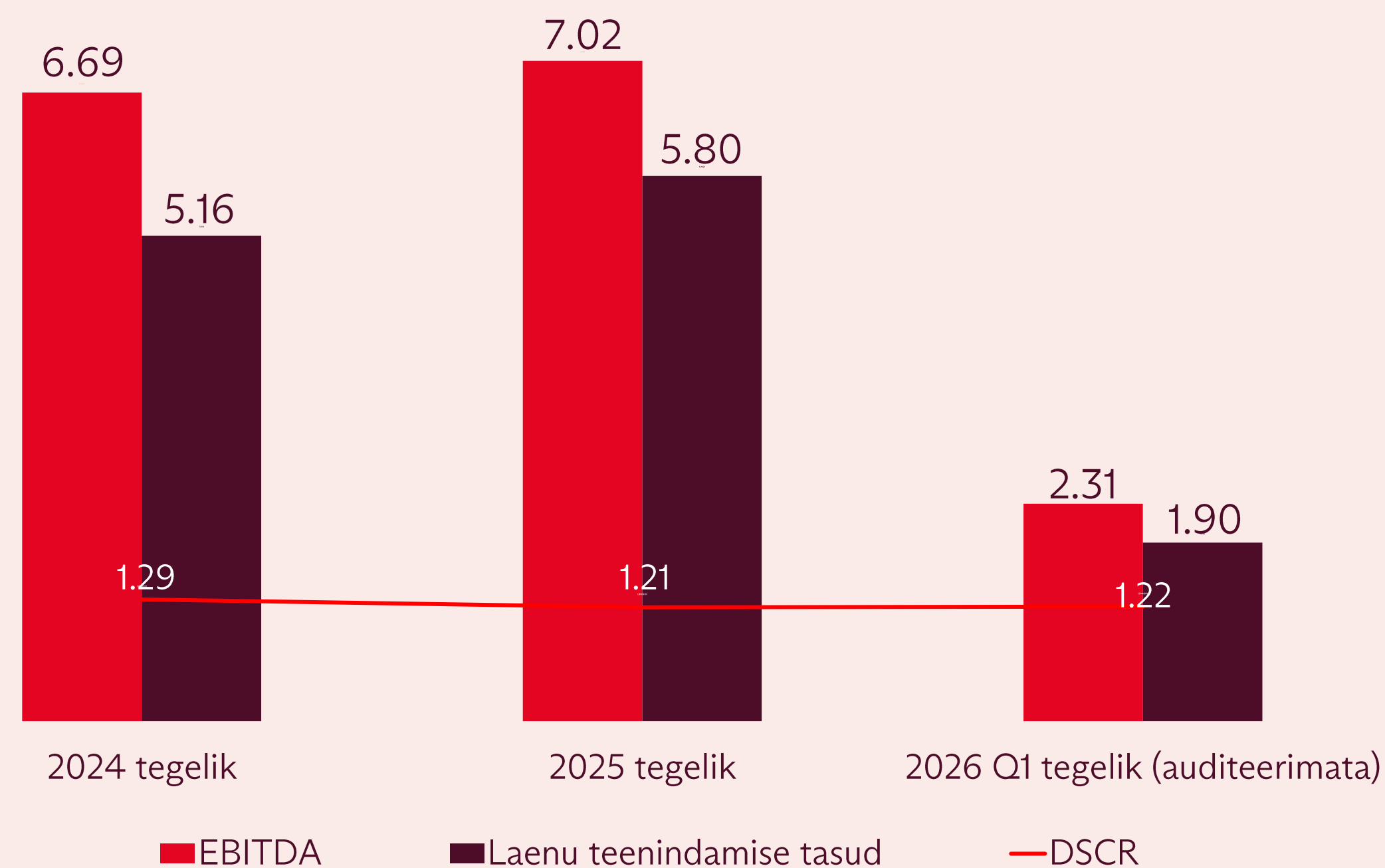


## Võlakirjaemissiooni mõju kapitalstruktuurile

Pärast Rotermann City OÜ võlakirjade emiteerimist asendatakse olemasolev seotud osapoole kohustus kuni 8 miljoni euro ulatuses võlakirjadega. Ülejäänud osa seotud osapoole kohustusest allutatakse pangalaenudele ja tagamata võlakirjadele.

Seotud osapoolte kohustused tähendavad U.S. Invest Aktiaseltsi võlakohustust, mis tuleneb Emitendi tütarettevõtte A3 Arendus OÜ osade edasi lükatud ostuhinnast.

## Laenu teenindamise tasud ja laenu teenindamise kattekordaja (DSCR)



**DSCR kommentaar:** 2025. aasta suvel lisandus portfelli Ahtri 6 (Golden Gate) hoone, mis ei olnud veel täielikult üürilepingutega kaetud. 2026. aasta I kvartali lõpuks oli hoone saavutanud 100% täituvuse.

Ettevõtte ülevaade	7-14
Rotermann City portfelli ülevaade	16-20
Finantsteave	22-24
Võlakirja tingimused ja riskitegurid	26-27

---

# Rotermann City võlakirjade tingimuste ülevaade

Emitent	Rotermann City OÜ
Võlakirjade liik	Tagamata fikseeritud intressiga võlakirjad
ISIN	EE0000004364
Pakkumise tüüp	Avalik pakkumine jaeinvestoritele Eestis, Lätis ja Leedus ning institutsionaalsetele investoritele Euroopa majanduspiirkonnas
Emissiooni maht	Kuni 6 000 000 eurot (võimalusega suurendada kuni 8 000 000 euroni)
Võlakirja nominaalhind ja minimaalne investering	1 000 eurot
Väärtuspäev	12.06.2026
Lunastustähtaeg	12.12.2029
Ennetähtaegne lunastamine (emitendi õigus)	12 kuud enne lunastustähtaega 100% nominaalhind pluss kogunenud ja tasumata intressid
Intressimäär	7.75% aastas
Intressimaksed	Kvartaalsed (12. september, 12. detsember, 12. märts, 12. juuni)
Kapitali kasutamine	Võlakohustuse tagasimaksmine U.S. Invest Aktsiaseltsile, mis tuleneb Emitendi tütarettevõtte A3 Arendus OÜ osade edasi lükatud ostuhinnast.
Reguleeriv õigus ja dokumentatsioon	Eesti õigus; pakkumine viiakse läbi teabedokumendi alusel vastavalt prospektimääruse erandile Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2017/1129 artikli 1 lõike 3 kohaselt (prospekti koostamine ei ole nõutav).
Emissiooni korraldaja	AS LHV Pank
Õigusnõustaja	Advokaadibüroo Sorainen OÜ
Märkimisperiood	26. mai 2026 kell 10.00 kuni 5. juuni 2026 kell 15.30
Kauplemisele võtmine	Nasdaq First North Tallinn; eeldatav esimene kauplemispäev 15. juuni 2026

**Rotermann**

Võlakirjade kovenandid	Nõutav tase	Tegelik tase (auditeerimata, 31.03.2026 seisuga)
Korrigeeritud omakapitali osakaal	≥ 30%	41%
DSCR	≥ 1.20x	1.22x
Likviidsus	≥ 1 intressi makset <sup>1</sup>	1.79 miljonit eurot <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 1 Intressi makse = vähemalt 116 250 eurot (EUR 6,000,000 x 7.75%, jagatud 4)

<sup>2</sup> Sularaha ja hoiuste summa seisuga 31.03.2026

# Valitud riskitegurid

## Rotermann City Teabedokumendist

### Ärikinnisvaraturu risk (vt teabedokumendi riskitegur 2.1)

Rotermann City tegevus on koondunud ärikinnisvara sektorisse Tallinna kesklinna piirkonnas. Seetõttu sõltub Emitendi tegevustulemus Tallinna kesklinna ja Rotermanni kvartali jätkuvast atraktiivsusest asukohana büroo-, kaubandus-, toitlustus-, meelelahutus- ja muude äripindade üürnikele. Ebasoodsad majandustingimused, väiksem tarbimisaktiivsus või piirkonna atraktiivsuse vähenemine võivad negatiivselt mõjutada üürnike nõudlust, täituvust, üüritulu ja üürilepingute pikendamist.

Negatiivsed muutused täituvuses, üürihindades või varade väärtuses võivad oluliselt mõjutada Emitendi finantsseisundit. Kinnisvaraturu tingimusi mõjutavad makromajanduslikud tegurid, mis jäävad Emitendi kontrolli alt välja, sealhulgas SKP kasv, tööhõive tase, intressimäärad ja geopoliitilised arengud. Samuti võivad negatiivselt mõjutada Emitendi kinnisvaraportfelli väärtust turu tootluse, investorite meelsuse ja rahastamistingimuste muutused.

### Üürnike kontsentratsioon ja krediidirisk (vt teabedokumendi riskitegur 2.2)

Emitendi portfelli on hästi hajutatud, hõlmates bürood (69%), kaubandust (14%), toitlustust (11%), meelelahutust ja muid pindu (6%). Ühegi üürniku osakaal kogu üüripinnast ei ületa 7%. Emitenti ohustavad ka hilinenud maksed, üürilepingute lõpetamised, mittepikendamised, üürnike maksejõuetus, vakantsi perioodid, edasiüürimise kulud ja risk, et ruume saab edasi üürida vaid madalamate üürihindadega. Sellest hoolimata võib oluliste ankurüürnike maksejõuetus või lahkumine negatiivselt mõjutada üüritulu ja täituvust. Emitent maandab krediidiriski mitmekesise üürnike portfelli säilitamisega, mis koosneb majanduslikult hästi toimivatest ettevõtetest. Üürnike maksevõime, täituvuse või üürilepingute pikendamise määrade oluline halvenemine võib negatiivselt mõjutada Emitendi rahavoogu, kinnisvara väärtust ja finantsseisundit.

**Oluline teave:** esitatud riskid on valikuline ülevaade riskidest. Täielik riskitegurite loetelu on toodud teabedokumendi 2. jaotises „Riskitegurid“ millega investorid peaksid tervikuna tutvuma.

### **Rotermann**

### Arendus- ja ehitusrisk tütarettevõtja tasandil (vt teabedokumendi riskitegur 2.3)

Rotermann City OÜ omandas 2025. aasta novembris 100% osaluse A3 Arendus OÜ-s, millele kuulub kinnistu aadressil Ahtri tn 3, Tallinn, mere ja Rotermanni kvartali vahetus läheduses. Kinnistule on kavandatud seitsmekorruseline büroohoone, mille valmimine on planeeritud 2028. aastal. Arendustegevusega kaasnevad ehituse-, lubade saamise- ja finantseerimise riskid. Valmimise viibimine või kulude ületamine tütarettevõtja tasandil võib avaldada ebasoodsat mõju Emitendi konsolideeritud finantsseisundile.

### Intressimäära-, refinantseerimise- ja likviidsuse riskid (vt teabedokumendi riskitegur 2.4)

Emitendi olemasolevad laenud on valdavalt seotud EURIBORiga. Baasintressimäärade mis tahes tõus võib kaasa tuua kõrgemad intressikulud. Suuremad intressikulud võivad vähendada võlteeninduseks vajalikku rahavoogu ning avaldada ebasoodsat mõju Emitendi kasumile, intresside kattekordajale ja võlteenindamise võimele. Üüritulu pikaajaline halvenemine, vakantsusmäärade tõus või ettenägematu kapitalivajadus võib avaldada ebasoodsat mõju Emitendi likviidsuspositsioonile. Lisaks võib Emitendi võime refinantseerida pangalaenu muutuda rangemate krediidingimuste, kõrgemate marginaalide, nõrgema turusentimendi, kinnisvaraväärtuste muutuste või laenuandjate vähenenud valmisoleku tõttu kinnisvarasektorile laenu anda kallimaks, piiratumaks või kättesaamatuks. Suutmatus refinantseerida mõistlikel tingimustel võib avaldada ebasoodsat mõju Emitendi tegevusele ja Investorite nõuete rahuldamisele.

The background features silhouettes of a man on the left, a dog in the center, and a woman on the right, all in a dark blue color. The man is wearing a long coat and holding a leash for the dog. The woman is also in a long coat and carrying a bag. The text is centered over this background.

# Rotermann. The Bold Town of Tallinn.