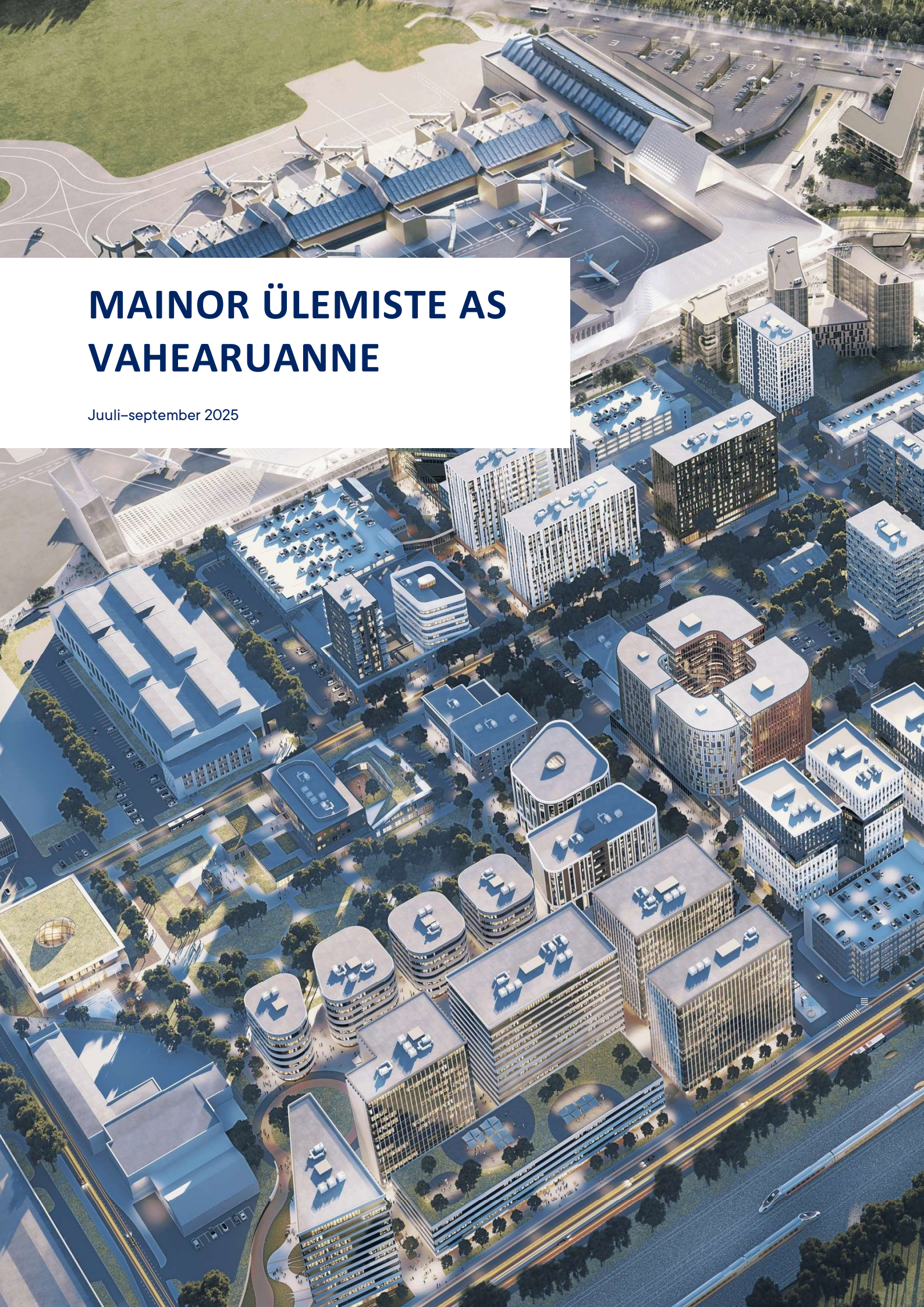




MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

Juuli–september 2025

2025. AASTA 3. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED

25. august 2025

Ülemiste City rajas varustuskindluse tagamiseks akusalvesti

Kodumaine energeetikaettevõtte Diotech paigaldas Eesti suurimasse ärilinnakusse Ülemiste City pilootprojektina akusalvesti, mille ülesandeks on ärilinnaku sisevõrgus muuta elektri kasutamine efektiivsemaks ja osaleda elektribörsil.

Akusalvestite abil tasakaalustatakse ja muudetakse elektri kasutamist sisevõrgus efektiivsemaks, samuti annab see võimaluse osaleda elektribörsil ja avaldab positiivset mõju varustuskindlusele. Lisaks hakkab akusalvesti osalema ka sagedusreservide turul.

Diotech paigaldas Ülemiste City ärilinnakusse 1MW võimsusega ja 2MWh mahutavusega akusalvesti, mille peamine eesmärk on välja selgitada akupargi potentsiaal ja aidata ärilinnakul jõuda järelaluseni, kuidas ning millistel tingimustel oleks mõistlik akuparki edaspidi energiaefektiivsuse tarvis laiendada.

Diotech tegutses lepingu alusel süsteemiintegraatorina ja andis kliendile üle n-ö võtmed kätte lahenduse. Ühtlasi vastutab Diotech edaspidi akusalvesti edasise korrektse toimimise eest.



3. september 2025

Mainor Ülemiste investeerib Ülemiste City terviselinnakusse 18 miljonit eurot

Mainor Ülemiste AS investeerib 18 miljonit eurot Ülemiste City kolmanda tervisemaja rajamisse. Uue seitsmekorruselise hoone lisandumine kasvatab terviseklatri pindala enam kui 27 000 ruutmeetri, kindlustades Ülemiste City positsiooni Baltikumi suurima erakapitalil põhineva terviselinnakuna. Tervisemaja 3 ehituse peatöövõtja on OÜ Fund Ehitus. Kolmanda Tervisemaja rahastamiseks sõlmisid Öpiku Majad OÜ ning SEB ja Luminori pankade sündikaat 13 miljoni euro suuruse laenulepingu.

Seitsmekorruseline ja 10 500 ruutmeetri suurune hoone järgib Tervisemaja 2 kontseptsiooni ning on sarnaselt viimasele Apex Arhitektuuribüroo kavandatud. Lisaks hoonestusele panustab Ülemiste City järjepidevalt ka linnaku rohealade laiendamisse ning koostöös Taju Ruum maastikuarhitektidega rajatakse uue tervisemaja juurde erapark, mis loob meeldiva keskkonna nii patsientidele kui ka linnaku töötajatele.

Uue Tervisemaja ankurüürnikuks saab üks juhtivaid kaasaegse hooldekoduteenuse pakkujaid Pihlakodu, kes avab hoones uue tiptasemel hooldekodu. Lisaks eakate üldhooldusteenust pakkuvale Pihlakodule alustab hoones tegevust veel hulk terviseteenuste pakkujaid.



2. oktoober 2025

Ülemiste City ja WHAT IF alustasid pilooti AI-platvormiga Franklin

Strateegia- ja innovatsiooniettevõtte WHAT IF ning Ülemiste City arendaja Mainor Ülemiste alustasid koostööd, et piloteerida uut AI-põhist hoone andmeplatvormi Franklin. Platvorm võimaldab arendajatel ja omanikel saada kõigist hoone andmetest ühe tervikpildi – alates projekteerimisest kuni halduseni. See vähendab kulusid ja riske ning kiirendab otsuste tegemist.

Projekt on osa Ülemiste City Test City algatusest, mille eesmärgiks on teha koostööd uuenduslike ettevõtetega, et arendada linnakeskkonda. Platvormi arendamisel on fookus lihtsal, aga murrangulisel ideel: kõik hoonega seotud andmed peavad olema korrastatud, koheselt kättesaadavad ja masinloetavad. Franklin loob digitaalse selgroo, millele saab tugineda nii igapäevases halduses kui ka pikaajalistes investeerimisotsustes.



10. oktoober 2025

Tuleviku linnaliikuvuse aluseks on andmed ja mitmekesised liikumisvalikud

Ülemiste City korraldas tulevikulinna liikuvuse visioonihommiku, kus valdkonna eksperdid arutasid kestliku linnaruumi, liikumisviiside tuleviku ja Tallinna liikuvuse pikaajaliste sihtide üle. Arutelul otsiti lahendusi, kuidas muuta piirkonna liikuvust kestlikumaks ja mugavamaks kõigile – alates koolilastest kuni perearstikeskusesse sõitvate pensionärideni.

Ülemiste City rohevaldkonna juht Mati Freibergi sõnul jälgib linnak igapäevaselt dünaamiliste andmete abil sealsete inimeste liikumisviise: “Kust tullaakse, kui palju inimesi liigub ja millega. Samuti teeme linna ja Rail Balticaga koostööd, alates uue trammiliini käivitamisest foori tulede sobilike tsükliteni välja. Oleme seisukohal, et linnaku liikuvuse jaoks on vaja avada kaks trammiliini ja taastada buss 64,” lisas ta.

Visioonihommikul anti üle Ülemiste City liikuvusväljakutsete Bike2Work ja Walk&Talk auhindad. Jalgrattaga tööle väljakutset on Ülemiste City ellu viinud neli aastat ning selle ajaga on üle 1000 osaleja registreerinud üle 15 000 rattasõidu. Linnaku Green City teenus aitab ettevõtetel kestlikkusandmed väga täpselt kokku koguda, töödelda ja mõelda välja, kuidas süsinikujalajälge vähendada. Linnaku liikuvusandmed ja liikuvuse igapäevane süsinikujalajalg on Ülemiste City ekraanidel pidevalt jälgitavad.



MAINOR ÜLEMISTE AS

KONSOLIDEERITUD VÕTMENÄITAJAD

SEISUGA 30.09.2025

Üüritav pind	199 200 m ²
Sh üüritav büroopind	169 200 m ²
Täituvus	89%
Büroopinna täituvus	93%

FINANTSÜLEVAADE

2025. AASTA 3. KVARTALI PUHASKASUM ON 3 757 TUHAT EUROOT.

Netokäive ja puhaskasum

- 3. kvartali netokäive on 10 567 tuhat eurot; netokäive kasvas 2024. aasta 3. kvartaliga võrreldes 9,8%.
- 3. kvartali ärikasum on 6 259 tuhat eurot; ärikasum kasvas 2024. aasta 3. kvartaliga võrreldes 13,9%.
- Puhaskasum on 3 757 tuhat eurot.

Kulud

- 3. kvartali opereerimiskulud on 4 294 tuhat eurot, 2024. aasta 3. kvartalis olid need 4 145 tuhat eurot.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on langenud 2 557 tuhande euron, 2024. aasta 3. kvartalis olid need 3 628 tuhat eurot.

Intressi kandvad kohustused

- Intressi kandvad kohustused on 220 738 tuhat eurot. Ettevõtte suuremad laenuandjad perioodi lõpus olid SEB Pank AS, Swedbank AS, Luminor Bank AS, OP Corporate Bank Plc ning COOP Pank AS.
- Mainor Ülemiste AS-il on vahearuande perioodi lõpu seisuga konsolideeritud kasutamata laenuvõimalusi summas 32 618 tuhat eurot.

Seoses Technopolis Ülemiste AS-i (uus nimi TÜC Majad AS) aktsiate ostmise ja osaluse suurenemisega 49% pealt 100%-ni, konsolideerib Mainor Ülemiste AS alates 2024. aasta 2. kvartalist TÜC Majad AS-i finantstulemusi.

JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud juuli–september 2025. a vahearuande finants- ja muu lisainfo on õige ja ammendav. Mainor Ülemiste AS-i konsolideeritud finantsaruanne annab õige ja usaldusväärse finantsseisundi, tulemuste ja rahavoogude ülevaate.

Juuli–september 2025. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Sten Pärnits
Juhatuse esimees
Tallinn, 31.10.2025

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	3. kv 2024	4. kv 2024	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025
MÜÜGITULU	9 628	27 059	10 812	11 508	10 567
MÜÜDUD TEENUSTE JA KAUPADE KULU	-3 106	-15 203	-3 915	-4 160	-3 236
TEGEVUSKULUD	-1 039	-1 479	-1 075	-1 200	-1 058
KULUM	-29	-29	-19	-18	-13
MUUD ÄRITULUD	48	7 640	9	1	2
MUUD ÄRIKULUD	-5	-8	-10	-19	-3
ÄRIKASUM	5 497	17 980	5 802	6 112	6 259
INTRESSITULUD JA MUUD FINANTSTULUD	37	37	120	98	55
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-3 628	-2 860	-2 788	-2 694	-2 557
TULUMAKS	0	-491	0	-477	0
PUHASKASUM	1 906	14 666	3 134	3 039	3 757

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	151	158	183	146	178
KINNISVARAINVESTEERINGUD	447 001	447 835	449 626	451 199	454 428
NÕUDED JA ETTEMAKSED	3 749	3 164	2 754	2 051	2 308
LÜHIAJALINE FINANTSINVESTEERING	0	2 000	7 000	7 000	2 000
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	9 468	19 109	11 135	12 071	12 351
VARAD KOKKU	460 369	472 266	470 698	472 467	471 265
OMAKAPITAL					
AKTIAKAPITAL	25 156	25 156	25 126	25 386	25 386
OMA AKTIAID	0	-1 326	0	0	0
ÜLEKURSS	22 377	22 377	22 377	22 377	22 377
RESERVKAPITAL	1 920	1 920	1 920	2 513	2 513
JAOTAMATA KASUM	172 621	185 043	186 881	188 910	192 667
OMAKAPITAL KOKKU	222 074	233 170	236 304	239 186	242 943
KOHUSTUSED					
LAENUKOHUSTUSED	224 945	228 007	226 661	225 410	220 738
MUUD KOHUSTUSED	3 225	3 284	3 354	3 384	3 469
VÕLAD JA ETTEMAKSED	10 125	7 805	4 379	4 487	4 115
KOHUSTUSED KOKKU	238 295	239 096	234 394	233 281	228 322
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	460 369	472 266	470 698	472 467	471 265

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
SALDO 30.09.2024	25 156	22 377	1 920	172 621	222 074
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				-2 244	-2 244
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK					-1 326
ARUANDEPERIOODI KASUM				14 666	14 666
SALDO 31.12.2024	25 156	22 377	1 920	185 043	233 170
OMAAKTSIATE TÜHISTAMINE	-30			-1 296	
ARUANDEPERIOODI KASUM				3 134	3 134
SALDO 31.03.2025	25 126	22 377	1 920	186 881	236 304
AKTSIAKAPITALI SUURENDAMINE	260				260
RESERVKAPITALI SUURENDAMINE			593	-593	0
VÄLJA KUULUTATUD DIVIDENDID				-2 468	-2 468
EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM				2 051	2 051
ARUANDEPERIOODI KASUM				3 039	3 039
SALDO 30.06.2025	25 386	22 377	2 513	188 910	239 186
ARUANDEPERIOODI KASUM				3 757	3 757
SALDO 30.09.2025	25 386	22 377	2 513	192 667	242 943

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	3. kv 2024	4. kv 2024	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025
PUHASKASUM	1 906	14 666	3 134	3 039	3 757
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	29	29	19	18	13
KASUM KINNISVARAINVESTEERINGUTE MÜÜGIST	0	-7 615	0	0	0
KASUM/KAHJUM PÕHIVARA MÜÜGIST	-39	-2	-8	3	0
FINANTSTULUD JA KULUD	3 590	2 824	2 668	2 596	2 502
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD VARUDE MUUTUS	0	8 700	0	0	0
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	834	585	482	703	-333
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-877	-353	-2 514	-287	-330
SAADUD INTRESSID	37	38	45	97	133
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-3 728	-3 268	-3 408	-2 534	-2 799
TULUMAKS DIVIDENDILT	0	491	0	477	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	1 752	16 095	418	4 112	2 943
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	3. kv 2024	4. kv 2024	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-18	-47	-29	-18	-52
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA/KVI MÜÜK	4 407	0	15	33	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-8 437	-3 406	-2 031	-1 639	-2 461
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	1	2	1	1	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-4 047	-3 451	-2 044	-1 623	-2 513
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	3. kv 2024	4. kv 2024	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025
MUUDE FINANTSINVESTEERINGUTE SOETUS/MÜÜK	0	-2 000	-5 000	0	5 000
OMAAKTSIATE OST/MÜÜK	0	-1 327	0	0	0
SAADUD LAENUD	19 147	5 266	148	2 440	1 715
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-16 904	-2 207	-1 496	-1 525	-6 388
MAKSTUD DIVIDENDID	0	-2 244	0	-2 468	0
MAKSTUD ETTEVÕTETE TULUMAKS DIVIDENDILT	0	-491	0	0	-477
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	2 243	-3 003	-6 348	-1 553	-150
RAHAVOOD KOKKU	-52	9 641	-7 974	936	280
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	9 520	9 468	19 109	11 135	12 071
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-52	9 641	-7 974	936	280
RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	9 468	19 109	11 135	12 071	12 351



Mainor Ülemiste AS
Sepise 7
11415 Tallinn
Tel: +372 5304 6992
E-mail: info@mainorulemiste.ee
www.mainorulemiste.ee