



MAINOR ÜLEMISTE AS VAHEARUANNE

Jaanuar–märts 2026

2026. AASTA 1. KVARTALI PÕHISÜNDMUSED



3. veebruar 2026

Zappi ärihoone uueneb

Zappi ärihoone läbib 2026.–2027. aastal põhjaliku uuenduskuuri, et pakkuda edaspidi veelgi funktsionaalsemaid äripindu ning paremaid võimalusi sündmuste, kohtumiste ja kaasaegsete toitlustuslahenduste jaoks. Hoone suleti renoveerimistöödeks 28. veebruaril ning uuenenud ärihoone avatakse 2027. aasta alguses.

Renoveeritud ärihoone pakub paremat ruumikogemust, sujuvamat liikumist ning tugevamat seost linnaruumi ja pargialaga. Uuenenud Zappi konverentsikeskuses on 10 kaasaegset ja funktsionaalset ruumi. Uuendusena lisandub suur ja avar fuajeeala, mis loob paremad võimalused vastuvõttudeks, kohvipausideks ja võrgustumiseks.

Lisaks Zappi konverentsikeskuse renoveerimisele uuendatakse etapiviisiliselt ka Ülemiste City parki, et kujundada sellest kvaliteetsem ja funktsionaalsem avalik ruum. Uuenduse läbivad Lõõtsa 6 ja Lõõtsa 4 vaheline ala ning Lõõtsa 6 sisehoov, kuhu lisanduvad skulptuurid.



5. veebruar 2026

2030. aastaks on Ülemistest saanud Tallinna teine linnasüda

Ülemiste piirkonna kiire areng muudab selle juba lähiaastatel Tallinna uueks linnasüdameks, mis tänu transpordisõlmele ei too sinna mitte ainult kohalikke ja välituriste, vaid ka rahvusvahelisi ettevõtteid ja investoreid, aidates nii kaasa kogu riigi majandusele.

Ülemiste asum on hetkel Tallinna kõige kiiremini arenev piirkond, millest tänu asukohale pealinna olulisema transpordisõlme juures saab juba lähiaastatel Tallinna uus linnasüda. Selle idee nimel teevad ühiselt tööd Tallinna Lennujaam, Rail Baltic Estonia ja Mainor Ülemiste, kes järgmiste aastate jooksul investeerivad ligi 500 miljonit eurot piirkonna arendustesse, mis muudavad kunagise tööstuspiirkonna Lasnamäel kaasaegseks linnavärvaks, mis meelitaks siia ka rahvusvahelisi ettevõtteid ja investoreid.

Loomaks väärrika ühenduse Rail Baltica, lennujaama ja Ülemiste keskuse vahele, on Ülemiste Citysse planeeritud Vabaduse väljaku suurune Euroopa park. Lisaks on plaan ehitada linnakusse Linda terminali arhitektide Zaha Hadid Architects poolt loodud kõrghoone, kuhu on tulemas Eesti üks suuremaid, 4700 m² konverentsikeskus, mille maksutulu riigile hakkab olema 140 miljonit. 2028. aastal peaks linnakus avatama ka kuni 6000 m² spaa, kuhu tuleb vee-, sauna- ja lastealadega perespaa, täiskasvanute spaa ning söögikohad. Samuti on plaan rajada linnakusse elukondlik ala nelja kortermaja ja kokku 400 korteriga.



11. veebruar 2026

Baltikumi suurima erakapitalil terviselinnaku uus hoone sai nurgakivi

10. veebruaril pandi nurgakivi Ülemiste Citys asuva terviselinnaku uuele Endel Tulvingu nimelisele Tervisemajale. 2027. aastal valmiv hoone teeb Ülemiste City terviselinnaku suurimaks erakapitalil põhinevaks Baltikumis. Tervisemaja 3 ankurüürnikuks saab hooldekoduteenuse pakkuja Pihlakodu.

Tervisemaja 3 nurgakivi panekuga algab Ülemiste City terviselinnaku kolmas ja ühtlasi viimane ehitusetapp, mis kasvatab linnaku terviseklastri pindala enam kui 27 000 ruutmeetri.

Tervisemaja 3 ja Tervisemaja 2 on ühendatud galeriiga, mis moodustab kahest hoonest terviku. Uus tervisemaja laiub 10 500 ruutmeetril, mis jaguneb seitsme korruse vahel. Hoone on kavandanud Apex Arhitektuuribüroo. Tervisemaja ümber rajatakse rohevöönd ja park.

26. veebruar 2026

Mainor Ülemiste võlakirjade suunatud pakkumise tulemused

Mainor Ülemiste AS pakkus suunatud võlakirjaemissiooni raames Balti investoritele 4-aastaseid tagamata võlakirju. Programmi esimeses seerias pakuti kuni 8000 võlakirja nominaalväärtusega 1000 eurot ja fikseeritud intressimääraga 6% aastas. Kokku märkisid 32 investorit võlakirju peaaegu 11 miljoni euro väärtuses ehk plaanitud pakkumise mahust peaaegu 1,4 korda rohkem. Mainor Ülemiste juhatus otsustas suurendada emissiooni 9 614 000 euron.

Pakkumist nõustas Redgate Capital AS, kes on olnud ka Mainor Ülemiste varasemate võlakirjaemissioonide nõustajaks alternatiivturul First North.

Võlakirjaemissioonist saadud vahendeid kasutatakse Ülemiste linnaku edasiseks arendamiseks, sealhulgas kolmanda tervisemaja ning Viktor Masingu büroohoone rajamiseks.

07. aprill 2026

Mainor Ülemiste AS võlakirjade kauplemisele võtmine Balti First North võlakirjade nimekirjas

Nasdaq Tallinna börsi juhatus on otsustanud rahuldada Mainor Ülemiste AS-i taotluse ja võtta kauplemisele 9614 tema poolt emiteeritud võlakirja nimiväärtusega 1000 eurot (Mainor Ülemiste tagamata võlakiri 26-2030, ISIN kood EE0000003507) Balti First North võlakirjade nimekirjas.

Mainor Ülemiste AS-i eelnimetatud võlakirjade esimene kauplemispäev on 10. aprill 2026.

MAINOR ÜLEMISTE AS

KONSOLIDEERITUD VÕTMENÄITAJAD

SEISUGA 31.03.2026

Üüritav pind	196 000 m ²
Sh üüritav büroopind	166 000 m ²
Täituvus	94%
Büroopinna täituvus	93%

FINANTSÜLEVAADE

2026. AASTA 1. KVARTALI PUHASKASUM ON 3 439 TUHAT EUROT.

Netokäive ja puhaskasum

- 1. kvartali netokäive on 11 153 tuhat eurot; netokäive kasvas 2025. aasta 1. kvartaliga võrreldes 3,2%.
- 1. kvartali ärikasum on 5 845 tuhat eurot; ärikasum kasvas 2025. aasta 1. kvartaliga võrreldes 0,7%.
- Puhaskasum on 3 439 tuhat eurot, puhaskasum kasvas 2025. aasta 1. kvartaliga võrreldes 9,7%.

Kulud

- 1. kvartali opereerimiskulud on 5 309 tuhat eurot, 2025. aasta 1. kvartalis olid need 4 990 tuhat eurot.
- Laenude ja võlakirjade intressikulu ning muud finantskulud on langenud 2 473 tuhande euroni, 2025. aasta 1. kvartalis olid need 2 788 tuhat eurot.

Intressi kandvad kohustused

- Intressi kandvad kohustused on 221 697 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 57 952 tuhat eurot.

JUHATUSE KINNITUSED

Kinnitame, et esitatud jaanuar–märts 2026. a vahearuaude finants- ja muu lisainfo on õige ja ammendav. Mainor Ülemiste AS-i konsolideeritud finantsaruanne annab õige ja usaldusväärse finantsseisundi, tulemuste ja rahavoogude ülevaate.

Jaanuar–märts 2026. a konsolideeritud finantsaruanne on auditeerimata.



Sten Pärnits
Juhatuse esimees
Tallinn, 30.04.2026

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025	4. kv 2025	1. kv 2026
MÜÜGITULU	10 812	11 508	10 567	10 974	11 153
MÜÜDUD TEENUSTE JA KAUPADE KULU	-3 915	-4 160	-3 236	-3 376	-4 104
TEGEVUSKULUD	-1 075	-1 200	-1 058	-1 313	-1 205
KULUM	-19	-18	-13	-31	-24
MUUD ÄRITULUD	9	1	2	455	40
MUUD ÄRIKULUD	-10	-19	-3	-21	-15
ÄRIKASUM	5 802	6 112	6 259	6 688	5 845
INTRESSITULUD JA MUUD FINANTSTULUD	120	98	55	65	67
INTRESSIKULUD JA MUUD FINANTSKULUD	-2 788	-2 694	-2 557	-2 322	-2 473
TULUMAKS	0	-477	0	0	0
PUHASKASUM	3 134	3 039	3 757	4 431	3 439

KONSOLIDEERITUD BILANSS

(Vastavalt IFRS-ile)

Tuhandetes eurodes

	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026
MATERIAALNE JA IMMATERIAALNE PÕHIVARA	183	146	178	601	937
KINNISVARAINVESTEERINGUD	449 626	451 199	454 428	456 950	460 570
NÕUDED JA ETTEMAKSED	2 754	2 051	2 308	2 813	3 088
LÜHIAJALINE FINANTSINVESTEERING	7 000	7 000	2 000	2 004	2 004
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID	11 135	12 071	12 351	14 567	14 577
VARAD KOKKU	470 698	472 467	471 265	476 935	481 176
OMAKAPITAL					
AKTIAKAPITAL	25 126	25 386	25 386	25 386	25 386
OMA AKTSIAD	0	0	0	0	0
ÜLEKURSS	22 377	22 377	22 377	22 377	22 377
RESERVKAPITAL	1 920	2 513	2 513	2 513	2 513
JAOTAMATA KASUM	186 881	188 910	192 667	197 098	200 537
OMAKAPITAL KOKKU	236 304	239 186	242 943	247 374	250 813
KOHUSTUSED					
LAENUKOHUSTUSED	226 661	225 410	220 738	222 182	221 697
MUUD KOHUSTUSED	3 354	3 384	3 469	3 450	3 494
VÕLAD JA ETTEMAKSED	4 379	4 487	4 115	3 929	5 172
KOHUSTUSED KOKKU	234 394	233 281	228 322	229 561	230 363
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	470 698	472 467	471 265	476 935	481 176

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Ülekurss	Reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
SALDO 31.03.2025	25 126	22 377	1 920	186 881	236 304
AKTSAKAPITALI 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
ARUANDEPERIOODI KASUM				4 431	4 431
SALDO 31.12.2025	25 386	22 377	2 513	197 098	247 374
ARUANDEPERIOODI KASUM				3 439	3 439
SALDO 31.03.2026	25 386	22 377	2 513	200 537	250 813

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

TUHANDETES EURODES

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025	4. kv 2025	1. kv 2026
PUHASKASUM	3 134	3 039	3 757	4 431	3 439
KORRIGEERIMISED:					
PÕHIVARA KULUM	19	18	13	31	24
KASUM KINNISVARAINVESTEERINGUTE MÜÜGIST/ÜMBERHINDLUSEST	0	0	0	-351	0
KASUM/KAHJUM PÕHIVARA MÜÜGIST	-8	3	0	0	0
FINANTSTULUD JA KULUD	2 668	2 596	2 502	2 257	2 406
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD VARUDE MUUTUS	0	0	0	0	0
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD NÕUETE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	482	703	-333	-503	-274
ÄRITEGEVUSEGA SEOTUD KOHUSTUSTE JA ETTEMAKSETE MUUTUS	-2 514	-287	-330	191	351
SAADUD INTRESSID	45	97	133	62	67
MAKSTUD INTRESSID JA MUUD FINANTSKULUD	-3 408	-2 534	-2 799	-2 180	-2 742
TULUMAKS DIVIDENDILT	0	477	0	0	0
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	418	4 112	2 943	3 938	3 271
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025	4. kv 2025	1. kv 2026
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA SOETUS	-29	-18	-52	-439	-370
MATERIAALSE JA IMMATERIAALSE PÕHIVARA/KVI MÜÜK	15	33	0	0	0
KINNISVARAINVESTEERINGUTE SOETUSED JA PARENDUSED	-2 031	-1 639	-2 461	-2 724	-2 406
ANTUD LAENUDE TAGASTAMINE	1	1	0	0	0
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-2 044	-1 623	-2 513	-3 163	-2 776
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025	4. kv 2025	1. kv 2026
MUUDE FINANTSINVESTEERINGUTE SOETUS/MÜÜK	-5 000	0	5 000	-4	0
VÕLAKIRJADE EMITEERIMINE	0	0	0	0	6 467
VÕLAKIRJADE LUNASTAMINE	0	0	0	0	-8 959
ARVELDUSKREDIIDI MUUTUS	0	0	0	0	3 398
SAADUD LAENUD	148	2 440	1 715	2 796	0
SAADUD LAENUDE TAGASIMAKSED	-1 496	-1 525	-6 388	-1 351	-1 391
MAKSTUD DIVIDENDID	0	-2 468	0	0	0
MAKSTUD ETTEVÕTETE TULUMAKS DIVIDENDILT	0	0	-477	0	0
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-6 348	-1 553	-150	1 441	-485
RAHAVOOD KOKKU	-7 974	936	280	2 216	10
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES	19 109	11 135	12 071	12 351	14 567
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS	-7 974	936	280	2 216	10
RAHA JA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS	11 135	12 071	12 351	14 567	14 577



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