

# SUMMUS CAPITAL

SUMMUS CAPITAL JÄTKAS STRATEEGILIST  
LAIENEMIST BALTIKUMIST KESK-EUROOPA  
KINNISVARATURULE

## MAJANDUSAASTA ARUANNE 2025

Ärinimi:	Summus Capital OÜ
Põhitegevusala:	Kinnisvarainvesteeringute valdusettevõte
Äriregistri number:	12838783
Aadress:	Rotermanni 2-3b, Tallinn 10111, Eesti
Asukohariik:	Estonia
Telefon:	+372 578 78078
E-posti aadress:	info@summus.ee
Kodulehekülg:	www.summus.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2025
Majandusaasta lõpp:	31.12.2025
Juriidiline vorm:	Osaühing
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

<b>1. NÕUKOGU ESIMEHE ÜLEVAADE</b>	<b>4</b>
<b>2. TEGEVUSARUANNE</b>	<b>5</b>
2.1. ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE	5
2.2. PORTFELL JA INVESTEERINGUD	9
2.3. TURUKESKKOND BALTI RIIGID JA POOLA	22
2.4. TEGEVUSE ÜLEVAADE	27
2.5. FINANTSÜLEVAADE	29
2.6. RISKIJUHTIMINE	32
2.7. ETTEVÖTTE JUHTIMISE ARUANNE	32
2.8. ÜLEVAADE TULEVIKUVÄLJAVAADetest	39
<b>3. JÄTKUSUUTLIKKUS</b>	<b>40</b>
3.1. JÄTKUSUUTLIKKUSE STRATEEGIA	41
3.2. ÜLDJUHTIMINE	44
3.3. KESKKONNAMÕJU	47
3.4. SOTSIAALNE VASTUTUS JA TULEMUSLIKKUS	50
3.5. MAJANDUSLIK VASTUTUS	55
3.6. PEAMISED TULEMUSNÄITAJAD (KPI-D)	56
3.7. EUROOPA LIIDU TAKSONOOMIA	60
3.8. SERTIFIKAADID JA TUNNUSTUSED	60
3.9. KINNISVARAOBJEKTIDES TEHTUD MUUDATUSED	61
3.10. TULEVIKU VÄLJAVAADE	62
3.11. JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOKKUVÕTE	65
<b>4. KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b>	<b>66</b>
4.1. KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	66
4.2. KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE	67
4.3. KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	68
4.4. KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	69
4.5. KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	69
<b>5. ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA ARUANDELE</b>	<b>103</b>
<b>6. SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE</b>	<b>104</b>

LIBERO / POOLA



# 1. NÕUKOGU ESIMEHE ÜLEVAADE: MURRANGULINE AASTA MEIE LAIENEMISEL EUROOPASSE

Head võlakirjainvestorid, rahastajad, üürnikud, töötajad ja partnerid,

2025. aasta oli vaieldamatult sündmusterohke ja murranguline aasta Summus Capitali ajaloos. Aastal, mida iseloomustasid geopoliitilised pinged, majanduslik ebakindlus mitmel meie põhiturul ning kiiresti muutuvad tarbijaharjumused, jäime keskendunuks distsiplineeritud portfelli juhtimisele, tugevale finantsjuhtimisele ja jätkusuutlikule pikaajalisele kasvule.

**Kolm olulist arengut kujundasid möödunud aastat, tugevdades meie positsiooni tugeva Euroopa kinnisvarainvestorina.**

Viisime edukalt lõpule oma esimese suuremahulise avaliku võlakirjaemissiooni, mis tähistas olulist verstaposti meie kapitaliturgude strateegia arengus. 2025. aasta juunis emiteeris Summus Capital 30 miljoni euro väärtuses nelja-aastase tähtajaga võlakirju, mis mitmekesistasid meie rahastamisallikaid ja tugevdasid likviidsust. Märkimisväärne investorite huvi kinnitas turu usaldust meie juhtimiskvaliteedi, konservatiivse finantspoliitika ning tulu teeniva kinnisvaraportfelli vastu.

Jätkasime oma portfelli aktiivset optimeerimist kolme vara võõrandamise kaudu. Aasta jooksul viisime lõpule Tallinnas asuva Punane 56 kinnistu, Saaremaal paikneva Auriga kaubanduskeskuse ja Riias asuva Damme kaubanduskeskuse müügi. Need tehingud võimaldasid meil realiseerida aastate jooksul loodud väärtust ning suunata kapitali ümber suuremahulisesse varadesse, millel on suuremal turul tugevam pikaajalise kasvu potentsiaal. Portfelli uuendamine on olnud meie strateegia lahutamatu osa, aidates järjepidevalt parandada selle kvaliteeti ja vastupidavust.

Viisime lõpule Libero kaubanduskeskuse ostu Katowices, mis on üks Lõuna-Poola kaasaegsemaid ja edukamaid jaekaubanduskeskusi. 103 miljoni euro suurune tehing oli 2025. aastal Poola suurim ühe vara põhine jaekaubandussektori omandamine ning tähistab olulist sammu Summus Grupi kohaloleku tugevdamisel Kesk-Euroopa turul. Libero kaubanduskeskuse üüritav brutopind ületab 45 000 ruutmeetrit, keskuses tegutseb ligikaudu 140 üürnikku ning seda külastab aastas üle viie miljoni inimese. Omandamist finantseeriti lisaks omakapitalile pangandussündrikaadi kaudu, mida juhtisid Erste Group ja HYPO NOE Landesbank. Tehing on nomineeritud CEE Retail Awards'i aasta investeerimistehingu kategoorias.

Kokkuvõttes kujunes 2025. aasta nende arengute tulemusel pöördeliseks. Olles sisenenud Poola turule suhteliselt hiljuti, suutsime lühikese ajaga saavutada seal arvestatava turupositsiooni, säilitades samal ajal range finantsdistsipliini. Täna moodustab Poola märkimisväärse ja kasvava osa meie portfelist ning annab ligipääsu ühele piirkonna dünaamilisemale kinnisvaraturule.

Samas on üldine majanduskeskkond jätkuvalt keeruline. Geopoliitilised pinged mõjutavad investorite kindlustunnet Euroopas ning Balti riikide majanduskasv on olnud periooditi tagasihoidlikum. Sellistes tingimustes omandavad stabiilsus,

vastupidavus, portfelli hajutatus ning vastutustundlik kapitali allokeerimine suurema tähtsuse kui kiire laienemine. Sellest tulenevalt keskendub meie strateegia jätkuvalt rahavoogu genereerivatele varadele, tugevatele üürnikega seotud suhetele ning konservatiivsele finantsvõimendusele.

Mul on hea meel, et meie süsteemne lähenemine pälvis jätkuvalt tunnustust nii rahvusvahelistelt partneritelt kui ka kapitaliturgudelt. Aasta jooksul kinnitas Scope Ratings Summus Capitali emitendi krediitireitingu tasemel BB/Stable, mis peegeldab portfelli kvaliteeti ning konservatiivset finantsjuhtimist. Lisaks saavutas Summus Capital Nasdaq Baltic Awards 2025 konkursil First North võlakirjade nimekirjas parimate investorsuhete kategoorias teise koha, mis kinnitab ettevõtte kõrget läbipaistvuse taset ja tugevaid investorsuhteid.



Tulevikku vaadates jätkame kestlikkuse põhimõtetele varahaldamise ning portfelli tasakaaluka arendamisega. Meie eesmärk ei ole üksnes kasvada, vaid luua tugevam ja vastupidavam portfelli, mis tagab stabiilsed rahavood ning pikaajalise väärtuse investoritele, üürnikele ja finantspartneritele.

Nõukogu nimel soovin tänada meie võlakirjainvestoreid, panku, üürnikke, töötajaid ja partnereid jätkuva usalduse ja koostöö eest.

Lugupidamisega  
Boris Skvortsov  
Summus Capitali nõukogu esimees

## 2. TEGEVUSARUANNE

### 2.1. ÄRITEGEVUSE ÜLEVAADE

#### KONSOLIDEERIMISGRUPI ÜLEVAADE

Summus Capital OÜ (edaspidi „Summus“, „Summus Capital“, „Emaettevõte“ või „Ettevõte“) on kinnisvarainvesteeringute valdusettevõte, mis koos kinnisvara omavate, haldavate ja välja rentivate tütarettevõtetega moodustab Summus Capital Grupi (edaspidi „Grupp“, „Summus Grupp“ või „Konsolideerimisgrupp“).

Esimene Grupi ettevõtte asutati 2013. aastal, kui Summus Grupp alustas tegevust Eestis, kus Ettevõtte on ka registreeritud.

#### PÕHIANDMED

**Asutatud:** 2013

**Peakorter:** Tallinn, Eesti

**Portfelli väärtus:** 571,4 mln eurot

**Kinnisvaraobjektide arv:** 14

**Üüritav netopind (NLA), m<sup>2</sup>:** 271 177

**Portfelli üürnike arv:** 413

**Võlakirjad:** 15 miljonit eurot Nasdaq First North Balti MTF turul ja 30 miljonit eurot Nasdaq Balti reguleeritud turul

**Audiitor:** KPMG Baltics OÜ

**Reiting:** (Scope Ratings, september 2025): emitendi reiting BB, väljavaade stabiilne; tagamata võlakohustused BB

**Ettevõtte kirjeldus:** Laiendades oma tegevusulatust Kesk-Euroopas ning keskendudes eelkõige Baltikumile ja Poolale, on Summus Capital Eestis registreeritud investimisettevõtte, mille portfelli kuulub mitmekesine ärikinnisvara. Otseinvesteeringud kinnisvarasse tehakse vastava asukohamaa tütarettevõtete kaudu. Hajutatud kinnisvaraportfell sisaldab kinnisvara jae-, büroo-, tööstus/logistika- ja meditsiinisektoris.

Grupile kuulub neliteist kinnisvaraobjekti kolmes Balti riigis ja Poolas. Portfell koosneb mitmekesisest rahavoogu genereerivatest ärikinnisvara üriobjektidest, mille varade kogumaht ületas aruandekuupäeva seisuga 622 miljonit eurot ning mis hõlmavad jae-, büroo-, tööstus/logistika- ja meditsiini-hooneid.

Summus Capitalil on staažikas juhtkond, kus igaühel on 30-aastane kogemus kinnisvara haldamise ja finantseerimise vallas. Selline kogemuste pagas tagab Grupile põhjalikud valdkonnateadmised, mida täiendavad nõukogu poolt antavad strateegilised suunised.

Summus Capital kuulub 100% nõukogu esimehena tegutsevale Boris Skvortsoville.

Juhtkond ja nõukogu, keda toetavad ettevõttevälised nõustajad, omavad põhjalikke teadmisi kinnisvarahalduses kui ka erinevates muudes professionaalsetes valdkondades.

#### JUHTIV KINNISVARA VALDUSETTEVÕTE, MILLEL ON MITMEKÜLGNE PORTFELL BALTI RIIKIDES JA POOLAS



14  
kinnisvaraobjekti



€ 571,4 M  
Kinnisvara-  
portfelli väärtus



96%  
sertifitseeritud  
portfell (BREEAM  
või LEED)



34%  
omakapitali ja  
varade suhe

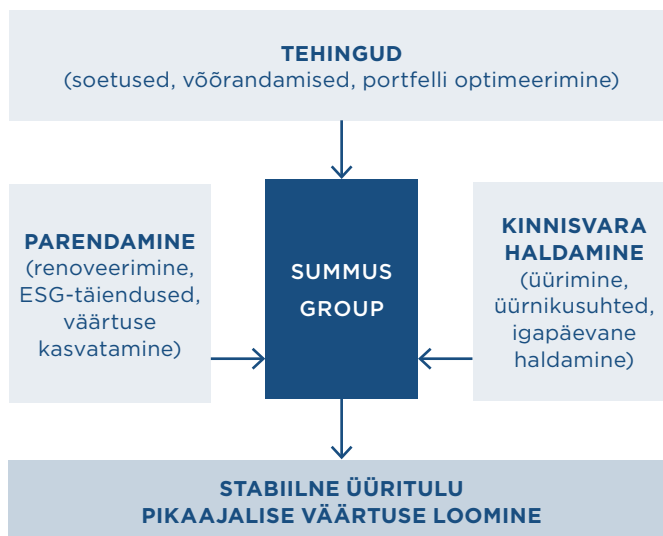


€ 54,4 M  
ärikasum



BB  
(stabiilne)  
krediidireiting

### ÄRIMUDEL



Summus Capitali ärimudel põhineb rahavooga ärikinnisvara omandamisel, hoidmisel ja aktiivsel juhtimisel Balti riikides ja Poolas. Grupp keskendub jae-, büroo-, tööstus/logistika- ja meditsiinikinnisvarale väljakuunenud linnades, mis pakub stabiilset üüritulu ja pikaajalist väärtuse kasvupotentsiaali. Portfell on jaotatud erinevate turgude ja kinnisvaraliikide vahel ning seda hallatakse eesmärgiga hoida rahavood stabiilsena, arendada pikaajalisi suhteid üürnikega ja säilitada mõistlik laenukoormus.

Grupi tegevus jaguneb kolmeks põhivaldkonnaks: tehingud, kinnisvara haldamine ja varade parendamine. Läbimõeldud tehingutegevuse kaudu omandab Grupp stabiilse tuluprofiiliga kinnisvara ning võõrandab valikuliselt varasid portfelli optimeerimiseks ja kapitali efektiivsemaks kasutamiseks. Kinnisvara haldamise eesmärk on hoida täituvus kõrgel tasemel, tagada igapäevase tegevuse tõhusus ja toetada pikaajalisi üürnikusuhteid. Varade parendamine hõlmab moderniseerimist, energiatõhususe parandamist ning muud väärtust kasvatavaid tegevusi, mis suurendavad portfelli konkurentsivõimet ja kestlikkust. Tegevust toetavad konservatiivne finantsjuhtimine ning pikaajalised partnerlussuhted pankade ja kapitaliturgude investoritega.

## PORTFELL

Konsolideerimisgrupi peamiseks tuluallikaks on kinnisvara üürileandmine. Summus Capitalile kuuluvate ettevõtete kinnisvaraportfell koosneb rahavoogu genereerivatest äripindadest, mis on portfelli jätkusuutlikkuse tagamiseks struktureeritud pikaajalise investeerimishorisonidiga. Grupp keskendub kõrgekvaliteedilistele ärikinnisvara varadele jae-, büroo-, tööstus- ja meditsiinisektoris Balti riikides ja Poolas.

Aruandeperioodi lõpu seisuga kuulus Grupile 14 ärikinnisvaraobjekti koguväärtusega üle 571 miljoni euro. Portfelli üüritav pind ulatus ligikaudu 271 000 ruutmeetri ning üürnike arv ületas 400. Vakantsus püsis madal, ligikaudu 2,1%, kajastades Grupi stabiilset üürnike struktuuri ja aktiivset varahaldust.

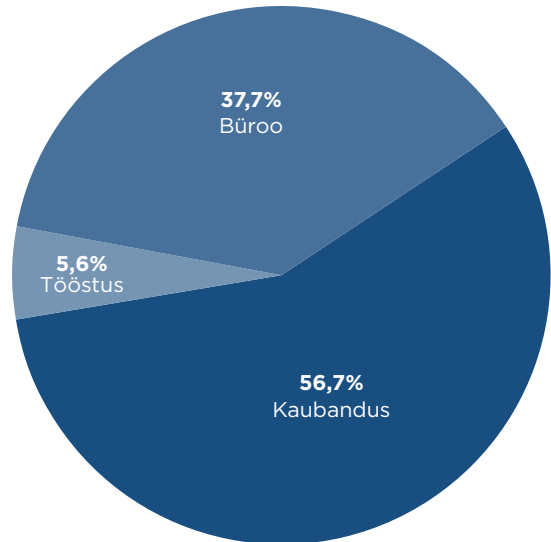
2025. aastal optimeeris Grupp oma portfelli aktiivselt nii uute investeeringute kui ka varade müügi kaudu. Summus Group omandas Poolas Katowices asuva Libero kaubanduskeskuse, mis on üks kaasaegsemaid kaubanduskeskusi Lõuna-Poolas. Samal ajal müüs Grupp kolm objekti – Punane 56 Tallinnas, Auriga kaubanduskeskuse Saaremaal ja Damme kaubanduskeskuse Riias – osana strateegiast suunata portfell suurematele varadele suuremates linnades.

Nende tehingute tulemusena keskendus portfell suurematele piirkondlikele turgudele ning Poola osakaal Grupi investeeringutes suurenes. Strateegia tugevdas portfelli suunitlust juhtivatele jaekaubanduskeskustele, säilitades hajutatuse erinevate varaliikide ja turgude vahel.

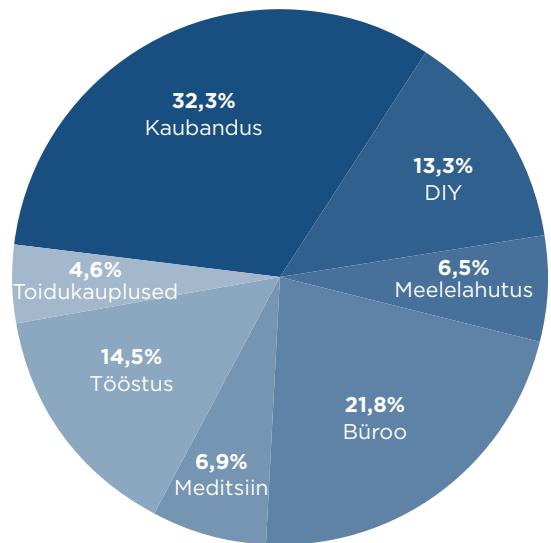
Portfelli rahavoogude stabiilsus tugineb pikaajalistele üürilepingutele ja kohanemisvõimelistele üürnikele. Grupp jälgib järjepidevalt üürnike hajutatust ning ankurüürnike osakaalu, hoides selle üle 50% portfelli kogutulust. See lähenemine aitab tagada portfelli vastupidavuse erinevate majandustsüklite vältel ning toetab prognoositavat üüritulu genereerimist.

Järgnevad graafikud esitavad ülevaate portfelli struktuurist, jaotusest sektorite lõikes, üüritavast pinnast sektorite kaupa ning ankurüürnike osakaalust üüritulus.

### INVESTEERINGUTE MAHT SEKTORITE JÄRGI



### ÜÜRITAVAD PINNAD SEKTORITE JÄRGI



### TOP 10 ÜÜRNIKKU 2025. AASTA LÕPUS

LuxMed	7,3%
Soli Tek Cells	5,6%
Senukai	4,8%
Depo Imanta	4,6%
Confido (Veerenni 2)	3,5%
Alorica Poland	2,3%
Hakonllita (RIMI)	2,2%
Yara Lietuva	2,1%
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	1,7%
Maxima	1,6%

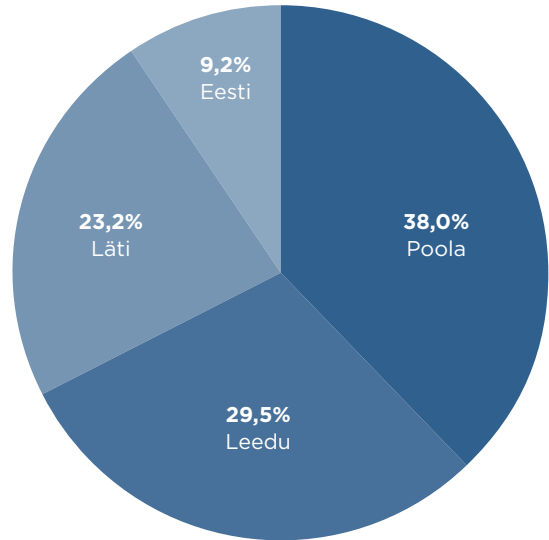


RIGA PLAZA / LÄTI

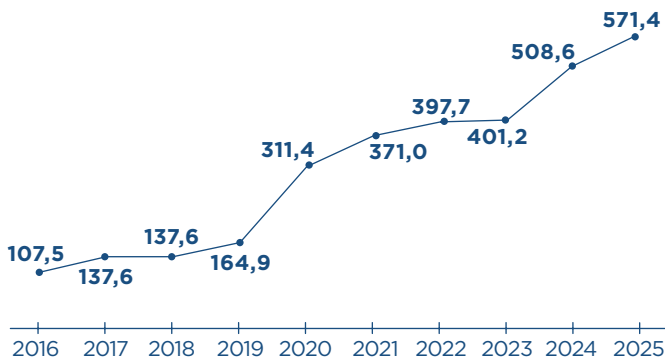


2025. aastal võõrandas Grupp kolm kinnisvara – Punane 56 büroohoone Tallinnas, Auriga kaubanduskeskuse Saaremaal ja Damme kaubanduskeskuse Riias – osana strateegiast optimeerida portfelli ning suunata investeeeringud suurematele varadele suuremates linnades.

**INVESTEERINGUTE JAOTUS RIIGITI  
(PORTFELLI VÄÄRTUSE JÄRGI)**



**INVESTEERIMISPORTFELLI KASV  
(MILJONIT EUROT)**



Summus Grupp keskendub pikaajalistele investeeeringutele ning Konsolideerimisgrupil on tugev, enam kui 413 üürikuust koosnev üürikuubaas. Portfelli üüritava pinna kogumaht on 271 177 m<sup>2</sup>. Portfelli kaalutud keskmine üürikuupingute järelejäänud tähtaeg (WAULT) on 4,4 aastat, samas kui ankurrentnike WAULT on 5,1 aastat. 2025. aastal oli portfelli keskmine vakantsuse määr 2,1%.

Portfell on geograafiliselt hajutatud Eesti, Läti, Leedu ja Poola turgude vahel.

Eestis kuuluvad Konsolideerimisgrupile Veerenni 1 ja Veerenni 2 meditsiinikeskused, De La Gardie kaubanduskeskus ning kahe kinnistuga tööstus- ja laoportfell. Lätis kuuluvad Grupile ostukeskus Riga Plaza ja Imanta Depo ehitustarvetepoe kinnisvara. Leedu portfelli koosneb BOD Grupi kõrgtehnoloogia-keskusest, Nordika ostukeskusest ja kahest Park Towni kontorihoonest.

Poolas kuuluvad portfelli Lakeside büroohoone Varssavis ja React büroohoone Łódźis ning Katowices asuv Libero kaubanduskeskus, mis soetati 2025. aastal ning on üks suuremaid jaekaubandusobjekte Grupi portfellis.

**PORTFELLI STRATEEGIA**

Strateegia oluline osa on hajutatuse säilitamine erinevate sektorite, üürikuu ja geograafiliste turgude lõikes, et tagada jätkusuutlikud rahavood kogu majandustsükli vältel. Pikaajalised üürikuupingud ning tugev üürikuu baas võimaldavad prognoositava tulubaasi ja kõrget täituvust.

**PORTFELLI STRATEEGIA**

- Hajutatud ärikinnisvara portfelli Balti riikides ja Poolas
- Pikaajalise tuluprofiiliga rahavoogu genereerivad varad
- Aktiivne portfelli- ja kapitalijuhtimine
- Varade väärtust suurendavad investeeeringud ning ESG-alased parandused
- Konservatiivne finantspoliitika ja likviidsuse juhtimine

Summus Grupp rakendab aktiivset portfelli juhtimist, hinnates pidevalt turuarenguid ja tehes valikulisi investeeeringuid, mis tugevdavad portfelli kvaliteeti, mahtu ja geograafilist hajutatust. Varasid võidakse võõrandada ka juhul, kui nende strateegiline roll portfellis väheneb või kui kapitali on võimalik paigutada suurema pikaajalise kasvupotentsiaaliga kinnisvarasse.

Strateegia hõlmab ka kinnisvara järjepidevat parandamist aktiivse haldamise, tegevuse tõhustamise ja kestlikkust toetavate uuenduste kaudu. Investeeeringud energiatõhususe, üürikuu kogemuse ja tegevuse tulemuslikkuse parandamisele aitavad suurendada portfelli pikaajalist väärtust ja konkurentsivõimet.

Finantsdistsipliin ja likviidsuse juhtimine on Grupi strateegia põhielemendid. Grupp hoiab finantsvõimenduse mõõduka, rahastamisallikad hajutatud ning likviidsuse piisavana, et toetada portfelli kasvu ja säilitada stabiilsed krediidiinääitajad ning ligipääs kapitaliturgudele.

## JÄTKUSUUTLIKKUS

Summus Grupp integreerib keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimispehimõtted (ESG) oma investeerimis- ja varahaldus-tegevusse eesmärgiga parandada keskkonnamõjusid, toetades samal ajal varade pikaajalist väärtust ja tegevuse efektiivsust.

Grupp lähtub jätkusuutlikkuse osas pragmaatilisest lähenemisest, eelistades meetmeid, mis parandavad energiatõhusust ja vähendavad tegevuskulusid, mitte lahendusi, mille eesmärk on üksnes formaalne vastavus.

Alates 2021. aastast on ESG ja jätkusuutlikkuse programm hõlmanud 15 peamist tulemusnäitajat, mis on vastavuses ELi taksonoomia ning Euroopa jätkusuutlikkuse aruandlusstandarditega (ESRS). Programmi fookuses on energiatõhususe parandamine, jätkusuutlike operatiivsete praktikate rakendamine, sidusrühmade heaolu tagamine ning tugivate juhtimisstandardite hoidmine.

2025. aastal jätkus programmi positiivne mõju. Energia-tõhususe parandamise tulemusel vähenes portfelli keskmine energiakasutus 159 kWh/m<sup>2</sup>-ni (2021: 251 kWh/m<sup>2</sup>), mis peegeldab hoonete tehnosüsteemide ja tegevuse järjepidevat optimeerimist. Alates 2021. aastast on need tegevused toonud ligikaudu 2,8 miljonit eurot energiasäästu ning võrreldaval alusel on energiatõhususe meetmete finantsmõju portfellis püsinud üldjoontes stabiilne, arvestamata uusi omandamisi.

Samal ajal jätkas Grupp oma kliimastrateegia elluviimist. Kasvuhoonegaaside koguheide vähenes võrreldes baas-aastaga märkimisväärselt, langedes 3 979 tonnini CO<sub>2</sub>-ekvivalendis (turupõhine meetod), samas kui taastuvenergia osakaal portfellis kasvas 88%-ni. Portfelli sertifitseeritud varade osakaal kasvas 96%-ni, hõlmates tunnustatud kestlikkuse standardeid nagu BREEAM, WELL ja LEED.

2025. aastal muutus portfelli struktuur pärast Katowices asuva Libero kaubanduskeskuse soetamist ja kolme objekti müüki. Sellest tulenevalt arvestati energiakasutuse intensiivsuse näitajad ning pikaajalised kestlikkuse eesmärgid ümber, et need vastaksid uuenenud portfelli koosseisule.

Parendustegevused on peamiselt suunatud suurematele objektidele, mis annavad valdava osa portfelli energia-tarbimisest. Taastuvenergia osakaal elektritarbimises püsis kõrge, ligikaudu 88%.

**Ka edaspidi jätkab Grupp uute varade kaasamist ESG-raamistikku, keskendudes energiatõhususe parandamisele, digitaalsele seirele ning algatustele, mis toetavad portfelli pikaajalist vastupidavust ja tõhusat toimimist.**



## 2.2. PORTFELL JA INVESTEERINGUD

### PORTFELLI ÜLEVAADE

#### LÜHIKOKKUVÕTE

**Fookus:** ärikinnisvara Baltikumis ja Poolas

**Turusegmentid:** kaubandus, büroo, tööstus-/logistika, meditsiin

**Kinnisvaraobjektide arv:** 14

**Turuväärtus:** 571,4 miljonit eurot

**Üüritav netopind:** 271 177 m<sup>2</sup>



413  
üürnikku

Hajutatud ja stabiilne üürnikubaas 413 üürnikuga. Ankurüürnikud on tuntud regionaalsed ettevõtted, mis esindavad erinevaid sektoreid



98%  
täituvuse  
määr

Viimastel aastatel kõrge ja stabiilne täituvus, ligikaudu 98%



4,4  
aastat  
WAULT

Keskmine kaalutud üürilepingute pikkus (WAULT) 4,4 aastat tagab stabiilse ja prognoositava rahavoost



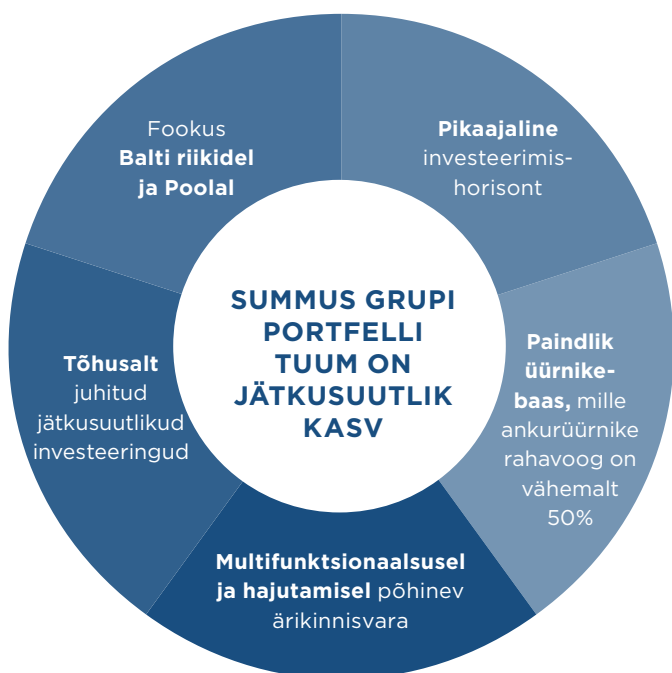
65%  
ankur-  
üürnike  
osakaal

Ankurüürnikud moodustavad ligikaudu 65% kogu üüritulust, kuna Summus Grupi eesmärk on omada kinnisvara, kus ankurüürnikud annavad olulise osa rahavoost



95,9%  
portfellist  
sertifitseeritud

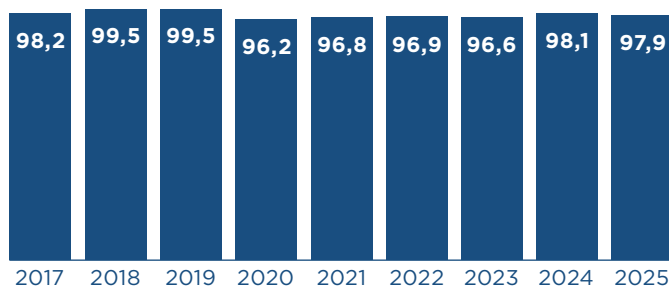
BREEAM- või LEED-sertifikaadiga portfelli osakaal on järjepideva protsessi tulemusena pidevalt kasvanud



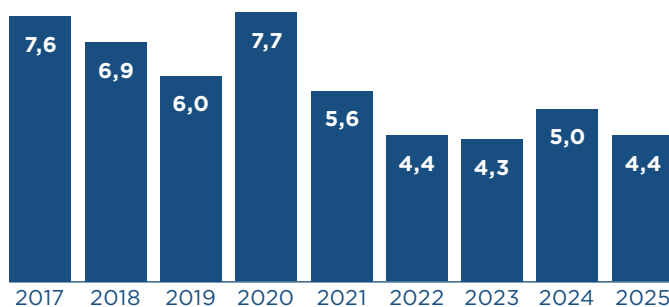
#### LAKESIDE / POOLA



#### TÄITUVUSMÄÄR (%)



#### ÜÜRILEPINGUTE KAALUTUD KESKINE PIKKUS (AASTAD)



Kinnisvaraobjektide üürnikud, teenusepakkujad, kinnisvara finantseerivad pangad ja võlakirjainvestorid ning omanikud on kõik kohalikud sidusrühmad Balti ja Poola turgudel.

Enamiku Balti pankadega ning mitme Poola ja Austria pangaga hoitakse aktiivseid suhteid, et tagada ajakohase teabe vahetamine portfelli ning võimalike tulevaste finantseerimisvõimaluste kohta.

Kinnisvaraobjektidel on remondi- ja hooldustöid teostatud jooksvalt ning nende tööde tegemine jätkub ka 2026. aastal.

Konsolideerimisgrupp kavatseb jätkata oma senist põhitegevust 2026. aastal ja edaspidi.

**PORTFELLI KINNISVARA NETO RENDITAV PIND NLA M<sup>2</sup>\***

**Eesti**

Veerenni 2 tervisekeskus, Tallinn	10 037
Tööstus/2 laohooned, Eesti	9 258
Veerenni 1 tervisekeskus, Tallinn	6 603
De La Gardie SC, Tallinn	1 995

**Läti**

Riga Plaza SC, Riia	51 520
Depo DIY SC kinnisvara, Riia	19 412

**Leedu**

Nordika SC, Vilnius	35 609
BOD tööstushoone, Vilnius	30 189
Park Town East Hill BC, Vilnius	15 086
Park Town West Hill BC, Vilnius	7 179

**Poola**

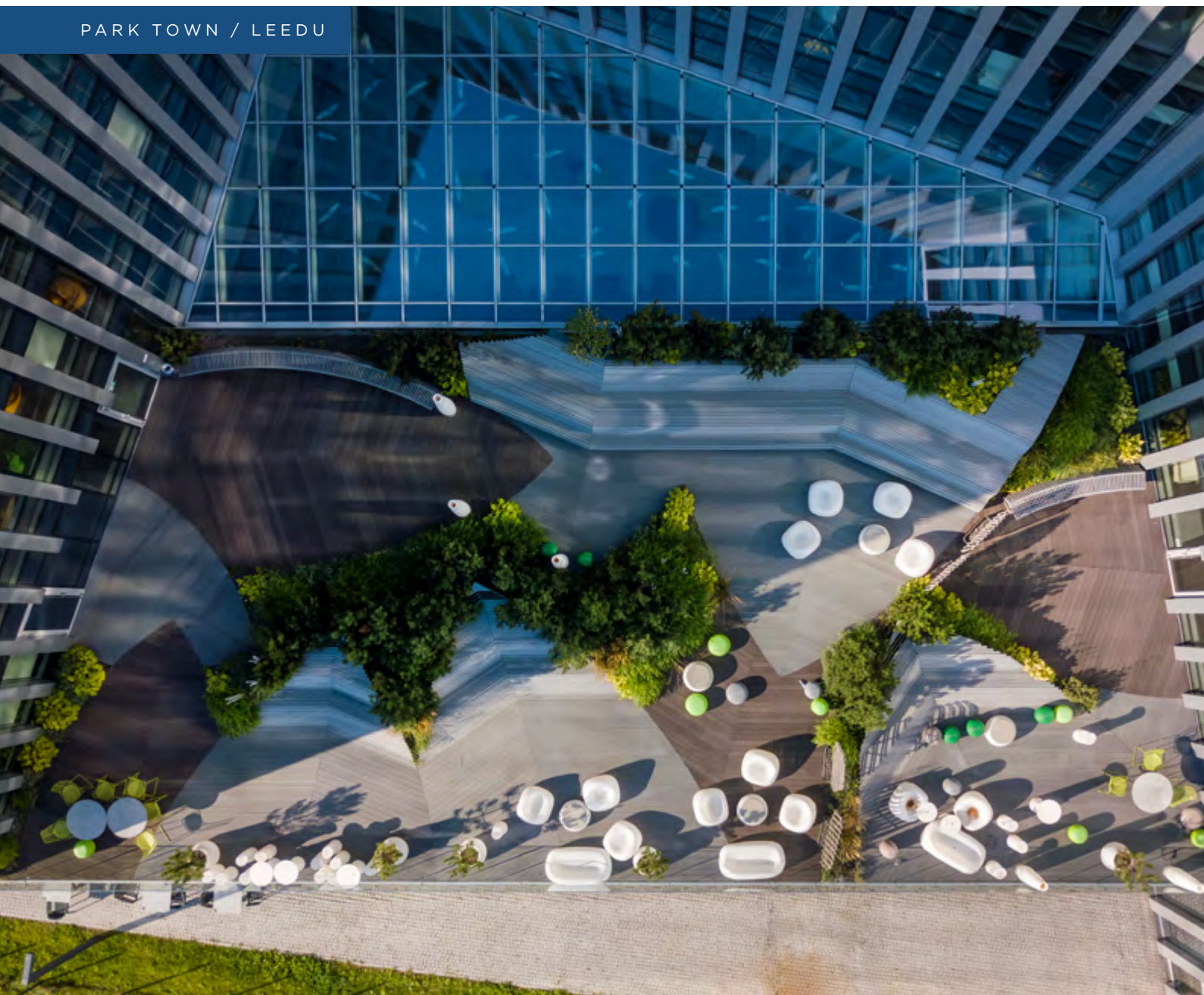
Libero SC, Katowice	45 378
Lakeside BC, Varssavi	23 834
React BC, Łódź	15 076

**2025. AASTAL VÕÖRANDATUD PORTFELLI KINNISVARAOBJEKTID NLA M<sup>2</sup>\***

Damme SC, Riia	13 740
Auriga SC, Kuressaare	13 389
Punane 56 Mix Use Centre	4 652

\* BC - ärikeskus/büroohoone, DIY - Do it Yourself ehituspood, SC - kaubanduskeskus

PARK TOWN / LEEDU



VEERENNI 2 / TALLINN, EESTI



RIGA PLAZA / RIIA, LÄTI



PARK TOWN / VILNIUS, LEEDU



LIBERO / KATOWICE, POOLA

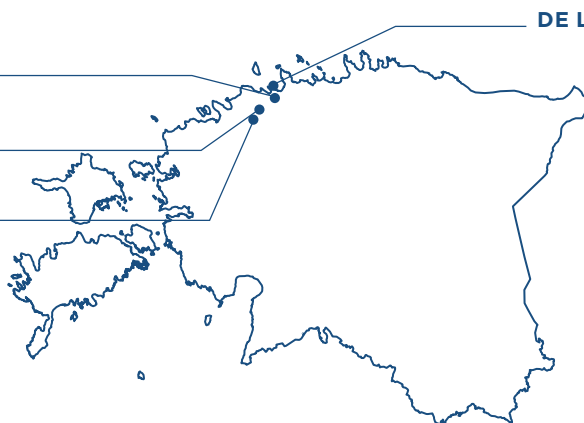


**ASUKOHT**

**VEERENNI TERVISEKESKUS I; II**  
- Veerenni 53a, Veerenni 51, Tallinn

**STORA ENSO TÖÖSTUS/LADU**  
- Piirimäe 10/10a, Tännassilma

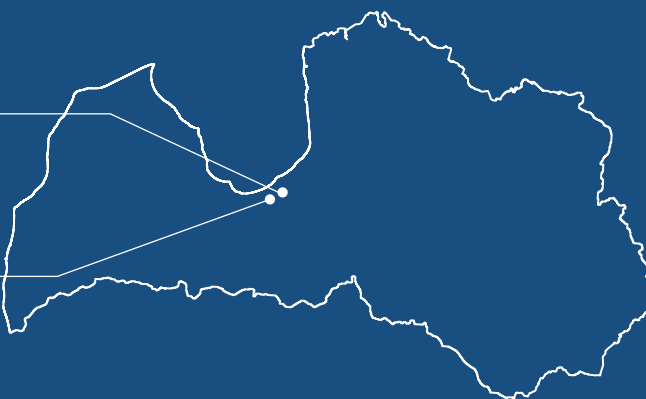
**MEDIQ LADU**  
- Väljaotsa 2, Saue



**DE LA GARDIE KAUBANDUSKESKUS**  
- Viru 13,15, Tallinn

**DEPO IMANTA DIY KINNISVARA**  
- Kurzemes 3B, Riiä

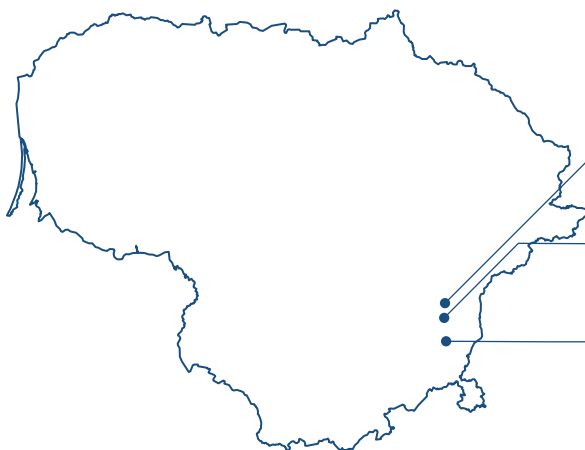
**RIGA PLAZA KAUBANDUSKESKUS**  
- Mükusalas 71, Riiä



**BOD TÖÖSTUSHOONE**  
- Mokslininkų g. 6a, Vilnius

**PARK TOWN I; II BÜROOHOONED**  
- Lvovo g. 105A, Vilnius

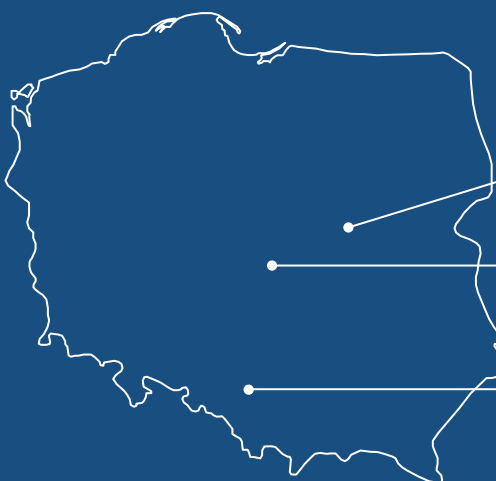
**NORDIKA KAUBANDUSKESKUS**  
- Vikingų g. 3, Vilnius



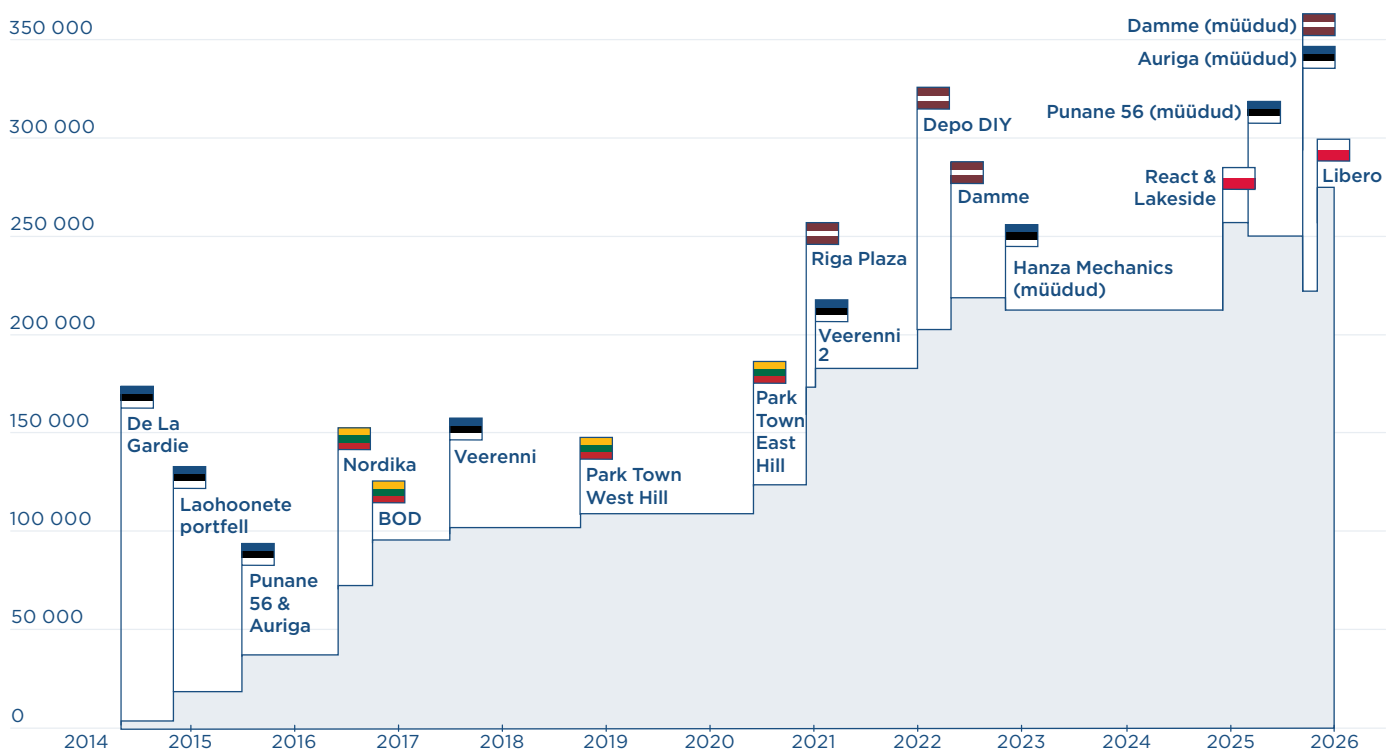
**LAKESIDE BÜROOHOONE**  
- Szturmowa 2, Varssavi

**REACT BÜROOHOONE**  
- al. marsz. Józefa Piłsudskiego 24, Łódź

**LIBERO KAUBANDUSKESKUS**  
- ul. T. Kościuszki 229, Katowice



## INVESTEERINGUD (soetusaeg ja renditav netopind m<sup>2</sup>)



LAKESIDE / POOLA





**CONFIDO**

TALLINN, EESTI

## DE LA GARDIE KAUBANDUSKESKUS

De La Gardie kaubamaja on ehitatud 2000. aastal ning asub Tallinna vanalinna ühel kõige käidavamal kaubandustänaval, mis on turistide seas väga populaarne. Asudes vaid 200 meetri kaugusel Tallinna ametlikust keskpunktist – Raekoja platsist – paikneb kinnisvara kümnete hotellide, kaubanduskeskuste ja büroode läheduses.



TALLINN, EESTI

## VEERENNI 1

Veerenni on Eesti suurim erameditsiinikeskus, mis toob ühe katuse alla erinevaid tervishoiusegmendi ettevõtteid. See on esimene hoone suuremast piirkonnast, mille eesmärk on koondada erinevaid meditsiiniteenuseid alates töötervishoiust kuni kirurgiani. Hea kvaliteediga üürnikud ja üürilepingud tagavad kvaliteetse investeringu. Tegemist on kaasaegse hoonega, mis on tegutsenud alates 2017. aastast ja mis asub Tallinna kesklinnas.



TALLINN, EESTI

## VEERENNI 2

Veerenni 2 on Veerenni erameditsiinikeskuse piirkonna teine hoone, mis asub Veerenni 1 meditsiinihoone kõrval. Veerenni on suurim erameditsiinikeskus Eestis, mis koondab ühe katuse alla erinevaid tervishoiusegmendi ettevõtteid. Keskus võeti kasutusele 2020. aasta sügisel.



TALLINN, EESTI

## TÖÖSTUS-/LAOKINNISTUD

Portfell koosneb kahest tööstus-/laohoonest: mõlemad kinnistud on strateegiliselt hea asukohaga, hästi toimivad ja asuvad tunnustatud tööstusparkides. Hooned on renditud rahvusvaheliselt tuntud ja tugevatele üürnikele: Stora Enso Packaging AS ja Mediq Eesti OÜ. Mõlemad üürilepingud on sõlmitud NNN (üürnikud katavad kõik kulud) tingimustel.



VILNIUS, LEEDU

## BOD TÖÖSTUSHOONE

BOD Grupi kõrgtehnoloogiakeskus asub Vilniuse põhjaosas Visoriai infotehnoloogiapargis. 2013. aastal, mil see ehitati, tunnistas Saksa Kaubanduskoda tehasekompleksi Euroopa kõige energiatõhusamaks tööstuskompleksiks. BOD Grupp ise on üks suurimaid päikesepaneelide, akupatareide ja läätsete tootjaid Balti riikides.



VILNIUS, LEEDU

## NORDIKA

Nordika kaubanduskeskus avati 2015. aasta lõpus. See on ainus kaubanduskeskus Vilniuse lõunapoolses piirkonnas, millel on oma suur parkimisala 1320 parkimiskohaga. Kaubanduskeskuses on üle viiekümne kaupluse, teenusepakkuja ja restorani, mis toovad keskusesse keskmiselt 11 000 külastajat päevas. See on esimene lennujaamast väljuval marsruudil olev kaubanduskeskus, mis meelitab üha rohkem rahvusvahelisi kliente.



VILNIUS, LEEDU

## PARK TOWN EAST HILL

Park Town East Hill koos Park Town West Hilliga moodustavad ühtse ärikeskuse ümbritsevas pargialas Vilniuse äripiirkonnas. Ärikeskus koosneb kahest seitsmekorruselisest BREEAM-i sertifikaadiga büroohoonest ning on üks Vilniuse kõige kaasaegsemaid A-klassi büroohooneid, milles on erakordne töökeskkond ning nutikad tehnilised ja insenerilahendused. Hooned on täielikult kujundatud büroo otstarbel, et ürnikud saaksid töökeskkonda nautida.



VILNIUS, LEEDU

## PARK TOWN WEST HILL

Park Town West Hilli ärikeskus asub Vilniuse kesklinna esmaklassilises piirkonnas, millel on suurepärsed vaated ja juurdepääsetavus. Park Town West Hilli kinnistu on osa Park Towni ärikeskusest. See ärikeskus koosneb kahest seitsmekorruselisest büroohoonest moodsas maailmas tegutsevatele kaasaegsetele ettevõtetele.



*RIIA, LÄTI*

## **DEPO IMANTA DIY KAUPLUSE KINNISTU**

Riias asuva DEPO Imanta DIY kaupluse hoone on ehitatud 2021. aastal ning see asub nähtaval ja ligipääsetavas piirkonnas, mis on Imanta linnaosa peamine kaubanduspiirkond. Kauplus on kesklinnast kergesti ligipääsetav nii ühis- kui ka eratranspordiga. See asub lähedal maanteele, mis viib Riiga, Jūrmalasse, Tukumsi, Talsi ja paljudesse teistesse sihtkohtadesse. Hoone on ehitatud keskkonnamõju arvestades jätkusuutliku kinnistuna. Hoone pikaajaliseks rentnikuks on Baltikumi juhtiv DIY kett DEPO.



*RIIA, LÄTI*

## **RIGA PLAZA**

2009. aastal ehitatud Riga Plaza on Läti suuruselt neljas kaubanduskeskus. Strateegiliselt vaid 5 km kaugusel Riia vanalinnast, aktiivselt arenevas vaba aja veetmise ja äripiirkonnas, kus on suurepärase ligipääsetavus, on Riga Plaza aastate jooksul saavutanud püsikliendibaasi ca 5 miljoni külastajaga aastas. Riga Plazal on üle 150 jaepinna, millel tegutsevad tugevad kohalikud ja rahvusvahelised üürnikud. Keskus pakub laia valikut meelelahutus- ja toitlustusteenuseid koos võimalusega praeguseid meelelahutusalasid laiendada ja moderniseerida.



VARSSAVI, POOLA

**LAKESIDE BÜROOHOONE**

Lakeside büroohoone asub Varssavis, Chopini lennujaamast vaid 10 minuti kaugusel. See 2023. aasta lõpus valminud A-klassi hoone pakub 23 834 m<sup>2</sup> kõrgetasemelist büroopinda 11 korrusel ja 428 parkimiskohta. Hoone on täielikult välja üüritud, olulised ürnikud on pärit tervishoiu, taastuvenergia ja tehnoloogia sektoritest. BREEAM Outstanding ja WELL Gold sertifikaadid tagavad Lakeside'i jätkusuutlikkuse. Hoonel on suurepärased transpordiühendused.



KATOWICE, POOLA

**LIBERO KAUBANDUSKESKUS**

Libero on kaasaegne vabaaja- ja kaubanduskeskus lõuna Poolas, mille 45 378m<sup>2</sup> üüripind hõlmab jaekaubandus-, lao- ja kontoripindu. Keskuse ürnikeks on tuntud ettevõtted, m.h. H&M, Biedronka, Reserved, CCC, RTV Euro AGD ja Helios. Katowices mugavalt paiknev keskus meelitab aastas ligi 6 miljonit külastajat ning on piirkonna oluline ostu- ja vaba aja veetmise sihtkoht.



ŁÓDŹ, POOLA

**REACT BÜROOHOONE**

REACT on A-klassi büroohoone, mis asub Poolas Łódźis ja valmis 2022. aastal. Hoone pindala on 15 076 m<sup>2</sup>, jaotatud 7 korrusele ning seal on 148 parkimiskohta. REACT, millel on BREEAM Excellent ja WELL Health & Safety sertifikaadid, eristub oma pühendumusega jätkusuutlikkusele. Hoonel on suurepärased transpordiühendused



## NÄITEID INVESTEERINGUTEST

### AURIGA: SAAREMAA TÄHT

Auriga, mille nimi on inspireeritud Veomehe tähtkujust, on olnud Saaremaa oluliseks maamärgiks. Kuressaare linna sissepääsu juures paiknev keskus kujunes saare peamiseks kaubandus- ja ärikeskuseks. Aastatel 2015–2025, mil objekt kuulus Summus Grupi portfelli, oli Auriga peamine ostukoht nii kohalikele elanikele kui ka küllastajatele.

Kaubanduskeskuse üüritav pind on ligikaudu 13 400 m<sup>2</sup>. Keskuse ankurüürnikeks olid algusest peale suured jaeketid, nagu K-Rauta ja Rimi. Hiljem lisandusid Handyman, Apollo, H&M ja On/Off, pakkudes mitmekesist kaubavalikut. Summus Grupi jaoks tähistas Auriga olulist verstaposti kui Grupi esimest suuremahulist kaubanduskeskuse investeringut väljaspool linnakeskust, mis eeldas aktiivset üürnike haldamist, turundustegevust ja kliendikogemuse arendamist.

2017. aastal toimunud ümberehituse tulemusel avas Apollo Kino Saaremaa esimese kaasaegse kino, mis täiendas oluliselt keskuse meelelahutusvõimalusi. Vaatamata COVID-19 pandeemiale ja üldisele makromajanduslikule survele püsisid nii küllastajate arv kui ka keskuse täituvus kogu investeerimisperioodi vältel stabiilsed.

### TUGEV FINANTSTULEMUS

Auriga tegevusnäitajad paranesid järjepidevalt. Aastane neto tegevustulu (NOI) kasvas 571 tuhandelt eurolt 2015. aastal ligikaudu 987 tuhande euronit 2025. aasta esimese 10 kuu jooksul. Keskus soetati ligikaudu 14,3 miljoni euro eest ning müüdi 2025. aasta oktoobris hinnaga 15,2 miljonit eurot portfelli tehingu osana koos Damme kaubanduskeskusega. Kümne aasta jooksul kasvas investering omakapitali 4,6 miljoni euro võrra, keskmine dividenditootlus ulatus 8,1%-ni ning omakapitali IRR oli 7,3%.

### SAAREMAA KOGUKONNAKESKUS

Lisaks jaekaubandusele kujunes Auriga Saaremaa oluliseks kogukonnakeskuseks, kus toimuvad kohalikud üritused, hooajalised laadad ja avalikud sündmused. 2023. aastal tunnustati keskust Saare maakonna aasta rohetehnoloogia rakendajana, mis peegeldab kestlikkusega seotud algatusi, nagu madala veekuluga veesüsteemid, jäätmete sorteerimise ja ringlussevõtu programmid ning kestlike ehitusmaterjalide kasutamine.

AURIGA / EESTI





DAMME / LÄTI

## AINULAADNE DAMME KAUBANDUSKESKUS

Damme on Riia Imanta linnaosas asuv kaubanduskeskus, mis paikneb ühes Läti pealinna suurimas elurajoonis. Summus Grupi portfellis oldud kolme aasta jooksul sai ligikaudu 13 800 m<sup>2</sup> üüritava pinnaga keskus tuntuks energiatõhususe ja kestlikkuse poolest, olles samal ajal mugav lähikeskus.

Keskus on hästi ligipääsetav ning sinna on head ühistranspordiühendused, mistõttu on see kujunenud kohalike elanike jaoks harjumuspäraseks kogunemiskohaks. Ankurrentnikuks on Rimi supermarket, mis võtab enda alla üle poole üüritavast pinnast, ning stabiilset külastatavust toetavad ka Pepco ja MK Trade.

### TEGEVUSE TÕHUSTAMINE JA KESTLIKKUS

Summus Grupi portfellis olles paranesid Damme tegevusnäitajad märkimisväärselt. 2025. aasta oktoobriks, mil keskus müüdi portfelliühingu osana koos Auriga kaubanduskeskusega, ulatus aasta algusest arvestatud neto tegevustulu ligikaudu 2,6 miljoni euron, võrreldes 1,8 miljoni euroga omandamiseaastal 2022 .

Hoone energiatõhususe parandamisel saavutati märkimisväärsed tulemused. Energiatõhususe Tulemusnäitaja (EPI) vähenes 321,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) tasemelt 2022. aastal 236,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) tasemele 2024. aastal, mis tähendab 26% paremat tulemust, ning 2025. aasta keskpaigaks paranes näitaja täiendavalt 10%. Hoone juhtimissüsteemi optimeerimine 2023. aastal vähendas kütteenenergia tarbimist 49,5%, muutes Damme üheks enim paranenud energiatõhususega varaks Summus Grupi portfellis.

Investeeringu tugevat kasumlikkust toetasid pikaajalised üürilepingud ja stabiilne üürnikebaas. 9,3 miljoni euro suurune omakapitaliinvesteering kasvas portfellis oleku perioodi jooksul 1,9 korda.

## PUNANE 56: PAINDLIKUD RUUMI-LAHENDUSED KASVAVATELE ETTEVÕTETELE

Punane 56 on ligikaudu 4 700 m<sup>2</sup> üüritava pinnaga ärikinnisvara Tallinna Lasnamäe linnaosas, mis on üks linna suurimaid elamu- ja tööstuspiirkondi. Summus Grupi portfellis oldud kümne aasta jooksul (2015–2025) toimis hoone paljude üürnikega äripinnana, kus tegutsesid tööstus-, teenindus- ja logistikasektori ettevõtted, sealhulgas Baltic Promotions, Restrate ja Krausberg Eesti.

Punane 56 pakkus Lasnamäel praktilist väärtust oma paindlike äripindadega, mis sobisid nii sõidukipargiga klientidele, logistikateenuste osutamiseks kui ka klienditeenindusega seotud tegevusteks. Paindlik planeering võimaldas pindu kohandada vastavalt üürnike arengule ja muutusele, aidates hoida stabiilset üürnikebaasi ning kujundades hoonest sobiva kasvukeskkonna ettevõtetele.

Kuigi enamik üürnikest tegutses tööstus-, kaubandus- ja teenindussektoris, võimaldas pindade mitmekülgsus ka tavapärasest erinevaid kasutusviise – hoones tegutses isegi tantsustudio.

### FINANTSTULEMUSED

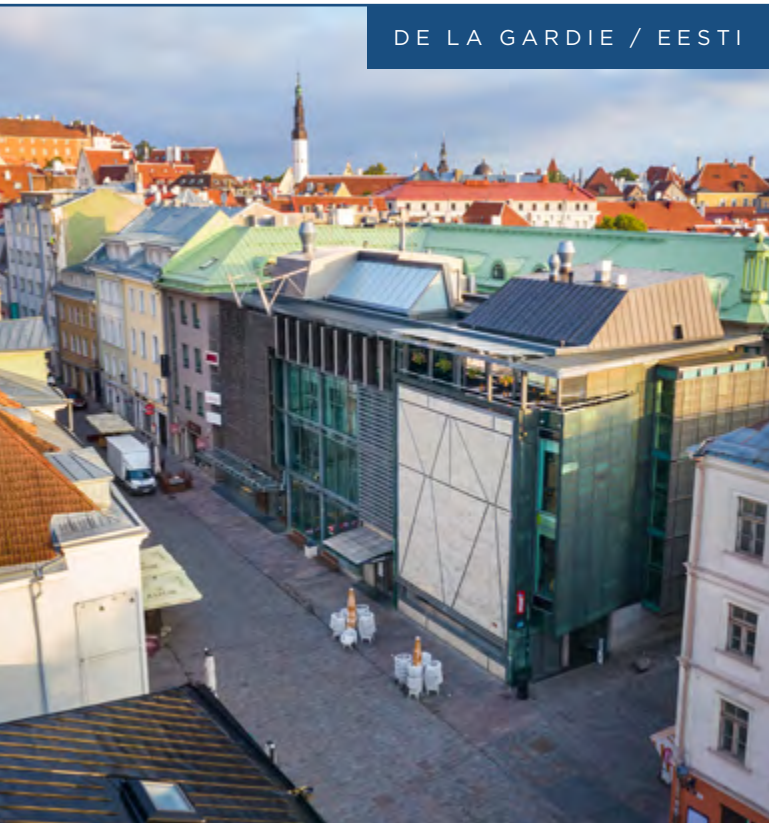
2015. aastal ligikaudu 4,2 miljoni euro eest omandatud kinnisvara oli sel ajal veel stabiliseerimisfaasis. Tänu üürnike struktuuri korrastamisele ja operatiivsetele parendustele kujunes sellest stabiilset tulu tootev vara. 2024. aastaks ulatus aastane puhas tegevustulu (NOI) ligikaudu 272 tuhande euron.

Kinnisvara müüdi edukalt 2025. aasta mais ligikaudu 4,4 miljoni euro eest, mis vastab ligikaudu 7,3% väljumistootlusele. Kümne aasta pikkuse investeerimisperioodi jooksul ulatus investeeritud omakapitali väärtuse kasv ligikaudu 2,3 miljoni euron, tõestades vara usaldusväärsust pikaajalise tuluteeniva kinnisvarana.



PUNANE 56 / EESTI

DE LA GARDIE / EESTI



## DE LA GARDIE: VANALINNA AINULAADNE PÄRL

De La Gardie kaubanduskeskus on üks väheseid näiteid kaasaegsest arhitektuurist Tallinna keskaegses linnakeskkonnas ning on pärvinud tunnustust oma eristuva arhitektuurse lahenduse eest. Tallinna vanalinnas Viru tänaval asuv kaubanduspind paikneb linna ühel kõige käidavamal ostutänaval ning on oluline sihtkoht ka rahvusvahelistele küllastajatele. Hoonetele on omistatud mainekas arhitektuuriuhind eristuva disaini tunnustuseks.

Objekti üüritava pind on ligikaudu 2 000 ruutmeetrit ning hoonetes tegutsevad mitmed jaekaubandus- ja toitlustusettevõtted. De La Gardie ankurrentnik on Lindex, mille Eesti showroom asub just selles hoonetes. Lindexi kaupluste esindajad üle Eesti külastavad regulaarselt showroom'i, et tutvuda kollektsioonidega ja valida tooteid oma kaupluste jaoks. Objekti atraktiivsust suurendavad ka toitlustusüürikuud, sealhulgas katusekohvik. Katuseterrassilt avanevad panoraamvaated Tallinna vanalinnale – haruldane vaatekoht ajaloolises linnakeskuses.

### PRESTIIŽNE ASUKOHT TALLINNA SÜDAMES

Viru tänav on Tallinna kõige aktiivsema jaekaubandusega tänav, mida iseloomustab suur jalakäijate voog ning tugev nõudlus rahvusvahelistele küllastajatele suunatud pakkujate poolt. See esmaklassiline asukoht tagab püsiva üürikuu huvi ning positsioneerib De La Gardie prestiižse ärikohana vanalinnas.

Rohkem kui kümne aasta jooksul Summus Grupi portfelli on De La Gardie olnud oluline jaekaubanduspind Tallinna ajaloolises keskuses. COVID-19 pandeemia mõjutas ajutiselt vanalinnas külastatavust ja turismi, kuid vara esmaklassiline asukoht toetab jätkuvalt selle atraktiivsust.

Ühena vähestest kaasaegsetest kaubandushoonetest keskaegses vanalinnas keskkonnas esindab De La Gardie haruldast ja prestiižset vara Tallinna ajaloolises äripiirkonnas. Kinnisvara väärtust ei määra üksnes selle tuluteenimisvõime, vaid ka ainulaadne võimalus tegutseda ühel linna kõige nähtavamal ja ikoonilisemal kaubandustänaval.

## LIBERO KAUBANDUSKESKUS: LAIENEMINE EUROOPA TURUL

Libero on suur regionaalne kaubanduskeskus Katowices, mis on üks Lõuna-Poola suuremaid linnu ja oluline kaubandus- ning ärikeskus. 2025. aastal omandatud kinnisvara on üks Summus Grupi seni suurimaid investeeringuid ning tugevdab märkimisväärselt grupi positsiooni Kesk-Euroopa jaekaubandussektoris.

Keskuse üüritava pind ulatub ligikaudu 45 400 m<sup>2</sup>-ni ning seal tegutseb lai valik jae-, meelelahutus- ja teenindussektori ettevõtteid. Ankurrentnikud, sealhulgas Biedronka, TK Maxx ja Helios kino, loovad tugeva ja tasakaalustatud toidu-, jae- ja meelelahutuskeskkonna. Üle 80% üürikuude moodustavad väiksemad jaemüüjad ja teenusepakkujad, mis toetavad keskuse laiapõhjalist pakkumist ning tugevdavad selle positsiooni piirkonna olulise kaubandus- ja vaba aja veetmise sihtkohana.

### TUGEVALGUS

Pärast omandamist 2025. aasta lõpus näitas keskus häid tulemusi. Esimestel kuudel Summus Grupis oli Libero puhas tegevustulu (NOI) ligikaudu 1,6 miljonit eurot, mis aastapõhiselt vastab enam kui 9 miljonile eurole, peegeldades tugevat üürikuubebaasi ning vara mastaapi.

Kaubanduskeskus omandati ligikaudu 103 miljoni euro eest ning vara turuväärtus on ligikaudu 114 miljonit eurot, mis näitab selle strateegilist tähtsust Summus Grupi portfellis.

Libero on oluline täiendus portfelliga, pakkudes ligipääsu ühele Poola dünaamilisemale piirkondlikule jaekaubandusturule. Omandamine kinnitab Summus Grupi strateegilist fookust hea asukohaga juhtivatele kaubanduskeskustele, mille ESG väärtused vastavad kaasaegsetele standarditele.

Kaubanduskeskus on pärvinud rahvusvahelist tunnustust. Libero võitis CEE Retail Awards konkursil hõbemedali kategoorias „Aasta ESG saavutus kaubanduskinnisvara valdkonnas“ ning kandideeris kategoorias „Aasta investeerimistehing“, mis kinnitab tehingu olulisust ning Summus Grupi tugevnevat positsiooni Poola turul.

LIBERO / POOLA



## 2.3. TURUKESKKOND BALTI RIIGID JA POOLA

### BALTI RIIGID

- Kinnisvaraturud püsivad madala likviidsuse tsükliis
- Piiratud tehinguaktiivsus raskendab turuhinna kujunemist
- Müüjad hoiavad hinnasoovid kõrgel, samas kui ostjad on ettevaatlikud
- Tulemus: aeglane investeerimisturg

### POOLA

- Esimesed märgid turu taastumisest
- Investeerimisaktiivsus taastub järk-järgult
- Finantseerimistingimused stabiliseeruvad
- Varem edasi lükatud tehingud viiakse lõpuni

## BALTI RIIKIDE TURUÜLEVAADE - MAKRO

### EESTI 4. KVARTAL

	PRAEGUNE	EELMINE
SKP aastane kasvumäär	0,7%	0,9%
Töötuse määr	6,4%	7,1%
Aastane inflatsioonimäär	4,1%	5,2%
Ettevõtete kindlustunne	-6,6	-9,3
Tarbijate kindlustunne	-26,6	-34,1
Jaemüük (aastane kasv)	-0,4%	3,7%
<b>Riigireiting (S&amp;P)</b>	<b>A+ (stabiilne väljavaade)</b>	

### LÄTI 4. KVARTAL

	PRAEGUNE	EELMINE
SKP aastane kasvumäär	2,9%	2,5%
Töötuse määr	6,7%	6,9%
Aastane inflatsioonimäär	3,5%	4,1%
Ettevõtete kindlustunne	-8,7	-4,3
Tarbijate kindlustunne	-4,8	-12,4
Jaemüük (aastane kasv)	0,8%	2,6%
<b>Riigireiting (S&amp;P)</b>	<b>A (stabiilne väljavaade)</b>	

### VEERENNI 2 / EESTI



### LEEDU 4. KVARTAL

	PRAEGUNE	EELMINE
SKP aastane kasvumäär	3,1%	2,0%
Töötuse määr	8,7%	8,3%
Aastane inflatsioonimäär	3,4%	4,0%
Ettevõtete kindlustunne	-9,3	-9,0
Tarbijate kindlustunne	0	2,0
Jaemüük (aastane kasv)	2,4%	4,1%
<b>Riigireiting (S&amp;P)</b>	<b>A (stabiilne väljavaade)</b>	

SKP ja töötuse määra näitajad võrreldes eelmise aasta vastava kvartaliga.

Allikad: riikide keskstatistika osakonnad, Trading Economics

- 2025. aasta 4. kvartalis tugevnes Leedu majanduse kasvutempo, ulatudes ligikaudu 3,1%-ni aastases võrdluses. Eesti ja Läti majandus kasvasid jätkuvalt mõõdukamas tempos pärast varasemate perioodide tagasihoidlikumat arengut.
- Tööturg paranes: tööpuudus vähenes ning palgakasv ületas mitmel juhul inflatsiooni, toetades kodumajapidamiste tarbimist. Inflatsioon aeglustus võrreldes varasemate aastatega, kuid seda mõjutasid jätkuvalt toiduainete hinnad ja teenuste hinnatase.
- Tarbijate kindlustunne Balti riikides mõnevõrra paranes, kuid püsis mõõduka majanduskasvu ja välise ebakindluste taustal tagasihoidlik. Ettevõtlussektori usaldus püsis madal, eelkõige ekspordile orienteeritud tegevusaladel.

**BALTI RIIKIDE KONTORITURU ÜLEVAADE**

2025. AASTA 4. KVARTALI KONTORITURU NÄITAJAD

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
<b>ÜÜR* (EUR per m<sup>2</sup>)</b>				
Tipprent	17-24	16-21	19-22	→→
A-klass	16-22	16-18	16-20	→↗
B-klass	12-16	9-15	12-16	→↘
<b>VAKANTSUS (%)</b>				
Keskmine	8,7%	10,4%	9,9%	→↗
<b>Üürimaht (m<sup>2</sup>)</b>				
Turg kokku	3 500	3 000	32 400	→→

\*Keskmesed üüritasemed, kõrvalekalle ±5%

Allikad: Newsec, Zenith Family Office

- 2025. aasta 4. kvartalis kasvas büroopindade pakkumine kõige enam Vilniuses, kus turule lisandus ligikaudu 33 300 m<sup>2</sup> uut pinda, peamiselt A-klassi projektides kesklinna äripiirkonnas. Tallinnas lisandus piiratud mahus ligikaudu 3 800 m<sup>2</sup> uut büroopinda, samas kui Riias ei valminud märkimisväärsed uusi projekte.
- 2025. aasta 4. kvartalis kasvas üürimaht Leedus ligikaudu 32 400 m<sup>2</sup>-ni, viies 2025. aasta kogunõudluse umbes 104 000 m<sup>2</sup> tasemele. Samas tulenes enamik üüritehingutest kolimistest, pindade konsolideerimisest ja kvaliteedi parandamisest, mitte ettevõtete tegevuse laienemisest.
- Tallinnas vähenes büroopindade üürimaht 4. kvartalis märkimisväärselt, samas kui Riias jäi nõudlus ootustele alla. Vakantsuse määr püsis Tallinnas ja Riias üldjoontes stabiilne, kuid Vilniuses suurenes vakantsus ligikaudu 9,9%-ni seoses uute pindade valmimisega.

**BALTI RIIKIDE KAUBANDUSTURU ÜLEVAADE**

2025. AASTA 4. KVARTALI JAEKAUBANDUSNÄITAJAD

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
<b>ÜÜR (€ m<sup>2</sup> kohta)</b>				
Ankur-üürnikud	10-16	10-18	7-15	→↗
Suured pinnad (>1000 m <sup>2</sup> )	10-20	15-26	13-28	→↗
Keskmesed pinnad (500-1000 m <sup>2</sup> )	12-30	24-28	15-40	→↗
Väikesed pinnad (<100 m <sup>2</sup> )	25-70	30-55	22-70	→↗
<b>Keskmine vakantsus, %</b>	<b>kuni 4,0%</b>	<b>10,5%</b>	<b>1,7%</b>	→→

Allikad: Newsec, Zenith Family Office

- 2025. aasta 4. kvartalis püsisid kaubanduspindade üüritasemed Baltikumis üldjoontes stabiilsed. Jaemüügi käive paranes aasta lõpus, eriti Leedus, viidates ostujõu taastumisele ja kodumajapidamiste tarbimise tugevnemisele.
- Lätis kasvas jaemüügi maht aastases võrdluses mõõdukalt, kusjuures eriti tugev kasv oli elektroonika- ja spordikaupade segmendis. Toidukaupade jaemüüjad jäid kaubanduskeskuste külalastatavuse peamiseks veduriks.
- Turu tulemuslikkus varieerus segmentide lõikes. Toidukaupade jaeketid jätkasid laienemist, e-kaubandus püsis tugev, samas kui moekaubanduses oli kasv tagasihoidlik, viidates tarbijate ettevaatlikumale kulutamisele.

**PARK TOWN / LEEDU**



## BALTI RIIKIDE TÖÖSTUSKINNISVARA TURUÜLEVAADE

2025. AASTA 4. KVARTALI TÖÖSTUSKINNISVARA PÕHINÄITAJAD

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
<b>ÜÜR (€ m<sup>2</sup> kohta)</b>				
Kaasaegsed laod	5,2-6,5	5,3-6,5	5,0-6,0	→ ↗
Ladu-kontorid	6,75-11,50	7,00-11,00	8,00-14,00	→ →
<b>Vakantsus, %</b>				
Kaasaegsed laod	4,2%	3,4%	5,0%	↗ ↗
Ladu-kontorid	8,9%	7,5%	7,5%	→ ↘

Allikad: Newsec, Zenith Family Office

- Arendustegevus Balti logistikasektoris jätkus. Tallinnas valmis ligikaudu 10 000 m<sup>2</sup> uut pinda, samas kui umbes 84 000 m<sup>2</sup> oli ehitusjärgus.
- Lätis jätkasid arendajad, nagu SIRIN, Piche ja VGP, logistikaparkide laiendamist Riia ümbruses, investeerides enam kui 100 miljonit eurot uutesse etappidesse peamistes logistikasõlmedes.
- Nõudlus püsis suurim kaasaegsete ja efektiivsete väikese ja keskmise suurusega logistikapindade järele, mis pakuvad üürnikele suuremat paindlikkust. Suuremahuliste üüritehingute sõlmimine võttis jätkuvalt rohkem aega, suurendades vahet esmaklassiliste (*prime*) ja teisejärguliste (*secondary*) varade vahel.

## BALTI RIIKIDE KINNISVARA - INVESTEERIMISTURG

2025. AASTA 4. KVARTALI TOOTLUS

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Kontor	7,00-7,50%	7,25-7,75%	6,75-7,25%	↗ ↘
Jae-kaubandus	7,25-8,25%	7,50-8,50%	7,25-8,25%	↗ ↘
Tööstus/logistika	7,20-8,00%	7,25-8,00%	7,25-8,00%	↗ ↘
Elukondlik	6,00-6,50%	6,00-6,50%	6,00-6,50%	→ ↘

INVESTEERINGUTE MAHT, MLJON €

	2025 1KV	2025 2KV	2025 3KV	2025 4KV
Tööstus	57	18	0	75
Kontor	16	0	9	39
Jae-kaubandus	90	75	75	122
<b>Kokku</b>	<b>163</b>	<b>93</b>	<b>66</b>	<b>236</b>

Allikad: NewSec, Zenith Family Office

- Balti turgudel tõusis esmaklassiliste büroo- ja jaemüügipindade tootlus 2025. aasta neljandas kvartalis ligikaudu 25 baaspunkti võrra. Tehingute kohta on aga piiratud info tõttu tootluse hinnangud endiselt indikatiivsed.
- Leedu oli 2025. aastal endiselt kõige aktiivsem investeerimisturg, moodustades tehingute mahust ligikaudu 270 miljonit eurot ehk umbes 44% Baltikumi investeringute kogumahust.
- Investeerimistegevuses domineerisid jätkuvalt kohalikud ostjad, sooritades ligikaudu 92% tehingutest. Enamik tehinguid hõlmas väiksemaid varasid ja väärtust lisavaid strateegiaid, nagu ümberpositsioneerimine, renoveerimine või arendus.

## BALTI RIIKIDE TURUÜLEVAADE-PEAMISED JÄRELDUSED JA MUREKOHAD

- Balti riikide kinnisvaraturg püsib jätkuvalt madala likviidsusega. Müüjad ootavad kvaliteetsemaid pakkumisi, mis hoiab tehinguaktiivsuse tagasihoidlikuna. Vähenenud tehingumaht pidurdab hinnakujunemist ja vähendab ostjate valmisolekut oma hinnaootusi kohandada.
- Kontorisektorit iseloomustab jätkuvalt kõrge vakantsus. Samal ajal kasvab ühiskusutatavate tööpindade osakaal kogu Baltikumis, peegeldades üürnike suurenevast eelistust paindlikumate lahenduste ja lühemate üürilepingute järele.
- 2025. aasta neljandas kvartalis kasvas kõrgema hinnatasemega elupinnaturgudel, nagu Tallinnas ja Vilniuses, eelistust üürimise kasuks. Samal ajal muutus Riias ja soodsamas hinnasegmendis kodu ostmise atraktiivsemaks, kuna eluasemelaenu intressimäärad langesid 4% ligi ning üüri- ja laenumaksete vahe vähenes.

**POOLA TURU ÜLEVAADE -  
MAKRO**

POOLA 4.KVARTAL

	PRAEGUNE	EELMINE
SKP aastane kasvumäär	4,0%	3,7%
Töötuse määr	5,7%	5,6%
Aastane inflatsioonimäär	2,4%	2,9%
Ettevõtete kindlustunne	-11,6	-8,0
Tarbijate kindlustunne	-9,9	-8,3
Jaemüük (aastane kasv)	5,3%	6,4%
Riigireiting (S&P)	<b>A- (stabiilne väljavaade)</b>	

SKP muutus võrreldes eelmise aasta vastava kvartaliga.  
Baasperiod: dets. 2025

Allikad: C&W, Trading Economics, Zenith Family Office

- Poola majandus kasvas 2025. aasta neljandas kvartalis aastases võrdluses ligikaudu 4,0%, mida toetas tugev eratarbimine.
- Kuigi tarbijate kindlustunne jäi kõrgete hüpoteeklaenude ja energiakulude tõttu ettevaatlikuks, ületas palgakasv ligikaudu 8,6% oluliselt 2,4% inflatsiooni, tugevdades leibkondade ostujõudu.
- Töötus jäi alla Euroopa keskmise.

**POOLA TURU ÜLEVAADE -  
JAEKAUBANDUS, KONTORID JA  
TÖÖSTUSPINNAD**

2025. AASTA 4. KVARTALI ÜÜRIMÄÄRAD JA VAKANTSUSED

	TÖÖSTUS	KONTOR	JAEKAUBANDUS
<b>ÜÜR* (€ m<sup>2</sup> kohta)</b>			
Tippüür (Varssavi)	6,5-7,25	24-28	120-140 (SC)*
Muud suured linnad	3,6-5,75	14-17,5	45-65 (9-14 kaubandus-parkides)
<b>Vakantsus, %</b>			
Turu keskmine	7,4%	13,1%	2,8%
<b>Üürimaht (bruto, tuhat m<sup>2</sup>)</b>			
Turg kokku	2 200	1 567	n/a

\*Prime-pinnad suurusega ca 100 m<sup>2</sup>

**KONTORITURG**

- Varssavis moodustasid viimase 12 kuu jooksul üürilepingute pikendamised ja tingimuste uuendamised ligikaudu 50% kogu kontoripindade üürimahust, samas kui uued üürilepingud andsid umbes 40% tehingutest.
- Piirkondlikes linnades olid nõudluse eestvedajaks IT-, teenindus- ja tootmisektor, mis kokku moodustasid ligi poole kogu üürimahust.
- Kasvavad ehitus-, sisustus- ja finantseerimiskulud avaldavad jätkuvalt survet uusarenduste üürihindadele, samas kui olemasolevate hoonete üürihinnad sõltuvad suuresti varade kvaliteedist ja üürnike profiilist.

**JAEKAUBANDUSTURG**

- Kokku registreeriti 52 tehingut, mis vastas eelmise aasta arvule. Investeeringute kogumaht oli 2025. aastal aga 48% väiksem kui aasta varem.
- 2025. aasta neljandas kvartalis lisandus turule ligikaudu 320 000 m<sup>2</sup> uut kaubanduspinda, peamiselt tänu kaubandusparkide arendustele.

**TÖÖSTUSTURG**

- Poola on jätkuvalt Kesk- ja Ida-Euroopa suurim logistikaturg.
- 2025. aasta neljandas kvartalis anti üle ligikaudu 137 700 m<sup>2</sup> laopinda, mis on aeglasema arendustegevuse tõttu märkimisväärne langus võrreldes eelmise aastaga.
- Arendajad algatasid aga ligikaudu 444 300 m<sup>2</sup> uut ehitust, mis viitab jätkuvale pikaajalisele sektori kasvule, mida toetab tugev üürnike nõudlus.

LAKESIDE / POOLA



## POOLA KINNISVARA - INVESTEERIMISTURG

ESMAKLASSILISTE VARADE (PRIME) TOOTLUS, POOLA KOKKU

	2025 1KV	2025 2KV	2025 3KV	2025 4KV
Tööstus	6,40%	6,25%	6,40%	6,40%
Kontor	6,00%	6,25%	6,25%	6,00%
Jae-kaubandus	6,45%	6,50%	6,45%	6,45%

INVESTEERINGUTE MAHT, MLJON €

	2025 1KV	2025 2KV	2025 3KV	2025 4KV
Tööstus	202	492	179	573
Kontor	179	232	488	859
Jae-kaubandus	190	132	131	406
<b>Kokku</b>	<b>571</b>	<b>871</b>	<b>798</b>	<b>1838</b>

Allikad: NewSec, Zenith Family Office

### INVESTEERIMISTURG

- 2025. aasta 4. kvartali investeerimistegevus koondus peamiselt Varssavisse ja suurematesse piirkondlikesse büroohonete linnadesse, nagu Kraków ja Wrocław, kogumahuga ligikaudu 1,8 miljardit eurot.
- Märkimisväärsete tehingute hulka kuulusid Wola keskuse müük Varssavis ligikaudu 127 miljoni euro eest ja Senatori büroohoone omandamine ligikaudu 72 miljoni euro eest.
- Poola turul toimus aasta jooksul ka kaks suurt jaekaubandustehingut – Silesia City Center Katowices ja Magnolia Park Wrocławis – koguväärtusega ligi 800 miljonit eurot.

## POOLA TURU ÜLEVAADE - PEAMISED JÄRELDUSED JA MUREKOHAD

- Vaatamata positiivsetele ootustele jäid investeringute mahud 2025. aastal (4,5 miljardit eurot) alla 2024. aasta taseme (5,1 miljardit eurot), kuna mitu tehingut lükati edasi 2026. aastasse.
- Investeerimistegevus kiirenes 2025. aasta neljandas kvartalis, kuna edasilükatud tehingud viidi lõpule pärast tootluse ja rahastamistingimuste stabiliseerumist, mis andis pigem märku Poola investeerimisturu järkjärgulisest taasavamisest, mitte nõudluse järsust suurenemisest.
- Tehingute mahust moodustasid suurima osa kontorid ja logistika, millele järgnes jaekaubandus. Varssavi jäi peamiseks likviidsuskeskuseks, samas kui piirkondlikud linnad, nagu Kraków ja Wrocław, äratasid samuti investorite huvi.

REACT / POOLA



- Prime-klassi tootlused püsisid sektorite lõikes valdavalt stabiilsed. Investorid olid jätkuvalt väga valivad, eelistades kaasaegseid ja ESG-nõuetele vastavaid varasid, samal ajal kui müüjad taotlesid esimestes pakkumisvoorudes sageli madalamaid tootlusi.

Allikad: C&W, Zenith Family Office

## MIKS ON POOLA JAEKAUBANDUSTURG SUMMUS GRUPI JAOKS OLULINE

Summus Grupi sisenemine Poola jaekaubanduskinnisvara turule peegeldab strateegilist suunda laieneda suurematele ja likviidsematele Euroopa turgudele, keskendudes samal ajal kvaliteetsele rahavooga ärikinnisvarale. Poola turu struktuursed eelised loovad soodsa aluse pikaajaliseks investeerimiseks ja väärtuse kasvatamiseks.

PEAMISED TEGURID, MIS TOETAVAD INVESTEERINGUID POOLA JAEKAUBANDUSTURULE, ON:

- Suur tarbijaturg. Ligikaudu 36 miljoni elanikuga Poola on Euroopa Liidu suuruselt viies tarbijaturg, mis loob tugeva jaemüügi nõudlusbaasi.
- Vastupidav majanduskeskkond. Poola stabiilsed makromajanduslikud näitajad ja püsiv majanduskasv toetavad pikaajalist ostujõudu ja tarbijanõudlust.
- Jaemüügi kasv. Prognooside kohaselt kasvab jaemüügi maht Poolas aastatel 2026–2030 ligikaudu 2,8% aastas, mis asetab riigi Euroopa suurimate majanduste seas kiiremini kasvavate jaemüügiturgude hulka.
- Tugev ostujõud suurlinnades. Suurtel linnakeskustes on jaemüügikulutused elaniku kohta kõrged, mis toetab nõudlust domineerivate kaubanduskeskuste ja kaasaegsete jaemüügiformaatide järele.
- Kaubanduskeskuste tugevad põhialused. Poola parimate kaubanduskeskuste üürihinnad on viimastel aastatel jõudsalt kasvanud ja on Euroopa kõrgeimate hulgas, peegeldades tugevat üürnike nõudlust ja jaemüügi tulemusi.

Katowices asuva Libero kaubanduskeskuse soetamine on kooskõlas Summus Grupi strateegiaga keskenduda kaasaegsetele ja tugeva turupositsiooniga jaekaubanduskinnisvaraobjektidele atraktiivsetel linnaturgudel. Poola jääb seetõttu Grupi jaoks oluliseks turuks ka edaspidiste investeerimisvõimaluste hindamisel.



## 2.4. TEGEVUSE ÜLEVAADE

### ESIMENE KVARTAL

- „Nasdaq Baltic Awards 2025“ – 2. koht kategoorias „Parim investorisuhtlus First North turul“.
- Grupp jätkas võimaluste otsimist kinnisvaraportfelli kasvatamiseks olemasolevatel turgudel ning kaalus erinevaid rahastamisvõimalusi, sealhulgas võlakirjade emiteerimist, et toetada tulevase oste.
- Toetati noori tennisetalente Balti riikides, sponsoreerides paljulubavaid mängijaid Eestist, Lätist ja Leedust, kes võistlevad rahvusvahelistel ATP, WTA ja ITF turniiridel, panustati noortesporti arengusse ja piirkondliku tennisetaseme tõstmisse.

### TEINE KVARTAL

- 2025. aasta mais müüs Summus Capital OÜ tütarettevõtte Princeps Capital OÜ Punane 56 kinnistu Tallinnas. Tehinguga vähenes Grupi kinnisvaraportfelli 3,9 miljoni euro võrra ning sellega seotud pangalaenu tagastati täielikult. Müügist saadud tulu reinvesteeriti portfelli edasise laiendamise ja optimeerimise toetamiseks, keskendudes strateegiliselt suurematele ja kaasaegsematele varadele.
- 30. juunil 2025 viis Summus Capital edukalt läbi oma esimese avaliku võlakirjaemissiooni. Ettevõtte emiteeris 30 000 võlakirja nimiväärtusega 1000 eurot, kaasates 30 miljonit eurot. Emissioon märgiti ligi 30% võrra üle ja sellest võttis osa ligi tuhat jae- ja institutsionaalset investorit. Võlakirjadel on fikseeritud aastane intressimäär 8%, intressid makstakse välja kord kvartalis ja võlakirjade tähtaeg on 30. juuni 2029. 1. juulil noteeriti võlakirjad Nasdaq Tallinna börsi Balti võlakirjade nimekirjas.
- Võlakirjaemissioonist saadud tulu tugevdas Grupi likviidsuspositsiooni ja oli mõeldud Summus Capitali investeerimisportfelli laiendamise toetamiseks. Emiteeritud võlakirjad on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud pikaajaliste intressikandvate laenude ja kohustuste all koos varasemalt emiteeritud 15 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooniga.
- 2025. aasta 2. kvartalis pikendati Leedus Nordika kaubanduskeskuses asuva Elektromarkti üürilepingut, mis suurendas veidi ankurrentnike kaalutud keskmist üürilepingute tähtaega (Wault).
- Üürnike käive Grupi kaubanduskeskustes suurenes 2024. aasta teise kvartaliga võrreldes 1,2%.
- Kaubanduskeskuste külastatavus suurenes aastaga 6%.
- Saaremaal Auriga kaubanduskeskuses käivitati uus energiatõhususe programm, mille eesmärk on vähendada energiatarbimist enam kui 30%. Algatus hõlmab nutika LED-valgustuse, kaasaegse hooneautomaatika ja moodsate mõõtesüsteemide paigaldamist ning valmistab hoone ette BREEAM Very Good sertifikaadi taotlemiseks.



## KOLMAS KVARTAL

- Kvartali jooksul kasvas likviidsuse juhtimise tähtsus seoses Grupi rahaliste vahendite suurenemisega pärast võlakirjaemissiooni.
- Laenutingimuste läbirääkimiste tulemusena pikendati Depo DIY kinnisvara ja Damme kaubanduskeskuse laenugraafikuid ning paranesid intressimarginaalid. Depo DIY kinnisvara puhul suurendati laenusummat 1,3 miljoni euro võrra ning pikendati tähtaega kuni 13. augustini 2030.
- Muud finantstulud ja -kulud kajastasid PLN/EUR vahetuskursi muutusi. Poola turu osakaalu kasv Grupi portfellis muutis valuutariskide juhtimise olulisemaks.
- 1. juulil 2025 noteeriti Summus Capitali juuni lõpus emiteeritud võlakirjad Nasdaq Balti võlakirjade nimekirjas.
- Septembris kinnitas Scope Ratings GmbH Summus Capital OÜ emitendireitingu BB/Stabiilne ja säilitas tagatiseta võlakirjade reitingu BB. See kinnitab Grupi tugevat äritegevuse tulemuslikkust ning edukat sisenemist Poola turule.
- Portfelli kaubanduskeskuste üürnike käive kasvas aastavõrdluses 3,7%, olles üldjoontes kooskõlas jaekaubanduse keskmise müügikasvuga Balti riikides.

## NELJAS KVARTAL

- 2025. aasta oktoobris müüs Summus Capital oma tütarettevõtte Voluntas Invest OÜ, mis omab Auriga kaubanduskeskust Eestis. Samal perioodil müüs Summus Capitali Läti tütarettevõtte Vikingi 2 SIA Damme kaubanduskeskuse omaniku RCH Management SIA. Tehingute tulemusel vähenes Grupi kinnisvaraportfell 53 miljoni euro võrra, müüdud kinnisvaradega seotud laenud tagastati täielikult ja Grupp teenis ligikaudu 8 miljoni euro suuruse kasumi. Osa tasust laekus Indexo Real Estate Fundi osakutena ning see on kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute all.
- 2025. aasta oktoobris omandas Summus Capitali tütarettevõtte Espliego Sp. z o.o. Katowices asuva Libero kaubanduskeskuse, mis on üks Lõuna-Poola

uuemaid ja suurema käibega jaekeskusi.

Tehing suurendas kinnisvarainvesteeringuid 105 miljoni euro võrra ning seda finantseeriti lisaks omavahenditele Erste Group Bank AG juhitud ja HYPO NOE Landesbanki (für Wien und Niederösterreich) pangasündikaadi poolt. Omandamine suurendas ajutiselt ka käibevara 23,6 miljoni euro võrra, kuna ostuhinnale lisandus käibemaks, mis tagastati 2026. aasta jaanuaris.

- Pärast nende tehingute lõpuleviimist kasvas portfelli kogu üüritav pind (GLA) 7%. Poola osakaal portfellis suurenes neto üüritava pinna (NLA) alusel 31%-ni ning väärtuse põhjal 38%-ni.
- Äsja omandatud Libero kaubanduskeskus sai hõbemedali kategoorias „Aasta ESG saavutused jaekaubanduskeskuste valdkonnas“, mis tunnustas keskuse positsiooni ühe tehnoloogiliselt arenenuima ja vastutustundlikumalt hallatava kaubanduskeskusena Poolas.
- Grupp tugevdas veelgi oma positsiooni jätkusuutliku kinnisvarainvesteeringute ettevõtteks, saavutades 2025. aasta globaalse kinnisvara jätkusuutlikkuse võrdlusindeksi (GRESB) põhjal 82 punkti, mis on 11 punkti parem tulemus kui eelmisel aastal. Tulemus paigutas Grupi kolme täрни kategooriasse ja peegeldab edusamme keskkonna-, sotsiaalse ja juhtimisalase tulemuslikkuse osas kogu portfellis.
- Portfelli sertifitseerituse osakaal suurenes ligi 7,5% võrra, mida toetas Libero kaubanduskeskuse lisandumine.
- Portfelli kaubanduskeskuste üürnike käive suurenes 4. kvartalis aastaga 3,5%.
- 2. detsembril 2025 sõlmisid Summus Grupi tütarettevõtted Princets Capital OÜ ja Procedo Capital OÜ ühinemislepingu, mille kohaselt Princets Capital OÜ liideti Procedo Capital OÜ-ga, kusjuures Procedo Capital OÜ oli ühendav üksus ja ühinenud ettevõtete õigusjärglane. Kõik Princets Capital OÜ varad ja kohustused anti ühinemise käigus üle Procedo Capital OÜ-le. Ühinemine jõustus registreerimisega äriregistris ja Princets Capital OÜ kustutati 12. märtsil 2026. Tehing viidi läbi Grupi sisemise ümberkorraldamisena ja sellel ei olnud mõju Grupi omandistruktuurile.

## 2.5. FINANTSÜLEVAADE

### FINANTSÜLEVAADE

#### INVESTEERINGUTE PEAMISED NÄITAJAD

	<b>Mitmekülgne portfell</b>	Tasakaalustatud kooslus kaubandus-, büroo- ja tööstuskinnisvarast
	<b>Tugev rahavoog</b>	Pikaajaliste üürilepingutega kõrge tootlusega kinnisvara Mitmekesine portfell tugevatest rahvusvahelistest üürikest Kõrge täituvusmäär
	<b>Märkimisväärne portfelli kasv</b>	Viiimase 6 aasta jooksul on Grupp oma portfelli kasvatanud 3,5 korda Oluline ESG fookus
	<b>Tugev bilanss</b>	Tugev omakapitalibaas, mida kinnitab Scope'i antud krediitireiting BB (stabiilne). Finantsaruanded koostatakse IFRS-i alusel ja neid on alates 2020. aastast auditeerinud KPMG
	<b>Kogenud juhtimis-meeskond</b>	Põhjalikud teadmised ning enam kui 30-aastane kogemus kinnisvara juhtimise ja finantsvaldkonnas Balti riikides

Aasta lõpus teostati Summus Grupi kinnisvaraportfelli tavapärase ümberhindlus. Osa portfelli väärtusest suurenes 15,6 miljoni euro võrra, samas kui teise osa väärtus vähenes 4,0 miljoni euro võrra, mille tulemusel suurenes portfelli väärtus kokku 11,7 miljoni euro võrra. Poola tehingu, varade müügi ning portfelli ümberhindluse tulemusena ületas Summus Grupi kinnisvarainvesteeringute väärtus 571 miljonit eurot.

Aasta lõpus hinnati tuletisinstrumentid ümber. Varad tuletisinstrumentidest vähenesid 0,3 miljoni euroni, kohustused tuletisinstrumentidest vähenesid 1,4 miljoni euroni ja Summus teenis tuletisinstrumentidest 0,2 miljoni euro suuruse kasumi.

2025. aasta tegevuste, omandamiste ja võõrandamiste ning ümberhindluste koosmõjul kasvas bilansimaht rekordilise tasemeni, ületades 622 miljonit eurot.

Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded suurenesid 28,3 miljoni euroni, sisaldades peamiselt Poola omandamistehinguga seotud käibemaksunõuet.

Pärast ühinemis- ja omandamistehingute lõpuleviimist vähenes raha jääk 9,1 miljoni euroni, täiendavalt on 4,6 miljonit eurot paigutatud 3-12 kuu pikkustesse hoiustesse, mis on kajastatud muude finantsvarade all.

Konsolideeritud laenuid ja võlakohustised finantsasutustelt ning võlakirjad kasvasid 364 miljoni euroni, sisaldades Poolas kinnisvara omandamise finantseerimist ning võõrandatud varadega seotud laenu tagasimaksmist. Konsolideeritud kohustuste kogumaht suurenes 410 miljoni euroni.

Konsolideeritud omakapital suurenes 212 miljoni euroni, millest 200 miljonit eurot oli Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital.



VEERENNI 2 / EESTI

2025. aastal kasvas konsolideeritud müügitulu 34%, ulatudes 55,5 miljoni euroni, millele aitas kaasa Poolas soetatud varadelt lisandunud üüritulu. Samas kajastati värskest omandatud Libero kaubanduskeskuse müügitulu vaid alates 29. oktoobrist 2025, mil tehing viidi lõpule.

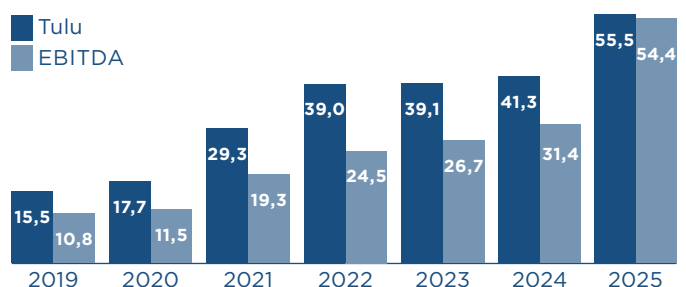
Netotulu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kajastab kinnisvaraportfelli ümberhindlusi, mille tulemusel suurenes kinnisvarainvesteeringute väärtus netosummas 11,7 miljoni euro võrra.

Muud tulud sisaldavad 7,8 miljoni euro suurust kasumit eraldiste tühistamisest ning 0,5 miljoni euro suurust kasumit Punane 56 kinnisvara müügist.

Tütarettevõtte müügist saadud 2,3 miljoni euro suurune kahjum on seotud Auriga ja Damme kaubanduskeskuste müügiiga.

Konsolideeritud ärikasum oli kokku 54,4 miljonit eurot, maksueelne kasum oli 34,4 miljonit eurot. Puhaskasum ulatus 31,7 miljoni euroni, millest 30,0 miljonit eurot oli Emaettevõtte omanike osa koondkasumist.

#### MÜÜGITULU JA EBITDA, MILJONIT EURO



Seisuga 31.12.2025 oli Grupi omakapitali tootlus (ROE) 19,7% (2024: 6,9%). Näitaja kasvu toetasid varade ja tütarettevõtete müügist teenitud kasumid, kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest saadud kasum ning eraldiste vähenemine, samas kui finantseerimiskulude suurenemine mõjutas tulemust negatiivselt. Grupi omakapitali osakaal püsis tugeval tasemel – 34% (2024: 34%).

## PEAMISED FINANTSNAITAJAD

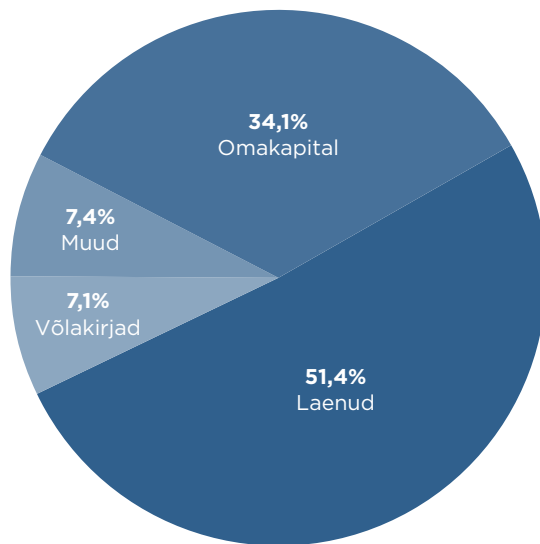
EUR	2022	2023	2024	2025
<b>Müügitulu</b>	39 037 566	39 054 870	41 278 222	55 480 999
<b>EBITDA</b>	12 670 564	23 761 085	31 410 008	54 423 221
<b>EBITDA marginaal</b>	32,5%	60,8%	76,1%	98,1%
<b>EBIT</b>	9 397 119	23 673 916	31 333 995	54 355 005
<b>EBIT marginaal</b>	24,1%	60,6%	75,9%	98,0%
<b>Puhaskasum</b>	14 501 924	8 462 666	12 914 641	31 719 391
<b>Puhaskasumi marginaal</b>	37,1%	21,7%	31,3%	57,2%
<b>Omakapital</b>	179 354 002	179 778 358	187 975 151	212 041 496
<b>Varad</b>	429 083 569	425 856 510	550 965 098	622 111 280
<b>ROA</b> (varade puhasrentaablus)	3,4%	2,0%	2,3%	5,1%
<b>ROE</b> (omakapitali tootlus)	8,1%	4,7%	6,9%	15,0%
<b>Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja</b>	1,54	0,82	0,95	1,14
<b>Omakapitali suhtarv</b>	41,8%	42,2%	34,1%	34,1%

**PORTFELL**

Kinnisvaraobjektid	Väärtus milj. EUR
<b>Eesti</b>	
Veerenni 2 BC, Tallinn	25,6
Veerenni BC, Tallinn	15,8
Industrial/warehouse portfolio, Estonia	6,0
De La Gardie SC, Tallinn	5,4
<b>Läti</b>	
Riga Plaza SC, Riga	108,3
Depo DIY kinnisvara, Riga	24,1
<b>Leedu</b>	
Nordika SC, Vilnius	72,0
Park Town East Hill BC, Vilnius	47,5
BOD tööstushoone, Vilnius	26,1
Park Town West Hill BC, Vilnius	23,1
<b>Poola</b>	
Libero SC, Katowice	114,0
Lakeside BC, Warsaw	70,2
React BC, Łódź	33,2
<b>Kokku</b>	<b>571,4</b>

**RAHASTAMINE**

Grupp kasutab mitmekesist rahastusstruktuuri, mis ühendab pangalaenuid, kapitaliturgudel kaasatud vahendid ja omakapitali.

**KAPITALISTRUKTUUR**

Aruandekuupäeva seisuga jagunes kapitalistruktuur järgmiselt: ligikaudu 51% pangalaenuid, 7% võlakirjad ja 34% omakapital, ülejäänud 7% moodustasid muud kohustused. Selline jaotus toetab pikaajalist finantsstabiilsust ning võimaldab säilitada konservatiivse võimenduse taseme ja piisava finantspaindlikkuse

Grupi laenuportfelli keskmine tähtaeg on 3,4 aastat ning 73,4% võlakohustustest on intressiriski vastu maandatud, aidates piirata intressimäärade muutuste mõju. Aruandekuupäeva seisuga oli Grupi keskmine LTV suhtarv 64% ning varade finantseerimislepingutes kokkulepitud eritingimused olid täidetud. Aruandeperioodi lõpus oli portfelli võlakohustuste keskmine intress 5,6%.

Grupi finantspartnerite hulka kuuluvad mitmed tugevad rahvusvahelised ning regionaalsed finantsasutused. Peamised partnerpangad on LHV Pank, Luminor Bank, Šiaulių Bankas, Citadele Banka, Erste Group Bank AG ning HYPO NOE Landesbank (für Wien und Niederösterreich).

Lisaks pangafinantseerimisele osaleb Grupp kapitaliturgudel võlakirjade emissioonide kaudu, mis on korraldatud koostöös partneritega, sealhulgas Signet Bank, LHV ja Orion Securities, mitmekesistades veelgi Grupi rahastamisallikaid.

2025. aasta lõpu seisuga oli konsolideeritud omakapitali ja koguvara suhe 34%, mis ületab võlakirja tingimuste kohaselt nõutavat miinimummäära, 30%. Konsolideeritud võla teenindamise kattekordaja (DSCR) viimase kaheteistkümne kuu jooksul oli 1,33x, ületades võlakirja eritingimuste nõuet, DSCR vähemalt 1,2x.

Kõik võlakirja eritingimused ja muudes finantseerimislepingutes sätestatud finantstingimused olid 2025. aastal täidetud.

Mitmekesine rahastamisbaas ning head suhted pankade ja kapitaliturgude osalistega on Grupi finantsstrateegia oluline osa, mis loob eeldused portfelli edasiseks kasvuks.

Grupi dividendipoliitika sätestab, et Summus Capital võib aktsionäridele dividende maksta kasumist,

mis jääb alles pärast Grupi investeringuid uutesse investeerimisprojektidesse. Lisaks kohustub Summus Capital võlakirja tingimuste kohaselt mitte jagama dividendidena rohkem kui 50% eelmise aasta mitterahaliste ja ühekordsete kuludega korrigeeritud kasumist.

Konsolideerimisgrupi tegevus on stabiilne ning portfelli genereerib prognoositavaid rahavoogusid, mis põhinevad pikaajalistel üürilepingutel usaldusväärsete üürikega, tagades regulaarse igakuise üüritulu.

## VÕLAKIRJAD

2025. aasta juunis viis Summus Capital edukalt läbi oma esimese avaliku võlakirjaemissiooni, mis tähistas olulist verstaposti Grupi kapitaliturgude rahastamisstrateegias. Ettevõtte emiteeris 30 000 võlakirja nimiväärtusega 1000 eurot, kaasates kokku 30 miljonit eurot. Võlakirjadel on fikseeritud aastane intressimäär 8%, intresse makstakse kord kvartalis ja võlakirjade tähtaeg on 30. juuni 2029. Nasdaq (NDAQ) teatas, et Eesti investeerimisfirma Summus Capitali emiteeritud võlakirjad noteeriti Nasdaq Tallinna börsi Nasdaq Balti võlakirjade nimekirjas alates 1. juulist 2025.

Pakkumine äratas suurt huvi nii jae- kui ka institutsionaalsete investorite seas ning märgiti üle, nõudluse kogumaht oli ligikaudu 38,3 miljonit eurot. Kokku osales pakkumises 977 investorit. Jaeinvestorid moodustasid nõudlusest ligikaudu 67% (25,7 miljonit eurot), institutsionaalsed investorid aga märkisid ülejäänud 33% (12,6 miljonit eurot).

Investorite baas oli hajutatud Baltimaade vahel. Eesti investorid märkisid ligikaudu 47% võlakirjadest, Leedu investorid 34% ja Läti investorid 19%, mis peegeldab piirkondlike investorite suurt huvi Grupi strateegia ja kinnisvaraportfelli vastu.

Võlakirjad noteeriti Nasdaq Tallinna Balti võlakirjade nimekirjas, mis suurendab investorite jaoks läbipaistvust ja likviidsust ning tugevdab Grupi nähtavust piirkondlikel kapitaliturgudel.

Tehingu läbiviimist toetas kogenud finants- ja õigusnõustajate meeskond. Pakkumise kaaspeakorraldajatena tegutsesid AS LHV Pank ja Signet Bank AS, võlakirjade müügil osales ka UAB FMJ Orion Securities. Emitendi õigusnõustajaks oli Sorainen.

Võlakirjaemissioonist saadud tulu kasutati Summus Grupi kinnisvaraportfelli laiendamise toetamiseks ja Grupi rahastamisallikate mitmekesistamiseks.

Lisaks 2025. aasta võlakirjaemissioonile emiteeris Summus ka 2024. aastal 15 miljoni euro mahus võlakirju, mis koos uue emissiooniga moodustab olulise osa Grupi pikaajalisest rahastamisstruktuurist.

## REITING

ELi krediidireitingute määruuse alusel registreeritud Euroopa krediidireitinguagentuur Scope Ratings GmbH kinnitas 2025. aasta sügisel Summus Capital OÜ-le varasemalt omistatud emitendireitingu tasemel BB/stabiilne ja tagatiseta võla reitingu tasemel BB. Väljavaade jääb stabiilseks. Scope Ratings'i antud emitendireiting BB/stabiilne annab sõltumatu kinnituse Grupi portfelli stabiilsuse ja finantsdistipliini kohta.



**Emitent** \_\_\_\_\_ BB  
**Väljavaade** \_\_\_\_\_ Stabiilne  
**Tagamata võlakohustused** \_\_\_\_\_ BB

Reiting kajastab Scope'i hinnangut Grupi mõõdukale krediidikvaliteedile ja stabiilsetele väljavaadetele järgmise 12-18 kuu jooksul.

Scope rõhutab Grupi kinnisvaraportfelli kvaliteeti ja mitmekesist koosseisu, mis paikneb peamiselt Balti pealinnades, Varssavis ning valitud piirkondlikes keskustes, kus nõudlus üüripindade järele on stabiilne. Grupp rakendab osta-ja-hoia strateegiat, mis tagab stabiilse ja korduva üüritulu tänu kõrgele täituvusele ja pikaajalistele üürilepingutele.

Reiting viitab portfelli headele tulemustele, mida toetavad kõrge täituvus ja hästi prognoositavad rahavood. Scope märgib, et kasumlikkus püsib heal tasemel tänu distsiplineeritud kulukontrollile, efektiivsele organisatsioonile ning võimalusele kanda osa tegevuskuludest edasi üürikele.

Samas piiravad reitingut Grupi suhteliselt väike mastaap Euroopa kinnisvaraturul ning jaekaubanduse segmendiga seotud võimalikud riskid, kuigi hiljutine laienemine Poola turule on parandanud geograafilist hajutatust ja vähendanud sõltuvust ainult Balti turgudest.

### Krediiditugevused

- Kõrge täituvus ja stabiilne üüritulu
- Mitmekesine üürikebaas
- Kõrge ärikasumlikkus
- Geograafilise haarde laiendamine Baltikumis ja Poolas

### Krediidipiirangud

- Suhteliselt väike portfelli suurus Euroopa kontekstis
- Jaekaubanduse segmendiga seotud võimalikud riskid
- Kinnisvarainvesteeringuettevõtetele iseloomulik mõõdukas finantsvõimendus

Stabiilne väljavaade põhineb Scope'i ootusel, et Summus suudab hoida tugevat tegevustulemust ja mõõdukat riskiprofiili, kus LTV suhtarv püsib pikas vaates alla 60% ning EBITDA intressikattekorra üle 2 korra. Seda toetavad Summuse stabiilsed rahavood, kõrge täituvus ja hästi prognoositav korduv üüritulu.

Stabiilne väljavaade kajastab ka Summuse regionaalset laienemisstrateegiat, mida toetab 2025. aasta juuni 30 miljoni euro suurune võlakirjaemissioon ning võimalus kaasata täiendavat laenu rahastust. Kuigi need sammud peaksid aja jooksul parandama Ettevõtte mastaapi ja hajutatust, eeldab Scope, et laienemine toimub ilma olemasolevaid krediidinäitajaid halvendamata. Scope'i hinnangul järgib emitent ka edaspidi mõõdukat finantspoliitikat, finantseerides omandamisi tasakaalustatud omakapitali ja võõrkapitali kombinatsiooniga. Samuti eeldatakse, et Ettevõtte säilib fikseeritud intressimääraga võla kõrge osakaalu ning väldib kasutamata vahenditest tulenevat kulu.

## 2.6. RISKIJUHTIMINE

Summus Grupi tegevust mõjutavad erinevad finants-, turu- ja tegevusriskid. Grupil on välja kujunenud süsteemne riskijuhtimise raamistik, mis aitab riske õigeaegselt tuvastada, hinnata ja maandada, et tagada portfelli stabiilsus, tugev finantstulemus ning pikaajaline väärtuse kasv.

### INTRESSIMÄÄRA RISK

Intressimäära risk on üks Grupi peamisi finantsriske, kuna kinnisvaraportfelli finantseeritakse peamiselt intressikandvate kohustuste kaudu. Turuintressimäärade muutused võivad mõjutada Grupi finantseerimiskulusid ja kasumlikkust. Selle riski maandamiseks rakendab Grupp intressimäära riski juhtimise poliitikat, mille kohaselt 50-100% intressikandvatest kohustustest on fikseeritud või maandatud tuletisinstrumentide abil. 2025. aasta lõpu seisuga oli intressimäära risk maandatud ligikaudu 73,4% Grupi võlaportfelliga, piirates intressimäärade volatiilsuse mõju.

### VALUUTARISK

Poola turule laienemisega on Grupp avatud valuutakursiriskile, kuna Poola on väljaspool euroala. Grupp maandab Poola zlotist tulenevat valuutariski, sõlmides peamiselt lepingud – sealhulgas üürilepingud, finantseerimislepingud ja teatud tegevuslepingud – võimaluse korral eurodes, jälgides samal ajal PLN/EUR valuutaposisiooni ning rakendades asjakohaseid riskijuhtimise meetmeid.

### LIKVIIDSUS- JA REFINANTSEERIMISRISK

Likviidsus- ja refinantseerimisrisiki maandatakse hajutatud kapitalistruktuuri kaudu, hõlmates nii pangalaenu, võlakirjad kui ka omakapitali. Grupp teeb koostööd mitmete rahvusvaheliste ja regionaalsete finantsasutustega ning jälgib pidevalt laenude tähtaegade ja eritingimuste vastavust. 2025. aasta edukas võlakirjaemissioon aitas täiendavalt hajutada rahastusallikaid ja tugevdas Grupi likviidsust.

### TURU- JA PORTFELLIRISK

Balti riikide kinnisvarainvesteeringute turge on viimasel ajal iseloomustanud väiksemad tehingumahud ja piiratud turulikviidsus, mis võib mõjutada hinnakujunduse dünaamikat ja tehingute ajastust. Samal ajal pakub laienemine Poolasse laiemat geograafilist hajutatust ja ligipääsu suuremale ja likviidsemale kinnisvaraturule.

### OPERATSIOONIRISK

Operatsiooniriske maandatakse sisekontrolliprotseduuride, selge vastutusjaotuse ja mitmetasandiliste kooskõlastusprotsesside kaudu. Grupp teeb oma turgudel koostööd ka kogenud väliste nõustajate ning professionaalsete kinnisvarahalduspartneritega.

Grupp jälgib pidevalt majanduskeskkonna, kapitaliturgude ja üürnike finantstulemuste arenguid, et ennetavalt hallata potentsiaalseid riske ja säilitada portfelli stabiilne tootlus.



## 2.7. ETTEVÖTTE JUHTIMISE ARUANNE

### JUHTIMISSTRUKTUUR

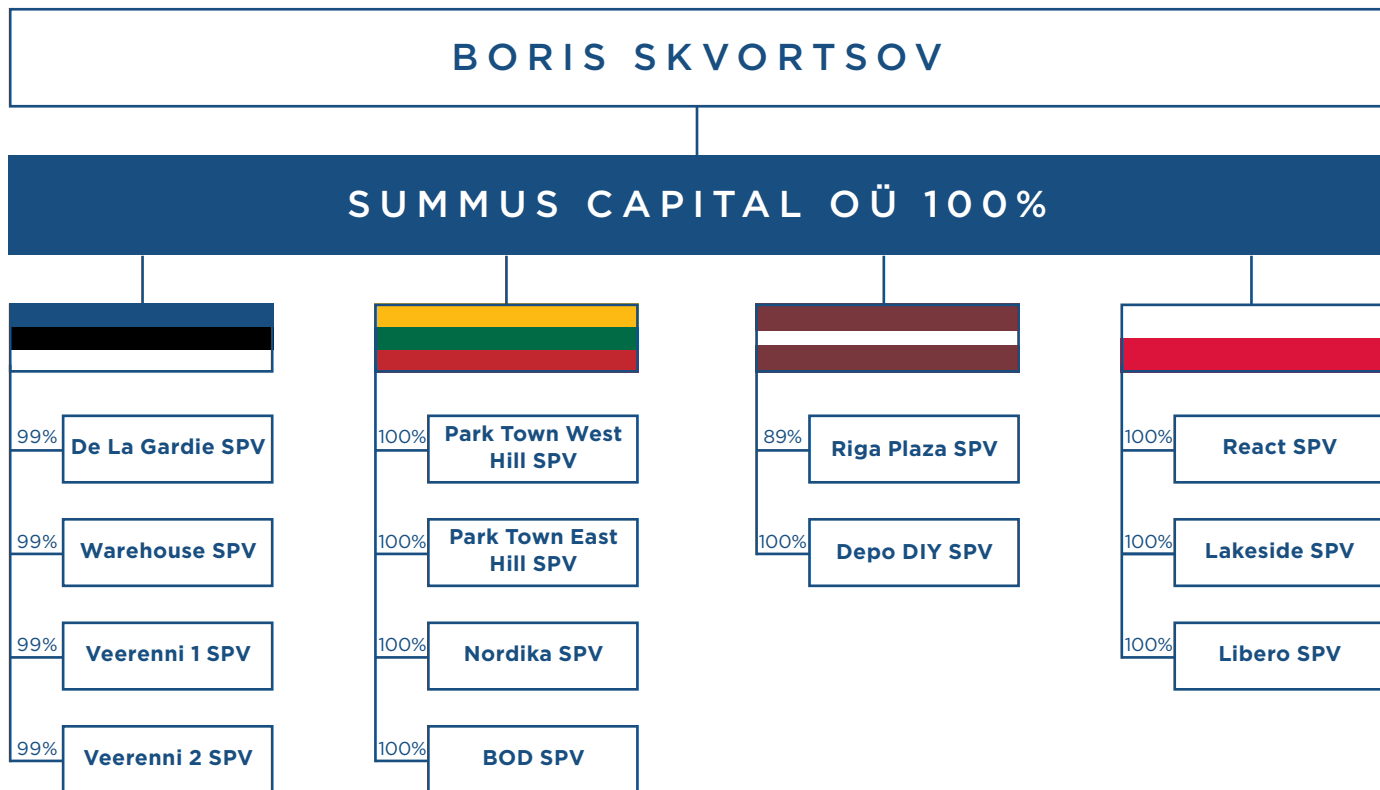
Summus Grupp rakendab läbipaistva juhtimise, tõhusa järelevalve ja vastutustundliku otsuste langetamise tagamiseks loodud äriühingu juhtimise raamistikku. Grupi juhtimismudel põhineb kahetasandilisel struktuuril, mis koosneb nõukogust ja juhatusest, mida toetavad selgelt määratletud sisekontrolli protseduurid ja koostöö kogenud väliste nõustajatega.

Nõukogu vastutab Grupi tegevuse strateegilise järelevalve, juhatuse tulemuslikkuse jälgimise ja portfelli pikaajalise arengu suuniste andmise eest. Juhatuse vastutab Grupi igapäevase juhtimise, investimisstrateegia elluviimise ja portfelli operatiivse tulemuslikkuse eest.

Summus Capital tegutseb kinnisvarainvesteeringute valdusettevõtteks, mille tütarettevõtted omavad erinevaid kinnisvaraobjekte Balti riikides ja Poolas. Juhtimisstruktuur tagab selge lahususe strateegilise ja operatiivjuhtimise vahel, toetades samal ajal tõhusat otsuste langetamist investimise, rahastamise ja varahalduse valdkonnas.

Grupi juhtimispoliitika toetavad jätkusuutlikku pikaajalist arengut, tasakaalukat finantsjuhtimist ning läbipaistvat suhtlust investorite, finantseerijate ja teiste sidusrühmadega. Summus Grupp lähtub hea ühingujuhtimise tava soovistest (CGR), kui käesolevas aruandes ei ole sätestatud teisiti.

**KONSOLIDEERIMISGRUPI STRUKTUUR**



Otsese või kaudse osalusega ettevõtted (SPV-d) eraldi iga kinnisvara jaoks.

**SUMMUS PERE**

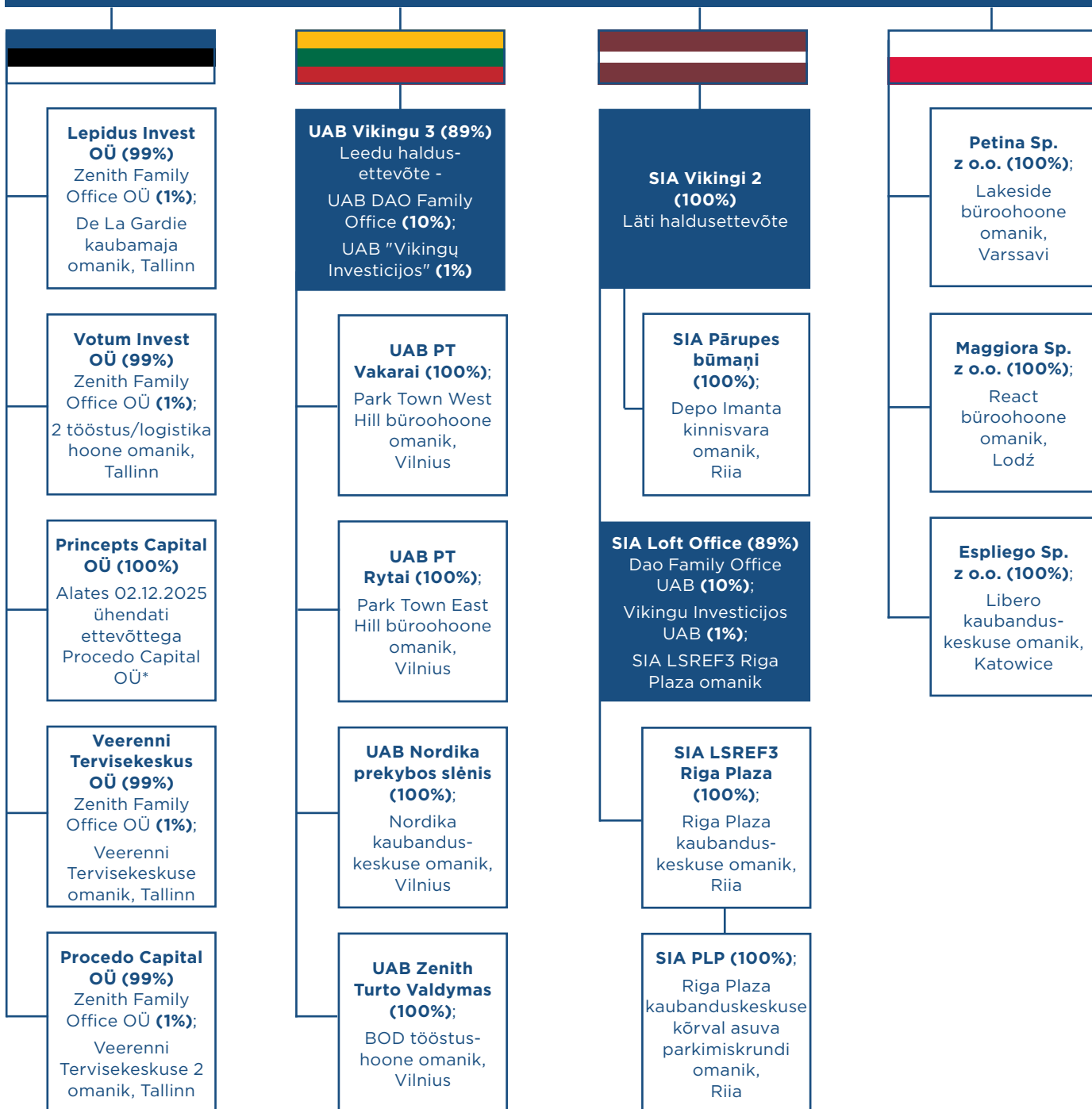


**BORIS SKVORTSOV**

Iisraeli-Montenegro-Venemaa kodanik, Eesti elanik, Eesti maksuresident

**NÕUKOGU / JUHATUS****SUMMUS CAPITAL OÜ 100%**

Holdingettevõtte, Eesti osaühing



\* Ühinemine jõustus registreerimisega äriregistris ja Princepts Capital OÜ kustutati 12. märtsil 2026.

## JUHTIMINE

Summus Capitali kõrgeim juhtorgan on aktsionäride üldkoosolek. Aktsionäride koosolekud toimuvad üks kord aastas või seaduses sätestatud juhtudel sagedamini. AINUAKTSIONÄRI otsuseid võib vastu võtta koosolekut kokku kutsumata. Aktsionäriil on õigus muuta põhikirja ja aktsiakapitali suurust, valida ja tagasi kutsuda juhatuse ja nõukogu liikmeid, kinnitada majandusaasta aruannet ja jaotada kasumit, määrata audiitor(d) ning otsustada muid põhikirjas ja kohaldatavas õiguses sätestatud küsimusi.

Summus Capitalil on üks aktsia nimiväärtusega 1 200 000 eurot, mis moodustab 100% Summus Capitali aktsiakapitalist. Iga euro annab aktsionäride koosolekul ühe hääle. Eelisaktsiaid ega eriõigustega aktsiaid ei ole väljastatud. Põhikirja kohaselt on aktsiaid vabalt võõrandatavad. Aktsionäride lepingut ei ole sõlmitud. Arvestades, et Summus Capitalil on ainuaktsionär ja Ettevõtte aktsiad ei ole noteeritud, ei kohaldata teatud üldkoosolekut käsitlevaid ühingujuhtimise soovitusi.

Summus Capitali nõukogu koosneb kolmest liikmest ning vastutab Grupi strateegilise suuna ja juhatuse tegevuse järelevalve eest. Nõukogu esimees on Boris Skvortsov, kes on ka Summus Capitali ainuaktsionär ja asutaja. Nõukogu teised liikmed on Renats Lokomets ja Vykintas Misiunas, kellel on mitmekülgset kogemust kinnisvarainvesteeringute, finantside ja varahalduse valdkonnas.

Nõukogu annab Grupile strateegilisi juhiseid ning jälgib investeerimisstrateegia, finantstulemuste ja riskijuhtimise raamistiku rakendamist. Põhikirja kohaselt on Ettevõtte nõukogus kuni seitse liiget. Summus Capitali nõukogu liikmed valitakse kuni viieks aastaks.

Juhatus vastutab Grupi igapäevase juhtimise ja investeerimisstrateegia elluviimise eest, sealhulgas varahalduse, finantseerimistegevuse ja portfelli operatiivse tulemuslikkuse järelevalve eest.

Summus Capitali juhatuse nimetab ametisse ja kutsub tagasi aktsionär. Põhikirja kohaselt on juhatusel üks kuni viis liiget. Summus Capitali juhatuse koosneb kolmest liikmest: Aavo Koppel, Evaldas Čepulis ja Hannes Pihl, kellel on ulatuslik kogemus kinnisvarainvesteeringute, finantseerimise ja portfelli halduse valdkonnas. Summus Capitali juhatuse liikmed valitakse ilma kindla tähtajata. Aavo Koppel ja Hannes Pihl on seotud Zenith Family Office OÜ ja Green Formula Capital OÜ-ga, mis pakuvad Summus Grupile haldusteenuseid.

Juhatus liikmete tasustamine on sätestatud aastaaruande lisades.

Alates 8. aprillist 2026 on Summus Capital moodustanud auditikomitee, mille ülesandeks on nõustada nõukogu raamatupidamise, riskijuhtimise, auditeerimise ja vastavusega seotud küsimustes. Kuni auditikomitee moodustamiseni täitis neid ülesandeid nõukogu. Auditikomiteel on 2 liiget: Marek Herm ja Igor Raikhelgauz.

## NÕUKOGU



### BORIS SKVORTSOV

Nõukogu esimees

- Summus Capital OÜ ainuomanik
- Loonud Euroopas mitmeid kinnisvarainvesteeringute ja -arenduse organisatsioone
- Aktiivne erainvestor idufirmadesse Euroopas, Ameerika Ühendriikides ja Israelis
- Majandusteaduse magistrikraad



### RENATS LOKOMETS

Nõukogu liige

- Spetsialiseerumine äristrateegiale ja ettevõtte rahandusele
- Rietumu Panga endine juhatuse liige
- Strateegiline partner ettevõttes Venture Faculty ja Venture HUB
- IPAS Indexo ja INDEXO Banka AS nõukogu liige
- Läti Startup ühingu kaasasutaja



### VYKINTAS MISIUNAS

Nõukogu liige

- SEB kapitaliturgude osakonna juhataja kuni aastani 2007
- KRS Grupi endine juhatuse liige
- Fondijuht Leedus ettevõttes Lords LB Asset Managementi
- 2012. aastal asutas koos partneritega DAO FAMILY

**JUHATUS****HANNES PIHL**

Investeeringute haldamine  
Juhatus liige

- Zenith Family Office'i asutajapartner
- 30+ kogemus Baltikumi kinnisvaraturul, sh äri- ja elamukinnisvara valdkonnas
- Kinnisvarafirmade juhtimise, varade ja investeeringute haldamise kogemus

**AAVO KOPPEL**

Finantsjuhtimine  
Juhatus liige

- Zenith Family Office'i asutajapartner
- Kogemus strateegia- ja juhtimiskonsultandina Capgemini Grupis
- Suprema Securitiesi endine direktor ja ettevõtte rahanduse osakonna juhataja

**EEVALDAS ČEPULIS**

Varade juhtimine  
Juhatus liige

- BA rakendusmatemaatikas ja magistrikraad rahvusvahelises äris
- 13-aastane kogemus SEB-s riskikapitali juhina, valuuta- ja kapitaliturgude juhina
- Alates 2014. aastast DAO FAMILY partner, vastutav investeeringute juhtimise eest

**ETTEVÕTTE JUHTIMISE PÕHIMÕTTED**

Summus Grupp rakendab ettevõtte juhtimise raamistikku, mille eesmärk on tagada läbipaistev juhtimine, vastustus-tundlik otsustusprotsess ja tõhus järelevalve kogu Grupis. Juhtimismudel tugineb nõukogu ja juhatuse selgelt määratletud rollidele ja vastutusele ning seda toetavad siseeskirjad ja välised professionaalsed nõustajad.

Kuna Summus Capitali võlakirjad on noteeritud Nasdaq Balti võlakirjade nimekirjas, järgib Ettevõtte avalikel kapitaliturgudel tegutsevatele ettevõtetele kehtivaid avalikustamisstandardeid ja ettevõtte juhtimise tavasid. Grupp lähtub kaalutletud ja distsiplineeritud juhtimisest, mis toetab portfelli pikaajalist arengut, finantsilist stabiilsust ja vastutustundlikku äritegevust.

Grupi tegevusmudel ühendab sisemise juhtimiskompetentsi ning spetsialiseerunud väliste partnerite ekspertiisi. Kinnisvarahaldus, õigusnõustamine, varade hindamine, kestlikkuse nõustamine ning teised professionaalsed teenused on valdavalt usaldatud kogunud välistele teenuseosutajatele. Selline lähenemine võimaldab hoida organisatsioonistruktuuri kuluefektiivsena ning tagada samal ajal ligipääsu tiipsemel kompetentsile kõigil Grupi tegevusturgudel.

Summus Grupp on rakendanud mitmeid sisepoliitikaid ühingujuhtimise, riskijuhtimise, kestlikkuse ja vastutustundliku äritegevuse valdkonnas. Vastavad dokumendid on avalikult kättesaadavad Ettevõtte veebilehel.

2025. aastal ei rakendanud Summus Grupp eraldi mitmekesisuse poliitikat, kuna juhatuse liikmete ametisse nimetamine ning värbamisotsused tehti lähtudes Grupi parimatest huvidest. Otsuste tegemisel arvestati kandidaatide haridust, pädevusi ja varasemat

erialast kogemust. Seejuures järgis Summus Capital mittediskrimineerimise põhimõtet ega eristanud kandidaate vanuse, soo ega muude tunnuste alusel.

**NÕUKOGU JA JUHTKONNA KOOSOLEKUD JA OTSUSTUSPROTSESS**

Summus Grupi koosolekute ja otsustusprotsess on struktureeritud viisil, mis tagab tõhusa koostöö juhtkonna, operatiivsete meeskondade ja nõukogu vahel.

Nõukogu koguneb tavapäraselt kord kvartalis, et hinnata Grupi finantstulemusi, portfelli arengut, strateegilisi algatusi ning turu üldist olukorda. Vajaduse korral kaasatakse aruteludesse väliseid nõustajaid ja spetsialiste.

Juhtkonna operatiivjuhtimise koosolekud toimuvad kord nädalas ning käsitlevad varade tootlust, arendusprojekte, finantseerimisteemasid ja portfelli operatiivseid arenguid. Koosolekud võimaldavad juhtkonnal jälgida peamisi tulemusnäitajaid ja lahendada jooksvaid küsimusi õigeaegselt.

**SISEKONTROLL JA RISKIJÄRELEVALVE**

Summus Grupp kasutab mitmetasandilist sisekontrolli-süsteemi, mis tagab läbipaistvuse, vastutustundliku tegutsemise ja kaalutletud finantsjuhtimise kogu Grupis.

Finantstehingutele ja operatiivsetele otsustele rakendatakse selgeid kinnitamisprotseduure. Olulised finantsvood läbivad mitmeetapilise kontrolli, milles osalevad varahaldurid,

kinnisvarahaldurid ja finantsspetsialistid. See tagab, et tehingud on nõuetekohaselt kinnitatud, korrektselt kajastatud ja pidevalt jälgitud.

Riskijärelevalve on oluline osa Ettevõtte juhtimise raamistikust. Grupp jälgib järjepidevalt finants-, operatiiv- ja tururiske ning rakendab struktureeritud riskijuhtimist võimalike negatiivsete mõjude maandamiseks. Riskijuhtimisse on integreeritud ka kestlikkuse põhimõtted ja vastutustundliku varahalduse praktikad.

Sõltumatuid välisauditeid viiakse läbi regulaarselt. Grupi finantsaruandeid auditeerivad rahvusvaheliselt ja regionaalselt tunnustatud audiitorid, samas kui varade hindamisi ja teatud operatiivseid analüüse viivad läbi sõltumatud eksperdid.

## VASTAVUSNÕUDED JA REGULATIIVNE RAAMISTIK

Summus Grupp tegutseb vastavalt Balti riikides ja Euroopa Liidus kapitaliturgudel tegutsevatele ettevõtetele kohalduvatele regulatiivsetele nõuetele. Vastavusprotseduurid tagavad finantsaruandlusstandardite, avalikustamiskohustuste ning laenuandjate ja võlakirja-investorite ees võetud lepinguliste kohustuste täitmise.

Grupp järgib rahvusvaheliselt tunnustatud raamatupidamisstandardeid ning rakendab usaldusväärseid aruandlusprotseduure nii finants- kui muu informatsiooni osas.

Kestlikkuse tulemusnäitajad ja ESG-mõõdikud on üha enam integreeritud sisemisse seiresse ja välisesse aruandlusse.

See raamistik toetab regulatiivsete nõuete täitmist ning kõrgete juhtimis- ja vastutustundliku äritegevuse standardite järgimist.

## LÄBIPAISTVUS JA INVESTORSUHTED

Summus Grupp peab oluliseks läbipaistvat ja järjepidevat suhtlust investorite, laenuandjate, üürnike ja teiste sidusrühmadega.

Alates 1. juulist 2025 on Summus Capitali võlakirjad noteeritud Nasdaq Tallinna Balti võlakirjade nimekirjas ning Ettevõtte järgib avalikult kaubeldavatele väärtipaberitele kehtivaid avalikustamis- ja aruandlusnõudeid. Oluline teave avaldatakse Nasdaq'i ametlike infosüsteemide kaudu vastavalt kehtivatele regulatsioonidele.

Lisaks kohustuslikule avalikustamisele jagab Grupp teavet oma veebilehel ja professionaalsetes kommunikatsioonikanalites, kajastades portfelli arenguid, kestlikkuse algatusi ja strateegilisi tegevusi.

Summus Capitali investorsuhete kvaliteeti tunnustati Nasdaq Baltic Awards 2025 konkursil, kus Ettevõtte saavutas kategoorias „Parimad investorsuhted First North võlakirjade nimekirjas“ teise koha. See kinnitab Grupi pühendumust läbipaistvale ja professionaalsele suhtlusele sidusrühmadega.

RIGA PLAZA / LÄTI



Nasdaq  
**Baltic  
Awards**  
2025

**2**nd  
Place

Best Investor  
Relations on  
First North  
Bond List

Summus Capital

## 2.8. ÜLEVAADE TULEVIKUVÄLJAVAADETEST

Summus Grupi eesmärk on jätkata kinnisvaraportfelli läbimõeldud ja järjepidevat kasvatamist, säilitades samal ajal konservatiivse finantspositsiooni ning stabiilse tegevustulemuse. Grupi strateegia keskendub jätkuvalt rahavooga ärikinnisvarale Balti riikides ja Poolas, eelistades hea asukohaga objekte, mis pakuvad pikaajalist stabiilset üritulu ning võimalusi vara väärtuse kasvatamiseks.

Portfelli edasist laiendamist kaalutakse valikuliselt, arvestades üldist majanduskeskkonda, kapitaliturgude olukorda ning rahastamisvõimaluste kättesaadavust. Grupp eelistab investeringuid, mis tugevdavad portfelli kvaliteeti, geograafilist hajutatust ning rahavoogude pikaajalist kestlikkust.

Samas arvestab Summus Grupp portfelli kiire laiendamise ning muutuvate turutingimustega seotud riskidega. Grupi finantsstrateegia oluline osa on tasakaalustatud laenu ja vara väärtuse suhte (LTV) hoidmine, stabiilse likviidsuspositsiooni säilitamine ning tugevate suhete hoidmine finantspartneritega. Seetõttu hinnatakse kasvuga seotud otsuseid jätkuvalt hoolikalt, võttes arvesse Grupi kapitalistruktuuri ning laenulepingutest tulenevaid finantskovenante.

Grupp pöörab jätkuvalt tähelepanu tugevate suhete hoidmisele oma peamiste sidusrühmadega, sh üürnike, finantspartnerite, võlakirjainvestorite, töötajate ja väliste nõustajatega. Hea koostöö sidusrühmadega toetab portfelli stabiilset tulemust ning Grupi pikaajalist arengut.

Lisaks jätkab Summus Grupp oma kinnisvaraobjektide tegevustõhususe ja kestlikkuse tulemusnäitajate parandamist sihipäraste investeeringute, energiatõhususe meetmete ning vastutustundlike varahalduspõhimõtete rakendamise kaudu.

Grupp eeldab stabiilset tegevustulemust ning portfelli järkjärgulist arendamist vastavalt turuvõimalustele ja mõistlikele riskijuhtimise põhimõtetele.

LAKESIDE / POOLA





LAKESIDE / POOLA

### 3. JÄTKUSUUTLIKKUS

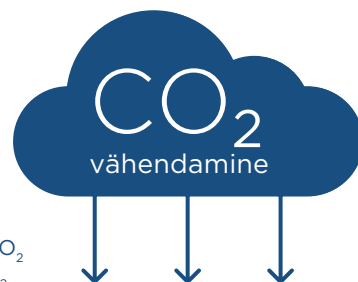
Summus Grupp jätkab oma mitmekesise ja kõrge väärtusega kinnisvaraportfelli laiendamist Baltikumis ja Poolas, keskendudes jätkusuutlikele kontori-, kaubandus-, tööstus- ja meditsiinikinnisvaradele. Summus Grupp parandab pidevalt oma ESG-tulemuslikkust, jälgides jätkusuutlikkuse näitajaid, suheldes sidusrühmadega ning ajakohastades kestlikkuse eesmärgi.

Summus Grupp vähendas edukalt oma energiatarbimist 251 kWh/m<sup>2</sup> tasemelt 159 kWh/m<sup>2</sup>-le, järgides Green Formula Capital juhtimis põhimõtteid. Selline energia-tõhususe kasv on toonud kaasa ligikaudu 2,8 miljoni euro suuruse rahalise kokkuhoiu. Alates programmi algusest on Grupi varade sertifitseerimise määr tõusnud 67%-lt 96%-le. Varad on nüüd üürnikele, klientidele ja töötajatele jätkusuutlikumaks muutunud.

Alates 2021. aastast on Summus Grupp teinud märkimisväärseid edusamme süsinikuheitmete vähendamisel, saavutades 2025. aastaks turupõhise meetodika kohaselt 79% vähenemise – 18 528 tonnilt CO<sub>2</sub> ekvivalendis 3 979 tonnini CO<sub>2</sub> ekvivalendis.

See vähendamine kinnitab Grupi pühendumust saavutada süsinikuneutraalsus 2040. aastaks, keskendudes peamiselt mõjualade 1. ja 2. heitmete vähendamisele.

Jätkuvad investeeringud energiatarbimisse, taastuvenergia integreerimisse ning jätkusuutlikku kinnisvarahaldusse edendamisse juhivad üleminekut kliimaneutraalsele tegevustele.



## LÜHIKOKKUVÕTE: JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANNE 2025

Kategooria	Olulised saavutused 2025	Võrdlus 2024. aastage	Peamised arengud ja eesmärgid
<b>Jätksuutlikkuse strateegia</b>	Tugevdatud ESG integreerimine investeerimisotsuste tegemisel, täiustatud juhtimisraamistikud ja jätkusuutlikkuse aruandlus.	ESG integreerimine oli 2023-2024. aastal algsürgus.	Suurem keskendumine EL-I suuniste ja taksonoomiaga kooskõlas olemisele ning CSRD vastavuse tagamisele.
<b>Energia-tõhusus</b>	Energiatarbimist vähendati 159 kWh/m <sup>2</sup> -ni, säästes 2,8 miljonit eurot.	2021: 251 kWh/m <sup>2</sup> 2024: 195,9 kWh/m <sup>2</sup>	Eesmärk on vähendada energia-tarbimist 2026. aastaks veel 10%.
<b>KHG heitkoguste vähendamine</b>	Koguheide ulatus 3 979 tonnini CO <sub>2</sub> -ekv (turupõhine meetod). Mõjuala 3 heitkoguste arvestuse ulatust laiendati.	2021. aasta heitkogused: 18 528 tonni CO <sub>2</sub> -ekv. 2024. aasta heitkogused: 6 717 tonni CO <sub>2</sub> -ekv (turupõhine meetod).	Vähendada 2040. aastaks 1. ja 2. mõjuala heitkoguseid 90% võrra. Mõjuala 3 heitkoguste jälgimist laiendatakse.
<b>Taastuvenergia kasutuselevõtt</b>	88% energiast saadakse taastuvatest energiaallikatest, edasised investeeringud päikeseenergiasse.	2024: varem 87%.	Eesmärk on 2025. aastaks saavutada 90% taastuvenergiat. Päikeseenergiaprojektide laiendamine erinevatele kinnistutele.
<b>Sertifikaadid</b>	96% varadest on sertifitseeritud (BREEAM, WELL, LEED).	2023: 86% sertifitseeritud. 2024: 89% sertifitseeritud.	96% sertifitseerimise eesmärk aastaks 2025, keskendudes Riga Plaza uuendamisele.
<b>Veemajandus</b>	Portfelli veekasutuse intensiivsus oli 0,34 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> .	Vee intensiivsus ruutmeetri kohta paranes 5,57%.	Tõhususmeetmete abil vähendada veetarbimist ruutmeetri kohta 3-5% aastas. Keskendutakse veekasutuse intensiivsuse näitajatele (m <sup>3</sup> GFA m <sup>2</sup> kohta)
<b>Jäätmekäitlus ja ringmajandus</b>	Igakülgne jäätmeandmete kogumine, mis hõlmab Eestit, Lätit ja Leedut.	2023: süstemaatilist jäätmete jälgimist ei toimunud. 2024: alustati jäätmete jälgimist.	100% jäätmeandmete kogumise katvus. Integreerimine 3. mõjuala arvutustesse.
<b>Üürnike ja kogukonna kaasamine</b>	Täiustatud jätkusuutlikkusele suunatud üürnikuprogrammid; suurenenud kogukonna investeeringud.	2024: struktureeritud üürnike kaasamis-programmid.	Tõsta üürnike rahuloluindeks 79-lt 85-le.
<b>Sotsiaalne vastutus ja töötajate heaolu</b>	Töötajate rahuloluindeks: 85. Töö- ja eraelu tasakaal ning DEI algatused on täiustatud. Kaasamispoliitika ja tegevuskava koostamine.	2023: loodud on struktureeritud heaolu-programm. 2024: töötajate rahuloluindeks: 85.	Eesmärk on saavutada 2026. aastaks 90% töötajate rahulolu ning laiendada DEI programme.
<b>Juhtimine ja vastavus</b>	Tugevdatud ESG juhtimine; vastavus EU Taxonomy & CSRD nõuetele.	Alustati ESG juhtimisstruktuuride ja -protsesside loomist ning formaliseerimist.	Tarnijate skriiningu rakendamine (2026. aastaks 40%, 2030. aastaks 90%).
<b>GRESB võrdlus-uuringud</b>	Skoor 82, skoor kasvas 11 punkti võrra (+15,5%).	2023: skoor 66. 2024: skoor 71.	2026. aastal seada eesmärgiks 85 punkti, keskendudes sertifitseeritud varadele ja heitkoguste vähendamisele.

Vaadates tulevikku, jätkab Summus Grupp EL-i taksonoomia ja CSRD nõuete täitmise kooskõlastamist. Grupi eesmärk on vähendada energiatarbimist, sihiks on 90% taastuvenergia kasutamine ning päikeseenergia projektide laiendamine, suurendades samal ajal fookust 1. ja 2. mõjuala heitmete jälgimisele. Eesmärgiks on saavutada kinnisvarahalduse tegevustes süsinikuneutraalsus aastaks 2040. Summus Grupp jääb pühendunuks vastutustundlikele kinnisvarainvesteeringutele, tagades, et iga portfelliga liituv objekt vastab kõrgeimatele jätkusuutlikkuse ja juhtimisstandarditele.

## 3.1. JÄTKUSUUTLIKKUSE STRATEEGIA

### JÄTKUSUUTLIKKUSELE PÜHENDUMINE

Summus Grupp integreerib oma investeerimisstrateegiasse keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimispõhimõtted, tagades vastutustundliku ja globaalsete jätkusuutlikkuse standarditega kooskõlas olevate otsuste tegemise. Grupp seab prioriteediks keskkonnajuhtimise, sotsiaalse vastutuse ja usaldusväärse juhtimise, et suurendada sidusrühmade jaoks pikaajalist väärtust.

Järgides ELi taksonoomiat ja globaalseid ESG raamistikke, lähtub Summus Grupp kinnisvarainvesteeringute puhul kõrgeimatest jätkusuutlikkuse standarditest, tagades vastavuse muutuvatele regulatsioonidele ja turu ootustele.

Summus Grupp rakendab struktureeritud ESG juhtimissüsteemi, mis jälgib keskkonnategevuse tulemusnäitajaid, toetab jätkusuutlikkuse algatuste elluviimist ning tagab pideva täiustamise kogu portfelli ulatuses.

### JÄTKUSUUTLIKKUS

Summus Group integreerib keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimispõhimõtted (ESG) oma investeerimisstrateegiasse, tagades vastutustundliku otsustamise, mis on kooskõlas globaalsete jätkusuutlikkuse standarditega. Grupp seab esikohale keskkonnanohiu, sotsiaalse vastutuse ja hea juhtimistava, et suurendada sidusrühmade pikaajalist väärtust.

Järgides ELi taksonoomiat ja rahvusvahelisi ESG-raamistikke, tagab Summus Group kinnisvarainvesteeringutes kõrgeimad jätkusuutlikkuse standardid ning vastavuse pidevalt arenevatele regulatsioonidele ja turu ootustele.

Summus Group kasutab struktureeritud ESG juhtimissüsteemi, mis jälgib keskkonnamõõdikuid, toetab jätkusuutlikkuse algatuste elluviimist ning tagab pideva parendamise kogu portfellis.

### JÄTKUSUUTLIKU INVESTEERIMISE LÄHENEMISVIIS

Summus Grupi strateegia ei piirdu vaid energiatõhusate varade soetamisega, vaid ulatub ka olemasolevate kinnisvarade ümberkujundamisse keskkonnateadlikeks ja

suure jõudlusega hooneteks. Fookus on energiakasutuse optimeerimisel, ökoloogilise jalajälje vähendamisel ja kõrgete jätkusuutlikkuse sertifikaatide saavutamisel, mis toetavad ka juurdepääsu rohelise rahastamise võimalustele.

Summus Grupp mõistab kinnisvarasektori rolli kliimamuutuste lahendamises ja teeb aktiivselt tööd süsinikuheite vähendamiseks ning energiatõhususe suurendamiseks oma portfelliges. Need tegevused vastavad ÜRO valitsustevahelise kliima-muutuste paneeli (IPCC) soovitudele, tugevdades Grupi vastutust keskkonnamõjude vähendamisel.

### LÄBIPAISTVUS JA ESG ARUANDLUS

Vastutuse tagamiseks osaleb Summus Grupp jätkusuutlikkuse hindamise võrdluses, näiteks Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Regulaarne aruandlus ja hindamine tagavad, et ESG algatused on mõõdetavad, läbipaistvad ja pidevalt täiustatavad.

Summus Grupp täiustab ennetavalt oma ESG juhtimistavasid, et rahuldada regulatiivseid ja investorite ootusi jätkusuutlikkuse aruandluse osas.

Jätkusuutlikkuse aruanne annab põhjaliku ülevaate Summus Grupp pühendumusest kestlikkusele. See rõhutab Grupi pühendumust pikaajaliste keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisalaste (ESG) eesmärkide kinnistamisele oma investeerimis- ja äritegevuses. Oma eesmärgi, algatusi ja saavutusi läbipaistvalt kirjeldades soovib Summus Grupp

PÄIKESEPANEELID, LIBERO / POOLA



suurendada usaldust sidusrühmade vahel ja viia oma tegevused vastavusse ülemaailmsete jätkusuutlikkuse standarditega. Aruandes rõhutatakse vastutustundliku otsuste tegemise tähtsust keskkonnale, ühiskonnale ja investoritele püsiva väärtuse loomisel.



**MEELIS ŠOKMAN**  
KESTLIKKUSE VALDKONNA JUHT

**“Investorid, üürnikud ja töötajad on meie pühendumuse tuumaks, et rakendada ESG põhimõtteid kõigis meie tegevustes. Kooskõlastades investeringud globaalsete jätkusuutlikkuse eesmärkidega, tagame regulatiivse vastavuse, loome mõõdetavat mõju ning rahuldame ootusi, pakkudes samas pikaajalist väärtust.”**

## ESG VISIOON JA MISSIOON

Summus Grupi eesmärk on edendada pikaajalist jätkusuutlikku kasvu, vähendades keskkonnamõju, tugevdades juhtimisraamistikke ja soodustades kaasavat majandusarengut. Strateegiliste investeringute ja vastutustundliku varahalduse kaudu püüab Grupp meelitada ligi sotsiaalselt vastutustundlikke investoreid ja tugevdada oma pühendumust jätkusuutlikule tulevikule.

ESG valdkond on määratud ESG spetsialisti, projektijuhi Elena Kuslapi, põhivastutuselaks ning ta vastutab ESG rakendamise ja koordineerimise eest kogu Summus Grupi portfellis. Tema ülesannete hulka kuulub perioodiline energia-, vee-, jäätme- ja heiteandmete kogumine, seire ja analüüs kõigi Summuse varade kohta, jätkusuutlikkuse aruandluse (sh GRESB, ELi taksonoomia ja aastaaruanne) toetamine ning ESG algatuste koordineerimine koostöös kinnisvarahaldurite ja väliste nõustajatega. Lisaks vastutab ta kliimaga seotud andmehalduse ja CO<sub>2</sub> heitmete vähendamise edenemise jälgimise eest, sealhulgas energiatarbimise, taastuvenergia kasutamise, CO<sub>2</sub> heitmete ja kliimarisikide näitajate jälgimise eest kogu portfellis. Ta teeb koostööd kinnisvarahaldurite ja väliste konsultantidega, et tuvastada heitkoguste vähendamise võimalusi, jälgida tulemusi

võrreldes kliimaeesmärkidega ning toetada energiatõhususe meetmete rakendamist. Meelis Šokman teostab portfelliülelalt sisemist järelevalvet ESG ja kliimaga seotud tegevuste üle, tagades nende kooskõla Grupi jätkusuutlikkuse strateegia ja eesmärkidega.

## JÄTKUSUUTLIKKUSE EESMÄRGID JA SIHID

### PEAMISED EESMÄRGID HÕLMAVAD JÄRGMIST

- Süsinikdioksiidi heitkoguste vähendamine ja energiatõhususe parandamine.
- Sotsiaalse vastutuse suurendamine kogukonna kaasamise ja üürnike heaoluprogrammide kaudu.
- Juhtimisraamistike tugevdamine, et tagada läbipaistvus ja eetiline otsuste tegemine.
- Investeeringute vastavusse viimine ülemaailmsete ESG standardite ja aruandlusraamistikega.

### KESKKONNAEESMÄRGID

- Saavutada kinnisvarahalduse tegevustes süsinikuneutraalsus aastaks 2040.
- Suurendada Grupi portfelli varade energiatõhusust ja ressursside optimeerimist.
- Investeerida taastuvenergia projektidesse ja säästvatesse infrastruktuuridesse, mis vähendavad kasvuhoonegaaside heitkoguseid.

### SOTSIAALSED EESMÄRGID

- Edendada mitmekesisust, võrdsust ja kaasatust töökohal ja äripartnerite seas.
- Toetada kohalikke kogukondi, seades prioriteediks mõõdetavate sotsiaalsete hüvedega investeringud.
- Järgida töötajate heaolu- ja ohutusstandardeid kõigis toimingutes.

### JUHTIMISEESMÄRGID

- Säilitada läbipaistvad ja eetilised ettevõtlustavad.
- Viia otsustusprotsessid vastavusse rahvusvaheliselt tunnustatud ESG standarditega.
- Jälgida keskkonnategevuse tulemusnäitajaid – sealhulgas energiatarbimist, kasvuhoonegaaside heitkoguseid, veekasutust ja jäätmeteket – portfelli tasandil, kasutades tsentraliseeritud andmekogumise raamistikku.

**ELENA KUSLAP**  
PROJEKTIJUHT



**ESG INTEGREERIMINE GRUPI STRATEEGIASSE**

Summus Grupp integreerib ESG põhimõtted Grupi strateegiasse, kaasates jätkusuutlikkuse investeerimisotsustesse, riskianalüüsidesse ja strateegilisse planeerimisse. Grupp tagab vastavuse EL taksonoomia ja globaalsetele ESG raamistikele, suunates ressursside jaotamist ja äritegevust.

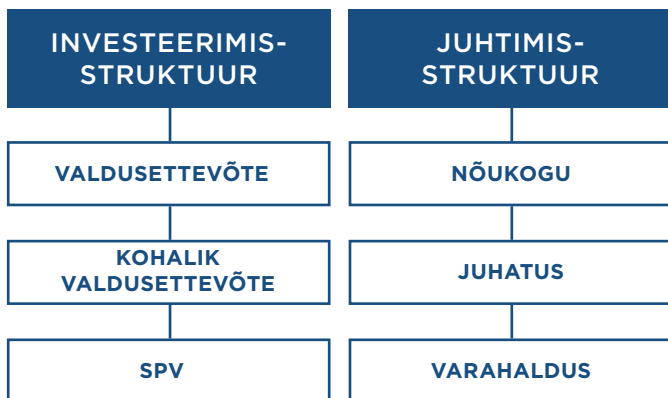
Jätkusuutlikkuse järelevalve lasub nõukogul ja juhatusel, keda toetab Green Formula Capital. ESG kaalutlused kujundavad otsuste tegemist alates riskihinnangust kuni tulemuslikkuse hindamiseni, tagades läbipaistvuse ja vastutuse. Juhatuse koosolekul vaadatakse ESG strateegiaid korrapäraselt üle ja täiustatakse, et need vastaksid eesmärkidele.

Summus Grupp töötab aktiivselt kaasatuse edendamise nimel, pakkudes ESG-keskseid koolitusi, võrdseid võimalusi ja mentorlusprogramme koostöös Green Formula Capitali ja Zenith Family Office'iga.

**3.2. ÜLDJUHTIMINE**

**JÄTKUSUUTLIKKUSE JUHTIMISSTRUKTUUR**

Summus Grupil on juhtimisraamistik, mis tagab ESG rakendamise järelevalve. Nõukogud ja juhatused, mida nõustab Green Formula Capital, integreerivad ESG tegurid ettevõtete strateegiasse, sooritusvõime hindamistesse ja investeerimisotsustesse.



Grupi jätkusuutlikkuse visioon on integreeritud põhi-tegevusstrateegiasse, kus keskendutakse süsinikuheite vähendamisele, töötingimuste parendamisele ja mitmekesise edendamisele. Tegevusplaanides pööratakse tähelepanu energiatõhususele, jäätmete vähendamisele ja kogukonna kaasamisele, tagades, et jätkusuutlikkus on lahutamatu osa tegevustest, tarneahela juhtimisest ja Grupi kultuurist.

Summus Grupi jätkusuutlikkuse algatused parandavad finantstulemusi, vähendades kulusid, maandades riske ja parandades energiatõhusust, tugevdades Grupi mainet ja investorite usaldust. Grupp on inimõigustega seotud probleemide lahendamiseks rakendanud ka laiaulatuslikke poliitikaid ja koolitusprogramme, sealhulgas konfidentsiaalse aruandluse jaoks rikkumistest teatamise süsteemi.

Kooskõlas Euroopa kestlikkuse aruandlusstandarditega (ESRS) tagab Summus Grupp, et ESG aruanded vastavad asjakohasuse, usaldusvääruse ja võrreldavuse põhimõtetele. Grupp arvestab esilekerkivate trendidega jätkusuutlikkus ehituses, tehisintellektil põhinevas kinnisvarahalduses (sh R8 HVAC-süsteemid) ja muutuvate töökultuuride tekkivaid trende, samal ajal integreerides regulatiivseid muudatusi heitkoguste vähendamiseks.

Summus Grupp kohaneb kliimamuutuste, majanduse ja tehnoloogia arenguga, keskendudes finantsülemineku riskidele ning integreerides jätkusuutlikkuse oma kinnisvarastrateegiasse. Investeerides jätkusuutlikkuse tehnoloogiasse ja rohelistesse algatustesse, kindlustab Grupp oma konkurentsieelise ja vastab vastutustundliku investeerimise ootustele.

**POLIITIKA JA KOHUSTUSED (KESKKONNA-, SOTSIAAL- JA VALITSEMISTAVAD)**

Summus Grupp järgib tugevat ESG poliitikat, tagades keskkonnanõuete, inimõiguste põhimõtete ja eetilise äritegevuse järgimise. Need jõupingutused on kooskõlas ÜRO säästva arengu eesmärkidega, tugevdades Grupi pühendumust ülemaailmsele jätkusuutlikkusele.

Summus Grupp panustab süsiniku jalajälje vähendamisse, taaskasutusse ja jäätmete vähendamisse, püüdes vähendada, prügilasse suunduvaid jäätmeid ning suurendada ressursside efektiivsust oma hoonetes ja tegevustes.

Summus Grupp võitleb kliimamuutustega, integreerides taastuvmaterjalide ja jätkusuutlikud praktikad, püüdes saavutada kinnisvarahalduse tegevustes süsinikuneutraalsus aastaks 2040, lähtudes 2021. aasta tasemest ja järgides rahvusvahelisi parimaid tavasid.

Kooskõlas säästva arengu eesmärgiga 11 arendab ja haldab Grupp säästvat linnakeskkonda, optimeerides ressursside kasutamist, suurendades energiatõhusust ja edendades kogukonna heaolu.

Summus Grupp edendab jätkusuutlikku majanduskasvu eetiliste töötavade, õiglaste töötingimuste ja partnerlussuhete kaudu, mis toetavad kohalikku majandust ja kogukonna arengut.

Grupp seab esikohale sisekeskkonna kvaliteedi, tagades puhta õhu, optimaalse valgustuse ning aktiivset liikumist ja heaolu toetavad ruumilahendused, mis edendavad töötajate heaolu ja produktiivsust.

Summus Grupp järgib kõrgeid juhtimise ja eetika standardeid, tagades läbipaistvuse, nulltolerantsi korruptsiooni suhtes ning ausa ja vastutustundliku äripraktika, mis toetab rahumeelset ja õiglast ühiskonda.



**RISKIJUHTIMINE JA VASTAVUS**

Summus Grupp tunnistab vajadust vastata ettevõtte kestlikkuse aruandlusdirektiivi (CSRD) nõuetele ning arendab jätkuvalt oma ESG andmekogumise ja aruandluse süsteeme, valmistades tulevasteks regulatiivseteks nõueteks. Kontrollib juba rakendanud ESRS-iga kooskõlas oleva aruandluse peamisi elemente, sealhulgas topeltolulisuse

hindamise, kasvuhoonegaaside arvestuse ning täisustatud ESG juhtimisstruktuurid. Seetõttu loodi 2023. aastal topeltolulisuse hindamise protsess. Selle protsessi eesmärk on tuvastada ESG küsimused, mis on Grupi jaoks finantsiliselt olulised ja millel on märkimisväärne mõju keskkonnale ja ühiskonnale.

Selles aruandes selgitab Summus Grupp oma lähenemist oluliste teemade määratlemisel, tuginedes sektoriüleselt oluliste küsimuste analüüsile, konkurentide ülevaadetele ja tööstuse kõige aktuaalsemate ESG-teemade põhjalikule uurimisele. See tagab, et aruanded on asjakohased ja kooskõlas laiemate jätkusuutlikkuse suundumustega, milles Grupp tegutseb.

## JÄTKUSUUTLIK HANKEPOLIITIKA JA VASTUTUSTUNDLIK TARNEAHEL

Summus Grupp integreerib keskkonna-, sotsiaalsed ja juhtimispehõimõtted oma hanke- ja tarnijate valiku protsessidesse ning julgustab tarnijaid järgima vastutustundlikke äritavasid.

Kinnisvarainvesteeringute ja varahaldusettevõttena tugineb Summus Grupp laiale teenusepakkujate võrgustikule, sealhulgas kinnisvarahalduritele, ehitustöövõtjatele, tehnilise hoolduse teenusepakkujatele ning teistele professionaalsetele koostööpartneritele. Grupp eeldab, et tema tarnijad ja töövõtjad järgivad kohaldatavaid keskkonna-, töö- ja juhtimisalaseid standardeid.

Summus Grupi vastutustundliku hankimise pehõimõtted on järgmised:

### TARNIJATE HINDAMINE JA HOOLSUSKOHUSTUS

Tarnijaid hinnatakse hanke- ja lepingute haldamise protsesside käigus, et tagada vastavus asjakohastele keskkonna-, sotsiaalsetele ja juhtimisalastele (ESG) nõuetele. Erilist tähelepanu pööratakse töötervishoiu ja tööohutuse tavadele, tööstandarditele, õigusaktidele vastavusele ning keskkonnajuhtimisele.

### KESKKONNAVASTUTUS TARNEAHELAS

Grupp julgustab tarnijaid toetama energiatõhususe parandamist, vastutustundlikku jäätmekäitlust, ringmajanduse pehõimõtete rakendamist ning keskkonnasäästlike materjalide kasutamist, kui see on asjakohane.

### INIMÕIGUSED JA TÖÖSTANDARDID

Summus Grupp eeldab, et tema tarnijad ja töövõtjad järgivad rahvusvaheliselt tunnustatud tööstandardeid, sealhulgas õiglasi töötingimusi, mittediskrimineerimist, lapstööjõu kasutamise keeldu ning inimõiguste austamist.

### VASTAVUSNÕUDED JA EETILINE ÄRITEGEVUS

Eeldatakse, et tarnijad tegutsevad kooskõlas kohaldatavate korrupsioonivastaste, rahapesuvastaste ning eetilise äritegevuse standarditega. Hankemenetlused on kavandatud viisil, mis tagab läbipaistvuse, ausa konkurentsi ja vastutustundliku otsustamise.

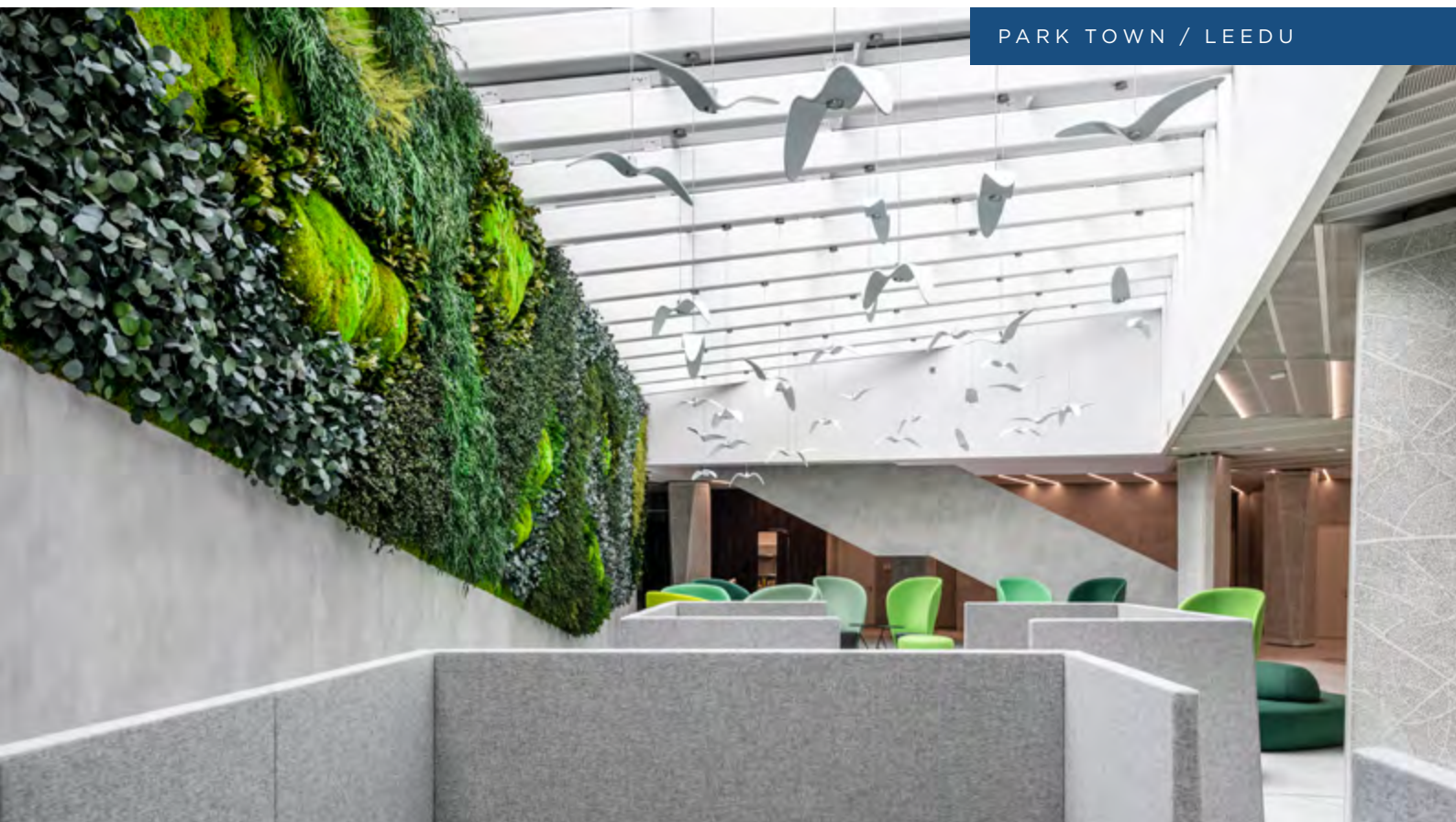
### PIDEV TÄIUSTAMINE JA SEIRE

Grupp tugevdab järk-järgult oma tarnijate seire- ja hindamisprotsesse eesmärgiga suurendada ESG käsitluse ulatust kogu tarnijaskonnas. Tarnijate jätkusuutlikkuse tulemuslikkust hinnatakse perioodiliselt hanke- ja riskijuhtimise praktikate osana.

Summus Grupp tegutseb kooskõlas rahvusvaheliselt tunnustatud vastutustundliku äritegevuse pehõimõtete, sealhulgas OECD rahvusvaheliste ettevõtete suuniste ning ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpehõimõtete.

### VASTUTUSTUNDLIK ÄRITEGEVUS

Summus Group lähtub oma tegevuses rahvusvaheliselt tunnustatud vastutustundliku äritegevuse pehõimõtetest, sh OECD rahvusvaheliste ettevõtete suunistest ja ÜRO äritegevuse ja inimõiguste juhtpehõimõtetest.





RIGA PLAZA / LĀTI

## TOPELTOLULISUSE HINDAMISE PROTSESS, MIS PÕHINEB EFRAGI JUHISTEL

Summus Grupp on kooskõlas Euroopa kestlikkuse aruandlusstandarditega (ESRS) E1 pühendunud keskkonnanohiule kui oma äristrateegia põhiprintsiibile. See kohustus tagab, et jätkusuutlikkuse riskid, võimalused ja mõjud integreeritakse finants- ja tegevusotsustusprotsessidesse.

Selle kohustuse täitmiseks on Summus Grupp rakendanud topeltolulisuse hindamist, mis hindab nii mõju olulisust (kuidas Grupp mõjutab inimesi ja keskkonda) kui ka finantsolulisust (kuidas jätkusuutlikkuse küsimused mõjutavad Grupi finantstulemusi). Hindamine on struktureeritud nelja põhietappi:

### KONTEKSTI MÕISTMINE

- Äriplaani, strateegia, finantsandmete ja investorite info ülevaatamine
- Grupi tegevuste, toodete/teenuste ja geograafilise ulatuse hindamine
- Ärisuhete, tarneaehelate ja sidusrühmade kaardistamine
- Jätkusuutlikkusega seotud õigusliku/regulatiivse raamistiku analüüsimine
- Sidusrühmade kaasamise hindamine ja mõjutatud sidusrühmade tuvastamine

### MÕJUDE, RISKIDE JA VÕIMALUSTE (IROD) TUVASTAMINE

- Keskkonna-, sotsiaalsete ja valitsemisega seotud mõjude tuvastamine
- Jätkusuutlikkusega seotud riskide ja edasise analüüsi võimaluste ulatusliku loetelu koostamine

### OLULISTE IRODE MÄÄRAMINE

- Olulisuste piirmäärade seadmine riskide tõsiduse ja tõenäosuse alusel
- Finantsriskide ja võimaluste olulisuse kriteeriumide määratlemine, arvestades mõju suurust
- Hinnangute kinnitamine sidusrühmade igakülgse kaasamise kaudu

### TEABE OLULISUSE HINDAMINE

- Asjakohaste ESRS-i standardite ja avalikustamiskoostade kindlaksmääramine
- Teabe avalikustamise olulisuse hindamine vastavalt sellele mõjule ja otsuste kasulikkusele

### OLULISED MÕJUD

Summus Grupi olulisuse hindamise protsess on lõpetatud ja jõudnud lõppfaasi. Kõik protsessi käigus tuvastatud olulised mõjud on süstemaatiliselt kaasatud kestlikkuse aruandluse raamistikku. Edaspidine aruandlus kajastab ka uusi esilekerkivaid teemasid, lähtudes koostatust ja jätkuvast hindamisprotsessist.

Summus Grupi tegevuses hõlmavad ESRS 2 SBM-3 keskkonnakaalutlused järgmist:

- Energiatarbimine: eelistatakse hoonete energia- ja taastuvate energiaallikate kasutamist fossiilkütuste asemel
- Kasvuhoonegaaside heitkogused: jälgitakse nii otseseid kui kaudseid heitkoguseid, mis tekivad ehitus- ja renoveerimistöodel ning hoonete igapäevasel hooldusel, eesmärgiga neid vähendada.
- Veekasutus: kinnisvara haldamise poliitika keskendub veekasutuse tõhususe optimeerimisele
- Jäätmeäritlus: Rakendatakse ja täiustatakse pidevalt jäätmete vähendamise, taaskasutuse ja käitlemise strateegiaid kogu kinnisvaraportfellis

Integreerides need hindamisprotsessid oma Grupi strateegiasse, soovib Summus Grupp tagada vastavuse EFRAGi uusimatele suunistele ning samal ajal edendada sisulisi jätkusuutlikkuse edusamme kogu oma tegevuses.

### JUHTIMISPÕHIMÕTTED

ESG raamistiku valitsemise aspektis on Summus Grupi nõukogul ja juhatusel oluline roll KPI-de, eesmärkide ja strateegiliste tegevuste järelevalves. Need elemendid vaadatakse põhjalikult läbi kord kvartalis, pannes aluse järgmise perioodi algatustele.

Grupi andmete usaldusväärsuse tagamine kajastub põhjalikes andmekogumisprotsessides, mida toetavad täpsed meetodid ja automatiseeritud süsteemid, tagades andmete täpsuse ja vastavuse ESG-raamistikule. Selline põhjalikkus on aluseks Grupi ESG-aruandluse usaldusväärsusele.

Nii juhatuse kui ka nõukogu liikmetel on aktiivne roll ESG tulemuslikkuse jälgimisel, tagades, et strateegiad annavad soovitud tulemusi. See hõlmab pidevat tsüklit ESG mõõdikute ülevaatamiseks, parendusvõimaluste tuvastamiseks ja ESG lähenemisviiside vastavalt kohandamiseks.

### RAHAPESU TÕKESTAMINE (AML)

Rahapesuga seotud protseduurid on Summus Grupi jaoks hädavajalikud, tugevdades kinnisvarasektori finantsstehingute terviklikkust ja seaduslikkust. Need on Grupi eeskirjade järgimise ja eetilise äritegevuse lahutamatu osa, kaitstes finantskuritegude eest ning kindlustades positsiooni usaldusväärse ja vastutustundliku turuosalisena.

Summus Grupp on rahapesuga seotud tavad üliolulised, et vältida Grupi ettevõtete väärkasutamist finantskuritegudes ning kaitsta seeläbi Grupi mainet ja finantsstabiilsust.

Summus Grupi rakendatavad protseduurid hõlmavad järgmist:

- Kliendi hoolsuskontroll (CDD): klientide, nagu ostjad, müüjad, üürnikud ja töövõtjad, identiteedi kontrollimine, nende potentsiaalse rahapesu või terrorismi rahastamise riskitaseme hindamine.
- Tõhustatud hoolsuskohustus (EDD): klientide puhul, kellel on suuremad riskid, nagu riikliku taustaga isikud (PEP-id) või need, kellel on ebatavaline tehingumuster, viiakse läbi põhjalik hoolsusanalüüs, et saada põhjalik ülevaade nende taustast ja ärisuhetest.
- Kahtlase tegevuse jälgimine: tehingute seiresüsteemid tuvastavad eeskirjade eiramise märke, ajendades täiendavalt uurima ebaselgeid rahalisi vahendeid või ebatüüpilist tehingukäitumist.
- Sisekontroll: rahapesuvastaste meetmete järgimise tagamiseks on Grupp rakendanud rangeid sisekontrolle, sealhulgas töötajate rahapesuprotokollide alast koolitust, vastavusametniku määramist ja regulaarset riskianalüüsi.
- Dokumentide säilitamine: kinnisvarahaldusteenuste osana säilitatakse hoolikalt kõigi tehingute üksikasjalikud andmed, kliendi kontrollimise üksikasjad ja asjakohane dokumentatsioon.
- Aruandlus: kõigist tuvastatud kahtlastest tegevustest teatatakse viivitamata vastavatele õigus- või finantsametiasutustele.

Nende struktureeritud rahapesuvastaste strateegiate kaudu säilitab Summus Grupp ennetava hoiaku finantsrikkumiste ärarohimisel ja turvalise finantskeskkonna edendamisel oma tegevuses.

### SIDUSRÜHMAD KAASAMINE JA PARTNERLUS

<b>SUMMUS GRUPP</b>	<b>KINNISVARA-ARENDAJAD</b>
	<b>KOHALIKUD KOGUKONNAD</b>
	<b>RAHASTAJAD</b>
	<b>EHITUS-ETTEVÕTTED</b>
	<b>MATERJALIDE HANKED</b>
	<b>ÜÜRNİKUD</b>
	<b>KOMMUNAALTEENUSTE PAKKIJAD</b>
	<b>INVESTORID</b>
<b>TÖÖTAJAD</b>	

Summus Grupp seab jätkusuutlikkuse esikohale kogu oma väärtusahelas, täites muutuvad sidusrühmade ootused ning järgides ELi taksonoomia ja CSRD määrusi.

#### JÄTKUSUUTLIK TARNEAHEL JA KINNISVARAHALDUS

Kontsern hangib säästvaid materjale, minimeerides jäätmeid, energiakasutust ja heitkoguseid, võttes samal ajal arvesse ehitusmaterjalide kogu elutsüklit. Strateegilised partnerlussuhted ja üürnike kaasamine edendavad jätkusuutlikkust.

Tõhus kinnisvara haldamine ja omandamised toetavad ESG eesmärgi, meelitades ligi vastutustundlikke investoreid ning vähendades keskkonna- ja sotsiaalseid riske.

#### SIDUSRÜHMAD EKESKSED ALGATUSED

Tegevused hõlmavad energiatõhusaid renoveerimistöid, täiendavaid töötajate hüvesid ning paindlikke töövõimalusi teenusepakkujatele. Kuna Summus tugineb suuresti allhangitud teenustele, aitavad need meetmed parandada tööjõu heaolu. Lisaks kujundatakse kogukonna arendamise programme otsese kohaliku sisendi põhjal, tugevdades ESG-eesmärgi ja toetades jätkusuutlikku portfelli kasvu.

## 3.3. KESKKONNAMÕJU

#### ESG INTEGREERIMINE JA VASTAVUS ÄRISTRATEEGIALE

Summus Grupp tuvastab süstemaatiliselt ja seab prioriteediks ESG peamised mõjud, et viia oma kinnisvaraportfell kooskõlla jätkusuutlikkuse eesmärkide ja sidusrühmade ootustega. Olulisuse hindamise, võrdlusuuringute ja sidusrühmade kaasamise kaudu keskendub grupp energia-tõhususele, jätkusuutlikkuse sertifikaatidele ja riskide maandamisele, tagades ESG integreerimise kogu oma tegevuses.

**RISKI- JA MÕJUHINNANG**

Grupi strateegilist suunda kujundab põhjalik hinnang regulatiivsetele suundumustele, turumuutustele ja tehnoloogilisele arengule. ESG-riskid ja -võimalused hinnatakse nende mõju ja tõenäosuse alusel, et suunata otsuseid, mis toovad kaasa kõige olulisemad jätkusuutlikkuse edusammud ja riskide maandamise meetmed.

**OLULISUS JA PIKAAJALINE VÄÄRTUS**

Summus Grupp viib igal aastal läbi olulisuse hindamisi, et kohaneda muutuvate ESG-suundumustega ja tagada jätkusuutlikkuse jätkuv lõimimine ärimudelisse. Keskkonna- ja sotsiaalmõjude hindamise integreerimise kaudu tugevdab Grupp finantstulemusi, juhtimist ja pikaajalist väärtust sidusrühmadele.

**ENERGIATÕHUSUSE JA TAASTUVENERGIA ALGATUSED**

Tänu ulatuslikele algatustele ja strateegilistele optimeerimistele alates programmi käivitamisest on Grupi koguelektri tarbimine vähenenud. Need energiatõhususe meetmed on toonud kaasa käegakatsutavad rahalised säästud summas 2,8 miljonit eurot nii Grupile kui ka selle sidusrühmadele, kinnitades vastutustundliku ja jätkusuutliku varahalduse tugevat fookust. Sihtmärgiks seatud energiatõhususe algatuse alguses oli Grupi kinnisvaraportfelli energia-tarbimise tase 251 kWh/m<sup>2</sup>. Tänu läbiviidud optimeerimistele on see nüüdseks vähenenud 159 kWh/m<sup>2</sup>-ni, mis näitab olulist edu energiatarbimise vähendamisel.

**ESG FOOKUSALAD**

Jätkusuutlikkuse peamised prioriteedid hõlmavad energiatõhusust, jätkusuutlikkuse sertifikaate, vee- ja jäätmekäitlust ning laiemaid sotsiaalseid ja juhtimisalaseid kaalutlusi, mis on kohandatud Balti piirkonna ja Poola jaoks.

**STRATEEGILISED ENERGIATÕHUSUSE UUENDUSED**

Kaubanduskeskus Rīga Plaza saavutas riiklikul konkursil „Läti energiatõhusaim hoone 2025“ kategoorias „Kõige energiatõhusam avalik hoone“ 3. koha. See tunnustus peegeldab kaubanduskeskuse järjepidevat panust tegevuse tõhustamisse ja energiatarbimise vähendamisse.

Tulemust toetab kinnisvaraobjektile ellu viidud põhjalikult ettevalmistatud tehniliste uuenduste ja energia optimeerimise meetmete programm. Viimaste algatuste hulka kuulub eskalaatorite järkjärguline väljavahetamine uute mudelite vastu, mis tagavad kuni 30% suurema energiatõhususe, samuti 408 kWp võimsusega päikesepargi rajamine katusele, mis tähistab olulist sammu suurema energiasõltumatuses suunas. Paigaldatud päikesepark kasutab järgmise põlvkonna fotogalvaanilist tehnoloogiat, mis võimaldab ligikaudu 15% suuremat energiatoodangut võrreldes varasema põlvkonna paneelidega. Süsteem peaks tootma aastas umbes 361 MWh taastuvelektrit, võimaldades kaubanduskeskusel katta päikesepaistelisel perioodidel kuni 80% oma elektrienergia vajadusest. Päikesepaneelide paigaldamisel kasutati uuenduslikku lahendust, mis vähendab katusekonstruktsioonile avalduvat koormust ning tagab süsteemi pikaajalise talitluskindluse.

**KLIIMAMEETMED JA JÄTKUSUUTLIKKUSE ALGATUSED**

Kliimaga seotud riskid ja võimalused on arvesse võetud investeerimisotsuste tegemisel, varahalduses ning Grupi pikaajalise portfelli strateegia kujundamisel.

Energiatõhusus: jätkuvad investeeringud kaasaegsetesse HVAC-süsteemidesse ja reaajas toimivatesse energiajuhtimislahendustesse. Sagedasemad energiaauditid parandavad kinnisvara tulemuslikkust, eelkõige Baltikumi portfellis.

Taastuenergia: kohapealse puhta energia tootmise laiendamine, sealhulgas päikesenergia projektid, tuginedes edukale kogemusele Veerenni Tervisekeskuses.

Jäätmete vähendamine: ambitsioonikate jäätmekäitlusstrateegiatega väljatöötamine jäätmete minimeerimiseks.

Kasvuhoonegaaside heitkoguste jälgimine: täiustatud andmeanalüüsivahendid täpseks süsinikujälje jälgimiseks, sealhulgas fookus elektrisõidukite infrastruktuuri ja hoonete efektiivsuse parandamiseks.

HVAC ja andurite uuendused: CO<sub>2</sub>- ja rõhu- ning liikumisandurite väljavahetamine energia säästmiseks.

**TULEVASED KOHUSTUSED**

Kliimamuutuste ülemineku plaan: pikaajaliste heitkoguste vähendamise strateegiatega hindamine.

3. mõjuala heitkoguste jälgimine: süsiniku jalajälje andmete avalikustamine ja heitkoguste jälgimise laiendamine väljapoole 1. ja 2. mõjuala.

Portfelli energiatõhusus: põhjaliku energiamahukuse ülevaate koostamine, et saavutada varade puhul kõrgem jätkusuutlikkuse klassifikatsioon.

Summus Grupp on jätkuvalt pühendunud keskkonnamõju vähendamisele, energiatõhususe parandamisele ja kinnisvarategevuse pikaajalise jätkusuutlikkuse edendamisele.

**TAASTUVENERGIA JA JÄTKUSUUTLIKKUSE TAGAMINE**

- Energiatõhusus: energiasäästlike tehnoloogiate kasutuselevõtt ja taastuvate energiaallikate laiendamine.
- Roheline elekter: Eesmärk on saavutada 90% taastuenergia osakaal kõikides varades.

**PARK TOWN / LEEDU**

Summus Grupp integreerib ESG eesmärgid oma kinnisvarastrateegiasse sidusrühmade kaasamise, olulisuse hindamise ja valdkonna võrdlusuuringute kaudu. Prioriteetide hulka kuuluvad energiatõhususe ja jätkusuutlikkuse sertifikaadid, mis tagavad kooskõla pikaajaliste eesmärkide ja sidusrühmade ootustega. Läbipaistev ESG aruandlus tugevdab jätkusuutlikkust, sotsiaalset vastutust ja pikaajalist väärtuse loomist, näidates strateegilist pühendumust vastutustundlikule investeerimisele ja keskkonnamõjude vähendamisele.

## SÜSINIKU JALAJÄLJE JA KASVUHOONE-GAASIDE HEITKOGUSTE VÄHENDAMINE

Eesmärk: 1., 2. ja 3. mõjuala heitkoguste pidev seire ja vähendamine.

Eesmärk: saavutada süsinikuneutraalsus aastaks 2040 läbi jätkusuutlike taristuinvesteeringute.

Summus Grupp seab prioriteediks süsiniku jalajälje vähendamise, energiatõhususe, jätkusuutlikkuse sertifikaadid (BREEAM/LEED), vee- ja jäätmemajanduse, üürnike kaasamise ning eetilise juhtimise. Need prioriteetidid on kohandatud Balti riikide ja Poola piirkondlike väljakutsetega. Juhtimise ülevaade ja osakondadevaheline koostöö tagavad strateegilise kooskõla, samas kui väline tagasiside tugevdab ESG usaldusväärsust ja aruandluse läbipaistvust.

## VEEMAJANDUS

Eesmärk: parandada vee kasutamise efektiivsust ja vähendada tarbimist kõigil kinnistutel.

### PÕHITEGEVUSED:

- Paigaldada vihmavee kogumise süsteemid haljastuse ja tualetipuhastuse jaoks.
- Rakendada nutikaid niisutusseadmeid, et reguleerida kastmist vastavalt ilmastikule.
- Asendada vananenud torustik lekkekindlate kõrge efektiivsusega süsteemidega.
- Käivitada üürnikele ja küllastajatele suunatud veekokkukohi teadlikkuse tõstmise kampaaniaid.
- Võrrelda vee kasutust parimate praktikatega ja seada veekasutuse vähendamise aastaeesmärgid.

## JÄÄTMEKÄITLUS JA RINGMAJANDUSE PRAKTIKAD

Eesmärk: jäätmetekke vähendamise ja ringlussevõtu programmide täiendamine.

### PÕHITEGEVUSED:

- Taaskasutusprogramm: selgelt märgistatud prügikastid paberi-, plasti-, klaasi- ja orgaaniliste jäätmete jaoks kaubanduskeskustes.
- Toidujäätmete käitlemine: kompostimissüsteemide rakendamine toidlustusaladel jäätmete ja heitkoguste vähendamiseks.
- Jätkusuutlik pakendamine: koostöö tarnijate ja üürnikega pakendi vähendamiseks ning biolagunevate või taaskasutatavate materjalide propageerimiseks.
- Seire ja aruandlus: jäätmete mahtude ja taaskasutamise määra jälgimine, iga-aastase jätkusuutlikkuse aruande esitamine.



LAKESIDE / POOLA

- Eesmärk: suurendada jäätmete taaskasutamist igal aastal, eelistades ringlussevõttu ja korduvkasutust prügilasse ladestamise asemel.

## RINGMAJANDUSE PRAKTIKAD

2025. aastal jätkas Nordika kaubanduskeskus ringmajanduse algatuste edasiarendamist, tugevdades jäätmetekke vähendamise meetmeid ning edendades jätkusuutlikumaid tarbimisharjumusi küllastajate ja üürnike seas.

Tuginedes olemasolevale ringlustaristule, parandas keskus täiendavalt papi- ja pakendijäätmete kogumise tõhusust. Varasemad väiksemad sorteerimismahutid asendati suure mahutavusega presskonteineriga, mis võimaldab koguda ja suunata ringlusse märkimisväärselt suuremaid koguseid pappi. Koostöös ringlusettevõttega Grigeo suunatakse kogutud materjal nüüd tõhusamalt ringlusse, vähendades prügilasse suunatavate jäätmete hulka ning toetades materjalide ringlust ringmajanduse põhimõtete kohaselt.

Nordika jätkas korduvkasutuse ja vastutustundliku tarbimise põhimõtete edendamist oma kogumispunktide kaudu, mis olid küllastajate seas jätkuvalt populaarsed. Kogumispunktid annavad võimaluse suunata riided, mänguasjad ja kodutarbed uuesti kasutusse, pikendades toodete elutsükli ning vähendades jäätmete teket. 2025. aastal annetati nende algatuste kaudu mitu tonni emeide, aidates vähendada liigset tarbimist ja toetada ringmajandust.

Lisaks vähendas Nordika tegevusjäätmete hulka, julgustades üürnike kasutama keskkonناسäästlikumaid pakendeid ning eelistama e-kviitungeid ja paberivaba suhtlust. Üha enam üürnikke osales jäätmete sorteerimise ja ringlussevõtu programmides, mis näitab ringmajanduse põhimõtete kasvavat kasutamist.

Nende algatuste kaudu jätkab Nordika kaubanduskeskus aktiivset rolli ringmajanduse põhimõtete edendamisel ning kestlikumate tarbimisharjumuste kujundamisel kogukonnas.

## FÜÜSILISED JA ÜLEMINEKURISKID

### KLIIIMARISKIDE JUHTIMINE

Summus Grupp integreerib kliimakohanemise ja jätkusuutlikkuse strateegiad oma portfelli vastupanuvõime suurendamiseks, järgides GRESB-i ja ESRS E1 raamistikku, et vastata muutuvatele regulatiivsetele nõuetele.

### KUUMASTRESSI LEEVENDAMINE

- Täiustatud jahutussüsteemid, kõrge efektiivsusega HVAC süsteemid ja peegeldavad materjalid vähendavad soojuse neeldumist.
- Regulaarne hooldus ja infrastruktuuri uuendamine optimeerivad jõudlust ekstreemse kuumuse ajal.

### KOHANEMINE TEMPERATUURI TÕUSUGA

- Täiustatud isolatsioon energiatõhususe tagamiseks.
- Energiasäästlikud aknad paremaks temperatuuri juhtimiseks.
- Passiivne jahutus (varjusüsteemid, loomulik ventilatsioon).
- Säästlikud, kuumakindlad materjalid vastupidavuse tagamiseks.

### ÜLEUJUTUSOHT JA MERETASEME TÕUS

- Infrastruktuuri tõstmine veekahjustuste vältimiseks.
- Veekindlad materjalid vastupidavuse suurendamiseks.
- Vihmavee äravoolusüsteemid tugeva sademetehulga tõhusaks juhtimiseks.
- Koostöö kohalike omavalitsustega meretaseme tõusu riskide osas.

### REGULATIIVSED JA VASTAVUSRISKID

- EL ja riiklike eeskirjade jälgimine (süsiniku hinnakujundus, energiatõhusus).
- Vastavusstrateegiate ühtlustamine finantsriskide maandamiseks.

### TEHNOLOOGILINE INNOVATSIOON

- Targad ehitustehnoloogiad energia optimeerimiseks.
- Taastuvenergia lahendused (päikesepaneelid, akupargid).
- Andmepõhine varahaldus ennetavaks hoolduseks.

### TURUVÕIMALUSED ROHEINVESTEERINGUTES

- Rohesertifikaadiga kinnisvaraportfelli laiendamine jätkusuutlikkuse ja tõhususe tagamiseks.
- Energiatõhususe parandamine kulude ja heitkoguste vähendamiseks.
- Turupositsiooni kindlustamine kinnisvara jätkusuutlikkuse liidriks olemisega.

Summus Grupp rakendab aktiivselt riske maandavaid meetmeid, järgib jätkusuutlikkuse suundi ja tõstab varade väärtust kliimamuutustega kohanemistrateegiate abil.

## ESG KOOSTOIME STRATEEGIA JA ÄRIMUDELIGA

Summus Grupp viib äristrateegia kooskõlla keskkonnateguritega, et tagada ESG eesmärkide mõju nii jätkusuutlikkusele kui ka kasumlikkusele. Grupi investeeringud hõlmavad rohelisi ehitusmaterjale, taastuvenergiat ja energiatõhusaid lahendusi, järgides BREEAM ja LEED standardeid, et tagada vastavus ja läbipaistvus. Sidusrühmade koostöö üürnike, investorite ja kogukondadega tugevdab ühiseid pingutusi jätkusuutlikkuse tagamiseks.

### RISKIJUHTIMISE STRATEEGIA

Summus Grupp integreerib füüsiliste ja üleminekuga seotud riskide juhtimise oma pikaajalisesse strateegiasse:

- Riskide tuvastamine – keskkonnaseire ja stsenaariumianalüüsi kasutamine esilekerkivate riskide varajaseks avastamiseks.
- Riski hindamine – finants-, tegevus- ja mainemõjude hindamine.
- Sidusrühmade kaasamine – koostöö investorite, üürnike, regulaatorite ja kogukondadega ootuste ühtlustamiseks.
- Strateegiline integratsioon – riskide maandamise kaasamine investeerimisotsustesse ja varahaldusse.

Kliimamuutuste ja jätkusuutlikkuse prioriteetide täitmisega tagab Summus Grupp oma portfelli paindlikkuse, tulevikukindluse ja rahvusvaheliste parimate tavade järgimise, kindlustades pikaajalise kasvu ja vähendades kliimaga seotud ning regulatiivseid riske.

## 3.4. SOTSIAALNE VASTUTUS JA TULEMUSLIKKUS

### TÖÖTAJATE HEAOLU JA KOOLITUS

Summus Grupi tegevusmudel erineb tavalistest, kuna Grupi enda personali maht on piiratud ja Grupp sõltub tööjõu osas oma peamistest teenusepartneritest, Green Formula Capitalist (GFC) ja Zenith Family Office'ist (Zenith). Seetõttu, kui Grupp räägib oma 'töötajatest', mõeldakse nende teenuspartnerite meeskondi. Teenuspartnerite töötajad on Summus Grupi lahutamatu osa, olles tähtis osa teenuse pakkumisel.

LIBERO / POOLA





SUMMUS PERE

Summus Grupi jaoks on ülimalt oluline, et nende teenusepartnerid, Green Formula Capital ja Zenith Family Office, kohtleksid oma töötajaid õiglaselt ja eetilisel. Grupile on oluline tagada, et nende töötajad saaksid õiglast tasu, hüvitisi, koolitust ja et nende töötingimused vastaksid kõrgetele tervise ja ohutuse nõudmistele, mis kajastavad grupi eetilisi ja õiguslikke nõudeid.

Summus Grupi väärtusahelas keskendub Grupp töötajate suhetes positiivse töökeskkonna loomisele, mida edendavad tema partnerid. Grupile on oluline tagada, et nende töötajatel oleksid võimalused nii professionaalseks arenguks kui ka isiklikuks heaoluks. Lisaks toetab Grupp mitmekesisust, võrdsust ja kaasatust, arvestades, et iga töökoht peab olema kõigile töötajatele austav ja avatud.

#### TÖÖTAJATE KAASAMISE RAAMISTIK

2025. aastal kinnitas Summus Grupp töötajate kaasamise poliitika, millega kehtestati struktureeritud, läbipaistev ja mõõdetav raamistik töötajate rahulolu, heaolu ja organisatsioonikultuuri hindamiseks ning jälgimiseks. Raamistik hõlmab järgmist:

- Iga-aastane anonüümne töötajate kaasatuse uuring
- Võtmenäitajate (KPI-de) jälgimine aasta-aastalt
- Tulemuste ametlik juhtkonna poolne ülevaatus
- Dokumenteeritud tegevuskava ja kvartaalne seire
- Tulemuste läbipaistev edastamine töötajatele

Kuigi need uuringud on praegu keskendunud Green Formula Capitali ja Zenithi töötajatele, on plaan laiendada selle ulatust, et hõlmata tulevikus ka teisi puhastus-, turva- ja muud teenuseid pakkuvaid partnereid. Uuringu tulemuste põhjal kinnitas Summus Grupp 2026. aastaks struktureeritud töötajate kaasamise tegevuskava. Tulemusi analüüsitakse põhjalikult, et määratleda täiustamist vajavad valdkonnad ning tõsta üldist töörahulolu ja kaasatust kogu laiendatud meeskonnas.

#### PIISAV TÖÖTASU

Summus Grupi partnerid analüüsivad, kui palju teised sama valdkonna ettevõtted oma töötajatele sarnaste ametikohtade ja kohustuste eest keskmiselt maksavad.

Grupi partnerid uurivad tööstusharuandmeid sellistest allikatest nagu valitsuse statistika, valdkonna väljaanded ja palgauuringud. See teave võib olla võrdluseluseks, et hinnata, kas töötajatele makstav töötasu on konkurentsivõimeline ja õiglane. Iga uue värbamise puhul kasutatakse personalivaldkonna spetsialiste, kes kaardistavad turu.

Lisaks sellele hindavad Grupi partnerid regulaarselt töötasu ja hüvitisi, et tagada nende konkurentsivõime ja õiglus võrreldes tööstusharu standarditega ning hoida tipptalente. Tööandjad arvestavad samuti töötajate tagasisidega töötasu ja hüvitiste kohta, et lahendada võimalikud mured ja teha vajalikud parandused

#### KOOLITUS JA OSKUSTE ARENDAMINE

Summus Grupi partnerid pakuvad töötajatele erinevaid võimalusi enesetäiendamiseks, millest levinuimad on individuaalsed koolituskavad, enesearendamine ja meeskonnaüritused.

Individuaalsed koolitusplaanid tähendavad kohandatud õppeprogramme, mis on loodud konkreetsele töötajale, lähtudes tema oskustest, eesmärkidest ja organisatsiooni vajadustest. Need koolitusplaanid sisaldavad erinevaid õpimeetodeid, nagu töötubades, kursustel, veebikoolitustel ja mentorlusprogrammides osalemine. Mõnel juhul pakutakse ka isiklikku *coaching*'ut.

Enesearengu ja meeskonnaüritused pakuvad töötajatele võimalusi üksteiselt õppida, koostööd teha ja kolleegidega suhteid luua. Need üritused ulatuvad meeskonnatöö harjutustest kuni rühmatöötubade, seminaride ja konverentsideni ja võimaldavad töötajatel arendada mitmesuguseid oskusi, nagu suhtlemine, juhtimine, probleemide lahendamine, psühholoogia ja meeskonnatöö, mis on olulised nende professionaalseks arenguks ja eduks.

#### MITMEKESISUSE, VÕRDSUSE JA KAASAMISE ALGATUSED

##### TÖÖTAJATE EMAKEEL

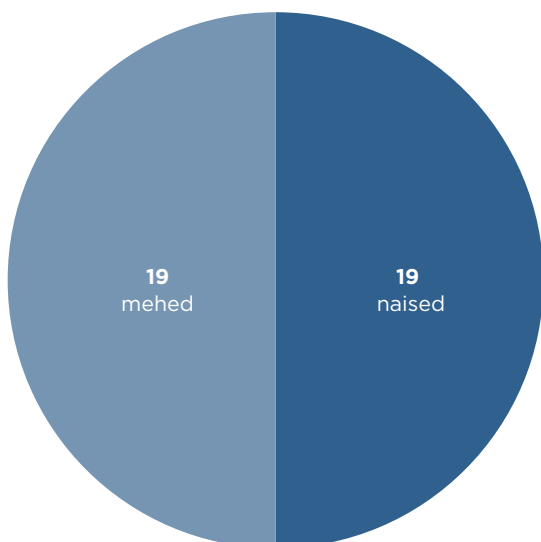
Eesti	31%
Leedu	11%
Läti	11%
Vene	31%
Poola	16%
<b>Kokku</b>	<b>100%</b>

Oma partnerite kaudu on Summus Grupil töötajaid erinevatest vanuserühmadest, sealhulgas nooremad töötajad, kes toovad värskeid vaatenurki ja ideid, aga ka kogenumad töötajad, kes saavad oma kolleegide juhendada ja õpetada.

Samas, nagu paljudes teistes ettevõtetes, on ka Summus Gruppis kõrgem 30-50-aastaste töötajate protsent, mis on seotud tootlikkuse, kogemuste ja karjääriarenguga. Soolise mitmekesisuse osas püüab Summus Grupp saavutada meeste ja naiste võrdse esindatuse organisatsiooni kõigil tasanditel, sealhulgas juhtivatel kohtadel.

Grupp	Mehed %	Naised %	Kokku %
18-25	0%	0%	0%
26-33	5,3%	13,2%	18,4%
34-41	5,3%	10,5%	15,8%
42-49	21,1%	13,2%	34,2%
50-57+	18,4%	13,2%	31,6%
<b>Kokku</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>100%</b>

### TÖÖTAJATE ARV SOO JÄRGI



## ÜÜRNIKE JA KOGUKONNA KAASAMISE PROGRAMMID

### PÕHIMÕTTED JA STRATEEGIA

Summus Grupi pühendumus kohalikele kogukondadele on kirjas poliitikates, mis nõuavad aktiivset kaasamist ja positiivset mõju valdkondadele, kus Grupp tegutseb. Grupi strateegia keskendub kogukonna arengu toetamisele algatuste kaudu, mis parandavad kohalikku infrastruktuuri ja elukvaliteeti ning stimuleerivad majanduskasvu. Grupp juhib kogukonna mõjusid, konsulteerides regulaarselt kohalike sidusrühmadega, et mõista nende vajadusi ja viia kogukonna investeeringud nende arusaamadega vastavusse.

### ESMÄRGID

Summus Grupi eesmärk on luua kohalikele kogukondadele mõõdetavat kasu. Selleks on seatud järgmised sihid:

- Partnerlus kohalike organisatsioonide või algatustega.
- Grupi korraldatavate kogukonnaprogrammide ulatuse ja mõjupiirkonna laiendamine.
- Uute kogukonna arendusprojektide käivitamine, mis vastavad kohalikele vajadustele, nagu avaliku ruumi parandamine ja haridusprogrammide toetamine.
- Sponsoreeritud ürituste, stipendiumide või kohalike elanike koolitusvõimaluste arvu suurendamine, eriti sellistes valdkondades nagu sport, kunst ja haridus.
- Kohalikust kogukonnast pärit tarnijate eelistamine.

### 2025. AASTA EDUSAMMUD JA KPI-D

2025. aastal on Summus Grupp teinud olulisi edusamme sidemete tugevdamisel kohalike kogukondadega:

- Grupp suurendas eelmise aastaga võrreldes kogukondlike investeeringuid.
- Summus Grupp näitas oma suurt pühendumust kohalikele kogukondadele, toetades andekaid noori tennisiste Eestist, Lätist ja Leedust. Selle algatuse kaudu aitab Grupp kaasa tulevaste meistrite kujunemisele, soodustades tippset ja pühendumust rahvusvahelises konkurentsis.

## SUMMUS PERE



## KOMMUNIKATSIOON JA TEGEVUSKAVA

## ÜÜRNIKUD

Suhtlus	Ootused	Tegevused
<p>Üürnike tagasiside küsitlused</p> <p>Sotsiaalmeedia Teenindustelefonid</p> <p>Regulaarne igapäevane kirj vahetus</p> <p>Infolehed</p>	<p>Kinnisvara professionaalne haldamine, tagades, et objektid on hästi hooldatud, turvalised ja toovad optimaalset tulu. Üürnikud ootavad, et Summus Grupp esitaks neile õigeaegsed ja täpsed finantsaruanded, suhtleks tõhusalt ning lahendaks kiiresti kõik mured ja probleemid.</p>	<p>Summus Grupp on ellu viinud erinevaid strateegiaid, nagu kinnisvara tõhusaks haldamiseks täiustatud varahaldustarkvara kasutamine, üürnikele mõeldud igakülgsete teenuste pakkumine, regulaarsete kontrollide läbiviimine ning tõhus suhtlemine regulaarse ajakohastatud teabe ja aruannete kaudu. Summus Grupp on klientide rahulolu tagamiseks loonud ka hästireageerivad klienditeenindusprotokollid.</p>

## TARNIJAD

Suhtlus	Ootused	Tegevused
<p>Regulaarsed kohtumised ja igapäevane suhtlus</p>	<p>Aus ja läbipaistev hankepraktika, õigeaegsed maksed, selged spetsifikatsioonid ja nõuded ning koostööl põhinev suhe.</p>	<p>Summus Grupp on kehtestanud läbipaistvad hankemenetlused, mis järgivad valdkonna standardeid, annavad selged spetsifikatsioonid ja nõuded ning tagavad õigeaegsed maksed. Summus Grupp on loonud tarnijatega tugevad ja pikaajalised suhted, mis põhinevad vastastikusel usaldusel ja austusel.</p>

## FINANTSEERIJAD

Suhtlus	Ootused	Tegevused
<p>Regulaarsed aruanded ja koosolekud</p>	<p>Heaperemehelik vahendite haldamine, õigeaegne intresside ja põhisumma tasumine, kõigi asjakohaste eeskirjade ja nõuete järgimine.</p>	<p>Summus Grupp on ellu viinud erinevaid finantsjuhtimise strateegiaid, nagu tugeva bilansi hoidmine, jätkusuutlik laenu ja turuväärtuse suhe, tõhus rahavoogude juhtimine ja regulatiivsete nõuete järgimine. Samuti on Summus Grupp loonud rahastajatega regulaarsed suhtluskanalid, pakkudes neile õigeaegseid ja täpseid finantsaruandeid ja uudiseid. Summus Grupi võlakirjad on noteeritud Nasdaq'i börsil ning see täiendab läbipaistvusnõudeid.</p>

## KOHALIKUD KOGUKONNAD

Suhtlus	Ootused	Tegevused
<p>Kogukonna koosolekud</p>	<p>Kohalike ettevõtete sotsiaalse vastutuse algatused ja koostöö kohalike valitsusväliste organisatsioonidega.</p>	<p>Summus Grupp tegeleb kogukonna vajadustega, nagu töökohtade loomine, keskkonnahoid ja sotsiaalhoolekanne.</p>

## INVESTORID/OMANIKUD

Suhtlus	Ootused	Tegevused
<p>Regulaarsed aruanded ja koosolekud</p>	<p>Järjepideva ja kasvava kasumi teenimine, regulaarne värsked info ja teabe avaldamine, tõhus riskijuhtimine ja pikaajaline väärtuse loomine.</p>	<p>Summus Grupp on rakendanud mitmeid strateegilisi meetmeid, sealhulgas pikaajalise arenguplaani koostamine, portfelli hajutamine, riskide tõhus juhtimine ning läbipaistvuse ja vastutuse tagamine läbi regulaarse värsked info ja teabe avalikustamise.</p> <p>Tugevad juhtimis- ja järelevalvemehhanismid on loodud eesmärgiga kaitsta investorite huve ning tagada investeringute jätkusuutlik tootlus. Kord kvartalis toimuvad nõukogu koosolekud ning iganädalased juhatuse kohtumised, mis järgivad hea valitsemistava põhimõtteid. Lisaks seadusest tulenevale finantsauditile on Summus Grupp kaasanud sõltumatu välise audiitori. ESG tulemuslikkuse ja jätkusuutlikkuse strateegia üle teostavad järelevalvet nõukogu ja juhatuse, kes vaatavad jätkusuutlikkuse tulemuslikkuse ja eesmärgid regulaarselt üle.</p>



## SUMMUS PERE

## TERVISE- JA OHUTUSSTANDARDID

Töökoha ohutuseeskirjade täitmine ja tõhusate tervise-algatuste elluviimine.

Summus Grupi partnerid pakuvad oma töötajatele mugavat kontorikeskkonda ergonoomilise mööbli, hea valgustuse, sobiva temperatuuri ja madala müratasemega. Töötajatel on juurdepääs lisavõimalustele, nagu köök või puhkeruum, lähedal asuv jõusaal või treeningisaal ning tasuta supisted või joogid.

Summus Grupp otsib ennetavalt partnerlust kohalike tervise- ja heaoluorganisatsioonidega, nagu haiglad, kliinikud, jõusaalid, joogastuudiod ja tervisekeskused. Need partnerlussuhted võimaldavad korraldada ühiseid üritusi, töötubasid ja seminare tervise ja heaolu teemadel, mis on avatud nii üürnikele kui ka laiemale kogukonnale. Need üritused hõlmavad treeningtunde, toitumise töötubasid, vaimse tervise teadlikkuse tõstmise programme ja muid asjakohaseid tegevusi, mis edendavad kogukonna füüsilist, vaimset ja emotsionaalset heaolu.

Kuid isegi mugavas kontorikeskkonnas võib tekkida potentsiaalseid ohte ja see puudutab ka alltöövõtjaid. Mõned potentsiaalsed ohud võivad hõlmata järgmist:

- Elektriga seotud ohud: vigane juhtmestik, ülekoormatud pistikupesad või katmata juhtmestik võivad põhjustada elektrilööke või tulekahjusid.
- Ergonoomilised ohud: pikaajaline istumine või seisimine, ebaõige kehahoiak või korduvad liigutused võivad põhjustada luu- ja lihaskonna häireid, nagu seljavalu, karpaalkanali sündroom või kõõlusepõletik.
- Siseõhu kvaliteet: halb ventilatsioon või kokkupuude saasteainetega, nagu hallitus või puhastusvahenditest pärit kemikaalid, võib põhjustada hingamisteede või muid terviseprobleeme.
- Psühholoogilised ohud: suur stress, ahistamine või kiusamine võib negatiivselt mõjutada töötajate vaimset tervist ja heaolu.

Summus Grupi partnerid seavad esikohale oma töötajate tervise ja heaolu. Töötajatele pakutakse igakuist hüvitist tervise- ja treeningukulude eest vastavalt Eesti seadustele.

Võimalikud ohud töökohal tuvastatakse ennetavalt ja neid leevendatakse, et tagada meeskonna ohutus ja heaolu. See hõlmab regulaarseid ohutusauditeid, ohutute töövõtete alaseid koolitusi ning kindlate poliitikate ja protseduuride rakendamist, et vähendada tööõnnetuste ja vigastuste ohtu.

Tööohutuse juhtimissüsteemi (OSMS) põhikomponendid hõlmavad järgmist:

- Poliitika: kirjalik avaldus, mis kirjeldab organisatsiooni panust tööohutusele ja -tervishoiule.
- Planeerimine: võimalike ohtude tuvastamine ja hindamine töökohal, samuti strateegiate väljatöötamine nende riskide maandamiseks.
- Rakendamine: planeerimisetapis välja töötatud poliitikate ja protseduuride kasutuselevõtt, sh ressursside eraldamine, töötajate koolitamine ja suhtluskanalite loomine.
- Mõõtmine ja hindamine: OSMSi tõhususe jälgimine ja mõõtmine töökoha ohtude tuvastamisel ja kontrollimisel.
- Ülevaatus ja täiustamine: OSMSi pidev ülevaatamine ja täiustamise protsess, et tagada selle pidev tõhusus ning kohandamine töökoha ja väliskeskkonna muutustega.

## TÖÖ JA ERAELU TASAKAAL

Kuna Summus Grupi partneri töötajad on kõrgelt motiveeritud ja tulemusel orienteeritud, tuleb tagada nende töö ja eraelu hea tasakaal.

Siin on mõned viisid, kuidas Grupi partnerid aitavad oma töötajatel töö- ja eraelu tasakaalu säilitada:

- Paindlik töökorraldus: töötajatele võimaldatakse kodustöötamist, osalise tööajaga töötamist või tööajagamise võimaluste kasutamist. Toetatakse kontori ja kodukontori kombineerimist ning soodustatakse tööülest suhtlust ja koostööd meeskondade vahel.

- Tasustatud vaba aeg: töötajatele võimaldatakse tasustatud puhkust, isiklike puhkepäevi ja tasu makstakse ka riigipühade eest. Lisaks pakutakse tasuta laste lapsehoolduspuhkust värskele emadele ja isadele.
- Tervis: rahalise toe pakkumine seoses tervisega, näiteks osaline jõusaali liikmemaksu tasumine ja vaimse tervise toetus.
- Lapsehooldustoetus: töötajatele võimaldatakse lapsehoolduspuhkust ja paindlikku ajakava. Kontorisse on oodatud lapsed ja koduloomad.
- Puhkuse jälgimine: jälgitakse töötajate puhkuse kasutamist, näiteks lapsehooldus- või haiguspuhkuse puhul, tagamaks, et töötajad võtavad puhkamiseks ja enese laadimiseks vajalikku vaba aega.

### 3.5. MAJANDUSLIK VASTUTUS

Summus Grupp integreerib oma investeerimisstrateegiasse ESG parimad tavad ja jätkusuutlikud finantsraamistikud, tagades pikaajalise väärtuse, järgides samal ajal EL taksonoomia, BREEAM ja LEED standardeid.

#### ESG MÕÕDIKUTEGA SEOTUD FINANTSTULEMUSED

Summus Grupp lisab ESG mõõdikud finantshinnangutesse, et suurendada läbipaistvust ja jätkusuutlikkust.

##### PEAMISED LÄHENEMISVIISID HÕLMAVAD JÄRGMIST:

- GRESB-ga kooskõlas olev jätkusuutlikkuse aruandlus.
- Üüritud stabiilsuse ja varade väärtuse tõusu hindamine energiatõhususe ja roheliste sertifikaatide põhjal.
- Energiatõhususe ja süsiniku jalajälje järgimise jälgimine vastavalt ELi roheleppe eesmärkidele.
- Nutikate ehitustehnoloogiate kasutamine ressursside paremaks haldamiseks.

Selline ESG-põhine finantsstrateegia tugevdab portfelli vastupidavust, atraktiivsust investoritele ja pikaajalist kasumlikkust.

##### SÜSINIKU JALAJÄLJE VÄHENDAMINE NING SAMMUD SÜSINIKUNEUTRAALSE KINNISVARAHALDUSE SUUNAS

Summus Grupp on pühendunud jätkusuutlikule kinnisvarahaldusele, viies oma tegevuse vastavusse rahvusvaheliste kliimaeesmärkidega ja toetades üleminekut vähese CO<sub>2</sub>-heitega majandusele. Grupi strateegia keskendub kasvuhoonegaaside heitkoguste vähendamisele kõigis valdkondades ja energiatõhususe suurendamisele portfelli. 2025. aastal kontrolliti Summus Grupi kasvuhoonegaaside (KHG) heitkogused sõltumatu välise osapoole poolt vastavalt ISO 14064-3 standardile ning arvatati KHG protokollide meetodika kohaselt. Verifitseerimine kinnitas portfelli täieliku kaetust kõigi varade osas.

##### KASVUHOONEGAASIDE HEITKOGUSTE JAOTUS JA VÄHENDAMINE 2021-2025

Mõjuala	Tegevus	KHG heitkogused (tonni CO <sub>2</sub> e)
Mõjuala 1	Kütused	642
	Hajusheited	209
	<b>Mõjuala 1 - kokku</b>	<b>851</b>
Mõjuala 2 <i>Asukohapõhine meetod</i>	Ostetud elekter	5 120
	Ostetud soojus	1 174
	<b>Mõjuala 2 - kokku</b>	<b>6 294</b>
Mõjuala 2 <i>Turupõhine meetod</i>	Ostetud elekter	834
	Ostetud soojus	1 174
	<b>Mõjuala 2 - kokku</b>	<b>2 008</b>
Mõjuala 3 <i>Asukohapõhine meetod</i>	Otse juhitud kokku	10 864
	Kaudselt juhitud kokku	3 244
	<b>Mõjuala 3 - kokku</b>	<b>14 109</b>
Mõjuala 3 <i>Turupõhine meetod</i>	Üürnike elektritarbimine	896
	Üürnike kaugküte	224
	<b>Mõjuala 3 - kokku</b>	<b>1 120</b>
<i>Asukohapõhine meetod</i>	<b>Mõjualade 1, 2 ja 3 heitkogused kokku</b>	<b>21 254</b>
<b>Mõjualad 1 ja 2 kokku</b> <i>Turupõhine meetod</i>		<b>2 859</b>
<b>Mõjualad 1, 2 ja 3 kokku</b> <i>Turupõhine meetod</i>		<b>3 979</b>

#### LÄBIPAISTEV FINANTS- JA ESG-ARUANDLUS

Summus Grupp tagab finants- ja ESG-aruandluse läbipaistvuse, järgides rahvusvahelisi jätkusuutlikkuse raamistikke täpse ja võrreldava aruandluse tagamiseks.

##### PEAMISED KOHUSTUSED

- GRESB-is osalemine: iga-aastased jätkusuutlikkuse hindamised ESG tulemuslikkuse võrdlemiseks.
- EL taksonoomia vastavus: investeerimistegevuse jätkusuutlikkuse eeskirjadega vastavusse viimine.
- Finantsaruandluse integreerimine: ESG mõõdikute lisamine finantsaruannetesse investorite ja regulatiivsetele ootustele vastamiseks.
- Roheline rahastamine ja investeringud: rahastamine vastavusse viimine rohevõlakirjade ja jätkusuutlike strateegiatega, et rahastada ESG-põhiseid projekte.

#### PIKAAJALISE VÄÄRTUSE LOOMINE

Summus Grupi investeerimisfilosoofia on üles ehitatud pikaajalise väärtuse loomisele osanikele, üürnikele ja ühiskonnale, keskendudes järgmistele põhimõtetele:

- Eelistatakse kõrge jõudlusega ja jätkusuutlikke hooneid, mis tõstavad varade väärtust ja üüritootlust.

- Üürnike kaasamise programme rakendamine, et soodustada energiat säästvat käitumist ja tõsta teadlikkust jätkusuutlikkuse kohta.
- Hoonete toimingute ja juhtimise tagamine kooskõlas süsinikuneutraalsuse eesmärkide ja ringmajanduse põhimõtetega.
- Partnerluse tugevdamine sidusrühmade, poliitika-kujundajate ja tööstusharu juhtidega, et edendada kestlikku linnaruumi arengut.

Neid majandusliku vastutuse põhimõtteid investeerimisstrateegiasse lõimides tagab Summus Grupp, et kinnisvara-portfell toob kaasa tugeva finantstootluse, kestliku vara väärtuse ja positiivse keskkonnamõju.

### 3.6. PEAMISED TULEMUSNÄITAJAD (KPI-D)

#### KESKKONNATÕHUSUSE MÕÕDIKUD (ENERGIA, KASVUHOONEGAASID, VESI, JÄÄTMED)

##### PÜHENDUMINE KLIIMAEESMÄRKIDELE

Osana oma jätkusuutlikkuse strateegiast on Summus Grupp seadnud eesmärgid vastavalt Pariisi kokkuleppe alla 2°C eesmärgile, keskendudes operatiivsete heitkoguste vähendamisele ja energiatõhususe parandamisele. Grupi eesmärk on:

Vähendada 2040. aastaks 1. ja 2. mõjula heitkoguseid 90% võrra võrreldes määratud baasaastaga.

Jälgida ja vähendada järk-järgult 3. mõjula heitkoguseid, eriti neid, mis on seotud üürnike energiatarbimisega ja tarneahelatega.

Saavutada 2040. aastaks kinnisvarahalduses süsinikuneutraalsus, püüdes vähendada otseheidet vähemalt 90% ning rakendada kompensatsioonimeetmeid ülejäänud heitkoguste osas.

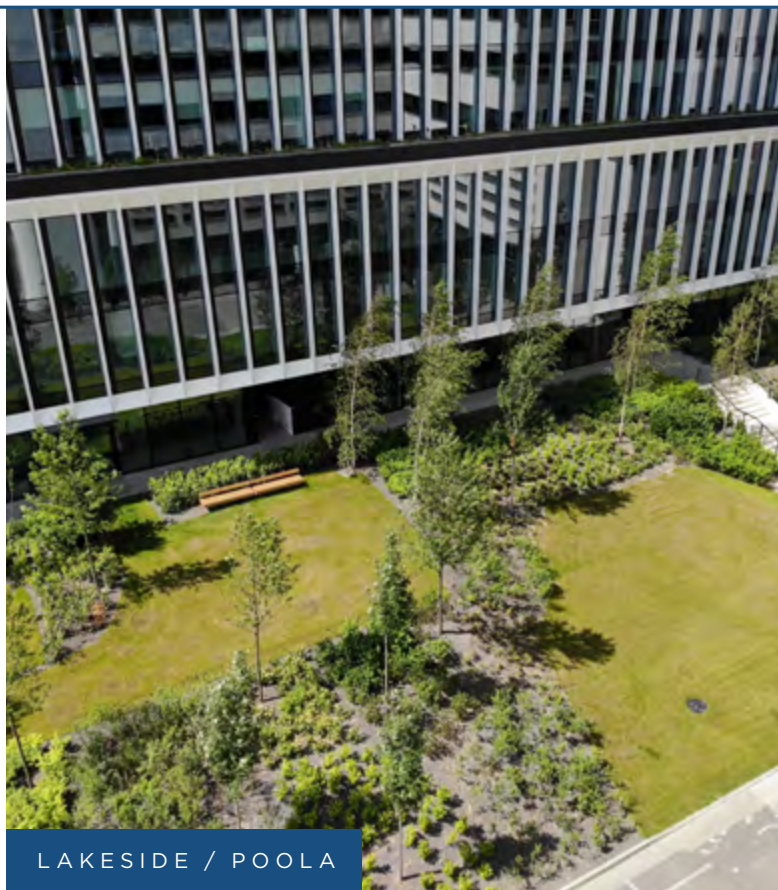
##### HEITKOGUSTE VÄHENDAMISE JA ENERGIATÕHUSUSE ALGATUSED

Summus Grupp on saavutanud märkimisväärse CO<sub>2</sub> heitkoguste vähenemise järgmistest meetmetest:

- Taastuenergia suurendamine, eriti päikesepaneelide paigaldamise teel.
- Hooneautomaatika täiustamine tõhusa kütte-, ventilatsiooni- ja õhukonditsioneerisüsteemi (HVAC), valgustuse ja energia monitooringu jaoks.
- Isolatsiooni-, soojustagastus- ja jahutussüsteemide optimeerimine energiavajaduse vähendamiseks.
- Energiasäästutehnoloogiate, sealhulgas nutikate mõõtmiste ja LED-valgustuse rakendamine.
- Madala keskkonnamõjuga külmainte kasutamine jahutussüsteemide heitkoguste minimeerimiseks.

##### STRATEEGILISED INVESTEERINGUD TAASTUVENERGIASSE

- Päikeseenergia tootmisvõimekuse laiendamine kogu portfellis.
- Partnerlus kaugkütte pakujate ja taastuenergia tarnijatega.



LAKESIDE / POOLA

- Süsinikdioksiidi kompenseerimise algatused jääkheitmete neutraliseerimiseks.
- Rohefinantseerimise kasutamine jätkusuutliku infrastruktuuri investeringute toetamiseks.

##### VÄRSKED ESG SAAVUTUSED

Summus Grupp on suutnud Green Formula Capitali juhtimispõhimõtteid järgides edukalt vähendada energiatarbimist 251kwh/m<sup>2</sup>-lt 159 kwh/m<sup>2</sup>-le. Sellise efektiivsuse tõstmise rahaline mõju on ligikaudu 2,8 miljonit eurot. Grupi varade sertifitseerimine on algusest peale tõusnud 67%-lt 96%-le. Varad on nüüd üürnike, klientide ja töötajate jaoks paremad ja jätkusuutlikumad.

#### Koguheidde 2025. aastal oli 3 979 tonni CO<sub>2</sub> ekvivalenti.

Koguheidde 2024. aastal oli 6 717,82 tonni CO<sub>2</sub> ekvivalenti.

Kogu kasvuhoonegaaside heitkogus 2021. aastal oli 18 528 tonni CO<sub>2</sub> ekvivalenti.

##### SÜSINIKUHEITE VÄHENDAMINE

Viimasel aruandeperioodil on Summus Grupp saavutanud märkimisväärse süsinikuheitmete vähenemise kogu oma portfellis. See areng on peamiselt tingitud täpsemate heitetegurite rakendamise ja taastuenergia kasutamise osatähtsuse suurenemisest.

##### TAASTUVENERGIA LEPINGUTE MÕJU

2025. aasta sisendandmete kohaselt säilitas portfell suure taastuenergia osakaalu, kus 88% tarbitud elektrienergiast pärines roheelektrist. See on kaasa toonud portfelli üldise CO<sub>2</sub> jalajälje olulise vähenemise võrreldes eelmise aastaga.

See tähendab ligikaudu 64% vähenemist kolme aasta jooksul.

Märkimisväärseim langus on 2. mõjuala heitkogustes, mis hõlmavad ostetud elektrit ja soojust. Üleminek taastuvatele elektriallikatele on avaldanud otsustavat mõju, vähendades kaudseid heitkoguseid ja tugevdades Summus Grupi suunda süsinikuneutraalsusele ning jätkusuutlikkusele.

Summus Grupp jätkab oma energia soetamise strateegiate pidevat täiendamist ja täiustatud aruandlusmeetodite rakendamist, et vähendada keskkonnamõju ja tagada vastavus pikaajalistele jätkusuutlikkuse eesmärkidele.

## SOTSIAALSE TOIMIVUSE MÕÕDIKUD (TÖÖTAJATE KAASAMINE, ÜÜRNIKE RAHULOLU)

Eesmärk: üürnike rahulolu uuringute läbiviimine ja jätkusuutlikkusest lähtuvate täiustuste rakendamine.

### PEAMISED ALGATUSED:

- Tõhus suhtlus: regulaarsed uudiskirjad, e-posti värskendused ja veebiportaali pakuvad üürnikele olulist kinnisvarateavet.
- Kiire probleemilahendus: spetsiaalsed kanalid hooldustaotluste ja kaebuste jaoks suurendavad usaldust ja parandavad rahulolu.
- Kogukonna kaasamine: sotsiaalsed üritused, koolitused ja meelelahutuslikud tegevused aitavad luua meeldiva ja toetava keskkonna üürnikele.
- Tagasisidel põhinevad muudatused: regulaarsete küsitluste abil tuvastatakse üürnike vajadused ja suunatakse kinnisvarahalduse arengut.

### PROGRAMMI RAKENDAMINE:

- Üürnike rahulolu hindamine: küsitlused ja tagasiside vormid jälgivad üürnike muresid ja teenuse tõhusust.
- Kinnisvarahalduse tõhustamine: hooldusprotsesside, turvameetmete ja ühiskasutuses olevate ruumide uuendamine.
- Pidev monitooring ja kohandamine: regulaarne aruandlus tagab pideva täiustamise ja paindlikkuse üürnike vajaduste rahuldamiseks.

Tulemus: proaktiivne lähenemine, mis tugevdab üürnikusuhteid, suurendab üürnike rahulolu ja kasvatab kinnisvara pikaajalist väärtust.

## JÄTKUSUUTLIKKUSE INTEGREERIMINE TEGEVUSTESSE

Summus Grupp viib äriprotsessid vastavusse ESG eesmärkidega, tagades jätkusuutlikud praktikad ressursside optimeerimisel, energiatõhusatel investeringutel ja vastutustundlikul hankel.

### JUHTIMISPÕHIMÕTETE JÄRGIMINE:

ESG-tulemusi kajastatakse täpselt ja need edastatakse investoritele, üürnikele ja töötajatele. Jätkusuutlikkuse kriteeriumid on integreeritud töötajate koolitus- ja arendusprogrammidesse. See strateegia kindlustab pikaajalise jätkusuutlikkuse, operatiivse tiptaseme ja sidusrühmade usalduse.

Summus Grupp on seadnud kontrollitavad eesmärgid olulistele teemadele, sealhulgas kliima ja looduse valdkonnas:

### LÜHIAJALISED EESMÄRGID:

- Vähendada energiatarbimist täiendavalt 10% 2 aasta jooksul, võttes aluseks 2021. aasta.
- Parandada oluliselt GRESB reitingut, et jõuda oma valdkonna TOP 25% hulka.

### PIKAAJALISED EESMÄRGID:


- Saavutada 2040. aastaks süsinikuneutraalsuse standardid, koostades üksikasjaliku kava energiatõhususe, taastuvenergia hankimise ja süsinikdioksiidi kompenseerimise kohta.
- Tagada 100% uutest investeringutest hoonetesse, millel on vähemalt BREEAM või LEED sertifikaat.
- Rakendada tiptasemel nutika hoone tehnoloogiad 75% portfelist aastaks 2030, et suurendada energiatõhusust, vähendada tegevuskulusid ning parandada üürnike mugavust ja turvalisust.


Tagamaks, et Summus Grupi jätkusuutlikkuse eesmärgid avaldaksid käegakatsutavat mõju, kaasnevad eesmärkidega konkreetsed oodatavad tulemused ja selged lähtealused, mis ulatuvad kaugemale otsesest tegevusest, hõlmates kogu tarneahelat (näiteks tarnijate ja rentnike kaasamine energia-, jäätmepuudumise ja veekoguste vähendamise algatustesse), et mõju võimendada. Grupp tagab läbipaistva aruandluse nende eesmärkide saavutamise edusammude kohta, kirjeldades üksikasjalikult väljakutsetega tegelemise strateegiaid ja visandades tulevased plaanid nende ambitsioonikate eesmärkide saavutamiseks. See terviklik lähenemisviis jätkusuutlikkusele, mis on kokku võetud järgmises tabelis, ulatub kaugemale Grupi vahetatust tegevustest ja näitab laiemat pühendumust jätkusuutlikkusele.

PARK TOWN / LEEDU



## JUHTIMISMÕÕDIKUD

Mõõdik	Hetkeseis 2025	Eesmärk 2026	Eesmärk 2035
<b>Energiatõhusus (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>159</b>	<b>153</b>	<b>100</b>
<b>Peamised saavutused</b>	2025. aastal oli portfelli kogu energiatarbimine 54 665 MWh, mis vastab üldisele energiakasutuse intensiivsusele 159 kWh/m <sup>2</sup> . Varasem 2025. aastaks seatud energiatarbimise eesmärk 187 kWh/m <sup>2</sup> saavutati, mis kajastab 10% energiatarbimise vähenemist võrreldes 2021. aasta tasemega, koos väiksemate süsinikuheidete ning taastuvenergia kasutuse suurenemisega.	Uus eesmärk: vähendada energiakasutuse intensiivsust 153 kWh/m <sup>2</sup> -ni, keskendudes suure mõjuga varadele Libero, Riga Plaza ja Lakeside. Peamised meetmed hõlmavad energia optimeerimist, kohustuslike energiamaärgiseid ja CRREM-i aruandlust ning taastuvenergia lahenduste kasutuselevõttu, sh päikeseelekter (PV), päikesepaneelidega parkimiskatendite rajamine, tuuleenergia potentsiaali rakendamine ja energiasalvestuslahendused. Täiendav energiatarbimise kasv saavutatakse hooneautomaatika, valgustusüsteemide uuendamise ning tehnosüsteemide arendamise kaudu. Grupp analüüsib ka väliseid rahastusallikaid ja toetusi investeeringute toetamiseks.	2035. aastaks on Summus Grupi eesmärk saavutada täielik energiasõltumatus, rakendades päikeseenergia, tuuleenergia ja energia salvestamise lahendusi koos kohustuslike energiamaärgistega kõikidel kinnisvaraobjektidel.
<b>Taksonoomia</b>	<b>30%</b>	<b>50%</b>	<b>75%</b>
<b>Taksonoomia vastavus</b> (% varadest, mis vastavad nõudmistele)	Libero (kaubanduskeskus), Lakeside (büroohoone) ja React (büroohoone) vastavad ELi taksonoomia kriteeriumidele. 2024. aastal ulatus ELi taksonoomia vastavuse määr 15%-ni, 2025. a. lisandus portfelli Libero, mille tulemusena saavutati 2025. aastaks seatud eesmärk 25%.	2026. aastaks on seatud uus eesmärk saavutada 50% vastavus EL taksonoomia nõuetele. Grupp jätkab täiendavate varade hindamist ja viimist vastavusse taksonoomia kriteeriumidega, kuigi regulatiivsed muudatused võivad mõjutada rakendamise ajakava.	Eesmärk: aastaks 2035 saavutada 75% varade vastavus investeringute kaudu taastuvenergiasse, tõhususprojektidesse ja rohesertifikaatidesse.
<b>Sertifitseerimine</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>	<b>100%</b>
	2025. aastal saavutas Riga Plaza BREEAMi hindamissüsteemis taseme „Very Good“. Pärast selle sertifikaadi saamist on nüüd 96% Summus Grupi portfelli BREEAM-sertifitseeritud, mis tähistab Grupi ajaloo kõrgeimat sertifitseeritud varade osakaalu.	Vanemaid ja väiksema mahuga varasid (DeLaGardie, Stora ja Mediq) ei sertifitseerita teostatavuspiirangute tõttu. 2026. aasta eesmärk: säilitada praegune sertifitseerimise katvus ning võimalusel tõsta olemasolevate sertifikaatide taset.	Aastaks 2035 seab Summus Grupp eesmärgiks 100% sertifikaatidega katvuse, seades esikohale BREEAM In-Use ja LEED sertifikaadi uuendused, mis on kooskõlas investorite ja pankade standarditega.
<b>Rohelise elektri osakaal</b>	<b>88%</b>	<b>95%</b>	<b>100%</b>
(%)	Taastuvelektri osakaal portfellis kasvas 88%-ni (2024: 87%), säilitades kõrge rohelise elektri kasutuse taseme kogu portfellis.	Summus Grupp on eesmärgi saavutamisele lähedal, kuid mõned Eestis asuvad varad vajavad veel vastavusse viimist.	Täielik roheelektri kasutus.
<b>Veetarbimine</b>	<b>0,34 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>0,33 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>-10%</b>
(m <sup>3</sup> )	Portfelli kogu veetarbimine oli 117 267 m <sup>3</sup> , mis vastab ligikaudu 0,34 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> veekasutuse intensiivsusele. Kuigi portfelli kogutarbimine oli 2024. aastal 104 050 m <sup>3</sup> , ei ole absoluutnäitajate aastane võrdlus täielikult võrreldav, kuna aruandepriodil toimusid olulised muutused portfelli koosseisus, sealhulgas teatud varade müük ning uute kinnisvaraobjektide omandamine.	Edaspidi pööratakse tulemuslikkuse seires suuremat tähelepanu veekasutuse intensiivsuse näitajatele (m <sup>3</sup> GFA m <sup>2</sup> kohta; GFA – brutopind) absoluutmahtude asemel. Tulevased eesmärgid keskenduvad brutopinna ruutmeetri kohta mõõdetava efektiivsuse parandamisele, seades sihiks veekasutuse 3–5% aastase vähenemise veesäästlike tehnoloogiate ja optimeeritud juhtimispraktikate abil.	Veesäästlike tehnoloogiate integreerimine, juhtimisstrateegiate optimeerimine ning vastutustundliku veekasutuse edendamine üürnike ja töötajate seas. Need jõupingutused on kooskõlas ELi taksonoomia nõuetega, suurendades jätkusuutlikkust, vähendades keskkonnamõju ja aidates kaasa ülemaailmsete veekaitse eesmärkide saavutamisele.
<b>Jäätmeäitlus andmekogumise määr (%)</b>	<b>97%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Täielike jäätmeandmetega varade osakaal (%) (Mõjuala 3 heited)	Summus Grupp (on Poolas, Lätis ja Leedus kasutusele võtnud tervikliku jäätmeandmete kogumise süsteemi, samas kui Eestis on rakendamine veel pooleli. Eesmärk on saavutada jäätmeandmete 100% kaetus, et võimaldada mõjuala 3 heitkoguste täpset arvestust ning tagada vastavus GRESB-i ja ELi taksonoomia aruandlusnõuetele.	Aastaks 2026 saavutada 100% jäätmete jälgimine, võimaldades täpset 3. mõjuala heitkoguste arvestust 2027. aasta arvutuste jaoks ning jäätmete intensiivsuse mõõdikut tulevikuks.	Aastaks 2035 on jäätmete aruandlus täielikult digitaalseeritud ning parendatud sorteerimis- ja taaskasutuspraktikad rakendatud.

Mõõdik	Hetkeseis 2025	Eesmärk 2026	Eesmärk 2035
<b>CO<sub>2</sub> emissioon tonni aastas</b>	<b>3 979</b>	<b>3 000</b>	<b>Süsinikuneutraalsus aastaks 2040</b>
<b>CO<sub>2</sub> heitkogused kokku</b> (tonni/aastas), turu-põhine meetod	Summus Grupi portfelli mõjuala 1, mõjuala 2 ja valitud mõjuala 3 kasvuhoonegaaside (GHG) heitkoguste andmed on sõltumatult verifitseeritud vastavalt ISO 14064-3 standardile. Alates 2021. aastast on Grupp vähendanud CO <sub>2</sub> heitkoguseid 79%, saavutades 2024. aastal taseme 6 718 tonni. 2025. aastal täideti seatud eesmärk hoida heitkogused alla 6 500 tonni, kusjuures mõjuala 1 ja mõjuala 2 heitkoguste vähendamine on jätkuvalt prioriteetne.	Summus Grupi eesmärk on vähendada CO <sub>2</sub> heitkoguste kogumaht 3 000 tonnini aastas, keskendudes mõjuala 2 ning üürnikega seotud mõjuala 3 heitkoguste vähendamisele läbi taastuvatest allikatest pärineva elektri kasutuse suurendamise, üürnike kaasamise ja energiatõhususe parandamise. Lisaks tagab Grupp brutopinna (GFA) järjepideva määramise vastavalt tunnustatud standarditele, nagu BOMA Z65.1 või IPMS 2, et parandada heitkoguste intensiivsuse näitajate täpsust ja võrreldavust.	vähendada mõjuala 1 ja mõjuala 2 heitkoguseid 2035. aastaks 90% võrreldes 2021. aastaga, viies energiama-hukad hooned üle madala süsinikuheitega kaugküttele ja geotermaalenergiale ning kaaludes süsiniku kompenseerimise lahendusi.  Eesmärk: süsinikuneutraalsus aastaks 2040.
<b>Rohelised üürilepingud</b>	<b>12%</b>	<b>18%</b>	<b>70%</b>
(% portfelist)	2025. aastal püsis tase 2024. aasta tasemel.	Aastaks 2026 sisaldavad kõik uued ja uuendatavad rendilepingud jätkusuutlikkuse klausleid, eesmärgiks on 18–20% rohelepingute osakaal.	Eesmärk saavutatakse järk-järgult, kui rendilepingud lõppevad või neid on vaja muuta. Poola rohelepingu klauslid on menetluses.
<b>Kliendi rahulolu indeks</b>	<b>79</b>	<b>85</b>	<b>90</b>
<b>Indeks</b>	Uuring viidi läbi 2025. aasta teisel poolel. Kinnisvarahaldurite eestvedamisel on välja töötatud parendusprogramm.	Järgmine uuring on kavandatud 2026. aasta II kvartalis. 2026. aasta eesmärk on juurutada kõigis riikides standardiseeritud üürnike kaasamise ja tagasiside kogumise tsüklil, tagades meetoodilise järjepidevuse, ühtse aruandluse ning mõõdetavad parandustulemused. Eesmärk on konsolideerida 2025. aastal tuvastatud parimad praktikad.	Rahulolevad üürnikud jäävad suurema töönaosusega Grupiga pikemaks ajaks ning on hinnamuutuste suhtes vähem tundlikud.
<b>Töötajate rahulolu indeks</b>	<b>85</b>	<b>90</b>	<b>95</b>
<b>Indeks</b>	2025. aasta esimesel poolel läbi viidud uuring andis positiivseid tulemusi. Selle põhjal on välja töötatud parendusprogramm.	Järgmine uuring on planeeritud 2026. aasta II kvartalis. Uuringu tulemuste alusel on Summus Grupp heaks kiitnud 2026. aasta töötajate kaasamise tegevuskava.	Grupp usub, et rahulolevad ja motiveeritud töötajad loovad rohkem väärtust nii Grupile kui ka selle klientidele.
<b>Tarnijate skriining</b>	<b>20%</b>	<b>40%</b>	<b>90%</b>
(% tarnijatest)	Struktuur ja sisu on juriidiliselt ette valmistatud ning skriiningprotsess on paigas. Poola meeskonnaga toimus kohtumine tarnijate sõelumisprotseduuri rakendamise arutamiseks.	Tarnijate skriiningu rakendamine 40% ulatuses peamiste partnerite seas, et tugevdada vastutustundliku hankimise ja riskijuhtimise põhimõtteid kogu portfellis. Rakendamist toetab kinnisvarahalduritele suunatud tarnijate skriiningu kooolitus, et parandada vastutustundliku hankimise praktikate rakendamist.	Rakendada skriiningprotsess kõigis riikides.
<b>GRESB</b>	<b>82 punkti</b>	<b>85 punkti</b>	<b>Top 25%</b>
 GRESB Punktid	GRESB tulemus paranes 82 punktini, võrreldes 71 punktiga 2024. aastal. Skoor suurenes 11 punkti võrra (+15,5%), mille tulemusena saavutati 2025. aastaks seatud eesmärk 80 punkti.	Grupp on kõrvaldanud eelmise aasta taotluses tuvastatud puudujäägid ning valmistub 2026. aasta taotluse esitamiseks. Peamised prioriteedid hõlmavad energiatarbimise vähendamist, sertifitseeritud varade osakaalu suurendamist, energiatõhususe reitingute parandamist, jäätmeandmete kogumise tõhustamist ning omatoodetud päikeseenergia maksimeerimist koos CO <sub>2</sub> heitkoguste vähendamisega. Uueks eesmärgiks on seatud 85 punkti.	Grupi pikaajaline eesmärk on saavutada koht võrdlusgrupi parima 25% hulgas, sihiga ligikaudu 85 punkti.
<b>Kokkuvõte</b>	Summus Grupp on jätkuvalt pühendunud pikaajalisele jätkusuutlikkusele, energiatõhususele ja ESG-nõuetele vastavusele, tagades finants- ja tegevuskindluse. Grupp on oluliselt vähendanud CO <sub>2</sub> heitkoguseid, parandanud rohesertifikaatide katvust ja laiendanud energiatõhusaid algatusi. Aastaks 2035 on plaan integreerida kõikides tegevustes taksonoomiale vastavus. Summus Grupp seab sihiks saavutada kinnisvarahalduse tegevustes süsinikuneutraalsus aastaks 2040.		

### 3.7. EUROOPA LIIDU TAKSONOOMIA

Summus Grupp jälgib ELi taksonoomia raamistiku arengut ning hindab oma kinnisvarategevuste vastavust taksonoomia kriteeriumidele, eelkõige majandustegevuse **7.7 - hoonete omandamine ja omamine** – raames.

Kuigi Grupp valmistab oma sisemisi aruandlussüsteeme ette tulevaste regulatiivsete nõuete täitmiseks, võivad ametlikud taksonoomia aruandluskohustused rakendada järk-järgult sõltuvalt ettevõtete kestlikusaruandluse direktiivi (CSRD) rakendamise ajakavast.

### KÕIGI KESKKONNAEESMÄRKIDE ULATUS JA VASTAVUS EL-I TAKSONOOMIAGA

Summus Grupp järgib ELi taksonoomia raamistikku läbipaistva kestlikkuse aruandluse tagamiseks ning tugevdab vastavust järgmiste meetmete kaudu:

- BREEAM & LEED sertifikaadid
- Sidusrühmade kaasamine
- Targa hoone tehnoloogiate rakendamine energiatõhususe suurendamiseks.

Kliimarisikide (nt äärmuslikud ilmastikuolud, muutuvad üürinõudmised) maandamiseks investeerib Grupp varade vastupidavusse, kohandab juhtimisstrateegiaid ja integreerib kliimastenaariume:

- RCP2.6: Madala heitkogusega, parima stsenaariumi strateegia (alla 2°C eesmärk).
- RCP4.5 ja RCP6.0: Mõõdukas riskiga kohanemine.
- RCP8.5: Kõrge riski ja äärmuslike tingimuste stressitestimine.

SSP raamistikke kasutades tasakaalustab Grupp jätkusuutlikkuse investeringuid majandustrendidega, tagades portfelli vastupidavuse ja regulatiivse kooskõla pikaajaliseks kasvuks.

### 3.8. SERTIFIKAADID JA TUNNUSTUSED

#### BREEAM JA LEED SERTIFIKAADID

energiatõhususele oma portfellides. Grupp taotleb aktiivselt rahvusvaheliselt tunnustatud BREEAM ja LEED sertifikaate, et tagada kõrge keskkonnategevuse tase ja jätkusuutlik haldus. Allpool on esitatud ülevaade Grupi kinnisvarade praegusest sertifitseerimisstaatuses erinevates regioonides, samuti tulevased sertifitseerimiseesmärgid ja hoonete energiatõhususe klassid.



Riik	Projekt	Sertifikaat	Hetketase
Eesti	Veereni 51	LEED O+M	Gold
	Veereni 53	LEED O+M	Gold
Läti	Riga Plaza	BREEAM In-Use	Very Good
	DEPO	BREEAM In-Use	Very Good
Leedu	Nordika	BREEAM In-Use	Very Good
	PT East	BREEAM NC 2016	Excellent
	PT West	BREEAM NC 2016	Excellent
Poola	BOD	BREEAM In-Use	Good
	React	BREEAM NC 2016	Excellent
	React	WELL	Platinum
	Lakeside	BREEAM	Outstanding
	Lakeside	WELL	Gold
	Libero	BREEAM In-Use	Outstanding

Summus Grupp jätkab keskkonnategevuse kõrgeimate standardite järgimist, parandades aktiivselt oma varade sertifitseerimistasemeid. Pidevate investeringute kaudu energiatõhususse ja jätkusuutlikkusse soovib Grupp luua sidusrühmadele pikaajalist kasu, vähendades samal ajal oma keskkonnajalajälge.

#### PARK TOWN / LEEDU



**AUHINNAD JA VALDKONNA TUNNUSTUSED**

Summus Grupp on pälvinud Nasdaq Baltic Awards 2025 konkursil First North turu parimate investorsuhete 2. koha, mis peegeldab Grupi pühendumust läbipaistvusele, vastutustundlikule investeerimisele ja jätkusuutlikule kasvule Baltikumi kinnisvarasektoris.



Grupp rõhutab, et tugevad investorsuhted on kooskõlas ESG põhimõtetega, tagades sidusrühmade kaasamise, edendades samal ajal vastupidavat ja tulevikukindlat portfelli. Summus Grupp on jätkuvalt pühendunud Grupi juhtimisele, jätkusuutlikkusele ja investorsuhtlusele.

**3.9. KINNISVARAOBJEKTIDES TEHTUD MUUDATUSED****RIGA PLAZA KAUBANDUSKESKUS***SOTSIAALNE VASTUTUS JA KOGUKONNA MÕJU:*

- Lastevanematele tasuta lastehoiualased loengud.
- Lastehaigla toetamine Halloweeni õhtul kõrvisatsa annetamisega.
- Rīgas 2. haigla õdede tänamine rahvusvahelisel õdede päeval.
- Annetused: loomade varjupaikade kampaaniad, diabeediteadlikkuse algatused, veredoonorluse kampaaniad ning rinnavähi teadlikkuse tõstmine.
- Sensorikat arvestav "vaikne tund" tundlikele külastajatele
- Lemmikloomasõbralik kaubanduskeskus, kuhu on oodatud ka karvased kaaslased.
- Tasuta jooksutreeningud laupäeva hommikuti märtsis, aprillis ja mais, julgustades kohalikku kogukonda aktiivsele eluviisile.
- Valimisjaoskond Riga Plaza ruumides 7. juunil 2025 toimunud kohalike omavalitsuste valimiste ajal Lätis.
- Ohutuspäev õpilastele, keskendudes liiklus- ja internetiohutusele.

*JÄTKUSUUTLIKKUS JA JÄÄTMETE VÄHENDAMINE:*

- Kauplustes asendati plastikkotid korduskasutatavate ostukottidega.
- H&Mi ja LAUTUSE rõivaste kogumiskampaaniad korduvkasutuseks.
- Taaskasutuspunktid pudelitele, tekstiilile, elektroonikale ja ohtlikele jäätmetele.
- Hooajalised dekoratsioonid renditakse ostmise asemel.

*ROHEENERGIA JA ENERGIATÕHUSUS:*

- BMS-süsteemi pidev jälgimine optimeeritud sisekliima tagamiseks.
- Kaasaegsete energiatõhusate seadmete kasutuselevõtt.
- 100% roheelekter ning elektriautode laadimisjaamad külastajatele.



RIGA PLAZA / LÄTI

- Paigaldati kaks uut energiatõhusat eskalaatorit.
- 406 kW võimsusega päikesepaneelide paigaldamine.

Riga Plaza panustab jätkuvalt jätkusuutlikkuse, kogukonna heaolusse ja rohelisema tuleviku loomisse.

**NORDIKA KAUBANDUSKESKUS**

2025. aastal viidi Nordikas ellu mitmeid olulisi projekte, et toetada jätkusuutlikku liikumist ja vastutustundlikku ressursikasutust.

Paigaldati uus Eleporti elektriautode laadimisjaam. Selle tulemusena saavad Nordika külastajad nüüd laadida oma elektrisõidukeid kahe erineva teenusepakkuja kaudu, mis parandab ligipääsetavust ning toetab keskkonnasõbralikumate liikumisviiside kasutuselevõttu.

Lisaks täiustati kartongi kogumise süsteemi. Varasemad väikese mahutavusega sorteerimiskonteinerid asendati suure mahutavusega presskonteineriga ning sõlmiti leping ettevõttega Grigeo oluliselt suurema koguse kartongi äraveoks ringlussevõtuks. Selle algatuse kaudu tugevdas Nordika oma jäätmekäitluse praktikaid ning toetab aktiivselt ringlussevõttu.

Samuti paigaldati Nordika territooriumile Bolti elektritõuke-rataste laadimisjaam. Kuna selline taristu ei olnud varem kättesaadav, võimaldab see lahendus soojemal hooajal külastajatel jõuda kaubanduskeskusesse keskkonnasõbralike mikromobiilsuse lahenduste abil, eelistades neid autole või ühistranspordile.

### OLULINE VERSTAPOST KULUEFEKTIIVSUSE SAAVUTAMISEL DAMME KAUBANDUS-KESKUSES

Summus Grupi omanikuks olemise perioodil näitas Damme stabiilselt häid tegevustulemusi ning pakkus atraktiivset investeringutootlust. 2025. aasta oktoobri seisuga ulatus kinnisvara aasta algusest arvestatud netotegevustulu (NOI) ligikaudu 2,6 miljoni euron, mis on märkimisväärne kasv võrreldes 1,8 miljoni euroga omandamiseaastal 2022.

Omandiperioodi jooksul ellu viidud operatiivsed parendused tõstsid oluliselt ka hoone energiatõhusust. Kolme aasta jooksul vähenes energiatõhususe näitaja 321,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) tasemelt 2022. aastal, 236,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) tasemele 2024. aastal, mis tähendab 26% vähenemist energiatõhususes. 2025. aasta keskpaigaks saavutati täiendav 10% vähenemine. Nende meetmete tulemusena kujunes Damme Summus Grupi portfelli üheks kõige kiiremini paranenud energiatõhususega varaks, parandades samal ajal keskkonda nii üürnikele, külastajatele kui ka rohelisema tuleviku toetamiseks.

2023. aasta septembris optimeeriti hoone juhtimissüsteemi (BMS), mille tulemusena vähenes oluliselt hoone kütte-energia tarbimine. Ainuüksi kütteenenergia tarbimine vähenes pärast parenduste elluviimist 49,5%. Vähenemine oli nii märkimisväärne, et kaugkütteeettevõtte võttis ühendust keskuse juhtkonnaga, et kinnitada hoone küttesüsteemi korrektset toimimist pärast järsku energiatarbimise langust.

Damme kaubanduskeskus näitas tugevat kasumlikkust, mida toetasid pikaajalised üürilepingud ja vastupidav üürnike struktuur. Ligikaudu 9,3 miljoni euro suuruse investeeritud omakapitali juures loodi omamisperioodi jooksul märkimisväärset väärtust, suurendades investeringu väärtust 1,9-kordseks.

## 3.10. TULEVIKU VÄLJAVAADE

### PIKAAJALINE JÄTKUSUUTLIKKUSE VISIOON

Summus Grupp on pühendunud pikaajalisele jätkusuutlikkuse tegevuskavale, seades konkreetsed eesmärgid süsiniku-neutraalsuse, taastuenergia kasutuselevõtu ja sotsiaalse mõju edendamiseks aastaks 2040 ja pärast seda. See visioon põhineb Grupi strateegilistel jõupingutustel vähendada keskkonnamõju, parandada tegevuse efektiivsust ja suurendada varade väärtust jätkusuutlike uuenduste kaudu.

Summus Grupp on kehtestanud detailse tegevus- ja ajakava, et saavutada kogu kinnisvaraportfelli süsinikuneutraalsus.

### LÄHENEMISVIIS SISALDAB:

- Verstaapostid ja vähendamise eesmärgid: etapiviisiline plaan energiatõhusate meetmete rakendamiseks kõigil kinnistutel, mille käigus seatakse selged vähendamiseesmärgid kasvuhoonegaaside heitkoguste, energiatarbimise ja tegevuse süsinikujalajälje osas.
- Taastuenergia integreerimine: päikesepaneelide ja tuuleenergia lahenduste laiendamine, et optimeerida elektritootmist ja vähendada sõltuvust fossiilkütustest.
- Tehnoloogiapõhine jätkusuutlikkus: automaatika- ja tehisintellektil põhinevate seiresüsteemide kasutuselevõtt energiatõhususe suurendamiseks ja toimivuse optimeerimiseks.
- Sertifitseerimine ja ESG vastavus: jätkuvad jõupingutused BREEAMi, LEEDi ja teiste rohesertifikaatide saavutamiseks, et kinnitada keskkonnasõbralikke ja jätkusuutlikke tulemusi.
- Sotsiaalne ja kogukondlik mõju: pühendumine mitmekesisuse, kaasamise ja sotsiaalse kaasatuse programmidele tagamaks, et Summus Grupi jätkusuutlikkuse püüdlused ulatuvad kaugemale keskkonnaeesmärkidest.

### JÄTKUSUUTLIKU KINNISVARA TULEVIKUVISIOON

Summus Grupp kujundab nutikat ja kestlikku tulevikku, lõimides portfelli uuenduslikke rohetehnoloogiasid, mis toetavad tegevuse tõhusust ja pikaajalise väärtuse loomist.

### PEAMISED ALGATUSED HÕLMAVAD JÄRGMIST:

- Päikese- ja tuuleenergia – taastuenergia tootmise laiendamine, et suurendada energiakindlust ja kulude kokkuhoidu.
- Energiatõhusus ja tehisintellekti automatiseerimine – intelligentsete automatiseerimissüsteemide rakendamine energiatarbimise optimeerimiseks ja jäätmete vähendamiseks.
- Elektrisõidukite laadijad ja päikesepaneelidega varjualused – investeerimine elektrisõidukite infrastruktuuri, et toetada keskkonnasäästlikku liikuvust ja jätkusuutlikkuse eesmärke.
- Energia salvestamine ja võrgu optimeerimine – akusalvestuslahenduste uurimine taastuenergia kasutamise maksimeerimiseks.
- Suure tõhususega hooned – siht 15% energia-efektiivseima tarbimistulemus saavutamiseks täiustatud hoone-projektide ja nutikate juhtimislahenduste abil.

### STRATEEGILINE MÕJU: MADALAMAD KULUD JA SUUREM VÄÄRTUS

Nende algatuste eesmärk on vähendada tegevuskulusid (OPEX), suurendada puhast tegevustulu (NOI) ja suurendada kogu Summus Grupi portfelli väärtuse kasvu, tagades pikaajalise finants- ja keskkonnasäästlikkuse.

HOONE ON ENERGIATÕHUS JA TOODAB ENERGIAT OMA TARBEKS



### PÄIKESEPANEELID

Päikesepaneelid toodavad tippenergia keskpäeval, kuid ei tööta öösel.



### TUULEENERGIA

Tuul on sageli tugevam talvel, toimib öösel ja saavutab tipu hilisel pärastlõunal, kui elektrihinnad on kõrgeimad.



### AUTOMAATIKA- JA SEIRESÜSTEEM



### TEHISINTELLEKT (AI)



### ENERGIAMÄRGIS



### SERTIFIKAAT



### ELEKTRIAUTODE LAADIJAD



### PÄIKESEPAK PARKLA KATUSEL



### ENERGIATÕHUSUS - PARIMA 15% SEAS



### ENERGIA SALVESTAMINE



TEGEVUSKULUDE VÄHENEMINE / NOI KASV / VARA VÄÄRTUSE TÕUS

**STRATEEGILINE TEGEVUS-  
KAART SÜSINIKU-  
NEUTRAALSUSE  
SAAVUTAMISEKS**
**MÕJUALA 1**

ALGUS 2021

Ostetud energia kasutamine  
Kasvuhoonegaaside  
täielik kaardistamine  
mõjuala 1 jaoks

Heitmete vähendamise  
eesmärkide seadmine  
kooskõlas Pariisi  
kokkuleppega


**MÕJUALA 2**

ALGUS 2021

Tarbimisandmete kogumine:  
küte, jahutus, elekter, vesi


**MÕJUALA 3**

ALGUS 2025

Väärtusahela heitmed

Rentnike elektritarbimine,  
kaudselt hallatavate  
varade energiatarbimine,  
jäätmemajandusheitmed,  
ärireisid ja teenuse-  
pakkujad (lisatakse  
järgjärguliselt)



Strateegiad väärtus-  
ahelas tekkivate  
kaudsete heitmete  
vähendamiseks

**STRATEEGILINE TEGEVUSKAART  
SÜSINIKU-NEUTRAALSUSE  
SAAVUTAMISEKS**
**MÕJUALA 1**

**Põhi-  
tegevuse  
heitkogu-  
sed**

Kütuse kasutus, külmaained ja  
hoone opereerimine

Heitkoguste inventuur ja  
vähendamise programm  
rakendatud

Põhitegevuse heitkogused

alates  
**2021**

**MÕJUALA 2**

**Ostetud  
energia**

Elektri ja kaugkütte seire  
Taastuvelektri hankimine ja  
energiatõhususe parandamine  
Ostetud energia

alates  
**2021**

**MÕJUALA 3**

**Väärtus-  
ahela heit-  
kogused**

Ürnikke elektritarbimine,  
kaudselt hallatavad varad  
ja jäätmed

Mõjuala 3 kategooriate  
järgjärguline laiendamine  
Väärtusahela heitkogused

alates  
**2025**

**JÄRGMINE ETAPP**

**Väärtus-  
ahela  
dekarboni-  
seerimine**

Rohelised üürilepingud,  
tarnijate kaasamine  
Ringmajandus ja ürnikke  
energiakavad

**2025. AASTA PORTFELLI HEITKOGUSED  
(turupõhine meetod)**

Mõjuala 1 + 2 \_\_\_\_\_ **2 859 tCO<sub>2</sub>e**

Mõjuala 1 + 2 + 3 \_\_\_\_\_ **3 979 tCO<sub>2</sub>e**

**PÜHENDUMUS SÜSINIKU-NEUTRAALSUSE  
SAAVUTAMISELE**

Joondudes üleilmsete kliimaeesmärkide ja Pariisi kokkuleppe eesmärkidega on Summus Grupp kindlalt pühendunud süsinikneutraalsuse saavutamisele kinnisvarahalduse tegevustes hiljemalt aastaks 2040. See lubadus hõlmab 1. ja 2. mõjualade heitkoguseid, mis on suunatud kliimaneutraalse halduse saavutamisele kogu portfellis.

**HEITKOGUSTE VÄHENDAMISE EESMÄRGID:**

Vähendada absoluutsummas mõjualade 1 ja 2 kasvuhoonegaaside heitkoguseid, kasutades baasnäitajana 2021. aastat.

**FOOKUS:**

- 100% taastuenergia hankimine.
- Kõigi kinnisvaraobjektide sertifitseerimine keskkonnastandardite alusel, eesmärgiga saavutada BREEAM tasemel "Excellent".
- Roheliste üürilepingute juurutamine, et katta vähemalt 75% uute sõlmitavate üürilepingute pinnast.

2025. aastal kaasas Summus Grupp kohustuslikku aruandlusse ka mõjuala 3 heitkogused. Kasvuhoonegaaside (GHG) inventuur koostati vastavalt *World Business Council for Sustainable Development'i Greenhouse Gas Protocoli* meetodikale. Grupi peamine fookus on jätkuvalt mõjualade 1 ja 2 heitkoguste vähendamisel, seades eesmärgiks saavutada nendes kategooriates märgatavad vähendamised. Kasvuhoonegaaside andmete verifitseerimine põhineb standardil ISO 14064-3.

**TAASTUVENERGIA INTEGREERIMINE:**

Üleminek puhtale energiale: Summus Grupp jätkab oma taastuenergia portfelli laiendamist, keskendudes päikese-, tuule- ja hüdroenergiale. Eesmärk on tagada Grupi tegevuse ja ürnikke energiavajadus kestlikest allikatest, vähendades seeläbi sõltuvust fossiilkütustest.

Investeeringud innovatsiooni: Kaasaegsete tehnoloogiate kasutuselevõtu ja strateegiliste partnerluste kaudu soovib Grupp suurendada energiatõhusust ja vähendada oma süsiniku jalajälge.

**JÄTKUSUUTLIKUD PRAKTIKAD JA RINGMAJANDUSLIK  
LÄHENEMINE:**

Ressursside optimeerimine: Summus Grupp rakendab ringmajanduse põhimõtteid kõigis oma tegevustes, et vähendada jäätmeteket ja maksimeerida ressursside tõhusat kasutamist.

Tarneahela kaasamine: Summus Grupp töötab tihedas koostöös tarnijate ja partneritega, et edendada kestlikke tavasid ja vähendada heitmeid kogu tarneahela ulatuses.

**JÄRELEVALVE JA ARUANDLUS:**

Läbipaistvus: Keskkonnaalaste eesmärkide saavutamise edenemist avalikustatakse regulaarselt, tagamaks läbipaistvus ja aruandekohustus sidusrühmade ees.

Järjepidev täiustamine: Andmepõhiste teadmiste toel hindab Summus Grupp järjepidevalt oma strateegiaid ning kohandab neid, et saavutada või ületada seatud heitkoguste vähendamise eesmärgid.

Summus Grupp tunnistab, et süsinikuneutraalsuse saavutamine on keeruline ja arenev teekond. Grupp on pühendunud sellele eesmärgile ning teeb koostööd tööstuspartnerite, poliitikakujundajate, ametiasutuste ja kogukondadega, et edendada positiivseid muutusi ning toetada kestlikku tulevikku.

## UUED SUUNAD JA RISKID

### KLIIAMUUTUSED JA REGULATIIVSED ARENGUD

Trend: laienev kliimapolitika, süsinikdioksiidi maksustamine ja ESG-määrused (nt EU Green Deal, CSRD, SFDR) nõuavad kinnisvarafirmadelt energiatõhususe suurendamist, süsinikdioksiidi heitkoguste vähendamist ja läbipaistva ESG aruandluse tagamist.

Risk: eeskirjade eiramine võib kaasa tuua karistusi, kahjustada mainet ja vähendada juurdepääsu investeerimiskapitalile.

### ÜLEMINEK TAASTUVENERGIALE JA ENERGIAJULGEOLEK

Trend: kasvav nõudlus taastuvenergia, võrgu moderniseerimise ja energiasalvestuse järele, et leevendada energiahindade volatiilsust ja sõltuvust fossiilkütustest.

Risk: kõrged esialgsed investeerimiskulud ja energia-varustuse ebakindlus võivad traditsioonilistest energia-allikatest sõltuvate kinnisvaraportfellide jaoks ülemineku kahtluse alla seada.

### TEHNOLOOGILISED EDUSAMMUD JA NUTIKAD HOONED

Trend: AI, IoT ja automatiseerimise kasutuselevõtt energiahalduses, turvalisuses ja töötõhususes.

Risk: küberturvalisuse ohud, andmekaitse küsimused ja tehnoloogia juurutamise kulud võivad kujutada endast ohtu digitaalse ümberkujundamise strateegiatele.

### ESILEKERKIVAD INVESTORITE JA ÜÜRNIKE EELISTUSED

Trend: eelistatakse üha enam rohesertifikaadiga hooneid, paindlikke tööruume ja ESG-kriteeriumitel põhinevaid investeerimisstrateegiaid.

Risk: jätkusuutlikkuse ootuste mittetäitmine võib kaasa tuua madalama täituvuse, varade väärtuse vähenemise ja raskusi rahastamise tagamisega.

### TARNEAHELA JA EHITUSKULUDE SURVE

Trend: materjalipuudus, inflatsioon ja geopolitiiline ebastabiilsus, mis mõjutavad kinnisvaraarenduskulusid.

Risk: kasvavad tegevus- ja kapitalikulud võivad mõjutada investeringu tasuvust ja aeglustada projekti elluviimist.

### STRATEEGILINE REAGEERIMINE TEKKIVATELE RISKIDELE

Esilekerkivate riskide maandamiseks teeb Summus Grupp järgmist:

- kliimamuutustele vastupanuvõime strateegiate tugevdamine ja süsinikdioksiidi vähendamise algatuste kiirendamine.
- investeringute suurendamine taastuvenergiasse, energia salvestamisse ja tõhusustehnoloogiasse.
- tehisintellektil põhineva varahalduse laiendamine, et suurendada tegevuse tõhusust ja üürnikukogemust.

- investorite, ametnike ja üürnikega suhtlemine, et viia varad vastavusse ESG arenevate ootustega.
- jätkusuutlike hanketavade kasutuselevõtt tarneahela riskide vähendamiseks.

Nende esilekerkivate trendide ja riskidega ennetavalt tegeledes tagab Summus Grupp oma pikaajalise vastupidavuse, konkurentsieelise ja panuse jätkusuutlikku tulevikku.

## 3.11. JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANDE KOKKUVÕTE

Summus Grupp, koostöös Green Formula Capitaliga, arendab ESG haldust vastusena muutuvatele regulatsioonidele. Regulaativsete muudatuste ja operatiivsete kaalutluste tõttu võib plaanide täieliku rakendamise ajakava muutuda. Aruandlus on kooskõlas regulaativsete nõudmiste ja olulisuse hindamisega, tagades läbipaistvuse ja jätkusuutlikkuse ning vastutustundliku investeerimise põhimõtete järgimise, mida dikteerib investorite kasvav nõudlus läbipaistvuse ja sotsiaalselt vastutustundliku investeerimise järele. Lisaks tagab Grupi tugev juhtimisraamistik vastavuse EL-i taksonoomiale ja ettevõtte jätkusuutlikkuse aruandluse direktiivile (CSRD), tugevdades läbipaistvust ja vastutustundlikkust ESG algatustes.

### 2025. aastal tehti olulisi edusamme kütetõhususe optimeerimisel, energiasäästualgatuste edendamisel ja kogu portfelli jätkusuutlikkuse suurendamisel.

Alates energiatõhususe parandamise algatuse käivitamisest on portfelli energiatõhusus paranenud 251 kWh/m<sup>2</sup> tasemelt 159 kWh/m<sup>2</sup> tasemele, mis näitab märkimisväärset edasiminekut keskkonnamõju vähendamisel.

Tulevikku vaadates suunatakse fookus veelgi suuremale energiatõhususele, taastuvenergia kasutuselevõtu laiendamisele ning vastavusele ELi kestlikkuse standarditele. Innovatsioon ja strateegilised investeringud on endiselt võtmetähtsusega tõhususe suurendamisel, heitkoguste vähendamisel ning rohelisema ja vastupidavama tuleviku edendamisel. Jätkusuutlikkuse sertifikaate on lisandunud, 96% varadest on nüüd sertifitseeritud BREEAM, WELL ja LEED standardite kohaselt.

### Vee- ja jäätmekäitluse areng jätkub – struktureeritud tegevuskava on suunatud 100% jäätmeandmete kogumisele ja tõhususe parandamisele aastaks 2026.

Edaspidi keskendutakse jätkuvalt taastuvenergiale, tugevamale koostööle üürnike ja kogukondadega ning digilahenduste rakendamisele energia- ja ressursikasutuse tõhustamiseks. Tugevale juhtimisele, strateegilistele investeringutele ja valdkonna eestvedamisele toetused seab Summus Grupp eesmärgiks kujundada uusi standardeid jätkusuutlikus kinnisvaras, luues pikaajalist väärtust investoritele, üürnikele ja ühiskonnale ning avaldades positiivset mõju keskkonnale.

## 4. KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## 4.1. KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(EUR)	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	8	9 083 431	8 616 689
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	28 281 898	26 053 017
Muud finantsvarad	10	4 630 526	4 805 031
Varud		460	3 413
<b>Käibevarad kokku</b>		<b>41 996 315</b>	<b>39 478 150</b>

<b>Põhivarad</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	33 290	77 100
Muud finantsvarad	10	112 556	577 041
Materiaalne põhivara	11	1 953 686	2 023 080
Immateriaalne põhivara		292	2 032
Muud finantsinvesteeringud	12	6 665 141	125 000
Kinnisvarainvesteeringud	13	571 350 000	508 644 295
<b>Põhivarad kokku</b>		<b>580 114 965</b>	<b>511 448 548</b>
<b>Varad kokku</b>		<b>622 111 280</b>	<b>550 926 698</b>

<b>KOHUSTISED</b>			
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Rendikohustised	17	37 950	37 266
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	22 060 173	15 575 352
Intressikandvad laenukohustised	16	13 760 549	25 316 066
Maksuvõlad		929 556	809 640
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>		<b>36 788 228</b>	<b>41 738 324</b>

<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Edasilükkunud tulumaksukohustised	18	13 419 160	11 162 969
Rendikohustised	17	2 105 043	2 143 050
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	3 713 527	9 498 571
Eraldised	15	2 457 158	10 800 788
Intressikandvad laenukohustised	16	350 162 123	285 502 360
Kohustised tuletisinstrumentidest	19	1 424 545	2 105 485
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>		<b>373 281 556</b>	<b>321 213 223</b>
<b>Kohustised kokku</b>		<b>410 069 784</b>	<b>362 951 547</b>

(EUR)	Lisa	31.12.2025	31.12.2024
<b>Omakapital</b>			
Osakapital	20	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	20	75 913 462	78 913 462
Allutatud laenud		11 055 660	14 617 295
Jaotamata kasum		112 307 200	83 394 415
<b>Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital</b>		<b>200 476 322</b>	<b>178 125 172</b>
Mittekontrolliv osalus		11 565 174	9 849 979
<b>Omakapital kokku</b>		<b>212 041 496</b>	<b>187 975 151</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>		<b>622 111 280</b>	<b>550 926 698</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 69 kuni 99 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## 4.2. KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

(EUR)	Lisa	2025	2024
Müügitulu	21	55 480 999	41 278 222
Kaubad, toore, materjal ja teenused	22	-17 406 687	-11 982 262
Netotulu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	23	11 681 282	4 361 706
Tööjõukulud	24	-180 866	-143 569
Põhivara kulum ja väärtuse langus	25	-68 216	-76 053
Muud tulud	26	8 292 758	550 864
Muud kulud	27	-3 444 265	-2 654 953
<b>Ärikasum</b>		<b>54 355 005</b>	<b>31 333 955</b>
Kasum/kahjum tütaretevõtte võõrandamisest	29	-2 282 034	-
Intressitulud	30	483 948	628 744
Intressikulud	31	-19 373 179	-13 945 944
Muud finantstulud	32	1 234 252	-
Muud finantskulud	33	-	-4 628 060
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>		<b>34 417 992</b>	<b>13 388 695</b>
Tulumaks	18	-2 698 601	-474 054
<b>Puhaskasum</b>		<b>31 719 391</b>	<b>12 914 641</b>
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		30 004 196	11 149 429
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		1 715 195	1 765 212
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>			
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist		30 004 196	11 149 429
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		1 715 195	1 765 212

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 69 kuni 99 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## 4.3. KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(EUR)	Lisa	2025	2024
<b>Rahavood äritegevusest</b>			
<b>Ärikasum</b>		<b>54 355 005</b>	<b>31 333 955</b>
Korrigeerimised			
Põhivara kulum, immateriaalse vara amortisatsioon ja vara väärtuse langus	11	68 216	76 053
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	13	-11 681 282	-4 361 706
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	26	-450 000	-
Amortiseeritav laenulepingutasu		-845 076	-
Muud korrigeerimised		17 968	-1 762 938
<b>Korrigeerimised kokku</b>		<b>-12 890 174</b>	<b>-6 048 591</b>
Varude muutus		109	358
Äritegevusega seotud nõuete muutus	9	-2 371 159	-23 056 498
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	14	2 031 109	9 175 499
Eraldiste muutus	15	-8 305 680	459 563
<b>Rahavood äritegevusest enne tulumaksu</b>		<b>32 819 210</b>	<b>11 864 286</b>
Tasutud tulumaks		-449 592	-181 201
<b>Rahavood äritegevuses kokku</b>		<b>32 369 618</b>	<b>11 683 085</b>

<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>			
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	13	-106 268 455	-92 323 904
Kinnisvara soetamise edasilükatud maksed	14	-7 679 175	-
Muude investeeringute soetamine	12	-6 371 000	-4 600 000
Tütarettevõtete müük (neto)	29	25 775 874	-
Laekumised kinnisvarainvesteeringu võõrandamisest	13	4 350 000	-
Saadud laenuintressid		650 557	628 743
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>		<b>-89 542 199</b>	<b>-96 295 161</b>

<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>			
Saadud laenud	16	79 680 378	141 250 667
Saadud laenude tagasimaksed	16	-31 137 871	-52 775 847
Laekumised võlakirjade emiteerimisest	16	30 000 000	10 047 000
Võlakirjade tagasimaksed	16	-	-5 047 000
Makstud intressid		-19 373 383	-15 253 261
Laenude ja finantseerimisega seotud tehingukulud		-1 283 244	-
Makstud dividendid	34	-200 000	-879 363
Mitte-kontrolliva osaluse soetamine		-8 607	-
Rendimaksed		-37 950	-37 266
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>		<b>57 639 323</b>	<b>77 304 930</b>

<b>Rahavood kokku</b>		<b>466 742</b>	<b>-7 307 146</b>
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		8 616 689	15 923 835
<b>Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul</b>		<b>9 083 431</b>	<b>8 616 689</b>

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 69 kuni 99 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

## 4.4. KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(EUR)	Osakapital	Vabatahtlik reservkapital	Allutatud laenu	Jaotamata kasum	Kokku	Mittekontrolliv osa	Omakapital kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>1 200 000</b>	<b>78 913 462</b>	<b>17 366 923</b>	<b>73 333 206</b>	<b>170 813 591</b>	<b>8 964 767</b>	<b>179 778 358</b>
Aruandeaasta kasum	-	-	-	11 149 429	<b>11 149 429</b>	1 765 212	<b>12 914 641</b>
Laenukohustiste allutamine	-	-	1 092 441	-	<b>1 092 441</b>	-	<b>1 092 441</b>
Allutatud laenu põhiosa maksed	-	-	-3 842 069	-	<b>-3 842 069</b>	-	<b>-3 842 069</b>
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-1 088 251	<b>-1 088 251</b>	-	<b>-1 088 251</b>
Dividendid	-	-	-	-	-	-880 000	<b>-880 000</b>
Muu	-	-	-	31	<b>31</b>	-	<b>31</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2024</b>	<b>1 200 000</b>	<b>78 913 462</b>	<b>14 617 295</b>	<b>83 394 415</b>	<b>178 125 172</b>	<b>9 849 979</b>	<b>187 975 151</b>
Aruandeaasta kasum	-	-	-	30 004 196	<b>30 004 196</b>	1 715 195	<b>31 719 391</b>
Laenukohustiste allutamine	-	-	891 411	-	<b>891 411</b>	-	<b>891 411</b>
Allutatud laenu põhiosa maksed	-	-	-4 453 046	-	<b>-4 453 046</b>	-	<b>-4 453 046</b>
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-891 411	<b>-891 411</b>	-	<b>-891 411</b>
Dividendid	-	-	-	-200 000	<b>-200 000</b>	-	<b>-200 000</b>
Vabatahtlike reserve vähenemine*	-	-3 000 000	-	-	<b>-3 000 000</b>	-	<b>-3 000 000</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2025</b>	<b>1 200 000</b>	<b>75 913 462</b>	<b>11 055 660</b>	<b>112 307 200</b>	<b>200 476 322</b>	<b>11 565 174</b>	<b>212 041 496</b>

\* Täiendav teave vabatahtlike reserve vähenemise kohta on toodud lisis 20

## LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON

Summus Capital OÜ (edaspidi „Summus“, „Summus Capital“, „Emaettevõte“ või „Ettevõte“) on äriühing, mis asutati Eesti Vabariigis 22. aprillil 2015. Emaettevõtte registreeritud asukoht on Rotermanni tn 2-3b, Tallinn 10111, Eesti Vabariik. Lisaks Eestile tegutseb Ettevõtte aktiivselt tütarettevõtete kaudu Lätis, Leedus ja Poolas. Summus Capital OÜ 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsaruanded hõlmavad Emaettevõtet ja tema tütarettevõtteid (edaspidi „Grupp“, „Summus Grupp“ või „Kontsern“). Kontserni põhitegevuseks on kinnisvara väljaüürimine. 2025. aastal võõrandas ettevõtte kaks tütarettevõtet – Voluntas Invest OÜ Eestis ja RCH Management SIA Lätis (lisa 29) – ning omandas uue tütarettevõtte Espliego Sp. z o.o. Poolas, mida kasutati samal aastal kinnisvara omandamiseks. Uue, varasema kasutuseta, tütarettevõtte omandamist ei käsitletud äriühendusena

(lisa 13). 2. detsembril 2025 sõlmisid Summuse Grupi tütarettevõtted Princepts Capital OÜ ja Procedo Capital OÜ ühinemislepingu, mille kohaselt Princepts Capital OÜ ühendati Procedo Capital OÜ-ga, kusjuures Procedo Capital OÜ oli ühendav ühing ja tehingupoolte õigusjärglane. Ühinemise käigus kanti kõik Princepts Capital OÜ varad ja kohustised üle Procedo Capital OÜ-le. Ühinemine ei toonud kaasa muutust kontserni lõplikus kontrollis vastavate äritegevuste üle ning seda kajastati ühise kontrolli all oleva tehinguna, kasutades eelkäijate bilansilisi väärtusi. Ühinemisel ei olnud mõju kontserni 2025. aasta kasumile, kahjumile ega omakapitalile. Ühinemine jõustus äriregistrisse kandmisel ning Princepts Capital OÜ kustutati registrist 12. märtsil 2026 (lisa 36).

ARUANDEKUUPÄEVA SEISUGA OMAB SUMMUS CAPITAL OÜ OSALUSI JÄRGMISTES TÛTARETTEVÕTETES:

Nimi	Asukohamaa	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses, EUR) 31.12.2025	Aktsia- või osakapital (nominaalväärtuses, EUR) 31.12.2024	Grupi osalus 31.12.2025	Grupi osalus 31.12.2024
Lepidus Invest OÜ	Eesti	2 500	2 500	99%	99%
Votum Invest OÜ	Eesti	2 500	2 500	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Eesti	-	2 500	-	99%
Voluntas Invest OÜ	Eesti	-	2 500	-	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	2 500	2 500	99%	99%
Procedo Capital OÜ	Eesti	2 500	2 500	99%	99%
Vikingu 3 UAB	Leedu	8 000 000	8 000 000	89%	89%
Nordika Prekybos sienis UAB	Leedu	2 005 524	2 005 524	89%	89%
PT Vakarai UAB	Leedu	5 000 000	2 000 000	89%	89%
PT Rytai UAB	Leedu	12 000 000	4 000 000	89%	89%
Zenith Turto Valdymas UAB	Leedu	2 050 000	2 050 000	89%	89%
Vikingi 2 SIA	Läti	2 802 800	2 802 800	100%	100%
Parupes Bumani SIA	Läti	2 700 000	2 700 000	100%	100%
RCH Management SIA	Läti	-	10 533 706	-	100%
Loft Office SIA	Läti	2 800	2 800	89%	89%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Läti	5 504 800	5 504 800	89%	89%
PLP SIA	Läti	1 428 064	1 428 064	89%	89%
Petina Sp. z o.o.	Poola	1 170	1 170	100%	100%
Maggiara Sp. z o.o.	Poola	239 006	1 170	100%	100%
Espliego Sp. z o.o.	Poola	1 170	-	100%	-

## LISA 2. RAAMATUPIDAMISE ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Kontserni juhatus 29.04.2026. Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab majandusaasta aruande osanike koosolek. Osanike koosolekul on õigus juhatuse poolt koostatud ja

esitatud majandusaasta aruanne jätta kinnitamata ning nõuda juhatuselt uue majandusaasta aruande koostamist.

### HINNANG TEGEVUSE JÄTKUVUSELE

Kontserni juhtkond on hinnanud tulevast konsolideeritud finantsseisundit ja tulevasi konsolideeritud finantstulemusi ja rahavoogusid ning on jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse eelduse rakendamine on asjakohane.

## LISA 3. ARVESTUS- JA ESITUSVALUUTA

Kontserni arvestus- ja esitusvaluuta on euro ja Poola zlott. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

## LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED

IAS 1.122 kohaselt peab ettevõtte avalikustama juhtkonna poolt arvestuspõhimõtete rakendamisel tehtud otsustused, millel on kõige olulisem mõju finantsaruannetes kajastatud summadele.

Selliste otsustuste näited hõlmavad muu hulgas järgmist:

- allutatud laenu kvalifitseeruvad omakapitaliinstrumentideks (lisa 20);

- tütaretevõtted, milles kontsern omab 89% osalust, on kontserni kontrolli all (lisa 1);
- rendilepingute klassifitseerimine kasutusrendiks (rendileandja vaatenurgast) (lisa 17);
- kas omandamised on varade omandamised või äriühendused (IFRS 3) (lisa 1, 6, 11);
- kas kommunaalteenuste müügil tegutseb ettevõtte agendi või lepingu osapoolena. Kontsern tegutseb kommunaalteenuste müügil üürnikele lepingute osapoolena, sest Kontserniüksused on peamised vastutajad lepingu täitmise eest ja neil on õigus lepinguid täiendada, lõpetada või vahetada teenusepakkujaid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kasutanud hinnanguid ja otsustusi, mis mõjutavad Kontserni arvestuspõhimõtete rakendamist ning aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude kajastatud summasid. Tegelikud tulemused võivad erineda nendest hinnangutest.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse pidevalt läbi. Muudatusi hinnangutes kajastatakse edasiulatavalt.

## EELDUSED JA HINNANGUTEGA SEOTUD EBAKINDLUSED

Teave eelduste ja hinnangute ebakindluse kohta aruandekuupäeval, millel on märkimisväärne risk varade ja kohustiste raamatupidamisliku maksumuse oluliseks korrigeerimiseks järgmisel majandusaastal, on esitatud järgmistes lisades:

- Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramise viib läbi sõltumatu atesteeritud hindaja. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamismeetodeid ja eeldusi on täpsemalt kirjeldatud lisades 6 ja 13.
- Eraldised on arvutatud diskonteeritud rahavoogude meetodil ja järgmistel eeldustel: prognoositavad rahavood, diskontomäär, väljumistootlus. Lisateavet kasutatud eelduste kohta leiab lisast 15.

## LISA 5. VASTU VÕETUD UUED STANDARDID, MUUDATUSED JA TÕLGENDED

Kontsern rakendab teatud standardeid ja muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele algusega 1. jaanuaril 2025 või hiljem. Need uued standardid ja muudatused ei mõjutanud esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

### SENI VEEL JÕUSTUMATA STANDARDID, TÕLGENDED JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused ei ole 31. detsembril 2025 lõppenud aruandeperioodi seisuga veel jõustunud ning neid ei ole käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud.

### MUUDATUSED STANDARDITES IFRS 9 JA IFRS 7: FINANTSINSTRUMENTIDE LIIGITAMINE JA MÕÖTMINE

## ÕIGLASTE VÄÄRTUSTE MÕÖTMINE

Mitmed Kontserni arvestuspõhimõtted ning avalikustamisnõuded nõuavad õiglase väärtuse mõõtmist. Õiglane väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapärasel tehingus. Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalise kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalise tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetsetes olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase — varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel.
- 2. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav.
- 3. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav

Lisateave õiglase väärtuse mõõtmisel tehtud eelduste, sisendite ning hinnangute kohta on toodud järgmistes lisades:

- Lisa 7 Finantsinstrumendid
- Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud
- Lisa 15 Eraldised

(Kohaldatakse 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Täpsustab elektrooniliste maksesüsteemide kaudu arveldatavate finantsvarade ja -kohustiste kajastamise ja kajastamise lõpetamise ajastust ning annab ajakohastatud juhised SPPI testi rakendamiseks ESG-ga seotud tunnustega finantsvarade puhul.

### MUUDATUSED STANDARDITES IFRS 9 JA IFRS 7: LOODUSTINGIMUSTEST SÕLTUVALE ELEKTRIENERGIALE VIITAVAD LEPINGUD

(Kohaldatakse 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Käsitleb „oma tarbeks kasutamise“ erandi kohaldamist ning riskimaandamise arvestust taastuenergia ostulepingute (PPA-de) puhul.

## IFRS RAAMATUPIDAMISSTANDARDITE IGA-AASTASED PARENDUSED – KÕIDE 11

(Kohaldatakse 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Sisaldab väiksemaid muudatusi IFRS 9-s seoses äri nõuetega ja rendikohustiste kajastamise lõpetamisega ning ajakohastusi standardites IFRS 1, IFRS 7, IFRS 10 ja IAS 7.

## IFRS 18: FINANTSARUANNETE ESITAMINE JA AVALIKUSTAMINE

(Kohaldatakse 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IFRS 18 asendab IAS 1, mis sätestab finantsaruannete esitus- ja avalikustamisnõuded. Uus standard kehtestab kasumiaruande uue struktuuri (äri-, investeerimis- ja finantseerimistegevuse kategooriad), kehtestab nõuded juhtkonna tulemusnäitajate (MPM) avalikustamiseks ning annab täiendavad juhised kirjete koondamise ja liigendamise kohta.

Kontsern eeldab, et uuel standardil võib algsel rakendamisel olla oluline mõju tema finantsaruannetele. Kontsern hindab IFRS 18 rakendamisest tulenevat võimalikku mõju oma finantsaruannetele. Kontsern eeldab, et teistel muudatustel ja uutel standarditel ei ole olulist mõju nende esmasel rakendamisel finantsaruannetele.

## LISA 6. OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

### KONSOLIDEERITUD ARUANNETE KOOSTAMINE

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Summus Capital OÜ ja selle tütarettevõtete finantsnäitajaid rida-realt konsolideerituna.

### TÜTARETTEVÕTTED

Tütarettevõtte konsolideerimist alustatakse hetkest, kui Kontsern omandab kontrolli antud tütarettevõtte üle ning lõpetatakse hetkel, kui Kontsern kontrolli tütarettevõtte üle kaotab. Kõiki tütarettevõtete poolt aasta jooksul omandatud või müüdüd varasid, kohustisi, tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud finantsaruannetes alates kontrolli saavutamise kuupäevast kuni kuupäevani, mil Kontsern kontrolli tütarettevõtte üle kaotab. Vajadusel korrigeeritakse tütarettevõtete finantsnäitajaid, et need oleksid kooskõlas Kontserni arvestuspõhimõtetega.

### MITTEKONTROLLIV OSALUS

Mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes on mittekontrollivatele osanikele kuuluv osa omandatava ettevõtte netovarade õiglasest väärtuses.

Kontserni osaluse muutused tütarettevõttes, mis ei põhjusta kontrolli kaotust, kajastatakse omakapitalitehingutena.

### KONTROLLI KAOTAMINE

Kui Kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtte üle, lõpetab ta tütarettevõtte varade ja kohustiste ning nendega seotud mittekontrolliva osaluse ja muude omakapitali komponentide kajastamise. Kontrolli kaotamisest tulenev kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Endises tütarettevõttes säilinud osalust mõõdetakse õiglasest väärtuses.

### KONSOLIDEERIMISEL ELIMINEERITAVAD TEHINGUD

Kõik Kontsernisisised varad ja kohustised, omakapital, tulud, kulud ja rahavood, mis on seotud Kontserni liikmete vaheliste tehingutega, elimineeritakse konsolideerimisel täielikult.

### RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

Raha ja raha ekvivalendid hõlmavad sularaha kassas, nõudmiseni hoiuseid pangas, muid lühiajalisi likviidseid investeeringuid, mille esialgne tähtaeg on kuni kolm kuud ja mille väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, kus põhitegevuse netorahavoog määratakse, korrigeerides ärikasumit või -kahjumit investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud kasumi ja kahjumi, mitterahalise iseloomuga tehingute ja muutuste mõjudega põhitegevusega seotud käibevarades ja lühiajalistes kohustistes. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood esitatakse otsemeetodil, mis tähendab, et laekumised ja väljamaksed on avalikustatud eraldi kirjetel. Mitterahalised tehingud elimineeritakse.

### VÄLISVALUUTA

Välisvaluutadeks on loetud kõik valuutad peale euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingud arvestatakse ümber arvestusvaluutasse tehingupäeval kehtinud valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised konverteeritakse arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja kohustised, mis on kajastatud soetusmaksumuses, konverteeritakse arvestusvaluutasse tehingukuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Ümberarvestamisel kasutatakse Euroopa Keskpanga vastava valuuta ametlikku noteeringut. Ümberarvestamisel tekkivad kursivahed kajastatakse kasumis või kahjumis.

### FINANTSVARAD JA - KOHUSTISED

#### KAJASTAMINE JA ESMANE MÕÕTMINE

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse nende tekkimise hetkel. Kõik ülejäänud finantsvarad- ja kohustised kajastatakse siis, kui Kontsernist saab instrumendi lepinguline osapool.

Kontsern mõõdab esmasel kajastamisel finantsvara või -kohustist selle õiglasest väärtuses, millele on lisatud või millest on maha arvatud tehingukulutused, mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või finantskohustise emiteerimisega. Nõudeid ostjate vastu, mis ei ole seotud olulise rahastamise komponendiga, võetakse esmasel kajastamisel arvele tehinguhinnas.

## KLASSIFITSEERIMINE, EDASINE MÕÕTMINE NING KASUMID JA KAHJUMID

### FINANTSVARAD

Kontsern kajastab finantsvara edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Finantsvarasid ei klassifitseerita ümber pärast nende esmast kajastamist, välja arvatud juhul, kui Kontsern muudab oma finantsvarade haldamise ärimudelit, sellisel juhul klassifitseeritakse kõik mõjutatud finantsvarad ümber ärimudeli muutusele järgneva esimese aruandeperioodi esimesel päeval.

Finantsvarasid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui mõlemad järgmised tingimused on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks; ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on ainult põhiosa ja põhiosalt tasumata intress.

Kontsern klassifitseerib korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavateks finantsvaradeks raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, antud laenud ja muud nõuded.

Finantsvara mõõdetakse õiglasest väärtuses muutusega läbi muu koondkasumi, kui see vastab mõlemale järgmisele tingimusele ja seda ei ole määratud varana, mida kajastatakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande:

- instrumente hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara nii lepinguliste rahavoogude kogumiseks kui ka finantsvarade müügiks; ja
- lepingutingimused tagavad kindlatel kuupäevadel rahavood, milleks on ainult põhiosa ja põhiosalt tasumata intress.

Kõik finantsvarad, mis ei ole klassifitseeritud mõõdetavateks korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi, nagu eelpool kirjeldatud, mõõdetakse õiglasest väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Esmasel kajastamisel võib Kontsern õiglasest väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks määratleda ka finantsvarad, mis vastavad kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses läbi muu koondkasumi kajastamise tingimustele, kui see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise vastuolusid, mis tekiks varade või kohustiste mõõtmisel või nendelt saadavate kasumite või kahjumite kajastamisel teistel alustel.

Järgnev tabel annab ülevaate Kontserni finantsvaradest ning nende mõõtmisest ning kasumite ja kahjumite kajastamisest.

#### Korrigeeritud soetusmaksumus

Antud varad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvutatakse maha kahjum vara väärtuse langusest. Intressitulu, kasum või kahjum valuutakursi muutusest ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.

#### Finantsvarad õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i ja intressimäära ülempiirilepinguid (Cap) katmaks intressimääraga seotud riske. Antud varasid (õiglane väärtus on positiivne) mõõdetakse õiglasest väärtuses. Puhaskasum ja -kahjum (sealhulgas intressi- või dividenditulu) kajastatakse kasumiaruandes.

### FINANTSKOHUSTISED

Finantskohustised klassifitseeritakse mõõdetuna kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Finantskohustis klassifitseeritakse õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, kui seda hoitakse kauplemise eesmärgil, see on tuletisinstrument või see on sellisena kajastatud esmasel kajastamisel. Finantskohustised õiglasest väärtuses muutustega läbi kasumiaruande hinnatakse õiglasest väärtuses ning puhaskasum ja -kahjum, sealhulgas mis tahes intressikulud, kajastatakse kasumiaruandes.

Muud finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Intressikulud ja kasum või kahjum valuutakursi muutusest kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse läbi puhaskasumi.

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i ja intressimäära ülempiirilepinguid (Cap) katmaks intressimääraga seotud riske. Intressimäära swap-i kajastatakse algselt selle õiglasest väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Intressimäära ülempiirilepingutest kajastatakse tulu juhul kui tegelik intressimäär ületab lepinguga sätestatud ülempiiri. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (*hedge accounting*) alla. Viimaseid aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

## KAJASTAMISE LÕPETAMINE

### FINANTSVARAD

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või kui Kontsern kannab finantsvara üle ning ülekandmine vastab kajastamise lõpetamise kriteeriumitele. Kontsern annab lepinguliste rahavoogude saamise õiguse üle tehingus, mille puhul antakse üle kõik finantsvara omamisega seotud riskid ja hüved või kus Kontsern ei anna üleandmise käigus finantsvara omamisega seotud riske ja hüvesid, kuid Kontsernil ei säili kontrolli finantsvara üle

Tehingud, millega Kontsern annab üle oma finantsaruannetes kajastatud varad, kuid Kontsern säilitab kõik või põhilised üleantud varade riskid ja hüved, siis sellistel juhtudel üleantud vara kajastamist Kontsern ei lõpeta.

### FINANTSKOHUSTUSED

Kontsern eemaldab finantskohustise oma finantsseisundi aruandest siis ja ainult siis, kui see on kustutatud. See tähendab kui lepingus määratletud kohustis on täidetud,

tühistatud või aegunud. Kontsern lõpetab finantskohustise kajastamise, kui finantskohustise tingimusi muudetakse nõnda, et kohustise rahavood on oluliselt erinevad esialgsest kohustisest. Sellisel juhul kajastatakse muudetud tingimustel põhinevat uut finantskohustist õiglasel väärtuses.

Erinevus lõpetatud finantskohustise või teisele osapoolle ülekantud finantskohustise (või finantskohustise osa) raamatupidamisliku jääkmaksumuse ja makstud tasu, sealhulgas kõigi ülekantud mitterahaliste varade või võetud kohustiste eest, kajastatakse läbi kasumiaruande.

## SALDEERIMINE

Finantsvarad ja -kohustised tasaarvestatakse ja kajastatakse netosummana finantsaruandes siis ja ainult siis, kui Kontsernil on sel hetkel seaduslik õigus summasid tasaarveldada ja Kontsernil on teadlik kavatsus need kas tasuda netopõhiselt või realiseerida vara ja tasuda samaaegselt kohustis.

## FINANTSVARADE VÄÄRTUSE LANGUS

Kontsern rakendab väärtuse languse kajastamisel oodatava krediidikahjumi mudelit korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade suhtes. Kontsern mõõdab väärtuse langust summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega, välja arvatud finantsvarad, mille väärtuse langus mõõdetakse summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega:

- muud nõuded;
- raha- ja raha ekvivalendid, mille krediidirisk ei ole pärast esmast

Kontsern rakendab kõigi ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi kehtivusaja jooksul eeldatavate krediidikahjumi summas.

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega.

Eeldatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja Kontserni poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara sisemise intressimääraga.

Igal aruandekuupäeval hindab Kontsern, kas korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade krediidikvaliteet on langenud. Finantsvara krediidikvaliteet on langenud, kui on toimunud üks või mitu sündmust, mis avaldavad selle finantsvara eeldatavatele tulevastele rahavoogudele negatiivset mõju. Asjaolud, mis annavad indikatsiooni, et finantsvara krediidikvaliteet on langenud, on järgmised:

- võlgniku olulised finantsraskused
- lepingu rikkumine (kohustise mittetäitmine või tähtajaks tasumata jätmine);
- laenu või ettemakse restruktureerimine tingimustel, mida Kontsern muul juhul ei oleks teinud;
- on tõenäoline, et võlgnik satub makseraskustesse.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse languse võrra vähendatakse varade raamatupidamislikku maksumust.

## MATERIAALNE PÕHIVARA

### ARVELE VÕTMINE JA KAJASTAMINE

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused vara väärtuse langusest.

Kui materiaalse põhivara eri osadel on erineva pikkusega kasulikud eluead, võetakse nad arvele eraldi põhivara-objektidena (oluliste komponentidena). Iga komponendi kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust east.

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

### HILISEMAD KULUTUSED

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused lisatakse vara soetusmaksumusele ainult juhul, kui on tõenäoline, et Kontsern saab tulevikus tehtud kulutustest majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

### AMORTISATSIOON

Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil jaotades soetusmaksumuse kuni lõppväärtuseni vara hinnangulisele kasulikule elueale ning see kajastatakse kasumiaruandes. Materiaalse põhivara kasulik eluiga vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, st edasiulatuvalt. Varaobjekti hakatakse amortiseerima alates hetkest, kui ta on kasutusvalmis (juhtkonna poolt ette nähtud asukohta ja tööseisundisse viidud).

Materiaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- muu materiaalne põhivara 3 aastat.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksik- asjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

## IMMATERIAALNE PÕHIVARA

### ARVELE VÕTMINE JA KAJASTAMINE

#### Muu immateriaalne põhivara

Muid immateriaalseid põhivarasid, mille Kontsern on omandanud ja mille on piiratud kasulik eluiga, hinnatakse soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused.

### HILISEMAD KULUTUSED

Hilisemad kulutused kapitaliseeritakse ainult siis, kui need suurendavad tulevikus saadavat majanduslikku kasu, mis väljendub konkreetsetes varas, millega need on seotud. Kõik muud kulutused, sealhulgas ettevõttesiseselt loodud firmaväärtusele ja kaubamärkidele tehtud kulutused, kajastatakse nende tekkimise hetkel kasumiaruandes.

### AMORTISATSIOON

Amortisatsiooni arvatakse lineaarsel meetodil, jaotades soetusmaksumuse kuni lõppväärtuseni vara hinnangulisele kasulikule elueale ning see kajastatakse üldjuhul kasumiaruandes.

Immateriaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- muud immateriaalsed põhivarad: 3 aastat.

Amortisatsioonimeetodid, aastased amortisatsioonimäärad ja jääkväärtused vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja vajadusel korrigeeritakse.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

## VARA VÄÄRTUSE LANGUS

### MITTEFINANTSVARA VÄÄRTUSE LANGUS

Vara, mis ei ole varud, raamatupidamisväärtust vaadatakse üle vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole märke, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui on põhjust eeldada, et teatud põhivara objekti kaetav väärtus võib olla langenud alla tema raamatupidamisväärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse vara alla.

Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on suurem.

Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi tulevasi rahavoogusid nende nüüdisväärtuseni diskontomääraga, mis väljendab hetke turu hinnangut raha ajaväärtuse kohta ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara väärtuse languse testimiseks grupeeritakse varad kõige väiksemasse võimalikku varade gruppi, mille pidevast kasutamisest on võimalik rahavoogusid eristada ning mis on olulises osas sõltumatud teistest varadest või varade gruppidest (raha teenivatest üksustest) saadavatest rahavoogudest. Väärtuse languse testimise eesmärgil on äriühendusest tekkinud firmaväärtused jagatud ettevõtte nendele raha teenivatele üksustele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest tekkivast sünergiast majanduslikku kasu.

Vara väärtuse langus kajastatakse kahjumina, kui vara või selle raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse langusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kuludes. Raha teeniva üksuse väärtuse langusest tekkinud kahjumit kajastatakse esmalt selleks, et vähendada üksusele omistatud firmaväärtuse raamatupidamisväärtust ning seejärel proportsionaalselt üksuse muude varade raamatupidamisväärtust. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus.

### FINANTSVARA VÄÄRTUSE LANGUS

Finantsvara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt arvestuspõhimõtete osas finantsvarad ja -kohustised.

## RENDIARVESTUS

Lepingu sõlmimisel hindab Kontsern, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping annab

õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab Kontsern IFRS 16 rendi definitsiooni.

### KONTSERN KUI RENDILEANDJA

Kui Kontsern tegutseb rendileandjana, määrab Kontsern rendi alguses kindlaks, kas rendileping on kapitalirent või kasutusrent.

Iga rendilepingu klassifitseerimiseks hindab Kontsern, kas rendilepinguga kantakse üle praktiliselt kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved. Kui antakse, siis sel juhul on tegemist kapitalirendiga. Kui ei anta, siis on tegemist kasutusrendiga. Selle hinnangu ühe osana hindab Kontsern ka teatud indikaatoreid (näiteks seda, kas rent on sõlmitud suurema osa vara majanduslikust elueast).

Kui rendileping sisaldab endas nii rendi kui ka mitte-rendi komponente, rakendab Kontsern IFRS 15 arvestuspõhimõtteid, et jaotada rendilepingu tasu komponentide vahel.

Kontsern rakendab rendileandja netoinvesteeringu suhtes standardis IFRS 9 esitatud nõudeid kajastamise lõpetamise ja väärtuse languse kohta. Kontsern analüüsib regulaarselt hinnangulisi garanteerimata jääkväärtusi, mida kasutatakse rendileandja brutoinvesteeringu arvutamiseks.

Kontsern kajastab kasutusrendi alusel saadud rendimakseid lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul kasumiaruandes.

### FINANTSINVESTEERINGUD

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja muudesse omakapitaliinstrumentidesse (välja arvatud investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse) kajastatakse algselt soetusmaksumuses. Seejärel mõõdetakse omakapitaliinstrumente õiglases väärtuses. Dividendid kajastatakse tuluna kasumiaruandes. Muud puhaskasumid ja -kahjumid kajastatakse muu koondkasumi või -kahjumina ning neid ei liigitata kunagi kasumiks või kahjumiks.

### TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD

Investeeringud tütarettvõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil emaeettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ning investeeringu-objekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaeettevõtte osaluse suurusel. Realiseerimata kahjud elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui emaeettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettvõtte kahjumis ületab tütarettvõtte raamatupidamislikku väärtust, vähendatakse investeeringu raamatupidamislikku väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse finantsseisundi aruande väliselt. Juhul kui emaeettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettvõtte kohustusi, kajastatakse finantsseisundi aruandes nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

### ERALDISIED

Eraldisi kajastatakse juhul, kui Kontsernil on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustis,

kohustise realiseerumine nõuab ressurssidest loobumist ja summa suurust on võimalik usaldusväärsetl mõõta. Eraldise kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse finantskuluna. Võimalikud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avaldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

## TULUMAKS

Tulumaks sisaldab tasumisele kuuluvat tulumaksu ja edasilükkunud tulumaksu. Seda kajastatakse kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui see on seotud äriühendusega või otse omakapitalis või muus koondkasumis kajastatavate summadega.

## TASUMISELE KUULUV TULUMAKS

Tasumisele kuuluv tulumaks sisaldab aasta maksustatavalt tulult või kahjumilt tõenäoliselt tasumisele kuuluvat või tagasinõutavat maksu ning eelnevate aastate tasumisele kuuluvate või laekuvate maksusummade korrigeerimisi. Tasumisele kuuluva või laekuva maksu summa on tõenäoliselt tasutava või laekuva maksusumma parim hinnang, mis kajastab tulumaksuga seotud ebakindlust (kui seda esineb). Selle mõõtmiseks kasutatakse aruandekuupäevaks kehtestatud või sisuliselt kehtestatud maksimumärasid. Tasumisele kuuluv tulumaks sisaldab ka dividendidest tulenevat tulumaksu. Tasumisele kuuluva tulumaksu varasid ja kohustisi tasaarvestatakse ainult siis, kui teatud kriteeriumid on täidetud.

## ETTEVÖTTE TULUMAKS EESTIS

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta teenitud kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksuga 22% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 22/78 jaotatavate dividendide netosummast). Enne 2025. aastat maksustati dividende alates 2019. aastast kuni 2024 ka määraga 14% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustas 14/86 jaotatavate dividendide netosummast). Soodsam maksimumäär rakendus sellele osale dividendidest, mis ei ületanud ettevõtte viimase kolme aasta keskmist dividendide väljamakset, millelt oli Eestis tasutud tulumaksu, ülejäänud osale rakendus 20% määr. Alates 2025. aastast kaotati dividendide soodusmaksu määr ja edaspidi rakendub ainult tavamäär 22/78. Kuni 31. detsembrini 2024 saadud ja madalama maksimumääraga (14/86) maksustatud dividendide edasisel jagamisel juriidilisest isikust osanikele on Eesti ettevõtetel endiselt õigus saada maksuvabastust ka peale 2025. aastat. Maksuvabastuse eelduseks on, et dividendi saanud ja edasi jaotanud Eesti äriühingul oli dividendi saamise hetkel vastavas äriühingus vähemalt 10% osalus. Madalama maksimumääraga (14/86) maksustatud dividendide edasisel jaotamisel füüsilisest isikust osanikele tekib tulumaksu kinnipidamise kohustus 7% määraga.

## TULUMAKS LÄTIS

Lätis kehtib analoogiline tulumaksuseadus, kus ettevõtte kasumit ei maksustata, väljamakstud dividende maksustatakse 20% tulumaksuga.

## TULUMAKS LEEDUS

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksimumajal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedu kehtis 2025. aastal tulumaksuga 16%, alates 1. jaanuarist 2026 tõuseb tulumaksuga 17%-ni.

## TULUMAKS POOLAS

Vastavalt Poola tulumaksuga määrustele on äriühingust maksimumajal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Poolas oli 2025. aastal ettevõtte tulumaksu standardmäär 19%.

## EDASILÜKKUNUD TULUMAKS

Edasilükkunud tulumaksu kajastatakse seoses ajutiste erinevustega, mis tekivad varade ja kohustiste raamatupidamislike maksimumuste ning maksustamisel aluseks võetavate summade vahel.

Edasilükkunud tulumaksu ei kajastata järgnevalt:

- ajutised erinevused varade või kohustiste esmasel kajastamisel tehingus, mis ei ole äriühendus ja mis ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksustatavat kasumit ega maksukahjumit;
- tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud ajutised erinevused, kui Kontsern suudab kontrollida ajutiste erinevuste pöördumise ajastust ja on tõenäoline, et need lähitulevikus ei tühistu; ja
- maksustatavad ajutised erinevused, mis tekivad firmaväärtuse esmasel kajastamisel.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kasutamata maksukahjumite, kasutamata maksukrediitide ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille vastu neid saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksuvarasid vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja neid vähendatakse sellises ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et vastav maksusoodustus realiseerub; sellised vähendused tühistatakse, kui tulevase maksustatava kasumi tõenäosus suureneb. Kajastamata edasilükkunud tulumaksuvarasid hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber ja kajastatakse ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille vastu neid saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksu mõõdetakse maksimumääradega, mis aruandekuupäevaks kehtestatud või sisuliselt kehtestatud maksimumäärade alusel tõenäoliselt rakenduvad ajutistele erinevustele perioodil, mil need tühistuvad ja see kajastab tulumaksuga seotud ebakindlust (kui seda esineb).

Edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi tasaarvestatakse ainult siis, kui teatud kriteeriumid on täidetud.

Dividendidelt tasutud ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumi aruandes tulumaksukuluna ja finantsseisundi aruandes edasilükkunud tulumaksukohustusena kavandatud dividendimakse ulatuses. Tulumaksukohustus tuleb tasuda dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse omandamisjärgselt jaotamata kasumilt ja muudelt tütarettevõtete reservide omandamisjärgsetelt liikumistelt, välja arvatud juhul, kui Kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et vahe dividendide kaudu või muul viisil lähitulevikus ei pöördu. Kontsern kontrollib ajutiste erinevuste tühistamist, mis on seotud tütarettevõtete dividendidelt või nende müügitulult võetavate maksudega. Kontsern ei kajasta sellistelt ajutistelt erinevustelt

edasilükkunud tulumaksu kohustist, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab ajutiste erinevuste pöördumist lähitulevikus. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks ettevõtte jaotamata kasumi jaotamisega, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisan 35.

## MÜÜGITULU

Müügitulu mõõtmisel võetakse aluseks kliendilepingus sätestatud tasu. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui ta annab kliendile kontrolli kauba või teenuse üle.

Arved edasimüüdü kaupade ja teenuste eest väljastatakse igakuiselt ja need tasutakse üldjuhul 21 päeva jooksul. Tulu kommunaalteenuste ja muude teenuste edasimüügist kajastatakse aja jooksul (tulu kajastatakse samas perioodis nagu kaasnenud kulutused).

## KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteeringuks arvatavaid kinnistuid ja vallasvarana käsitlevaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena. Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmisi meetodeid:

- Tulumetod (diskonteeritud rahavoogude analüüs või tulu kapitaliseerimine). Tulumetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamis-kuupäeva vahel). Tulumetodil kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse rendimeetodit. Rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase rendituludid (sh rent ruutmeetri kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turu keskmised rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini hetke turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäär leidmisel võetakse aluseks konkreetset turul keskmise investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.

- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute ruutmeetri hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (näiteks tulumetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvara-objekti õiglast väärtust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruandes real „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud, objekt klassifitseeritakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglase väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga. Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

- identsete varade (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsel turul (tase 1);
- muud sisendid kui 1. taseme liigitavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul otseselt või kaudselt jälgitavad (tase 2);
- vara puhul mittejälgitavad sisendid (tase 3).

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus on hinnatud kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisan 13.

## SEOTUD OSAPOOLED

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolulistele otsustele. Kontserni seotud osapooled on:

- ematettevõtte ja tema omanikud;
- teised samasse Kontserni kuuluvad ettevõtted;
- juhatuse liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnedid aruandeperioodi lõpu seisuga ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud

tehingutega. Aruandeperioodi lõpu seisuga sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avaldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

## LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID – ÕIGLANE VÄÄRTUS JA RISKIJUHTIMINE

### KLASSIFITSEERIMINE JA ÕIGLASED VÄÄRTUSED

Kontserni juhtkond on hinnanud, et laenude õiglane väärtus on võrdne nende raamatupidamisliku maksumusega, kuna lepingutele kohaldatavad intressimäärad vastavad turu intressimääradele.

Alljärgnev tabel näitab finantsvarade ja -kohustiste raamatupidamislikke ja õiglasi väärtusi, sealhulgas nende tasemeid õiglase väärtuse hierarhias. See ei sisalda õiglase väärtuse teavet finantsvarade ja -kohustiste kohta, mida ei mõõdetata õiglases väärtuses, kui raamatupidamislik maksumus on õiglase väärtuse mõistlik ligikaudne väärtus.

(EUR)	Tase	Raamatupidamislik maksumus		Õiglane väärtus	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
<b>Finantsvarad mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses</b>					
Raha ja raha ekvivalendid	2	9 083 431	8 616 689	-	-
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	3	4 055 927	2 582 780	-	-
Väljastatud laenud	3	284 522	259 231	284 522	259 231
Muud finantsinvesteeringud	3	6 665 141	125 000	-	-
Muud finantsvarad	2	4 600 000	4 600 000	-	-
<b>Finantsvarad mõõdetuna õiglases väärtuses</b>					
Finantsvarad tuletisinstrumentidest	2	143 082	782 072	143 082	782 072
<b>Kokku</b>		<b>24 832 103</b>	<b>16 965 772</b>	<b>427 604</b>	<b>1 041 303</b>

<b>Finantskohustused mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses</b>					
Võlad tarnijatele	3	22 952 196	22 472 923	-	-
Laenukohustised	3	364 705 305	310 856 826	364 705 305	310 856 826
Rendikohustised	3	2 142 993	2 180 316	-	-
<b>Finantskohustised mõõdetuna õiglases väärtuses</b>					
Kohustised tuletisinstrumentidest	2	1 424 545	2 105 485	1 424 545	2 105 485
<b>Kokku</b>		<b>391 225 039</b>	<b>337 615 550</b>	<b>366 129 850</b>	<b>312 962 311</b>

## FINANTSRIKIDE JUHTIMINE

## KREDIIDIRISK

Krediidirisk on finantskahju risk Kontsernil, kui klient või finantsinstrumendi osapool ei täida oma lepingulisi kohustisi ja tuleneb peamiselt Kontserni nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskile on avatud samuti raha pangadeposiitidel ja muud nõuded ja finantsvarad. Finants- ja lepinguliste varade raamatupidamislik maksumus kajastab maksimaalset krediidiriski.

Krediidiriski maandamiseks on Kontsern kehtestanud protseduurid, mis tagavad, et rendilepinguid sõlmitakse klientidega, kellel on nõuetele vastav krediidi ajalugu. Kontsern jälgib regulaarselt, et kliendid ei ületaks vastuvõetavat krediidiriski piirmäära. Täiendavalt maandatakse krediidiriski läbi selle, et rentnikelt nõutakse tagatisraha ja sõlmitakse rendigarantii lepinguid. Klientidele väljastatavad arved on üldjuhul kuni 30-päevase maksetähtajaga, mis aitab täiendavalt piirata krediidiriski, mis võib tekkida nõuetest ostjate vastu. Kasumiaruandes kajastatud finantsvarade väärtuse langusest tulenevad kahjumid olid järgmised:

(EUR)	2025	2024
<b>Nõuete allahindluse reserv perioodi alguses</b>	<b>174 837</b>	<b>294 768</b>
Allahindluse suurendamine aasta jooksul	11 700	1 354
Allahindluse suurendamine aasta jooksul	-	-78 476
Lootusetuks hinnatud nõuded	-54 205	-42 809
<b>Nõuete allahindluse reserv perioodi lõpus (lisa 9)</b>	<b>132 332</b>	<b>174 837</b>

(EUR)	2025	2024
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	9 083 431	8 616 689
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 9)	28 315 188	26 168 517
Panga tähtajalised hoiused tähtajaga 4 - 12 kuud (lisa 10)	4 600 000	4 600 000
<b>Kokku</b>	<b>41 998 619</b>	<b>39 385 206</b>

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb Kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega. Eeldatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja Kontserni poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara sisemise intressimääraga.

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et Kontsernil ei tekiks olulisi akumulereunud krediidiriski kontsentratsioone. Kontserni tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidiastutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab Kontsern klientide maksevõime tulu tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Kontsentratsioonirisk on finantskahju risk, mis võib tekkida seetõttu, et riskipositsioonid on koondunud konkreetse vastaspoole või sarnaste tunnustega (nt tegevusala või geograafilise piirkonna järgi) vastaspoolte rühma suhtes. Kontsern osutab üürnikele teenuseid erinevatelt Baltikumi turgudel ning alates 2025. aasta detsembrist ka Poolast. Üürnikud on erinevatest sektoritest – jaekaubandus, büroo, tööstus/logistika – ning nende klientide krediidirisk oli seisuga 31.12.2025 kokku 4 062 285 eurot (31.12.2024: 2 564 070 eurot) (lisa 9).

## RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

Seisuga 31.12.2025 oli Kontsernil raha ja raha ekvivalente 9 083 431 eurot (31.12.2024: 8 616 689 eurot). Kontserni raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski. Pankade, mille teenuseid Kontsern kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2025 seisuga hoiustatud peaaegu kõik Kontserni rahalised vahendid, krediidi reitingud on alates Baa1 kuni A3 sõltumatu reitinguagentuuri Moody's krediidi reitingute alusel.

## LIKVIIDSUSRISK

Likviidsusrisk on risk, et Kontsernil tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et Kontsernil ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmisega või et Kontsern peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustiste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste varade turukõlblikkus;
- finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on:

- Tagada pangalaenu abil tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel. Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et pangalaenu sõlmitakse pikaajalisena.
- Juhtida netorahavoogusid nõnda, et investeringute tegemisel kinnisvarasse moodustaks võõrkapitali osa mitte rohkem kui 80% investeringu soetusmaksumusest.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi grupisisese laenamise emettevõttelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeritakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimis-tegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu Kontserni väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvarainvesteeringute portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning

optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimis-tegevuse rahavoogude tähtaegadest.

Seisuga 31.12.2025 on Kontserni käibekapital positiivne summas 5,2 miljonit eurot (2024: negatiivne 2,3 miljonit eurot).

Järgnevad on finantskohustiste järelejäänud lepingulised tähtajad aruandekuupäeva seisuga. Summad on brutos ning diskonteerimata ning sisaldavad lepingulisi intressimakseid. Kontserni pangalaenudele kohalduvad mitmesugused lepingulised tingimused (kovenandid). Nende kovenantide rikkumise korral võib tekkida kohustus vastav laen tagasi maksta tabelis näidatust varasemal ajal.

Lepingulised rahavood				
Seisuga 31.12.2025 (EUR)	Raamatupidamislik maksumus	12 kuud	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	22 952 196	19 388 899	2 737 003	826 294
Laenukohustised	364 705 305	13 941 308	350 763 997	-
Rendikohustised	2 142 993	37 950	151 800	1 953 243
Kohustised tuletisinstrumentidest	1 424 545	-	1 424 545	-
<b>Kokku</b>	<b>391 225 039</b>	<b>33 368 157</b>	<b>355 077 345</b>	<b>2 779 537</b>

Lepingulised rahavood				
Seisuga 31.12.2024 (EUR)	Raamatupidamislik maksumus	12 kuud	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	22 472 923	8 801 529	12 804 195	867 199
Laenukohustised	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Rendikohustised	2 180 316	74 532	149 064	1 956 720
Kohustised tuletisinstrumentidest	2 105 485	-	2 105 485	-
<b>Kokku</b>	<b>337 615 550</b>	<b>34 230 527</b>	<b>300 561 104</b>	<b>2 823 919</b>

## TURURISK

Tururisk on risk, et muutused turuhindades nagu rendihinnad, kaubad, valuutakursid, intressimäärad ja kapitali hinnad, mõjutavad Kontserni tulu või finantsinstrumentidesse tehtud investeeringute väärtust. Tururiski juhtimise eesmärk on juhtida ja hoida tururiskile avatud positsioone aktsepteeritavates piirides samas tulu optimeerides. Kontsern osutab üürnikele teenuseid erinevatelt Baltikumi turgudel ning alates 2025. aasta detsembrist ka Poolast. Üürnikud on erinevatest sektoritest – jaemüük, büroo, tööstus/logistika – nendele klientidele ulatus teenuste kogumüük seisuga 31.12.2025 55 480 999 euronit. Teenuste müügi üksikasjalik jaotus turgude vahel on toodud lisa 21.

## VALUUTARISK

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumendi tulevaste rahavoogude õiglase väärtus on volatiilne valuutavahetuskursi muutuste tõttu.

Kontserni arvestusvaluuta on euro (EUR). 2024. aasta lõpus omandas Kontsern Poolas kaks büroohoonet ning 2025. aasta oktoobris ka kaubanduskeskuse. Kuigi omandamistehingud, finantseerimine ja enamik üürilepinguid

on sõlmitud eurodes, mõjutavad Poola majanduskeskkond, teatud tegevuskulud ning vastavad tulud Kontserni kokkupuudet Poola zloti (PLN) kursiriskiga.

## INTRESSIMÄÄRA RISK

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumendi tulevaste rahavoogude õiglase väärtus kõigub turu intressimäärade muutuste tõttu. Kontsern on avatud intressiriskile ujuva intressimääraga laenude kasutamisel, kohustiste refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel ning uute laenude kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsurgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustistest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu. Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid ja ülempiirilepinguid (swap, cap). 31.12.2025 seisuga kajastatud laenukohustistest on 81% ujuva intressimääraga laenukohustised. Intressimäära swap- ja ülempiirilepingute tähtaeg on 30.06.2027 kuni 28.10.2030. 2025. aasta lõpu seisuga oli laenukohustistega seotud intressimäärade risk maandatud 73% laenujäägi ulatuses.

Kontserni võlakirjad, omaniku ja muude seotud osapoolte laenu on fikseeritud intressiga ning rahaturu muutustest ei sõltu. Pikaajalised pangalaenuid aga on seotud Euriboriga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Kontserni intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi. 2025. aastal Euribor langes, mille tulemusena vähenesid ettevõtte ujuva intressimääraga laenukohustuste kulud, mille puhul intressiriski maandamisinstrumente ei kasutatud. Samal ajal sõltus laenukohustuste puhul, millele olid rakendatud riskimaandusinstrumentid, mõju – olgu see positiivne või negatiivne – konkreetsetest kokkulepitud intressimääradest. Tuletisinstrumentide jääkväärtus hinnati ümber seisuga 31.12.2025, mille tulemusena tekkis 0,2 miljoni euro suurune kasum (lisad 19 ja 32).

Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ning vajaduse korral ollakse valmis sõlmima täiendavaid riskimaandamislepinguid.

## KAPITALI JUHTIMINE

Kontserni poliitika on säilitada tugev kapitalibaas, et säilitada investorite, võlausaldajate ja turu usaldus ning säilitada äri edasine areng. Juhtkond jälgib kapitali tasuvust ja osanikele makstavate dividendide taset. Kontsern jälgib kapitali, kasutades netovõla ja omakapitali suhet. Netovõlg arvutatakse kohustiste kogusummana, millest on lahutatud raha ja raha ekvivalendid. Omakapital hõlmab kõiki omakapitali komponente. Kontserni poliitika on hoida suhe alla 2.

KONTSERNI NETOVÕLA JA OMAKAPITALI SUHE SEISUGA 31.12.2025 JA 31.12.2024 OLI JÄRGMINE:

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Kohustised kokku	410 069 784	362 951 547
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	-9 083 431	-8 616 689
Panga tähtajalised hoiused tähtajaga 4 -12 kuud (lisa 10)	-4 600 000	-4 600 000
<b>Netovõlg</b>	<b>396 386 353</b>	<b>349 773 258</b>
<b>Omakapital kokku</b>	<b>212 041 496</b>	<b>187 975 151</b>
<b>Netovõla suhe kogukapitali</b>	<b>1,87</b>	<b>1,86</b>

## LISA 8. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Raha ja pangakontod	7 935 773	7 997 689
Pangahoiused tähtajaga kuni 3 kuud	1 147 658	619 000
<b>Kokku</b>	<b>9 083 431</b>	<b>8 616 689</b>

Raha ja pangahoiused tähtajaga kuni 3 kuud sisaldavad 1 479 414 eurot, mis on ette nähtud pangalaenude teenendamiseks, 350 00 eurot on ette nähtud investeringuteks ja 146 000 eurot on panditud tuletisinstrumentide lepingute tagatiseks.

## LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Käibemaksu nõuded (lisa 13)	23 627 529	22 948 111
Nõuded ostjate vastu	4 062 285	2 564 070
Edasilükkunud kulud	347 210	339 996
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 34)	252 908	252 908
Kogunenud laenuintress nõuetest seotud osapoolte vastu (lisa 34)	31 614	6 323
Viitlaekumised	60 616	90 134
Muud nõuded	65 358	103 412
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete eraldised	-132 332	-174 837
<b>Kokku</b>	<b>28 315 188</b>	<b>26 130 117</b>
Pikaajaline osa	33 290	77 100
Lühiajaline osa	28 281 898	26 053 017
<b>Kokku</b>	<b>28 315 188</b>	<b>26 130 117</b>

Käibemaksunõue seisuga 31.12.2025 summas 23 627 529 eurot seoses vara soetamisega Poolas (lisa 13).

Lühiajaline nõue seotud osapoolte vastu summas 252 908 eurot (2024: 252 908 eurot) on 10% aastaintressiga (lisa 32, 34).

## LISA 10. MUUD FINANTSVARAD

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Lühiajalised</b>		
Panga tähtajalised hoised tähtajaga 4-12 kuud		4 600 000
Finantsvarad tuletisinstrumentidest (lisa 19)		205 031
<b>Lühiajalised kokku</b>	<b>4 630 526</b>	<b>4 805 031</b>

<b>Pikaajalised</b>		
Finantsvarad tuletisinstrumentidest (lisa 19)	112 556	577 041
<b>Pikaajalised kokku</b>	<b>112 556</b>	<b>577 041</b>

Panga tähtajalised hoised tähtajaga 4-12 kuud on ette nähtud pangalaenude teenindamiseks.

## LISA 11. MATERIAALNE PÕHIVARA

## PÕHIVARA

(EUR)	Muu materiaalne põhivara	Kasutusõiguse varad	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2024	150 063	2 331 582	2 918	2 484 562
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2024	-145 984	-315 498	-	-461 482
<b>Jääkmaksumus seisuga 31.12.2024</b>	<b>4 079</b>	<b>2 016 083</b>	<b>2 918</b>	<b>2 023 080</b>
Aruandeperioodi kulum	-3 474	-63 002	-	-66 476
Ümberklassifitseerimine	-	-	-2 918	-2 918
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2025	150 063	2 331 582	-	2 481 645
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2025	-149 458	-378 501	-	-527 959
<b>Jääkmaksumus seisuga 31.12.2025</b>	<b>605</b>	<b>1 953 081</b>	<b>-</b>	<b>1 953 686</b>

Kasutusõiguse varana on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud hoonestusõigus tähtajaga 2056. aastani aadressil Viru tn 15 ja Viru tn 13, Tallinn.

Standardi rakendamisel 01.01.2025 diskonteeritakse ülejäänud rendilepingute maksed kasutades alternatiivset laenuintressi, mis on 1,82%. Standardi rakendamisel on Kontsern kasutanud järgmisi lihtsustusi:

- kasutusrendilepingud järelejäänud rendiperioodiga kuni 12 kuud või alates 01.01.2025 väikese väärtusega vara kajastatakse lühiajaliste kasutusrendilepingutena;

- renditava vara rendilepingu sõlmimisega seotud otsekulud on välja jäetud rakendamise kuupäeval;
- rendiperioodi määramisel lähtutakse lepingus olevatest võimalustest rendilepingut pikendada või lõpetada.

Kasutusõiguse vara kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

## LISA 12. MUUD FINANTSINVESTEEINGUD

(EUR)	2025	2024
8,82% osalus INDEXO REAL ESTATE FUND AS-s	6 540 141	-
13,35% osalus in Consorto Global OÜ-s	125 000	125 000
<b>Kokku</b>	<b>6 665 141</b>	<b>125 000</b>

2024. aasta aprillis omandas Summus 13 930 osa (13,35% osaluse) ärikinnisvara tehinguplatvormis Consorto Global OÜ. Investeering on kajastatud soetusmaksumuses, kuna õiglast väärtust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta ning seetõttu kasutatakse soetusmaksumust õiglase väärtuse hinnanguna.

Summuse tütarettevõtte SIA Vikingi 2 omandas 2025. aasta novembris 638 053 aktsiat (8,82% osaluse)

kinnisvarainvesteeringute fondis INDEXO REAL ESTATE FUND AS. Investeering kajastati õiglases väärtuses. 31. märtsil 2026 sõlmis Kontserni tütarettevõtte Vikingi 2 SIA lepingu oma 8,82% osaluse võõrandamiseks ettevõttes INDEXO REAL ESTATE FUND AS. Aktsiad võõrandati nende bilansilises väärtuses ning tehingust ei tekkinud kasumit ega kahjumit. Omandiõigus läks üle ning tehingust saadud tasu laekus 1. aprillil 2026 (lisa 36).

## LISA 13. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(EUR)	2025	2024
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>508 644 295</b>	<b>401 247 082</b>
Soetused	105 239 071	101 574 212
Parendused	1 029 385	1 461 295
Võõrandamised	(56 767 472)	-
Ümberhindlus	11 681 282	4 361 706
Valuutakursi mõju (lisa 32)	1 523 439	-
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>571 350 000</b>	<b>508 644 295</b>

12. detsembril 2024 omandas Summuse tütarettevõtte Petina Sp. z o.o., Lakeside büroohoone Varssavis. Seejärel, 17. detsembril 2024, omandas teine tütarettevõtte Maggiara Sp. z o.o., Reacti büroohoone Lodzis. Tehingustruktuurid hõlmasid muu hulgas edasilükatud ostuhinna komponente ning üürisoodustuste ja üüripindade kohandamise (fit-out) kohustustega seotud hüvitisi, mis on kajastatud viitvõlgadena real Võlad tarnijatele ja muud kohustised (lisa 14), samuti tulemustasul põhinevat tasustamismehhanismi varahalduritele (lisa 15).

29. mail 2025 võõrandas Summus Capital OÜ tütarettevõtte Princepts Capital OÜ Tallinnas asuva Punane 56 kinnistu koos kinnistu juurde kuuluva maa, hoonete, sisustuse ning kinnistuga seotud lepingutega. Tehingu tulemusel vähenes Kontserni kinnisvarainvesteeringute portfell 3,9 miljoni euro võrra, Kontsern kajastas tehingust 450 000 euro suuruse kasumi (lisa 26) ning müügist laekunud vahendid kasutati panga ja Kontserni ees olevate laenukohustuste tagasimaksmiseks (lisa 16) ning Kontserni portfelli edasise kasvu toetamiseks.

16. oktoobril 2025 võõrandas Summus Capital oma tütarettevõtte Voluntas Invest OÜ, mis omab Eestis asuvat Auriga kaubanduskeskust, ning samal ajal müüs Summus Capitali Läti tütarettevõtte Vikingi 2 ettevõtte RCH Management SIA, millele kuulub Lätis asuv Damme kaubanduskeskus. Tehingute tulemusena vähenes Kontserni kinnisvarainvesteeringute portfell 52,8 miljoni euro võrra ning pangalaenu vähenesid 28,2 miljoni euro võrra (lisa 29).

29. oktoobril 2025 omandas Summuse tütarettevõtte Espliego S p. z o.o. Katowices asuva Libero kaubanduskeskuse. Omandamine hõlmas maa hoonestusõigust (*perpetual usufruct*), hooneid, sisustust ning teatud kinnistuga seotud lepinguid. Tehingu kogumaksumus oli 105 miljonit eurot,

sealhulgas ostuhind 103 miljonit eurot ja kapitaliseeritud soetamiskulud. IFRS 3-s sätestatud kriteeriumite hindamise põhjal ei kvalifitseerunud omandamine äriühenduseks, kuna omandatud vara ei sisaldanud tööjõudu, toimivaid protsesse ega integreeritud tegevuste kogumit, mis oleks võimeline looma väljundeid. Seetõttu kajastati tehing varade omandamisena (*asset acquisition*). Vara on klassifitseeritud kinnisvarainvesteeringuna ning seda mõõdetakse õiglase väärtuse mudeli alusel vastavalt standardile IAS 40 Kinnisvarainvesteeringud. Kontserni juhtkonna hinnangul oli tehingu puhul tegemist IFRS 13 kohase mittekorrapärase tehinguga ja seetõttu tugines juhtkond sõltumatu kolmanda osapoolse hindamisaruandele kuupäevaga 08.07.2025. Juhtkonna hinnangul ei ole alates hindamiskuupäevast toimunud olulisi muutusi ei vara tuluteenimisvõimes ega Poola kinnisvaraturu tingimustes; seetõttu jäi juhtkonna hinnangul ning kooskõlas RICS-i standarditega vara turuväärtus muutumatuks. Kuna tehing struktureeriti varade omandamisena, rakendus sellele käibemaks summas 23,6 miljonit eurot (lisa 9), mis nõuti tagasi Poola Maksu- ja Tolliametilt ning laekus 2026. aasta jaanuaris (lisa 36). Omandamist finantseeriti Kontserni vahenditest, sealhulgas omakapitali ja kontsernisiseste laenude arvelt, samuti uue pangalaenuga summas 74,1 miljonit eurot (lisa 16). Vara juhtimise struktureerimiseks viisil, mis toetab Kontserni väärtuse kasvu tulevikus, sõlmis Ettevõtte lepingud, mille alusel on varahalduritel õigus tulemustasule, mis sõltub kokkulepitud tootluse sihttasemetest ületamisest. Kontserni juhtkond hindas nendest kokkulepetest tulenevaid võimalikke tulevasi kohustusi ning moodustas eraldised summas 1,1 miljonit eurot (lisa 15, 27).

Seisuga 31. detsember 2025 koosneb Summus Capital OÜ kontserni ettevõtete portfell järgmistest kinnisvaraobjektidest.

(EUR)	Õiglase väärtus kokku (3. tase)	2025. aasta kasumiaruandes kajastatud kasum/kahjum
Eesti - DE LA GARDIE (kaubandus)	5 430 000	422 763
Eesti - VEERENNI 1 (meditsiinikeskus)	15 790 000	160 000
Eesti - VEERENNI 2 (meditsiinikeskus + parkimismaja)	25 600 000	650 000
Eesti - 2 tööstus/logistikahoonega portfell	6 000 000	-521 098
Leedu - NORDIKA (kaubandus)	72 010 000	2 630 000
Leedu - PARK TOWN WEST HILL (ärikeskus)	23 060 000	-280 000
Leedu - PARK TOWN EAST HILL (ärikeskus)	47 500 000	-2 170 000
Leedu - THE BOD tööstushoone (kõrgtehnoloogiakeskus)	26 130 000	-610 000
Läti - RIGA PLAZA (kaubandus ja investeerimismaa)	106 500 000	912 873
Läti - DEPO DIY kinnisvara (kaubandus)	24 100 000	1 400 000
Läti - arenduses olev ärimaa kinnistu	1 840 000	-16 923
Poola - LAKESIDE (büroohoone)	70 200 000	720 739
Poola - REACT (büroohoone)	33 190 000	-378 001
Poola - LIBERO (kaubandus)	114 000 000	8 760 929
<b>Kokku</b>	<b>571 350 000</b>	<b>11 681 282</b>

Kontsern mõõdab tütaretevõtete kaudu hoitavaid kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse alusel, võttes arvesse aruandekuupäeval valitsevaid turutingimusi. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel rakendab juhtkond professionaalset hinnangut ning tugineb sõltumatute kvalifitseeritud hindajate koostatud hindamisaruannetele. Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus määratakse vähemalt kord aastas. Välised hindamisaruanded ei ole üldjuhul vanemad kui kuus kuud, välja arvatud juhul, kui vara tuluteenimisvõimes või turutingimustes on toimunud olulisi muutusi.

Balti riikides asuvate kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määrasid sõltumatud sertifitseeritud hindajad: Eesti objektide puhul OÜ NEWSEC VALUATIONS EE, Leedu objektide puhul UAB NEWSEC VALUATIONS ning Läti objektide puhul SIA NEWSEC VALUATIONS LV. Hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit (rahavoogu genereerivate varade puhul) ning võrdlusmeetodit (maaüksuste puhul).

Poolas asuva Lakeside büroohoone õiglase väärtus määrati sõltumatu hindaja Savills Sp. z o.o. koostatud hindamisaruande alusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Poolas asuva React büroohoone õiglase väärtus määrati sõltumatu hindaja Knight Frank Sp. z o.o. koostatud hindamisaruande alusel, kasutades otsese kapitalisatsiooni meetodit. Poolas asuv äsja omandatud Libero kaubanduskeskus kajastati esmasel arvelevõtmisel soetusmaksumuses ning seisuga 31.12.2025 kajastati see õiglases väärtuses. Õiglase väärtus määrati sõltumatu hindaja BNP Paribas Real Estate Poland koostatud hindamisaruande alusel, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Hindamised on teostatud kooskõlas RICS-i rahvusvaheliste hindamisstandarditega (RICS Valuation – Global Standards). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel netotulu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Üüritulu kinnisvarainvesteeringutelt	40 943 162	31 707 096
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud	17 406 687	11 982 262
Tasumata summa kinnisvarainvesteeringute soetamisest	8 632 036	16 314 251
Laenukohustuste tagamiseks panditud kinnisvara-investeeringute raamatupidamislik maksumus (lisa 16)	571 350 000	508 644 295

## ÕIGLASE VÄÄRTUSE MÕÕTMINE

### ÕIGLASE VÄÄRTUSE HIERARHIA

Kõigi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmine on liigitatud 3. taseme õiglaseks väärtuseks, lähtudes kasutatud hindamismeetodi sisenditest.

## HINDAMISTEHNIIKA JA OLULISED JÄLGIMATUD SISENDID

Järgmises tabelis on esitatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud hindamismeetod ja olulised jälgimatud sisendid.

Sektor	Õiglane väärtus (EUR)	Hindamis-meetod	Märkimisväärsed jälgimatud sisendid	Jälgimatute sisendite ja õiglase väärtuse mõõtmise vastastikune seos
<b>Tööstus/Logistika</b>	32 130 000	Diskonteeritud raha-voogude meetod	Keskmine üürihind EUR/m <sup>2</sup> (2025: 5,50 EUR/m <sup>2</sup> ; 2024: 6,11EUR/m <sup>2</sup> ) Oodatav üüritulu kasv (2025: 1,5-5,0%; 2024: 1,5-4,2%) Vakantsusmäär (2025: 0%; 2024: 0,7%) Diskontomäär (2025: 9,8-10,1%; 2024: 9,6-10,1%) Väljumistootlikkus (2025: 7,9-8,0%; 2024: 7,8-8,3%)	Eeldatav õiglane väärtus tõuseks (langeks), kui: <ul style="list-style-type: none"> <li>keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam)</li> <li>oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam)</li> <li>vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem)</li> <li>diskontomäär oleks madalam (kõrgem)</li> <li>väljumistootlikkus oleks madalam (kõrgem)</li> </ul>
<b>Büroo</b>	215 340 000	Diskonteeritud raha-voogude meetod; React büroo-hoone puhul otsese kapitaliseerimise meetod	Keskmine üürihind EUR/m <sup>2</sup> (2025: 15,85 EUR/m <sup>2</sup> ; 2024: 15,68 EUR/m <sup>2</sup> ) Oodatav üüritulu kasv (2025: 0-4,0%; 2024: 0-3,2%) Vakantsusmäär (2025: 2,9%; 2024: 1,0%) Diskontomäär (2025: 8,2-9,4%; 2024: 7,9-9,3%) Väljumistootlikkus (2025: 6,3-7,5%; 2024: 6,3-7,5%)	Eeldatav õiglane väärtus tõuseks (langeks), kui: <ul style="list-style-type: none"> <li>keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam)</li> <li>oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam)</li> <li>vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem)</li> <li>diskontomäär oleks madalam (kõrgem)</li> <li>väljumistootlikkus oleks madalam (kõrgem)</li> </ul>
<b>Kaubandus</b>	323 880 000	Diskonteeritud raha-voogude meetod, maaüksuste puhul võrdlus-meetod	Keskmine üürihind EUR/m <sup>2</sup> (2025: 13,0 EUR/m <sup>2</sup> ; 2024: 13,2 EUR/m <sup>2</sup> ) Oodatav üüritulu kasv (2025: 0-3,2%; 2024: -4,2-12,9%) Vakantsusmäär (2025: 2,1% 2024: 1,9%) Diskontomäär (2025: 7,8-9,6%; 2024: 7,7-10,9%) Väljumistootlikkus (2025: 6-7,8%; 2024: 6-8,3%)	Eeldatav õiglane väärtus tõuseks (langeks), kui: <ul style="list-style-type: none"> <li>keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam)</li> <li>oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam)</li> <li>vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem)</li> <li>diskontomäär oleks madalam (kõrgem)</li> <li>väljumistootlikkus oleks madalam (kõrgem)</li> </ul>

KINNISVARAINVESTEERINGUTE PORTFELLI TUNDLIKKUSE ANALÜÜS SEISUGA 31. DETSEMBER 2025, MIS PÕHINEB VÕIMALIKEL MUUTUSTEL VÄLJUMISTOOTLIKKUSEL JA DISKONTOMÄÄRAS (WACC)

(mEUR)	Väljumistootlikkuse muutus					
		-0,40%	-0,20%	<b>0,00%</b>	0,20%	0,60%
	-0,60%	592,7	585,9	579,5	573,4	567,7
	-0,20%	588,3	581,7	575,4	569,4	563,8
<b>WACC-i muutus</b>	<b>0,00%</b>	584,1	577,5	<b>571,4</b>	565,5	560,0
	0,20%	579,9	573,5	567,4	561,7	556,2
	0,60%	575,8	569,5	563,5	557,9	552,6

## LISA 14. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Lühiajaline osa</b>		
Edasilükatud makse kinnisvara omandamise eest (lisa 13)	8 612 427	10 745 868
Viitvõlad	5 170 253	335 072
Võlad seotud osapooltele (lisa 34)	3 000 000	233 176
Tulemustasu viitvõlg (lisad 15, 34, 36)	2 011 230	-
Võlad tarnijatele	1 936 882	1 403 350
Reserv rendisoodustuste ja viimistluskohustuste katteks (lisa 13)	684 290	1 717 930
Kogunenud laenuintress	229 588	439 881
Rendideposiidid	150 231	341 189
Väljamaksmata dividendid	139 288	139 288
Edasilükkunud tulu	125 984	219 598
<b>Kokku lühiajaline osa</b>	<b>22 060 173</b>	<b>15 575 352</b>

<b>Pikaajaline osa</b>		
Rendideposiidid	3 713 527	3 266 715
Edasilükatud makse kinnisvara omandamise eest (lisa 13)	-	5 568 384
Reserv rendisoodustuste ja viimistluskohustuste katteks (lisa 13)	-	663 472
<b>Kokku pikaajaline osa</b>	<b>3 713 527</b>	<b>9 498 571</b>

Edasilükatud makse kinnisvara omandamise eest on seotud Lakeside'i ja React büroohoonete omandamisega Poolas 2024. aastal ning kajastab vastavatele kinnisvaramüüjatele tasumisele kuuluvat tasumata summat. 2025. aasta detsembris tegi Maggiora Sp. z o.o. React büroohoone edasilükatud ostuhinna eest osalise tagasimakse summas 500 000 eurot, ülejäänud saldo tasuti täies ulatuses 2026. aasta jaanuaris (lisa 36).

Reserv rendisoodustuste ja viimistluskohustuste katteks kajastab Poola ürrnikele tulevikus antavate ürrisoodustuste eest arvestatud summat.

Võlad tarnijatele sisaldavad ka võlgasid seotud osapooltele (lisa 34).

## LISA 15. ERALDISED

(EUR)	2025	2024
Tulemustasu eraldised (lisa 13)	2 457 158	10 800 788
<b>Kokku</b>	<b>2 457 158</b>	<b>10 800 788</b>

(EUR)	2025	2024
<b>Saldo perioodi alguses</b>	<b>10 800 788</b>	<b>10 341 224</b>
Eraldiste suurendamine (lisa 13)	1 499 815	957 343
Eraldiste vähendamine	-7 832 215	-497 780
Ümberklassifitseerimine võlgnevusteks tarnijatele	-2 011 230	-
<b>Saldo perioodi lõpus</b>	<b>2 457 158</b>	<b>10 800 788</b>

2021. aasta 8. jaanuaril sõlmis Kontserni tütarettevõtte Loft Office SIA lepingu seoses Riga Plaza kaubanduskeskuse omandamisega, eesmärgiga korraldada kinnisvara haldamist viisil, mis maksimeeriks ettevõtte tulevikuväärtust. Vastavalt lepingu tingimustele on Loft Office SIA kohustatud maksma 20% suuruse edukustasu Riga Plaza kaubanduskeskuse müügil või viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest,

tingimusel et ületatakse seotud tootluseesmärk. 2026. aasta jaanuaris leppisid pooled kokku, et algselt kokkulepitud tulemustasu struktuuri ei rakendata ning lõplikuks tulemustasuks määrati 2 miljonit eurot. Kuna Kontsern oli lepingu kehtivusaja jooksul moodustanud eraldise summas 9,8 miljonit eurot, kajastati tekkinud vahe, 7,8 miljonit eurot, kasumina kirjel „Muud tulud“. Tasumisele kuuluv

tulemustasu kajastati kirjel „Võlad tarnijatele ja muud võlad“ kui tulemustasu viitvõlg. Seisuga 31. detsember 2024 hinnati moodustatud eraldi asjakohaseks, kuna juhtkonna hinnangul oli see nimetatud kuupäeva seisuga määratud parima olemasoleva teadmise põhjal ning kajastas asjakohaselt lepingujärgset õigust tasule (lisad 14, 34, 36).

2024. aasta 12. detsembril sõlmis Summus Capital OÜ lepingu seoses Lakeside büroohoone omandamisega, eesmärgiga korraldada kinnisvara haldamist viisil, mis maksimeeriks ettevõtte tulevikuväärtust. Vastavalt lepingu tingimustele on Summus Capital OÜ kohustatud maksma 15% suuruse edukustasu Lakeside büroohoone müügil või viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest, tingimusel, et ületatakse seatud tootluseesmärk. Kontserni juhtkond hindas võimalikku tulevast kohustust, koostades prognoosi Lakeside büroohoone kohta. Prognoosides on arvestatud üüride iga-aastase indekseerimisega 3% ulatuses ning väljumistootlusega 7,3%. Prognoositavad rahavood diskonteeriti 31. detsembri 2025 seisuga, kasutades 15% suurust diskontomäära. Selle hindamise põhjal kujunes hinnanguliseks tulemustasuks 1 065 449 eurot seisuga 31. detsember 2025.

2024. aasta 17. detsembril sõlmis Summus Capital OÜ lepingu seoses React büroohoone omandamisega, eesmärgiga korraldada kinnisvara haldamist viisil, mis maksimeeriks ettevõtte tulevikuväärtust. Vastavalt lepingu tingimustele on Summus Capital OÜ kohustatud maksma 15% suuruse edukustasu React büroohoone müügil või viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest, tingimusel, et ületatakse

seatud tootluseesmärk. Kontserni juhtkond hindas võimalikku tulevast kohustust, koostades prognoosi React büroohoone kohta. Prognoosides on arvestatud üüride iga-aastase indekseerimisega 3% ulatuses ning väljumistootlusega 8,2%. Prognoositavad rahavood diskonteeriti 31. detsembri 2025 seisuga, kasutades 15% suurust diskontomäära. Selle hindamise põhjal kujunes hinnanguliseks tulemustasuks 293 006 eurot seisuga 31. detsember 2025.

29. oktoobril 2025 sõlmis Summus Capital OÜ lepingu Libero kaubanduskeskuse omandamisega seoses eesmärgiga korraldada kinnisvara haldamine viisil, mis suurendaks ettevõtte tulevast väärtust. Vastavalt lepingu tingimustele on Summus Capital OÜ kohustatud tasuma 15% tulemustasu Libero kaubanduskeskuse võõrandamisel või viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest, tingimusel, et ületatakse seatud tootluseesmärk. Kontserni juhtkond hindas võimalikku tulevast kohustust, koostades prognoosi Libero kaubanduskeskuse kohta. Prognoosides on arvestatud üüride iga-aastase indekseerimisega 3% ulatuses ning väljumistootlusega (exit yield) 8,1%. Prognoositavad rahavood diskonteeriti 31. detsembri 2025 seisuga, kasutades 15% suurust diskontomäära. Selle hindamise põhjal kujunes hinnanguliseks tulemustasuks 1 098 704 eurot seisuga 31. detsember 2025.

Eraldised on kajastatud kasumiaruande ridadel „Muud tulud“ (lisa 26). Eraldise vähenemine on kajastatud kasumiaruande real „Muud kulud“ (lisa 27).

## LISA 16. INTRESSIKANDVAD LAENUD JA VÕLAKOHUSTISED

(EUR)	Laenujääk 31.12.2025	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenuid (intressimäär: EURIBOR+2,2%-9,5%, tähtaeg: 2026-2030)	320 688 107	13 941 308	306 746 799	-
Edasilükatud laenutasud	-782 633	-180 759	-601 874	-
Võlakirjad (nominaalväärtus 15 miljonit eurot, fikseeritud kupong 9,5%, tähtaeg 2027; nominaalväärtus 30 miljonit eurot, fikseeritud kupong 8%, tähtaeg 2029)	44 017 198	-	44 017 198	-
<b>Kokku</b>	<b>363 922 672</b>	<b>13 760 549</b>	<b>350 162 123</b>	<b>-</b>
Lühiajalised kokku	13 760 549			
Pikaajalised kokku	350 162 123			

(EUR)	Laenujääk 31.12.2024	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenuid (intressimäär: EURIBOR+2,2%-WIBOR+2,5%, tähtaeg: 2025-2030)	296 202 004	25 354 466	270 847 538	-
Edasilükatud laenutasud	-38 400	-38 400	-	-
Võlakirjad (nominaalväärtus 15 miljonit eurot, fikseeritud kupong: 8%, tähtaeg: 2027)	14 654 822	-	14 654 822	-
<b>Kokku</b>	<b>310 818 426</b>	<b>25 316 066</b>	<b>285 502 360</b>	<b>-</b>
Lühiajalised kokku	25 316 066			
Pikaajalised kokku	285 502 360			

Kinnisvarainvesteeringud bilansilise väärtusega 571 350 000 eurot (2024: 508 644 295 eurot) on panditud tagatisena pangalaenude katteks. Kinnisvaratagatis tagab pangalane bilansilise väärtusega 320 688 107 eurot. Kontsern on andnud teatud tagatisi seoses tütarettevõtete laenudega ja teatud laenud on tagatud tütarettevõtjate aktsiate/osade pandiga.

Pangalaenulepingud sisaldavad eritingimusi, mis nõuavad, et vastava Kontserni ettevõtte finantssuhtarvud vastaksid kindlaks määratud piirväärtustele. Eritingimuste mittevastavuse korral on pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. Seisuga 31. detsember 2025 olid Kontsernil kõnealustest laenulepingutest tulenevad DSCR (DSCR > 1,1-1,3) ja LTV (LTV < 60-75%) eritingimused täidetud ning juhtkonna hinnangul täidetakse neid ka 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva.

2025. aasta mais, seoses Punane 56 kinnistu võõrandamisega, tasuti täielikult kinnistuga seotud 2,5 miljoni euro suurune pangalaenu jääk (lisa 13).

2025. aasta kolmandas kvartalis refinantseeriti Depo DIY kinnistu ja Damme kaubanduskeskuse pangalaenu, mille tulemusena pikendati tagasimaksegraafikuid ning paranesid laenuitingimuste marginaalid. Lisaks suurendati Depo DIY kinnistu laenusummat 1,3 miljoni euro võrra ning laenu tähtaega pikendati kuni 13. augustini 2030.

2025. aasta oktoobris võõrandati Grupi tütarettevõtet Voluntas Invest OÜ, millele kuulub Auriga kaubanduskeskus Eestis, ning RCH Management SIA, millele kuulub Damme kaubanduskeskus Lätis. Tehingute tulemusena vähenes Grupi kinnisvarainvesteeringute portfell 52,8 miljoni euro võrra ning pangalaenude maht vähenes 28,2 miljoni euro võrra (lisa 29).

Poolas asuva Libero kaubanduskeskuse soetus finantseeriti osaliselt pikaajalise investeerimislaenuga pankadest, summas 74,1 miljonit eurot, mille lõpptähtaeg on oktoober 2030 (lisa 13).

2025. aasta juunis viis Summus Capital OÜ läbi oma esimese avaliku võlakirjaemissiooni, emiteerides tagatiseta võlakirju institutsionaalsetele ja jaeinvestoritele kogusummas 30 miljonit eurot. 1. juulil noteeriti võlakirjad Nasdaq Tallinna Balti võlakirjade nimekirjas. Uus emissioon järgnes 2024. aastal emiteeritud 15 miljoni euro suurusele tagatiseta võlakirjaemissioonile. Võlakirjade emiteerimisega seotud kulud on maha arvatud võlakirjade nominaalväärtusest ning need arvestatakse kuluks võlakirjade tähtaja jooksu. Võlakirjade tingimused näevad ette, et Kontserni konsolideeritud võlateeninduse kattekordaja (DSCR), arvestatuna viimase kaheteistkümne kuu põhjal, peab olema vähemalt 1,2 ning konsolideeritud omakapital peab moodustama vähemalt 30% koguvaradest. Mõlemad eritingimused olid täidetud. 2025. aastal emiteeritud võlakirjade fikseeritud kupongimäär on 8,0% ning nende lunastustähtaeg on 30.06.2029, samas kui varasema emissiooni fikseeritud kupongimäär on 9,5% ning lunastustähtaeg 11.06.2027.

## LISA 17. RENDILEPINGUD

### KONTSERN KUI RENTNIK

Kasutusõiguse varana on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud hoonestusõigus tähtajaga 2056. aastani aadressil Viru tn 15 ja Viru tn 13, Tallinn. Selle õiguse tähtaeg kehtib kuni 2056. aastani.

Aruandeperioodi koondkasumiaruandes on seoses selle hoonestusõiguse lepinguga kajastatud alljärgnevad summad:

- Kasutusõiguse vara amortisatsioonikulu: 63 002 eurot (2024: 63 002 eurot)

- Intressikulu rendikohustistelt: 78 743 eurot (2024: 80 088 eurot)
- Perioodi jooksul tehtud rendimaksud: 230 082 eurot (2024: 230 082 eurot)

### KONTSERN KUI RENDILEANDJA

Kontsern annab rendile ärikinnisvara. Need rendid on klassifitseerinud kui kasutusrendid, sest need lepingud ei anna rentnikule üle kõiki alusvara omamisega seotud riske ning hüvesid.

#### KASUTUSRENDI TULU LIIKIDE LÕIKES

(EUR)	2025	2024
Renditulu (lisa 21)	40 943 162	31 707 096
<b>Kokku</b>	<b>40 943 162</b>	<b>31 707 096</b>

#### TULEVASED DISKONTEERIMATA RENDITULUD, MIS PÕHINEVAD PERIOODI LÕPU SEISUGA KEHTIVATEL LEPINGUTEL

(EUR)	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ja hiljem
Renditulu	41 953 850	38 102 107	34 329 205	29 251 282	22 807 262	64 341 390

## LISA 18. TULUMAKS JA MAKSUVÕLAD

(EUR)	2025	2024
<b>Tulumaksu komponendid</b>		
Tulumaks aruandeperioodi kuludelt	444 089	187 197
Edasilükatud tulumaksukulu (tulu)	2 254 512	286 857
<b>Kokku aruandeperioodi tulumaks</b>	<b>2 698 601</b>	<b>474 054</b>

(EUR)	2025	2024
<b>Edasilükkunud tulumaksuvarad</b>		
Maksukahjumid	4 338 595	6 362 229
Firmaväärtuse amortisatsioon	139 221	142 238
<b>Edasilükkunud tulumaksuvarad enne väärtuse muutust</b>	<b>4 477 816</b>	<b>6 504 467</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksuvarad kokku</b>	<b>4 477 816</b>	<b>6 504 467</b>

<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus</b>		
Investeeringute õiglase väärtuse muutus	-7 869 772	-7 085 347
Investeeringute amortisatsioon	-10 027 204	-10 582 089
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus enne väärtuse muutust</b>	<b>-17 896 976</b>	<b>-17 667 436</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus kokku</b>	<b>-17 896 976</b>	<b>-17 667 436</b>
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus (neto) kokku</b>	<b>-13 419 160</b>	<b>-11 162 969</b>

Edasilükkunud tulumaksukohustus tuleneb peamiselt Leedu tütarettevõtetes kajastatud ajutisest erinevusest. Eesti ja Läti tütarettevõtetes edasilükkunud tulumaksu ei kajastata, kuna ettevõtte tulumaks tuleb tasuda alles kasumi jaotamisel. Poola tütarettevõtetes ei kajastata edasilükkunud tulumaksu,

kuna finantsarvestuses kajastatavate varade ja kohustuste bilansiliste väärtuste ja nende maksustamisväärtuse vahel ei ole ajutisi erinevusi. Finantsaruandluses rakendatavad amortisatsioonimäärad vastavad üldiselt maksustamise eesmärgil rakendatavatele määradele.

## LISA 19. TULETISINSTRUMENDID

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Finantsvarad tuletisinstrumentidest (lisa 10)	143 082	782 072
<b>Kokku</b>	<b>143 082</b>	<b>782 072</b>

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Kohustised tuletisinstrumentidest	1 424 545	2 105 485
<b>Kokku</b>	<b>1 424 545</b>	<b>2 105 485</b>

Tuletisinstrument	Hindamistehnikad	Õiglase väärtuse hierarhia tase
Intressimäär swap	Intressimäär swap-lepingute õiglase väärtus on leitud oodatavate tuleviku rahavoogude nüüdisväärtusena turul vaadeldavatel intressikõveratel.	2
Intressimäär lepingud (CAP)	Intressimäär ülempiiri lepingute (CAP) õiglase väärtus on leitud oodatavate tuleviku rahavoogude nüüdisväärtusena turul vaadeldavatel intressikõveratel.	2

## LISA 20. OSAKAPITAL

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Osakapital nominaalväärtuses	1 200 000	1 200 000
Osade arv	1	1

31.12.2025 seisuga on osaühingu ainuosanikuks Boris Skvortsov. Osaühingu põhikirja kohaselt on osakapitali miinimumsuuruseks 1 200 000 eurot ja maksimumsuuruseks 4 800 000 eurot. Summus Capital OÜ osad on registreeritud Nasdaq väärtpaberite keskregistris.

## VABATAHTLIK RESERVKAPITAL

2021. aastal moodustati vabatahtlik reservkapital summas 78 913 462 eurot. Sissemakse vabatahtliku reservkapitali tehti mitterahalises vormis, vabatahtlik reservkapital koosneb omaniku loovutatud laenudest. Vabatahtliku reservkapitali võib kasutada järgmistel eesmärkidel:

- äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks;
- osaühingu kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali ning ülekursi arvelt; ning
- fondiemissiooni korral osakapitali suurendamiseks.

Vabatahtliku reservkapitali võib tagastada osanikele tingimusel, et äriseadustikus nõutav osaühingu minimaalne lubatav netovara on väljamakse järgselt jätkuvalt tagatud. 2025. aastal tegi Grupp väljamakse vabatahtlikust reservkapitalist summas 3 miljonit eurot, mille tulemusel reservkapitali jääk moodustas 75 913 462 eurot (lisa 34).

## ALLUTATUD LAEN

Aruandeperioodi lõpu seisuga kajastati omanike ja muude seotud osapoolte laenu summas 11 055 660 eurot (2024: 14 617 295 eurot) allutatud laenudena (lisa 34). Allutatud laenu klassifitseeritakse omakapitaliinstrumentidena, kuna neil puudub lepinguline tagasimaksmise kohustus ning seetõttu on need majanduslikult sisult lähedasemad omakapitalile kui finantskohustistele.

## LISA 21. MÜÜGITULU

(EUR)	2025	2024
<b>Jaotus liigiti</b>		
Renditulu	40 943 162	31 707 096
Reklaamitulu	511 502	538 852
Tulu kommunaal- ja kinnisvarahalduskulude edastamisest	14 026 335	9 032 274
<b>Kokku</b>	<b>55 480 999</b>	<b>41 278 222</b>

<b>Jaotus riigiti</b>		
Läti	18 629 021	18 924 282
Leedu	15 266 503	14 286 533
Eesti	7 012 715	7 642 902
Poola	14 572 760	424 505
<b>Kokku</b>	<b>55 480 999</b>	<b>41 278 222</b>

<b>Jätkuvate ja võõrandatud varade tulud</b>		
Tulu jätkuvatest tegevustest (aktiivne portfelli)	48 421 183	41 278 222
Võõrandatud portfelli tulu	7 059 816	-
<b>Kokku</b>	<b>55 480 999</b>	<b>41 278 222</b>

### KLIENDILEPINGUTE SALDOD LEPINGULISED VARAD JA KOHUSTISED KLIENTIDEGA.

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	4 062 285	2 564 070
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed (lisa 14)	-3 863 758	-3 607 904
<b>Netopositsioon</b>	<b>198 527</b>	<b>-1 043 834</b>

## LISA 22. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED

(EUR)	2025	2024
<b>Jaotus liigiti</b>		
Kommunaalkulud	-6 253 077	-4 465 873
Kinnisvarahaldus (tehingud seotud osapooltega lisas 34)	-2 775 977	-2 015 172
Kinnisvarahooldus (tehingud seotud osapooltega lisas 34)	-2 492 406	-1 890 998
Koristus	-1 743 545	-1 344 574
Turundus ja reklaam (tehingud seotud osapooltega lisas 34)	-1 101 773	-952 257
Kinnisvaramaks	-1 506 426	-614 138
Turvalisus	-1 094 058	-493 484
Kindlustus	-156 758	-60 220
Muu	-282 667	-145 546
<b>Kokku</b>	<b>-17 406 687</b>	<b>-11 982 262</b>

<b>Jaotus riigiti</b>		
Läti	-6 378 180	-6 496 506
Leedu	-3 947 544	-3 126 971
Eesti	-2 049 297	-2 357 200
Poola	-5 031 666	-1 585
<b>Kokku</b>	<b>-17 406 687</b>	<b>-11 982 262</b>

<b>Jätkuvate ja võõrandatud varade kulud</b>		
Jätkuvate tegevuste kulud (aktiivne portfelli)	-15 189 998	-11 982 262
Võõrandatud portfelli kulud	-2 216 689	-
<b>Kokku</b>	<b>-17 406 687</b>	<b>-11 982 262</b>

## LISA 23. NETOTULU KINNISVARAINVESTEERINGU ÕIGLASE VÄÄRTUSE MUUTUSEST

(EUR)	2025	2024
<b>Jaotus liigiti</b>		
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse kasumid	15 657 303	8 685 286
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse kahjumid	-3 976 021	-4 323 580
<b>Kokku</b>	<b>11 681 282</b>	<b>4 361 706</b>

<b>Jaotus riigiti</b>		
Läti	2 295 951	5 523 074
Leedu	-430 000	-1 280 000
Eesti	711 665	118 632
Poola	9 103 666	-
<b>Kokku</b>	<b>11 681 282</b>	<b>4 361 706</b>

(EUR)	2025	2024
<b>Tulu jätkuvatest ja võõrandatud varadest</b>		
Tulu jätkuvatest tegevustest (aktiivne portfelli)	11 521 282	4 361 706
Tulu võõrandatud portfelist	160 000	-
<b>Kokku</b>	<b>11 681 282</b>	<b>4 361 706</b>

## LISA 24. TÖÖJÕUKULUD

(EUR)	2025	2024
<b>Jaotus liigiti</b>		
Töötasu (tehingud seotud osapooltega lisa 34)	-135 906	-106 774
Sotsiaalkindlustusmaksed (tehingud seotud osapooltega lisa 34)	-44 962	-36 795
<b>Kokku</b>	<b>-180 868</b>	<b>-143 569</b>

<b>Jaotus riigiti</b>		
Läti	-25 269	-42 240
Leedu	-8 331	-8 274
Eesti	-147 266	-93 055
<b>Kokku</b>	<b>-180 866</b>	<b>-143 569</b>

<b>Kulud jätkuvatest ja võõrandatud varadest</b>		
Kulud jätkuvatest tegevustest (aktiivne portfelli)	-180 866	-143 569
Kulud võõrandatud portfelist	-	-
<b>Kokku</b>	<b>-180 866</b>	<b>-143 569</b>

	2025	2024
Keskmine täistööajaga töötajate arv	7	7

## LISA 25. KULUM JA AMORTISATSIOON

(EUR)	2025	2024
<b>Jaotus liigiti</b>		
Kasutusõiguse varade kulum (lisa 11)	-63 002	-63 003
Muude põhivarade kulum (lisa 11)	-3 474	-11 311
Immateriaalse põhivara amortisatsioon (lisa 11)	-1 740	-1 739
<b>Kokku</b>	<b>-68 216</b>	<b>-76 053</b>

<b>Jaotus riigiti</b>		
Leedu	-2 463	-12 450
Eesti	-65 753	-63 603
<b>Kokku</b>	<b>-68 216</b>	<b>-76 053</b>

(EUR)	2025	2024
<b>Kulud jätkuvatest ja võõrandatud varadest</b>		
Kulud jätkuvatest tegevustest (aktiivne portfelli)	-65 466	-76 053
Kulud võõrandatud portfelist	-2 750	-
<b>Kokku</b>	<b>-68 216</b>	<b>-76 053</b>

## LISA 26. MUUD TULUD

(EUR)	2025	2024
<b>Jaotus liigiti</b>		
Tulemustasu eraldise vähendamine (lisa 15, tehingud seotud osapooltega lisa 34)	7 842 758	497 780
Kinnisvara müügist saadud puhaskasumid	450 000	-
Muu	10 543	53 084
<b>Kokku</b>	<b>8 292 758</b>	<b>550 864</b>

<b>Jaotus riigiti</b>		
Läti	7 832 215	539 784
Eesti	460 543	11 080
<b>Kokku</b>	<b>8 292 758</b>	<b>550 864</b>

<b>Tulu jätkuvatest ja võõrandatud varadest</b>		
Tulu jätkuvatest tegevustest (aktiivne portfelli)	7 842 758	550 864
Tulu võõrandatud portfelist	450 000	-
<b>Kokku</b>	<b>8 292 758</b>	<b>550 864</b>

2026. aasta jaanuaris leppisid Loft Office SIA tulemustasu lepingu pooled kokku lõplikuks tulemustasuks 2 miljonit eurot. Kuna kontsern oli lepingu kehtivusaja jooksul kajastanud eraldise summas 9,8 miljonit eurot, kajastati tekkinud vahe summas 7,8 miljonit eurot kasumina kirjel tulemustasu eraldise vähendamine (lisa 15).

2025. aasta mais viis Summus Capital OÜ tütarettevõtte Principle Capital OÜ lõpule kinnistu Punane 56 müügi Tallinnas. Tehingust teeniti kasum summas 450 000 eurot, mis kajastati kirjel kinnisvara müügist saadud puhaskasumid (lisa 13).

## LISA 27. MUUD KULUD

(EUR)	2025	2024
<b>Jaotus liigiti</b>		
Eraldis investeringu juhtimise edukustasu eest (lisa 15, tehingud seotud osapooltega lisa 34)	-1 510 358	-957 343
Professionaalsed teenused (tehingud seotud osapooltega lisa 34)	-917 096	-788 724
Kontorikulud (tehingud seotud osapooltega lisa 34)	-189 519	-53 823
Juhtimisteenuste tasud (tehingud seotud osapooltega lisa 34)	-165 600	-183 040
Sponsorlus	-91 900	-72 000
Pangatasud	-85 844	-111 601
Ostjatelt laekumata arvete väärtuse langus (lisa 9)	-18 301	-41 940
Muu (tehingud seotud osapooltega lisa 34)	-465 647	-446 482
<b>Kokku</b>	<b>-3 444 265</b>	<b>-2 654 953</b>

(EUR)	2025	2024
<b>Jaotus riigiti</b>		
Läti	-343 690	-560 638
Leedu	-280 655	-121 612
Eesti	-2 575 574	-1 909 554
Poola	-244 346	-63 149
<b>Kokku</b>	<b>-3 444 265</b>	<b>-2 654 953</b>

<b>Kulud jätkuvatest ja võõrandatud varadest</b>		
Kulud jätkuvatest tegevustest (aktiivne portfelli)	-3 144 331	-2 654 953
Kulud võõrandatud portfelist	-299 934	-
<b>Kokku</b>	<b>-3 444 265</b>	<b>-2 654 953</b>

2025. aastal kajastati professionaalsete teenuste all auditikulud summas 197 190 eurot (2024 182 158 eurot)

## LISA 28. ARUANDLUS SEGMENTIDE LÕIKES

Juhtimise eesmärgil on kontsern jaotatud kolmeks ärisegmentiks, lähtudes kinnisvarainvesteeringu liigist. Juhtkond jälgib iga segmenti tegevustulemusi eraldi, et toetada ressursside jaotamise otsuseid ning hinnata segmentide tulemuslikkust. Segmentide tulemuslikkust hinnatakse müügitulu ning ärikasumi/-kahjumi alusel.

Allpool on esitatud teave iga aruandekohustusliku segmenti kohta. Peamise tulemusnäitajana kasutatakse ärikasumit, kuna juhtkond peab seda kõige asjakohasemaks näitajaks segmenti tulemuslikkuse hindamisel võrreldes teiste samades tegevusvaldkondades tegutsevate ettevõtjatega.

### JAOTUS ÄRISEGMENTIDE LÕIKES

2025 (EUR)	Büroo	Kaubandus	Tööstus ja logistika	Muu (jaotamata)	Kokku
Müügitulu	21 544 655	30 811 504	3 124 840	-	<b>55 480 999</b>
Müügikulu	-6 638 092	-10 354 310	-414 285	-	<b>-17 406 687</b>
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenev puhaskasum	-1 297 262	14 109 643	-1 131 099	-	<b>11 681 282</b>
Tööjõukulud	-4 145	-27 313	-2 044	-147 364	<b>-180 866</b>
Kulum ja väärtuse langus	-721	-64 745	-2 750	-	<b>-68 216</b>
Muud tulud	-	-	450 000	7 842 758	<b>8 292 758</b>
Muud kulud	-509 125	-355 734	-212 847	-2 366 559	<b>-3 444 265</b>
<b>Ärikasum</b>	<b>13 095 310</b>	<b>34 119 045</b>	<b>1 811 815</b>	<b>5 328 835</b>	<b>54 355 005</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>220 696 735</b>	<b>356 994 846</b>	<b>34 493 240</b>	<b>9 926 459</b>	<b>622 111 280</b>
<i>Sellest kinnisvara-investeeringud</i>	<i>215 340 000</i>	<i>323 880 000</i>	<i>32 130 000</i>	<i>-</i>	<i>571 350 000</i>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>136 877 252</b>	<b>189 898 695</b>	<b>21 970 349</b>	<b>61 323 488</b>	<b>410 069 784</b>

2024 (EUR)	Büroo	Kaubandus	Tööstus ja logistika	Muu (jaotamata)	Kokku
Müügitulu	8 983 703	28 906 259	3 388 260	0	<b>41 278 222</b>
Müüdnud toodangu kulu	-1 349 925	-10 168 327	-464 010	0	<b>-11 982 262</b>
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenev puhaskasum	-30 000	5 047 165	-655 459	0	<b>4 361 706</b>
Tööjõukulud	-4 088	-44 284	-2 044	-93 153	<b>-143 569</b>

2024 (EUR)	Büroo	Kaubandus	Tööstus ja logistika	Muu (jaotamata)	Kokku
Kulum ja väärtuse langus	-1 150	-74 303	-600	0	-76 053
Muud tulud	4 579	48 504	0	497 781	550 864
Muud kulud	-181 343	-672 293	-43 780	-1 757 537	-2 654 953
<b>Ärikasum</b>	<b>7 421 776</b>	<b>23 042 721</b>	<b>2 222 367</b>	<b>-1 352 909</b>	<b>31 333 955</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>245 084 092</b>	<b>266 992 022</b>	<b>37 960 984</b>	<b>889 600</b>	<b>550 926 698</b>
<i>Sellest kinnisvara-investeeringud</i>	<i>215 164 213</i>	<i>256 483 000</i>	<i>36 997 082</i>	-	<i>508 644 295</i>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>164 134 956</b>	<b>147 228 484</b>	<b>24 930 406</b>	<b>26 657 701</b>	<b>362 951 547</b>

## GEOGRAAFILINE JAOTUS

2025 (EUR)	Eesti	Leedu	Läti	Poola	Kokku
Müügitulu	7 012 715	15 266 503	18 629 021	14 572 760	55 480 999
Müüdnud toodangu kulu	-2 049 297	-3 947 544	-6 378 180	-5 031 666	-17 406 687
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenev puhaskasum	711 665	-430 000	2 295 951	9 103 666	11 681 282
Tööjõukulud	-147 268	-8 331	-25 267	0	-180 866
Kulum ja väärtuse langus	-65 753	-2 463	0	0	-68 216
Muud tulud	460 543	0	7 832 215	0	8 292 758
Muud kulud	-2 575 574	-280 655	-343 690	-244 346	-3 444 265
<b>Ärikasum</b>	<b>3 347 031</b>	<b>10 597 510</b>	<b>22 010 050</b>	<b>18 400 414</b>	<b>54 355 005</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>57 263 040</b>	<b>174 304 726</b>	<b>144 692 098</b>	<b>245 851 416</b>	<b>622 111 280</b>
<i>Sellest kinnisvara-investeeringud</i>	<i>215 340 000</i>	<i>323 880 000</i>	<i>32 130 000</i>	-	<i>571 350 000</i>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>89 120 711</b>	<b>107 258 631</b>	<b>71 172 645</b>	<b>142 517 797</b>	<b>410 069 784</b>

2024 (EUR)	Eesti	Leedu	Läti	Poola	Kokku
Müügitulu	7 642 901	14 286 533	18 924 282	424 506	41 278 222
Müüdnud toodangu kulu	-2 357 200	-3 126 971	-6 496 506	-1 585	-11 982 262
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenev puhaskasum	118 632	-1 280 000	5 523 074	0	4 361 706
Tööjõukulud	-93 058	-8 274	-42 237	0	-143 569
Kulum ja väärtuse langus	-63 603	-12 450	0	0	-76 053
Muud tulud	11 079	0	539 785	0	550 864
Muud kulud	-1 909 554	-121 612	-560 639	-63 148	-2 654 953
<b>Ärikasum</b>	<b>3 349 197</b>	<b>9 737 226</b>	<b>17 887 759</b>	<b>359 773</b>	<b>31 333 955</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>75 656 239</b>	<b>174 591 615</b>	<b>172 649 797</b>	<b>128 029 047</b>	<b>550 926 698</b>
<i>Sellest kinnisvara-investeeringud</i>	<i>71 107 082</i>	<i>169 130 000</i>	<i>166 833 000</i>	<i>101 574 213</i>	<i>508 644 295</i>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>64 136 405</b>	<b>109 441 506</b>	<b>95 277 954</b>	<b>94 095 682</b>	<b>362 951 547</b>

## Segmentide määratlused:

- Büroosegment hõlmab kinnisvarainvesteeringuid: Veerenni 1 meditsiinikeskus (Eesti), Veerenni 2 meditsiinikeskus (Eesti), Parktown East Hill büroohoone (Leedu), Parktown West Hill büroohoone (Leedu), Lakeside büroohoone (Poola) ja React büroohoone (Poola).
- Kaubandussegment hõlmab kinnisvarainvesteeringuid: De La Gardie kaubanduskeskus (Eesti), Riga Plaza kaubanduskeskus (Läti), Depo Imanta DIY kinnistu (Läti), Nordika kaubanduskeskus (Leedu) ja Libero kaubanduskeskus (Poola).
- Tööstus- ja logistikasegment hõlmab kinnisvara-investeeringuid: kahest tööstus-/laokinnistust koosnev portfelli (Eesti) ning BOD Groupi tööstushoone (Leedu).
- Muu (jaotamata) segment sisaldab valdusettevõtja tasandil teenitud tulusid ja kantud kulusid, mida ei ole võimalik usaldusväärselt konkreetsele segmendile jaotada.

## LISA 29. KASUM/KAHJUM TÜTARETTEVÖTTE VÕÕRANDAMISEST

16. oktoobril 2025 viis Summus Capital OÜ lõpule oma tütaretevõtte Voluntas Invest OÜ, millele kuulus Auriga kaubanduskeskus Eestis, võõrandamise. Samaaegselt müüs Summus Capitali Läti tütaretevõtte Vikingi 2 ettevõtte RCH Management SIA, millele kuulus Damme kaubanduskeskus Lätis. Võõrandamised olid osa Kontserni strateegilisest otsusest optimeerida ja tugevdada oma investeerimisportfelli. Kontroll mõlema ettevõtja üle lõppes 16. oktoobril 2025 ning Kontsern lõpetas nende tütaretevõtetega seotud varade, kohustiste ja mittekontrollitava osaluse kajastamise. Tehingutest saadud tulu kajastati õiglasel väärtusel ning konsolideeritud

kasumiaruandes kajastati kahjum tütaretevõtte võõrandamisest summas 2,3 miljonit eurot real Kasum/kahjum tütaretevõtte võõrandamisest.

Kajastatud kahjumist 3,2 miljonit eurot tulenes tehingutest seotud osapooltega (lisa 34).

Tehingute tulemusel vähenes kontserni kinnisvara-investeeringute portfelli 52,8 miljoni euro võrra, pangalaenude jääk vähenes 28,2 miljoni euro võrra, kontserni antud laenu ettevõtjatele Voluntas Invest OÜ ja RCH Management SIA maksti täielikult tagasi ning kontsern kajastas kahjumi summas 2,3 miljonit eurot (lisa 13, 16).

## LISA 30. INTRESSITULUD

(EUR)	2025	2024
Intressitulu pangahoiustelt	458 657	577 012
Intressitulu seotud osapoole nõudelt (lisa 34)	25 291	51 732
<b>Kokku</b>	<b>483 948</b>	<b>628 744</b>

## LISA 31. INTRESSIKULUD

(EUR)	2025	2024
Intressikulud pangalaenuidelt	-15 296 706	-12 635 202
Intressikulud võlakirjadelt	-2 658 333	-1 096 027
Muu intressitulu mitte-pankadelt	-447 975	-34 265
Muu	-970 165	-180 450
<b>Kokku</b>	<b>-19 373 179</b>	<b>-13 945 944</b>

## LISA 32. MUUD FINANTSTULUD

(EUR)	2025	2024
Valuutakursi ümberhindluse kasum	714 509	-
Viivisetulu	191 901	-
Finantsinvesteeringu ümberhindluse kasum	168 142	-
Tuletisinstrumentide ümberhindluse kasum (lisa 19)	159 700	-
<b>Kokku</b>	<b>1 234 252</b>	<b>-</b>

## LISA 33. MUUD FINANTSKULUD

(EUR)	2025	2024
Valuutakursi ümberhindluse kahjum	-	-401 732
Tuletisinstrumentide ümberhindluse kahjum (lisa 19)	-	-3 354 575
Laenu ennetähtaegse tagastamise tasud	-	-871 753
<b>Kokku</b>	<b>-</b>	<b>-4 628 060</b>

## LISA 34. TEHINGUD SEOTUD OSAPPOOLTEGA

Kontserni üle lõplikku valitsevat mõju omav osapool on avalikustatud lisas 20.

Tehingud seotud osapooltega hõlmavad tehinguid tegev- ja kõrgema juhtkonna, olulist osalust omavate osanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevate ettevõtetega.

2025

(EUR)	Algbilanss	Suurenemine	Vähennemine	Lõppbilanss
Tehingud ühise kontrolli all olevate ettevõtetega				
Intressikandvad nõuded (lisa 9)	252 908	-	-	252 908
Nõuetelt kogunenud intress (lisa 9)	6 323	25 291	-	31 614
Võlad tarnijatele (lisa 14)	-217 444	-4 421 444	4 324 481	-314 407

(EUR)	Algbilanss	Saadud	Tagastatud	Arvestuslik intress	Makstud intress	Lõppbilanss
Tehingud ühise kontrolli all olevate ettevõtetega						
Allutatud laen, intress 7%, tähtajatu (lisa 20)	-14 617 295	-	3 564 977	-891 411	888 069	-11 055 660

(EUR)	Algbilanss	Eraldise suurenemine	Eraldise vähenemine	Ümberklassifitseerimine kohustisteks	Lõppbilanss
Tehingud ühise kontrolli all olevate ettevõtetega					
Eraldised ja viitvõlad (lisa 14, 15)	-9 834 934	-4 217 815	8 877 591	-2 011 230	-7 186 388

(EUR)	Algbilanss	Välja kuulutatud dividendid	Makstud dividendid	Lõppbilanss
Tehingud omanikuga				
Väljamaksmata dividendid (lisa 14)	-138 650	-200 000	200 000	-138 650

(EUR)	Algbilanss	Kohustise suurenemine	Kohustise vähenemine	Lõppbilanss
Tehingud omanikuga				
Vabatahtliku reservi vähendamise kohustis (lisa 20)	-	-3 000 000	-	-3 000 000

2024

(EUR)	Algbilanss	Suurenemine	Vähennemine	Lõppbilanss
Tehingud ühise kontrolli all olevate ettevõtetega				
Intressikandvad nõuded (lisa 9)	1 252 908	-	-1 000 000	252 908
Nõuetelt arvestatud intress (lisa 9)	-	6 323	-	6 323
Võlad tarnijatele (lisa 14)	-123 625	-1 858 853	1 765 034	-217 444

(EUR)	Algbilanss	Saadud	Tagastatud	Arvestuslik intress	Makstud intress	Lõppbilanss
Tehingud ühise kontrolli all olevate ettevõtetega						
Allutatud laen, intress 7%, tähtajatu (lisa 20)	-17 366 923	-4 190	2 331 111	-1 088 251	1 510 958	-14 617 295

(EUR)	Algbilanss	Eraldise suurenemine	Eraldise vähenemine	Lõppbilanss
Tehingud ühise kontrolli all olevate ettevõtetega				
Eraldised ja viitvõlad (lisa 14, 15)	-10 341 224	-957 344	1 463 634	-9 834 934

(EUR)	Algbilanss	Välja kuulutatud dividendid	Makstud dividendid	Lõppbilanss
Tehingud omanikuga				
Väljamaksmata dividendid (lisa 20)	-138 650	-	-	-138 650

## TULUD JA KULUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

(EUR)	2025	2024
<b>Kaubad, toore, materjal ja teenused (lisa 22)</b>		
Kinnisvarahaldus	-1 464 669	-1 036 991
Kinnisvarahooldus	-37 358	-41 256
Turundus ja reklaam	-1 167	-1 688
<b>Kokku</b>	<b>-1 503 194</b>	<b>-1 079 935</b>

<b>Tööjõukulu (lisa 24)</b>		
Juhatuse liikmed	-21 264	-4 920
Nõukogu liikmed	-30 769	-27 564
Omanik	-10 632	-2 460
<b>Kokku</b>	<b>-62 665</b>	<b>-34 944</b>

<b>Muud tulud (lisa 26)</b>		
Tulemustasu eraldise vähendamine	6 866 361	-
<b>Kokku</b>	<b>6 866 361</b>	<b>-</b>

<b>Muud kulud (lisa 27)</b>		
Eraldis investeringu juhtimise edukustasu eest	-1 499 815	-957 343
Professionaalsed teenused	-610 212	-98 623
Juhtimisteenused	-147 600	-146 400
Kontorikulud	-72 643	-104 516
Muud	-15 534	-19 506
<b>Kokku</b>	<b>-2 345 805</b>	<b>-1 326 388</b>

<b>Vahendusteenus (lisa 29)</b>		
Vahendusteenus	-3 282 984	-
<b>Kokku</b>	<b>-3 282 984</b>	<b>-</b>

Täiendavalt kapitaliseeriti 2025 aasta jooksul kinnisvarainvesteringutega otseselt seotud tehingukuludid summas 1 547 851 eurot, vastavalt IAS 40-le, kinnisvarainvesteringu soetamisega seotud kulude osana.

## LISA 35. TINGIMUSLIKUD KOHUSTUSED

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga oli 112 307 200 eurot (31.12.2024: 83 394 415 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi dividendina väljamaksmisel, on 24 707 584 eurot (31.12.2024: 16 678 883 eurot), mistõttu oleks võimalik välja maksta maksimaalselt 87 599 616 eurot netodividende (31.12.2024: 66 715 532 eurot). Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestus eeldab, et jaotatavad netodividendid koos nende väljamaksmisega kaasneva

tulumaksukuluga ei ületa aruandeperioodi lõpu seisuga jaotuskõlblikku konsolideeritud kasumit. Lisaks on Summus Capital OÜ võlakirjaomanike ees võtnud kohustuse mitte maksta dividende rohkem kui 50% eelmise aasta kasumist, mida on korrigeeritud mitterahaliste kirjete ning ühekordsete tulude ja kulude võrra. Võlakirjade tingimuste kohaselt on Summus Capital OÜ-l seega võimalik maksta netodividende summas 5 643 135 eurot.

## LISA 36. SÜNDMUSED PÄRAST ARUANDEKUUPÄEVA

2026. aasta jaanuaris sai Summuse tütarettevõtte Espiego Sp. z o.o. Poola riiklikult tolli- ja maksuametilt käibemaksu tagastuse summas 23,6 miljonit eurot seoses Libero kaubanduskeskuse omandamisega Poolas (lisa 9, 13).

2026. aasta jaanuaris tasus Maggiora Sp. z o.o. täielikult React büroohoonega seotud edasilükatud ostuhinna tasumata osa (lisa 14).

2026. aasta jaanuaris leppisid Loft Office SIA tulemustasua lepingu pooled kokku lõplikuks tulemustasuks 2 miljonit eurot. Kuna kontsern oli lepingu kehtivusaja jooksul kajastanud eraldise summas 9,8 miljonit eurot, kajastati tekkinud vahe summas 7,8 miljonit eurot kasumina kirjel muud tulud ning tasumisele kuuluv tasu kajastati võlana tarnijatele ja muud kohustised kirjel tulemustasua viitvõlg (lisa 14, 15, 34).

2026. aasta veebruaris tagastas Summus Capital OÜ lühiajalise laenu summas 5 miljonit eurot.

12. märtsil 2026 registreeris Eesti ärireister Procedo Capital OÜ ja Princepts Capital OÜ ühinemiskande, millega ühinemine jõustus (lisa 1).

31. märtsil 2026 sõlmis Kontserni tütarettevõtte Vikingi 2 SIA lepingu talle kuuluva 8,82% osaluse võõrandamiseks INDEXO REAL ESTATE FUND AS-s. Aktsiad võõrandati nende bilansilises väärtuses ning tehingust kasumit ega kahjumit ei tekkinud. Omandiõigus läks üle ning tehingu tasu laekus 1. aprillil 2026 (lisa 12).

## LISA 37. KONTSERNI EMAETTEVÖTTE FINANTSINFORMATSIOON

Emaettevõtte finantsteave sisaldab emaettevõtte põhjaruandeid, mis tuleb avalikustada vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele. Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud samade arvestuspõhimõtete järgi, mida

rakendati konsolideeritud finantsaruannete koostamisel, erandiga, et investeringud tütarettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

## KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
<b>VARAD</b>		
<b>Käibevarad</b>		
Raha ja raha ekvivalendid	898 247	419 745
Nõuded ostjate vastu	8 273	631 283
Ettemaksed	-	57 893
Antud laenud	255 148	262 470
<b>Käibevarad kokku</b>	<b>1 161 668</b>	<b>1 371 390</b>
<b>Põhivarad</b>		
Investeeringud omakapitali	119 799 981	78 182 756
Ettemaksed	-	4 672 897
Antud laenud	145 529 151	118 925 302
Muud finantsinvesteeringud	125 000	125 000
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>265 454 123</b>	<b>201 905 955</b>
<b>Varad kokku</b>	<b>266 615 800</b>	<b>203 277 345</b>

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Intressikandvad laenukohustised	5 000 000	1 000 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	3 278 598	244 519
Maksuvõlad	17 314	-
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>8 295 912</b>	<b>1 244 519</b>

Intressikandvad laenukohustised	44 017 198	14 654 822
Eraldised	2 457 158	957 343
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>46 474 356</b>	<b>15 612 165</b>
<b>Kohustised kokku</b>	<b>54 770 268</b>	<b>16 856 684</b>

<b>Omakapital</b>		
Osakapital	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	75 913 462	78 913 462
Allutatud laen	11 055 660	14 617 295
Jaotamata kasum	123 676 410	91 689 904
<b>Omakapital kokku</b>	<b>211 845 532</b>	<b>186 420 661</b>
<b>Kohustised ja omakapital kokku</b>	<b>266 615 800</b>	<b>203 277 345</b>

## KONSOLIDEERIMATA KASUMI- JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

(EUR)	2025	2024
Müügitulu	18 399	-
Mitmesugused tegevuskulud	-2 568 355	-1 692 909
Tööjõukulud	-147 268	-93 058
Muud tulud	10 543	-
<b>Ärikahjum</b>	<b>-2 686 681</b>	<b>-1 785 967</b>

Kasum tütarettevõtetest	30 630 172	1 163 954
Intressitulud	8 268 567	7 066 291
Intressikulud	-3 133 452	-1 165 063
Dividenditulud	-	7 120 000
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>	<b>33 078 606</b>	<b>12 399 215</b>
Tulumaks	-689	-135
<b>Aruandeperioodi puhaskasum/-kahjum</b>	<b>33 077 917</b>	<b>12 399 080</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum</b>	<b>33 077 917</b>	<b>12 399 080</b>

## KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

(EUR)	2025	2024
<b>Rahavood äritegevusest</b>		
<b>Ärikasum (-kahjum)</b>	<b>-2 686 681</b>	<b>-1 785 967</b>
Korrigeerimised	88 771	-1 249 796
<b>Kokku enne nõuete ja võlgnevuste muutusi</b>	<b>-2 597 910</b>	<b>-3 035 763</b>
Nõuded ostjate vastu ja muude nõuete muutus	622 006	-603 609
Võlad hankijatele ja muude kohustiste muutus	77 000	-539 318
Eraldiste muutus	1 499 815	1 499 815
<b>Rahavood äritegevusest enne tulumaksu</b>	<b>-399 089</b>	<b>-2 678 875</b>
Tulumaks	-689	-135
<b>Rahavood äritegevusest kokku</b>	<b>-399 778</b>	<b>-2 679 010</b>
<b>Rahavood investeerimistegevusest</b>		
Investeeringud omakapitali	-2 926	-5 525 236
Antud laenud	-54 307 900	-29 690 830
Antud laenude tagasimaksed	21 229 965	13 461 493
Laekunud intressid	8 349 974	6 620 911
Laekunud dividendid	-	7 120 000
<b>Rahavood investeerimistegevusest kokku</b>	<b>-24 730 887</b>	<b>-8 013 662</b>
<b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>		
Saadud laenud	4 000 000	11 051 190
Laekumised võlakirjade emiteerimisest	30 000 000	-
Laenude ja võlakohustistega seotud tehingukulud	-885 978	-
Saadud laenude tagasimaksed	-3 564 977	-6 378 111
Makstud intressid	-3 739 878	-2 606 985
Makstud dividendid	-200 000	-
<b>Rahavood finantseerimistegevusest kokku</b>	<b>25 609 167</b>	<b>2 066 094</b>
<b>Rahavood kokku</b>		
<b>Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses</b>	<b>419 745</b>	<b>9 046 188</b>
<b>Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus</b>	<b>898 247</b>	<b>419 745</b>

## KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(EUR)	Osakapital	Vabatahtlik reservkapital	Allutatud laenud	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2023</b>	<b>1 200 000</b>	<b>78 913 462</b>	<b>17 366 923</b>	<b>80 379 044</b>	<b>177 856 429</b>
Aruandeperioodi kasum	-	-	-	12 399 080	<b>12 399 080</b>
Allutatud laenukohustiste tasumine	-	-	1 092 441	-	<b>1 092 441</b>
Laenukohustiste allutamine	-	-	-3 842 069	-	<b>-3 842 069</b>
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-1 088 251	<b>-1 088 251</b>
Muu	-	-	-	31	31
<b>Saldo seisuga 31.12.2024</b>	<b>1 200 000</b>	<b>78 913 462</b>	<b>14 617 295</b>	<b>91 689 904</b>	<b>186 420 661</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	<b>-71 946 963</b>
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	<b>71 946 963</b>
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2024</b>	<b>1 200 000</b>	<b>78 913 462</b>	<b>14 617 295</b>	<b>91 689 904</b>	<b>186 420 661</b>
Aruandeperioodi kasum	-	-	-	33 077 917	<b>33 077 917</b>
Laenukohustiste allutamine	-	-	891 411	-	<b>891 411</b>
Allutatud laenukohustiste tasumine	-	-	-4 453 046	-	<b>-4 453 046</b>
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-891 411	<b>-891 411</b>
Dividendid	-	-	-	-200 000	<b>-200 000</b>
Vabatahtlike reservide vähendamine	-	-3 000 000	-	-	<b>-3 000 000</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2025</b>	<b>1 200 000</b>	<b>75 913 462</b>	<b>11 055 660</b>	<b>123 676 410</b>	<b>211 845 532</b>
<b>Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-119 799 981</b>
<b>Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>119 799 981</b>
<b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2025</b>	<b>1 200 000</b>	<b>75 913 462</b>	<b>11 055 660</b>	<b>123 676 410</b>	<b>211 845 532</b>

## KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele kajastab korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum summat, mida on osanikele võimalik jaotada.

## VABATAHTLIK RESERVKAPITAL

2021. aastal moodustati vabatahtlik reservkapital summas 78 913 462 eurot. Sissemakse vabatahtlikku reservkapitali tehti mitterahalises vormis, vabatahtlik reservkapital koosneb omaniku loovutatud laenudest. Vabatahtlikku reservkapitali võib kasutada järgmistel eesmärkidel:

- äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks;

- osaühingu kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali ning ülekursi arvelt; ning
- fondiemissiooni korral osakapitali suurendamiseks.

2025. aastal vähendati vabatahtlikku reservi 3 miljoni euro võrra.

## ALLUTATUD LAEN

Aruandeperioodi lõpu seisuga on allutatud laenudena kajastatud laenud omanikult ja teistelt seotud isikutelt summas 11 055 660 eurot (2024: 14 617 295 eurot) (lisad 20, 30). Allutatud laene peetakse omakapitali-instrumentideks, kuna neil puuduvad lepingulised tagasimaksekohustused, mis on rohkem vastavuses omakapitaliga kui võlaga.

## 5. JUHATUSE KINNITUS KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Summus Capital OÜ juhatus deklareerib oma vastutust kontserni 2025. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt rakendatavale finantsaruandluse raamistikule koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Summus Capital OÜ ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustistest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (29.04.2026), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Summus Capital OÜ ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad

Juhatus kinnitab, et tema parima teadmise kohaselt annavad kohaldatavate raamatupidamisstandardite alusel koostatud finantsaruanded õige ja õiglase ülevaate emitendi ning konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate varadest, kohustustest, finantsseisundist ja majandustulemusest tervikuna. Tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist ning sisaldab ülevaadet peamistest riskidest ja ebakindlustest.

Aruande on elektrooniliselt allkirjastanud:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

29.04.2026

Summus Capital OÜ osanikule

## ARUANNE KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTA-ARUANDE AUDITI KOHTA

### ARVAMUS

Oleme auditeerinud Summus Capital OÜ (Kontserni) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2025, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab eespool mainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt kontserni konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2025 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

### ARVAMUSE ALUS

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme kontsernist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

### PEAMISED AUDITI ASJAOLUD

Peamised auditi asjaolud on asjaolud, mis olid meie kutsealase otsustuse kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsed. Neid asjaolusid käsitlesime konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditi kontekstis ja selle kohta arvamusel kujundamisel ning me ei esita nende asjaolude kohta eraldi arvamusel.

#### KINNISVARAINVESTEERINGUTE ÕIGLANE VÄÄRTUS

Kinnisvarainvesteeringute väärtus konsolideeritud finantsseisundi aruandes seisuga 31. detsember 2025 oli 571 350 tuhat eurot; aruandeperioodi kasumi- ja muu koondkasumi aruandes kajastatud kasum ümberhindlusest oli 11 681 tuhat eurot.

Viitame järgmistele konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisadele: Lisa 6 (olulised arvestuspõhimõtted), Lisa 28 (tegevussegmendid) ja Lisa 13 (kinnisvarainvesteeringud).

#### PEAMINE AUDITI ASJAOLU

Kontserni peamine tegevus on ärikinnisvarasse investeerimine. Sellest tulenevalt moodustavad kinnisvarainvesteeringud seisuga 31. detsember 2025 suurima osa kontserni varadest.

Kinnisvarainvesteeringuid mõõdetakse õiglaselt väärtuses, mida kontsern hindab välise hindamiskspertide kaasabil diskonteeritud rahavoogude meetodil.

Määratlesime selle valdkonna peamiseks auditi asjaoluks, kuna hindamismetoodika ja -eelduste valikul ja rakendamisel tuleb langetada olulisi otsuseid ja teha olulisi hinnanguid. Kinnisvarainvesteeringute väärtused on peamiste, sh kapitalisatsiooni määra ja hinnangulise netotuluga seotud eelduste suhtes väga tundlikud ning eelduste muutused võivad hindamistulemust märkimisväärselt mõjutada.

#### KUIDAS SEDA ASJAOLU AUDITIS KÄSITLETI

Meie auditiprotseduurid selles valdkonnas hõlmasid muu hulgas järgmist:

- Juhtkonna poolt rakendatud protsessi hindamine välise hindajate valikul, neile ülesannete andmisel ning nende töö tulemuste ülevaatamisel;
- Välise hindajate pädevuse, võimekuse ja objektiivsuse hindamine, sealhulgas nende töövõtutingimuste ülevaatamine;
- KPMG hindamisspetsialistide kaasamisel:
  - Rakendatud hindamismeetodite asjakohasuse hindamine, lähtudes IFRSi nõuetest ja turupraktikast;
  - Oluliste eelduste ja sisendite (sealhulgas turu üüritasemed, kapitalisatsioonimäärad, diskontomäärad, vakantsusmäärad ja inflatsioonieeldused) mõistlikkuse kriitiline hindamine, võrreldes neid meie poolt turuandmete ja valdkondlike võrdlusnäitajate põhjal sõltumatult välja töötatud ootustega;
  - Prognoositavate rahavoogude võrdlemine aluseks olevate üürilepingutega;
  - Diskontomäärade sõltumatute hinnangute väljatöötamine, tuginedes jälgitavatele turuandmetele, ning nende võrdlemine hindamistes kasutatud diskontomääradega;
- Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud seotud avalikustamiste, sh tundlikkuse avalikustamiste, piisavuse ja asjakohasuse hindamine.

### MUU INFORMATSIOON

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab nõukogu esimehe ülevaadet, tegevusaruannet ja jätkusuulikkuse aruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni.

Seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahknub oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada,



Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamusel tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimalik.

kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses millestki teavitada ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

## JUHATUSE JA NENDE, KELLE ÜLESANDEKS ON VALITSEMINE, KOHUSTUSED SEOS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDEGA

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas kontsern suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses kontserni likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad kontserni finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

## VANDEAUDIITORI KOHUSTUSED SEOS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE AUDITIGA

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduurid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku

esitamata jätmist või väaresitust või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust kontserni sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust kontserni jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeaudiitori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et kontsern ei jätku oma tegevust;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil;
- hangime kontserni majandusüksuste või äritegevuse finantsinformatsiooni kohta piisavalt asjakohast tõendusmaterjali, et avaldada arvamust kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Vastutame kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja teostamise eest. Oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Esitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, avalduse, milles kinnitame, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid, ning edastame neile informatsiooni kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mille puhul võib põhjendatult arvata, et need kahjustavad meie sõltumatust ja, juhul kui see on asjakohane, informatsiooni vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, esitatud asjaolude seast määratleme need, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi seisukohast kõige märkimisväärsemad ja on seega peamised auditi asjaolud. Kirjeldame neid asjaolusid vandeaudiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud mõne asjaolu kohta informatsiooni avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et mõne asjaolu kohta ei tohiks meie aruandes informatsiooni avaldada, sest võib põhjendatult eeldada, et avaldamise kahjulikud tagajärjed kaaluvad üles avalikes huvides avaldamisest tõusva kasu.



Meie sõltumatu vandeaudiitori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimalik.

## ARUANNE MUUDE SEADUSEST TULENEVATE JA REGULATIIVSETE NÕUETE KOHTA

### ARUANNE KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE IXBRL-VORMINGUS ELEKTROONILISTE MÄRGENDITE VASTAVUSE KOHTA EUROOPA ÜHTSE ELEKTROONILISE ARUANDEVORMINGU REGULATIIVSETE TEHNILISTE STANDARDITE (ESEF RTS) NÕUETELE

Oleme teostanud põhjendatud kindlust andva töövõtu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande iXBRL-vormingus elektrooniliste märgendite osas, mis sisalduvad Summus Capital OÜ koostatud digitaalsetes andmefailides nimega 2549003WOPH1RE2ID891-2025-12-31-1-et.xbri.

#### JUHATUSE KOHUSTUSED SEoses DIGITAALSETE ANDMEFAILIDE KOOSTAMISEGA VASTAVALT ESEF RTS-I NÕUETELE

Juhatus vastutab digitaalsete andmefailide koostamise eest vastavalt ESEF RTS-i nõuetele. See vastutus hõlmab:

- asjakohaste iXBRL-märgendite valimist ja rakendamist, kasutades vajadusel otsustust;
- digitaalse teabe ja inimloetavas vormingus esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande vastavuse tagamist;
- ESEF RTS-i kohaldamisega seotud sisekontrollide kavandamist, rakendamist ja alalhoidmist.

#### VANDEAUDIITORI KOHUSTUS

Meie kohustuseks on avaldada kogutud tõendusmaterjali põhjal arvamust selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektrooniline märgistamine vastab olulises osas ESEF-i regulatiivsetele tehnilistele standarditele (ESEF RTS).

Me rakendame rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud) ja sellest tulenevalt oleme kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme Summus Capital OÜ-st sõltumatud kooskõlas kutsete arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatus standardid) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nende nõuetele.

Viisime läbi põhjendatud kindlust andva töövõtu vastavalt rahvusvahelisele kindlustandvate teenuste standardile (Eesti) 3000 (muudetud) „Kindlustandvad teenused, mis on muud kui mõõdunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused“ (ISAE (EE) 3000 (muudetud)).

Standardi ISAE (EE) 3000 (muudetud) kohane põhjendatud kindlust andev töövõtt hõlmab protseduuride läbiviimist, et koguda tõendusmaterjali vastavuse kohta ESEF RTS-iga.

Tallinn, 29. aprill 2026

/digitaalselt allkirjastatud/

**Helen Veetamm**  
Vandeauditori  
number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

**Liisa Piirsalu**  
Vandeauditori  
number 709

Protseduuride olemuse, ajastuse ja ulatuse valik sõltub vandeauditori otsustest, sealhulgas hinnangust ESEF RTS-i nõuetest pettuse või vea tõttu olulise kõrvalekaldumise riski kohta. Põhjendatud kindlust andev töövõtt sisaldab:

- arusaamise omandamist märgistamisest ja ESEF RTS-ist, sealhulgas töövõtuga hõlmatud märgistamisprotsessi suhtes rakendatud sisekontrollidest;
- märgistatud andmete võrdlemist auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aruandega seisuga 31. detsember 2025
- konsolideeritud raamatupidamise aruande märgistamise täielikkuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt ESEF-i põhitaksonoomiast valitud iXBRL-elementide ja sobiva põhitaksonoomia elemendi puudumisel laiendtaksonoomia elemendi loomise asjakohasuse hindamist;
- aruandva üksuse poolt kasutatud laiendtaksonoomia elementide kinnistamist põhitaksonoomia elementide külge.

Usume, et meie hangitud tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Meie arvates on Summus Capital OÜ 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta aastaaruandes sisalduv konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne andmekogumis nimega 2549003WOPH1RE2ID891-2025-12-31-1-et.xbri märgistatud kooskõlas ESEF-i regulatiivsete tehnilist standarditega (ESEF RTS).

### MUUD AUDIITORI ARUANDE NÕUDED TULENEVALT EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUSEST (EL) NR 537/2014

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, määrasid meid esmakordselt 15. mai 2021 auditeerima Summus Capital OÜ seisuga 31. detsember 2019 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Audiitorteenust oleme osutanud katkematult 7 aastat ja see hõlmab perioode, mis lõppesid 31. detsember 2019 kuni 31. detsember 2025. Äriühing klassifitseerus avaliku huvi üksuseks alates 1. juuli 2025.

Me kinnitame, et:

- meie auditiarvamus on kooskõlas kontserni auditikomitee esitatud täiendava aruandega;
- me ei ole osutanud kontsernile keelatud auditiväliseid teenuseid, millele on viidatud määruse (EL) nr 537/2014 artikli 5 lõikes 1. Me olime auditi tegemisel auditeeritavast üksusest sõltumatud.

**KPMG Baltics OÜ**  
Audiitorettevõtja  
tegevusluba nr 17

**KPMG Baltics OÜ**  
Ahtri 4  
Tallinn 10151 Eesti  
Tel +372 626 8700  
www.kpmg.ee



Meie sõltumatu vandeauditori aruande käesolev versioon on PDF-versioon originaalist, mis koostati xhtml formaadis ja esitati Nasdaq Tallinnale koos konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande originaalversiooniga. Tehtud on kõik võimalik, et PDF-versioon oleks originaali täpne esitus, välja arvatud xbrl-sildid, kuid kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on meie aruande algversioon selle PDF-versiooni suhtes ülimalik.

