

# SUMMUS CAPITAL

KONSOLIDEERITUD  
FINANTSSEISUNDI  
ARUANNE  
1.KVARTAL 2026

2026. aasta 1. kvartal oli esimene kvartal, milles kajastus 2025. aasta lõpus omandatud Libero kaubanduskeskuse tulemus terviklikult. Kontserni kvartaalne konsolideeritud müügitulu kasvas aastaga 15% ning puhaskasum 17%.

## FINANTSTULEMUSED

### BILANSS —

- 2026. aasta jaanuaris tagastas Poola riiklik tolli- ja maksuamet Summuse tütarettevõttele Espliego Sp. z o.o Libero kaubanduskeskuse omandamisel 2025. aasta oktoobris tasutud käibemaksu. Selle tulemusena konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid suurenesid ning nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kahanesid 23,6 miljoni euro võrra.
- 2026. aasta jaanuaris tasus Maggiora Sp. z o.o. 2024. aasta lõpus omandatud React büroohoone ostuhinna viimase makse, mille tulemusena vähenesid konsolideeritud võlad tarnijatele ja muud võlad 3 miljoni euro võrra.
- 2026. aasta jaanuaris leppisid Loft Office SIA tulemustasu lepingu osapooled kokku lõplikuks tulemustasuks 2 miljonit eurot. Kuna kontsern oli lepingu kehtivusaja jooksul moodustanud eraldise summas 9,8 miljonit eurot, kajastati tekkinud vahe 7,8 miljonit eurot 2025. aasta lõpus kasumina kirjel „Muud tulud“. Tasumisele kuuluv summa arveldati veebruaris.
- 2026. aasta veebruaris tagastas Summus Capital OÜ lühiajalise pangalaenu summas 5 miljonit eurot.
- 31. märtsil 2026 sõlmis kontserni tütarettevõtte Vikingi 2 SIA lepingu talle kuuluva 8,8% osaluse võõrandamiseks INDEXO Real Estate Fund AS-is. Aktsiad võõrandati nende bilansilises väärtuses ning tehingust kasumit ega kahjumit ei tekkinud. Võõrandamise tulemusena vähenesid konsolideeritud finantsinvesteeringud 6,5 miljoni euro võrra ning samas summas suurenesid nõuded ostjate vastu. Omandiõigus läks üle ning tehingu tasu laekus 1. aprillil 2026.
- Kvartali jooksul paigutati täiendavad 12 miljonit eurot lühiajalistesse hoiustesse, kasvatades muude finantsvarade koosseisus kajastatud hoiuste kogumahu 16,6 miljoni euroni (4. kv. 2025: 4,6 miljonit eurot). Vahendid on valmis edasiseks kasutuselevõtuks.
- Konsolideeritud bilanss oli kokku 610 miljonit eurot (4. kv. 2025: 622 miljonit eurot).
- Konsolideeritud intressikandvad laenukohustised vähenesid ja olid kokku 357 miljonit eurot (4. kv. 2025: 364 miljonit eurot), kajastades regulaarset laenude teenindamist ning 5 miljoni euro lühiajalise laenu tagasimaksmist.
- Konsolideeritud kohustised vähenesid ja olid kokku 393 miljonit eurot (4. kv. 2025: 410 miljonit eurot).
- Konsolideeritud omakapital kasvas ja oli kokku 217 miljonit eurot (4. kv. 2025: 212 miljonit eurot), millest 205 miljonit eurot kuulus emaettevõtte osanikele.

## KASUMI- ARUANNE

- 2026. aasta 1. kvartali konsolideeritud müügitulu oli 15,8 miljonit eurot, kasvades aastavõrdluses 15% ja kvartalivõrdluses 9%. Kasvu vedas peamiselt 2025. aasta oktoobris Poolas omandatud Libero kaubanduskeskus.
- Konsolideeritud ärikasum oli 2026. aasta 1. kvartalis 9,8 miljonit eurot, kasvades eelmise aasta sama perioodiga võrreldes 10,7%.
- Kontserni konsolideeritud puhaskasum oli 5 miljonit eurot, kasvades aastases võrdluses 17% ning emaettevõtte omanike osa sellest oli 4,7 miljonit eurot.

## VÕLA- KIRJADE ERITINGMUSED

- 2026. aasta 1. kvartali konsolideeritud omakapitali suhe koguvaradesse oli 36% (võlakirjade eritingimused nõuavad vähemalt 30%).
- 2026. aasta 1. kvartali lõpus oli konsolideeritud DSCR jooksva 12 kuu baasil 1,38x (võlakirjade eritingimused nõuavad vähemalt 1,2x).
- Võlakirjade tingimustes sätestatud eritingimused olid 2026. aasta 1. kvartali seisuga täidetud.

## TEGEVUS- ARUANNE

- Summus auditeeris 2025. aasta majandustulemused ning avaldas aastaaruanded Nasdaq börsil. Kontsern lõpetas 2025. aasta 55,5 miljoni euro suuruse konsolideeritud müügituluga, teenides 54,4 miljonit eurot ärikasumit ja 31,7 miljonit eurot puhaskasumit. Konsolideeritud varade maht oli 622 miljonit eurot, sh investeerimisportfell 571 miljonit eurot. Omakapital oli 212 miljonit eurot ja moodustas 34% bilansimahust.
- 12. märtsil 2026 registreeriti Eesti Äriregistris Procedo Capital OÜ ja Princepts Capital OÜ ühinemiskanne, millega ühinemine jõustus.
- Nõukogu liikmete volitusi pikendati järgmiseks kolmeks aastaks ning nõukogu juurde nimetati nõunik Poola kinnisvaraturu küsimustes.
- Portfelli vakantsusmäär oli 1. kvartali lõpus 2,3%, kusjuures kaubanduspindade vakantsus oli 1,5% ja büroopindade vakantsus 3,9%. Büroopindade vakantsuse kasv tulenes üürnike kolimistest väiksemale pinnale Park Town II büroohoones.
- Lepingute pikendamine Riga Plaza ja Libero kaubanduskeskustes toetas kontserni portfelli kaalutud keskmiste üürilepingute pikkust (WAULT).

# KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

4

(EUR)	31.03.2025	31.12.2025	31.03.2026
<b>VARAD</b>			
<b>Käibevarad</b>			
Raha ja raha ekvivalendid	14 997 006	9 083 431	6 339 919
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	4 854 531	28 281 898	13 256 559
Muud finantsvarad	4 805 031	4 630 526	16 630 526
Varud	3 736	460	460
<b>Käibevarad kokku</b>	<b>24 660 304</b>	<b>41 996 315</b>	<b>36 227 464</b>
<b>Põhivarad</b>			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	118 569	33 290	97 172
Muud finantsvarad	577 041	112 556	112 556
Materiaalne põhivara	2 006 997	1 953 686	1 937 755
Immateriaalne põhivara	1 597	292	-
Muud finantsinvesteeringud	125 000	6 665 141	125 000
Kinnisvarainvesteeringud	512 120 154	571 350 000	571 462 500
<b>Põhivarad kokku</b>	<b>514 949 358</b>	<b>580 114 965</b>	<b>573 734 983</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>539 609 662</b>	<b>622 111 280</b>	<b>609 962 447</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL</b>			
<b>Kohustised</b>			
<b>Lühiajalised kohustised</b>			
Rendikohustised	37 436	37 950	39 402
Võlad tarnijatele ja muud võlad	17 764 886	22 060 173	11 646 199
Intressikandvad laenukohustised	25 477 797	13 760 549	8 749 989
Maksuvõlad	534 517	929 556	1 409 723
<b>Lühiajalised kohustised kokku</b>	<b>43 814 636</b>	<b>36 788 228</b>	<b>21 845 313</b>
<b>Pikaajalised kohustised</b>			
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11 162 969	13 419 160	13 419 160
Rendikohustised	2 133 613	2 105 043	2 094 154
Võlad tarnijatele ja muud võlad	9 438 762	3 713 527	3 778 249
Eraldised	10 800 788	2 457 158	2 457 158
Intressikandvad laenukohustised	268 831 894	350 162 123	348 147 198
Kohustised tuletisinstrumentidest	2 105 485	1 424 545	1 424 451
<b>Pikaajalised kohustised kokku</b>	<b>304 473 511</b>	<b>373 281 556</b>	<b>371 320 370</b>
<b>KOHUSTISED KOKKU</b>	<b>348 288 147</b>	<b>410 069 784</b>	<b>393 165 683</b>
<b>Omakapital</b>			
Osakapital	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	78 913 462	75 913 462	75 913 462
Allutatud laenud	14 173 344	11 055 660	11 057 080
Jaotamata kasum	86 902 591	112 307 200	116 839 389
<b>Ematevõtte osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>181 189 397</b>	<b>200 476 322</b>	<b>205 009 931</b>
Mittekontrolliv osalus	10 132 118	11 565 174	11 786 833
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>191 321 515</b>	<b>212 041 496</b>	<b>216 796 764</b>
<b>KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>539 609 662</b>	<b>622 111 280</b>	<b>609 962 447</b>

# KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

5

(EUR)	1. kv 2025	2025	1. kv 2026
Müügitulu	13 778 664	55 480 999	15 837 842
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 484 642	-17 406 687	-5 597 165
Netotulu kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-	11 681 282	-
Mitmesugused tegevuskulud	-7 605	-	-
Tööjõukulud	-43 841	-180 866	-49 365
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 519	-68 216	-16 221
Muud äritulud	-	8 292 758	-
Muud ärikulud	-375 970	-3 444 265	-375 189
<b>ÄRIKASUM</b>	<b>8 850 087</b>	<b>54 355 005</b>	<b>9 799 902</b>
Kasum/kahjum tütarettevõtte võõrandamisest	-	-2 282 034	-
Intressitulud	24 486	483 948	93 703
Intressikulud	-4 654 866	-19 373 179	-5 191 501
Muud finantstulud ja -kulud	34 714	1 234 252	578 236
<b>KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST</b>	<b>4 254 421</b>	<b>34 417 992</b>	<b>5 280 340</b>
Tulumaks	-19 145	-2 698 601	-314 212
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>	<b>4 235 276</b>	<b>31 719 391</b>	<b>4 966 128</b>
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	3 953 137	30 004 196	4 744 469
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	282 139	1 715 195	221 659
<b>ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM</b>			
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	3 953 137	30 004 196	4 744 469
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	282 139	1 715 195	221 659

# KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

6

(EUR)	1. kv 2025	2025	1. kv 2026
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>			
<b>Ärikasum</b>	<b>8 850 087</b>	<b>54 355 005</b>	<b>9 799 902</b>
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum, immateriaalse vara amortisatsioon ja väärtuse langus	16 519	68 216	16 221
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	-	-11 681 282	-
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-450 000	-	-
Amortiseeritav laenulepingutasu	-845 076	-	-55 953
Muud korrigeerimised	47 096	17 968	-
<b>KORRIGEERIMISED KOKKU</b>	<b>63 615</b>	<b>-12 890 174</b>	<b>-39 732</b>
Varude muutus	-83	109	-
Äritegevusega seotud nõuete muutus	21 196 106	-2 371 159	21 585 118
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	914 989	2 031 109	-6 273 882
Eraldiste muutus	-	-8 305 680	-
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST ENNE TULUMAKSU</b>	<b>31 024 714</b>	<b>32 819 210</b>	<b>25 071 406</b>
Tasutud tulumaks	-	-449 592	-314 212
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>31 024 714</b>	<b>32 369 618</b>	<b>24 757 194</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-1 749 721	-106 268 455	-112 500
Kinnisvara soetamise edasilükatud maksed	-	-7 679 175	-3 019 006
Muude investeeringute soetamine	-	-6 371 000	-12 000 000
Tütarettevõtete müük (neto)	-	25 775 874	-
Laekumised kinnisvarainvesteeringu võõrandamisest	-	4 350 000	-
Saadud laenuintressid	24 486	650 557	87 380
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-1 725 235</b>	<b>-89 542 199</b>	<b>-15 044 126</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Saadud laenud	-	79 680 378	487 005
Saadud laenude tagasimaksed	-18 758 682	-31 137 871	-7 605 604
Laekumised võlakirjade emiteerimisest	-	30 000 000	-
Makstud intressid	-3 923 044	-19 373 383	-5 190 157
Laenude ja finantseerimisega seotud tehingukulud	-	-1 283 244	-108 422
Makstud dividendid	-200 000	-200 000	-
Mittekontrolliva osaluse soetamine	-	-8 607	-
Rendimaksed	-37 436	-37 950	-39 402
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-22 919 162</b>	<b>57 639 323</b>	<b>-12 456 580</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>6 380 317</b>	<b>466 742</b>	<b>-2 743 512</b>
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	8 616 689	8 616 689	9 083 431
<b>RAHA JA RAHA EKVALENDID ARUANDEPERIOODI LÕPUL</b>	<b>14 997 006</b>	<b>9 083 431</b>	<b>6 339 919</b>

# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

7

(EUR)	Emaettevõtja omanike osa omakapitalist					Mitte-kontrolliv osa	Omakapital kokku
	Osa-kapital	Vabatahtlik reserv	Allutatud laenud	Jaotamata kasum	Kokku		
<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>
Perioodi 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 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>
Vabatahtliku reservi vähendamine	-	-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>
Perioodi kasum	-	-	-	4 744 469	<b>4 744 469</b>	221 659	<b>4 966 128</b>
Laenukohustiste allutamine	-	-	699 285	-	<b>699 285</b>	-	<b>699 285</b>
Allutatud laenu maksed	-	-	-697 865	-	<b>-697 865</b>	-	<b>-697 865</b>
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-212 280	<b>-212 280</b>	-	<b>-212 280</b>
<b>Saldo seisuga 31.03.2026</b>	<b>1 200 000</b>	<b>75 913 462</b>	<b>11 057 080</b>	<b>116 839 389</b>	<b>205 009 931</b>	<b>11 786 833</b>	<b>216 796 764</b>

SUMMUS  
CAPITAL

Rotermanni tn 2-3b  
10111 Tallinn Estonia  
+372 578 78078  
info@summus.ee  
www.summus.ee