

SUMMUS CAPITAL

LÜHENDATUD
KONSOLIDEERITUD
FINANTSSEISUNDI
ARUANNE
2. KVARTAL 2026
(AUDITEERIMATA)

2026. aasta 2. kvartalis jätkas Summus laienemist, viies lõpule oma neljanda investeeringu Poolas, The Park Krakowi büroohoonete kompleksi omandamise. Kontserni konsolideeritud müügitulu ja varade maht jõudsid kõigi aegade kõrgeimale tasemele.

JUHTKONNA ÜLEVAADE

TEGEVUS

- Aprillis omandas Summus Capital OÜ („Summus”, koos tütarettevõtetega „Kontsern”) tütarettevõtte Vikingi 2 SIA 6,2 mln-i euro eest 68 314 Signet Banki aktsiat ning juunis 156 000 euro eest 156 Signet Banki võlakirja. Need tehingud olid teiseks sammuks protsessis, mille käigus vahetati Kontsernile Auriga ja Damme kaubanduskeskuste võõrandamisel 2026. aasta lõpus, tasu osana saadud osalus INDEXO REAL ESTATE FUND AS-is likviidsemate varade vastu (Lisa 5).
- Aprillis moodustas Summus auditikomitee.
- Aprillis sai Riga Plaza kaubanduskeskus BREEAM-i sertifikaadi tasemel „Very Good“.
- Mais-juunis võttis Summus Poolas toimunud omandamisprotsessi ajal Kontserni likviidsuspositsiooni tugevdamiseks ajutiselt kasutusele 6,5 mln euro suuruse krediidiini. Krediidiini tagastati juulis täielikult (Lisa 8, 10).
- 29. mail omandas Summuse tütarettevõtte Aegina Sp. z o.o. Krakowis asuva Park Krakowi büroohoonete kompleksi. Krakowi Podgórze linnaosas asuv Park Krakow koosneb kahest uuest büroohoonest, mille üüritav brutopind on kokku 24 702 ruutmeetrit. Omandamise järel kasvas Poola varade osakaal Summus Capitali portfellis 44 protsendini. Tehing suurendas kinnisvarainvesteeringute väärtust 48,5 mln euro võrra ning finantseeriti kontserni omavahenditest ja Erste Group Bank AG pangalaenuga. Omandamine suurendas ajutiselt ka lühiajalisi varasid ning lühiajalisi intressikandvaid laenukohustisi 11 mln euro võrra, kajastades ostuhinnalt tagastatavat käibemaksu ja selle ajutist finantseerimist. Pärast käibemaksu tagastamist juulis maksti käibemaksu finantseerimiseks võetud laen täielikult tagasi (Lisa 3, 6, 8, 10).
- Juunis tasus Petina Sp. z o.o. täielikult Lakeside'i büroohoonega seotud ostuhinna tasumata ajatatud osa. Selle tulemusena vähenesid lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad 5,6 mln euro võrra (Lisa 7).
- Juunis viis Summuse tütarettevõtte Loft Office SIA läbi uue aktsiaemissiooni. Emissiooni järel vähenes kontserni osalus Loft Office SIA-s 89 protsendilt 83,4 protsendini (Lisa 2).
- Juunis-juulis refinantseeriti Luminori pangast võetud laenuportfell. Refinantseerimise tulemusena pikendati Nordika laenu tähtaega kuni 30.04.2031 ning laenujääk suurened 43,3 mln euron. Park Town East Hilli laenu tähtaega pikendati kuni 30.04.2031 ning laenujääk vähendati 28 mln euron. Park Town West Hilli laenu tähtaega pikendati kuni 15.04.2031. Riga Plaza laenu tähtaega pikendati juulis kuni 30.04.2031 ning laenulemiiti suurendati 10,9 mln euro võrra (Lisa 8, 10).
- 2026. aasta 2. kvartalis toetas portfelli kaalutud keskmiste üürilepingute pikkust (WAULT) Park Krakowi omandamine (WAULT 6 aastat), üürilepingute pikendamine 14 754 m² ulatuses ja 1 350 m² uute üürilepingute sõlmimine.

BILANSS

- Konsolideeritud bilanss oli 665 mln eurot (1. kv 2026: 610 mln eurot), kasvades läbi aja kõrgeimale tasemele.
- Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kasvasid 19 mln euron (1. kv 2026: 13 mln eurot), peamiselt seoses Park Krakowi omandamisega seotud käibemaksunõudega (Lisa 3).
- Muud finantsvarad kahanesid 5 mln euron (1. kv 2026: 17 mln eurot), kuna kasutusele võeti 12 mln eurot omandamisteks ette nähtud ja hoiustel hoitud vahendeid (Lisa 4).
- Pikaajalised muud finantsinvesteeringud kasvasid 6,5 mln euron (1. kv 2026: 0,1 mln eurot), kajastades Signet Banki aktsiate ja võlakirjade omandamist (Lisa 5).
- Kinnisvarainvesteeringute väärtus kasvas 620 mln euron (1. kv 2026: 571 mln eurot), peamiselt Park Krakowi büroohoonete kompleksi omandamisega Poolas (Lisa 6).
- Võlad tarnijatele ja muud võlad vähenesid 6 mln euron (1. kv 2026: 12 mln eurot) Lakeside'i ostuhinna viimase osa tasumise tulemusena (Lisa 7).
- Konsolideeritud intressikandvad laenukohustised suurenesid 413 mln euron (1. kv 2026: 357 mln eurot), peamiselt seoses Park Krakowi omandamise finantseerimisega Poolas, pangalaenude refinantseerimisega Leedus ning omandamisperioodi ajutise krediidiini kasutamisega. Krediidiini tagastati juulis (Lisa 8, 10).
- Konsolideeritud kohustised kokku kasvasid 446 mln euron (1. kv 2026: 393 mln eurot).
- Konsolideeritud omakapital kasvas 219 mln euron (1. kv 2026: 217 mln eurot), millest 208 mln eurot kuulus emaettevõtte osanikele.

KASUMI- ARUANNE

- 2026. aasta 2. kvartalis kasvas Kontserni müügitulu 1,3% ja oli 16 mln eurot (1. kv 2026: 15,8 mln eurot), jõudes kõigi aegade kõrgeimale tasemele. Kasvu toetas muu hulgas teises kvartalis omandatud Park Krakowi esmane panus müügitulusse (Lisa 9).
- Ärikasum kasvas 2026. aasta 2. kvartalis 1,6% 10 mln euron (1. kv 2026: 9,8 mln eurot).
- Puhaskasum vähenes 3,3 mln euron, millest 3,1 mln eurot kuulus Summus Capital OÜ osanikele. Puhaskasumi vähenemise peamiseks põhjusteks olid 0,8 mln euro suurune valuutakursi kahjum (1. kv 2026: 0,6 mln eurot kasum), laienenud laenuportfelliga seotud suuremad finantseerimiskulud ning 2026. aasta 1. kvartaliga võrreldes suurem tulumaksukulu.

VÕLAKIRJADE ERITINGIMUSED

- 2026. aasta 2. kvartali konsolideeritud omakapitali suhe koguvaradesse oli 33% (võlakirjade eritingimused nõuavad vähemalt 30%).
- 2026. aasta 2. kvartali lõpus oli konsolideeritud DSCR jooksva 12 kuu baasil 1,31x (võlakirjade eritingimused nõuavad vähemalt 1,2x).
- Võlakirjade tingimustes sätestatud eritingimused olid 2026. aasta 2. kvartali seisuga täidetud.

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANDED

4

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(EUR)	31.12.2025	30.06.2026
VARAD		
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	9 083 431	12 809 157
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 3, 10)	28 281 898	19 035 048
Muud finantsvarad (Lisa 4)	4 630 526	4 630 526
Varud	460	460
Käibevarad kokku	41 996 315	36 475 191
Põhivarad		
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	33 290	78 874
Muud finantsvarad	112 556	112 556
Materiaalne põhivara	1 953 686	1 921 825
Immateriaalne põhivara	292	31 276
Muud finantsinvesteeringud (Lisa 5)	6 665 141	6 478 507
Kinnisvarainvesteeringud (Lisa 6)	571 350 000	620 240 538
Põhivarad kokku	580 114 965	628 863 576
VARAD KOKKU	622 111 280	665 338 767
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Rendikohustised	37 950	39 402
Võlad tarnijatele ja muud võlad (Lisa 7)	22 060 173	5 981 973
Intressikandvad laenukohustised (Lisa 8, 10)	13 760 549	26 079 073
Maksuvõlad	929 556	1 670 114
Lühiajalised kohustised kokku	36 788 228	33 770 562
Pikaajalised kohustised		
Edasilükkunud tulumaksukohustised	13 419 160	13 419 160
Rendikohustised	2 105 043	2 084 674
Võlad tarnijatele ja muud võlad	3 713 527	5 977 085
Eraldised	2 457 158	2 457 158
Intressikandvad laenukohustised (Lisa 8, 10)	350 162 123	387 042 065
Kohustised tuletisinstrumentidest	1 424 545	1 424 576
Pikaajalised kohustised kokku	373 281 556	412 404 718
KOHUSTISED KOKKU	410 069 784	446 175 280
Omakapital		
Osakapital	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	75 913 462	75 913 462
Allutatud laenud	11 055 660	11 158 597
Jaotamata kasum	112 307 200	119 750 600
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital	200 476 322	208 022 659
Mittekontrolliv osalus	11 565 174	11 140 828
OMAKAPITAL KOKKU	212 041 496	219 163 487
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	622 111 280	665 338 767

Aruande lisad on konsolideeritud finantsaruannete lahutamatu osa.

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

5

(EUR)	01.04.2025 -30.06.2025	01.04.2026 -30.06.2026	2025 (aasta algusest)	2026 (aasta algusest)
Müügitulu (Lisa 9)	13 496 779	16 038 062	27 275 443	31 875 904
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 099 925	-5 354 546	-8 584 567	-10 951 711
Muud tegevuskulud	-603	0	-8 208	0
Tööjõukulud	-45 629	-53 352	-89 470	-102 717
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 551	-15 931	-33 070	-32 152
Muud tulud	450 000	0	450 000	0
Muud kulud	-519 098	-654 589	-895 068	-1 029 778
ÄRIKASUM	9 264 973	9 959 644	18 115 060	19 759 546
Intressitulud	151 570	168 910	176 056	262 613
Intressikulud	-3 976 622	-5 579 198	-8 631 488	-10 770 699
Muud finantstulud- ja kulud	450 195	-782 029	484 909	-203 793
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	5 890 116	3 767 327	10 144 537	9 047 667
Tulumaks	-85 584	-462 374	-104 729	-776 586
PUHASKASUM	5 804 532	3 304 953	10 039 808	8 271 081
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	5 546 943	3 125 958	9 500 080	7 870 427
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	257 589	178 995	539 728	400 654
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM				
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	5 546 943	3 125 958	9 500 080	7 870 427
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	257 589	178 995	539 728	400 654

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

6

(EUR)	2025 (aasta algusest)	2026 (aasta algusest)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	18 115 060	19 759 546
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum, immateriaalse vara amortisatsioon ja vara väärtuse langus	33 070	32 682
Amortiseeritav laenulepingutasu	0	-138 906
Muud korrigeerimised	-739 430	0
KORRIGEERIMISED KOKKU	-706 360	-106 224
Varude muutus	-3 216	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus	21 731 746	10 285 093
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	-7 987 441	-5 140 465
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST ENNE TULUMAKSU	31 149 789	24 797 950
Tasutud tulumaks	0	-776 586
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	31 149 789	24 021 364
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-1 769 733	-48 890 538
Kinnisvara soetamise edasilükatud maksed	0	-8 612 427
Investeeringustegevus	0	186 634
Laekumised kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	4 350 000	0
Immateriaalse põhivara soetamine	0	-31 804
Saadud laenuintressid	176 056	250 428
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	2 756 323	-57 097 707
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	0	60 336 921
Saadud laenude tagasimaksed	-24 101 651	-11 967 486
Laekumised võlakirjade emiteerimisest	30 000 000	0
Makstud intressid	-8 994 302	-10 526 719
Laenude ja finantseerimisega seotud tehingukulud	0	-189 003
Makstud dividendid	-200 000	-812 428
Mitte-kontrolliva osaluse kapitali sissemakse	0	186
Rendimaksed	-75 213	-39 402
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-3 371 166	36 802 069
RAHAVOOD KOKKU	30 534 946	3 725 726
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algusel	8 616 689	9 083 431
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID ARUANDEPERIOODI LÕPUL	39 151 635	12 809 157

Aruande lisad on konsolideeritud finantsaruannete lahutamatu osa.

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE 7

(EUR)	Osa- kapital	Vabatahtlik reserv- kapital	Allutatud laenud	Jaotamata kasum	Kokku	Mitte- kontrolliv osa	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2024	1 200 000	78 913 462	14 617 295	83 394 415	178 125 172	9 849 979	187 975 151
Aruandeperioodi kasum				9 500 080	9 500 080	539 728	10 039 808
Laenukohustiste allutamine			485 160		485 160		485 160
Allutatud laenu põhiosa maksed			-1 439 219		-1 439 219		-1 439 219
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-485 160	-485 160		-485 160
Dividendid				-200 000	-200 000		-200 000
Saldo seisuga 30.06.2025	1 200 000	78 913 462	13 663 236	92 209 335	185 986 033	10 389 707	196 375 740
Saldo seisuga 31.12.2025	1 200 000	75 913 462	11 055 660	112 307 200	200 476 322	11 565 174	212 041 496
Aruandeperioodi kasum				7 870 427	7 870 427	400 654	8 271 081
Laenukohustiste allutamine			914 219		914 219		914 219
Allutatud laenude põhiosa maksed			-811 282		-811 282		-811 282
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-427 213	-427 213		-427 213
Mittekontrolliva osaluse kapital sissemakse				186	186		186
Dividendid					0	-825 000	-825 000
Saldo seisuga 30.06.2026	1 200 000	75 913 462	11 158 597	119 750 600	208 022 659	11 140 828	219 163 487

Lühendatud konsolideeritud vahefinantsaruanded on koostatud kooskõlas standardiga IAS 34 „Vahefinantsaruandlus“ ning neid tuleb lugeda koos Kontserni viimaste konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannetega 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta kohta. Käesolevad lühendatud konsolideeritud finantsseisundiaruanded ei sisalda kogu teavet, mida nõutakse IFRS-i kohaselt koostatud täielikes finantsaruannetes. Küll aga on lisatud valitud selgitavad lisad, et selgitada sündmusi ja tehinguid, mis on olulised Kontserni finantsseisundi ja majandustulemuste muutuste mõistmiseks pärast viimaseid majandusaastaaruandeid.

Kontserni juhtkond on hinnanud Kontserni tuleviku konsolideeritud finantsseisundit, konsolideeritud majandustulemusi ja rahavoogusid ning jõudnud järeldusele, et eeldused tegevuse jätkamiseks on täidetud ja asjakohased.

Kontserni konsolideeritud finantsseisundi aruannete koostamine eeldab juhtkonnalt hinnangute, prognooside ja eelduste tegemist, mis mõjutavad aruandes kajastatud tulude, kulude, varade ja kohustiste summasid ning tingimuslike kohustiste avalikustamist aruandekuupäeva seisuga. Nende eelduste ja hinnangutega seotud ebakindlus võib siiski kaasa tuua tulemusi, mille tõttu võib tulevikus olla vajalik aruandes kajastatud kirjade bilansilise väärtuse oluline korrigeerimine. Käesolevates lühendatud konsolideeritud vahearuannetes kasutatud eeldused ja hinnangud olid samad, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsaruannete koostamisel.

Juhtkonna hinnangul ei ole kontserni tegevus mõjutatud olulisel määral hooajalistest ega tsüklilistest kõikumistest. Kontserni müügitulu koosneb valdavalt igakuisest üritulust, mis püsib üldjuhul aasta jooksul stabiilsena ega sõltu olulisel määral hooajalisusest. Teatud kommunaalkulud ja muud kinnisvaraga seotud kulud, mis edastatakse üürnikele, võivad siiski hooajaliselt kõikuda. Kuna sellised kulud kajastatakse üldjuhul nii üürnikelt saadava tuluna kui ka vastavate tegevuskuludena, on nende hooajaliste kõikumiste mõju Kontserni äritulemustele piiratud. Seetõttu pole juhtkonna hinnangul hooajalisuse mõju Kontserni finantstulemustele määrava tähtsusega.

Aruandeperioodil Summus ei võtnud vastu dividendidotsuseid ega tasunud oma osanikule dividende. Teatud kontserni tütarettevõtted maksid aruandeperioodil dividende. Summuse osalusele vastavad dividendid laekusid kontsernisiseselt ning elimineeriti konsolideerimisel. Mitte-kontrollivate osalusele vastavad dividendid tasuti asjaomastele mitte-kontrollivatele osanikele ning kajastati konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes väljamaksetena mitte-kontrollivate osalusele.

Käesolevates vahefinantsaruannetes rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida rakendati kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsaruannetes.

Lühendatud konsolideeritud vahefinantsaruanded ei ole audiitori poolt üle vaadatud.

	Asukoha- maa	Aksia või osakapital (nominaalväärtuses, EUR) 31.12.2025	Kontserni osalus 31.12.2025	Aksia või osakapital (nominaalväärtuses, EUR) 30.06.2026	Kontserni osalus 30.06.2026
Lepidus Invest OÜ	Eesti	2 500	99%	2 500	99%
Votum Invest OÜ	Eesti	2 500	99%	2 500	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	2 500	99%	2 500	99%
Procedo Capital OÜ	Eesti	2 500	99%	2 500	99%
Viking 3 UAB	Leedu	8 000 000	89%	8 000 000	89%
Nordika Prekybos sienis UAB	Leedu	2 005 524	89%	2 005 524	89%
PT Vakarai UAB	Leedu	5 000 000	89%	5 000 000	89%
PT Rytai UAB	Leedu	12 000 000	89%	12 000 000	89%
Zenith Turto Valdymas UAB	Leedu	2 050 000	89%	2 050 000	89%
Viking 2 SIA	Läti	2 802 800	100%	2 802 800	100%
SIA Parupes Bumani	Läti	2 700 000	100%	2 700 000	100%
Loft Office SIA	Läti	2 800	89%	2 986	83%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Läti	5 504 800	100%	5 504 800	100%
PLP SIA	Läti	1 428 064	100%	1 428 064	100%
Petina Sp. z o.o.	Poola	1 170	100%	1 170	100%
Maggiora Sp. z o.o.	Poola	239 006	100%	239 006	100%
Espliego Sp. z o.o.	Poola	2 965	100%	2 926	100%
Aegina Sp. z o.o.	Poola	0	100%	2 965	100%

- Aprillis omandas Summus Poolas uue tütarettevõtte Aegina Sp. z o.o., millel varasem äritegevus puudus ning mida kasutati seejärel mais Park Krakowi büroohoonete kompleksi omandamiseks.
- Juunis viis Summuse tütarettevõtte Loft Office SIA läbi uue aktsiaemissiooni. Emissiooni järel vähenes kontserni osalus Loft Office SIA-s 89 protsendilt 83,4 protsendini.

LISA 3. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

10

(EUR)	31.12.2025	30.06.2026
Käibemaksu nõuded	23 627 529	11 013 100
Nõuded ostjate vastu	4 062 285	5 759 245
Edasilükkunud kulud	347 210	1 923 162
Nõuded seotud osapoolte vastu	252 908	252 908
Kogunenud laenuintress nõuetest seotud osapoolte vastu	31 614	44 259
Viitlaekumised	60 616	108 429
Muud nõuded	65 358	145 151
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete eraldised	-132 332	-132 332
Kokku	28 315 188	19 113 922
Pikaajaline osa	33 290	78 874
Lühiajaline osa	28 281 898	19 035 048
Kokku	28 315 188	19 113 922

- Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded kasvasid 19 mln euronit (1. kv 2026: 13 mln eurot), peamiselt seoses Park Krakowi omandamisega seotud käibemaksunõudega (Lisa 6).

LISA 4. MUUD FINANTSVARAD

(EUR)	31.12.2025	30.06.2026
Lühiajalised		
Panga tähtajalised hoiused tähtajaga 4–12 kuud	4 600 000	4 600 000
Finantsvarad tuletisinstrumentidest	30 526	30 526
Kokku	4 630 526	4 630 526
Pikaajalised		
Finantsvarad tuletisinstrumentidest	112 556	112 556
Kokku	112 556	112 556

- Muud finantsvarad vähenesid 5 mln euronit (1. kv 2026: 17 mln eurot), kuna kasutusele võeti 12 mln eurot omandamiseks ette nähtud ja hoiustel hoitud vahendeid.

(EUR)	31.12.2025	30.06.2026
6,23% osalus AS-is Signet Bank	0	6 197 507
AS Signet Bank AT1 võlakirjad	0	156 000
13,35% osalus Consorto Global OÜ-s	125 000	125 000
8,82% osalus INDEXO REAL ESTATE FUND AS-is	6 540 141	0
Kokku	6 665 141	6 478 507

- Aprillis omandas Summus Capital OÜ tütarettevõtte Vikingi 2 SIA 6,2 mln euro eest 68 314 Signet Banki aktsiat ning juunis 156 000 euro eest 156 Signet Banki võlakirja.

LISA 6. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(EUR)	31.12.2025	30.06.2026
Eesti - DE LA GARDIE (kaubandus)	5 430 000	5 434 968
Eesti - VEERENNI 1 (tervisekeskus)	15 790 000	15 794 869
Eesti - VEERENNI 2 CONFIDO (tervisekeskus + parkimismaja)	25 600 000	25 600 000
Eesti - Laohoonete portfell	6 000 000	6 020 451
Leedu - NORDIKA (kaubandus)	72 010 000	72 010 000
Leedu - THE PARK TOWN WEST HILL (ärikeskus)	23 060 000	23 060 000
Leedu - THE PARK TOWN EAST HILL (ärikeskus)	47 500 000	47 500 000
Leedu - THE BOD GROUP (tehnoloogiakeskus)	26 130 000	26 130 000
Läti - RIGA PLAZA (kaubandus ja arendusmaa)	106 500 000	106 790 298
Läti - DEPO DIY (kaubandus)	24 100 000	24 102 025
Läti - arendamisel olev ärimaa	1 840 000	1 843 302
Poola - LAKESIDE (büroohoone)	70 200 000	70 200 000
Poola - REACT (büroohoone)	33 190 000	33 198 886
Poola - LIBERO (kaubandus)	114 000 000	114 020 610
Poola - THE PARK KRAKOW (büroohoone)	0	48 535 129
Kokku	571 350 000	620 240 538

- 29. mail omandas Summuse tütarettevõtte Aegina Sp. z o.o. Krakówis asuva The Park Krakowi büroohoonete kompleksi. Omandamine hõlmas maa tähtajatut kasutusvaldust, hooneid, rajatise ning kinnisvaraga seotud lepinguid. Tehingu kogumaksumus oli 48,5 mln eurot, millest ostuhind moodustas 48,2 mln eurot ning ülejäänukapitaliseeritud omandamiskulud. IFRS 3 kriteeriumide hindamise põhjale ikvalifitseeritud omandamine äriühenduseks, kuna omandatud vara ei sisaldanud tööjõudu, toimivaid protsesse või ega integreeritud tegevuste kogumit, mis oleks võimeline looma väljundeid. Seetõttu kajastati tehing vara omandamisena. Vara on klassifitseeritud investeerimiskinnisvarana. Kuna Park Krakowi tehing oli struktureeritud vara omandamisena, rakendus sellele käibemaks summas 11 mln eurot, mis nõuti tagasi Poola Maksu- ja Tolliametilt ning laekus juulis. Omandamist finantseeriti kontserni vahendite, sealhulgas omakapitali ja kontsernisiseste laenude, ning uue 42,1 mln euro suuruse pangalaenuga.

LISA 7. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD

12

(EUR)	31.12.2025	30.06.2026
Lühiajaline osa		
Võlad tarnijatele	1 936 882	2 199 264
Viitvõlad	5 170 253	1 043 511
Võlad seotud osapooltele	3 000 000	966 836
Edasilükkunud tulud	125 984	694 423
Reserv rendisoodustuste ja viimistluskohustuste katteks	684 290	550 671
Kogunenud laenuintress	229 588	229 505
Väljamaksmata dividendid	139 288	151 223
Rendideposiidid	150 231	146 540
Edasilükatud makse kinnisvara omandamise eest	8 612 427	0
Tulemustasu viitvõlg	2 011 230	0
Kokku	22 060 173	5 981 973

- Võlad tarnijatele ja muud võlad vähenesid 6 mln euron (1. kv 2026: 12 mln eurot) seoses Lakeside'i ostuhinna lõpliku tasumisega.

LISA 8. INTRESSIKANDVAD LAENUKOHUSTISED

(EUR)	31.12.2025	30.06.2026
Pangalaenud	320 688 107	369 697 175
Edasilükatud laenutasud	-782 633	-773 084
Võlakirjad	44 017 198	44 197 047
Kokku	363 922 672	413 121 138
Lühiajalised	13 760 549	26 079 073
Pikaajalised	350 162 123	387 042 065

- Konsolideeritud intressikandvad laenukohustised suurenesid 413 mln euron (1. kv 2026: 357 mln eurot), peamiselt seoses Park Krakowi omandamise finantseerimisega Poolas (30,9 mln euro suurune investeerimislaen ja 11 mln euro suurune käibemaksulaen), pangalaenude refinantseerimisega Leedus ning 6,5 mln euro suuruse krediidiiliini ajutise kasutamisega omandamisperioodil. Krediidiiliin tagastati juulis.

Juhtimise eesmärgil on kontsern jaotatud kolmeks ärisegmendiks, lähtudes kinnisvarainvesteeringu liigist. Juhtkond jälgib iga segmendi tegevustulemusi eraldi, et toetada ressursside jaotamise otsuseid ning hinnata segmentide tulemuslikkust. Segmentide tulemuslikkust hinnatakse müügitulu ja ärikasumi/-kahjumi alusel. Teave iga aruandva segmendi kohta on esitatud allpool. Peamise tulemusnäitajana kasutatakse ärikasumit, kuna juhtkond peab seda kõige asjakohasemaks näitajaks segmendi tulemuslikkuse hindamisel võrreldes teiste samades tegevusvaldkondades tegutsevate ettevõtetega.

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), React büroohoone (Poola) ja The Park Krakow büroohoone (Poola).
- Kaubandussegment hõlmab kinnisvarainvesteeringuid; De La Gardie kaubanduskeskus (Eesti), Riga Plaza kaubanduskeskus (Läti), Depo Imanta DIY kinnisvara (Läti), Nordika kaubanduskeskus (Leedu) ja Libero kaubanduskeskus (Poola).
- Tööstus- ja logistikasegment hõlmab kinnisvarainvesteeringuid: 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.

2. KVARTAL 2026

14

(EUR)	01.04.2026 - 30.06.2026				
	Büroo	Kaubandus	Tööstus / logistika	Muu	Kokku
Müügitulu	9 335 757	5 985 076	717 229	0	16 038 062
Üüritulu	7 054 314	4 324 368	717 229	0	12 095 911
Reklaam	164 789	0	0	0	164 789
Kommunaal ja haldus	2 116 654	1 660 708	0	0	3 777 362
Müüdud toodete/teenuste kulud	-3 465 893	-1 823 159	-65 494	0	-5 354 546
Tööjõukulud	-7 455	-1 594	-797	-43 506	-53 352
Amortisatsioon	-15 751	-180	0	0	-15 931
Muud tulud	0	0	0	0	0
Muud kulud	-142 833	-144 116	-12 339	-355 301	-654 589
Ärikasum	5 703 825	4 016 027	638 599	-398 807	9 959 644
Varad kokku	335 720 586	283 128 018	34 232 706	12 257 457	665 338 767
sh kinnisvarainvesteeringud	324 201 203	263 888 884	32 150 451	0	620 240 538
Kohustised kokku	196 661 690	173 401 552	21 641 711	54 470 327	446 175 280

2. KVARTAL 2025

(EUR)	01.04.2025 - 30.06.2025				
	Büroo	Kaubandus	Tööstus / logistika	Muu	Kokku
Müügitulu	7 176 383	5 515 072	805 324	0	13 496 779
Üüritulu	5 290 071	3 931 083	780 716	0	10 001 870
Reklaam	126 107	0	0	0	126 107
Kommunaal ja haldus	1 760 205	1 583 989	24 608	0	3 368 802
Müüdud toodete/teenuste kulud	-2 276 384	-1 695 061	-128 480	0	-4 099 925
Tööjõukulud	-6 822	-1 009	-505	-37 293	-45 629
Amortisatsioon	-16 185	-216	-150	0	-16 551
Muud tulud	0	0	450 000	0	450 000
Muud kulud	-64 073	-68 862	-181 854	-204 912	-519 701
Ärikasum	4 812 919	3 749 924	944 335	-242 205	9 264 973
Varad kokku	356 994 846	220 696 736	34 493 240	9 926 458	622 111 280
sh kinnisvarainvesteeringud	323 880 000	215 340 000	32 130 000	0	571 350 000
Kohustised kokku	189 898 695	136 877 253	21 970 349	61 323 487	410 069 784

6 KUUD 2026

15

(EUR)	2026 (aasta algusest)				
	Büroo	Kaubandus	Tööstus / logistika	Muu	Kokku
Müügitulu	18 778 102	11 634 759	1 463 043	0	31 875 904
Üüritulu	13 530 420	8 142 159	1 463 043	0	23 135 622
Reklaam	274 426	0	0	0	274 426
Kommunaal ja haldus	4 973 256	3 492 600	0	0	8 465 856
Müüdud toodete/teenuste kulud	-6 999 493	-3 812 066	-140 122	-30	-10 951 711
Tööjõukulud	-14 603	-2 628	-1 285	-84 201	-102 717
Amortisatsioon	-31 792	-360	0	0	-32 152
Muud tulud	0	0	0	0	0
Muud kulud	-211 402	-278 755	-15 036	-524 585	-1 029 778
Ärikasum	11 520 812	7 540 950	1 306 600	-608 816	19 759 546
Varad kokku	335 720 586	283 128 018	34 232 706	12 257 457	665 338 767
sh kinnisvarainvesteeringud	324 201 203	263 888 884	32 150 451	0	620 240 538
Kohustised kokku	196 661 690	173 401 552	21 641 711	54 470 327	446 175 280

6 KUUD 2025

(EUR)	2025 (aasta algusest)				
	Büroo	Kaubandus	Tööstus / logistika	Muu	Kokku
Müügitulu	14 656 157	10 916 387	1 702 899	0	27 275 443
Üüritulu	10 516 429	7 742 191	1 622 328	0	19 880 948
Reklaam	251 751	0	0	0	251 751
Kommunaal ja haldus	3 887 977	3 174 196	80 571	0	7 142 744
Müüdud toodete/teenuste kulud	-4 897 482	-3 381 835	-305 250	0	-8 584 567
Tööjõukulud	-13 644	-2 019	-1 010	-72 797	-89 470
Amortisatsioon	-32 374	-396	-300	0	-33 070
Muud tulud	0	0	450 000	0	450 000
Muud kulud	-147 382	-213 471	-196 224	-346 199	-903 276
Ärikasum	9 565 275	7 318 666	1 650 115	-418 996	18 115 060
Varad kokku	356 994 846	220 696 736	34 493 240	9 926 458	622 111 280
sh kinnisvarainvesteeringud	323 880 000	215 340 000	32 130 000	0	571 350 000
Kohustised kokku	189 898 695	136 877 253	21 970 349	61 323 487	410 069 784

- Juulis sai Summuse tütarettevõtte Aegina Sp. z o.o. Poola maksuametilt 11 mln euro suuruse käibemaksutagastuse seoses Poolas asuva The Park Krakowi büroohoonete kompleksi omandamisega.
- Pärast käibemaksutagastuse laekumist maksti käibemaksunõude finantseerimiseks kasutatud ajutine laen täielikult tagasi.
- Juulis maksis Summus tagasi 6,5 mln euro suuruse krediidiliini, mida kasutati ajutiselt, et toetada Poolas toimunud omandamist.
- Juulis pikendati Riga Plaza laenu tähtaega kuni 30.04.2031 ning laenulimiiti suurendati 10,9 mln euro võrra.

ALLKIRJAD LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEFINANTSARUANNETELE

17

Juhatus kinnitab oma parimate teadmiste kohaselt, et kohaldatavate arvestusstandardite kohaselt koostatud konsolideeritud vahefinantsaruanded annavad tõese ja ausa ülevaate emitendi ning konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku varadest, kohustistest, finantsseisundist ja kasumist või kahjumist ning tegevusaruanne annab tõese ja ausa ülevaate emitendi ning konsolideerimisse kaasatud ettevõtete kui terviku äritegevuse arengust ja tulemustest ning finantsseisundist, samuti 2026. aasta esimese kuue kuu jooksul toimunud olulistest sündmustest ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud vahefinantsaruannetele.

Digitaalselt allkirjastanud:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Cepulis

SUMMUS
CAPITAL

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