Kvalifitseeritud elektrooniline allkiri
AAVO KOPPEL
2026-11-20 09:50:33 GMT+2
Põhjus: Allkiri

Kvalifitseeritud elektrooniline allkiri
EVALDAS ČEPULIS
2026-11-20 09:50:48 GMT+2
Põhjus: Allkiri

Kvalifitseeritud elektrooniline allkiri
HANNES PIHL
2026-11-20 11:12:02 GMT+2
Põhjus: Allkiri

SUMMUS CAPITAL

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE 3. KVARTAL 2026 (AUDITEERIMATA)

Tallinn, 20. november, 2026

Summuse konsolideeritud kvartali müügitulu jõudis kõigi aegade kõrgeimale tasemele The Park Krakowi büroohoonete kompleksi toel, mis panustas esimest korda kontserni müügitulusse terve kvartali vältel. Samal ajal jätkas kontsern portfelli optimeerimist, müües Eestis asuvad laohooned, mis kuulusid kontserni kõige varasemate investeeringute hulka.

JUHTKONNA ÜLEVAADE

TEGEVUS

- Juulis tagastas Poola maksuamet Summus Capital OÜ („Summus“, koos tütarettevõtetega „Kontsern“) tütarettevõttele Aegina Sp. z o.o. 11,0 mln eurot käibemaksu seoses Poola The Park Krakowi büroohoonete kompleksi omandamisega (Lisa 3).
- Pärast käibemaksu tagastamist tagastati täielikult käibemaksunõude finantseerimiseks võetud ajutine laen (Lisa 6).
- Juulis tagastas Summus täielikult 6,5 mln euro suuruse ajutise krediidiliini, mida kasutati Poolas toimunud omandamistehingu rahastamiseks (Lisa 6).
- Juunis ja juulis refinantseeriti Luminorist võetud laenude portfell. Refinantseerimise käigus pikendati juulis Rīga Plaza laenu tähtaega 30. aprillini 2031 ning laenulimiiti suurendati 10,9 mln euro võrra (Lisa 6).
- Septembris omistas Scope Ratings GmbH Summusele emitendireitingu B+ stabiilse väljavaatega. Samuti omistati B+ reiting tagamata võlakohustustele.
- 7. septembril müüs Summuse tütarettevõte Votum Invest OÜ kahest tööstuskinnisvaraobjektist koosneva laohoonete portfelli. Tehingu tulemusel vähenes kontserni kinnisvarainvesteeringute väärtus 6 mln euro võrra ja portfelliga seotud 4,5 mln euro suurune pangalaen maksti tagasi. Müügist teeniti 55 000 eurot kasumit, mis kajastub muude tulude all (Lisad 4 ja 6).
- Septembris vähendas Summus vabatahtlikku reservi 5 mln euro võrra ja konverteeris 30. septembril reservi jäägi allutatud laenuks. Tehingute tulemusel vähenes vabatahtliku reservi jääk nullini ja allutatud laenude kogumaht oli 2026. aasta 3. kvartali lõpuks 81,2 mln eurot (Lisa 5 ja punkt 2.4).
- Portfelli kaalutud keskmine üürilepingute järelejäänud kestus (WAULT) oli 4,3 aastat. Kvartali jooksul pikendati üürilepinguid ligikaudu 3 551 m^2 ulatuses ning sõlmiti uusi üürilepinguid, mille tulemusena vakantsus vähenes kvartali lõpuks 2,5%-ni.

BILANSS

- Konsolideeritud bilansimaht oli 650 mln eurot (2026. aasta 2. kv 665 mln eurot). Vähenemine tulenes peamiselt teises kvartalis toimunud The Park Krakowi omandamistehinguga seotud tehingute lõpuleviimisest ja laohoonete portfelli müügist.
- Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded olid kokku 7 mln eurot (2. kv 2026: 19 mln eurot). Nõuded vähenesid The Park Krakowi omandamisega seotud käibemaksu tagastuse ulatuses (Lisa 3).
- Kinnisvarainvesteeringute väärtus oli 615 mln eurot (2. kv 2026: 620 mln eurot). Väärtus väheneb peamiselt laohoonete portfelli müügi tõttu (Lisa 4).
- Võlad tarnijatele ja muud võlad olid kokku 8 mln eurot (2. kv 2026: 6 mln eurot). Kasv tulenes peamiselt vabatahtliku reservi vähendamisest, millega seotud väljamaksed olid aruandekuupäevaks teostatud osaliselt (lisa 5).
- Konsolideeritud intressikandvad laenukohustised vähenesid 397 mln euroni (2. kv 2026: 413 mln eurot). Muudatused tulenesid peamiselt The Park Krakowi omandamiseks kasutatud ajutise rahastuse tagasimaksmisest, pangalaenude refinantseerimisest Lätis ja müüdud laohoonete portfelliga seotud laenude tagasimaksmisest (lisa 6).
- Konsolideeritud kohustised olid kokku 432 mln eurot (2. kv 2026: 446 mln eurot).
- Konsolideeritud omakapital oli kokku 218 mln eurot (2. kv 2026: 219 mln eurot), millest 206 mln eurot kuulus emaettevõtte osanikele.

KASUMI-ARUANNE

- Kontserni konsolideeritud müügitulu oli 2026. aasta 3. kvartalis 16,7 mln eurot (2. kv 2026: 16,0 mln eurot) kasvades eelmise kvartaliga võrreldes 4%. Kasvu toetas muu hulgas teises kvartalis Kontserni lisandunud The Park Krakow, mis panustas esimest korda Kontserni müügitulusse kogu kvartali vältel (lisa 7).
- Konsolideeritud ärikasum oli 10,7 mln eurot (2. kv 2026: 10,0 mln eurot) ja kasvas eelmise kvartaliga võrreldes 8%.
- Konsolideeritud puhaskasum oli 4,6 mln eurot (2. kv 2026: 3,3 mln eurot), millest 4,3 mln eurot kuulus emaettevõtte osanikele. Puhaskasumi kasvu mõjutasid peamiselt 0,3 mln euro suurune tulu valuuta vahetuskursist (2. kv 2026: 0,8 mln eurot kahjumit), vähenenud finantseerimiskulud pärast tehingutega seotud ajutiste laenude tagasimaksmist ja teise kvartaliga võrreldes väiksem tulumaksukulu.

VÕLAKIRJADE ERITINGIMUSED

- 2026. aasta 3. kvartali lõpus oli konsolideeritud omakapitali suhe koguvaradesse 34% (võlakirjade eritingimuste kohaselt vähemalt 30%).
- 2026. aasta 3. kvartali lõpus oli konsolideeritud DSCR jooksva 12 kuu baasil 1,34x (võlakirjade eritingimuste kohaselt vähemalt 1,2x).
- Võlakirjade tingimustes sätestatud eritingimused olid 2026. aasta 3. kvartali seisuga täidetud.

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD FINANTSARUANDED

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(EUR)	31.12.2025	30.09.2026
VARAD		
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	9 083 431	14 459 367
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (Lisa 3)	28 281 898	7 386 372
Muud finantsvarad	4 630 526	4 630 526
Varud	460	460
Käibevarad kokku	**41 996 315**	**26 476 725**
Põhivarad		
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	33 290	40 307
Muud finantsvarad	112 556	112 556
Materiaalne põhivara	1 953 686	1 905 894
Immateriaalne põhivara	292	29 721
Muud finantsinvesteeringud	6 665 141	6 478 507
Kinnisvarainvesteeringud (Lisa 4)	571 350 000	614 549 113
Põhivarad kokku	**580 114 965**	**623 116 098**
VARAD KOKKU	**622 111 280**	**649 592 823**
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Rendikohustised	37 950	39 402
Võlad tarnijatele ja muud võlad (Lisa 5)	22 060 173	8 349 871
Intressikandvad laenukohustised (Lisa 6)	13 760 549	8 698 156
Maksuvõlad	929 556	936 381
Lühiajalised kohustised kokku	**36 788 228**	**18 023 810**
Pikaajalised kohustised		
Edasilükkunud tulumaksukohustised	13 419 160	13 419 160
Rendikohustised	2 105 043	2 075 151
Võlad tarnijatele ja muud võlad	3 713 527	5 891 032
Eraldised	2 457 158	2 457 158
Intressikandvad laenukohustised (Lisa 6)	350 162 123	388 698 768
Kohustised tuletisinstrumentidest	1 424 545	1 424 478
Pikaajalised kohustised kokku	**373 281 556**	**413 965 747**
KOHUSTISED KOKKU	**410 069 784**	**431 989 557**
Omakapital		
Osakapital	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	75 913 462	-
Allutatud laenud	11 055 660	81 167 293
Jaotamata kasum	112 307 200	123 882 838
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital	**200 476 322**	**206 250 131**
Mittekontrolliv osalus	11 565 174	11 353 135
OMAKAPITAL KOKKU	**212 041 496**	**217 603 266**
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	**622 111 280**	**649 592 823**

Aruande lisad on konsolideeritud finantsaruannete lahutamatu osa.

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

(EUR)	01.07.2025 -30.09.2025	01.07.2026 -30.09.2026	2025 (9 kuud)	2026 (9 kuud)
Müügitulu (Lisa 7)	13 258 107	16 682 527	40 533 550	48 558 431
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 953 186	-5 335 458	-12 537 753	-16 287 169
Muud tegevuskulud	-603	0	-8 811	0
Tööjõukulud	-45 702	-61 824	-135 172	-164 541
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 516	-15 931	-49 586	-48 083
Muud tulud	0	54 549	450 000	54 549
Muud kulud	-369 616	-576 262	-1 264 684	-1 606 040
ÄRIKASUM	**8 872 484**	**10 747 601**	**26 987 544**	**30 507 147**
Intressitulud	220 045	114 595	396 101	377 208
Intressikulud	-4 710 929	-6 072 499	-13 342 417	-16 843 198
Muud finantstulud- ja kulud	-901 505	256 596	416 596	52 803
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	**3 480 095**	**5 046 293**	**13 624 632**	**14 093 960**
Tulumaks	-173 655	-418 495	-278 384	-1 195 081
PUHASKASUM	**3 306 440**	**4 627 798**	**13 346 248**	**12 898 879**
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	3 051 808	4 328 955	12 551 888	12 199 382
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist	254 632	298 843	794 360	699 497
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM				
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	3 051 808	4 328 955	12 551 888	12 199 382
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	254 632	298 843	794 360	699 497

Aruande lisad on konsolideeritud finantsaruannete lahutamatu osa.

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(EUR)	2025 (9 kuud)	2026 (9 kuud)
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	**26 987 544**	**30 507 147**
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum, immateriaalse vara amortisatsioon ja vara väärtuse langus	49 586	50 167
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-54 549
Amortiseeritav laenulepingutasu	0	-243 637
Muud korrigeerimised	-1 003 433	0
KORRIGEERIMISED KOKKU	**-953 847**	**-248 019**
Varude muutus	1 626	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus	21 713 832	23 067 351
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	-8 369 271	-8 988 800
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST ENNE TULUMAKSU	**39 379 884**	**44 337 679**
Tasutud tulumaks	0	-1 195 081
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	**39 379 884**	**43 142 598**
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-2 037 050	-49 219 564
Kinnisvara soetamise edasilükatud maksed	0	-8 612 427
Investeerimistegevus	0	186 634
Laekumised kinnisvarainvesteeringute võõrandamisest	4 350 000	6 075 000
Immateriaalse põhivara soetamine	0	-31 804
Saadud laenuintressid	396 101	358 734
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	**2 709 051**	**-51 243 427**
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	1 300 000	66 969 422
Saadud laenude tagasimaksed	-28 275 527	-35 963 323
Laekumised võlakirjade emiteerimisest	30 000 000	0
Makstud intressid	-13 674 800	-16 281 373
Laenude ja finantseerimisega seotud tehingukulud	0	-298 952
Makstud dividendid	-200 000	-909 793
Mittekontrolliva osaluse kapitali sissemakse	0	186
Rendimaksed	-75 213	-39 402
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	**-10 925 540**	**13 476 765**
RAHAVOOD KOKKU	**31 163 395**	**5 375 936**
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algusel	8 616 689	9 083 431
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID ARUANDEPERIOODI LÕPUL	**39 780 084**	**14 459 367**

Aruande lisad on konsolideeritud finantsaruannete lahutamatu osa.

LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(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				12 551 888	**12 551 888**	794 360	**13 346 248**
Laenukohustiste allutamine			696 069		**696 069**		**696 069**
Allutatud laenude tagasimaksed			-3 688 890		**-3 688 890**		**-3 688 890**
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-696 069	**-696 069**		**-696 069**
Dividendid				-200 000	**-200 000**		**-200 000**
Saldo seisuga 30.09.2025	**1 200 000**	**78 913 462**	**11 624 474**	**95 050 234**	**186 788 170**	**10 644 339**	**197 432 509**
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				12 199 382	**12 199 382**	699 497	**12 898 879**
Vabatahtlike reservide vähendamine		-5 000 000			**-5 000 000**		**-5 000 000**
Vabatahtliku reservi ümberliigitamine allutatud laenudeks		-70 913 462	70 913 462		**0**		**0**
Laenukohustiste allutamine			1 110 936		**1 110 936**		**1 110 936**
Allutatud laenude tagasimaksed			-1 912 765		**-1 912 765**		**-1 912 765**
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-623 930	**-623 930**		**-623 930**
Mittekontrolliva osaluse kapitali sissemakse				186	**186**		**186**
Dividendid					**0**	-911 536	**-911 536**
Saldo seisuga 30.09.2026	**1 200 000**	**0**	**81 167 283**	**123 882 838**	**206 250 131**	**11 353 135**	**217 603 266**

Aruande lisad on konsolideeritud finantsaruannete lahutamatu osa

LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON

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 finantsseisundi vahearuanded ei sisalda kogu teavet, mida nõutakse IFRS-i kohaselt koostatud täielikes finantsaruannetes. Aruannetele on lisatud valitud selgitavad lisad sündmuste ja tehingute kohta, mis aitavad mõista kontserni finantsseisundi ja majandustulemuste muutusi 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 ebakindluse tõttu võib tulevikus osutuda vajalikuks aruandes kajastatud kirjete bilansilisi väärtusi oluliselt korrigeerida. Käesolevate lühendatud konsolideeritud vahefinantsaruannete koostamisel lähtuti samadest eeldustest ja hinnangutest, mida kasutati Kontserni 31. detsembril 2025 lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantsaruannete koostamisel.

Juhtkonna hinnangul ei mõjuta hooajalised ega tsüklilised kõikumised Kontserni tegevust olulisel määral. Kontserni müügitulu koosneb valdavalt igakuisest üüritulust, mis püsib üldjuhul aasta jooksul stabiilsena ega sõltu olulisel määral hooajalisusest. Teatud üürnikele edastatavad kommunaalkulud ja muud kinnisvaraga seotud kulud võivad siiski hooajaliselt kõikuda. Kuna need summad 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 olulise tähtsusega.

Aruandeperioodil ei võtnud Summus vastu dividendiotsuseid ega tasunud oma osanikule dividende. Teatud kontserni tütarettevõtted maksid aruandeperioodil dividende. Summuse osalusele vastavad dividendid laekusid kontsernisiseselt ning elimineeriti konsolideerimisel. Mittekontrollivale osalusele vastavad dividendid tasuti asjaomastele mittekontrollivatele osanikele ning kajastati konsolideeritud omakapitali muutuste aruandes väljamaksetena mittekontrollivale osalusele.

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

Lühendatud konsolideeritud vahefinantsaruandeid ei ole audiitori poolt üle vaadanud.

LISA 2. KONTSERNI KOOSSEIS

	Asukoha-maa	**Aktsia või osakapital** (nominaalväärtuses, EUR) **31.12.2025**	**Kontserni osalus 31.12.2025**	**Aktsia 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	-	100%	2 965	100%

LISA 3. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

(EUR)	31.12.2025	30.09.2026
Käibemaksu nõuded	23 627 529	0
Nõuded ostjate vastu	4 062 285	5 704 508
Edasilükkunud kulud	347 210	1 303 219
Nõuded seotud osapoolte vastu	252 908	252 908
Kogunenud laenuintress nõuetest seotud osapoolte vastu	31 614	50 582
Viitlaekumised	60 616	93 587
Muud nõuded	65 358	154 207
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete eraldised	-132 332	-132 332
Kokku	**28 315 188**	**7 426 679**
Pikaajaline osa	33 290	40 307
Lühiajaline osa	28 281 898	7 386 372
Kokku	**28 315 188**	**7 426 679**

- Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded olid kokku 7 mln eurot (2. kv 2026: 19 mln eurot). Nõuded vähenesid The Park Krakowi omandamisega seotud käibemaksutagastuse tõttu.

LISA 4. KINNISVARAINVESTEERINGUD

(EUR)	31.12.2025	30.09.2026
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	0
Leedu - NORDIKA (kaubandus)	72 010 000	72 010 000
Leedu - THE PARK TOWN WEST HILL (ärikeskus)	23 060 000	23 161 418
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	106 999 847
Läti - DEPO DIY kinnisvara (kaubandus)	24 100 000	24 102 025
Läti - arendamisel olev ärimaa	1 840 000	1 854 782
Poola - LAKESIDE (büroohoone)	70 200 000	70 200 000
Poola - REACT (büroohoone)	33 190 000	33 198 737
Poola - LIBERO (kaubandus)	114 000 000	114 023 109
Poola - THE PARK KRAKOW (büroohoone)	0	48 539 358
Kokku	**571 350 000**	**614 549 113**

- 7. septembril müüs Summuse tütarettevõte Votum Invest OÜ kahest tööstuskinnisvaraobjektist koosneva laohoonete portfelli. Tehingu tulemusel vähenes kontserni kinnisvarainvesteeringute maht 6 mln euro võrra.

LISA 5. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD

(EUR)	31.12.2025	30.09.2026
Lühiajaline osa		
Võlad tarnijatele	5 170 253	4 763 622
Viitvõlad	1 936 882	1 905 391
Võlad seotud osapooltele	125 984	723 160
Edasilükkunud tulu	684 290	427 664
Reserv rendisoodustuste ja viimistluskohustuste katteks	229 588	243 101
Kogunenud laenuintress	150 231	146 540
Väljamaksmata dividendid	139 288	140 393
Rendideposiidid	8 612 427	0
Edasilükatud makse kinnisvara omandamise eest	3 000 000	0
Tulemustasu viitvõlg	2 011 230	0
Kokku	**22 060 173**	**8 349 871**

- Võlad tarnijatele ja muud võlad olid kokku 8 mln eurot (2. kv 2026: 6 mln eurot). Kasv tulenes peamiselt vabatahtliku reservi vähendamisest, mille välja maksmata osa kajastati aruandekuupäeva seisuga viitvõlgade all.

LISA 6. INTRESSIKANDVAD LAENUKOHUSTISED

(EUR)	31.12.2025	30.09.2026
Pangalaenud	320 688 107	353 817 308
Edasilükatud laenutasud	-782 633	-707 356
Võlakirjad	44 017 198	44 286 972
Kokku	**363 922 672**	**397 396 924**
Lühiajalised	13 760 549	8 698 156
Pikaajalised	350 162 123	388 698 768

- Konsolideeritud intressikandvad laenukohustised olid 397 mln eurot (2. kv 2026: 413 mln eurot). Muutused tulenesid peamiselt Poolas asuva The Park Krakowi omandamiseks kasutatud ajutise rahastuse tagasimaksmisest, pangalaenude refinantseerimisest Lätis ja müüdud laohoonete portfelliga seotud laenude tagasimaksmisest.

LISA 7. ARUANDLUS SEGMENTIDE LÕIKES

Juhtimise eesmärgil on Kontserni tegevus jaotatud kinnisvarainvesteeringu liigi alusel kolmeks ärisegmendiks. 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-/logistikasegment hõlmab kinniscarainvesteeringuid: kahest tööstus-/laokinnistust koosnev portfell (Eesti) ning BOD Groupi tööstushoone (Leedu).
- Muu (jaotamata) segment hõlmab valdusettevõtete tulusid ja kulusid, mida ei ole võimalik konkreetsele segmendile määrata.

3. KVARTAL 2026

(EUR)	Büroo	Kaubandus	Tööstus / logistika	Muu	Kokku
	01.07.2026 - 30.09.2026				
Müügitulu	9 126 375	6 858 226	697 926	0	**16 682 527**
Üüritulu	6 915 605	4 834 447	697 926	0	**12 447 978**
Reklaamitulu	116 556	0	0	0	**116 556**
Tulu kommunaal- ja kinnisvarahalduskulude edastamisest	2 094 214	2 023 779	0	0	**4 117 993**
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 088 333	-2 141 348	-105 807	30	**-5 335 458**
Tööjõukulud	- 7 651	-1 985	-993	-51 196	**-61 825**
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-15 750	-181	0	0	**-15 931**
Muud tulud	0	0	54 549	0	**54 549**
Muud kulud	-76 902	-164 798	-152 452	-182 109	**-576 261**
Ärikasum	**5 937 739**	**4 549 914**	**493 223**	**-233 275**	**10 747 601**
Varad kokku	**335 933 622**	**272 183 035**	**29 821 776**	**11 654 390**	**649 592 823**
sh kinnisvarainvesteeringud	324 424 730	263 994 383	26 130 000	0	**614 549 113**
Kohustised kokku	**203 789 837**	**160 596 435**	**16 939 740**	**50 663 545**	**431 989 557**

3. KVARTAL 2025

(EUR)	Büroo	Kaubandus	Tööstus / logistika	Muu	Kokku
	01.04.2025 - 30.09.2025				
Müügitulu	7 355 758	5 184 671	717 678	0	**13 258 107**
Üüritulu	5 362 668	3 813 530	717 385	0	**9 893 583**
Reklaamitulu	126 050	0	0	0	**126 050**
Tulu kommunaal- ja kinnisvarahalduskulude edastamisest	1 867 040	1 371 141	293	0	**3 238 474**
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 390 227	-1 498 317	-64 642	0	**-3 953 186**
Tööjõukulud	-6 838	-1 059	-521	-37 284	**-45 702**
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 185	-180	-150	0	**-16 515**
Muud tulud	0	0	0	0	**0**
Muud kulud	-85 889	-71 459	-6 853	-206 019	**-370 220**
Ärikasum	**4 856 619**	**3 613 656**	**645 512**	**-243 303**	**8 872 484**
Varad kokku	**268 743 372**	**222 852 824**	**35 569 307**	**30 627 783**	**557 793 286**
sh kinnisvarainvesteeringud	257 038 315	215 866 898	33 218 253	0	**506 123 466**
Kohustised kokku	**144 886 914**	**137 833 323**	**21 627 695**	**56 012 846**	**360 360 778**

9 KUUD 2026

(EUR)	Büroo	Kaubandus	Tööstus / logistika	Muu	Kokku
	2026 (9 kuud)				
Müügitulu	27 904 477	18 492 985	2 160 969	0	**48 558 431**
Üüritulu	20 446 025	12 976 606	2 160 969	0	**35 583 600**
Reklaamitulu	390 982	0	0	0	**390 982**
Tulu kommunaal- ja kinnisvarahalduskulude edastamisest	7 067 470	5 516 379	0	0	**12 583 849**
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 087 826	-5 953 414	-245 929	0	**-16 287 169**
Tööjõukulud	-22 254	-4 613	-2 278	-135 397	**-164 542**
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-47 542	-541	0	0	**-48 083**
Muud tulud	0	0	54 549	0	**54 549**
Muud kulud	-288 304	-443 553	-167 488	-706 694	**-1 606 039**
Ärikasum	**17 458 551**	**12 090 864**	**1 799 823**	**-842 091**	**30 507 147**
Varad kokku	**335 933 622**	**272 183 035**	**29 821 776**	**11 654 390**	**649 592 823**
sh kinnisvarainvesteeringud	324 424 730	263 994 383	26 130 000	0	**614 549 113**
Kohustised kokku	**203 789 837**	**160 596 435**	**16 939 740**	**50 663 545**	**431 989 557**

9 KUUD 2025

(EUR)	Büroo	Kaubandus	Tööstus / logistika	Muu	Kokku
	2025 (9 kuud)				
Müügitulu	22 011 915	16 101 058	2 420 577	0	**40 533 550**
Üüritulu	15 879 097	11 555 721	2 339 713	0	**29 774 531**
Reklaamitulu	377 801	0	0	0	**377 801**
Tulu kommunaal- ja kinnisvarahalduskulude edastamisest	5 755 017	4 545 337	80 864	0	**10 381 218**
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 287 709	-4 880 152	-369 892	0	**-12 537 753**
Tööjõukulud	-20 482	-3 078	-1 531	-110 081	**-135 172**
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-48 559	-576	-450	0	**-49 585**
Muud tulud	0	0	450 000	0	**450 000**
Muud kulud	-233 271	-284 930	-203 077	-552 218	**-1 273 496**
Ärikasum	**14 421 894**	**10 932 322**	**2 295 627**	**-662 299**	**26 987 544**
Varad kokku	**268 743 372**	**222 852 824**	**35 569 307**	**30 627 783**	**557 793 286**
sh kinnisvarainvesteeringud	257 038 315	215 866 898	33 218 253	0	**506 123 466**
Kohustised kokku	**144 886 914**	**137 833 323**	**21 627 695**	**56 012 846**	**360 360 778**

LISA 10. ARUANDEKUUPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

- 2026. aasta 9. oktoobril sõlmisid Kontserni tütarettevõtted Votum Invest OÜ ja Procedo Capital OÜ ühinemislepingu, mille kohaselt ühineb Votum Invest OÜ Procedo Capital OÜ-ga. Procedo Capital OÜ on ühendav ühing ja Votum Invest OÜ üldõigusjärglane. Ühinemine jõustub selle kandmisel äriregistrisse. Kande tegemisel lähevad kõik Votum Invest OÜ varad ja kohustised üldõigusjärgluse korras üle Procedo Capital OÜ-le. Kontserni lõplik kontroll asjaomase äritegevuse üle jääb samaks. Ühinemist kajastatakse ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahelise tehinguna, lähtudes varade ja kohustiste senistest bilansilistest väärtustest. Eeldatavasti ei mõjuta ühinemine kontserni kasumit, kahjumit ega omakapitali. Ühinemine jõustub ühinemiskande registreerimisel Eesti äriregistris.

ALLKIRJAD LÜHENDATUD KONSOLIDEERITUD VAHEFINANTSARUANNETELE

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 üheksa kuu jooksul toimunud olulistest sündmustest ja nende mõjust lühendatud konsolideeritud vahefinantsaruannetele.

Digitaalselt allkirjastanud:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis