

SUMMUS CAPITAL

KONSOLIDEERITUD
FINANTSSEISUNDI
ARUANNE
3.KVARTAL 2025

Summus Capital Groupi 2025. aasta 3. kvartalit iseloomustas regulaarne tegevus ja ettevalmistused uuteks tehinguteks. Scope Ratings GmbH kinnitas Summus Capitali emitendi reitinguks BB/Stable ja tagamata võla reitinguks BB. Kvartali jooksul uuendati kahte pangalaenu lepingut. Pärast 3. kvartali aruandeperioodi viis ettevõtte lõpule Auriga ja Damme kaubanduskeskustele kuuluvate ettevõtete võõrandamise Eestis ja Lätis ning 2025. aasta oktoobris viidi lõpule Poolas asuva Libero kaubanduskeskuse omandamine.

FINANTSTULEMUSED

BILANSS —

- Summus Capital OÜ konsolideeritud bilanss püsis 2025. aasta 3. kvartalis stabiilsel 557,8 miljoni euro tasemel (2Q2025: 558,4 miljonit eurot).
- Konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid kasvasid mõnevõrra 39,8 miljoni euroni (2Q2025: 39,2 miljonit eurot).
- Konsolideeritud intressikandavad laenukohustised vähenesid minimaalselt – 316,7 miljoni euroni (2Q2025: 317,9 miljonit eurot), mis näitab regulaarset võla teenindamist ja 1,3 miljoni euro suurust mahukasvu ühes uuendatud pangalaenus. Läbirääkimiste tulemusena Depo DIY kinnisvara ja Damme kaubanduskeskuse laenugraafikuid pikendati, saavutades ka paremad marginaalid. Depo DIY kinnisvara puhul laenusummat suurendati 1,3 miljoni euro võrra ja tähtaega pikendati 13. augustini 2030.
- Konsolideeritud kohustised vähenesid 360,4 miljoni euroni (2Q2025: 362,0 miljonit eurot).
- Konsolideeritud omakapital suurenes 197,4 miljoni euroni (2Q2025: 196,4 miljonit eurot), millest 186,8 miljonit eurot on omistatav Summus Capitali osanikele.

KASUMI- ARUANNE —

- 2025. aasta 3. kvartalis vähenes konsolideeritud müügitulu kvartalivõrdluses 1,8% võrra 13,3 miljonile eurole (2Q2025: 13,5 miljonit eurot), milles kajastub osaliselt Punane 56 kinnistu võõrandamine 2025. aasta mai lõpus.
- Kasvasid nii intressitulud kui ka intressikulud, kuna võlakirjade emiteerimisest saadud tulu investeeriti ajutiselt, kuni omandamistehingu lõpuleviimiseni oktoobris.
- Muud finantskulud summas 0,9 miljonit eurot kajastavad peamiselt muutusi poola zloti ja euro vahetuskursis.
- Konsolideeritud ärikasum vähenes 2025. aasta 3. kvartalis 8,9 miljoni euroni (2Q2025: 9,3 miljonit eurot), kuna eelmine kvartalis sisaldas ühekordset Punane 56 kinnistu võõrandamist.
- Puhaskasum ulatus 3,3 miljoni euroni, millest 3,1 miljonit eurot on omistatav Summus Capitali osanikele.

FINANTS- — KOVENANDID

- 2025. aasta 3. kvartali konsolideeritud omakapitali suhe koguvaradesse oli 35% (võlakirjade tingimused nõuavad vähemalt 30%).
- 2025. aasta 3. kvartali lõpus oli konsolideeritud DSCR viimase 12 kuu baasil 1,33x (võlakirjade tingimused nõuavad vähemalt 1,2x).
- Võlakirjade tingimustes sätestatud finantskovenandid täideti 2025. aasta 3. kvartali seisuga.

TEGEVUS- — ARUANNE

- 3. juulil noteeriti Summus Capitali võlakirjad, mis olid emiteeritud juuni lõpus, Nasdaq Balti võlakirjade nimekirjas.
- Septembris kinnitas Scope Ratings GmbH Summus Capital OÜ emitendi reitingu tasemel BB/Stable ning säilitas tagamata kõrgema prioriteediga võlakirjade reitingu tasemel BB. Scope'i kinnitus peegeldab Summuse tugevat tegevust ja edukat laienemist Poolasse.
- Suur osa kvartali tegevusest oli seotud portfellis teostatud võõrandamisega ja uute investeeringutega, mis kajastuvad 4. kvartali finantsnäitajates.
- Portfelli kuuluvate kaubanduskeskuste üürnike aastane käive kasvas 4,3%, mis on üldjoontes kooskõlas Balti riikide keskmise jaemüügi kasvuga.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

4

(EUR)	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025
VARAD				
Käibevarad				
Raha ja raha ekvivalendid	8 616 689	14 997 006	39 151 635	39 780 084
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26 091 417	4 854 531	4 488 518	4 335 309
Muud finantsvarad	4 805 031	4 805 031	4 805 031	4 805 031
Varud	3 413	3 736	6 868	2 026
Käibevarad kokku	39 516 550	24 660 304	48 452 052	48 922 450
Põhivarad				
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	77 100	118 569	99 680	69 803
Muud finantsvarad	577 041	577 041	577 041	577 041
Materiaalne põhivara	2 023 080	2 006 997	1 990 880	1 974 799
Immateriaalne põhivara	2 032	1 597	1 162	727
Muud finantsinvesteeringud	125 000	125 000	125 000	125 000
Kinnisvarainvesteeringud	508 644 295	512 120 154	507 123 165	506 123 466
Põhivarad kokku	511 448 548	514 949 358	509 916 928	508 870 836
VARAD KOKKU	550 965 098	539 609 662	558 368 980	557 793 286

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL

Kohustised

Lühiajalised kohustised

Rendikohustised	37 266	37 436	37 606	37 606
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15 575 352	17 764 886	8 155 281	7 00 691
Intressikandvad laenu-kohustised	25 354 466	25 477 797	9 277 290	9 238 557
Maksuvõlad	809 640	534 517	649 155	778 303
Lühiajalised kohustised kokku	41 776 724	43 814 636	18 119 332	17 855 157

Pikaajalised kohustised

Edasilükkunud tulumaksu-kohustised	11 162 969	11 162 969	11 162 969	11 162 969
Rendikohustised	2 143 050	2 133 613	2 124 133	2 114 781
Võlad tarnijatele ja muud võlad	9 498 571	9 438 762	9 104 095	8 881 233
Eraldised	10 800 788	10 800 788	10 800 788	10 800 788
Intressikandvad laenu-kohustised	285 502 360	268 831 894	308 576 438	307 440 364
Kohustised tuletis-instrumentidest	2 105 485	2 105 485	2 105 485	2 105 485
Pikaajalised kohustised kokku	321 213 223	304 473 511	343 873 908	342 505 620

KOHUSTISED KOKKU

362 989 947 348 288 147 361 993 240 360 360 777

Omakapital

Osakapital	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	78 913 462	78 913 462	78 913 462	78 913 462
Allutatud laenud	14 617 295	14 173 344	13 663 236	11 624 475
Jaotamata kasum	83 394 415	86 902 591	92 209 335	95 050 233

Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital

Mittekontrolliv osalus	9 849 979	10 132 118	10 389 707	10 644 339
------------------------	-----------	------------	------------	------------

OMAKAPITAL KOKKU

187 975 151 191 321 515 196 375 740 197 432 509

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU

550 965 098 539 609 662 558 368 980 557 793 286

KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

5

(EUR)	2024	1. kv 2025	2.kv 2025	3.kv 2025	2025 kokku
Müügitulu	41 278 222	13 778 664	13 496 779	13 258 107	40 533 550
Muud äritulud	8 738 370	0	0	0	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 982 262	-4 484 642	-4 099 925	-3 953 186	-12 537 753
Mitmesugused tegevuskulud	-4 335 816	-7 605	-603	-603	-8 811
Tööjõukulud	-143 569	-43 841	-45 629	-45 702	-135 172
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-76 053	-16 519	-16 551	-16 516	-49 586
Muud äritulud	497 780	0	450 000	0	450 000
Muud ärikulud	-2 642 717	-375 970	-519 098	-369 616	-1 264 684
ÄRIKASUM (KAHJUM)	31 333 955	8 850 087	9 264 973	8 872 484	26 987 544
Intressitulud	628 744	24 486	151 570	220 045	396 101
Intressikulud	-13 945 944	-4 654 866	-3 976 622	-4 710 929	-13 342 417
Muud finantstulud ja -kulud	-4 628 060	34 714	450 195	-901 505	-416 596
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	13 388 695	4 254 421	5 890 116	3 480 095	13 624 632
Tulumaks	-474 054	-19 145	-85 584	-173 655	-278 384
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM	12 914 641	4 235 276	5 804 532	3 306 440	13 346 248
Emaettevõtte omanike osa puhas-kasumist	11 149 429	3 953 137	5 546 943	3 051 808	12 551 888
Mittekontrolliva osaluse osa puhas-kasumist	1 765 212	282 139	257 589	254 632	794 360
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM					
Emaettevõtte omanike osa koond-kasumist	11 149 429	3 953 137	5 546 943	3 051 808	12 551 888
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	1 765 212	282 139	257 589	254 632	794 360

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

6

(EUR)	2024	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025	2025 kokku
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST					
Ärikasum	31 333 955	8 850 087	9 264 973	8 872 484	26 987 544
Korrigeerimised:					
Põhivara kulum, immateriaalse vara amortisatsioon ja väärtuse langus	76 053	16 519	16 551	16 516	49 586
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	-4 361 706	0	0	0	0
Muud korrigeerimised	-1 944 139	47 096	-786 526	-264 003	-1 003 433
KORRIGEERIMISED KOKKU	25 104 163	8 913 702	8 494 998	8 624 997	26 033 697
Varude muutus	358	-83	-3 133	4 842	1 626
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-23 056 498	21 196 106	535 640	-17 914	21 713 832
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	9 635 062	914 989	-8 902 430	-381 830	-8 369 271
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	11 683 085	31 024 714	125 075	8 230 095	39 379 884
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST					
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-92 323 904	-1 749 721	-20 012	-267 317	-2 037 050
Investeeringustegevus - deposiidid	-4 600 000	0	0	0	0
Laenuintressitulu	628 743	24 486	151 570	220 045	396 101
Vara müügist saadud tulu	0	0	4 350 000	0	4 350 000
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-96 295 161	-1 725 235	4 481 558	-47 272	2 709 051
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST					
Saadud laenud	141 250 667	0	0	1 300 000	1 300 000
Saadud laenude tagasimaksed	-52 775 847	-18 758 682	-5 342 969	-4 173 876	-28 275 527
Saadud võlakirjad	10 047 000	0	30 000 000	0	30 000 000
Võlakirjade tagasimaksed	-5 047 000	0	0	0	0
Makstud intressid	-15 253 261	-3 923 044	-5 071 258	-4 680 498	-13 674 800
Makstud dividendid	-879 363	-200 000	0	0	-200 000
Kapitalirendi maksed	-37 266	-37 436	-37 777	0	-75 213
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	77 304 930	-22 919 162	19 547 996	-7 554 374	-10 925 540
RAHAVOOD KOKKU	-7 307 146	6 380 317	24 154 629	628 449	31 163 395
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID ARUANDEPERIOODI ALGUL	15 923 835	8 616 689	14 997 006	39 151 635	8 616 689
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID ARUANDEPERIOODI LÕPUL	8 616 689	14 997 006	39 151 635	39 780 084	39 780 084

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

7

(EUR)	Emaettevõtja omanike osa omakapitalist					Mitte-kontrolliv osa	Omakapital kokku
	Osa-kapital	Vabatahtlik reserv	Allutatud laenud	Jaotamata kasum	Kokku		
Saldo seisuga 31.12.2023	1 200 000	78 913 462	17 366 923	73 333 206	170 813 591	8 964 767	179 778 358
Aruandeaasta kasum				11 149 429	11 149 429	1 765 212	12 914 641
Laenukohustiste allutamine			1 092 441		1 092 441		1 092 441
Allutatud laenu põhiosa maksed			-3 842 069		-3 842 069		-3 842 069
Allutatud laenudelt arvestatud intressid;				-1 088 251	-1 088 251		-1 088 251
Dividendid					0	-880 000	-880 000
Muu				31	31		31
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
Aruandeaasta kasum				3 953 137	3 953 137	282 139	4 235 276
Laenukohustiste allutamine			244 960		244 960		244 960
Allutatud laenu põhiosa maksed			-688 911		-688 911		-688 911
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-244 960	-244 960		-244 960
Dividendid				-200 000	-200 000		-200 000
Saldo seisuga 31.03.2025	1 200 000	78 913 462	14 173 344	86 902 592	181 189 398	10 132 118	191 321 516
Aruandeaasta kasum				5 546 943	5 546 943	257 589	5 804 532
Laenukohustiste allutamine			240 200		240 200		240 200
Allutatud laenu põhiosa maksed			-750 308		-750 308		-750 308
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-240 200	-240 200		-240 200
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
Aruandeaasta kasum				3 051 808	3 051 808	254 632	3 306 440
Laenukohustiste allutamine			210 909		210 909		210 909
Allutatud laenu põhiosa maksed			-2 249 671		-2 249 671		-2 249 671
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-210 909	-210 909		-210 909
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

SUMMUS
CAPITAL

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