

SUMMUS CAPITAL

KONSOLIDEERITUD
FINANTSSEISUNDI
ARUANNE
4.KVARTAL 2025

Summus Capitali 2025. aasta IV kvartalit iseloomustasid omandamis- ja müügitehingud: Summus omandas esimese kaubanduskeskuse Poolas ning müüs Eestis Auriga ja Lätis Damme kaubanduskeskused. Koos aasta lõpu portfelli ümberhindlusega kasvas Summuse bilansimaht üle 623 miljoni euro.

FINANTSTULEMUSED

BILANSS —

- 2025. aasta oktoobris võõrandas Summus Capital oma tütarettevõtte Voluntas Invest OÜ, millele kuulus Auriga kaubanduskeskus Eestis. Summus Capitali Läti tütarettevõtte Vikingi 2 SIA müüs Damme kaubanduskeskuse omanikettevõtte RCH Management SIA. Tehingute tulemusena vähenes kinnisvarainvesteeringute maht 53 miljoni euro võrra, müüdud varadega seotud laenud tasuti täielikult ja Summus teenis tehingutest ligikaudu 8 miljoni euro suuruse kasumi. Osa tehingu maksetest tasuti Indexo Real Estate Fundi aktsiates, mis kajastub põhivaras muude finantsinvesteeringute all.
- Samuti omandas 2025. aasta oktoobris Summus Capitali Poola tütarettevõtte Espliego Sp. z o.o. ühe Lõuna-Poola kõige kaasaegsema ja paremini toimiva kaubanduskeskuse, Libero kaubanduskeskuse Katowices. Tehing suurendas varade kogumahtu 105 miljoni euro võrra ning seda finantseeris pangasündikaat, kuhu kuulusid Erste Group Bank AG ja HYPO NOE Landesbank. Omandamine tõi kaasa ka ajutise, 23,6 miljoni eurose, käibevarade kasvu, mis seondub soetushinnale lisandunud tagastatava käibemaksuga (tagastati 2026. aasta jaanuaris).
- Aasta lõpus viidi läbi korraline kinnisvaraportfelli ümberhindlus. Osade portfelli varade väärtus kasvas kokku 15,6 miljoni euro võrra (kajastatud Mitmesuguste tegevustulude all), osade portfelli varade väärtus kahanes kokku 4 miljoni euro võrra (kajastatud Mitmesuguste tegevuskulude all) ning kokku kasvas portfelli väärtus 11,6 miljoni euro võrra. Poola tehingu, varade müügi ja portfelli ümberhindluse tulemusena ületas Summus Capitali kinnisvarainvesteeringute maht 571 miljonit eurot (2025. aasta III kvartalis oli see 506 miljonit eurot).
- Aasta lõpus hinnati ümber ka tuletisinstrumentid. Varad tuletisinstrumentidest vähenesid 0,3 miljoni euroni, kohustised 1,3 miljoni euroni ning Summus sai tuletisinstrumentidest 0,2 miljoni euro suuruse kahjumi.
- 2025. aasta IV kvartali omandamiste ja müükide, ümberhindluste ning Indexo Real Estate Fundi investeeringu koondmõjuna oli Summuse varade maht rekordtasemel, ületades 623 miljonit eurot (2025. aasta III kvartalis 558 miljonit eurot).
- Võlad tarnijatele ja muud võlad kasvasid 28,6 miljoni euroni (2025. aasta III kvartalis 4,3 miljonit eurot). Kasvu põhjus oli peamiselt Poolas omandatud varaga seotud käibemaksu nõue.
- Pärast omandamis- ja müügitehingute lõpuleviimist vähenes Summuse rahajääk 9,1 miljoni euroni (2025. aasta III kvartalis 39,8 miljonit eurot). Täiendavalt on 4,6 miljonit eurot rahalisi vahendeid paigutatud 3- kuni 12-kuulistesse hoiustesse, mis on kajastatud muude finantsvarade all.
- Konsolideeritud intressikandavad laenukohustised finantsasutustelt ning võlakirjadest kasvasid 365 miljoni euroni (2025. aasta III kvartalis 317 miljonit eurot). Laenukohustiste jääk suurenes Poolas omandatud vara rahastamisega lisandunud pangalaenude ulatuses ja vähenes müüdud varade laenude tagasimaksete võrra.
- Konsolideeritud kohustised kokku kasvasid 417 miljoni euroni (2025. aasta III kvartalis olid need 360 miljonit eurot).
- Omakapital kokku kasvas 206 miljoni euroni (2025. aasta III kvartalis oli see 197 miljonit eurot), millest 202 miljonit eurot kuulus Summus Capitali omanikele.

KASUMI- ARUANNE

- 2025. aasta IV kvartalis kasvas konsolideeritud kvartaalne müügitulu 9,7%, ulatudes 14,5 miljoni euroni (2025. aasta III kvartalis 13,3 miljonit eurot). Kasvu toetas äsja Poolas omandatud vara renditulu, mis kajastatus küll alates 29. oktoobrist 2025, mil tehing jõustus.
- Muud äritulud ja Mitmesugused tegevuskulud kajastasid peamiselt portfelli ümberhindamist, mille tulemusena kasvas portfelli väärtus kokku 11,6 miljoni euro võrra.
- Tütarettevõtete müügist saadud 7,8 miljoni eurone kasum tuleneb Auriga ja Damme kaubanduskeskuste võõrandamisest.
- Konsolideeritud ärikasum ulatus 20,6 miljoni euroni. Ümberhindlustega seotud mõjudeta oli ärikasum 9 miljonit eurot (2025. aasta III kvartalis 8,9 miljonit eurot).
- Aruandeperioodi puhaskasum oli 22,5 miljonit eurot, millest 22,4 miljonit eurot kuulus Summus Capitali omanikele.

FINANTS- KOVENANDID

- 2025. aasta IV kvartali lõpus oli konsolideeritud omakapitali ja varade suhe 33% (võlakirja tingimuste nõue on, et see oleks vähemalt 30%).
- Viimase 12 kuu võlateeninduse kattekordaja (DSCR) oli 1,33 (võlakirja tingimused nõuavad kordajat vähemalt 1,2).
- Kõik võlakirjade tingimustes sätestatud finantskovenandid olid 2025. aasta IV kvartali seisuga täidetud.

TEGEVUS- ARUANNE

- Pärast omandamis- ja müügitehingute lõpuleviimist kasvas portfelli kogupind (GLA) 7% võrra. Poola varade osakaal portfellis suurenes 31 protsendini renditava pinna (NLA) põhjal ja 38 protsendini väärtuse põhjal.
- Äsja omandatud Libero kaubanduskeskus pälvis teise koha „ESG Achievements of the Year for Retail Facilities“ kategoorias, kinnistades oma positsiooni ühe tehnoloogiliselt arenenuma ja vastutustundlikumalt juhitud kaubanduskeskusena Poolas.
- Summus kindlustas oma positsiooni jätkusuutliku kinnisvarainvesteeringute ettevõttena, saavutades 2025. aasta GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) raportis 82 punkti — 11 punkti rohkem kui 2024. aastal. Saavutatud tulemusega jõudis Summus kolme täрни reitinguni, mis tõestab ettevõtte edusamme keskkonna-, sotsiaalse ja juhtimisvaldkonna tulemuslikkuses.
- Sertifitseeritud portfelli osakaal kasvas 5,7% võrra, mida toetas Libero kaubanduskeskuse lisandumine varade hulka.
- Kaubanduskeskuste üürnike käive kasvas võrreldes eelmise aasta IV kvartaliga 3,5% võrra

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

4

(EUR)	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	30.09.2025	31.12.2025
VARAD					
Käibevarad					
Raha ja raha ekvivalendid	8 616 689	14 997 006	39 151 635	39 780 084	9 083 431
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26 091 417	4 854 531	4 488 518	4 335 309	28 555 164
Muud finantsvarad	4 805 031	4 805 031	4 805 031	4 805 031	4 630 526
Varud	3 413	3 736	6 868	2 026	460
Käibevarad kokku	39 516 550	24 660 304	48 452 052	48 922 450	42 269 581
Põhivarad					
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	77 100	118 569	99 680	69 803	579 655
Muud finantsvarad	577 041	577 041	577 041	577 041	251 776
Materiaalne põhivara	2 023 080	2 006 997	1 990 880	1 974 799	1 953 686
Immateriaalne põhivara	2 032	1 597	1 162	727	292
Muud finantsinvesteeringud	125 000	125 000	125 000	125 000	6 670 780
Kinnisvarainvesteeringud	508 644 295	512 120 154	507 123 165	506 123 466	571 350 000
Põhivarad kokku	511 448 548	514 949 358	509 916 928	508 870 836	580 806 189
VARAD KOKKU	550 965 098	539 609 662	558 368 980	557 793 286	623 075 770

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL

Kohustised

Lühiajalised kohustised

Rendikohustised	37 266	37 436	37 606	37 606	37 606
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15 575 352	17 764 886	8 155 281	7 800 691	14 813 555
Intressikandvad laenukohustised	25 354 466	25 477 797	9 277 290	9 238 557	13 941 308
Maksuvõlad	809 640	534 517	649 155	778 303	989 659
Lühiajalised kohustised kokku	41 776 724	43 814 636	18 119 332	17 855 157	29 782 128

Pikaajalised kohustised

Edasilükkunud tulumaksukohustised	11 162 969	11 162 969	11 162 969	11 162 969	13 049 847
Rendikohustised	2 143 050	2 133 613	2 124 133	2 114 781	2 105 387
Võlad tarnijatele ja muud võlad	9 498 571	9 438 762	9 104 095	8 881 233	9 163 585
Eraldised	10 800 788	10 800 788	10 800 788	10 800 788	10 800 788
Intressikandvad laenukohustised	285 502 360	268 831 894	308 576 438	307 440 364	350 763 997
Kohustised tuletis-instrumentidest	2 105 485	2 105 485	2 105 485	2 105 485	1 260 565
Pikaajalised kohustised kokku	321 213 223	304 473 511	343 873 908	342 505 620	387 144 169

KOHUSTISED KOKKU	362 989 947	348 288 147	361 993 240	360 360 777	416 926 297
-------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Omakapital

Osakapital	1 200 000	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	75 913 462
Allutatud laenud	14 617 295	14 173 344	13 663 236	11 624 475	11 055 660
Jaotamata kasum	83 394 415	86 902 591	92 209 335	95 050 233	107 225 588

Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital	178 125 172	181 189 397	185 986 033	186 788 170	195 394 710
---	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Mittekontrolliv osalus	9 849 979	10 132 118	10 389 707	10 644 339	10 754 763
------------------------	-----------	------------	------------	------------	------------

OMAKAPITAL KOKKU	187 975 151	191 321 515	196 375 740	197 432 509	206 149 473
-------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	550 965 098	539 609 662	558 368 980	557 793 286	623 075 770
---------------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

5

(EUR)	2024	1. kv 2025	2.kv 2025	3.kv 2025	4.kv 2025	2025 kokku
Müügitulu	41 278 222	13 778 664	13 496 779	13 258 107	14 549 411	55 082 961
Muud äritulud	8 738 370	0	0	0	15 616 867	15 616 867
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 982 262	-4 484 642	-4 099 925	-3 953 186	-4 857 627	-17 395 380
Mitmesugused tegevuskulud	-4 335 816	-7 605	-603	-603	-3 977 919	-3 986 730
Tööjõukulud	-143 569	-43 841	-45 629	-45 702	-45 694	-180 866
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-76 053	-16 519	-16 551	-16 516	-18 630	-68 216
Muud äritulud	497 780	0	450 000	0	0	450 000
Muud ärikulud	-2 642 717	-375 970	-519 098	-369 616	-667 987	-1 932 671
ÄRIKASUM (KAHJUM)	31 333 955	8 850 087	9 264 973	8 872 484	20 598 421	47 585 965
Kasum tütarettevõtete võõrandamisest	0	0	0	0	7 759 722	7 759 722
Intressitulud	628 744	24 486	151 570	220 045	87 041	483 142
Intressikulud	-13 945 944	-4 654 866	-3 976 622	-4 710 929	-6 033 030	-19 375 447
Muud finantstulud ja -kulud	-4 628 060	34 714	450 195	-901 505	2 232 855	1 816 259
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	13 388 695	4 254 421	5 890 116	3 480 095	24 645 009	38 269 641
Tulumaks	-474 054	-19 145	-85 584	-173 655	-2 118 460	-2 396 844
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM	12 914 641	4 235 276	5 804 532	3 306 440	22 526 549	35 872 797
Emaettevõtte omanike osa puhas-kasumist	11 149 429	3 953 137	5 546 943	3 051 808	22 416 125	34 968 013
Mittekontrolliva osaluse osa puhas-kasumist	1 765 212	282 139	257 589	254 632	110 424	904 784
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM						
Emaettevõtte omanike osa koond-kasumist	11 149 429	3 953 137	5 546 943	3 051 808	22 416 125	34 968 013
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	1 765 212	282 139	257 589	254 632	110 424	904 784

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

6

(EUR)	2024	1. kv 2025	2. kv 2025	3. kv 2025	4. kv 2025	2025 kokku
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST						
Ärikasum	31 333 955	8 850 087	9 264 973	8 872 484	20 598 421	47 585 965
Korrigeerimised:						
Põhivara kulum, immateriaalse vara amortisatsioon ja väärtuse langus	76 053	16 519	16 551	16 516	18 630	68 216
Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus	-4 361 706	0	0	0	-11 640 846	-11 640 846
Finantsinvesteeringute õiglase väärtuse muutus	0	0	0	0	-174 780	-174 780
Muud korrigeerimised	-1 944 139	19 062	-814 901	-254 602	31 170 640	30 120 199
KORRIGEERIMISED KOKKU	25 104 163	8 885 668	8 466 623	8 634 398	39 972 065	65 958 754
Varude muutus	358	-83	-3 133	4 842	1 567	3 193
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-23 056 498	21 196 106	535 640	-17 914	-24 528 072	-2 814 240
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	9 635 062	914 989	-8 902 430	-381 830	7 770 784	-598 487
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	11 683 085	30 996 680	96 700	8 239 496	23 216 344	62 549 220
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST						
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-92 323 904	-1 749 721	-20 012	-267 317	-104 271 842	-106 308 892
Finantsinvesteeringute soetused	0	0	0	0	-6 371 000	-6 371 000
Rahavoog tütarettevõtete võõrandamisest	0	0	0	0	15 076 101	15 076 101
Investeeringustegevus - deposiidid	-4 600 000	0	0	0	0	0
Laenuintressitulu	628 743	24 486	151 570	220 045	87 041	483 142
Vara müügist saadud tulu	0	0	4 350 000	0	0	4 350 000
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-96 295 161	-1 725 235	4 481 558	-47 272	-95 479 700	-92 770 649
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST						
Saadud laenud	141 250 667	0	0	1 300 000	78 380 378	79 680 378
Saadud laenude tagasimaksed	-52 775 847	-18 758 682	-5 342 969	-4 173 876	-31 136 455	-59 411 982
Saadud võlakirjad	10 047 000	0	30 000 000	0	0	30 000 000
Võlakirjade tagasimaksed	-5 047 000	0	0	0	0	0
Makstud intressid	-15 253 261	-3 923 044	-5 071 258	-4 680 498	-5 659 212	-19 334 012
Makstud dividendid	-879 363	-200 000	0	0	0	-200 000
Vähemusosaluste omandamine	0	0	0	0	-8 607	-8 607
Kapitalirendi maksed	-37 266	-9 402	-9 402	-9 401	-9 401	-37 606
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	77 304 930	-22 891 128	19 576 371	-7 563 775	41 566 703	30 688 171
RAHAVOOD KOKKU	-7 307 146	6 380 317	24 154 629	628 449	-30 696 653	466 742
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID ARUANDEPERIOODI ALGUL	15 923 835	8 616 689	14 997 006	39 151 635	39 780 084	8 616 689
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID ARUANDEPERIOODI LÕPUL	8 616 689	14 997 006	39 151 635	39 780 084	9 083 431	9 083 431

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 31.12.2024	1 200 000	78 913 462	14 617 295	83 394 415	178 125 172	9 849 979	187 975 151
Perioodi 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
Perioodi 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
Perioodi 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
Perioodi kasum				22 416 125	22 416 125	110 424	22 526 549
Laenukohustiste allutamine			195 342		195 342		195 342
Allutatud laenu põhiosa maksed			-764 156		-764 156		-764 156
Allutatud laenudelt arvestatud intressid				-195 342	-195 342		-195 342
Vabatahtliku reservi vähendamine		-3 000 000			-3 000 000		-3 000 000
Tütaretevõtete võõrandamisega seonduv korrigeerimine				-10 045 429	-10 045 429		-10 045 429
Saldo seisuga 31.12.2025	1 200 000	75 913 462	11 055 660	107 225 588	195 394 710	10 754 763	206 149 473

SUMMUS
CAPITAL

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