

SUMMUS CAPITAL

KONSOLIDEERITUD
FINANTSSEISUNDI
ARUANNE
2. KVARTAL 2025

BILANSS —

- 2025. aasta mais müüs Summus Capital OÜ tütarettevõtte Princepts Capital OÜ Tallinnas Punane 56 kinnistu. Tehingu tulemusena vähenes kontserni kinnisvarainvesteeringute väärtus 3,9 miljoni euro võrra. Kinnistuga seotud pangalaenu maksti täielikult tagasi. Tehinguga seotud kulud 153 000 euro väärtuses kajastuvad muude kulude real.
- 2025. aasta juunis emiteeris Summus Capital võlakirjad mahus 30 miljonit eurot ja tähtajaga neli aastat. Võlakirjaemissioonist laekunud vahendid kajastuvad raha kontol ja uued võlakirjad, koos eelmise 15 miljoni euro suuruse võlakirjaemissiooniga, on kajastatud pikaajaliste intressikandvate laenukohustiste real.
- 2025. aasta teises kvartalis suurenes Summus Capital OÜ konsolideeritud bilanss 558,4 miljoni euroni (1. kv. 2025: 539,6 miljonit eurot).
- Konsolideeritud raha ja raha ekvivalendid kasvasid 39,2 miljoni euroni (1. kv. 2025: 15,0 miljonit eurot), seda peamiselt uute võlakirjade emissiooni ning Punane 56 kinnistu müügi tulemusel.
- Lühiajalised võlad tarnijatele ja muud võlad vähenesid 8,2 miljoni euroni (1. kv. 2025: 17,8 miljonit eurot), peamiselt 2024. aastal Poolas omandatud kinnisvara ostutehingu raames kokku lepitud ajatatud makse tasumise tulemusena.
- Konsolideeritud laenukohustised finantsasutustelt ning võlakirjadelt kasvasid 317,9 miljoni euroni (1. kv. 2025: 294,3 miljonit eurot), mis oli peamiselt tingitud uuest võlakirjaemissioonist ja Punane 56 kinnistu müügiga seotud laenu tagasimaksmisest.
- Konsolideeritud kohustiste kogusumma kasvas 362,0 miljoni euroni (1. kv. 2025: 348,3 miljonit eurot).
- Konsolideeritud omakapital kokku suurenes 196,4 miljoni euroni (1. kv. 2025: 191,3 miljonit eurot), millest 186,0 miljonit eurot kuulub emaettevõtte osanikele.

KASUMI-
ARUANNE —

- 2025. aasta teises kvartalis vähenes konsolideeritud müügitulu kvartaalses võrdluses 2,1% võrra 13,5 miljoni euroni (1. kv. 2025: 13,8 miljonit eurot). Üüritulu püsis stabiilne, konsolideeritud müügitulu vähenes üürnikele edastatavate kommunaalkulude vähenemise tõttu.
- Konsolideeritud muud äritulud ulatusid 450 000 euroni, kajastades kinnisvara müügist saadud tulu, samas kui muud ärikulud sisaldasid 153 000 eurot kinnisvara müügiga seotud kulusid.
- Konsolideeritud ärikasum suurenes 2025. aasta teises kvartalis 9,3 miljoni euroni (1. kv. 2025: 8,9 miljonit eurot) samas kui aruandeperioodi puhaskasum ulatus 5,8 miljoni euroni, millest 5,5 miljonit eurot kuulub emaettevõtte osanikele.

FINANTS-
KOVENANDID —

- 2025. aasta teise kvartali konsolideeritud omakapitali ja koguvara suhe oli 35% (võlakirjade tingimused nõuavad vähemalt 30%).
- 2025. aasta teise kvartali lõpus oli konsolideeritud DSCR viimase 12 kuu põhjal 1,32x (võlakirjade tingimused nõuavad DSCRi vähemalt 1,2x).
- Võlakirjade tingimustes sätestatud finantskohustused olid 2025. aasta teise kvartali seisuga täidetud.

TEGEVUS- ARUANNE

- 30. juunil viis Summus Capital edukalt lõpule esimese avaliku võlakirja-emissiooni. Kuni kolmekümne tuhande tuhande eurose nimiväärtusega võlakirja nõudlus ületas pakkumist ligi 30% ja emissiooni mahuks kujuneski 30 miljonit eurot. Võlakirjad jaotati ligi tuhandele investorile, kelle hulgas oli nii jae- kui ka institutsionaalseid investoreid. Võlakirjad, mille tähtaeg on 30. juuni 2029, kannavad fikseeritud intressimäära 8% aastas, mis makstakse välja kord kvartalis. Võlakirjad on noteeritud Nasdaq Tallinn Balti võlakirjade nimekirjas. Emissiooni tulused kasutatakse Summus Capitali investeerimisportfelli laiendamiseks.
- 2025. aasta mais müüs Summus Capital OÜ tütarettevõtte Princepts Capital OÜ Punane 56 kinnisvaraobjekti Tallinnas. See objekt kuulus Summus Capitalile alates 2015. aastast ning teenis multifunktsionaalse laokontorina stabiilset rahavoogu. Müügist saadud tulu reinvesteeritakse, keskendudes strateegiliselt suurematele ja kaasaegsematele varadele.
- 2025. aasta teises kvartalis pikendati rendilepingut Elektromarktiga Leedu Nordika kaubanduskeskuses, mille tulemusena suurenes mõningal määral ankurüürnike WAULT.
- Portfelli kaubanduskeskuste üürnike käive suurenes 5,4% võrreldes aastataguse perioodiga.
- Kaubanduskeskuste külastajate arv kasvas aastaga 2%.
- Saaremaal asuvas Auriga kaubanduskeskuses alustati hoone energiatõhustamise programmiga. Energiatõhususprogrammi eesmärk on vähendada energiatarbimist üle 30%. Programmi tegevuskava hõlmab nutika LED-valgustuse, täiustatud hooneautomaatika ja kaasaegsete mõõtesüsteemide paigaldamist ning see valmistab hoonet ette BREEAM Very Good sertifikaadi saamiseks.

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

4

(EUR)	31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	8 616 689	14 997 006	39 151 635
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26 091 417	4 854 531	4 488 518
Muud finantsvarad	4 805 031	4 805 031	4 805 031
Varud	3 413	3 736	6 868
Käibevarad kokku	39 516 550	24 660 304	48 452 052
Põhivarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	77 100	118 569	99 680
Muud finantsvarad	577 041	577 041	577 041
Materiaalne põhivara	2 023 080	2 006 997	1 990 880
Immateriaalne põhivara	2 032	1 597	1 162
Muud finantsinvesteeringud	125 000	125 000	125 000
Kinnisvarainvesteeringud	508 644 295	512 120 154	507 123 165
Põhivarad kokku	511 448 548	514 949 358	509 916 928
VARAD KOKKU	550 965 098	539 609 662	558 368 980
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Rendikohustised	37 266	37 436	37 606
Võlad tarnijatele ja muud võlad	15 575 352	17 764 886	8 155 281
Intressikandvad laenukohustised	25 354 466	25 477 797	9 277 290
Maksuvõlad	809 640	534 517	649 155
Lühiajalised kohustised kokku	41 776 724	43 814 636	18 119 332
Pikaajalised kohustised			
Edasilükkunud tulumaksukohustised	11 162 969	11 162 969	11 162 969
Rendikohustised	2 143 050	2 133 613	2 124 133
Võlad tarnijatele ja muud võlad	9 498 571	9 438 762	9 104 095
Eraldised	10 800 788	10 800 788	10 800 788
Intressikandvad laenukohustised	285 502 360	268 831 894	308 576 438
Kohustised tuletisinstrumentidest	2 105 485	2 105 485	2 105 485
Pikaajalised kohustised kokku	321 213 223	304 473 511	343 873 908
KOHUSTISED KOKKU	362 989 947	348 288 147	361 993 240
Omakapital			
Osakapital	1 200 000	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	78 913 462	78 913 462	78 913 462
Allutatud laenud	14 617 295	14 173 344	13 663 236
Jaotamata kasum	83 394 415	86 902 591	92 209 335
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital	178 125 172	181 189 397	185 986 033
Mittekontrolliv osalus	9 849 979	10 132 118	10 389 707
OMAKAPITAL KOKKU	187 975 151	191 321 515	196 375 740
KOHUSTISED JA OMAKAPITAL KOKKU	550 965 098	539 609 662	558 368 980

KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

5

(EUR)	2024	1. kv 2025	2. kv 2025	2025 kokku
Müügitulu	41 278 222	13 778 664	13 496 779	27 275 443
Muud äritulud	8 738 370			0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-11 982 262	-4 484 642	-4 099 925	-8 584 567
Mitmesugused tegevuskulud	-4 335 816	-7 605	-603	-8 208
Tööjõukulud	-143 569	-43 841	-45 629	-89 470
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-76 053	-16 519	-16 551	-33 070
Muud äritulud	497 780		450 000	450 000
Muud ärikulud	-2 642 717	-375 970	-519 098	-895 068
ÄRIKASUM (KAHJUM)	31 333 955	8 850 087	9 264 973	18 115 060
Intressitulud	628 744	24 486	151 570	176 056
Intressikulud	-13 945 944	-4 654 866	-3 976 622	-8 631 488
Muud finantstulud ja -kulud	-4 628 060	34 714	450 195	484 909
KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST	13 388 695	4 254 421	5 890 116	10 144 537
Tulumaks	-474 054	-19 145	-85 584	-104 729
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM	12 914 641	4 235 276	5 804 532	10 039 808
Emaettevõtte omanike osa puhas-kasumist	11 149 429	3 953 137	5 546 943	9 500 080
Mittekontrolliva osaluse osa puhas-kasumist	1 765 212	282 139	257 589	539 728
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM				
Emaettevõtte omanike osa koond-kasumist	11 149 429	3 953 137	5 546 943	9 500 080
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist	1 765 212	282 139	257 589	539 728

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

6

(EUR)	2024	1. kv 2025	2. kv 2025	2025 kokku
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST				
Ärikasum	31 333 955	8 850 087	9 264 973	18 115 060
Korrigeerimised:				
Põhivara kulum, immateriaalse vara amortisatsioon ja väärtuse langus	76 053	16 519	16 551	33 070
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	-4 361 706			0
Muud korrigeerimised	-1 944 139	47 096	-786 526	-739 430
KORRIGEERIMISED KOKKU	25 104 163	8 913 702	8 494 998	17 408 700
Varude muutus	358	-83	-3 133	-3 216
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-23 056 498	21 196 106	535 640	21 731 746
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	9 635 062	914 989	-8 902 430	-7 987 441
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	11 683 085	31 024 714	125 075	31 149 789
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST				
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	-92 323 904	-1 749 721	-20 012	-1 769 733
Investeeringustegevus - deposiidid	-4 600 000			
Laenuintressitulu	628 743	24 486	151 570	176 056
Vara müügist saadud tulu			4 350 000	4 350 000
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-96 295 161	-1 725 235	4 481 558	2 756 323
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST				
Saadud laenud	141 250 667			
Saadud laenude tagasimaksed	-52 775 847	-18 758 682	-5 342 969	-24 101 651
Saadud võlakirjad	10 047 000		30 000 000	30 000 000
Võlakirjade tagasimaksed	-5 047 000			
Makstud intressid	-15 253 261	-3 923 044	-5 071 258	-8 994 302
Makstud dividendid	-879 363	-200 000		-200 000
Kapitalirendi maksed	-37 266	-37 436	-37 777	-75 213
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	77 304 930	-22 919 162	19 547 996	-3 371 166
RAHAVOOD KOKKU	-7 307 146	6 380 317	24 154 629	30 534 946
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID ARUANDEPERIOODI ALGUL	15 923 835	8 616 689	14 997 006	8 616 689
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID ARUANDEPERIOODI LÖPUL	8 616 689	14 997 006	39 151 635	39 151 635

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

SUMMUS
CAPITAL

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