

Kvalifitseeritud elektrooniline allkiri

EVALDAS ČEPULIS

2025-04-22 18:22:43 GMT+3

Põhjus: Allkiri

Kvalifitseeritud elektrooniline allkiri

AAVO KOPPEL

2025-04-22 18:36:57 GMT+3

Põhjus: Allkiri

Kvalifitseeritud elektrooniline allkiri

HANNES PIHL

2025-04-22 19:09:48 GMT+3

Põhjus: Allkiri

Kvalifitseeritud elektrooniline allkiri

HELEN VEETAMM

2025-04-22 19:16:04 GMT+3

Põhjus: Allkiri

Kvalifitseeritud elektrooniline allkiri

LIISA PIIRSALU

2025-04-22 19:16:43 GMT+3

Põhjus: Allkiri

SUMMUS CAPITAL

MAJANDUSAASTA ARUANNE 2024

Ärinimi:	Summus Capital OÜ
Põhitegevusala:	Kinnisvarainvesteeringute valdusettevõte
Äriregistri number:	12838783
Aadress:	Rotermanni 2-3b, Tallinn 10111, Estonia
Asukohariik:	Eesti
Telefon:	+372 578 78078
E-posti aadress:	info@summus.ee
Kodulehekülg:	www.summus.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2024
Majandusaasta lõpp:	31.12.2024
Juriidiline vorm:	Osaühing
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

Aruande käesolev versioon on tõlge originaalist, mis on koostatud inglise keeles. Tõlke täpsuse ja selle vastavuse tagamiseks originaalile on rakendatud kõikvõimalikke meetmeid. Kõigis teabe, seisukohtade või arvamuste tõlgendamise küsimustes on aruande originaalversioon tõlke suhtes ülimuslik.

TEGEVUSARUANNE	4
1. NÕUKOGU ESIMEHE ÜLEVAADE	4
2. KONSOLIDEERIMISGRUPI ÜLEVAADE	5
2.1. 2024. AASTA OLULISED SÜNDMUSED	10
2.2. PORTFELLI ÜLEVAADE	13
2.3. PORTFELLI INVESTEERINGUD	17
2.4. GRUPI STRUKTUUR	23
2.5. JUHTIMISSTRUKTUUR	25
3. JÄTKUSUUTLIKKUS	28
3.1. JÄTKUSUUTLIKKUSE STRATEEGIA	30
3.2. ÜLDJUHTIMINE	32
3.3. KESKKONNAMÕJU	35
3.4. SOTSIAALNE VASTUTUS JA TULEMUSLIKKUS	38
3.5. MAJANDUSLIK VASTUTUS	43
3.6. PEAMISED TULEMUSNÄITAJAD (KPI-D)	44
3.7. EUROOPA LIIDU TAKSONOOMIA	48
3.8. SERTIFIKAADID JA TUNNUSTUSED	50
3.9. TULEVIKU VÄLJAVAADE	51
3.10. KOKKUVÕTE	54
4. TURUÜLEVAADE	55
5. ÜLEVAADE EELSEISVATEST ARENGUTEST	62
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	63
6. KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE	63
7. KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE	64
8. KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	65
9. KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	66
10. KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	67
ALLKIRJAD MAJANDUSAASTA AASTAARUANDELE	93
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	94



Hewlett-Packard
Enterprise

LAKESIDE / POOLA

1. NÕUKOGU ESIMEHE ÜLEVAADE

Head kliendid ja partnerid,

2024. aasta üle mõtiskledes on ilmne, et globaalne majanduslik ja geopoliitiline maastik on jäänud keeruliseks ja väljakutseid pakkuvaks. Kõrged intressimäärad ja aeglane majanduskasv Baltikumis ja laiemalt Euroopas on nõudnud ettevõtetelt vastupidavust ja pikaajalist stabiilsust. Selles keskkonnas on Summus Capital jätkuvalt pühendunud oma põhistrateegiale – stabiilse ja tasakaalustatud portfelli tagamisele, finantsdistsipliini säilitamisele ja jätkusuutlikkuse integreerimisele meie tegevuse kõigisse aspektidesse.

2024. aasta määravaks verstapostiks oli meie sisenemine Poola turule, mis tähistas olulist sammu ettevõtte strateegilises laienemises.

Lakeside büroohoone omandamine Varssavis ja Reacti büroohoone omandamine Łódźis tugevdas meie positsiooni Kesk-Euroopas ja mitmekesistas meie investeringute baasi. Nende kõrgekvaliteediliste lisandustega omab Summus Capital nüüd 16 kinnisvaraobjekti neljas riigis ning meie portfelli koguväärtus on ületanud 508 miljonit eurot. Need soetused on kooskõlas meie pikaajalise visiooniga – keskenduda kvaliteetsetele ja jätkusuutlikele varadele, mis tagavad stabiilse tulu muutuvates majandustingimustes.

Samal ajal oleme säilitanud oma tugeva finantsseisundi. Hoolikalt riske maandades ja kohustusi refinantseerides oleme taganud pikaajalise rahastuse, mis toetab nii likviidsust kui ka jätkusuutlikku kasvu. Summus Capitali varade kogumaht ulatus aasta lõpuks 551 miljoni euronile ning üüritulud kasvasid märkimisväärselt, kajastades juba meie poolt Poolas soetatud kinnisvara. Ainuüksi neljandas kvartalis kasvas müügitulu 7,5%, mis näitab meie hiljutiste investeringute positiivset mõju.

Jätkusuutlikkus on jätkuvalt meie portfellihoolduse strateegia põhisammas. Meie lähenemine ulatub keskkonnasäästliku sertifikaadiga varade soetamisest kaugemale – moderniseerime ja optimeerime aktiivselt olemasolevat kinnisvara, et parandada tõhusust ja vähendada heitkoguseid. Alates meie jätkusuutlikkuse programmi käivitamisest on kogu portfelli hõlmav energiatarbimine vähenenud 14%, säästes 13 600 MWh elektri- ja 6 081 MWh küttekulusid, mis on võrdne 2,2 miljoni euro suuruse säästuga ettevõtte ja selle üürnike jaoks. 88,5% meie portfelist on juba sertifitseeritud ning me oleme jätkuvalt täielikult pühendunud oma varade keskkonnamärgistuse tulemuslikkuse edasisele parandamisele.

Summus Capitali portfelli on jätkuvalt vastupidav, täituvus üle 98% ja keskmine kaalutud üürilepingute pikkus (WAULT) 4,96 aastat, tagades stabiilsed ja prognoositavad rahavood. Meie üürnike arv on jätkuvalt kasvanud, ületades 435 üürniku piiri, kusjuures ankurüürnikud panustavad peaaegu 75% üüritulust – see on võtmetegur portfelli pikaajalise stabiilsuse tagamisel.

Meie järjepidev ja hoolikas lähenemine finantsjuhtimisele pälvis jätkuvalt tunnustust. 2024. aasta septembris kinnitas Scope Ratings Summus Capitali BB/stabiilne emitentreehtingut, mis peegeldab usaldust meie strateegia ja bilansi tugevuse vastu. Lisaks märgiti meie 15 miljoni euro suurune võlakirjaemissioon 1,3-kordselt üle, mis on selge näitaja investorite usaldusest meie pikaajalise strateegia suhtes.



Lisaks kinnisvarainvesteringutele toetab Summus Capital jätkuvalt noori tennisetalente, kasvatades järgmist põlvkonda meistreid Eestist, Lätist ja Leedust. 2024. aastal toetasime uhkusega silmapaistvaid sportlasi, sealhulgas ATP ja WTA edetabelites olevaid mängijaid, kes saavutasid karjääris olulisi verstaposte ja osalesid rahvusvahelistel turniiridel. Poolasse laienedes teatame rõõmuga, et alates 2025. aastast laiendab Summus Capital oma tennise sponsorlusprogrammi noortele Poola talentidele ning pühendume jätkuvalt spordi arendamisele meie turgudel. Tennis nõuab distsipliini, visadust ja ambitsioonikust – väärtusi, mis ühtivad meie ettevõtte filosoofiaga.

2025. aastasse vaadates keskendume jätkuvalt jätkusuutlikule portfellihooldusele ja kontrollitud strateegilisele kasvule. Kuigi majanduslik ebakindlus püsib, on Summus Capitalil hea positsioon turuprobleemidega toimetulekuks, säilitades tugeva finantsvundamendi, suurendades varade jätkusuutlikkust ning tugevdades suhteid üürnike ja finantspartneritega. Meie eesmärgiks on jätkuvalt leida võimalusi, mis on kooskõlas meie investimisfilosoofiaga, tagades samal ajal vastutustundliku riskijuhtimise ja tegevuse efektiivsuse.

Soovin tänada meie investoreid, üürnikke, finantspartnereid ja töötajaid jätkuva usalduse ja koostöö eest. Me liigume ühiselt edasi aastasse 2025, keskendudes selgelt stabiilsusele, jätkusuutlikkusele ja pikaajalise väärtuse loomisele.

Lugupidamisega
Boris Skvortsov
Summus Capitali nõukogu esimees

2. KONSOLIDEERIMISGRUPI ÜLEVAADE

Summus Capital OÜ (edaspidi Summus, Summus Capital) on 2013. aastal asutatud kinnisvarainvesteeringute valdusettevõtte, mis koos kinnisvara omavate, haldavate ja rentivate tütar-ettevõtetega moodustab Summus Capital Grupi (edaspidi Grupp, Summus Grupp või Konsolideerimisgrupp). Esimene Grupi ettevõtte asutati 2013. aastal, kui Summus Capital alustas tegevust Eestis, kus ettevõtte on ka registreeritud.

Grupile kuulub kuusteist kinnisvaraobjekti kolmes Balti riigis ja Poolas. Grupil on mitmekülgne rahavooga ärikinnisvara portfelli, mille väärtus on aruande koostamise hetkel üle 500 miljoni euro ja mis koosneb kaubandus-, büroo-, logistika- ja meditsiinihoonetest.

PÕHIAANDMED

Asutatud: 2013

Peakorter: Tallinn, Eesti

Portfelli väärtus: 508,6 mln eurot

Kinnisvaraobjektide arv: 16

Üüritav netopind (NLA), m²: 257 931

Võlakirjad: 15 miljonit eurot, noteeritud Nasdaq Balti First North turul

Audiitor: KPMG Baltics OÜ

Reiting: BB/stabiilne Scope Ratingu järgi (september 2024)

Ettevõtte kirjeldus: Eestis asuv investeerimisettevõtte, mille mitmekülgne ärikinnisvaraportfell hõlmab Balti riike ja Poolat. Otseinvesteeringud kinnisvarasse tehakse vastava asukohamaa tütar-ettevõtete kaudu. Hästi hajutatud ärikinnisvaraportfell sisaldab kinnisvara kaubandus-, büroo-, logistika- ja meditsiinisegmendis.

Summus Capitalil on staažikas juhtkond, kus igaühel on 30-aastane kogemus kinnisvara haldamise ja finantseerimise vallas Baltikumis, pakkudes Grupile strateegilist kompetentsi ja laialdasi valdkonnateadmisi. Summus kuulub 100% nõukogu esimehena tegutsevale Boris Skvortsovile. Juhtkond ja nõukogu, keda toetavad ettevõttevälised nõustajad, omavad põhjalikke teadmisi kinnisvarahalduses kui ka erinevates muudes professionaalsetes valdkondades.

JUHTIV KINNISVARA VALDUSETTEVÕTE, MILLEL ON MITMEKÜLGNE PORTFELL KÖIGIS KOLMES BALTI RIIGIS



16
kinnisvara-
objekti



€ 508,6 m
varade väärtus



89%
sertifitseeritud
portfell
(BREEAM
või LEED)



34%
omakapitali ja
varade suhe



€ 31,3 m
ärikasum



BB
(Stabiilne)
krediidiireiting

PORTFELL

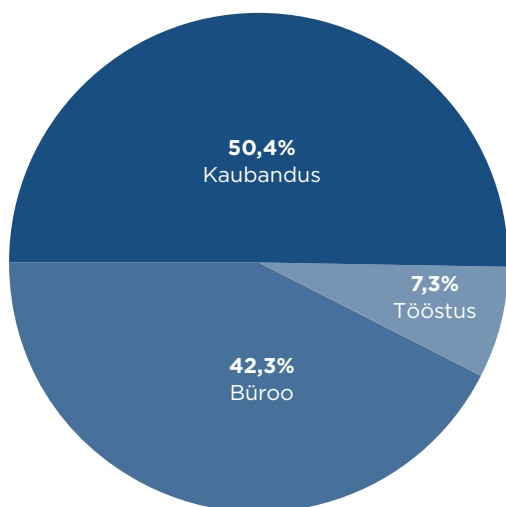
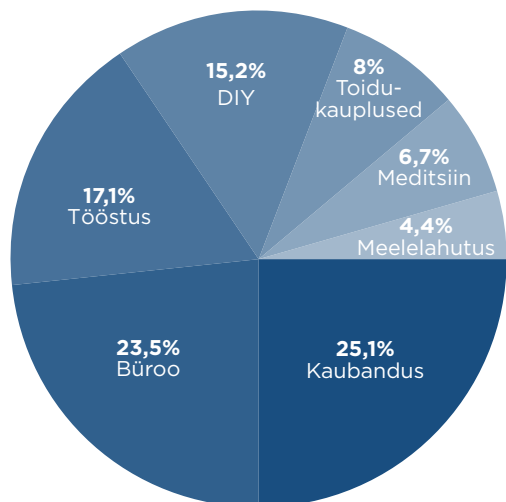
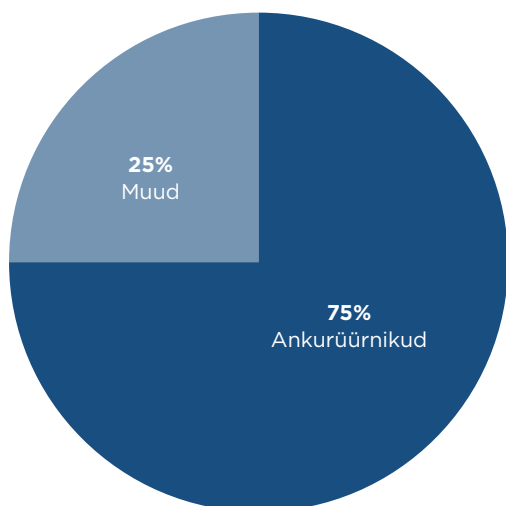
Konsolideerimisgrupi peamiseks tuluallikaks on kinnisvara üürileandmine. Summus Capitalile kuuluvate ettevõtete kinnisvaraportfell koosneb rahavoogu genereerivatest äripindadest, mis on portfelli jätkusuutlikkuse tagamiseks struktureeritud pikaajalise investeerimishorisondiga. Säästvad ja energiatõhusad hooned on esimene valik uute omandamiste puhul ning kinnisvarainvesteeringute haldamine keskendub kõikide ESG elementide (keskkonna, sotsiaal- ja juhtimisküsimuste) lisandväärtuse loomisele.

Portfelli kujundamisel kasutatakse hajutamise strateegiat, investeeritakse kaubandus-, büroo- ja tööstuskinnisvarasse. Oluliseks peetakse portfelli rahavoogude stabiilsust, mis on tagatud pikaajaliste rendilepingutega. Summus Capital Grupi rahavoog ei ole tsükliline ega hooajaline. Eraldi jälgitakse ankurüürnike osakaalu portfelli rahavoos, see ei tohiks väheneda oluliselt alla 50%. Riskistsenaariumide hindamisel on arvestatud, et portfellis ei oleks domineerivat sektorit ega üürnike rühma, mis võiks negatiivse majandustsükli ajal portfelli rahavoogu märkimisväärselt mõjutada.

Varem omandatud 14 kinnisvaraobjektist koosneva portfelli haldamist jätkati tavapärase praktika järgi, omanike seas ei toimunud muudatusi. 2024. aasta detsembris saavutas Summus Capital OÜ olulise verstaposti, sisenedes uuele turule kahe kinnisvaraobjekti ostmisega Poolas. Kuigi sellise laienemise mõju kasumiaruandele jäi piiratuks, ületas bilanss poole miljardi euro piiri, jõudes 550 miljoni euron, mis on oluline samm Grupi kasvamisel ühe miljardi euro suuruseks ettevõtteks.

AURIGA / EESTI



INVESTEERINGUTE MAHT SEKTORITE JÄRGI**ÜÜRITAVAD PINNAD SEKTORITE JÄRGI****ANKURÜÜRNIKE OSA PORTFELLI IGAKUISES TULUS**

Summus Capital on suunatud pikaajalistele investeeringutele ning Konsolideerimisgrupil on tugev, enam kui 435 üürnikust koosnev üürnikebaas. Summus Capitali portfelli üüritav pind

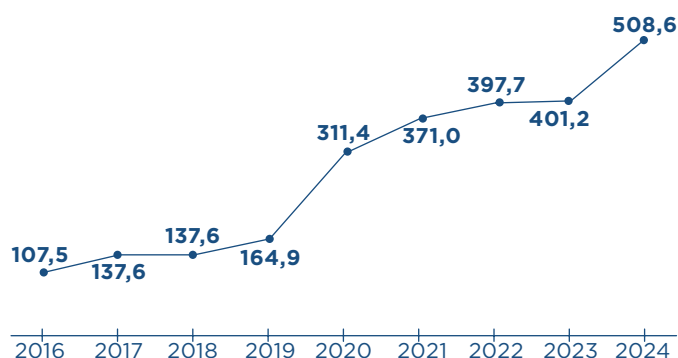


VEERENNI 2 / EESTI

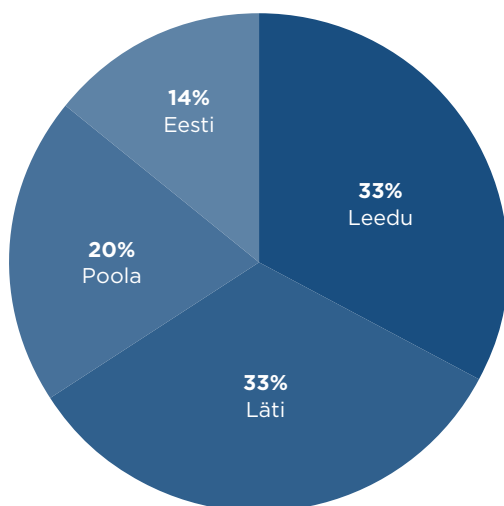
on 257 931 m². Portfelli keskmine kaalutud üürilepingute pikkus (WAULT) on 4,96 aastat, ankurüürnike WAULT aga 5,89 aastat. 2024. aasta jooksul oli portfelli keskmine vakantsus 1,95% (31.12.2024 seisuga 1,4%).

TOP 10 ÜÜRNIKKU ÜÜRI JÄRGI 2024. AASTA LÕPUS (EI SISALDA POOLAT)

Soli Tek Cells	19%
Kesko Senukai	19%
Rimi	18%
Confido Healthcare	14%
Yara Lietuva	7%
Maxima	5%
Synlab	5%
Apollo kino	4%
PEEK & CLOPPENBURG	4%
LPP LATVIA	4%

INVESTEERIMISPORTFELLI VÄÄRTUS (MILJONIT EURO)

Eestis kuuluvad Konsolideerimisgrupile meditsiinikeskused Veerenni 1 ja Veerenni 2, ostukeskused de la Gardie ja Auriga, mitmeotstarbeline ärikeskus Punane 56 ning kahe kinnistuga laohoonete portfelli. Lätis kuuluvad Grupile ostukeskused Riga Plaza ja Damme ning Imanta Depo ehitustarvetepoe kinnisvara. Leedu portfelli koosneb BOD Grupi kõrgtehnoloogia-keskusest, Nordika ostukeskusest ja kahest Park Towni kontorihoonest. Poola portfellis on uusimad kontorihooned – Lakeside Varssavis ja React Łódzis.

INVESTEERINGUTE JAOTUS RIIGITI

JÄTKUSUUTLIKKUS

Summus Capital pühendub jätkuvalt pikaajalisele jätkusuutlikkusele, pidevale täiustamisele ja vastutustundliku väärtuse loomisele investoritele, üürnikele, töötajatele ja laiemale kogukonnale. ESG põhimõtetest ja tulevikku vaatavast investimisstrateegiast juhindudes muudab ettevõtte mitteenergiatõhusad kinnisvaraobjektid kaasaegseteks energiatõhusateks lipulaevadeks. See lähenemisviis mitte ainult ei vähenda keskkonnamõju, vaid suurendab ka varade väärtust ja toimivust.

Alates oma ESG- ja jätkusuutlikkuse programmi käivitamisest 2021. aastal, mida haldab Green Formula Capital, on Summus Capital jälginud edusamme 15 peamise näitaja osas, mis on kooskõlas ELi taksonoomia ja Euroopa jätkusuutlikkuse aruandluse standarditega (ESRS).

Strateegilised uuendused ja energia optimeerimised on toonud kaasa energia kogutarbimise 14% vähenemise, mille tulemuseks on 13 600 MWh elektrienergia ja 6 081 MWh kütte kokkuhoid – mis tähendab 2,2 miljoni euro suurust säästu. Need saavutused peegelduvad Grupi pühendumuses jätkusuutlikkusele, tugevale juhtimisele ja kõikehõlmavale kasvule kõigis oma kinnisvaraportfellides.

RISKID

Summus Grupi tegevus on avatud erinevatele tururiskidele. Riskide jälgimiseks ja maandamiseks on kehtestatud tururiskide juhtimise poliitika. Summus Grupi üldine riskijuhtimise programm näeb ette potentsiaalsete riskide tuvastamise, hindamise ja vajaduse korral maandamise, et vähendada võimalikke kahjulikke mõjusid. Üheks peamiseks riskiks peab Summus Grupp intressimäärade võimalike muutustega seotud riski. See risk tuleneb Grupi kinnisvaraportfelli finantseerimisest intressikandavate laenukohustustega, mille intressimäärade võimalik kõikumine mõjutab grupi intressikulusid. Grupp kasutab intressimäärariski maandamiseks tuletisinstrumente. Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ning vajadusel kasutatakse täiendavaid riskimaandamislepinguid. Intressimäärade riskipoliitika näeb ette, et 50-100% Grupi intressikandvatest kohustustest peaks olema fikseeritud või maandatud tuletisinstrumentidega. 2024. aasta lõpu seisuga oli 54% laenudest maandatud. Laenude fikseeritud/maandatud osa kaalutud keskmine kestus ei tohiks olla väiksem kui 50% kõigi laenude kaalutud keskmisest kestusest. 2024. aastal sisenes Summus Capital Poola turule kahe kinnisvara soetuse kaudu. Poola on Summuse jaoks esimene riik, kus eurot ei kasutata. Valuutariski maandatakse üüri-, laenu-, investeerimis-, kinnisvara- ja struktuurihalduse lepingute sõlmimisega peamiselt eurodes. Ettevõtte operatiivsete riskide vähendamiseks rakendatakse rollide eristamist ja mitmekordset kinnitamisprotsessi. Grupi majandustegevusel ei ole olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

RIGA PLAZA / LÄTI

FINANTSID

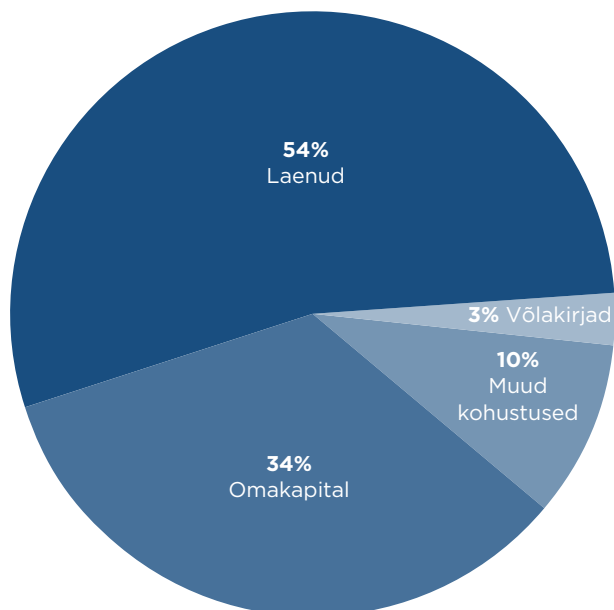
Rahvusvaheline reitinguagentuur Scope Ratings GmbH kinnitas 2024. aasta sügisel Summus Capital OÜ-le antud BB/ stabiilne emitentreitingu ja säilitas tagamata võlakohustuste reitingu BB. Kinnitus peegeldab Scope'i ootust, et Summuse kinnisvaraportfell jätkab stabiilse tulu tootmist vaatamata majanduse väljakutsetele. Tulevikuväljavaade on stabiilne, kajastades Scope'i ootust, et renditulu kasv suurendab rahavoogude genereerimist ning et Summuse plaanitud omandamiste edukas elluviimine, Riga Plaza laiendamine ja portfelli keskmine täituvusmäär üle 98% toetavad positiivset arengut.

Grupi dividendipoliitika näeb ette, et Summus Capital võib osanikele maksta dividende suuruses, mis ei ületa summat, mis jääb kasumist järgi peale uute investeerimisprojektidega seotud omafinantseeringute teostamist. Lisaks on Summus Capital võtnud võlakirjaomanike ees kohustuse mitte maksta dividende rohkem kui 50% eelneva aasta mitterahaliste vahendite ja ühekordsete tulude ja kuludega korrigeeritud kasumist.

Kahe kinnisvaraobjekti soetamine Poolas 2024. aasta lõpus tähistas uut ajastut ka Summus Capitali konsolideeritud finantsnäitajate jaoks – kuigi selle laienemise mõju kasumiaruandele jäi piiratuks, ületas bilanss poole miljardi euro piiri, ulatudes üle 550 miljoni euro, mis on oluline samm grupi ühe miljardi euro suuruseks ettevõtteks kasvamisel.

Konsolideeritud kohustuste kogusumma kasvas 363 miljoni euron, samas kui konsolideeritud omakapital suurenes 188 miljoni euron.

RAHASTAMISSTRUKTUUR



2024. aastal, kui Summus Capitali võlakirju emiteeriti, töid finantsnõustajad välja Summuse investeerimise põhiaspektid:

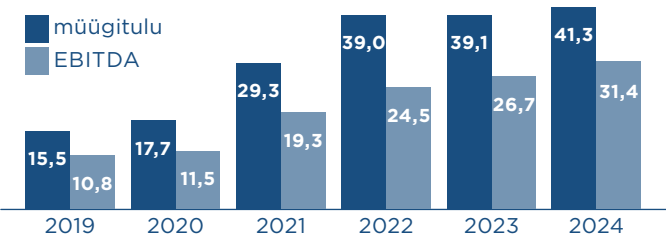
INVESTEERIMISE PÕHIASPEKTID

	Mitmekülgne portfelli	Tasakaalustatud portfelli jaekaubanduse, büroo- ja tööstusobjektidest
	Tugev rahavoog	- Kõrge tootlusega kinnisvara pikaajaliste üürilepingutega - Mitmekülgne portfelli tugevate rahvusvaheliste üürikega - Kõrge täituvusmäär
	Kasvufaasis ettevõtte	- Keskpikas perspektiivis on eesmärgiks seatud kinnisvaraportfelli üle 500 miljoni euro, mis tugevdab veelgi grupi turupositsiooni - Oluline ESG fookus
	Tugev bilanss	- Tugev omakapitalibaas, mis väljendub 34%-lises omakapitali suhtarvus ja tasakaalustatud rahastamisstruktuuris - Finantsaruanded on koostatud vastavalt IFRS-ile ja auditeeritud KPMG poolt
	Kogenud juhtimis-meeskond	Põhjalikud teadmised ja enam kui 25 aastane kogemus kinnisvara haldamisel Baltikumis

2024. aastal kasvas konsolideeritud müügitulu 5,7% 41,3 miljoni euroni, kajastades esimesi Poolast laekunud üüritulusid. Poola tulud kajastasid siiski üksnes üüritulusid alates 12. detsembrist Lakeside'i ja alates 17. detsembrist Reacti objekti puhul, mil vastavad tehingud viidi lõpule. Muud tegevustulud ja -kulud koosnesid valdavalt portfelli kinnisvaraobjektide ümberhindlusest, mis kasvas 4,4 miljoni euro võrra. Tuletisinstrumentide ümberhindlus tõi EURIBORI langusega seotud kahjumi 3,4 miljonit eurot.

2024. aasta konsolideeritud ärikasum ulatus 31,3 euroni, mis on 32,4% suurem kui 2023. aastal. Puhaskasum kasvas 12,9 miljoni euroni, millest 11,1 miljonit eurot kuulus Summus Capitali osanikele.

MÜÜGITULU JA EBITDA, EUR M



Seisuga 31.12.2024 oli Grupi omakapitali tootlus 6,9% (2023: 4,7%). Positiivselt mõjutasid seda paranenud tegevusmarginaalid, kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum ja eraldiste vähenemine, negatiivselt aga kõrgemad intressi-

määrad ja intressituletislingute ümberhindluse kahjumid. Grupi omakapitali määr säilis tugeval tasemel 34% (2023. aastal 42%).

Seisuga 31.12.2024 oli Grupi käibekapital negatiivne summas 2,3 miljonit eurot (2023: negatiivne 4,3 miljonit eurot). Lisaks kinnisvarasektori spetsiifikale, mis hõlmab pikaajaliste varade finantseerimist lühema tähtajaga laenuga suurenes 2024. aastal negatiivne käibekapital seoses Poola tehingutega, mille käigus soetatud vara finantseeriti osaliselt maksete hilisema tasumise ja lühiajalise käibekapitalilaenuga. Käibevarade ja lühiajaliste kohustuste vahe moodustab veidi üle 7% Grupi EBITDA-st ja see kaetakse äritegevuse rahavoogudest.

PEAMISED FINANTSNÄITAJAD

EUR	2022	2023	2024
Müügitulu	39 037 566	39 054 870	41 278 222
EBITDA	12 670 564	23 761 085	31 410 008
EBITDA marginaal	32,5%	60,8%	76,1%
EBIT	9 397 119	23 673 916	31 333 995
EBIT marginaal	24,1%	60,6%	75,9%
Puhaskasum	14 501 924	8 462 666	12 914 641
Puhaskasumi marginaal	37,1%	21,7%	31,3%
Omakapital	179 354 002	179 778 358	187 975 151
Varad	429 083 569	425 856 510	550 965 098
ROA (varade puhaskasum)	3,4%	2,0%	2,3%
ROE (omakapitali tootlus)	8,1%	4,7%	6,9%
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	1,54	0,82	0,95



SUMMUSE PERE

2.1. 2024. AASTA OLULISED SÜNDMUSED

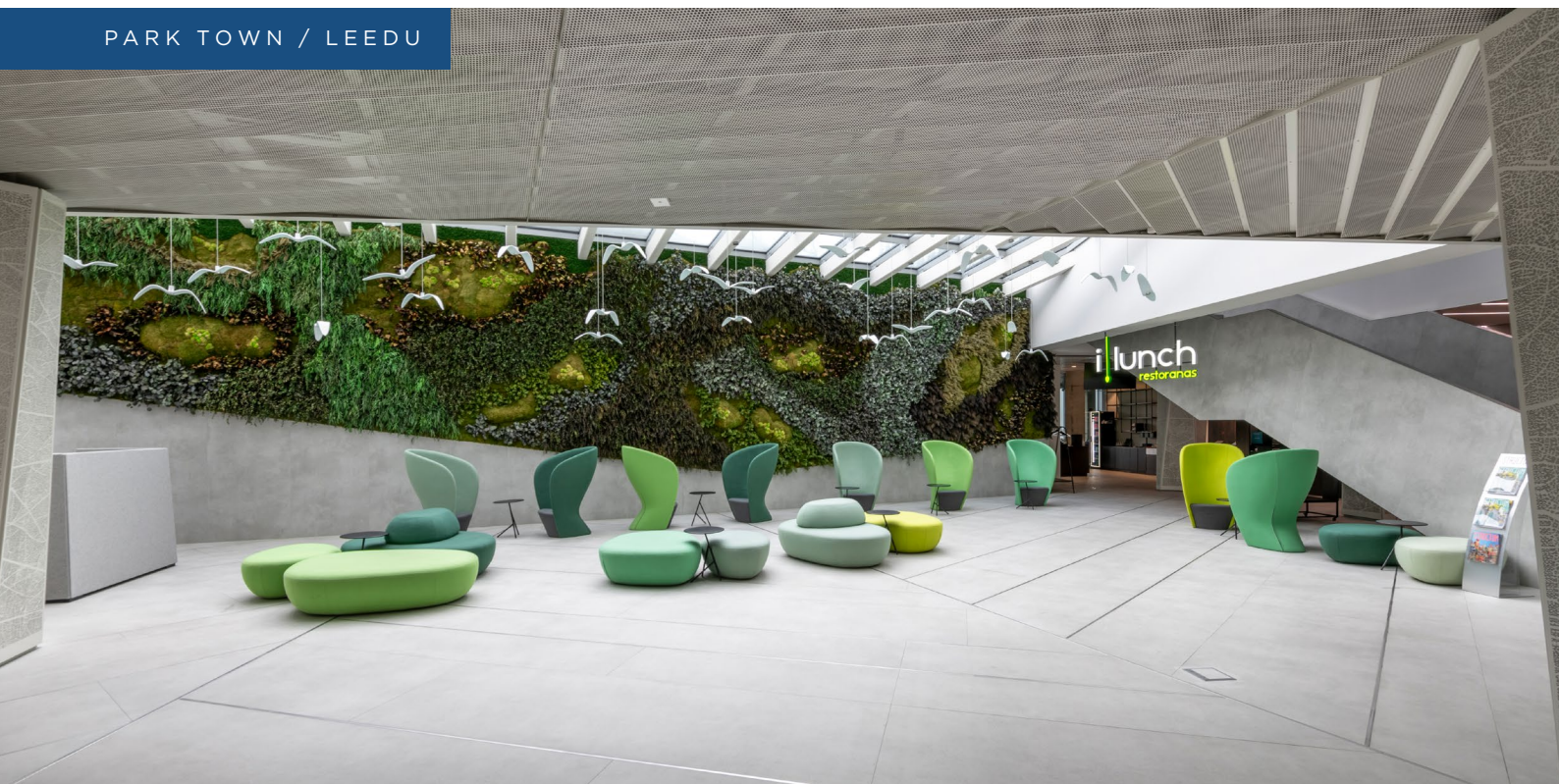
ESIMENE KVARTAL

- Summus Grupp alustas roheliste üürilepingute sõlmimist 2023. aasta lõpus, olles üks esimesi Eestis, kes sellise sammu teadlikult astus ja uue kontseptsiooni omaks võttis. Praegu on Summus Grupil hinnanguliselt 8 800 ruutmeetrit üüritavat rohepinda, mis moodustab 3% kogu portfelist. Tulevikus eeldab Summus Capital, et üha suurem osa üürilepingutest sõlmitakse lähtudes kestlikkuse eesmärkidest. Hea näide on Veerenni Tervisekeskuse ankurüürnik SYNLAB Estonia – üks esimesi Eestis, kellega Summus Capital on juba sõlminud rohelise üürilepingu.
- Portfelli vakantsus vähenes seoses 1 954 m² üüripinna üleandmisega HalfPrice'ile Riga Plaza kaubanduskeskuses ning Weekend'i ja DenimDreami laienemisega Auriga kaubanduskeskuses.
- Summus Capital jätkas oma traditsiooni toetada Baltikumi lootustandvamaid noori tennisemängijaid. Leedus pälvisid Klaudia Bubelytė (20-aastane) ja Edas Butvilas (19-aastane) edusammude eest 24 000 eurose toetuse. Jätkusid varasemalt sõlmitud sponsorlepingud Läti ja Eesti tenniseliitudega. Läti Tenniseliit kasutas Summus Capitali rahastustoetust Rahvusvahelise Tenniseliidu noorte Läti tennisistide Beatrise Zeltiņa (16-aastane) ja Darja Semepistaja (21-aastane) professionaalseks arenguks. Eestis toetab Summus Capital Grete Gulli (17) ja Georg Straschi (18).

TEINE KVARTAL

- Summus Grupp esitles oma auditeeritud majandus- tulemusi 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta. Vaatamata keerulisele majandusolukorrale näitas Summus Capital häid tulemusi.
- Eesti kinnisvara pangalaenu refinantseeriti Luminori pangast LHV panka. Pärast refinantseerimist olid põhisummad kokku 44,6 miljonit eurot ja nende tähtaeg saabub 2029. aasta aprillis.
- Nordika kaubanduskeskuse, Park Town I ja Park Town II kinnistute (Leedu) ning Riga Plaza kaubanduskeskuse (Läti) pangalaenu refinantseeriti ja seati risttagatis. Pärast refinantseerimist ulatusid põhisummad kokku 134,4 miljoni euroni ja laenulepingute tähtajad on 2029. aasta aprill, mai ja oktoober.
- Portfelli WAULT kasvas võrreldes eelmise kvartaliga, kuna mitmed suuremad rendilepingud pikenesid, näiteks Rimi leping Nordikas, H&M leping Aurigas, Pepco ja NordBaby lepingud Riga Plazas.
- Summus Capital OÜ kaasas edukalt 9,5% fikseeritud kupongimääraga 3-aastase tähtajaga võlakirja-emissiooniga 15 miljonit eurot. Võlakirjad noteeriti First North Corporate võlakirjade nimekirjas, ISIN LV0000860187. Kogunõudlus võlakirjade järele ulatus ligi 20 miljoni euroni, võlakirjade pakkumises osales üle 100 investori ning 15 miljoni euro suurune pakkumine märgiti 1,3-kordselt üle. Läti investorid moodustasid 75% kogunõudlusest, Eesti investorid aga 11%. Grupi jaoks on oluline kapitaliturgudel tegutsemine ning laia ja mitmekesise investorite baasi eelised. Uus 15 miljoni euro suurune võlakirjaemissioon oli suunatud Grupi varasema 10 miljoni eurose võlakirjaemissiooni refinantseerimiseks ning muude Grupi üldiste eesmärkide – eelkõige uute investimisobjektide soetamise – rahastamiseks. Grupile oli oluline varasemate investorite jätkuv usaldus, kes osalesid vahetuspakkumises. Kokku oli varasemate investorite nõudlus ligikaudu 5 miljonit eurot, samas kui 68 uue investori nõudlus ulatus 14,8 miljoni euroni, kokku osales üle 100 investori. Võlakirjad on noteeritud Nasdaq Balti börsil.

PARK TOWN / LEEDU



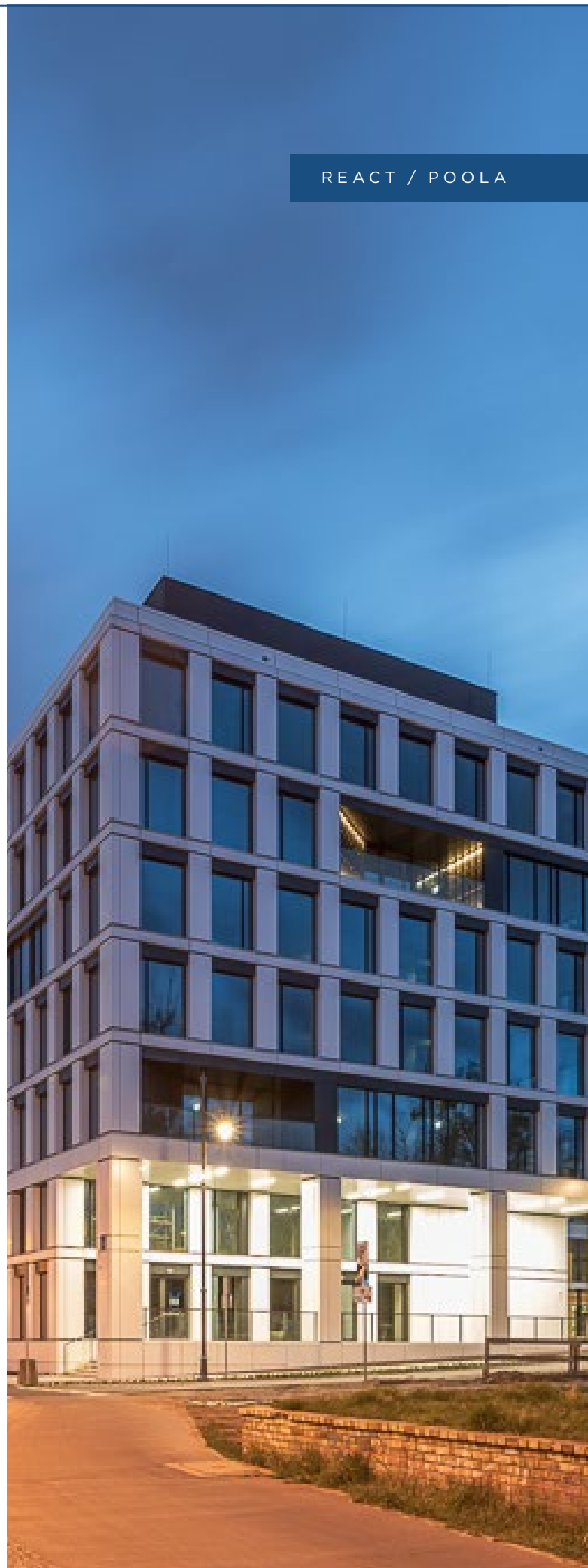
KOLMAS KVARTAL

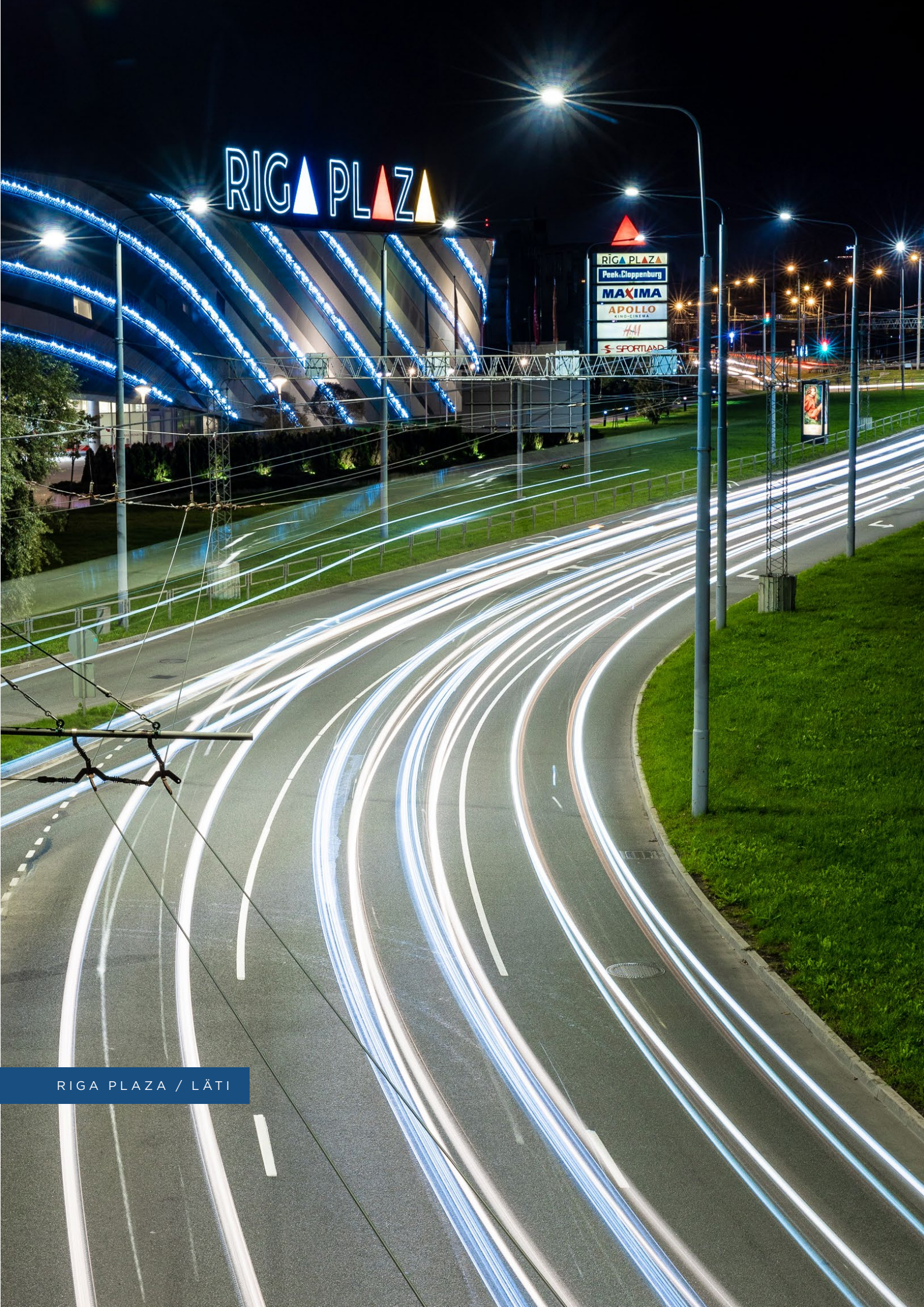
- Septembris kinnitas Scope Ratings GmbH Summus Capital OÜ-le BB/stabiilne emitentreitingu ja säilitas reitingu BB kõrgema järguga tagatiseta võla suhtes. Kinnitus peegeldab Scope'i ootust, et Summuse kinnisvaraportfell jätkab stabiilse tulu tootmist vaatamata majanduse väljakutsetele.
- 2024. aasta kolmandas kvartalis vähenes vakantsus 0,30% võrra 1,72%ni kogu portfelli kohta, samas pikendati ka mitmeid ankurüürnikega sõlmitud üüri- lepinguid (nt Mediq laoportfellis, Peek & Cloppenburg Riga Plazas).

NELJAS KVARTAL

- Summus viis lõpule kahe kontorihoone soetamise Poolas – React Lodzis ja Lakeside Varssavis. Omandamiste tulemusena kasvas Summuse kinnisvaraportfell 38 910 m² ja 101,6 miljoni euro võrra. Mõlemad hooned on täielikult täidetud mainekate üürnikega, kellel on sõlmitud pikaajalised lepingud. Tehingud tõid kaasa ka lühiajaliste varade ajutise suurenemise 22,9 miljoni euro võrra seoses soetushinnale rakenduva käibemaksuga, mille tagastus laekub paari kuu jooksul. Lisaks Summuse grupisisesele rahastusele (omakapital ja osanike laenud) finantseeriti tehingud pangalaenude, tulevikumaksete ja ajutise lühiajalise krediidiiliniiga käibemaksu tasumise jaoks.
- Traditsiooniliselt hinnati Summuse kinnisvaraportfell aasta lõpu seisuga ümber. Osa portfelist kasvas 8,7 miljoni euro võrra, osa aga kahanes 4,3 miljoni euro võrra, mille tulemuseks oli netokasv 4,4 miljonit eurot. Koos Poola soetuste ja portfelli ümberhindamisega ulatus Summuse investeerimisvara väärtus 508,6 miljoni euroni.
- Aasta lõpu seisuga hinnati tuletisvarad ümber. Finantsvarad tuletisinstrumentidest vähenesid 0,8 miljoni euroni, kohustused tuletisinstrumentidest kasvasid 2,1 miljoni euroni ja Summus kandis 3,4 miljonit eurot kahjumit.
- 2024. aasta 4. kvartalis vähenes portfelli vakantsuse kogumaht veidi, kuna Park Towni vabad pinnad üüriti välja. Poola kinnisvaraobjektide lisandumise ja liisinguportfelli pikendamisega kasvas WAULT 0,57 võrra. Ankurüürnike WAULT suurenes samuti koos lepingute pikendamise ja Poola varade lisandumisega.

REACT / POOLA





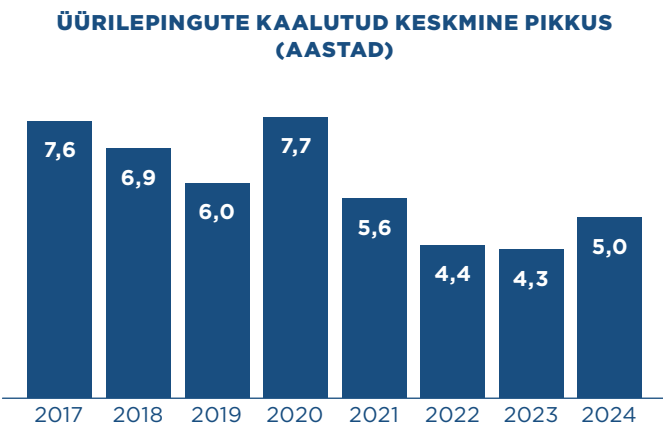
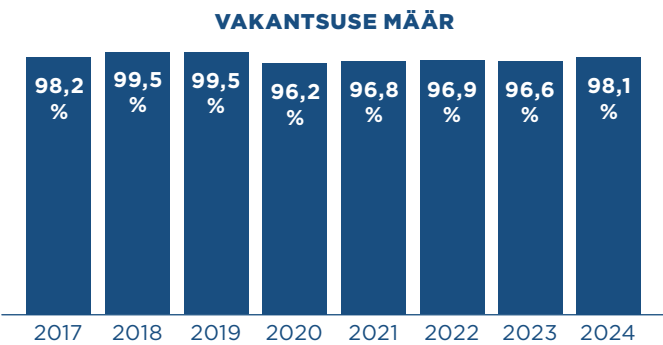
RIGA PLAZA / LĀTI

**ERITINGIMUSED JA TEISED
OLULISED PORTFELLIGA
SEOTUD TEEMAD**

Grupi konsolideeritud omakapitali suhe koguvaradesse oli 2024. aasta lõpu seisuga 34% (võlakirja tingimuste kohaselt peab olema vähemalt 30%). 2024. aasta lõpus oli Grupi konsolideeritud võlateeninduse kattekordaja (DSCR) kahe-teistkümne kuu arvestuses 1,4x (võlakirja tingimuste kohaselt peab olema vähemalt 1,2x). 2024. aastal täideti võlakirjade tingimustega kehtestatud finantskõikulepped.

Konsolideerimisgrupi tegevus on stabiilne ja portfelli põhineb pikaajaliste üürilepingutega usaldusväärsete üürnike iga-kuistel üürimaksetel. 2024. aasta portfelli aastane keskmine vakantsusmäär oli 1,95%. 2024. aasta lõpu seisuga olid 54% laenudest kaitsitud intressimäära riski eest.

	435 üürnikku	Mitmekülgne ja stabiilne üürnikubaas 435 üürnikuga. Ankurüürnikud on tuntud regionaalsed nimed, mis esindavad erinevaid sektoreid.
	98% täitvus- määr	Viimastel aastatel kõrge ja stabiilne täituvus üle 96%.
	5,0 aastat WAULT	Keskmine kaalutud üürilepingute pikkus (WAULT) 4,96 aastat tagab suhteliselt stabiilsed ja prognoositavad rahavood.
	75% ankur- üürniku osakaal	Ankurüürnikud moodustavad ligi 75% kogu üüritulust, Summuse eesmärk on omada kinnisvara, kus ankurüürnikud genereerivad olulise osa kogu rahavoost.



Hoonete üürnikud, teenuste osutajad, kinnisvara finantseerivad pangad ja omanikud on kõik kohalikud huvirühmad Baltikumi ja Poola turgudel.

Remonditöid on teostatud jooksvalt ja neid tehakse ka 2025. aastal.

Konsolideerimisgrupil on suhted kõigi olulisemate Balti riikide ja mitmete Poola ja Austria pankadega, et hoida neid portfelliga kursis võimalike tulevaste finantserimiste jaoks.

Konsolideerimisgrupp plaanib oma senist tegevust jätkata 2025. aastal ja edaspidi.

2.2. PORTFELLI ÜLEVAADE



LÜHIKOKKUVÕTE

Põhitegevusala _____ ärikinnisvara Baltikumis ja Poolas

Turusegment _____ kaubandus, büroo, logistika, meditsiin

Kinnisvaraobjektide arv _____ 16

Turuväärtus _____ 508,6 miljonit eurot

AURIGA / SAAREMAA, EESTI



RIGA PLAZA / RIIA, LÄTI



PARKTOWN / VILNIUS, LEEDU



LAKESIDE / VARSSAVI, POOLA



ASUKOHT

VEERENNI TERVISEKESKUS I; II
- Veerenni 53a, Veerenni 51, Tallinn

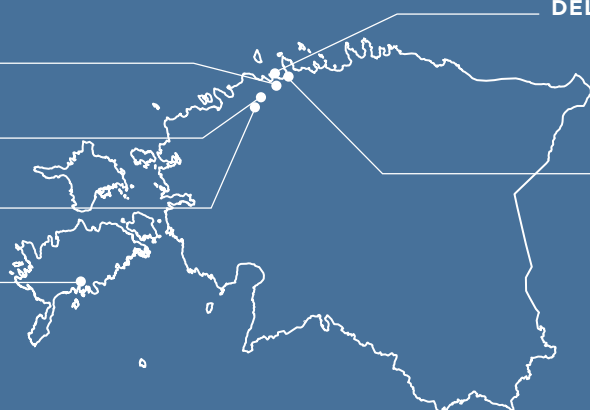
STORA ENSO LADU
- Piirimäe 10/10a, Tānassilma

MEDIQ LADU
- Väljaotsa 2, Saue

AURIGA KAUBANDUSKESKUS
- Tallinna tn 88, Saare maakond

DELAGARDIE KAUBANDUSKESKUS
- Viru 13,15, Tallinn

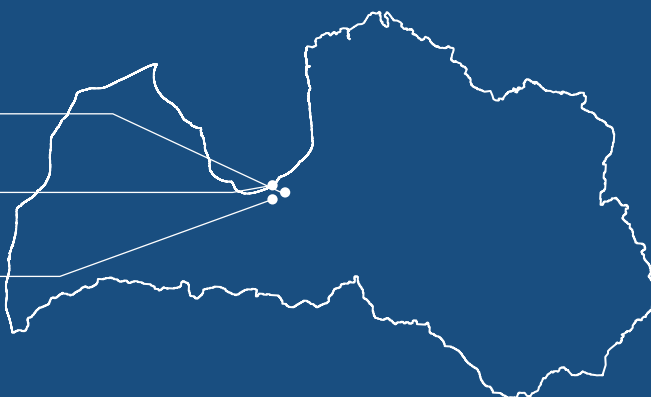
**PUNANE 56
ÄRIKESKUS**
- Punane 56 and 56b, Tallinn



DEPO IMANTA DIY
- Kurzemes 3B, Riia

DAMME KAUBANDUSKESKUS
- Kurzemes prospekts 1A, Riia

RIGA PLAZA KAUBANDUSKESKUS
- Makusalas 71, Riia



BOD ÄRIKESKUS
- Mokslinink g. 6a, Vilnius

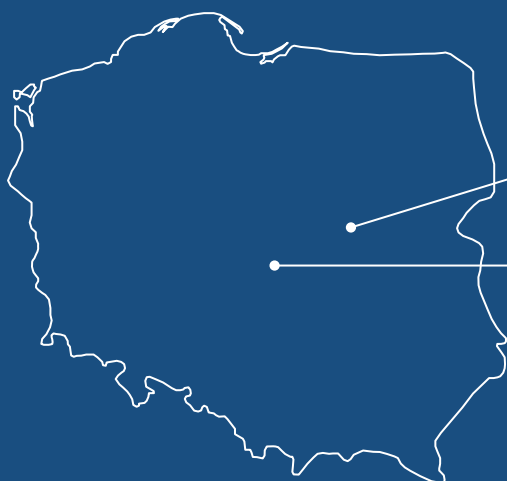
PARKTOWNV I; II BÜROOHOONED
- Lvovo g. 105A, Vilnius

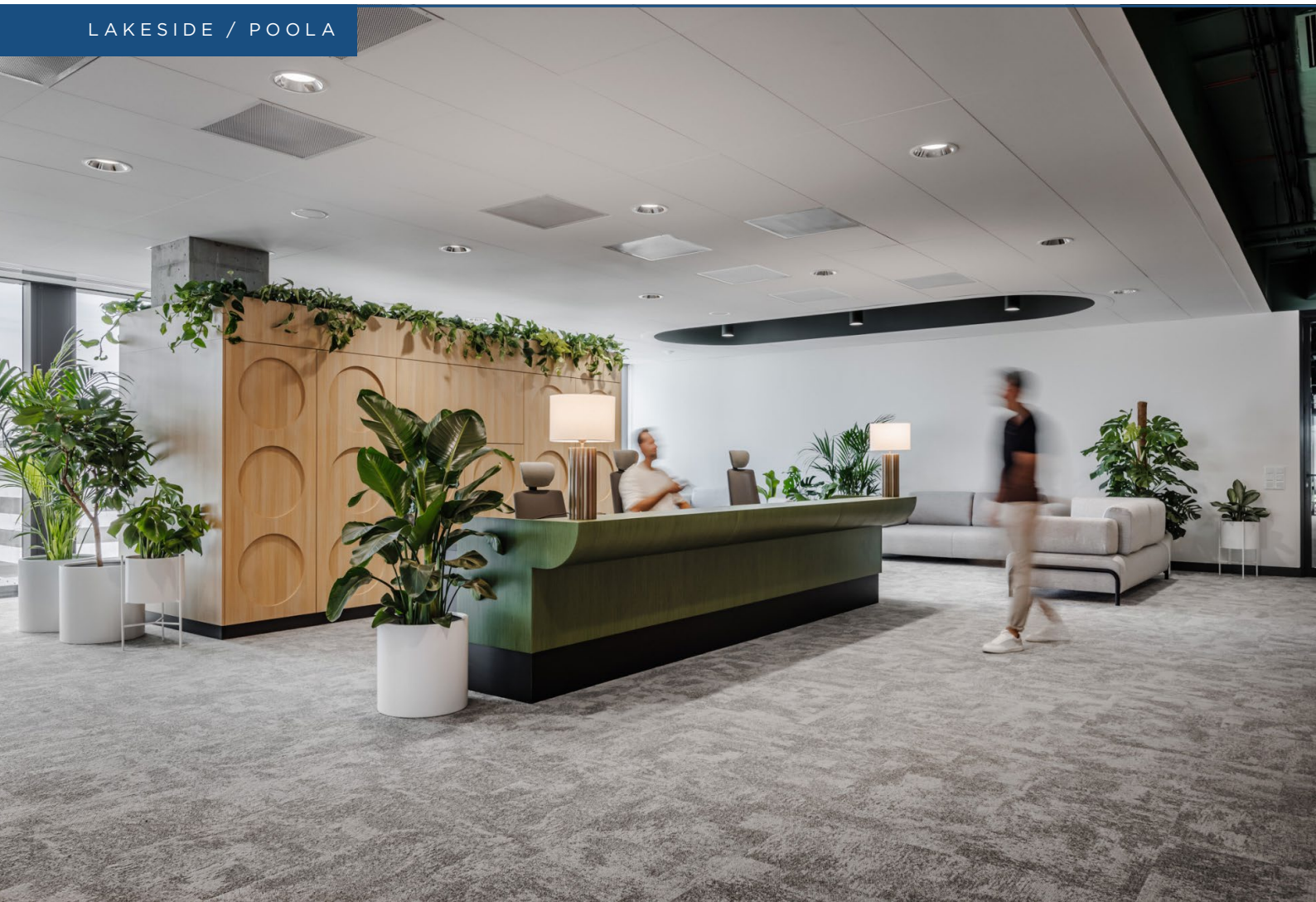
NORDIKA KAUBANDUSKESKUS
- Vikingų g. 3, Vilnius



LAKESIDE BÜROOHOONE
- Szturmowa 2, Varssavi

REACT BÜROOHOONE
- al. marsz. Józefa Piłsudskiego 24, Łódź



**PORTFELLI ÜLEVAADE**

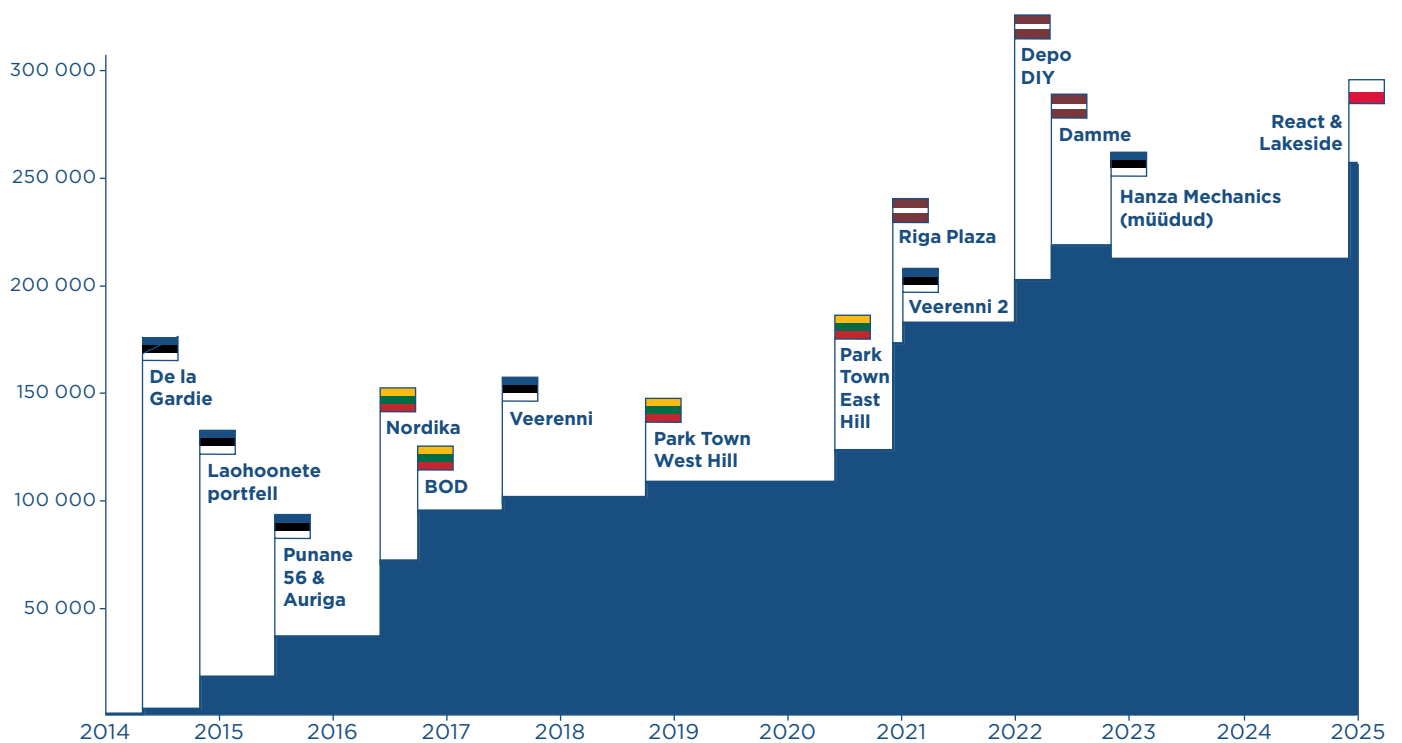
Üüritav pind	257 931 m ²
Üürnike arv	435
Üürilepingute kaalutud keskmine pikkus WAULT	4,96
Ankurüürnike WAULT	5,89
Portfelli aasta keskmine vakantsus	1,95%
Portfelli sertifitseeritud osa (m ²)	88,5%
Sertifitseerimisel olev osa (m ²)	5,3%

PORTFELLI KINNISVARA NETO RENDITAV PIND (NLA, m²)*

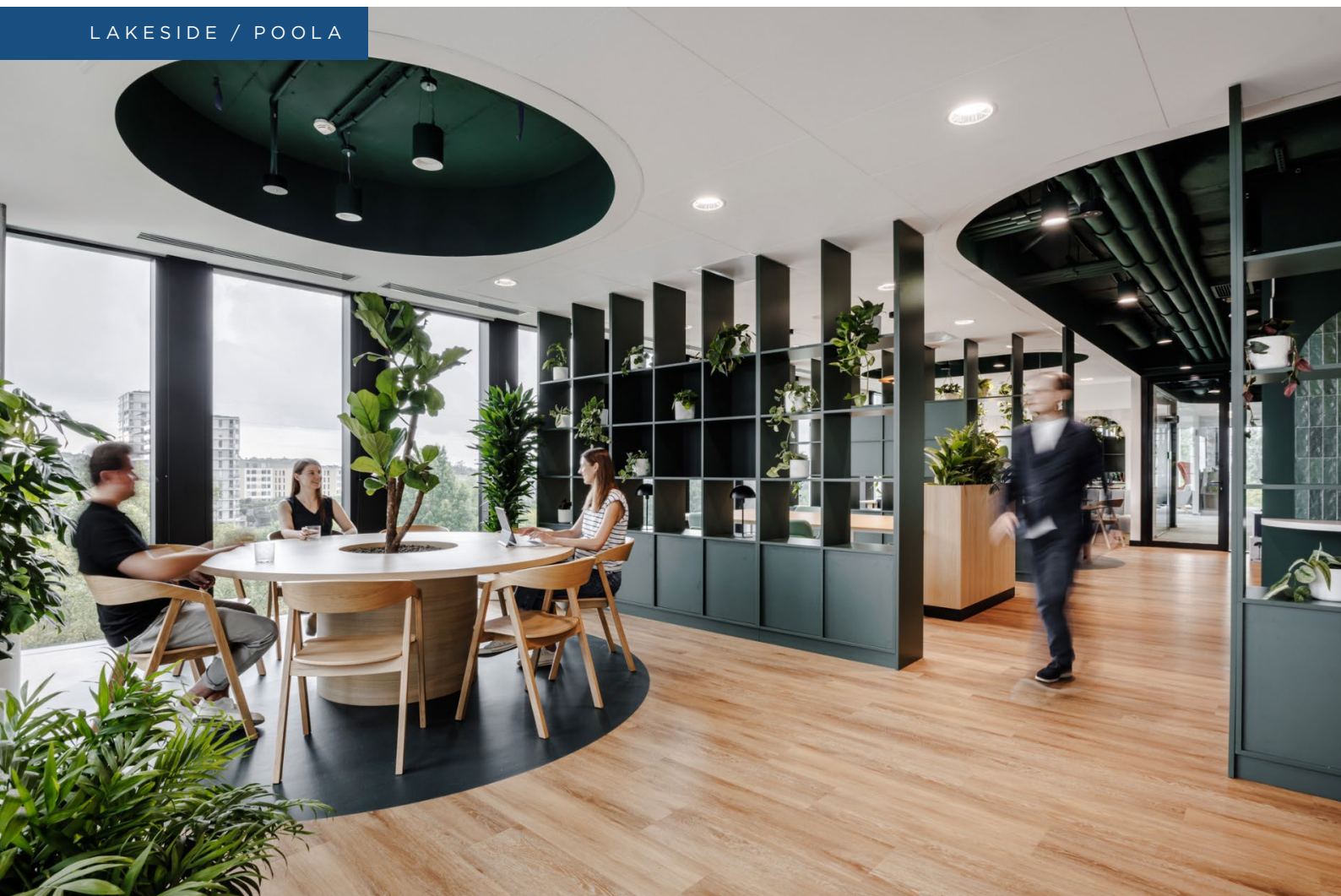
De La Gardie SC, Tallinn	2 051
Ladude portfelli, Tallinn	9 258
Auriga SC, Kuressaare	13 389
Punane 56 BC, Tallinn	4 652
Veerenni 2 BC, Tallinn	10 037
Nordika SC, Vilnius	35 609
BOD BC, Vilnius	30 189
Park Town West Hill BC, Vilnius	7 185
Park Town East Hill BC, Vilnius	15 086
Riga Plaza SC, Riia	51 810
Veerenni BC, Tallinn	6 603
Depo DIY kinnisvara, Riia	19 412
Damme SC, Riia	13 740
Lakeside BC, Varssavi	23 834
React BC, Łódź	15 076
Kokku:	257 931

* BC – ärikeskus, DIY – Do it Yourself, SC – kaubanduskeskus

2.3. PORTFELLI INVESTEERINGUD (koos soetusaja ja renditava netopinnaga m²)



LAKESIDE / POOLA





AURIGA Saaremaa, Eesti

Auriga Keskus on Saaremaa suurim kaubanduskeskus, mis asub Saare maakonna kõige olulisemal ristmikul linna sissepääsu juures. Auriga avati 2008. aasta oktoobris. Tänu laialdasele kaupluste valikule ja meelelahutusvõimalustele on sellest saanud enim külastatav keskus.



DE LA GARDIE **KAUBANDUSKESKUS** Tallinn, Eesti

De La Gardie kaubamaja on ehitatud 2000. aastal ja asub Tallinna vanalinna ühel kõige käidavamal kaubandustänaval, mis on turistide seas väga populaarne. Asudes vaid 200 meetri kaugusel Tallinna ametlikust keskpunktist - Viru väljakust - paikneb kinnisvara kümnete hotellide, kaubanduskeskuste ja büroode läheduses.



PUNANE 56 Tallinn, Eesti

See multifunktsionaalne ärikompleks, kus on lao-, kontori- ja kaubanduspinnad, asub Punasel tänaval, mis on Lasnamäe linnaosa (Tallinna tihedaima asustusega linnaosa) üks aktiivsemaid äripiirkondi. Asukoht on hea kaubandus/kontori/väiksemahuliste tööstuspindade, st spetsialiseerunud kaubanduspindade üürnike jaoks.



VEERENNI 1
Tallinn, Eesti

Veerenni on Eesti suurim erameditsiinikeskus, mis toob ühe katuse alla erinevaid tervishoiusegmendi ettevõtteid. See on esimene hoone suuremast piirkonnast, mille eesmärk on koondada erinevaid meditsiiniteenuseid alates töötervishoiust kuni kirurgiani. Hea kvaliteediga üürnikud ja üürilepingud tagavad kvaliteetse investeeringu. Tegemist on kaasaegse hoonega, mis on tegutsenud alates 2017. aastast ja mis asub Tallinna kesklinnas.

Veerenni on Eesti suurim erameditsiinikeskus, mis toob ühe katuse alla erinevaid tervishoiusegmendi ettevõtteid. See on esimene hoone suuremast piirkonnast, mille eesmärk on koondada erinevaid meditsiiniteenuseid alates töötervishoiust kuni kirurgiani. Hea kvaliteediga üürnikud ja üürilepingud tagavad kvaliteetse investeeringu. Tegemist on kaasaegse hoonega, mis on tegutsenud alates 2017. aastast ja mis asub Tallinna kesklinnas.



VEERENNI 2
Tallinn, Eesti

Veerenni 2 on Veerenni erameditsiinikeskuse piirkonna teine hoone, mis asub Veerenni esimese meditsinihoone kõrval. Veerenni on suurim erameditsiinikeskus Eestis, mis koondab ühe katuse alla erinevaid tervishoiusegmendi ettevõtteid. Keskus võeti kasutusele 2020. aasta sügisel.

Veerenni 2 on Veerenni erameditsiinikeskuse piirkonna teine hoone, mis asub Veerenni esimese meditsinihoone kõrval. Veerenni on suurim erameditsiinikeskus Eestis, mis koondab ühe katuse alla erinevaid tervishoiusegmendi ettevõtteid. Keskus võeti kasutusele 2020. aasta sügisel.



LAOKINNISTUD
Tallinn, Eesti

Portfell koosneb kahest tööstus-/laohoonest: mõlemad kinnistud on strateegiliselt hea asukohaga, hästi toimivad ja asuvad tunnustatud tööstusparkides.

Portfell koosneb kahest tööstus-/laohoonest: mõlemad kinnistud on strateegiliselt hea asukohaga, hästi toimivad ja asuvad tunnustatud tööstusparkides.

Hooned on renditud rahvusvaheliselt tuntud ja tugevatele
 üürnikele: Stora Enso Packaging AS ja Mediq Eesti OÜ.
 Mõlemad üürilepingud on sõlmitud NNN (üürnikud katavad
 kõik kulud) tingimustel.



DAMME

Riia, Läti

Damme kaubanduskeskus asub Imanta Kurzeme prospektil, mis on elanike arvult Riia suuruselt kolmas linnaosa. Damme on 16 000 m² üldpinnaga piirkonna juhtiv kaubanduskeskus, mille suurim rentnik on Rimi Hyper. Kauplused pakuvad laia ja mitmekülgset valikut kõigile - igapäevaostlemiseks, moe-ostudeks ja toitlustuseks.



DEPO IMANTA DIY KAUPLUSE KINNISTU

Riia, Läti

Riias asuva DEPO Imanta DIY kaupluse hoone on ehitatud 2021. aastal ning see asub nähtaval ja ligipääsetavas piirkonnas, mis on Imanta linnaosa peamine kaubanduspiirkond. Kauplus on kesklinnast kergesti ligipääsetav ühis- kui ka eratranspordiga. See asub lähedal maanteele, mis võimaldab jõuda Riiga, Jūrmalasse, Tukumsi, Talsi ja paljudesse teistesse sihtkohtadesse. Hoone on ehitatud keskkonnamõju arvestades jätkusuutliku kinnistuna. Hoone pikaajaliseks rentnikuks on Baltikumi juhtiv DIY kett DEPO.



RIGA PLAZA

Riia, Läti

2009. aastal ehitatud Riga Plaza on praegu Riia suuruselt neljas kaubanduskeskus. Strateegiliselt vaid 5 km kaugusel Riia vanalinnast, aktiivselt arenevas vaba aja veetmise ja äripiirkonnas, kus on suurepärane ligipääsetavus, on Riga Plaza aastate jooksul saavutanud püsikliendibaasi ca 5 miljoni külastajaga aastas. Riga Plazal on üle 170 jaepinna, millel tegutsevad tugevad kohalikud ja rahvusvahelised üürnikud. Keskus pakub laia valikut meelelahutus- ja toitlustusteenuseid koos võimalusega praeguseid meelelahutus-alasid laiendada ja moderniseerida.



BOD GROUP Vilnius, Leedu

BOD Grupi kõrgtehnoloogiakeskus asub Vilniuse põhjaosas Visoriai infotehnoloogiapargis. 2013. aastal, mil see ehitati, tunnistas Saksa Kaubanduskoda tehasekompleksi Euroopa kõige energiatõhusamaks tööstuskompleksiks. BOD Grupp ise on üks suurimaid päikesepaneelide, akupatareide ja läätsete tootjaid Balti riikides.



NORDIKA Vilnius, Leedu

Nordika kaubanduskeskus avati 2015. aasta lõpus. See on ainus kaubanduskeskus Vilniuse lõunapoolses piirkonnas, millel on oma suur parkimisala 1320 parkimiskohaga. Kaubanduskeskuses on üle kuuekümne kaupluse, teenusepakkuja ja restorani, mis toovad keskusesse keskmiselt 11 000 külastajat päevas. See on esimene lennujaamast väljuval marsruudil olev kaubanduskeskus, mis meelitab üha rohkem rahvusvahelisi kliente.



PARK TOWN EAST HILL Vilnius, Leedu

Park Town East Hill koos Park Town West Hilliga moodustavad ühtse ärikeskuse ümbritsevas pargialas Vilniuse äripiirkonnas. Ärikeskus koosneb kahest seitsmekorruselisest BREEAM-i sertifikaadiga büroohoonest ning on üks Vilniuse kõige kaasaegsemad A-klassi büroohooneid, milles on erakordne töökeskkond ning nutikad tehnilised ja insenerilahendused. Hooned on täielikult kujundatud büroo otsustarbel, et üürnikud saaksid töökeskkonda nautida.



PARK TOWN WEST HILL Vilnius, Leedu

Park Town West Hilli ärikeskus asub Vilniuse kesklinna esmaklassilises piirkonnas, millel on suurepärased vaated ja juurdepääsetavus. Park Town West Hilli kinnistu on osa Park Towni ärikeskusest. See ärikeskus koosneb kahest seitsmekorruselisest büroohoonest moodsas maailmas tegutsevatele kaasaegsetele ettevõtetele.



LAKESIDE BÜROOHOONE Varssavi, Poola

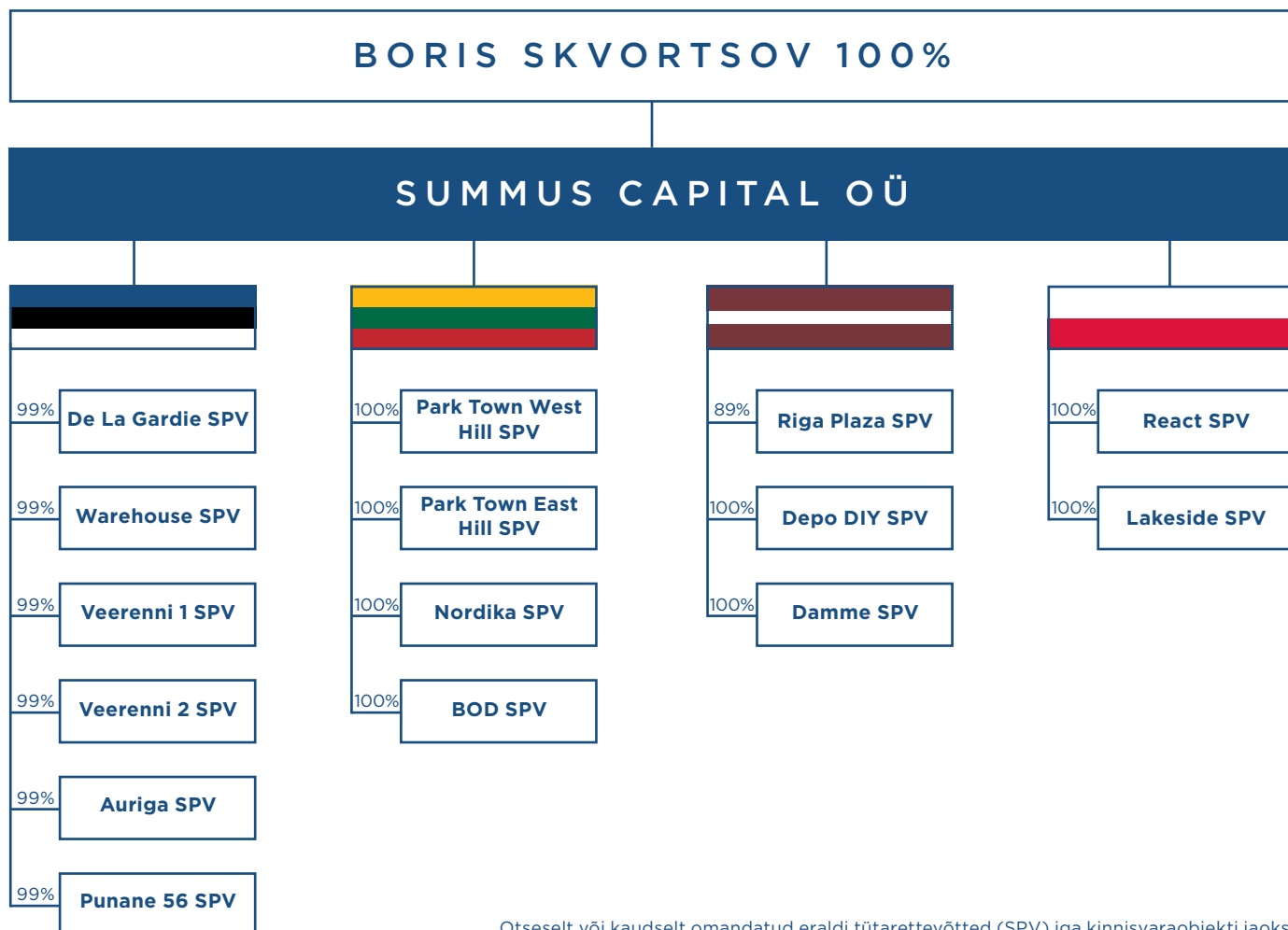
Lakeside büroohoone asub Varssavis, Chopini lennujaamast vaid 10 minuti kaugusel. See 2023. aasta lõpus valminud A-klassi hoone pakub 23 834 m² kõrgetasemelist büroopinda 11 korrusel ja 428 parkimiskohta. Hoone on täielikult välja üüritud, olulised üürikud on pärit tervishoiu, taastuenergia ja tehnoloogia sektoritest. BREEAM Outstanding ja WELL Gold sertifikaadid tagavad Lakeside'i jätkusuutlikkuse. Hoonel on suurepärased transpordiühendused.



REACT BÜROOHOONE Łódź, Poola

REACT on A-klassi büroohoone, mis asub Poolas Łódzis ja valmis 2022. aastal. Hoone pindala on 15 076 m², jaotatud 7 korrusele ning seal on 148 parkimiskohta. REACT, millel on BREEAM Excellent ja WELL Health & Safety sertifikaadid, eristub oma pühendumusega jätkusuutlikkusele. Hoonel on suurepärased transpordiühendused.

2.4. GRUPI STRUKTUUR



Otseselt või kaudselt omandatud eraldi tütarettevõtted (SPV) iga kinnisvaraobjekti jaoks.

FOOKUS

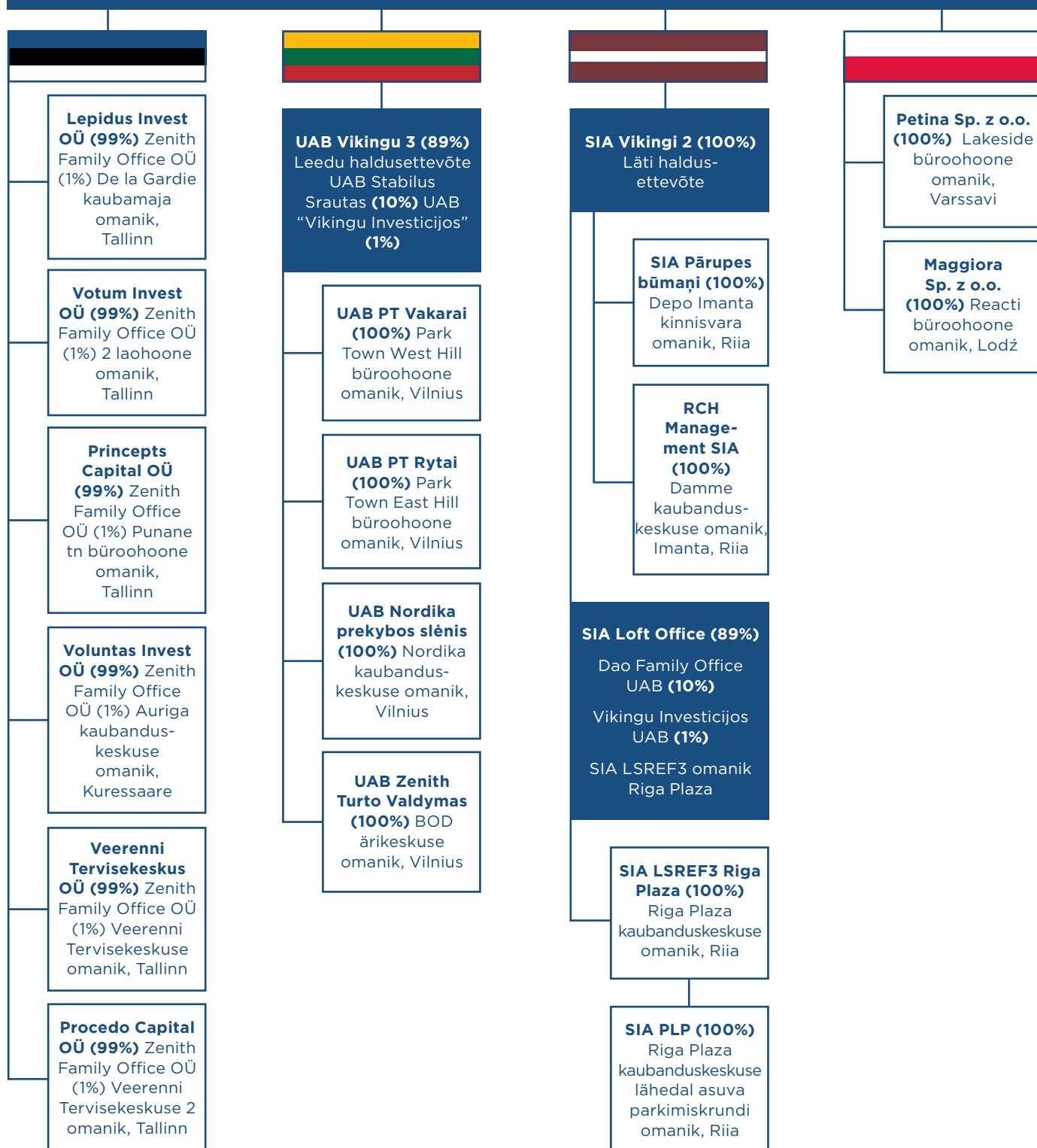


BORIS SKVORTSOV 100%

Iisraeli-Montenegro-Vene kodanik, Eesti elanik, Eesti maksuresident

NÕUKOGU / JUHATUS**SUMMUS CAPITAL OÜ**

Haldusettevõtte, Eesti osaühing



2.5. JUHTIMISSTRUKTUUR

Summus Capitali nõukogu on kolmeliikmeline. Summus Capitali nõukogu esimees on Boriss Skvortsov, kes on ka Summus Capitali omanik. Teised nõukogu liikmed on Renats Lokomets ja Vyintas Misiunas. Summus Capitali juhatus on 3-liikmeline: Aavo Koppel, Evaldas Čepulis ja Hannes Pihl.

NÕUKOGU



BORIS SKVORTSOV

Nõukogu esimees

- Summus Capital OÜ ainuomanik
- Loonud Euroopas mitmeid kinnisvarainvesteeringute ja -arenduse organisatsioone
- Aktiivne erainvestor idufirmadesse Euroopas, Ameerika Ühendriikides ja Iisraelis
- Majandusteaduse magistrikraad



RENATS LOKOMETS

Nõukogu liige

- Spetsialiseerumine äristrateegiale ja ettevõtte rahandusele
- Rietumu Banka endine juhatuse liige
- Strateegiline partner ettevõttes Venture Faculty ja Venture HUB
- INDEXO nõukogu liige
- Läti Startup ühingu kaasasutaja



VYINTAS MISIUNAS

Nõukogu liige

- SEB kapitaliturgude osakonna juhataja kuni aastani 2007
- KRS Grupi endine juhatuse liige
- Fondijuht Leedus ettevõttes Lords LB Asset Management
- 2012. aastal asutas koos partneritega DAO FAMILY

JUHATUS



HANNES PIHL

Investeeringute juhtimine
Juhatus liige

- Zenith Family Office'i asutajapartner
- 25+ aastane kogemus Baltikumi kinnisvaraturul, sh äri- ja elamukinnisvara valdkonnas
- Kinnisvarafirmade juhtimise, varade ja investeeringute haldamise kogemus



AAVO KOPPEL

Finantsjuhtimine
Juhatus liige

- Zenith Family Office'i asutajapartner
- Kogemus strateegia- ja juhtimiskonsultandina Capgemini Groupis
- Suprema Securiesi endine direktor ja ettevõtte rahanduse osakonna juhataja



EVALDAS ČEPULIS

Varade juhtimine
Juhatus liige

- BA rakendusmatemaatikas ja magistrikraad rahvusvahelises äris
- 13-aastane kogemus SEB-s riskikapitali juhina, valuuta- ja kapitaliturgude juhina
- Alates 2014. aastast DAO FAMILY partner, vastutav investeeringute juhtimise eest

Nii Summus Capitali nõukogu kui ka juhatuse liikmed valitakse ilma konkreetse ametiajaga.

JUHTKONNA KOOSOLEKUTE STRUKTUUR

Viimaste aastate jooksul on Summus Grupp säilitanud tugeva ja tõhusa koosolekustruktuuri, mis tagab tõrgeteta toimimise kõigil juhtimis- ja operatiivtasanditel. Koosolekute ja otsuste tegemise ülesehitus on loodud vastavalt erinevate tegevus- ja juhtimisvajaduste vajadustele iganädalaselt ja kord kvartalis, kasutades kaasaegset tehnoloogiat, et ületada vahemaid ja tagada õigeaegne suhtlus piirkondlike tiimide vahel.

OPERATIIVJUHTIMINE

Operatiivjuhtimise koosolekud toimuvad kord nädalas, võimaldades käsitleda koheseid operatiivvajadusi, vaadata läbi käimasolevad projektid ja koostada strateegia edasiseks arenguks. Digikanalite kasutamine hõlbustab reaalajas otsuste tegemist ja võimaldab vajadusel kiiresti kohendada tegevusstrateegiaid.

KORD KVARTALIS TOIMUVAD NÕUKOGU KOOSOLEKUD

Kord kvartalis toimuval nõukogu koosolekul osalevad nõukogu, juhtkond ja aeg-ajalt ka välisnõunikud. See foorum on mõeldud laiemate strateegiliste algatuste, finantstulemuste ja turupositsiooni ülevaatamiseks. See annab võimaluse tegevuse ja väliskeskonna igakülgseks analüüsiks, tagades strateegilise suuna vastavuse praeguste turutingimuste ja pikaajaliste eesmärkidega.

KONTROLLIMEHCHANISMID

Kontrollimehhanismid on üles ehitatud tugeva järelevalve ja vastutuse tagamiseks organisatsiooni erinevatel tasanditel, alates üksikute projektidest kuni ettevõtte üldise strateegilise juhtimiseni.

Iga kinnisvara omava tütarettevõtte juhatus koosneb kahest liikmest, kelle rollid on tõhususe ja tulemusliku juhtimise tagamiseks selgelt määratletud. Juhtimisstruktuuri tõhustamiseks on Summus Capitali juhatus kolmeliikmeline, mis peegeldab laienenud vastutusalaja strateegilist järelevalvet.

Kõiki Balti riike hõlmavate tegevuste kõrgeimate juhtimisstandardite ja terviklikkuse tagamiseks on Summus Grupp loonud tervikliku kontrollimehhanismide süsteemi.

Lisaks tütarettevõtete ja Summus Capitali juhatuse struktuurile rakendab grupp mitut järelevalvetasandit. Need kihid hõlmavad tegevuskontrolli, finantskontrolli ja strateegilise ülevaatuse protsesse, millest igaüks on kohandatud äritegevuse konkreetsetele valdkondadele.

Rahavoogude operatiivkontroll tähendab, et kaks isikut – kinnisvarahaldur ja investeringuhaldur – kinnitavad mis tahes tehingu jälgitavas süsteemis, tagades, et kõik finants-toimingud on volitatud ja dokumenteeritud. Raamatupidajad tuginevad nendele kinnitustele oma kontokirjete tegemisel. Raamatupidamisprogrammist eksporditakse maksed pankadesse, kus volitatud isikud maksed kinnitavad.

Summus Grupi kontrollimehhanismide keskmes on tugev riskijuhtimise raamistik. See raamistik tuvastab võimalikud riskid nii projekti kui ka organisatsiooni tasandil, alates turukõikumistest kuni regulatiivsete muudatusteni. Neid riske ennetavalt maandades kaitseb grupp oma varasid, tagab nõuetele vastavuse ja säilitab jätkusuutlikkusele keskenduvalt sidusrühmade usalduse.

Summus Grupp kasutab kõrgetasemelisi tulemuslikkuse jälgimise ja aruandluse tööriistu. Need tööriistad mitte ainult ei mõõda finantstulemusi, vaid jälgivad ka tegevuse tõhusust, projekti vahe-eesmärke ning vastavust sise- ja välisstandarditele. Koostatakse igakuised, kvartali- ja aastaaruanded, et anda juhtkonnale ja nõukogule infot teadlike otsuste tegemiseks.

Grupi tegevuste hulka kuuluvad erinevate tasandite auditid. Siseriskide ülevaade ja audit tehakse igakuiselt. Kolmanda osapoole projekti- ja portfelli põhine sõltumatu riskiülevaade tehakse kord kvartalis. Finantsauditit viivad Summus Capitalile ja selle tütarettevõtetele läbi Big-4 audiitorfirmad. See koostöö tagab, et meie finantsaruanded ja tegevused läbivad range sõltumatu hindamise, mis annab meie sidusrühmadele kindlustunde meie finantsaruandluse täpsuse ja läbipaistvuse suhtes. Audiitorid valitakse korraldatud hangete alusel.

Nende kontrollimehhanismide rakendamisel ei järgi Summus Group mitte ainult kõrgeid juhtimis- ja töö kvaliteedi standardeid, vaid positioneerib end ka jätkusuutliku kasvu ja edu saavutamiseks konkurentsivõimelisel kinnisvaraturul. Summus Group järgib tugeva kontrolli ja järelevalve põhimõtteid, mis näitab meie sihikindlust saavutada tipptase ja tagada vastutus kõigis meie tegevustes. Sisemiste spetsialistide, sõltumatute audiitorite ja erialaste nõustajate koostöös tagab Summus Group kõrgeima taseme läbipaistvuse, vastutuse ja tegevuse usaldusväärsuse.

AVALIKUD SUHTED

Summus Capitali eesmärgiks on hoida läbipaistvat ja tõhusat suhtlust kõigi oma sidusrühmadega. Nasdaq börsil noteeritud ettevõtte järele järgib Summus avalikustamise kõrgeimaid standardeid, tagades, et kõik olulised uudised ja uuendused edastatakse esmalt Nasdaq ametlike kanalite kaudu vastavalt regulatiivsetele nõuetele.

Lisaks Nasdaqile suhtleb Summus Capital mitmesuguste sidusrühmadega, sealhulgas oma meeskonna, üürnike, rahastajate ja laiemalt ühiskonnaga. Ettevõtte suhtleb aktiivselt oma ametliku veebisaidi ja LinkedIni lehe kaudu, jagades ajakohast teavet ettevõtte arengute, turuülevaadete ja kestlikkuse algatuste kohta.

Professionaalse ja kohaliku konteksti arvestava lähenemise tagamiseks teeb Summus Capital koostööd PR-agentuuridega kõigis neljas tegutsemisriigis. Need koostööd aitavad täpsustada sõnumit, tõhustada meediasuhtlust ja tugevdada ettevõtte avalikku kuvandit.

Summus Capitali investorsuhete tõhusust tunnustati Nasdaq Baltic Awards 2025 auhinnaga, mis kinnitab veelgi ettevõtte pühendumust läbipaistvusele ja tipptasemele sidusrühmadega suhtlemisel.

SUMMUSE PERE



Nasdaq
Baltic
Awards
2025

Best Investor
Relations on
First North
Bond List

2nd
Place

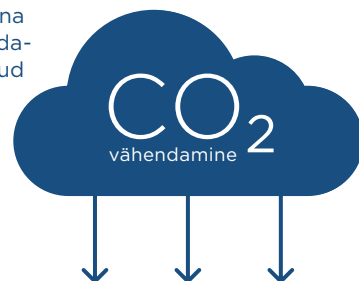
Summus Capital

3. JÄTKUSUUTLIKKUS

Summus Capital jätkab oma mitmekesise ja kõrge väärtusega kinnisvaraportfelli laiendamist kogu Baltikumis ja Poolas, keskendudes jätkusuutlikele kontori-, kaubandus-, logistika- ja meditsiinikinnisvaradele. Ettevõtte jääb kindlaks vastutustundlikule investeerimispraktikale, tagades keskkonnavalise, sotsiaalse ja finantsilise jätkusuutlikkuse pikaajalises vaates.

Viimaste arengute kohaselt suutis Summus Grupp vähendada energiatarbimist 251 kWh/m²-lt 195,9 kWh/m²-le, järgides Green Formula Capital juhtimispõhimõtteid. Selline energia-
tõhususe kasv on toonud kaasa ligikaudu 2,2 miljoni euro suuruse rahalise kokkuhoiu. Alates programmi algusest on grupi varade sertifitseerimise määr tõusnud 67%-lt 89%-le. Varad on nüüd üürnikele, klientidele ja töötajatele paremaks ja jätkusuutlikumaks muutunud.

Alates 2021. aastast on Summus Capital teinud märkimisväärselt edusamme süsinikuheidete vähendamisel, saavutades 64% vähenemise, langetades heitkogused 18 528 tonnilt CO₂-eq 6 717 tonnile CO₂-eq aastal 2024. See vähenemine toetab ettevõtte pühendumust saavutada süsiniku-neutraalsus aastaks 2040, keskendudes peamiselt 1. ja 2. mõjuvaldkonna (Scope 1 ja 2) heitmete vähendamisele. Jätkuvad investeeringud energiatõhususse, taastuvenergia integreerimisse ja jätkusuutlikku kinnisvarahalduse edendamisse juhivad üleminekut kliima-neutraalsele tegevusele.



PÄIKESEPANEELID



LÜHIKOKKUVÕTE: JÄTKUSUUTLIKKUSE ARUANNE 2024

Kategooria	Olulised saavutused 2024	Võrdlus 2023. aastaga	Peamised arengud ja eesmärgid
Jätkusuutlikkuse strateegia	Tugevdatud ESG integreerimine investeerimisotsuste tegemisel, täiustatud juhtimisraamistikud ja jätkusuutlikkuse aruandlus.	ESG integreerimine oli 2023. aastal algusjärgus.	Suurem keskendumine EL-i suuniste ja taksonoomiaga kooskõlas olemisele ning CSRD vastavuse tagamisele.
Energiatõhusus	Energiatarbimist vähendati 195,9 kWh/m ² -ni, säästes 2,2 miljonit eurot.	Varem 251 kWh/m ² , madalam kasutegur.	Eesmärk on vähendada energiatarbimist 2026. aastaks veel 10%.
KHG heitkoguste vähendamine	Koguheide vähenes 64% võrra 6 717 tonnini CO ₂ -ekv.	2021. aasta heitkogused: 18 528 tonni CO ₂ -ekv.	Vähendada 2040. aastaks 1. ja 2. mõjuvaldkonna heitkoguseid 90% võrra. Mõjuvaldkonna 3 heitkoguste jälgimist laiendatakse.
Taastuenergia kasutuselevõtt	87% energiast saadakse taastuvatest energiaallikatest, edasised investeeringud päikeseenergiasse.	2023: taastuenergia kasutamise madalam tase.	Eesmärk on 2025. aastaks saavutada 90% taastuenergiat. Päikeseenergiaprojektide laiendamine erinevatele kinnistutele.
Sertifikaadid	89% varadest on sertifitseeritud (BREEAM, WELL, LEED).	2023: 86% sertifitseeritud.	94% sertifitseerimise eesmärk aastaks 2025, keskendudes Damme ja Nordika uuendamisele.
Veemajandus	Veetarbimine kasvas 5,25%, Poola soetusega lisandus 9 338,6 m ² .	Vee intensiivsus ruutmeetri kohta paranes 5,57%.	Tõhususmeetmete abil vähendada veetarbimist ruutmeetri kohta 3-5% aastas.
Jäätmekäitlus ja ringmajandus	Algatatud on igakülgne jäätmeandmete kogumine, mis hõlmab Eestit, Lätit ja Leedut ja Poolat.	2023: süstemaatilist jäätmete jälgimist ei toimu.	100% jäätmeandmete kogumise katvus aastaks 2025. Integreerimine 3. mõjuala arvutustesse.
Üürnike ja kogukonna kaasamine	Täiustatud jätkusuutlikkusele suunatud üürnikuprogrammid; suurenenud kogukonna investeeringud.	2023: vähem struktureeritud üürnike kaasamisprogramme.	Tõsta üürnike rahulolu indeks 2025. aastaks 79-lt 85-le.
Sotsiaalne vastutus ja töötajate heaolu	Töötajate rahulolu indeks: 85. Töö- ja eraelu tasakaal ning DEI algatused on täiustatud.	2023: loodud on struktureeritud heaoluprogramm.	Laiendatud DEI programmide abil seada 2025. aastaks eesmärgiks töötajate rahulolu 90%.
Juhtimine ja vastavus	Tugevdatud ESG juhtimine; vastavus EU Taxonomy & CSRD nõuetele.	ESG juhtimine arenes 2023. aastal.	Tarnijate skriiningu rakendamine (2025. aastaks 40%, 2030. aastaks 90%).
GRESB võrdlusuuringud	Skoor 71, sihiks on jõuda oma valdkonna 25% parimate hulka.	2023: skoor 66.	2025. aastal seada eesmärgiks 75–80 punkti, keskendudes sertifitseeritud varadele ja heitkoguste vähendamisele.





TULEVIKU TEGEVUSKAVA JA EESMÄRGID

Vaadates tulevikku, jätkab Summus Capital EL-i taksonoomia ja CSRD nõuete täitmise kooskõlastamist. Ettevõtte eesmärk on vähendada energiatarbimist, sihiks on 90% taastuvenergia kasutamine ning päikeseenergia projektide laiendamine, suurendades samal ajal fookust 1. ja 2. mõjuvaldkonna (Scope 1 ja 2) heitmete jälgimisele. Eesmärgiks on saavutada kinnisvarahalduse tegevustes süsinikuneutraalsus aastaks 2040. Summus Capital jääb pühendunuks vastutustundlikele kinnisvarainvesteeringutele, tagades, et iga portfelliga liituv objekt vastab kõrgeimatele jätkusuutlikkuse ja juhtimisstandarditele.

JÄTKUSUUTLIK INVESTEERING POOLAS: LAKESIDE BÜROOHOONE

Summus Capital on suurendanud oma Poola portfelli Lakeside büroohoone omandamisega Varssavis, mis on 23 834 m² suurune A-klassi jätkusuutlik büroohoone. Kinnisvara täidab kõrgeid keskkonna- ja heaolustandardeid, olles sertifitseeritud BREEAM Outstanding järgi jätkusuutlikkuse eest, WELL Gold järgi üürnike tervise eest ning vastab EL-i taksonoomiale, kooskõlas Euroopa jätkusuutlikkuse suunistega.

Rohelises järveäärses keskkonnas asuv Lakeside peegeldab Summus Capitali lähenemist vastutustundlikule investeerimisele ja pikaajalisele väärtuse loomisele.

Kujundatud jätkusuutliku büroo arenduse mudelina, ühendab hoone keskkonnateadlikkuse, töötajate heaolu ja tegevuse efektiivsuse. See soodustab koostööd ja keskkonnateadlikkust, pakkudes meeskonnatöö alasid, keskendumisruume, akustilisi kabiine ja sotsiaalseid alasid, millel on vaated pargi ja järve alale, toetades töökoha mugavust, lõõgastust ja töö-elu tasakaalu.

Tomasz Opaliński tellitud triptühhonmaal tugevdab jätkusuutlikkuse teemat veelgi, kujutades inimeste ja looduse harmoonilist koeksisteerimist, sümboliseerides vastupidavust, taastumist ja keskkonnahoidlikkust – tugevdades Lakeside'i büroohoone jätkusuutlikkuse põhiväärtusi.

SUMMUS CAPITAL SUURENDAB JÄTKUSUUTLIKKU PORTFELLI REACTI BÜROOHOONEGA

Summus Capital tugevdas oma investeerimisportfelli Poolas Łódźis asuva Reacti büroohoone omandamisega. See kaas- aegne keskkonnasäästlik büroopind on pikaajaliste lepingute alusel täielikult välja üüritud, tagades stabiilsuse ja usaldusväärse tuluvoo. Hoonel on oma klassi parima jätkusuutlikkuse sertifikaat BREEAM Excellent ja WELL Health-Safety reiting, mis seab esikohale üürnike heaolu.

Koos selle soetusega ulatub Summus Capitali Poola kommerts-kinnisvaraportfell üle 100 miljoni euro, mis tugevdab ettevõtte pühendumust kvaliteetsetele ja jätkusuutlikele kontoriinvesteeringutele. See verstaapost on kooskõlas EL-i taksonoomia vastavusega, käsitledes muutuvaid üürnike vajadusi ja edendades pikaajalist jätkusuutlikkust kinnisvaras.

3.1. JÄTKUSUUTLIKKUSE STRATEEGIA

JÄTKUSUUTLIKKUSELE PÜHENDUMINE

Summus Capital OÜ integreerib oma investeerimisstrateegiasse keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimispõhimõtted, tagades vastutustundliku ja globaalsete jätkusuutlikkuse standarditega kooskõlas olevate otsuste tegemise. Ettevõtte seab prioriteediks keskkonnajuhtimise, sotsiaalse vastutuse ja usaldusväärse juhtimise, et suurendada sidusrühmade jaoks pikaajalist väärtust.

Järgides EL-i taksonoomiat ja globaalseid ESG raamistikke, lähtub Summus Capital kinnisvarainvesteeringute puhul kõrgeimatest jätkusuutlikkuse standarditest, tagades vastavuse muutuvatele regulatsioonidele ja turu ootustele.

JÄTKUSUUTLIKU INVESTEERIMISE LÄHENEMISVIIS

Summus Capitali strateegia ei piirdu vaid energiatõhusate varade soetamisega, vaid ulatub ka olemasolevate kinnisvarade ümberkujundamisse keskkonnateadlikeks ja suure jõudlusega hooneteks. Fookus on energiakasutuse optimeerimisel, ökoloogilise jalajälje vähendamisel ja kõrgete jätkusuutlikkuse sertifikaatide saavutamisel, mis toetavad ka juurdepääsu rohelise rahastamise võimalustele.

Ettevõtte mõistab kinnisvarasektori rolli kliimamuutuste lahendamises ja teeb aktiivselt tööd süsinikuheite vähendamiseks ning energiatõhususe suurendamiseks oma portfellides. Need tegevused vastavad ÜRO valitsustevahelise kliimamuutuste paneeli (IPCC) soovitudele, tugevdades grupi vastutust keskkonnamõjude vähendamisel.

LÄBIPAISTVUS JA ESG ARUANDLUS

Vastutuse tagamiseks osaleb Summus Capital jätkusuutlikkuse hindamise võrdluses, näiteks Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Regulaarne aruandlus ja hindamine tagavad, et ESG algatused on mõõdetavad, läbipaistvad ja pidevalt täiustatavad.

Lisaks sellele, kuna 2025. aastal jõustub ettevõtete kestlikkuse aruandluse direktiiv (CSRD), täiustab Summus Capital ennetavalt oma ESG juhtimistasid, et rahuldada regulatiivseid ja investorite ootusi jätkusuutlikkuse aruandluse osas.

Jätkusuutlikkuse aruanne annab põhjaliku ülevaate Summus Capital OÜ pühendumusest kestlikkusele. See rõhutab ettevõtte pühendumust pikaajaliste keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimisalaste (ESG) eesmärkide kinnistamisele oma investeerimis- ja äritegevuses. Oma eesmärgi, algatusi ja saavutusi läbipaistvalt kirjeldades soovib Summus Capital suurendada usaldust sidusrühmade vahel ja viia oma tegevused vastavusse ülemaailmsete jätkusuutlikkuse standarditega. Aruandes rõhutatakse vastutustundliku otsuste tegemise tähtsust keskkonnale, ühiskonnale ja investoritele püsiva väärtuse loomisel.

ESG VISIOON JA MISSIOON

Summus Capitali eesmärk on edendada pikaajalist jätkusuutlikku kasvu, vähendades keskkonnamõju, tugevdades juhtimisraamistikke ja soodustades kaasavat majandusarengut. Strateegiliste investeeringute ja vastutustundliku varahalduse kaudu püüab ettevõtte meelitada ligi sotsiaalselt vastutustundlikke investoreid ja tugevdada oma pühendumust jätkusuutlikule tulevikule.

“Investorid, üürnikud ja töötajad on meie pühendumuse tuumaks, et rakendada ESG põhimõtteid kõigis meie tegevustes. Kooskõlastades investeeringud globaalsete jätkusuutlikkuse eesmärkidega, tagame regulatiivse vastavuse, loome mõõdetavat mõju ning rahuldame ootusi, pakkudes samas pikaajalist väärtust.”

— Meelis Šokman, Juhtivpartner, kestlikkuse valdkonna juht

MEELIS ŠOKMAN, GREEN FORMULA CAPITAL OÜ JUHTIVPARTNER, KESTLIKKUSE VALDKONNA JUHT



JÄTKUSUUTLIKKUSE EESMÄRGID JA SIHID

Peamised eesmärgid hõlmavad järgmist:

- Süsinikdioksiidi heitkoguste vähendamine ja energiatõhususe parandamine
- Sotsiaalse vastutuse suurendamine kogukonna kaasamise ja üürnike heaoluprogrammide kaudu
- Juhtimisraamistike tugevdamine, et tagada läbipaistvus ja eetiline otsuste tegemine
- Investeeringute vastavusse viimine ülemaailmsete ESG standardite ja aruandlusraamistikega.

Keskkonnaeesmärgid:

- Saavutada kinnisvarahalduse tegevustes süsinikuneutraalsus aastaks 2040.
- Suurendada ettevõtte portfelli varade energiatõhusust ja ressursside optimeerimist.
- Investeeri taastuvenergia projektidesse ja säästvatesse infrastruktuuridesse, mis vähendavad kasvuhoonegaaside heitkoguseid

Sotsiaalsed eesmärgid:

- Edendada mitmekesisust, võrdsust ja kaasatust töökohal ja äripartnerite seas.
- Toetada kohalikke kogukondi, seades prioriteediks mõõdetavate sotsiaalsete hüvedega investeeringud.
- Järgida töötajate heaolu- ja ohutusstandardeid kõigis toimingutes.

Juhtimiseesmärgid:

- Säilitada läbipaistvad ja eetilised ettevõtlustavad.
- Viia otsustusprotsessid vastavusse rahvusvaheliselt tunnustatud ESG standarditega.
- Rakendada tugevaid seireraamistikke ESG toimivuse jälgimiseks ja sellest aru andmiseks.

ESG INTEGREERIMINE ETTEVÕTTE STRATEEGIASSE

Summus Capital integreerib ESG põhimõtted ettevõtte strateegiasse, kaasates jätkusuutlikkuse investeerimisotsustesse, riskianalüüsidesse ja strateegilisse planeerimisse. Ettevõtte tagab vastavuse EL taksonoomia ja globaalsetele ESG raamistikele, suunates ressursside jaotamist ja äritegevust.

Jätkusuutlikkuse järelevalve lasub nõukogul ja juhatusel, keda toetab Green Formula Capital. ESG kaalutlused kujundavad otsuste tegemist alates riskihinnangust kuni tulemuslikkuse hindamiseni, tagades läbipaistvuse ja vastutuse. Juhatuse koosolekutel vaadatakse ESG strateegiaid korrapäraselt üle ja täiustatakse, et need vastaksid eesmärkidele.

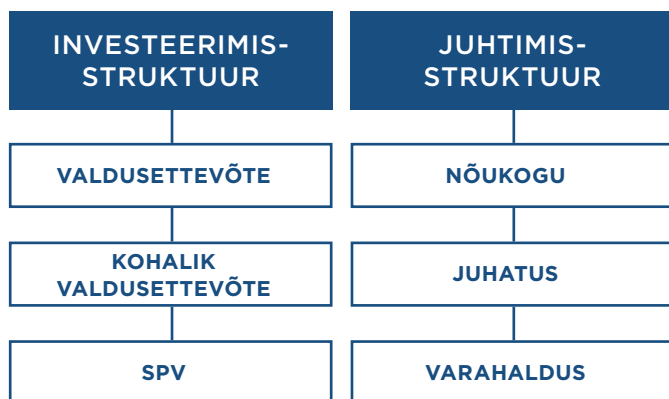
Summus Capital töötab aktiivselt kaasatuse edendamise nimel, pakkudes ESG-keskseid koolitusi, võrdseid võimalusi ja mentorlusprogramme koostöös Green Formula Capitali ja Zenith Family Office'iga.

Lisateavet nõukogu ja juhatuse kohta leiate aadressilt: <https://summus.ee/contact/>

3.2. ÜLDJUHTIMINE

JÄTKUSUUTLIKKUSE JUHTIMISSTRUKTUUR

Summus Capitalil on juhtimisraamistik, mis tagab ESG rakendamise järelevalve. Nõukogud ja juhatused, mida nõustab Green Formula Capital, integreerivad ESG tegurid ettevõtte strateegiasse, sooritusvõime hindamisse ja investeerimisotsustesse.



Ettevõtte jätkusuutlikkuse visioon on integreeritud põhi-tegevusstrateegiasse, kus keskendutakse süsinikuheite vähendamisele, töötingimuste parendamisele ja mitmekesisuse edendamisele. Tegevusplaanides pööratakse tähelepanu energiatõhususele, jäätmete vähendamisele ja kogukonna kaasamisele, tagades, et jätkusuutlikkus on lahutamatu osa tegevustest, tarneahela juhtimisest ja ettevõtte kultuurist.

Summus Capitali jätkusuutlikkuse algatused parandavad finantstulemusi, vähendades kulusid, maandades riske ja parandades energiatõhusust, tugevdades ettevõtte mainet ja investorite usaldust. Ettevõtte on inimõigustega seotud probleemide lahendamiseks rakendanud ka laiaulatuslikke poliitika- ja koolitusprogramme, sealhulgas konfidentsiaalse aruandluse jaoks rikkumistest teatamise süsteemi.

Kooskõlas Euroopa kestlikkuse aruandlusstandarditega (ESRS) tagab Summus Capital, et ESG aruanded vastavad asjakohasuse, usaldusväärsuse ja võrreldavuse põhimõtetele. Ettevõtte arvestab esilekerkivate trendidega jätkusuutlikus ehituses, tehisintellektil põhinevas kinnisvarahalduses (sh R8 HVAC-süsteemid) ja muutuvate töökultuuride tekkivaid trende, samal ajal integreerides regulatiivseid muudatusi heitkoguste vähendamiseks.

Summus Capital kohaneb kliimamuutuste, majanduse ja tehnoloogia arenguga, keskendudes finantsülemineku riskidele ning integreerides jätkusuutlikkuse oma kinnisvarastrateegiasse. Investeeringud jätkusuutlikkuse tehnoloogiasse ja rohelisesse algatusesse, kindlustab ettevõtte oma konkurentsieelise ja vastab vastutustundliku investeerimise ootustele.

POLIITIKA JA KOHUSTUSED (KESKKONNA-, SOTSIAAL- JA VALITSEMISTAVAD)

Summus Grupp järgib tugevat ESG poliitikat, tagades keskkonnanõuete, inimõiguste põhimõtete ja eetilise äritegevuse järgimise. Need jõupingutused on kooskõlas ÜRO säästva arengu eesmärkidega, tugevdades ettevõtte pühendumust ülemaailmsele jätkusuutlikkusele.

Ettevõtte panustab süsiniku jalajälje vähendamisse, taaskasutusse ja jäätmete vähendamisse, püüdes vähendada

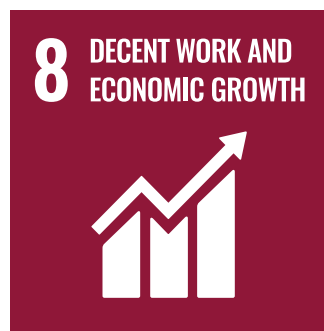
prügilasse suunduvaid jäätmeid ning suurendada ressursside efektiivsust oma hoonetes ja tegevustes.

Summus Grupp võitleb kliimamuutustega, integreerides taastuvmaterjalide ja jätkusuutlikud praktikad, püüdes saavutada kinnisvarahalduse tegevustes süsinikuneutraalsus aastaks 2040, lähtudes 2021. aasta tasemest ja järgides rahvusvahelisi parimaid tavasid.

Kooskõlas säästva arengu eesmärgiga 11 arendab ja haldab ettevõtte säästvat linnakeskkonda, optimeerides ressursside kasutamist, suurendades energiatõhusust ja edendades kogukonna heaolu.

Summus Grupp edendab jätkusuutlikku majanduskasvu eetiliste töötavade, õiglaste töötingimuste ja partnerlusuhete kaudu, mis toetavad kohalikku majandust ja kogukonna arengut.

Ettevõtte seab esikohale sisekeskkonna kvaliteedi, tagades puhta õhu, optimaalse valgustuse ning aktiivset liikumist ja heaolu toetavad ruumilahendused, mis edendavad töötajate heaolu ja produktiivsust.



Summus Grupp järgib kõrgeid juhtimise ja eetika standardeid, tagades läbipaistvuse, nulltolerantsi korruptsiooni suhtes ning ausa ja vastutustundliku äripraktika, mis toetab rahumeelset ja õiglast ühiskonda.

RISKIJUHTIMINE JA VASTAVUS

Summus Grupp tunnistab vajadust vastata ettevõtte kestlikkuse aruandlusdirektiivi (CSRD) nõuetele aastaks 2027. Seetõttu loodi 2023. aastal topeltolulisuse hindamise

protsess. Selle protsessi eesmärk on tuvastada ESG küsimused, mis on ettevõtte jaoks finantsiliselt olulised ja millel on märkimisväärne mõju keskkonnale ja ühiskonnale

Selles aruandes selgitab Summus Grupp oma lähenemist oluliste teemade määramisel, tuginedes sektoriüleselt oluliste küsimuste analüüsile, konkurentide ülevaadetele ja tööstuse kõige aktuaalsemate ESG-teemade põhjalikule uurimisele. See tagab, et aruanded on asjakohased ja kooskõlas laiemate jätkusuutlikkuse suundumustega, milles Grupp tegutseb.

TOPELTOLULISUSE HINDAMISE PROTSESS, MIS PÕHINEB EFRAGI JUHISTEL

Summus Grupp on kooskõlas Euroopa kestlikkuse aruandlusstandarditega (ESRS) E1 pühendunud keskkonnanahkusele kui oma äristrateegia põhiprintsiibile. See kohustus tagab, et jätkusuutlikkuse riskid, võimalused ja mõjud integreeritakse finants- ja tegevusotsustusprotsessidesse.

Selle kohustuse täitmiseks on Summus Grupp rakendanud topeltolulisuse hindamist, mis hindab nii mõju olulisust (kuidas ettevõtte mõjutab inimesi ja keskkonda) kui ka finantsolulisust (kuidas jätkusuutlikkuse küsimused mõjutavad ettevõtte finantstulemusi). Hindamine on struktureeritud nelja põhetappi:

KONTEKSTI MÕISTMINE

- Äriplaani, strateegia, finantsandmete ja investorite info ülevaatamine
- Tegevuste, toodete/teenuste ja geograafilist leviku hindamine
- Ärisuhete, tarneahelate ja sidusrühmade kaardistamine
- Analüüsige jätkusuutlikkusega seotud õiguslikku/regulatiivset raamistiku analüüsimine
- Sidusrühmade kaasamise hindamine ja mõjutatud sidusrühmade tuvastamine.

IRO-DE (MÕJUD, RISKID JA VÕIMALUSED) MÄÄRATLEMINE

- Keskkonna-, sotsiaalsete ja valitsemisega seotud mõjude tuvastamine.
- Jätkusuutlikkusega seotud riskide ja edasise analüüsi võimaluste ulatusliku loetelu koostamine.

OLULISTE IRO-DE MÄÄRAMINE

- Olulisuste piirmäärade seadmine riskide tõsiduse ja tõenäosuse alusel.
- Finantsriskide ja võimaluste olulisuse kriteeriumide määramine, arvestades mõju suurust.
- Hinnangute kinnitamine sidusrühmade igakülgse kaasamise kaudu.

TEABE OLULISUSE HINDAMINE

- Asjakohaste ESRS-i standardite ja avalikustamiskooste kindlaksmääramine.
- Avalikustamise olulisuse hindamine olulisuse ja otsuse kasulikkuse alusel.

OLULISED MÕJUD

Summus Grupi olulisuse hindamise protsess on lõpetatud ja jõudnud lõppfaasi. Kõik protsessi käigus tuvastatud olulised mõjud on süstemaatiliselt kaasatud kestlikkuse aruandluse raamistikku. Edaspidine aruandlus kajastab ka uusi esilekerkivaid teemasid, lähtudes koostatust ja jätkuvast hindamisprotsessist.

Summus Grupi tegevuses hõlmavad ESRS 2 SBM-3 keskkonkaalutlused järgmist:

- Energiatarbimine: eelistatakse hoonete energia- ja töhusust ning taastuvate energiaallikate kasutamist fossiilkütuste asemel.
- Kasvuhoonegaaside heitkogused: jälgitakse nii otse- kui kaudseid heitkoguseid, mis tekivad ehitus- ja renoveerimistöodel ning hoonete igapäevasel hooldusel, eesmärgiga neid vähendada.
- Veekasutus: kinnisvara haldamise poliitika keskendub veekasutuse tõhususe optimeerimisele.
- Jäätmeäritlus: Rakendatakse ja täiustatakse pidevalt jäätmete vähendamise, taaskasutuse ja käitlemise strateegiaid kogu kinnisvaraportfellis.

Integreerides need hindamisprotsessid oma ettevõtte strateegiasse, soovib Summus Grupp tagada vastavuse EFRAGi uusimatele suunistele ning samal ajal edendada sisulisi jätkusuutlikkuse edusamme kogu oma tegevuses.



JUHTIMISPÕHIMÕTTED

ESG raamistiku valitsemise aspektis on Summus Grupi nõukogul ja juhatusel oluline roll KPI-de, eesmärkide ja strateegiliste tegevuste järelevalves. Need elemendid vaadatakse põhjalikult läbi kord kvartalis, pannes aluse järgmise perioodi algatustele.

Grupi andmete usaldusväärsuse tagamine kajastub põhjalikes andmekogumisprotsessides, mida toetavad täpsed meetodid ja automatiseeritud süsteemid, tagades andmete täpsuse ja vastavuse ESG-raamistikule. Selline põhjalikkus on aluseks Grupi ESG-aruandluse usaldusväärsusele.

Nii juhatuse kui ka nõukogu liikmetel on aktiivne roll ESG tulemuslikkuse jälgimisel, tagades, et strateegiad annavad soovitud tulemusi. See hõlmab pidevat tsüklit ESG mõõdikute ülevaatamiseks, parendusvõimaluste tuvastamiseks ja ESG lähenemisviiside vastavalt kohandamiseks.

RAHAPESU TÕKESTAMINE (AML)

Rahapesuga seotud protseduurid on Summus Grupi jaoks hädavajalikud, tugevdades kinnisvarasektori finantstehingute terviklikkust ja seaduslikkust. Need on grupi eeskirjade järgimise ja eetilise äritegevuse lahutamatu osa, kaitstes finantskuritegude eest ning kindlustades positsiooni usaldusväärse ja vastutustundliku turuosalisena.

Summus Grupis on rahapesuga seotud tavad üliolulised, et vältida grupi ettevõtete väärkasutamist finantskuritegudes ning kaitsta seeläbi grupi mainet ja finantsstabiilsust.

Summus Grupi rakendatavad protseduurid hõlmavad järgmist:

- Kliendi hoolsuskontroll (CDD): klientide, nagu ostjad, müüjad, üürnikud ja töövõtjad, identiteedi kontrollimine, nende potentsiaalse rahapesu või terrorismi rahastamise riskitaseme hindamine.
- Tõhustatud hoolsuskohustus (EDD): klientide puhul, kellel on suuremad riskid, nagu riikliku taustaga isikud (PEP-id) või need, kellel on ebatavaline tehinguharjumus, viiakse läbi põhjalik hoolsusanalüüs, et saada põhjalik ülevaade nende taustast ja ärisuhetest.
- Kahtlase tegevuse jälgimine: tehingute seiresüsteemid tuvastavad eeskirjade eiramise märke, ajendades täiendavalt uurima seletamatuid rahalisi vahendeid või ebatüüpilist tehingukäitumist.
- Sisekontroll: rahapesuvastaste meetmete järgimise tagamiseks on grupp rakendanud rangeid sisekontrolle, sealhulgas töötajate rahapesu protokollide alast koolitust, vastavusametniku määramist ja regulaarset riskianalüüsi.
- Dokumentide säilitamine: kinnisvarahaldusteenuste osana säilitatakse hoolikalt kõigi tehingute üksikasjalikud andmed, kliendi kontrollimise üksikasjad ja asjakohane dokumentatsioon.
- Aruandlus: kõigist tuvastatud kahtlastest tegevustest teatatakse viivitamata vastavatele õigus- või finantsasutustele.

Nende struktureeritud rahapesuvastaste strateegiate kaudu säilitab Summus Grupp ennetava hoiaku finantsrikkumiste ärahoidmisel ja turvalise finantskeskkonna edendamisel oma tegevuses.

SIDUSRÜHMADE KAASAMINE JA PARTNERLUS

SUMMUS JA ERINEVAD SIDUSRÜHMAD KOGU SELLE VÄÄRTUSAHELAS

SUMMUS GRUPP	KINNISVARA-ARENDAJAD
	KOHALIKUD KOGUKONNAD
	RAHASTAJAD
	EHITUSETTEVÕTTED
	MATERJALIDE HANKED
	ÜÜRNIKUD
	KOMMUNAALTEENUSTE PAKKUJAD
	INVESTORID
	TÖÖTAJAD

Summus Grupp seab jätkusuutlikkuse esikohale kogu oma väärtusahelas, täites muutuvad sidusrühmade ootused ning järgides ELi taksonoomia ja CSRD määrusi.

JÄTKUSUUTLIK TARNEAHEL JA KINNISVARAHALDUS
Kontsern hangib säästvaid materjale, minimeerides jäätmeid, energiakasutust ja heitkoguseid, võttes samal ajal arvesse ehitusmaterjalide kogu elutsükli. Strateegilised partnerlusuhted ja üürnike kaasamine edendavad jätkusuutlikkust.

Tõhus kinnisvara haldamine ja omandamised toetavad ESG eesmärgi, meelitades ligi vastutustundlikke investoreid ning vähendades keskkonna- ja sotsiaalseid riske.

Jätkusuutlik tegevus ja sidusrühmade kaasamine
Summus Grupp tagab keskkonnateadliku tegutsemise, eelistades ehitus- ja renoveerimistöodel partnereid, kellel on kogemus BREEAM- ja LEED-sertifikaadiga projektide elluviimisel.

Grupp kaasab oma äritegevusse aktiivselt investoreid, üürnikke, töötajaid, teenusepakkujaid ja kohalikke kogukondi.

Sidusrühmadekesksed algatused

Tegevused hõlmavad energiatõhusaid renoveerimistöid, täiendavaid töötajate hüvesid ning paindlikke töövõimalusi teenusepakkujatele. Kuna Summus tugineb suuresti allhangitud teenustele, aitavad need meetmed parandada tööjõu heaolu. Lisaks kujundatakse kogukonna arendamise programme otsese kohaliku sisendi põhjal, tugevdades ESG-eesmärgi ja toetades jätkusuutlikku portfelli kasvu.

3.3. KESKKONNAMÕJU

ESG INTEGREERIMINE NING VASTAVUS ÄRISTRATEEGIALE

Summus Grupp tuvastab süstemaatiliselt ja seab prioriteetideks ESG peamised mõjud, et viia oma kinnisvaraportfell kooskõlla jätkusuutlikkuse eesmärkide ja sidusrühmade ootustega. Olulisuse hindamiste, võrdlusuuringute ja sidusrühmade kaasamise kaudu keskendub grupp energiatõhususele, jätkusuutlikkuse sertifikaatidele ja riskide maandamisele, tagades ESG integreerimise kogu oma tegevuses.

RISKI- JA MÕJUHINNANG

Grupi strateegilist suunda kujundab põhjalik hinnang regulatiivsetele suundumustele, turumuutustele ja tehnoloogilisele arengule. ESG-riskid ja -võimalused hinnatakse nende mõju ja tõenäosuse alusel, et suunata otsuseid, mis toovad kaasa kõige olulisemad jätkusuutlikkuse edusammud ja riskide maandamise meetmed.

OLULISUS JA PIKAAJALINE VÄÄRTUS

Summus Grupp viib igal aastal läbi olulisuse hindamisi, et kohaneda muutuvate ESG-suundumustega ja tagada jätkusuutlikkuse jätkuv lõimimine ärimudelisse. Keskkonna- ja sotsiaalmõjude hindamise integreerimise kaudu tugevdab Grupp finantstulemusi, juhtimist ja pikaajalist väärtust sidusrühmadele.

ENERGIATÕHUSUSE JA TAASTUVENERGIA ALGATUSED

Tänu ulatuslikele algatustele ja strateegilistele optimeerimistele alates programmi käivitamisest on Grupi koguelektri tarbimist vähendatud 13 600 MWh ning soojusenergia 6 081 MWh võrra. Need energiatõhususe meetmed on toonud kaasa käegakatsutavad rahalised säästud summas 2,2 miljonit eurot nii Grupile kui ka selle sidusrühmadele, kinnitades vastutustundliku ja jätkusuutliku varahalduse tugevat fookust. Sihtmärgiks seatud energiatõhususe algatuse alguses oli Grupi kinnisvaraportfelli energia- tarbimise tase 251 kWh/m². Tänu läbiviidud optimeerimistele on see nüüdseks vähenenud 195,9 kWh/m²-ni, mis näitab olulist edu energiatarbimise vähendamisel.

ESG FOOKUSALAD

Jätkusuutlikkuse peamised prioriteedid hõlmavad energiatõhusust, säästvaid sertifikaate, vee- ja jäätmekäitlust ning laiemaid sotsiaalseid ja juhtimisalaseid kaalutlusi, mis on kohandatud Balti piirkonna ja Poola jaoks.

STRATEEGILISED ENERGIATÕHUSUSE UUENDUSED

Auriga investeering: kavandatud uuendused suurendavad energiatõhusust täiustatud hooneautomaatika, LED-valgustuse, energiamärgiste ja BREEAM Very Good sertifikaadi kaudu.

Proaktiivne ajakava ja üürnike kaasamine: tegevus- ja finantsprobleemid lahendatakse struktureeritud planeerimise ja üürnike koostöö kaudu.

KLIIMAMEETMED JA JÄTKUSUUTLIKKUSE ALGATUSED

Energiatõhusus: kaasaegsetesse HVAC-süsteemidesse ja reaaliajase energiahindamise lahendustesse. Suurenenud energiasertifikaatide arv parandab kinnisvara tulemuslikkust, eriti Baltikumi portfellis.

Taastuvenergia: kohapealse puhta energia tootmise laiendamine, sealhulgas päikeseenergia projektid, tuginedes edukale kogemusele Veerenni Tervisekeskuses.



PARK TOWN / LEEDU

Jäätmete vähendamine: ambitsioonikate jäätmekäitlusstrateegiate väljatöötamine jäätmete paremaks minimeerimiseks.

Kasvuhoonegaaside heitkoguste jälgimine: täiustatud andmeanalüüsivahendid täpseks süsiniku jälgimiseks, sealhulgas fookus elektrisõidukite infrastruktuuri ja hoonete efektiivsuse parandamisele.

HVAC ja andurite uuendused: CO₂- ja rõhu- ning liikumisandurite väljavahetamine energia säästmiseks.

TULEVASED KOHUSTUSED

Kliimamuutuste ülemineku plaan: pikaajaliste heitkoguste vähendamise strateegiate hindamine, mis on kooskõlas globaalsete pingutustega piirata soojenemist alla 2°C.

3. mõjuala (Scope 3) heitkoguste jälgimine: süsiniku jalajälje andmete avalikustamine ja heitkoguste jälgimise laiendamine väljapoole 1. ja 2. mõjuvaldkonda (Scope 1 ja 2).

Portfelli energiatõhusus: põhjaliku energiamahukuse ülevaate koostamine, et saavutada varade puhul kõrgem jätkusuutlikkuse klassifikatsioon.

Summus Grupp on jätkuvalt pühendunud keskkonnamõju vähendamisele, energiatõhususe parandamisele ja kinnisvarategevuse pikaajalise jätkusuutlikkuse edendamisele.

TAASTUVENERGIA JA JÄTKUSUUTLIKKUSE TAGAMINE

- Energiatõhusus: energiasäästlike tehnoloogiate kasutuselevõtt ja taastuvate energiaallikate laiendamine.
- Roheline elekter: Eesmärk on saavutada 90% taastuvenergia osakaal kõikides varades.



PARK TOWN / LEEDU

Summus Grupp integreerib ESG eesmärgid oma kinnisvara-strateegiasse sidusrühmade kaasamise, olulisuse hindamise ja valdkonna võrdlusuuringute kaudu. Prioriteetide hulka kuuluvad energiatõhususe ja jätkusuutlikkuse sertifikaadid, mis tagavad kooskõla pikaajaliste eesmärkide ja sidusrühmade ootustega. Läbipaistev ESG aruandlus tugevdab jätkusuutlikkust, sotsiaalset vastutust ja pikaajalist väärtuse loomist, näidates strateegilist pühendumust vastutustundlikule investeerimisele ja keskkonnamõjude vähendamisele.

SÜSINIKU JALAJÄLJE JA KASVUHOONE-GAASIDE HEITKOGUSTE VÄHENDAMINE

Eesmärk: 1. ja 2. mõjuvaldkonna (Scope 1 ja 2) heitkoguste pidev seire ja vähendamine ning alates 2027. aastast ka 3. mõjuvaldkonna (Scope 3) heitmete käsitlemine.

Eesmärk: saavutada süsinikuneutraalsus aastaks 2040 läbi jätkusuutlike taristuinvesteeringute.

Summus Grupp seab prioriteediks süsiniku jalajälje vähendamise, energiatõhususe, jätkusuutlikkuse sertifikaadid (BREEAM/LEED), vee- ja jäätmehoolduse, üürnike kaasamise ning eetilise juhtimise. Need prioriteedid on kohandatud Balti riikide ja Poola piirkondlike väljakutsetega. Juhtimise ülevaade ja osakondadevaheline koostöö tagavad strateegilise kooskõla, samas kui väline tagasiside tugevdab ESG usaldusväärsust ja aruandluse läbipaistvust.

VEEMAJANDUS

Eesmärk: parandada vee kasutamise efektiivsust ja vähendada tarbimist kõigis kinnistutes.

Põhitegevused:

- Paigaldada vihmavee kogumise süsteemid haljastuse ja tualetipuhastuse jaoks.
- Rakendada nutikaid niisutusseadmeid, et reguleerida kastmist vastavalt ilmastikule.
- Asendada vananenud torustik lekkekindlate kõrge efektiivsusega süsteemidega.
- Käivitada üürnikele ja külastajatele suunatud veekaitsealase teadlikkuse tõstmise kampaaniaid.
- Võrrelda vee kasutust parimate praktikatega ja seada veekasutuse vähendamise aastaeesmärgid.

JÄÄTMEKÄITLUS JA RINGMAJANDUSE PRAKTIKAD

Eesmärk: jäätmetekke vähendamise ja ringlussevõtu programmide tugevdamine.

- Taaskasutusprogramm: selgelt märgistatud prügikastid paberi-, plasti-, klaasi- ja orgaaniliste jäätmete jaoks kaubanduskeskustes.
- Toidujäätmete käitlemine: kompostimissüsteemide rakendamine toitlustusaladel jäätmete ja heitkoguste vähendamiseks.
- Jätkusuutlik pakendamine: koostöö tarnijate ja üürnikega pakendi vähendamiseks ning biolagunevate või taaskasutatavate materjalide propageerimiseks.
- Seire ja aruandlus: jäätmete mahtude ja taaskasutamise määra jälgimine, iga-aastase jätkusuutlikkuse aruande esitamine.
- Eesmärk: suurendada jäätmete taaskasutamist igal aastal, eelistades ringlussevõttu ja korduskasutust prügilasse ladestamise asemel.

RINGMAJANDUSE PRAKTIKAD

Nordika kaubanduskeskus on rakendanud erinevaid jätkusuutlikkuse algatusi, mille eesmärgiks on jäätmete minimeerimine ja ringmajanduse põhimõtete edendamine. Need jõupingutused keskenduvad keskkonnamõjude vähendamisele, soodustades uuesti kasutamist, taaskasutamist ja vastutustundlikke tarbimisharjumusi. Üks tähtsamaid algatusi on materjalide nagu vanade plakatite, pappide ja plastiku kogumine ja uueks kasutamiseks suunamine, pikendades nende elutsükli ja vähendades tarbetut jäätmete teket. Jäätmete vähendamise edendamiseks jagatakse üritustel korduvkasutatavaid ostukotte, mis on valmistatud orgaanilisest puuvillast, eesmärgiga vähendada ühekordsete plastide kasutamist ja edendada jätkusuutlikkuse kultuuri.

Lisaks on kaubanduskeskusesse paigaldatud vahetuspunktid, kus külastajad saavad vahetada tooteid nagu riided, mänguasjad ja kodumajapidamistooted. Need punktid soodustavad igapäevaste toodete uuesti kasutamist ja aitavad vähendada liigset tarbimist. Korraldatakse ka loovtöötubasid, kus osalejad saavad valmistada jõulukaarte taaskasutatud materjalidest, edendades praktilist teadlikkust jätkusuutlikkuse kohta. Pühade ajal korraldatakse eriline kinkekaardikampaania, mis

innustab teadlikku ja praktilist kinkimist, vähendades soovimatute esemete arvu, mis aitavad kaasa jäätmete tekkele. Keskkonnasõbralike ostuharjumuste edendamiseks pakuvad kohvikud ja toidupoodide väljamüügid allahindlusi klientidele, kes võtavad kaasa oma taara või kotid, vältides ühekordseid pakendeid ja suunates tarbijad nulljäätmete ostukogemuse poole.

Paberijäätmete vähendamiseks on kaubanduskeskusesse paigaldatud teavitavad sildid, mis meelde tulevad klientidele võimalust teha oste ilma prinditud kviitungita. See aitab vähendada liigset paberi tarbimist ja sobib suurepäraselt kokku laiemate keskkonnasõbralike eesmärkidega. Nende meetmete kaudu jätkab Nordika kaubanduskeskus ringmajanduse praktikate ja jäätmete haldamise strateegiate arendamist, tugevdades oma kohustust keskkonnahoidlikkuse ja jätkusuutliku tuleviku suunas.

FÜÜSILISED JA ÜLEMINEKURISKID

KLIIIMARISKIDE JUHTIMINE:

Summus Capital integreerib kliimakohtumise ja jätkusuutlikkuse strateegiad oma portfelli vastupanuvõime suurendamiseks, järgides GRESB-i ja ESRS E1 raamistikku, et vastata muutuvatele regulatiivsetele nõuetele.

FÜÜSILISED RISKID JA KOHANEMISMEETMED:

Kliimariiski juhtimine

- Täiustatud jahutussüsteemid, kõrge efektiivsusega HVAC süsteemid ja peegeldavad materjalid vähendavad soojuste neeldumist.
- Regulaarne hooldus ja infrastruktuuri uuendamine optimeerivad jõudlust ekstreemse kuumuse ajal.

Kohanemine temperatuuri tõusuga

- Täiustatud isolatsioon energiatõhususe tagamiseks.
- Energiasäästlikud aknad paremaks soojusjuhtimiseks.
- Passiivne jahutus (varjusüsteemid, loomulik ventilatsioon).
- Säästlikud, kuumakindlad materjalid vastupidavuse tagamiseks.

Üleujutusohu ja meretaseme tõus

- Infrastruktuuri tõstmine veekahjustuste vältimiseks.
- Veekindlad materjalid vastupidavuse suurendamiseks.
- Vihmavee äravoolusüsteemid tugeva sademetehulga tõhusaks juhtimiseks.
- Koostöö kohalike omavalitsustega meretaseme tõusu riskide osas.

ÜLEMINEKURISKID JA STRATEEGILINE KOHANEMINE:

Regulatiivsed ja vastavusriskid

- EL ja riiklike eeskirjade jälgimine (süsiniku hinnakujundus, energiatõhusus).
- Vastavusstrateegiate ühtlustamine finantsriskide maandamiseks.

Tehnoloogiline innovatsioon

- Targad ehitustehnoloogiad energia optimeerimiseks.
- Taastuenergia lahendused (päikesepaneelid, akuhoidla).
- Andmepõhine varahaldus ennetavaks hoolduseks.

Turvõimalused roheinvesteeringutes

- Rohesertifikaadiga kinnisvaraportfelli laiendamine jätkusuutlikkuse ja tõhususe tagamiseks.
- Energiatõhususe parandamine kulude ja heitkoguste vähendamiseks.
- Turupositsiooni kindlustamine jätkusuutliku kinnisvara juhtimisega.

Summus Capital rakendab aktiivselt riske maandavaid meetmeid, järgib jätkusuutlikkuse suundi ja tõstab varade väärtust kliimamuutustega kohanemisstrateegiate abil.

KOOSTOIME STRATEEGIA JA ÄRIMUDELIGA

Summus Capital viib keskkonnategurid kooskõlla äristrateegiatega, et tagada ESG eesmärkide mõju nii jätkusuutlikkusele kui ka kasumlikkusele. Grupi investeeringud hõlmavad rohelisi ehitusmaterjale, taastuenergiat ja energiatõhusaid lahendusi, järgides BREEAM ja LEED standardeid, et tagada vastavus ja läbipaistvus. Sidusrühmade koostöö,



sealhulgas üürnike, investorite ja kogukondadega, edendab ühiseid pingutusi jätkusuutlikkuse tagamiseks.

RISKIJUHTIMISE STRATEEGIA

Summus Capital integreerib füüsiliste ja üleminekuga seotud riskide juhtimise oma pikaajalisesse strateegiasse:

- Riskide tuvastamine – keskkonnaseire ja stsenaariumi-analüüsi kasutamine esilekerkivate riskide varajaseks avastamiseks.
- Riski hindamine – finants-, tegevus- ja mainemõjude hindamine.
- Sidusrühmade kaasamine – koostöö investorite, üürnike, regulaatorite ja kogukondadega ootuste ühtlustamiseks.
- Strateegiline integratsioon – riskide maandamise kaasamine investeerimisotsustesse ja varahaldusse

Kliimamuutuste ja jätkusuutlikkuse prioriteetide täitmisega tagab Summus Capital oma portfellile paindlikkuse, tulevikukindluse ja rahvusvaheliste parimate tavade järgimise, kindlustades pikaajalise kasvu ja vähendades kliimaga seotud ning regulatiivseid riske.

3.4. SOTSIAALNE VASTUTUS JA TULEMUSLIKKUS

TÖÖTAJATE HEAOLU JA KOOLITUS

Töötajate heaolu, professionaalse arengu ja õiglaste töötingimuste toetamine.

Summus Grupi tegevusmudel erineb tavalistest, kuna ettevõtte sise-personali maht on piiratud ja pigem sõltub grupp oma peamistest teenusepartneritest, Green Formula Capitalist (GFC) ja Zenith Family Office'ist (Zenith), tööjõu vajaduste täitmiseks. Seetõttu, kui grupp räägib oma 'töötajatest', mõeldakse nende meeskondi, kes on nendes partnerites töötavad spetsialistid. Nende töötajad on Summus Grupi lahutamatu osa, olles tähtis osa teenuse pakkimisel.

Summus Grupi jaoks on ülimalt oluline, et nende teenusepartnerid, Green Formula Capital ja Zenith Family Office, kohtleksid oma töötajaid õiglaselt ja eetilisel. Grupile on oluline tagada, et nende töötajad saaksid õiglast tasu, hüviti, koolitust ja et nende töötingimused vastaksid kõrgetele tervise ja ohutuse nõudmistele, mis kajastavad Grupi eetilisi ja õiguslikke nõudeid.

Summus Grupi väärtusahelas keskendub ettevõtte töötajate suhetes positiivse töökeskkonna loomisele, mida edendavad tema partnerid. Grupile on oluline tagada, et nende töötajatel oleksid võimalused nii professionaalseks arenguks kui ka isiklikuks heaoluks. Lisaks toetab Grupp mitmekesisust, võrdsust ja kaasatust, arvestades, et iga töökoht peab olema kõigile töötajatele austav ja avatud.

Töötajate rahulolu uuringud on välja töötatud anonüümsuse, konfidentsiaalsuse ja kaasavuse põhimõtetel, käsitledes olulisi teemasid, nagu töö ja eraelu tasakaal, palgafond, karjääri võimalused, juhtkonna toetus ja mitmekesisus.

Kuigi need uuringud on praegu keskendunud Green Formula Capitali ja Zenithi töötajatele, on plaan laiendada selle ulatust, et hõlmata tulevikus ka teisi puhastus-, turva- ja muid teenuseid pakkuvaid partnereid. Nendest küsitlustest saadud tagasiside ei ole pelgalt formaalsus; see on tegevuse katalüsaator. Küsitluste tulemused vaadatakse põhjalikult läbi, et välja selgitada valdkonnad, kus on arenguruumi, eesmärgiga parandada üldist töörahulolu ja töötajate kaasatust laiemas töötajaskonnas.

SUMMUSE PERE



PIISAV TÖÖTASU

Summus Grupi partnerid uurivad, mida teised sama valdkonna ettevõtted oma töötajatele sarnaste ametikohtade ja kohustuste eest keskmiselt maksavad.

Grupi partnerid uurivad vastavat tööstusharu ja vaatavad andmeid sellistest allikatest nagu valitsuse statistika, valdkonna väljaanded ja palgauuringud. See teave võib olla võrdluseliseks, et hinnata, kas töötajatele makstav töötasu on konkurentsivõimeline ja õiglane. Iga uue värbamisturu võrdlemisel kasutatakse personalivaldkonna spetsialiste.

Lisaks sellele hindavad Grupi partnerid regulaarselt töötasu ja hüviti, et tagada nende konkurentsivõime ja õiglus võrreldes tööstusharu standarditega ning säilitada tipptalendid. Tööandjad arvestavad samuti töötajate tagasisidega töötasu ja hüvitiste kohta, et lahendada võimalikud mured ja teha vajalikud parandused.

KOOLITUS JA OSKUSTE ARENDAMINE

Summus Grupi partnerid pakuvad töötajatele erinevaid võimalusi enesetäiendamiseks, millest kaks levinumat on individuaalsed koolituskavad, enesearendamine ja meeskonnaüritused.

Individualiseeritud koolitusplaanid viitavad kohandatud õppeprogrammidele, mis on loodud konkreetsele töötajale, lähtudes tema oskustest, eesmärkidest ja organisatsiooni vajadustest. Need koolitusplaanid sisaldavad erinevaid õpimeetodeid, nagu töötubades, kursustel, veebikoolitustes ja mentorlusprogrammides osalemine. Mõnel juhul pakutakse ka isiklikku *coaching*'ut.

Isikliku arengu ja meeskonnaüritused pakuvad töötajatele võimalusi üksteiselt õppida, koostööd teha ja kolleegidega suhteid luua. Need üritused ulatuvad meeskonnatöö harjutustest kuni rühmatöötubade, seminaride ja konverentsideni ja võimaldavad töötajatel arendada mitmesuguseid oskusi, nagu suhtlemine, juhtimine, probleemide lahendamine, psühholoogia ja meeskonnatöö, mis on olulised nende professionaalseks arenguks ja eduks.



SUMMUSE PERE

MITMEKESISUSE, VÕRDSUSE JA KAASAMISE ALGATUSED

Soolise mitmekesisuse tagamine ning kaasavate värbamis- ja juhtimiskoolitusprogrammide edendamine

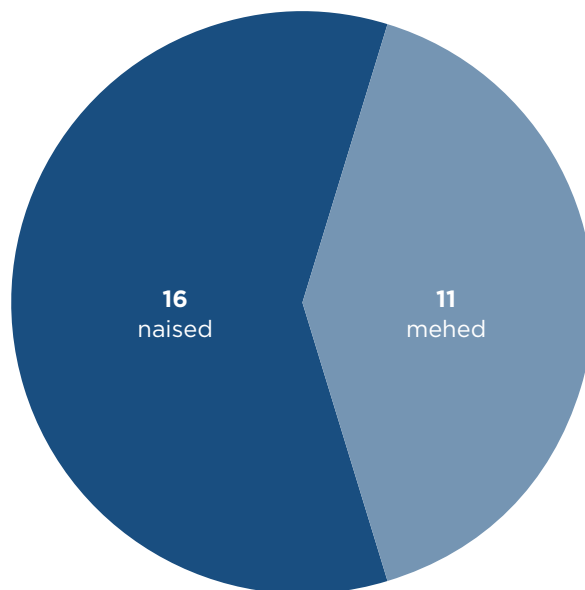
TÖÖTAJATE SEAS RÄÄGITAV EMAKEEL

Eesti	41%
Leedu	7%
Läti	4%
Vene	48%
Kokku	100%

Oma partnerite kaudu on Summus Grupil töötajaid erinevatest vanuserühmadest, sealhulgas nooremad töötajad, kes toovad värsked vaatenurki ja ideid, aga ka kogenumad töötajad, kes saavad oma kolleege juhendada ja õpetada. Samas, nagu paljudes teistes ettevõtetes, on ka Summus Grupis kõrgem 30-50-aastaste töötajate protsent, mis on seotud tootlikkuse, kogemuste ja karjääriarenguga. Soolise mitmekesisuse osas püüab Summus Grupp saavutada meeste ja naiste võrdse esindatuse organisatsiooni kõigil tasanditel, sealhulgas juhtivatel kohtadel.

Grupp	Mehed %	Naised %	Kokku %
18-25	0%	0%	0%
26-33	0%	15%	15%
34-41	11%	19%	30%
42-49	22%	11%	33%
50-57	7%	15%	22%
Kokku	40%	60%	100%

TÖÖTAJATE ARV SOO JÄRGI



ÜÜRNIKE JA KOGUKONNA KAASAMISE PROGRAMMID

KOHALIKUD KOGUKONNAD

PÕHIMÕTTED JA STRATEEGIA

Summus Grupi pühendumus kohalikele kogukondadele on kirjas poliitikates, mis nõuavad aktiivset kaasamist ja positiivset mõju valdkondadele, kus grupp tegutseb. Grupi strateegia keskendub kogukonna arengu toetamisele algatuste kaudu, mis parandavad kohalikku infrastruktuuri ja elukvaliteeti ning stimuleerivad majanduskasvu. Grupp juhib kogukonna mõjusid, konsulteerides regulaarselt kohalike sidusrühmadega, et mõista nende vajadusi ja viia kogukonna investeeringud nende arusaamadega vastavusse.

EESMÄRGID

Summus Grupi eesmärk on luua kohalikele kogukondadele mõõdetavat kasu. Selleks on seatud järgmised sihid:

Partnerlus kohalike organisatsioonide või algatustega.

Grupi korraldatavate kogukonnaprogrammide ulatuse ja mõjupiirkonna laiendamine.

Uute kogukonna arendusprojektide käivitamine, mis vastavad kohalikele vajadustele, nagu avaliku ruumi parandamine ja haridusprogrammide toetamine.

Sponsoreeritud ürituste, stipendiumide või kohalike elanike koolitusvõimaluste arvu suurendamine, eriti sellistes valdkondades nagu sport, kunst ja haridus.

Kohalikust kogukonnast pärit tarnijate eelistamine.

2024. AASTA EDUSAMMUD JA KPI-D

2024. aastal on Summus Grupp teinud olulisi edusamme sidemete tugevdamisel kohalike kogukondadega:

Grupp suurendas eelmise aastaga võrreldes kogukondlikke investeeringuid.

2024. aastal näitas Summus Capital oma suurt pühendumust kohalikele kogukondadele, toetades andekaid noori tennisiste Eestist, Lätist ja Leedust. Selle algatuse kaudu aitame kaasa tulevaste meistrite kujunemisele, soodustades tipp-taset ja pühendumust rahvusvahelises konkurents.

**KOMMUNIKATSIOON JA TEGEVUSKAVA****ÜÜRNIKUD**

Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Üürnike tagasiside küsitlused Sotsiaalmeedia Teenindustelefonid Regulaarne igapäevane kirj vahetus Infolehed	Kinnisvara professionaalne haldamine, tagades, et objektid on hästi hooldatud, turvalised ja toovad optimaalset tulu. Üürnikud ootavad, et Summus Grupp esitaks neile õigeaegsed ja täpsed finantsaruanded, suhtleks tõhusalt ning lahendaks kiiresti kõik mured ja probleemid.	Summus Grupp on ellu viinud erinevaid strateegiaid, nagu kinnisvara tõhusaks haldamiseks täiustatud varahaldustarkvara kasutamine, üürnikele mõeldud igakülgsete teenuste pakkumine, regulaarsete kontrollide läbiviimine ning tõhus suhtlemine regulaarse ajakohastatud teabe ja aruannete kaudu. Summus Grupp on klientide rahulolu tagamiseks loonud ka hästireageerivad klienditeenindusprotokollid.

TÖÖTAJAD

Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Regulaarsed kohtumised ja igapäevane suhtlus	Aus ja läbipaistev hankepraktika, õigeaegsed maksed, selged spetsifikatsioonid ja nõuded ning koostöö põhinev suhe	Summus Grupp on kehtestanud läbipaistvad hankemenetlused, mis järgivad valdkonna standardeid, annavad selged spetsifikatsioonid ja nõuded ning tagavad õigeaegsed maksed. Summus Grupp on loonud tarnijatega tugevad ja pikaajalised suhted, mis põhinevad vastastikusel usaldusel ja austusel.

FINANTSEERIJAD

Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Regulaarsed aruanded ja koosolekud	Heaperemehelik vahendite haldamine, õigeaegne intresside ja põhisumma tasumine, kõigi asjakohaste eeskirjade ja nõuete järgimine.	Summus Grupp on ellu viinud erinevaid finantsjuhtimise strateegiaid, nagu eluterve bilansi hoidmine, jätkusuutlik laenu ja väärtuse suhe, rahavoogude juhtimine ja regulatiivsete nõuete järgimine. Samuti on Summus Grupp loonud rahastajatega regulaarsed suhtluskanalid, pakkudes neile õigeaegseid ja täpseid finantsaruandeid ja uudiseid. Summus Grupi võlakirjad on noteeritud Nasdaq börsil ning see täiendab läbipaistvusnõudeid.

KOHALIKUD KOGUKONNAD

Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Kogukonna koosolekud	Kohalike ettevõtete sotsiaalse vastutuse algatused ja koostöö kohalike valitsusväliste organisatsioonidega.	Summus Grupp tegeleb kogukonna vajadustega, nagu töökohtade loomine, keskkonnahoid ja sotsiaaltoetused.

INVESTORID/OMANIKUD

Suhtlus	Ootused	Meie tegevused
Regulaarsed aruanded ja koosolekud	Järjepideva ja kasvava kasumi teenimine, regulaarsete uuenduste ja teabe avaldamine, tõhus riskijuhtimine ja pikaajaline väärtuse loomine.	Summus Grupp on rakendanud mitmeid strateegilisi meetmeid, sealhulgas pikaajalise arenguplaani koostamine, portfelli hajutamine, riskide tõhus juhtimine ning läbipaistvuse ja vastutuse tagamine läbi regulaarsete uuenduste ja teabe avalikustamise. Tugevad juhtimis- ja järelevalvemehhanismid on loodud eesmärgiga kaitsta investorite huve ning tagada nende investeringute jätkusuutlik tootlus. Kord kvartalis toimuvad nõukogu koosolekud ning iganädalased juhatuse kohtumised, mis järgivad hea valitsemistava põhimõtteid. Lisaks seadusega nõutud finantsauditile on tellitud ka sõltumatu revisjon usaldusväärselt väliselt teenusepakkujalt.

TERVISE- JA OHUTUSSTANDARDID

Töökoha ohutuseeskirjade täitmine ja tõhusate tervise-algatuste elluviimine.

Summus Grupi partnerid pakuvad oma töötajatele mugavat kontorikeskkonda ergonoomilise mööbli, hea valgustuse, sobiva temperatuuri ja madala müratasemega. Töötajatel on juurdepääs lisavõimalustele, nagu köök või puhkeruum, lähedal asuv jõusaal või treeningisaal ning tasuta suupisted või joogid.

Ettevõtte otsib ennetavalt partnerlust kohalike tervise- ja heaoluorganisatsioonidega, nagu haiglad, kliinikud, jõusaalid, joogastuudiod ja tervisekeskused. Need partnerlussuhted võimaldavad korraldada ühiseid üritusi, töötubasid ja seminare tervise ja heaolu teemadel, mis on avatud nii üürnikele kui ka laiemale kogukonnale. Need üritused hõlmavad treeningtunde, toitumise töötubasid, vaimse tervise teadlikkuse tõstmise programme ja muid asjakohaseid tegevusi, mis edendavad kogukonna füüsilist, vaimset ja emotsionaalset heaolu.

Kuid isegi mugavas kontorikeskkonnas võib tekkida potentsiaalseid ohte ja see puudutab ka alltöövõtjaid. Mõned potentsiaalsed ohud võivad hõlmata järgmist:

Elektriga seotud ohud: vigane juhtmestik, ülekoormatud pistikupesad või katmata juhtmestik võivad põhjustada elektrilööke või tulekahjusid.

Ergonoomilised ohud: pikaajaline istumine või seismine, ebaõige kehahoia või korduvad liigutused võivad põhjustada luu- ja lihaskonna häireid, nagu seljavalu, karpaalkanali sündroom või kõõlusepõletik.

Siseõhu kvaliteet: halb ventilatsioon või kokkupuude saasteainetega, nagu hallitus või puhastusvahenditest pärit kemikaalid, võib põhjustada hingamisteede või muid terviseprobleeme.

Psühholoogilised ohud: suur stress, ahistamine või kiusamine võib negatiivselt mõjutada töötajate vaimset tervist ja heaolu.

VEERENNI 2 / EESTI



**SUMMUSE PERE**

Summus Grupi partnerid seavad esikohale oma töötajate tervise ja heaolu. Töötajatele pakutakse igakuist hüvitist tervise- ja koolituskulude eest vastavalt Eesti seadustele. Kõik võimalikud ohud töökohal tuvastatakse ennetavalt ja neid leevendatakse, et tagada meeskonna ohutus ja heaolu. See hõlmab regulaarseid ohutusauditeid, ohutute töövõtete alaseid koolitusi ning kindlate poliitikate ja protseduuride rakendamist, et vähendada tööõnnetuste ja vigastuste ohtu.

Tööohutuse juhtimissüsteemi (OSMS) põhikomponendid hõlmavad järgmist:

Poliitika: kirjalik avaldus, mis kirjeldab organisatsiooni panust tööohutusele ja -tervishoiule.

Planeerimine: võimalike ohtude tuvastamine ja hindamine töökohal, samuti strateegiate väljatöötamine nende riskide maandamiseks.

Rakendamine: planeerimisetapis välja töötatud poliitikate ja protseduuride kasutuselevõtt, sh ressursside eraldamine, töötajate koolitamine ja suhtluskanalite loomine.

Mõõtmine ja hindamine: OSMSi tõhususe jälgimine ja mõõtmine töökoha ohtude tuvastamisel ja kontrollimisel.

Ülevaatus ja täiustamine: OSMSi pidev ülevaatumise ja täiustamise protsess, et tagada selle pidev tõhusus ning kohandamine töökoha ja väliskeskkonna muutustega.

TÖÖ JA ERAELU TASAKAAL

Kuna Summus Grupi partneri töötajad on kõrge saavutusvõimega ja tulemusele orienteeritud, tuleb tagada nende töö ja eraelu hea tasakaal.

Siin on mõned viisid, kuidas grupi partnerid aitavad oma töötajatel töö- ja eraelu tasakaalu säilitada:

Paindlik tööaeg: see tähendab töötajate kodus töötamise võimaldamist või osalise tööajaga või tööajamise võimaluste pakkumist. Kontori ja kodukontori kombineerimine on lubatud ning selle rakendamine on soovitatav. Eelistatud on tööülene suhtlus meeskonnaga.

Tasuline vaba aeg: töötajad saavad tasustatud puhkuse, isiklikel põhjustel puudunud päevade ja pühade eest.

Lisaks pakutakse tasulist lapsehoolduspuhkust värskele emadele ja isadele.

Tervis: rahalise toe pakkumine seoses tervisega, näiteks osaline jõusaali liikmemaksu tasumine ja vaimse tervise toetus.

Lapsehooldustoetus: töötajatele võimaldatakse lapsehoolduspuhkust ja paindlikku ajakava. Bürosse on oodatud lapsed ja koduloomad.

Puhkuse jälgimine: jälgitakse töötajate puhkuse kasutamist, näiteks lapsehooldus- või haiguspuhkust, tagamaks, et töötajad võtavad puhkamiseks ja enese laadimiseks vajalikku vaba aega.

**TÖÖ- JA ERAELU TASAKAAL**

3.5. MAJANDUSLIK VASTUTUS

Summus Capital integreerib oma investeerimisstrateegiasse ESG parimad tavad ja jätkusuutlikud finantsraamistikud, tagades pikaajalise väärtuse, järgides samal ajal EL takso- noomia, BREEAM ja LEED standardeid.

JÄTKUSUUTLIKUD
INVESTEERIMISPRAKTIKAD

Pikaajalise väärtuse loomine

Summus Capital seab prioriteediks pikaajalise kasvu strateegilise mitmekesistamise ja vastutustundlike investeringute kaudu. Portfell keskendub multifunktsionaalsetele kinnis- varaobjektidele kiiresti arenevatel turgudel, nagu Balti riigid ja Poola, tagades majandusliku stabiilsuse ja vastupidava varahalduse.

ESG MÕÕDIKUTEGA SEOTUD
FINANTSTULEMUSED

Summus Capital lisab ESG mõõdikud finantshinnangutesse, et suurendada läbipaistvust ja jätkusuutlikkust.

Peamised lähenemisviisid hõlmavad järgmist:

- GRESB-ga kooskõlas olev jätkusuutlikkuse aruandlus.
- Üüritulu stabiilsuse ja varade kallinemise hindamine energiatõhususe ja roheliste sertifikaatide põhjal.
- Energiatõhususe ja süsiniku jalajälje järgimise jälgimine vastavalt ELi roheleppe eesmärkidele.
- Nutikate ehitustehnoloogiate kasutamine ressursside paremaks haldamiseks.
- Selline ESG-põhine finantsstrateegia tugevdab portfelli vastupidavust, investorite atraktiivsust ja pikaajalist kasumlikkust.

SÜSINIKU JALAJÄLJE VÄHENDAMINE NING SAMMUD
SÜSINIKUNEUTRAALSE KINNISVARAHALDUSE SUUNAS

Summus Capital on pühendunud jätkusuutlikule kinnisvara- haldusele, viies oma tegevuse vastavusse rahvusvaheliste kliimaeesmärkidega ja toetades üleminekut vähese CO₂-hei- tega majandusele. Meie strateegia keskendub kasvuhuone- gaaside heitkoguste vähendamisele kõigis valdkondades ja energiatõhususe suurendamisele meie portfellis.

Koguheitte oluline vähenemine 18 528 tonnilt CO₂e (2021) 6 717 tonnini CO₂e (2024).

KASVUHOONEGAASIDE HEITKOGUSTE JAOTUS
(MÕJUVALDKOND 1 JA 2) NING VÄHENDAMINE 2021–2024

Mõjuala	Tegevus	KHG heitkogused (tonni CO ₂ e)
Mõjuvald- kond 1	Statsionaarne põlemine	780,01
	Õhukonditsioneerist tulenevad lenduvad heitkogused	185,43
	1. mõjuvaldkond – kokku (Scope 1)	965,44
Mõjuvald- kond 2	Ostetud elekter	4 425,89
	Ostetud soojus	1 326,48
	2. mõjuvaldkond – kokku (Scope 2)	5 752,37
KOKKU mõjuvaldkonnad 1 ja 2		6 717,82

LÄBIPAISTEV FINANTS- JA
ESG-ARUANDLUS

Summus Capital tagab finants- ja ESG-aruandluse läbipaist- vuse, järgides rahvusvahelisi jätkusuutlikkuse raamistikke täpse ja võrreldava aruandluse tagamiseks.

Peamised kohustused:

- GRESB-is osalemine: iga-aastased jätkusuutlikkuse hindamised ESG tulemuslikkuse võrdlemiseks.
- EL taksonoomia vastavus: investeerimistegevuse jätkusuutlikkuse eeskirjadega vastavusse viimine.
- Finantsaruandluse integreerimine: ESG mõõdikute lisamine finantsaruannetesse vastavalt investorite ja regulatiivsetele ootustele.
- Roheline rahastamine ja investeringud: rahastamise vastavusse viimine roheliste võlakirjade ja jätku- suutlike strateegiatega, et rahastada ESG-põhiseid projekte.

PIKAAJALISE VÄÄRTUSE LOOMINE

Summus Capitali investeerimisfilosoofia on üles ehitatud pikaajalise väärtuse loomisele osanikele, üürnikele ja ühis- konnale, keskendudes järgmistele põhimõtetele:

- Eelistatakse kõrge jõudlusega ja jätkusuutlikke hooneid, mis tõstavad varade väärtust ja üüritootlust.
- Üürnike kaasamise programmide rakendamine, et soodustada energiat säästvat käitumist ja tõsta teadlikkust jätkusuutlikkuse kohta.



SUMMUSE PERE

- Hoonete toimingute ja juhtimise tagamine kooskõlas süsinikuneutraalsuse eesmärkide ja ringmajanduse põhimõtetega.
- Partnerluse tugevdamine sidusrühmade, poliitika-kujundajate ja tööstusharu juhtidega, et edendada kehtlikku linnaruumi arengut.

Neid majandusliku vastutuse põhimõtteid investeerimis-strateegiasse lõimides tagab Summus Capital, et tema kinnisvaraportfell toob kaasa tugeva finantstootluse, vastupidava varaväärtuse ja positiivse keskkonnamõju.

3.6. PEAMISED TULEMUSNÄITAJAD (KPI-D)

KESKKONNATÕHUSUSE MÕÕDIKUD (ENERGIA, KASVUHOONEGAASID, VESI, JÄÄTMED)

Süsiniku-neutraalse kinnisvarahalduse suunas liikumine

Summus Capital keskendub heitkoguste vähendamisele kõikides mõjuvaldkondades ja energiatõhususe suurendamisele, et toetada madala süsinikuheitega majandust.

SUMMUS GRUPI JÄTKUSUUTLIKKUSE EESMÄRGID JA PEAMISED TULEMUSNÄITAJAD (KPI-D)

PÜHENDUMINE KLIIMAEESMÄRKIDELE

Osana oma jätkusuutlikkuse strateegiast on Summus Capital seadnud eesmärgid vastavalt Pariisi kokkuleppe alla 2°C eesmärgile, keskendudes operatiivsete heitkoguste vähendamisele ja energiatõhususe parandamisele. Ettevõtte eesmärk on:

Vähendada 2040. aastaks 1. ja 2. mõjuvaldkonna heitkoguseid 90% võrra võrreldes määratud baasaastaga.

Jälgida ja vähendada järk-järgult 3. mõjuvaldkonna heitkoguseid, eriti neid, mis on seotud üürnike energia-tarbimisega ja tarneahelatega.

Saavutada 2040. aastaks kinnisvarahalduses süsiniku-neutraalsus, püüdes vähendada otseheidet vähemalt 90% ning rakendada kompensatsioonimeetmeid ülejäänud heitkoguste osas.

HEITKOGUSTE VÄHENDAMISE JA ENERGIATÕHUSUSE ALGATUSED

Summus Capital on saavutanud märkimisväärse CO₂ heitkoguste vähenemise järgmistest meetmetest:

- Taastuvenergia suurendamine, eriti päikesepaneelide paigaldamise teel.
- Hooneautomaatika täiustamine tõhusa kütte-, ventilatsiooni- ja õhukonditsioneerisüsteemi (HVAC), valgustuse ja energia monitooringu jaoks.
- Isolatsiooni-, soojustagastus- ja jahutussüsteemide optimeerimine energiavajaduse vähendamiseks.
- Energiasäästutehnoloogiate, sealhulgas nutikate mõõtmiste ja LED-valgustuse rakendamine.
- Madala keskkonnamõjuga külmade kasutamine jahutussüsteemide heitkoguste minimeerimiseks.



STRATEEGILISED INVESTEERINGUD TAASTUVENERGIASSE

- Päikeseenergia tootmisvõimekuse laiendamine kogu portfellis.
- Partnerlus kaugkütte pakkujate ja taastuvenergia tarnijatega.
- Süsinikdioksiidi kompenseerimise algatused jääkheitmete neutraliseerimiseks.
- Rohefinantseerimise kasutamine jätkusuutliku infrastruktuuri investeringute toetamiseks

VIIMASED ESG VERSTAPOSTID

Summus Grupp on viimaste arengute käigus suutnud Green Formula Capitali juhtimis põhimõtteid järgides edukalt vähendada energiatarbimist 251kwh/m²-lt 195,9kwh/m²-le. Sellise efektiivsuse tõstmise rahaline mõju on ligikaudu 2,2 miljonit eurot. grupi varade sertifitseerimine on algusest peale tõusnud 67%-lt 89%-le. Varad on nüüd üürnike, klientide ja töötajate jaoks paremad ja jätkusuutlikumad.

SÜSINIKUHEITE VÄHENDAMINE

Viimasel aruandeperioodil on Summus Capital saavutanud märkimisväärse süsinikuheitmete olulise vähenemise kogu oma portfellis. See areng on peamiselt tingitud täpsemate heitetegurite rakendamisest ja taastuvenergia kasutamise osatähtsuse suurenemisest.

TAASTUVENERGIA LEPINGUTE MÕJU

2024. aasta sisendandmetel oli enam kui pooltel Summus Capitali portfelli kuuluvatest hoonetest kehtivad rohelise elektri lepingud. See on kaasa toonud portfelli üldise CO₂ jalajälje olulise vähenemise võrreldes eelmise aastaga.

**Kogu kasvuhoonegaaside heitkogus
2021. aastal oli 18 528 tonni CO₂ ekvivalenti.**

**Koguheitide 2024. aastal oli oluliselt
väiksem – 6 717,82 tonni CO₂ ekvivalenti.**

See tähendab ligikaudu 64% vähenemist kolme aasta jooksul.

Märkimisväärsim langus on 2. mõjuvaldkonna heitkogustes, mis hõlmavad ostetud elektrit ja soojust. Üleminek taastuvatele elektriallikele on avaldanud otsustavat mõju, vähendades kaudseid heitkoguseid ja tugevdades Summus Capitali suunda süsinikuneutraalsusele ning jätkusuutlikkusele.

Summus Capital jätkab oma energia soetamise strateegiate pidevat täiendamist ja täiustatud aruandlusmeetodite rakendamist, et vähendada keskkonnamõju ja tagada pikaajalistele jätkusuutlikkuse eesmärkidele vastavus.

SOTSIAALSE TOIMIVUSE MÕÕDIKUD (TÖÖTAJATE KAASAMINE, ÜÜRNIKE RAHULOLU)

Eesmärk: üürnike rahulolu uuringute läbiviimine ja jätkusuutlikkusest lähtuvate täiustuste rakendamine.

Peamised algatused:

- Tõhus suhtlus: regulaarsed uudiskirjad, e-posti värskendused ja veebiportaalid pakuvad üürnikele olulist kinnisvarateavet.
- Kiire probleemilahendus: spetsiaalsed kanalid hooldus- taotluste ja kaebuste jaoks suurendavad usaldust ja parandavad rahulolu.
- Kogukonna kaasamine: sotsiaalsed üritused, koolitused ja meelelahutuslikud tegevused aitavad luua meeldiva ja toetava keskkonna üürnikele.
- Tagasisidel põhinevad muudatused: regulaarsete küsitluste abil tuvastatakse üürnike vajadused ja suunatakse kinnisvarahalduse arengut.

Programmi rakendamine:

- Üürnike rahulolu hindamine: küsitlused ja tagasiside vormid jälgivad üürnike muresid ja teenuse tõhusust.
- Kinnisvarahalduse tõhustamine: hooldusprotsesside, turvameetmete ja ühisruumide uuendamine.
- Pidev monitooring ja kohandamine: regulaarne aruandlus tagab pideva täiustamise ja paindlikkuse üürnike vajaduste rahuldamiseks.

Tulemus: Proaktiivne lähenemine, mis tugevdab üürnike suhteid, suurendab nende rahulolu ja kasvatab kinnisvara pikaajalist väärtust.

JÄTKUSUUTLIKKUSE INTEGREERIMINE TEGEVUSTESSE

Summus Grupp viib äriprotsessid vastavusse ESG eesmärkidega, tagades jätkusuutlikud praktikad ressursside optimeerimisel, energiatõhusatel investeringutel ja vastutustundlikul hankel.

Juhtimis põhimõtete järgimine:

ESG-tulemusi kajastatakse täpselt ja need edastatakse investoritele, üürnikele ja töötajatele. Jätkusuutlikkuse kriteeriumid on integreeritud töötajate koolitus- ja arendusprogrammi- desse. See strateegia kindlustab pikaajalise jätkusuutlikkuse, operatiivse tipptaseme ja sidusrühmade usalduse.

Summus Grupp on seadnud kontrollitavad eesmärgid olulis- tele teemadele, sealhulgas kliima ja looduse valdkonnas:

Lühiajalised eesmärgid:

- Vähendada energiatarbimist täiendavalt 10% 2 aasta jooksul, võttes aluseks 2021. aasta.
- Parandada oluliselt GRESB reitingut, et jõuda oma valdkonna TOP 25% hulka.
- Rakendada 2027. aastal EL CSRD standardaruandlust.

Pikaajalised eesmärgid:

- Saavutada 2040. aastaks süsinikuneutraalsuse standardid koos üksikasjaliku kavaga energiatõhususe, taastuvenergia hankimise ja süsinikdioksiidi kompen- seerimise kohta.
- Tagada 100% uutest investeringutest hoonetesse, millel on 2025. aastaks vähemalt BREEAM või LEED sertifikaat.
- Rakendada tipptasemel nutika hoone tehnoloogiad 75% portfelist aastaks 2030, et suurendada energia- tõhusust, vähendada tegevuskulusid ning parandada üürnike mugavust ja turvalisust.

Tagamaks, et Summus Grupi jätkusuutlikkuse eesmärgid avaldaksid käegakatsutavat mõju, kaasnevad eesmärkidega konkreetsed oodatavad tulemused ja selged lähtealused, mis ulatuvad kaugemale otsesest tegevusest, hõlmates kogu tarneahelat (näiteks tarnijate ja rentnike kaasamine energia-, jäätm- ja veekoguste vähendamise algatustes, et mõju võimendada). Grupp tagab läbipaistva aruandluse nende eesmärkide saavutamise edusammude kohta, pakkudes nar- ratiivi, mis kirjeldab üksikasjalikult väljakutsetega tegelemise strateegiaid ja visandab tulevased plaanid nende ambitsioo- nikate eesmärkide saavutamiseks. See terviklik lähenemisviis jätkusuutlikkusele, mis on kokku võetud järgmises tabelis, ulatub kaugemale Grupi vahetutest tegevustest ja näitab laiemat pühendumust jätkusuutlikkusele.

REACT / POOLA



JUHTIMISMÕÕDIKUD

Mõõdik	Hetkeseis 2024	Eesmärk 2025	Eesmärk 2030
Energiatõhusus (kWh/m²)	196	187	158
Peamised saavutused	2025. aastaks on oodata energiatarbimise aeglasemat langust, kuna enamik suure mõjuga täiendusi on juba rakendatud. Edasine tõhususe suurendamine keskendub automatiseerimisele, valgustuse uuendamisele ja tehniliste süsteemide täiustamisele. Grupp uurib väliste rahastamisvõimaluste ja toetuste kaasamist nende investeeringute rahastamiseks.	2025. aastaks on Summus Capitali eesmärk vähendada energiatarbimist täiendavalt 10% võrra võrreldes 2021. aasta tasemega, Jätkata süsinikuheitmete vähendamist ja suurendada taastuvenergia osakaalu portfellis.	2030. aastaks on Summus Capitali eesmärk saavutada täielik energiasõltumatus, rakendades päikeseenergia, tuuleenergia ja energia salvestamise lahendusi koos kohustuslike energiamaärgistega kõikidel kinnisvaraobjektidel.
Taksonoomia	15%	25%	75%
Taksonoomia vastavus (% varadest, mis vastavad nõudmistele)	Praegu vastavad Lakeside ja Reacti büroohooned EL taksonoomia nõuetele. Grupp jätkab suurema hulga varade hindamist ja vastavusse viimist taksonoomia kriteeriumitega, kuigi regulatiivsed uuendused võivad rakendamise ajakavasid muuta.	2025. aastaks vastab vähemalt 25% varadest taksonoomia kriteeriumidele ning jätkuv vastavusaruannete esitamine järgib GRESB-i, ELi määrusi ja jätkusuutlikkuse põhimõtet.	Eesmärk: aastaks 2030 suunata 75% varadest investeringute kaudu taastuvenergiasse, tõhususprojektidesse ja rohesertifikaatidega.
Sertifitseerimine	89%	94%	95%
	Summus Capitalile on 2024. aastal lisandunud sertifikaate, sealhulgas Reacti puhul (BREEAM Excellent, WELL Health-Safety ja Wired Score Platinum) ja Lakeside'i puhul (BREEAM Outstanding, WELL Gold).	2025. aastaks saavad sertifikaadi täiendavad kinnisvaraobjektid, sealhulgas Damme, mis suurendab kogukatvust 94% -ni. Vanemaid ja väiksemaid varasid (DeLaGardie, Stora, Mediq ja Punane) teostatavuse piirangute tõttu siiski ei sertifitseerita. Nordika BREEAM In-Use ja Riga Plaza BREEAM'i uuendatakse 2025. aasta jooksul.	Aastaks 2030 seab Summus Capital eesmärgiks 95% sertifikaatidega katvuse, seades esikohale BREEAM In-Use ja LEED sertifikaadi uuendused, mis on kooskõlas investori- ja pangandusstandarditega.
Rohelise elektri osakaal	87%	90%	90%
(%)	Grupp on eesmärgile väga lähedal.	Summus Capital on oma eesmärgi saavutamisele lähedal, Eestisse on jäänud mõned varad (Auriga, Veerenni 2), mis vajavad veel üleviimist rohelisele elektrile.	Aastaks 2025 töötab 90% portfelist rohelise elektriga, välja arvatud üürnike hallatavad lepingud.
Veetarbimine	104 050 m³	102 000 m³	-10%
(m ³)	Veetarbimine on kasvanud 5,25% võrreldes eelmise aasta sama perioodiga seoses kaubanduskeskuste, eriti DLG, Depo ja Nordikaga, ning portfelli laienemisega Poolas (+9 338,6 m ³).	Tulevikueesmärgid hõlmavad tõhususe parandamist GLA ruutmeetri kohta, vähendades igal aastal 3–5% vett säästvate tehnoloogiate ja optimeeritud haldamise kaudu.	Veesäästlike tehnoloogiate integreerimine, juhtimisstrateegiate optimeerimine ning vastutustundliku kasutamise edendamine üürnike ja töötajate seas. Need jõupingutused on kooskõlas ELi taksonoomia nõuetega, suurendades jätkusuutlikkust, vähendades keskkonnamõju ja aidates kaasa ülemaailmsete veekaitse eesmärkide saavutamisele.

Mõõdik	Hetkeseis 2024	Eesmärk 2025	Eesmärk 2030
Jäätmekäitus	0%	100%	100%
% täielike jäätmeandmete-ga kinnistutest, mis on seotud 3. mõjuvaldkonna heitkogustega	2024. aastal käivitas Summus Capital oma esimese põhjaliku jäätmeandmete kogumise protsessi, mis hõlmab Poolat, Lätit ja Leedut, koos Eestiga. Andmeid kasutatakse GRESB ja EL taksonoomia aruandluse jaoks.	Aastaks 2025 saavutada 100% jäätmete jälgimine, võimaldades täpset 3. mõjuvaldkonna heitkoguste arvestust 2027. aasta arvutuste jaoks ning jäätmete intensiivsuse mõõdikut tulevikuks.	Aastaks 2030 on jäätmete aruandlus täielikult digita-liseeritud ning parendatud sorteerimis- ja taaskasutus-praktikad rakendatud.
CO₂ emissiooni tonni aastas	6 718	6 500	Süsinikneutraalsus aastaks 2040
CO ₂ koguheide (tonni/aastas)	Summus Capital on alates 2021. aastast vähendanud CO ₂ heitkoguseid 64%, jõudes 2024. aastal 6 718 tonnini. Põhifookus on endiselt mõjuvaldkonna 1 ja 2 heitkogustel.	Aastaks 2025 on heitkoguseid alla 6 500 tonni ja vähemalt 75% energiast saadakse sertifitseeritud taastuvatest allikatest.	Aastaks 2040 seab Summus Capitali eesmärgiks 90% 1. ja 2. mõjuvaldkonna vähendamise, viies energiamahukad hooned üle vähese CO ₂ -heittega kau-gja maaküttele, uurides samal ajal süsiniku kompenseerimise mehhanisme.
Rohelised üürilepingud	12%	18%	70%
(% portfelist)	Viimase kvartali areng oli väga hea, 58,17% tõus. Kokku on sõlmitud 29 705 m ² osas üürilepinguid roheliste lepingutena.	Aastaks 2025 sisaldavad kõik uued ja uuendatavad rendilepingud jätku-suutlikkuse klausleid, eesmärgiks on 18–20% rohelepingute osakaal.	Eesmärk saavutatakse järk-järgult, kui rendilepingud lõppevad või neid on vaja muuta. Poola rohelepingu klauslid on menetluses.
Kliendi rahuolu indeks	79	85	90
Indeks	Uuring viidi läbi 2024. aasta viimasel poolel. Kinnisvara-halduri juhitud parendus-programm on välja töötatud.	Järgmine uuring on planeeritud 2025. aasta teise kvartalis.	Rahulolevad üürnikud jäävad meie juurde pikemaks ajaks ja on hinnamuutuste suhtes vähem tundlikud.
Töötajate rahuolu indeks	85	90	95
Indeks	2024. aasta esimesel poolel viidi läbi küsitlus, mis andis positiivseid tulemusi. Välja on töötatud parendusprogramm.	Järgmine uuring on planeeritud 2025. aasta teise kvartalis.	Grupp usub, et õnnelikud ja motiveeritud töötajad loovad Grupile ja klientidele rohkem väärtust.
Tarnijate skriining	20%	40%	90%
(% of suppliers)	Skriiningprotsess paigas. Läti juba rakendab põhimõtteid.	Praegu kaardistatakse olulisemaid koostööpartnereid, võtmetarnijad / võtmeisikud tarneahelas kes vajavad skriiningut. Kinnisvarahaldurite tarnijate skriiningu koolitust valmistatakse ette ja see viiakse läbi 2025. aastal.	Väga oluline on luua skrii-ningu protsess kooskõlas rahapesuvastaste õigusaktide ja asjaomaste reguleerivate asutuste määrustega.
GRESB	71 punkti	75-80 punkti	Top 25%
 G R E S B Punktid	2023. aasta GRESB skoor oli 71 punkti, mis on 7,58% rei-tingu tõus võrreldes eelmise aruandega. (2023: skoor 66)	Grupp on täiendanud eelmise aasta taotluses esinenud puudujäägid ja valmistub 2025. aasta esitamiseks, keskendudes energiatarbimise vä-hendamisele, sertifitseeritud varade arvu kasvatamisele, energiatõhususe parandamisele, jäätmete andmete ko-gumise täiustamisele ning ise toodetud päikeseenergia maksimeerimisele, et vähendada CO ₂ heitkoguseid	Grupi pikaajaline eesmärk on saavutada positsioon oma valdkonna TOP 25% hulgas, eesmärgiks on saavutada umbes 85 punkti.
Kokkuvõte	Summus Capital on jätkuvalt pühendunud pikaajalisele jätkusuutlikkusele, energiatõhususele ja ESG-nõuetele vastavusele, tagades finants- ja tegevuskindluse. Ettevõtte on oluliselt vähendanud CO ₂ heitkoguseid, parandanud rohesertifikaatidega katvust ja laiendanud energiatõhusaid algatusi. Aastaks 2030 on plaan integreerida kõikides tegevustes taksonoomiale vastavus. Summus Capital seab sihiks saavutada kinnisvarahalduse tegevustes süsinikuneutraalsus aastaks 2040.		

3.7. EUROOPA LIIDU TAKSONOOMIA

Summus Grupp on valmistunud Euroopa Liidu taksonoomia aruandluse nõuete täitmiseks, mida algselt oodati jõustuma 2025. majandusaastal osana CSRD-st. Siiski viitavad hiljutised regulatiivsed uuendused, eelkõige Omnibus-ettepanek, sellele, et need nõuded võivad ilmselt edasi lükkuda pärast 2025. aastat. Grupp on alates 2023. aastast aktiivselt analüüsinud, millises ulatuses tema äritegevus on kooskõlas EL-i taksonoomiaga, ning koostanud vastavuse kriteeriumid. Kuigi muudatusi tehakse vastavalt muutuvatele regulatiivsetele nõudmistele, on üha selgem, et täielik aruandluskohustus hakkab kehtima hiljem kui 2025. aastal.

Vaatamata sellele, et praeguse aruandlusperioodi jaoks ei ole Summus Grupil ametlikku kohustust EL-i taksonoomia järgi aru anda, on ettevõtte vabatahtlikult otsustanud avalikustada oma taksonoomia-alaste tegevuste kirjeldused. Ettevõtte tutvustab EL-i taksonoomia aruandluse üldpõhimõtteid ja spetsiifilisi tegevusi, kuid jätab välja seotud tulemusnäitajad. 2024. aastal viis Summus Grupp läbi põhjaliku vastavuse analüüsi ning integreeris vajalikud muudatused oma finants-aruandlussüsteemidesse. Selle hindamise tulemused, sealhulgas tulemusnäitajad, avalikustatakse 2024. aasta finantsaruandes.

Kuna Summus Grupp valmistub aktiivselt EL-i taksonoomia vastavuse saavutamiseks, isegi kui regulatsioonid muutuvad, näitab ettevõtte oma pühendumust läbipaistvusele ja jätkusuutlikkusele. See strateegiline lähenemine tagab, et Grupp on valmis täitma muutuvate CSRD standardite nõudeid, samal ajal andes oma panuse EL-i rohepöörde laiematesse eesmärkidesse.

LAKESIDE / POOLA



ÜLDPÕHIMÕTTED

Euroopa roheline kokkuleppe eesmärkide elluviimise hõlbustamiseks võttis Euroopa Komisjon 2020. aastal vastu taksonoomiamääruse (Regulation (EU) 2020/852) – jätkusuutliku majandustegevuse klassifikatsioonisüsteemi, mille eesmärgiks on julgustada erasektori investeringuid jätkusuutlikkusesse. Taksonoomiamäärus kehtestab konkreetsed nõuded ja tehnilised skriiningukriteeriumid majandustegevusele, mis aitab kaasa ELi keskkonnanäesmärkide täitmisele. Määrus ei kehti kõikidele sektoritele, vaid on suunatud kõige olulisema keskkonnamõjuga sektoritele, mis hõlmab Summus Capitali kinnisvarategevusega seotud tegevusi. Taksonoomiamääruse artikliga 9 kehtestatakse järgmised kuus keskkonnanäesmärki:

- kliimamuutuste leevendamine;
- kliimamuutustega kohanemine;
- vee- ja mereressursside säästev kasutamine ja kaitse;
- ringmajandusele üleminek;
- saaste ennetamine ja vähendamine;
- bioloogilise mitmekesisuse ja ökosüsteemide kaitse ja taastamine.

Taksonoomiamääruse kohaselt peavad aruandluskohustusega ettevõtted avalikustama oma tegevuste osakaalu, mis on taksonoomiaga hõlmatud (taksonoomia abikõlblik) ja on sellega kooskõlas oma müügitulu, kapitalikulude ja tegevuskulude osas, järgides määruses kindlaksmääratud tabelivormingut.

Taksonoomia-kõlblik suhtarv näitab, mil määral on ettevõtte finantstegevus seotud taksonoomias kirjeldatud majandustegevusega, sõltumata sellest, kas need tegevused vastavad kehtestatud hindamiskriteeriumidele.

Taksonoomiaga kooskõlla viimiseks peab majandustegevus vastama määruse teaduspõhiste hindamiskriteeriumitele, mis hõlmavad sektoripõhiseid tehnilisi skriiningukriteeriume ja põhimõtet “Ei põhjusta olulist kahju” (DNSH), mis tagab, et tegevus ei kahjusta teisi keskkonnanäesmarke. Lisaks peavad ettevõtted oma äritegevuses järgima minimaalseid sotsiaalseid tagatisi. Nende kaitsemeetmete täitmiseks peab majandustegevus austama põhilisi inimõigusi ja järgima hea valitsemistava põhimõtteid. Kui ettevõtte majandustegevus ei vasta mõnele neist kriteeriumidest, ei saa seda lugeda vastavaks.

Summus Grupp avalikustab nii taksonoomiakõlblikud kui ka mittevastavad tegevused. Siiski võidakse regulatiivsete arengute ja tegevustegurite tõttu rakendamise ajakava kohandada. Aruandlus viiakse kooskõlla regulatiivsete nõuete ja olulisuse hindamisega, et säilitada läbipaistvus ning pühendumus jätkusuutlikkusele ja vastutustundliku investeerimise põhimõtetele.

REGULATIIVNE RAAMISTIK

Summus Grupi vastavuse üldraamistik põhineb määrusel (EL) 2020/852, mis võeti vastu 18. juunil 2020, ning seda täiendavad hilisemad Euroopa Komisjoni välja antud delegeeritud määrused ja selgitavad materjalid:

- 6. juuli 2021. aasta määrus (EL) 2021/2178 täpsustab teavet, mida ettevõtted peavad avalikustama, sealhulgas mõõdikuid, nende arvutusmetoodikaid ja seonduvat selgitavat teavet. Selle määruse kohaselt peavad ettevõtted aru andma, kui suur protsent nende müügitulust, kapitalikuludest ja tegevuskuludest on 1) taksonoomiaga vastavuses ja abikõlblikud, 2) taksonoomia alusel kõlblikud, kuid mitte vastavuses ning 3) seotud tegevustega, mis ei kuulu taksonoomia alla.
- 4. juuni 2021. aasta määrus (EL) 2021/2139 kehtestab kliimamuutuste leevendamise ja nendega kohanemise eesmärkidega seotud abikõlblikud tegevused ning nendega seotud vastavushindamise kriteeriumid.



RIGA PLAZA / LÄTI

- 9. märtsi 2022. a määrus (EL) 2022/1214 täiendab eelnimetatud määrust maagaasist energia tootmisega seotud tegevustega.
- 2023. aasta juuni määrusega (EL) 2023/2486 muudetakse eesmärkidega 3-6 seotud abikõlblike tegevuste ja vastavushindamise kriteeriumide osas varasemaid määrusi. See delegeeritud määrus sisaldab ka varem vastu võetud delegeeritud määruste muudatusi.
- 2022. aastal avaldatud jätkusuutliku rahanduse platvormi aruanded, mis käsitlevad eesmärgi 3, 4, 5 ja 6 ning minimaalseid sotsiaalseid kaitsemeetmeid.
- Euroopa Komisjoni korduma kippuvate küsimuste dokumendid detsembrist 2021, veebruarist 2022, detsembrist 2022 ja juunist 2023.

Need määrused ja dokumendid loovad tervikliku struktuuri, milles Summus Grupp tegutseb, tagades läbipaistvuse ja vastutuse jätkusuutlike tavade järgimisel, juhindudes arenevast ELi taksonoomiast. Grupp püüab finantsaruandluses ja tegevuspraktikas järjepidevalt kajastada vastavust ja strateegilist vastavusse viimist nendele eesmärkidele.

TAKSONOOMIAGA HÕLMATUD SUMMUS GRUPI MAJANDUSTEGEVUSE KIRJELDUSED

Taksonoomiamäärusega hõlmatud tegevuste kaardistamisel viitas Summus Grupp tegevuste NACE koodidele ja kirjeldustele, mis on sätestatud määrustes (EL) 2021/2139 ja (EL) 2023/2486. Summus Grupi tegevuste hulgas on taksonoomiaga seotud tegevused eelkõige seotud kinnisvara

omandamise ja haldamisega, millele vastab finantstegevuse kategooria 7.7 – hoonete omandamine ja valdamine (CCM/CCA 7.7).

TAKSONOOMIA-KÕLBLIKUD JA -VASTAVAD TEGEVUSED

Summus Capital jääb kindlaks oma eesmärgile saavutada EL-i taksonoomia nõuetele vastavus, kohandades oma tegevust vastavalt muutuvatele regulatsioonidele ja Omnibus-ettepaneku, mis viitab kooskõla nõuete edasilükkamisele peale 2025. Ettevõtte kohandab oma aruandlusstrateegiat ning töötab välja olulisi algatusi, et tagada pikaajaline vastavus.

TAKSONOOMIAGA VASTAVUSES OLEVAD MAJANDUSTEGEVUSED

Summus Capital viib oma kinnisvarainvesteeringud vastavusse taksonoomiakõlblike kriteeriumidega, tagades, et tegevused:

- on keskkonnasäästlikud (artikkel 3);
- vastavad tehnilistele sõelumiskriteeriumidele ja põhimõttele 'Ei põhjusta olulist kahju' (DNSH);
- järgivad minimaalseid kaitsemeetmeid (artikkel 18).
- Investeeringuid hinnatakse regulaarselt, võttes arvesse nende mõju kliimamuutuste leevendamisele, kohanemisele ning kestlikkusele.

KÕIGI KESKKONNAEESMÄRKIDE ULATUS JA VASTAVUS ELI TAKSONOOMIAGA

Summus Capital järgib ELi taksonoomia raamistikku läbi-
paistva kestlikkuse aruandluse tagamiseks ning tugevdab
vastavust järgmiste meetmete kaudu:

- BREEAM & LEED sertifikaadid
- Sidusrühmade kaasamine
- Targa hoone tehnoloogiate rakendamine
energiatõhususe suurendamiseks.

Kliimarisikade (nt äärmuslikud ilmastikuolud, muutuvad
üürinõudmised) maandamiseks investeerib ettevõtte varade
vastupidavusse, kohandab juhtimisstrateegiaid ja integreerib
kliimastsenaariume:

- RCP2.6: Madala heitkogusega, prima stsenaariumi
strateegia (alla 2°C eesmärk).
- RCP4.5 ja RCP6.0: Mõõdukas riskiga kohanemine.
- RCP8.5: Kõrge riski ja äärmuslike tingimuste
stressitestimine.

SSP raamistikke kasutades tasakaalustab Summus jätku-
suutlikkuse investeringuid majandustrendidega, tagades
portfelli vastupidavuse ja regulatiivse koostöö pikaajaliseks
kasvuks.

3.8. SERTIFIKAADID JA TUNNUSTUSED

BREEAM JA LEED SERTIFIKAADID

Summus Capital keskendub jätkusuutlikkusele
ja energiatõhususele oma portfellides. Ettevõtte
taotleb aktiivselt rahvusvaheliselt tunnustatud
BREEAM ja LEED sertifikaate, et tagada kõrge
keskkonnategevuse tase ja jätkusuutlik haldus. Allpool on
esitatud ülevaade Grupi projektide praegusest sertifitse-
erimisstaatusast erinevates regioonides, samuti tulevased
sertifitseerimiseesmärgid ja hoonete energiatõhususe klassid.



Riik	Projekt	Sertifikaat	Hetketase
Eesti	Veereni 51	LEED O+M	Gold
	Veereni 53	LEED O+M	Gold
	Auriga	BREEAM In-Use	Good
Läti	Damme	BREEAM In-Use	In Process
	Riga Plaza	BREEAM In-Use	Good
	DEPO	BREEAM In-Use	Very Good
Leedu	Nordika	BREEAM In-Use	Very Good
	PT East	BREEAM NC 2016	Excellent
	PT West	BREEAM NC 2016	Excellent
Poola	React	BREEAM NC 2016	Excellent
	React	WELL	Platinum
	Lakeside	BREEAM	Outstanding
	Lakeside	WELL	Gold

Summus Capital jätkab keskkonnategevuse kõrgeimate
standardite järgimist, parandades aktiivselt oma varade
sertifitseerimistasemeid. Pidevate investeringute kaudu
energiatõhususse ja jätkusuutlikkusse soovib ettevõtte saavu-
tada sidusrühmadele pikaajalist kasu, vähendades samal ajal
oma keskkonnajalajälge.

AUHINNAD JA VALDKONNA TUNNUSTUSED

Tunnustatakse Summus Capitali pühen-
dumust investorsuhetele ja jätkusuutlikule
kasvule



Summus Capital on pälvinud Nasdaq Baltic
Awards 2024 konkursil First North turu parimate investor-
suhete 2. koha, mis peegeldab tema pühendumust läbi-
paistvusele, vastutustundlikule investeerimisele ja jätku-
suutlikule kasvule Baltikumi kinnisvarasektoris.

Ettevõtte rõhutab, et tugevad investorsuhted on kooskõlas
ESG põhimõtetega, tagades sidusrühmade kaasamise,
edendades samal ajal vastupidavat ja tulevikukindlat port-
felli. Summus Capital on jätkuvalt pühendunud ettevõtte
juhtimisele, jätkusuutlikkusele ja investorsuhtlusele.

KINNISVARAOBJEKTIDES TEHTUD MUUDATUSED

RIGA PLAZA KAUBANDUSKESKUS

Sotsiaalne vastutus ja kogukonna mõju :

- Lastevanematele tasuta lastehoiualased loengud.
- Lastehaiglat toetavad näitused ja kontserdid
- Annetused: 178,7 tonni kasutatud kaupu, lemmik-
loomade varjupaikade kampaaniad, HIV-testimine,
vereloovutamise kampaaniad ja rinnavähi
teadlikkuse tõstmine.
- Sensorne "vaikne tund" tundlikele külastajatele.
- Lemmikloomasõbralik kaubanduskeskus
tervitab karvaseid kaaslasi.
- Taaskasutusmaterjalidega renoveeritud laste mängu-
väljak. Kinkekaardid ja läbimõeldud kinkekampaaniad.

Jätkusuutlikkus ja jäätmete vähendamine:

- Korduvkasutatavad ostukotid on asendanud
plastikkotid poodides.
- H&M ja OTRA ELPA riidekogumiskastid
võimaldavad rõivaste taaskasutust.
- Taaskasutusjaamad pudelite, tekstiilide,
elektroonika ja ohtlike jäätmete kogumiseks.
- Ülejääv mööbel ja mänguväljakute inventar
annetatakse taaskasutamiseks.
- Hooajalised kaunistused renditakse, mitte ei
osteta – see vähendab tarbimist ja jäätmeid.

Roheenergia ja energiatõhusus:

- BMS-süsteemi (hooneautomaatika) uuendamine
tagab parema sisekliima juhtimise.
- Parema õhukvaliteedi tagamiseks paigaldatud
kliimaandurid.
- Moderniseeritud energiasäästlikud seadmed.
- 100% roheline elekter ja EV laadimisjaamad
külastajatele.

Riga Plaza püüdleb jätkusuutlikkuse, kogukonna heaolu ja rohelisema tuleviku saavutamise poole.

DAMME KAUBANDUSKESKUS

Summus Grupi portfelli kuuluv Damme on võtnud kasutusele olulised jätkusuutlikkuse meetmed, et suurendada keskkonnavastutust ja tõhusust:

Jäätmekäitlus: tekstiilikonteinerid, jäätmete sorteerimine ning taaraautomaadid koos annetamisvõimalusega.

Ressursitõhusus: annetatud üleliigsed esemed ja mööbel suunatakse taaskasutusse.

Energia ja õhukvaliteet: kliimaandurid parema õhukvaliteedi tagamiseks, BMS-süsteemi uuendused optimeeritud kliimakontrolli jaoks ja ajakohastatud energiatõhusad süsteemid.

Roheenergia ja liikuvus: kogu elektritarbimine kaetud 100% rohelise energiaga ja elektrisõidukite laadimisjaamad.

Üürnike ja külastajate kasutusmugavus: digitaalne suunaviitade ja kaartide süsteem keskuses.

Damme keskendub jätkuvalt jäätmetekke vähendamisele, energiatõhususe parandamisele ja külastajate kogemuste parandamisele.

NORDIKA KAUBANDUSKESKUS

Parkla ja fassaadi valgustus juhitakse 100% automaatselt vastavalt välisvalgustuse tasemele ja sisselülitamise ajagraafikule. Valgustus lülitatakse välja öösel, peale tööaega. Veesäästlikud süsteemid, elektrisõidukite laadimise laiendamine ja jäätmete sorteerimine. Nutikas R8 robot optimeerib ventilatsiooni, kütmist ja jahutust.

Energiasäästlik reklaam: Võimalusel kasutatakse LED-ekraane traditsiooniliste trükibännerite asemel, et vähendada materjalikulu ja jäätmete hulka.

Keskkonnasõbralik ürituste planeerimine: ühekordselt kasutatavate dekoratsioonide vähendamine, korduvkasutatavate või digitaalsete siltide valimine ja koostöö keskkonnateadlike müüjatega sündmuste korraldamisel.

Turundusreklaami materjale taaskasutatakse igal võimalusel. Vanad pabermaterjalid annetakse koolidele hariduslikuks ja loominguliseks taaskasutamiseks. Eelistatakse digitaalseid turunduskanaleid, toetatakse jäätmevabaduse (Zero Waste) põhimõtteid ja paigaldatud on sorteerimisjaamad.

3.9. TULEVIKU VÄLJAVAADE

PIKAAJALINE JÄTKUSUUTLIKKUSE VISIOON

Summus Capital on pühendunud pikaajalisele jätkusuutlikkuse tegevuskavale, seades konkreetseid eesmärgid süsinikuneutraalsuse, taastuvenergia kasutuselevõtu ja sotsiaalse mõju edendamiseks aastaks 2040 ja pärast seda. See visioon põhineb ettevõtte strateegilistel jõupingutustel vähendada keskkonnamõju, parandada tegevuse efektiivsust ja suurendada varade väärtust jätkusuutlike uuenduste kaudu.

Summus Capitali kinnisvaraportfelli süsinikuneutraalsuse saavutamiseks aastaks 2040 on koostatud selge pühendumus ja ajakava. Tegutsemisplaan hõlmab järgmisi samme:

LÄHENEMISVIIS SISALDAB:

Eesmärkide ja vähendamise sihtmärgid: etapiviisiline plaan energiatõhusate meetmete rakendamiseks kõigis kinnistutes, mille käigus seatakse selged vähendamiseesmärgid kasvuhoonegaaside heitkoguste, energiatarbimise ja tegevusliku süsinikujalajälje osas.

Taastuvenergia integreerimine: päikesepaneelide ja tuuleenergia lahenduste laiendamine, et optimeerida elektritootmist ja vähendada sõltuvust fossiilkütustest.

Tehnoloogiapõhine jätkusuutlikkus: automaatika- ja tehisintellektil põhinevate seiresüsteemide kasutuselevõtt energiatõhususe suurendamiseks ja toimivuse optimeerimiseks.

Sertifitseerimine ja ESG vastavus: jätkuvad jõupingutused BREEAMi, LEEDi ja teiste rohesertifikaatide omandamiseks, et kinnitada keskkonnasõbralikke ja jätkusuutlikke tulemusi.

Sotsiaalne ja kogukondlik mõju: pühendumine mitmekesisuse, kaasamise ja sotsiaalse kaasamise programmidele tagamaks, et Summus Capitali jätkusuutlikkuse püüdlused ulatuvad kaugemale keskkonnaeesmärkidest.

JÄTKUSUUTLIKU KINNISVARA TULEVIKUVISIOON

Summus Capital kujundab nutikat ja kestlikku tulevikku, lõimides portfelli uuenduslikke rohetehnoloogiaid, mis toetavad tegevuse tõhusust ja pikaajalise väärtuse loomist. Peamised algatused hõlmavad järgmist:

Päikese- ja tuuleenergia – taastuvenergia tootmise laiendamine, et suurendada energiavastupidavust ja kulude kokkuhoidu.

Energiatõhusus ja tehisintellekti automatiseerimine – intelligentsete automatiseerimissüsteemide rakendamine energiatarbimise optimeerimiseks ja jäätmete vähendamiseks.

Elektrisõidukite laadijad ja päikesevarjualused – investeerimine elektrisõidukite infrastruktuuri, et toetada keskkonnasäästlikku liikuvust ja jätkusuutlikkuse eesmärgi.

Energia salvestamine ja võrgu optimeerimine – akusalvestuslahenduste uurimine taastuvenergia kasutamise maksimeerimiseks.

Suure tõhususega hooned – 15% parima energiatarbimise sihiks täiustatud hooneprojektide ja nutikate juhtimislahenduste abil.

STRATEEGILINE MÕJU: MADALAMAD KULUD JA SUUREM VÄÄRTUS

Nende algatuste eesmärk on vähendada tegevuskulusid (OPEX), suurendada puhast tegevustulu (NOI) ja suurendada kogu Summus Capitali portfelli väärtuse kasvu, tagades pikaajalise finants- ja keskkonnasäästlikkuse.

NORDIKA / LEEDU



HOONE ON ENERGIATÕHUS JA
TOODAB ENERGIAT OMA TARBEKS

**PÄIKESEPANEELID**

Päikesepaneelid toodavad tippenergia lõuna ajal, kuid ei tööta öösel.

**TUULEENERGIA**

Tuul on sageli tugevam talvel, saadaval öösel ja saavutab tipu hilisel pärastlõunal, kui elektriinnad on kõrgeimad.

**AUTOMAATIKA- JA
SEIRESÜSTEEM (HVAC)****TEHISINTELLEKT (AI)****ENERGIAMÄRGIS****SERTIFIKAAT****ELEKTRIAUTODE
LAADIJAD****PÄIKESEKATUSEGA
PARKLA****OLLA ESIRINNAS -
ENERGIATARBIMINE
PARIMA 15% SEAS****ENERGIA
SALVESTAMINE**

OPEX KULUDE VÄHENEMINE / NOI KASV / VARA VÄÄRTUSE TÕUS

**STRATEEGILINE TEGEVUS-
KAART SÜSINI-
KUNeutraalsuse
SAAVUTAMSEKS****MÕJUVALDKOND 1
ALGUS 2021**Ostetud energia
kasutamineKasvuhoonegaaside
täielik inventuur Mõjuvald-
kond 1 jaoksHeitmete vähendamise
eesmärkide seadmine
kooskõlas Pariisi
kokkuleppega**MÕJUVALDKOND 2
ALGUS 2021**Tarbimisandmete
kogumine: küte, jahutus,
elekter, vesi**MÕJUVALDKOND 3
ALGUS 2027**Andmete kogumine
jäätmekehtluse kohtaLiisitud sõidukid ja
töötajate isiklikud sõidud

Lennureisid

Ärilähetused

Strateegiad
väärtusahelas tekkivate
kaudsete heitmete
vähendamiseks.**PÜHENDUMUS
SÜSINI-
KUNeutraalsuse
SAAVUTAMISELE**

Kooskõlas ülemaailmsete kliimaalgaatuste ja Pariisi kokkuleppe eesmärkidega on Summus Capital kindlalt pühendunud saavutama süsinikuneutraalsuse kinnisvarahalduse tegevustes hiljemalt aastaks 2040. See kohustus hõlmab 1. ja 2. mõjuvaldkonna (Scope 1 ja Scope 2) heitkoguseid, mis on suunatud kliimaneutraalse halduse saavutamisele kogu portfellis.

Heitkoguste vähendamise eesmärgid:

Vähendada absoluutseid Scope 1 ja Scope 2 kasvuhoonegaaside heitkoguseid, kasutades baasnäitajana 2021. aastat.

Fookus:

- 100% taastuvenergia hankimine.
- Kõigi kinnisvaraobjektide sertifitseerimine keskkonnanormide alusel, eesmärgiga saavutada vähemalt BREEAM tasemel "Excellent".
- Rohelepingute rakendamine, et katta vähemalt 75% uute sõlmitud üürtavast pinnast.

2025. aastal ei kuulu Scope 3 heitkogused Summuse kohustusliku aruandluse alla. Kuid pööratakse jätkuvalt 1. ja 2. mõjuvaldkonna heitkoguste vähendamisele ning on kindel kohustus saavutada nendes kategooriates märkimisväärne vähenemine. Paralleelselt kogutakse hetkel Scope 3 andmeid vabatahtlikus korras, et paremini mõista nende mõju ning alustada tulevikuks vajalike vähendamisstrateegiade väljatöötamist.

Taastuvenergia integreerimine:

Üleminek puhtale energiale: Summus Capital jätkab oma taastuvenergia portfelli laiendamist, keskendudes päikese-, tuule- ja hüdroenergiale. Eesmärk on tagada ettevõtte tegevuse ja üürnike energiavajadus kestlikest allikatest, vähendades seeläbi sõltuvust fossiilkütustest.

Investeeringud innovatsiooni: Kaasaegsete tehnoloogiate kasutuselevõttu ja strateegiliste partnerluse kaudu soovib ettevõtte suurendada energiatõhusust ja vähendada oma süsiniku jalajälge.

Jätkusuutlikud praktikad ja ringmajanduslik lähenemine:

Ressursside optimeerimine: ringmajanduse põhimõtete rakendamisel püütakse ettevõtte tegevustes vähendada jäätmeid ja maksimeerida ressursside kasutegurit.

Tarneahela kaasamine: Summus Capital töötab tihedas koostöös tarnijate ja partneritega, et edendada kestlikke tavasid ja vähendada heitmeid kogu tarneahela ulatuses.

Järelevalve ja aruandlus:

Läbipaistvus: Keskkonnanormide eesmärkide saavutamise edenedmist avalikustatakse regulaarselt, tagamaks läbipaistvus ja aruandekohustus sidusrühmade ees.

Järjepidev täiustamine: Andmepõhiste teadmiste toel kohandatakse ja täiustatakse strateegiaid, et saavutada või ületada seatud heitmete vähendamise eesmärgid.

Summus Capital tunnustab, et süsinikuneutraalsuse saavutamine on keeruline ja arenev teekond. Ettevõtte on pühendunud sellele eesmärgile ning teeb koostööd tööstuspartnerite, poliitikakujundajate ja kogukondadega, et edendada positiivseid muutusi ning toetada kestlikku tulevikku.

UUED SUUNAD JA RISKID**Kliimamuutused ja regulatiivsed arengud**

Trend: kasvav kliimapolitiika, süsinikdioksiidi maksustamine ja ESG-määrused (nt EU Green Deal, CSRD, SFDR) nõuavad kinnisvarafirmadelt energiatõhususe suurendamist, süsinikdioksiidi heitkoguste vähendamist ja läbipaistva ESG aruandluse tagamist.

Risk: eeskirjade eiramine võib kaasa tuua karistusi, kahjustada mainet ja vähendada juurdepääsu investeerimiskapitalile.

Üleminek taastuvenergiale ja energiasalvestusele

Trend: kasvav nõudlus taastuvenergia, võrgu moderniseerimise ja energiasalvestuse järele, et leevendada energiahindade volatiilsust ja sõltuvust fossiilkütustest.

Risk: kõrged esialgsed investeerimiskulud ja energiasalvestuse ebakindlus võivad traditsioonilistest energiasalvestusest sõltuvate kinnisvaraportfellide jaoks kahtluse alla seada.

Tehnoloogilised edusammud ja nutikad hooned

Trend: AI, IoT ja automatiseerimise kasutuselevõtt energia- ja turvalisuses ja töötõhususes.

Risk: küberturvalisuse ohud, andmekaitse küsimused ja tehnoloogia juurutamise kulud võivad kujutada endast ohtu digitaalse ümberkujundamise strateegiatele.

Esilekerkivad investori ja üürniku ootused

Trend: Eelistatakse üha enam rohesertifikaadiga hooned, paindlikke tööruume ja ESG-kriteeriumitel põhinevaid investimisstrateegiaid.

Risk: jätkusuutlikkuse ootuste mittetäitmine võib kaasa tuua madalama täituvuse, varade väärtuse vähenemise ja raskusi rahastamise tagamisega.

Tarneahela ja ehituskulude surve

Trend: materjalipuudus, inflatsioon ja geopoliitiline ebastabiilsus, mis mõjutavad kinnisvaraarenduskulusid.

Risk: kasvavad tegevus- ja kapitalikulud võivad mõjutada investeringutasuvust ja aeglustada projekti elluviimist.

Strateegiline reageerimine tekkivatele riskidele

Nende riskide maandamiseks teeb Summus Capital järgmist:

- kliimamuutustele vastupanuvõime strateegiate tugevdamine ja süsinikdioksiidi vähendamise algatuste kiirendamine.
- investeringute suurendamine taastuvenergiasse, energia salvestamisse ja tõhusustehnoloogiasse.
- tehisintellektil põhineva varahalduse laiendamine, et suurendada tegevuse tõhusust ja üürniku kogemust.
- investorite, ametnike ja üürnikega suhtlemine, et viia need vastavusse ESG arenevate ootustega.
- säästvate hanketavade kasutuselevõtt tarneahela riskide vähendamiseks.

Nende esilekerkivate trendide ja riskidega ennetavalt tegeledes tagab Summus Capital oma pikaajalise vastupidavuse, konkurentsieelise ja panuse jätkusuutlikku tulevikku.

3.10. KOKKUVÕTE

Summus Grupp, koostöös Green Formula Capitaliga, arendab ESG haldust vastusena muutuvatele regulatsioonidele. Regulatiivsete muutuste ja operatiivsete kaalutluste tõttu võib täieliku rakendamise ajakava muutuda. Aruandlus on kooskõlas regulatiivsete nõudmistega ja oluliste hindamistega, tagades läbipaistvuse ja jätkusuutlikkuse ning vastutustundliku investimise põhimõtete järgimise, mida juhib kasvav investeerimisnõudlus läbipaistvuse ja sotsiaalselt vastutustundliku investimise järele. Lisaks tagab meie tugev juhtimisraamistik vastavuse EL-i taksonoomiale ja ettevõtte jätkusuutlikkuse aruandluse direktiivile (CSRD), tugevdades läbipaistvust ja vastutustundlikkust meie ESG algatustes.

2024. aastal tehti olulisi edusamme kütetõhususe optimeerimisel, energia-säästualgatuste edendamisel ja kogu portfelli jätkusuutlikkuse suurendamisel.

Märkimisväärseteks saavutusteks on kütteefektiivsuse paranemine Dammes ja suurenenud päikeseenergia tootmine Veerennis. Strateegiline keskendumine energiatõhususele ja



vastutustundlikule varahaldusele vähendas oluliselt energia kogutarbimist, mis tõi kaasa 13 600 MWh elektrenergia kokkuhoiu ja 6 081 MWh küttekulu. Need meetmed andsid 2,2 miljoni euro suuruse rahalise kokkuhoiu, tugevdades pühendumust jätkusuutlikkusele ja pikaajalise väärtuse loomisele. Alates energiatõhususe edendamise algusest on portfelli tõhusus paranenud 251 kWh/m²-lt 195,9 kWh/m²-le, mis näitab märkimisväärset edu keskkonnamõju vähendamisel.

Tulevikku vaadates suunatakse fookus veelgi suuremale energiatõhususele, taastuvenergia kasutuselevõtu laiendamisele ning vastavusele ELi kestlikkuse standarditele. Innovatsioon ja strateegilised investeringud on endiselt võtmetähtsusega tõhususe suurendamisel, heitkoguste vähendamisel ning rohelisema ja vastupidavama tuleviku edendamisel. Jätkusuutlikkuse sertifikaate on lisandunud, 89% varadest on nüüd sertifitseeritud BREEAM, WELL ja LEED standardite kohaselt.

Vee- ja jäätmekäitluse areng jätkub – struktureeritud tegevuskava on suunatud 100% jäätmeandmete kogumisele ja tõhususe parandamisele aastaks 2025.

Eesmärgiks on saavutada 2040. aastaks kinnisvarahalduse tegevustes süsinikuneutraalsus, liikudes selge tegevusplaani alusel. Samal ajal jätkatakse roheline energia osakaalu suurendamist, üürnike ja kogukondade veelgi aktiivsemat kaasamist ning digitaalsete lahenduste rakendamist energia- ja ressursihalduse tõhustamiseks.

Tänu tugevale juhtimisele, sihipärastele investeringutele ja valdkondlikule eestvedamisele on Summus Grupi eesmärk seada uusi standardeid jätkusuutlikus kinnisvaras, pakkudes pikaajalist väärtust nii investoritele, üürnikele kui ka ühiskonnale laiemalt ning andes samal ajal olulise panuse keskkonnamõju vähendamisse.

4. **TURUÜLEVAADE**

Peamine järeldus: Poola saab kasu Baltikumi ja Kesk- ja Ida-Euroopa investorite nihkumisest koduturgudelt, samas kui Balti riigid sõltuvad jätkuvalt puhtalt kodumaisest kapitalist.

EESTI 4. KVARTAL 2024

	PRAEGUNE	EELMINE	VÕRDLUS
SKP aastane kasvumäär	1,2%	-0,7%	dets 24
Töötus	7,4%	7,4%	dets 24
Aastane inflatsioonimäär	3,9%	3,0%	dets 24
Ettevõtete usaldus	-12,8	-14,2	dets 24
Tarbijate usaldus	-35,6	-33,2	dets 24
Jaemüük (kuine)	13,3%	-5,3%	dets 24
Jaemüük (aastane)	1,2%	-4,4%	dets 24
Riigireiting (S&P)	A+ (stabiilne väljavaade)		dets 24



TALLINN, EESTI

LÄTI 4. KVARTAL 2024

	PRAEGUNE	EELMINE	VÕRDLUS
SKP aastane kasvumäär	-0,4%	-2,4%	dets 24
Töötus	6,9%	6,7%	dets 24
Aastane inflatsioonimäär	3,3%	1,4%	dets 24
Ettevõtete usaldus	-9,7	-8,2	dets 24
Tarbijate usaldus	-7,7	-6,4	dets 24
Jaemüük (kuine)	0,5%	-0,1%	dets 24
Jaemüük (aastane)	3,4%	0,2%	dets 24
Riigireiting (S&P)	A (stabiilne väljavaade)		dets 24

LEEDU 4. KVARTAL 2024

	PRAEGUNE	EELMINE	VÕRDLUS
SKP aastane kasvumäär	3,8%	2,5%	dets 24
Töötus	9,0%	8,7%	dets 24
Aastane inflatsioonimäär	2,1%	0,5%	dets 24
Ettevõtete usaldus	-9,5	-7,5	dets 24
Tarbijate usaldus	5	5	dets 24
Jaemüük (kuine)	1,3%	0,6%	dets 24
Jaemüük (aastane)	7,7%	4,2%	dets 24
Riigireiting (S&P)	A (stabiilne väljavaade)		dets 24

- Teenuste eksport Balti riikidest kasvab jõuliselt, samas kui kaubaeksport, eriti Eestis, on nõrgenenud nõudluse tõttu hädas.
- Leedu seevastu võib tugevatest kaubandussuhetest Saksamaa ja Poolaga, mis ületab ELi keskmist kasvu ja näitab üle 3% SKP kasvu.
- Inflatsioon püsib madalal ja jaemüügi mõõdukas kasv pärast selle langust ei ületa veel inflatsiooni.
- Balti regiooni majandused naasevad kasvule 2025. aastal, kuigi Eesti ja Läti puhul on tempo oodatust aeglasem.

* SKP ja töötuse näitajad võrreldes eelmise aasta vastava kvartaliga
Allikad: riikide keskstatistika osakonnad, Trading Economics

2024. AASTA 4. KVARTALI KONTORITURU NÄITAJAD

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Üür* (EUR m² kohta)				
TIPP rent	16,5-23	16-19	19-22	→ →
A-klass	16,5-22	15,5-17	16-20	→ ↗
B-klass	11,75-15,75	9-15	12-16	→ →
Vakantsus (%)				
Keskmine	8,1%	10,6%	8,4%	→ →
Üürimaht (m²)				
Turg kokku	23 000	6 900	30 000	→ →

KONTORITURG

Vilniuse and Tallinna 4. kvartali suurenenud nõudluse tingisid mõned suuremahulised ümberpaigutused või eelrendilepingud.

Tallinna ja Vilniuse büroode arendusturul on jätkuvalt aktiivsed koos suurenenud liisingutegevusega, samas kui Riia on aeglasem, kuna turu üürimäärad on madalad uue ehituse algatamiseks.

Seoses uute pakkumiste ja üürnike pindade optimeerimisega jätkas vakantsuste määr Tallinnas ja Vilniuses väikest tõusu, samas kui Riias vähenes vakantsus vähenenud pakkumise tõttu.

2024. aastal ei ole oodata märkimisväärsed üürihindade kõrvalekaldeid.



2024. AASTA 4. KVARTALI JAEKAUBANDUSNÄITAJAD

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Üür* (EUR m² kohta)				
Ankur-üürnikud	10-16	10-16	7-15	→ →
Suured pinnad (>1000 m²)	10-20	15-26	13-28	→ →
Keskmiised pinnad (500-1000m²)	12-30	24-28	15-38	→ →
Väiksed pinnad (<100m²)	25-70	30-55	22-70	→ →
Keskmine vakantsus (%)	kuni 4,0%	11,5%	2,0%	

JAEKAUBANDUSTURG

Baltikumi jaeturg taastub pidevalt pärast viimaste aastate majandusšokke.

Tallinna jaekaubandust vedas peamiselt toidukaupade segment ja suurenenud turism.

Riia jaemüügiturul oli madal areng, eelkõige seoses jaemüügi formaadimuutustega (kaubamaja ELKOR Teika Plaza esmatarbekaupluseks).

Vilniuses avati uusi jaemüügiparkide arendusi ja toidupoeid laienesid mõõdukalt.

Jaemüügiimahud näitavad madala inflatsiooni ja intressimäärade alandamise tõttu järjekindla paranemise märke, mis avaldavad positiivset mõju tarbijate meeleolule.

Üüri- ja vakantsusmäärad püsisid stabiilsena kogu 2024. aasta jooksul.

AI-põhised tehnoloogiad, nagu autonoomsed kauplused, iseteeninduskassad ja täiustatud laohaldus, muudavad Baltikumi jaemüügisektorit pidevalt.

* keskmised üürimäärad, kõrvalekalle +/- 5%.
Allikad: Newsec, CBRE, Colliers, Zenith Family Office

2024. AASTA 4. KVARTALI TÖÖSTUSNÄITAJAD

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Üür* (EUR m² kohta)				
Kaas-aegsed laod	5,0-6,25	4,7-5,7	4,8-5,8	→ ↗
Ladu-kontorid	6,75-11,75	6,2-8,2	8-12	→ →
Vakantsus (%)				
Kaas-aegsed laod	3,86%	2,2%	3,2%	↗ →
Ladu-kontorid	7,9%	6,8%	12%	→ →

TÖÖSTUS JA LOGISTIKA

2024. aasta 4. kvartalis algatati kokku 27 projekti, mille pindala on 301 000 m². Leedu juhtis piirkonda 13 lõpetatud projektiga. 27 projektist 14 olid ladu-kontorid.

Vaatamata suurenenud pakkumisele jäi nõudlus Baltikumis tagasihoidlikuks, mistõttu vakantsus kasvas ja üürihinnad langesid surve alla.

2024. aasta neljandas kvartalis mõjutas Baltikumi tööstus- ja logistikaettevõtete tulemuslikkust Saksamaa (regiooni üks peamisi kaubanduspartnereid) nõrk nõudlus.

Tippüritasemed 4. kvartalis tööstus- ja logistikasektoris ei muutunud.

2025. aastal on oodata järkjärgulist taastumist, mida toetavad paranenud majandustingimused ja nõudlus täiustatud rajatiste järele.

2024. AASTA 4. KVARTALI TOOTLUS

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Üür* (EUR m² kohta)				
Kontor	6,75-7%	7-7,25%	6,5-7%	→ ↘
Jaemüük	7-8.5%	7-8,5%	7-8,0%	→ ↘
Tööstus & logistika	7,2-8,0%	7,2-8%	7,2-8%	→ ↘
Elukondlik	6-6,5%	6-6,5%	6-6,5%	→ ↘

INVESTEERIMISTURG

Investeeringute kogumaht 4. kvartalis ulatus 180 miljoni euroni (75% jäi Eestile tänu Kristine s/c-le).

2024. aasta kogumaht (tehingud > 5 miljonit eurot) ulatus 0,5 miljardi euroni, millest ca 173 miljonit eurot genereeris EFTEN Capital (35%, osaliselt koos erapartneritega Kristine s/c-le).

Läti kinnisvarafond INDEXO laienes Lätist, omandades esmakordse DEPO Panevezyse Leedus 25 miljoni euro eest.

Investeeringud jaearadesse moodustasid 54% kogumahust, millele järgnesid 23%ga kontoriinvesteeringud. Tööstussektor moodustas vaid 7%.

Tootlus 2024. aastal ei muutunud, kuid 2025. aastaks prognoositakse mõõdukat langust.

Allikad: Newsec, CBRE, Colliers, Zenith Family Office



PÄIKESEPANEELIDEGA LADU



LAKESIDE / POOLA

2024 4. KVARTAL

	TALLINN	RIIA	VILNIUS	PROGNOOS
Rent* (EUR per sqm)				
Elukondliku kinnisvara (uue) keskmine müügihind, EUR/m ²	4 015	2 530	3 511	→ ↗
Elukondliku kinnisvara (uue) tootlus*, kesklinn	5,04%	7,15%	6,5%	→ →
Aastane korteri (uue) hinna muutus, %	2,5%	-7,2%	7,8%	→ →
Keskmine eluaseme (uue) üürihind, EUR	18,0	19,1	18,47	→ →
Keskmine täituvus (rahvusvahelised hotellid), %	70,3	77,5	77,9	→ ↗
Keskmine päeva hind, EUR (rahvusvahelised hotellid)	81,93	69,29	79,76	→ ↗
Hotellitubade arv	7 955	7 975	5 770	↗ →

* elamute puhul (mitte korteri)

ELUKONDLIK JA HOTELLITURG

Korterite müük kasvas Eestis tänu madalamatele intressimääradele 12%, kuid 2025. aasta maksutõus võib hinnakasvu pidurdada.

Lätis langesid uute korterite hinnad 2024. aasta neljandas kvartalis suure pakkumise ja aeglase nõudluse tõttu, kuid oodatakse taastumist.

Vilniuse hotelliturg toimib jätkuvalt erakordselt hästi. Olulist kasvu on 2024. aastal näidanud ka elukondliku kinnisvara turg.

Eeldatakse, et üürinõudlus kasvab, mis on tingitud sellistest teguritest nagu suurenenud tööjõu liikuvus, rahvusvaheline haridus ja eluaseme taskukohasuse vähenemine.

Turistide vood on taastumas ning hotellid arendavad selliseid nišše nagu heaolu- ja ökoturism.

* for rental residential building not a single apartment
Allikad: Newsec, CBRE, AirDNA, Zenith Family Office

VÕTMEKÜSIMUSED JA PROBLEEMID

2024. aasta neljas kvartal oli aasta aktiivseim kvartal.

Investeeringisaktiivsus kasvab eeldatavasti pärast otsuste edasilükkamise perioodi, mis on tingitud EURIBORI intressimäära edasisest langusest ja rahastamistingimuste paranemisest.

EFTEN Capital ja INDEXO jätkavad agressiivset omandamisstrateegiat, avalikustades juba 2025. aasta uusi tehinguid.

Mõned EFTENi ja Lords LB ebaõnnestunud avalikud pakkumised näitasid investorite usalduse puudumist fondides, mis on suuresti seotud Balti riikidega.

INDEXO kui fond peab müüjatega aktiivselt läbirääkimisi omandamistingimuste üle, pannes tingimuseks, et nad suunavad osa müügitulust oma fondidesse.

Kõigi RE segmentide tootlused stabiliseerusid 2024. aastal ja seda tõestasid lõpuks ka lõpuniviidud tehingud.

POOLA 4. KVARTAL 2024

	PRAEGUNE	EELMINE	VÖRDLUS
SKP aastane kasvumäär	3,2%	2,7%	dets 24
Töötus	5,1%	5,0%	dets 24
Aastane inflatsioonimäär	4,7%	4,9%	dets 24
Ettevõtete usaldus	-13,0	-8,1	dets 24
Tarbijate usaldus	-16,7	-13,9	dets 24
Jaemüük (kuine)	-1,5%	-1,9%	dets 24
Jaemüük (aastane)	1,9%	-3,0%	dets 24
Riigireiting (S&P)	A- (stabiilne väljavaade)		dets 24

2024 4. KVARTALI ÜÜRIMÄÄRAD JA VAKANTSUSED

	TÖÖSTUS	KONTOR	JAE
Rent* (EUR per sqm)			
Tipp üür (Varssavi)	6,5-7,5	22-26	110-130
Muu	4,6	12,5-17	40-60
Vakantsus (%)			
Keskmine	7,4%	14,3%	3,0%
Üürimaht (m²)			
Turg kokku	1,21	1,45	n/a

Allikad: Poola riigi kesktatistika osakond, Trading Economics, EUROSTAT

MAKROÖKONOOMIKA

Poola majandus kasvas 2024. aastal 3,2% (Varssavi SKP oli umbes 3%), ületades eurotsooni 0,8% kasvu.

2025. aasta prognooside kohaselt kasvab SKP 3,3%.

Tööpuudus on endiselt madal, mis toetab stabiilset palga- kasvu ja suurendab sisetarbimist.

Poola ekspordisektor ja sisenõudlus annavad jätkuvalt hoogu, hoolimata jätkuvast ülemaailmsest ebakindlusest.

JAETURG

Jaemüügiparkide ja mugavuskeskuste kasv, mida ajendab tarbijate käitumise muutus linnavälise ostlemise suunas.

Investorid keskenduvad suure jõudlusega domineerivatele jaemüügivaradele parimates asukohtades.

Jaekaubandussektori tootlused on pärast olulisi kaubandus- keskuste tehinguid stabiliseerumas.

Suuremate tehingute hulka kuulusid Sileesia kesklinn (Katowice) 405 miljoni euro eest ja Magnolia Park (Wrocław) 373 miljoni euro eest. Mõlemad sõlmis NEPI Rockcastle peamiselt omakapitali rahastamise kaudu.

TÖÖSTUSTURG

Lao- ja logistikaettevõtete sektor on jätkuvalt Poola kõige aktiivsem, 2024. aastal on üüritud 6,1 miljonit ruutmeetrit.

Intensiivne eelüürile andmine logistikasektoris tagab stabiilse investeringuvoo.

Lähedal asuvasse piirkonda tootmise viimise ja tagasitoomise trendid toetavad jätkuvalt laopindade nõudlust.

Tööstussektori tootlused on investorite tugeva nõudluse tõttu juba langema hakanud.

* SKP ja töötuse näitajad võrreldes eelmise aasta vastava kvartaliga

VARSSAVI, POOLA



TIPPTOOTLUSED

	2021	2022	2023	2024
Tööstus	4,80%	5,20%	6,00%	6,50%
Kontor	4,50%	5,00%	5,75%	5,75%
Jae	5,35%	5,50%	6,20%	6,45%

INVESTEERINGUTE MAHUD, MLN EUROT

	2021	2022	2023	2024
Tööstus	2 900	2 000	950	1 262
Kontor	1 800	2 100	400	1 637
Jae	800	1 500	500	1 602
Kokku	5 500	5 600	1 850	4 501

KONTORITURG

Kontorite nõudlus on taastumas, kuid eelrentimise aktiivsus jääb madalaks, mis mõjutab ehitusprojektide arendamist. Kontorisektori tootlused on endiselt surve all, kuid Varssavi peamised varad on endiselt atraktiivsed. Varssavi üksus (280 miljonit eurot) oli suurim ühe varaga kontoritehing Euroopas. Piiratud uus pakkumine Varssavis ja piirkondlikes linnades toob aastatel 2025–2027 eeldatavasti kaasa pakkumise ja nõudluse tasakaalutuse.

Investorid otsivad kvaliteetseid ja hea asukohaga büroo-pindasid, samas kui vanemaid aegunud hooneid lammutatakse üha enam.

INVESTEERINGUTE TURG

Investeeringute mahud ulatusid 2024. aastal 4,5 miljardi euron, näidates enam kui 200% aastakasvu. 48% tehingumahust toimus 2024. aasta neljandas kvartalis, mis näitab suurt aktiivsust aasta lõpus. Investorid jagunevad suuremate linnade peamiste varade ja oportunistlike suure tootlusega projektide vahel. Core+ varadel on likviidsuspuudus, välja arvatud tööstus-sektoris, kus aktiivsus on endiselt tugev. 2025. aastal oodatakse Kesk- ja Ida-Euroopa põhikapitali-investorite naasmist ning piiratud arvu Saksamaa investorite tagasitulekut.

VÕTMEKÜSIMUSED JA PROBLEEMID

Investeeringute mahud jäävad eeldatavasti kõrgeks ning tehingute maht võib ületada 5 miljardit eurot. Kontori- ja jaemüügiinvesteeringud jätkavad taastumist, samas kui logistika on jätkuvalt kõige edukam sektor. Tootluse vähenemine peamiste varaklasside lõikes, eriti tööstuslike ja põhiliste jaemüügivarade puhul. ESG-kohustuste suurenemine toob kaasa säästvate ja energiatõhusate hoonete kõrgeima hinna. Uued pakkumise piirangud kontorisektoris võivad kaasa tuua üürihindade tõusu Varssavis ja peamistes piirkondlikes linnades.

Allikad: C&W, JLL, AY, Knight Frank / Allikad: AY, C&W, Zenith Family Office Analytics



ÜLEVAADE BALTI KINNISVARAGA TAGATUD VÕLAKIRJADE EMITEERIMISEST JA TÄHTAJAGA TOOTLUSEST

VALDUSFIRMA TASANDI VÕLAKIRJAD

Emitent	ISIN	Lõpptäht-päev	Kupong	Emissiooni maht	Tulusus lõpptäht-ajani	Ostuhind	Tagasi-ostu võimalus	Tagatis	Noteerimine
Summus Capital OÜ <i>Eesti</i>	LV0000860187	11.06.2027	9,50%	EUR 15,0m	6,62%	106.00	Jah	Tagamata	Nasdaq Baltic First North
Northern Horizon Capital AS <i>Eesti</i>	EE3300003235	08.05.2028	8,0% +3m euribor	EUR 22,0m	10,50%	100.00	Jah	Tagatud	Nasdaq Tallinn
Mainor Ülemiste AS <i>Eesti</i>	EE3300003136	10.03.2027	8,50%	EUR 12,1m	5,98%	104.75	Jah	Tagamata	Nasdaq Baltic First North
	EE3300002138	10.06.2026	4,75%	EUR 5,0m	6,81%	97.50	Jah	Tagamata	Nasdaq Baltic First North
Akropolis Group UAB <i>Leedu</i>	XS2346869097	02.06.2026	2,875%	EUR 300,0m	4,90%	97.57	Jah	Tagamata	Nasdaq Vilnius ja Dublin Euronext
UAB Capitalica Baltic Real Estate Fund I <i>Leedu</i>	LT0000408247	30.10.2025	5,50% +6m euribor	EUR 8,0m	7.86%	100.00	Jah	Tagamata	Nasdaq Baltic First North
AB Tewox <i>Leedu</i>	LT0000409567	06.10.2026	8,50%	EUR 35,0m	5,79%	104.13	Jah	Tagamata	-
AS Pro Kapital Grupp <i>Eesti</i>	EE3300001676	31.10.2026	9,00%	EUR 8,2m	9,00%	100.00	Jah	Tagamata	Nasdaq Tallinn
AB Agathum <i>Leedu</i>	LT0000409286	28.06.2026	11,00%	EUR 2,0m	11,00%	100.00	Jah	Tagamata	Nasdaq Baltic First North
Liven AS <i>Eesti</i>	EE3300004332	23.05.2028	10,50%	EUR 2,0m	8,36%	106.00	Ei	Tagamata	Nasdaq Tallinn

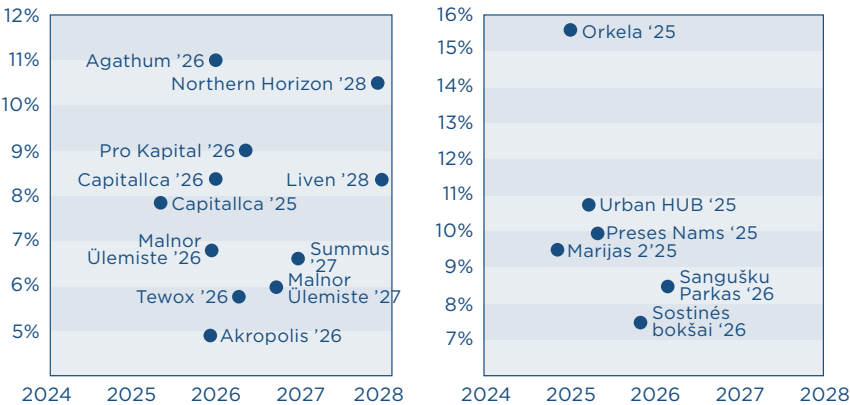
PROJEKTI TASANDI VÕLAKIRJAD

Emitent	ISIN	Lõpptäht-päev	Kupong	Emissiooni maht	Tulusus lõpptäht-ajani	Ostuhind	Tagasi-ostu võimalus	Tagatis	Noteerimine
UAB Sostinės bokšai <i>Leedu</i>	LT0000407629	18.05.2026	6,00% +6m euribor	EUR 33,1m	7,50%	101.00	Jah	Tagatud	Nasdaq Baltic First North
UAB Orkela <i>Leedu</i>	LT0000405961	19.07.2025	8,00%	EUR 38,7m	15,59%	97.00	Jah	Tagatud	Nasdaq Vilnius
UAB “Preses nams” <i>Leedu</i>	LT0000408403	13.11.2025	10,00%	EUR 27,2m	9,96%	100.00	Jah	Tagatud	-
SIA Marijas 2 <i>Läti</i>	LV0000803179	30.05.2025	10,00%	EUR 46,0m	9,51%	100.00	Jah	Tagatud	-
UAB Urban Hub investments <i>Leedu</i>	LT0000408130	06.10.2025	10,75%	EUR 8,0m	10,75%	100.00	Jah	Tagamata	-
UAB Sanguškų parkas <i>Leedu</i>	LT0000408759	14.09.2026	6,1% +6m euribor	EUR 8,0m	8,48%	100.00	Jah	Tagatud	-
UAB Capitalica Z114 Real Estate Fund <i>Leedu</i>	LT0000408551	29.06.2026	6,00% +6m euribor	EUR 14,8m	8,37%	100.00	Jah	Tagatud	NasdaqBaltic First North

* Allikas: Bloomberg, Nasdaq. Andmed seisuga 28. veebruar 2025

TULUSUS LÕPPTÄHTAJANI

Allikas: Signet Bank



5. ÜLEVAADE EELSEISVATEST ARENGUTEST JÄRGMISEL FINANTSAASTAL

2025. aastal plaanib Summus Capital jätkata oma põhi-tegevust, pöörates samal ajal erilist tähelepanu proaktiivsele üürnike kaasamisele, üürnike portfelli optimeerimisele ja Grupi ESG strateegia rakendamisele. Arvestades piiratud vakantsusmäära, keskendutakse heade üürnikesuhete hoidmisele ja kinnisvara väärtuse suurendamisele.

Summus Capital on järjekindlalt näidanud tugevat kasvu ja kasumlikkust, olles pühendunud selle suuna hoidmisele. Grupp jälgib aktiivselt turu arengut ja, kui neljas riigis, kus ta tegutseb, tekivad soodsad võimalused, võib kaaluda olemas-olevate objektide laiendamist või uute varade soetamist. Kõik soetused finantseeritakse tasakaalustatud viisil, ühendades omakapitali, pangalaenu ja võlakirjad. Samuti on Grupp valmis kaaluma valitud kinnisvarade müüki, kui vastavad pakkumised toetavad tema strateegilisi eesmärke.

Juhtkond on veendunud, et Summus Capital jätkab oma kasvu järgmise 12 kuu jooksul ja tulevikus. Meeskond on valmis reageerima turuolukorra muutustele ja võtma vajadusel ette proaktiivseid samme võimalike riskide maandamiseks. Omanik on endiselt aktiivselt kaasatud otsuste tegemisse, toetudes kogunud spetsialistide ja usaldusväärsete partnerite teadmistele.



KASV



6. KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(EUR)	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
VARAD			
Käibevarad			
Raha ja raha ekvivalendid	8	8 616 689	15 923 835
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	26 091 417	3 900 309
Muud finantsvarad	10	4 805 031	-
Varud		3 413	4 301
Käibevarad kokku		39 516 550	19 828 445

Põhivarad			
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	9	77 100	39 600
Muud finantsvarad	10	577 041	2 515 218
Materiaalne põhivara	11	2 023 080	2 097 394
Immateriaalne põhivara		2 032	3 771
Muud finantsinvesteeringud	12	125 000	125 000
Kinnisvarainvesteeringud	13	508 644 295	401 247 082
Põhivarad kokku		511 448 548	406 028 065
Varad kokku		550 965 098	425 856 510

KOHUSTISED			
Lühiajalised kohustised			
Rendikohustised		37 266	72 639
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	15 575 352	5 236 430
Intressikandvad laenukohustised	16	25 354 466	17 768 649
Maksuvõlad		809 640	601 357
Kohustised tuletisinstrumentidest	19	-	404 613
Lühiajalised kohustised kokku		41 776 724	24 083 688

Pikaajalised kohustised			
Edasilükkunud tulumaksukohustised	18	11 162 969	10 877 297
Rendikohustised		2 143 050	2 144 327
Võlad tarnijatele ja muud võlad	14	9 498 571	-
Eraldised	15	10 800 788	10 341 224
Intressikandvad laenukohustised	16	285 502 360	198 631 616
Kohustised tuletisinstrumentidest	19	2 105 485	-
Pikaajalised kohustised kokku		321 213 223	221 994 464
Kohustised kokku		362 989 947	246 078 152

(EUR)	Lisa	31.12.2024	31.12.2023
Omakapital			
Osakapital	20	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv		78 913 462	78 913 462
Allutatud laenud		14 617 295	17 366 923
Jaotamata kasum		83 394 415	73 333 206
Emaettevõtte osanikele kuuluv omakapital		178 125 172	170 813 591
Mittekontrolliv osalus		9 849 979	8 964 767
Omakapital kokku		187 975 151	179 778 358
Kohustised ja omakapital kokku		550 965 098	425 856 510

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 67 kuni 89 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

7. KONSOLIDEERITUD KASUMI- JA MUU KOONDKASUMI ARUANNE

(EUR)	Lisa	2024	2023
Müügitulu	21	41 278 222	39 054 870
Muud äritulud	22	8 738 370	4 114 260
Kaubad, toore, materjal ja teenused	23	-11 982 262	-11 539 480
Mitmesugused tegevuskulud	24	-4 335 816	-2 197 981
Tööjõukulud	25	-143 569	-127 871
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11	-76 053	-87 169
Muud äritulud	26	497 780	-
Muud ärikskulud	28	-2 642 717	-5 542 713
Äriksasum		31 333 955	23 673 916
Intressitulud		628 744	395 216
Intressikulud	29	-13 945 944	-11 281 802
Muud finantstulud ja -kulud	27	-4 628 060	-3 147 608
Kasum enne tulumaksustamist		13 388 695	9 639 722
Tulumaks	18	-474 054	-1 177 056
Aruandeperioodi puhaskasum		12 914 641	8 462 666
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		11 149 429	8 404 536
Mittekontrolliva osaluse osa puhaskasumist		1 765 212	58 130
Aruandeperioodi koondkasum			
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist		11 149 429	8 404 536
Mittekontrolliva osaluse osa koondkasumist		1 765 212	58 130

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 67 kuni 89 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

8. KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

	Lisa	2024	2023
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		31 333 955	23 673 916
Korrigeerimised			
Põhivara kulum, immateriaalse vara amortisatsioon ja väärtuse langus	11	76 053	87 170
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest	13	-4 361 706	-1 897 035
Muud korrigeerimised		-1 944 139	1 615 679
Korrigeerimised kokku		25 104 163	23 479 730
Varude muutus		358	-1 199
Äritegevusega seotud nõuete muutus	9	-23 056 498	320 162
Äritegevusega seotud kohustiste muutus	14	9 635 062	4 028 854
Rahavood äritegevusest kokku		11 683 085	27 827 547

Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetused ja parendused	13	-92 323 904	-1 643 341
Investeerimistegevus - deposiidid	10	-4 600 000	-
Omakapitaliinvesteeringud	12	-	-125 000
Antud laenude tagasimaksed		-	2 000 000
Saadud laenuintressid		628 743	200 216
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-96 295 161	431 875

Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	16	141 250 667	-
Saadud laenude tagasimaksed	16	-52 775 847	-16 606 768
Saadud võlakirjad	16	10 047 000	-
Võlakirjade tagasimaksed	16	-5 047 000	-
Makstud intressid		-15 253 261	-11 824 976
Makstud dividendid		-879 363	-
Kapitalirendi maksed		-37 266	-311 491
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		77 304 930	-28 743 235

Rahavood kokku		-7 307 146	-483 813
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul		15 923 835	16 407 648
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul		8 616 689	15 923 835

Konsolideeritud aastaaruande lisad lehekülgedel 67 kuni 89 on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

9. KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Vabatahtlik reserv-kapital	Allutatud laenud	Jaotamata kasum	Kokku	Mitte-kontrolliv osa	Omakapital kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 335 644	170 447 365	8 906 637	179 354 002
Aruandeaasta kasum	-	-	-	8 404 536	8 404 536	58 130	8 462 666
Laenukohustiste allutamine	-	-	1 287 927	-	1 287 927	-	1 287 927
Allutatud laenu põhiosa maksed	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660	-	-7 919 660
Allutatud laenu-delt arvestatud intressid	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927	-	-1 287 927
Muu	-	-	397	-119 047	-118 650	-	-118 650
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 laenu-delt arvestatud intressid	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251	-	-1 088 251
Dividendid	-	-	-	-	-	-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

10. KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

LISA 1. ÜLDINE INFORMATSIOON

Summus Capital OÜ (edaspidi ka Emaettevõtte või Ettevõtte) on Eesti Vabariigis 22. aprillil 2015 asutatud äriühing. Emaettevõtte registreeritud aadress on Rotermanni tn 2-3b, Tallinn 10111, Eesti Vabariik. Tütarettevõtete kaudu tegutsetakse aktiivselt lisaks Eestile ka Lätis, Leedus ja Poolas. Summus Capital OÜ 31. detsembril 2024 lõppenud majandus-

aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab emaettevõtet ja selle tütarettevõtteid (edaspidi Kontsern). Kontserni põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine. 2024. aastal omandas Ettevõtte kaks uut tütarettevõtet Petina Sp. Z o.o. ja Maggiora Sp. Z o.o. Poolas, mida hiljem samal aastal kasutati kinnisvara soetamiseks. Aruandekuupäeval oli Summus Capital OÜ-l osalus järgmistes tütarettevõtetes:

Nimi	Asukohamaa	Aksia- või osakapital (nominaalväärtuses)	Grupi osalus 31.12.2024	Grupi osalus 31.12.2023
Lepidus Invest OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Votum Invest OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Voluntas Invest OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
Procedo Capital OÜ	Eesti	2 500	99%	99%
UAB Vikingu 3	Leedu	8 000 000	89%	89%
UAB Nordika Prekybos sienis	Leedu	2 005 524	100%	100%
UAB PT Vakarai	Leedu	2 000 000	100%	100%
UAB PT Rytai	Leedu	4 000 000	100%	100%
UAB Zenith Turto Valdymas	Leedu	2 050 000	100%	100%
Vikingi 2 SIA	Läti	2 802 800	100%	100%
SIA Parupes Bumani	Läti	2 700 000	100%	100%
RCH Management SIA	Läti	10 533 706	100%	100%
Loft Office SIA	Läti	2 800	89%	89%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Läti	5 504 800	100%	100%
PLP SIA	Läti	1 428 064	100%	100%
Petina Sp. z o.o.	Poola	1 170	100%	0%
Maggiora Sp. z o.o.	Poola	1 170	100%	0%

LISA 2. RAAMATUPIDAMISE ARUANDE KOOSTAMISE ALUSED

Kontserni 31. detsembril 2024 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Kirjeldatud arvestus- ja aruandluspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide suhtes.

Käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande on kinnitanud Kontserni juhatus 22.04.2025. Äriseadustikust lähtuvalt kinnitab majandusaasta aruande osanike koosolek.

Osanike koosolekul on õigus juhatuselt poolt koostatud ja esitatud majandusaasta aruanne jätta kinnitamata ning nõuda juhatuselt uue majandusaasta aruande koostamist.

HINNANG TEGEVUSE JÄTKUVUSELE

Kontserni juhtkond on hinnanud tulevast konsolideeritud finantsseisundit ja tulevasti konsolideeritud finantstulemusi ja rahavoogusid ning on jõudnud järeldusele, et tegevuse jätkuvuse eelduse rakendamine on asjakohane.

LISA 3. ARVESTUS- JA ESITUSVALUUTA

Kontserni arvestus- ja esitusvaluuta on euro ja Poola zlott. Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

LISA 4. OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD JA OTSUSTUSED

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatuse kasutanud hinnanguid ja otsustusi, mis mõjutavad Kontserni arvestuspõhimõtete rakendamist ning aruandes kajastatud varade, kohustiste, tulude ja kulude kajastatud summasid. Tegelikud tulemused võivad erineda nendest hinnangutest.

Hinnanguid ja nende aluseks olevaid eeldusi vaadatakse pidevalt läbi. Muudatusi hinnangutes kajastatakse edasijärgnevalt.

EELDUSED NING HINNANGUTEGA SEOTUD EBAKINDLUSED

Teave eelduste ja hinnangute ebakindluse kohta aruandekuupäeval, millel on märkimisväärne risk varade ja kohustiste raamatupidamisliku maksumuse oluliseks korrigeerimiseks järgmisel majandusaastal, on esitatud järgmistes lisades:

- Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga aruandepäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramise viib läbi sõltumatu atesteeritud hindaja. Õiglase väärtuse määramisel kasutatakse peamiselt diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamismeetodeid ja eeldusi on täpsemalt kirjeldatud lisades 6 ja 13.
- Eraldised on arvutatud diskonteeritud rahavoogude meetodil ja järgmistel eeldustel: prognoositavad rahavood, diskontomäär, väljumistootlus. Lisateavet kasutatud eelduste kohta leiate lisast 15.

ÕIGLASTE VÄÄRTUSTE MÕÕTMINE

Mitmed Kontserni arvestuspõhimõtted ning avalikustamiskohustus nõuavad õiglase väärtuse mõõtmist. Õiglase väärtus on hind, mida saadaks vara müügil või makstaks kohustise üleandmisel mõõtmiskuupäeval turuosaliste vahelises tavapäraseks tehingus.

Õiglase väärtuse mõõtmisel eeldatakse, et vara müügi või kohustise üleandmise tehing toimub kas:

- vara või kohustise põhiturul; või
- kui põhiturg puudub, siis vara või kohustise jaoks soodsaimal turul.

Kontsernil peab olema mõõtmiskuupäeval juurdepääs põhi- või soodsaimale turule.

Vara või kohustise õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatakse eeldusi, mida turuosalise kasutaksid vara või kohustise hinna määramisel, eeldades, et turuosalise tegutsevad oma parimates majanduslikes huvides. Mittefinantsvara õiglase väärtuse mõõtmisel võetakse arvesse turuosalise võimet luua majanduslikke hüvesid, kasutades vara parimal viisil või müües selle turuosalisele, kes kasutaks vara parimal viisil.

Kontsern rakendab hindamistehnikaid, mis on konkreetses olukorras sobilikud ja mille jaoks on olemas piisavalt õiglase väärtuse mõõtmiseks vajalikke andmeid, kasutades maksimaalselt asjakohaseid jälgitavaid sisendeid ja minimaalselt mittejälgitavaid sisendeid, mis on kogu mõõtmise seisukohast olulised:

- 1. tase — varade või kohustiste (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel;
- 2. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on kas otseselt või kaudselt jälgitav;
- 3. tase — hindamistehnikad, mille madalaima taseme sisend, mis on kogu mõõtmise seisukohast oluline, on mittejälgitav.

Lisateave õiglase väärtuse mõõtmisel tehtud eelduste, sisendite ning hinnangute kohta on toodud järgmistes lisades:

- Lisa 7 Finantsinstrumendid
- Lisa 13 Kinnisvarainvesteeringud
- Lisa 15 Eraldised

LISA 5. VASTU VÕETUD UUED STANDARDID, MUUDATUSED JA TÕLGENDED

Kontsern rakendab teatud standardeid ja muudatusi, mis kohalduvad aruandeperioodidele algusega 1. jaanuaril 2024 või hiljem. Need uued standardid ja muudatused ei mõjutanud esmakordsel rakendamisel oluliselt Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aruannet.

SENI VEEL JÕUSTUMATA STANDARDID, TÕLGENDED JA AVALDATUD STANDARDITE MUUDATUSED

Kontsern rakendas järgmisi standardeid alates 1. jaanuarist 2024:

- Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajalisteks (IAS 1 muudatused)
- Pikaajalised kohustused lepinguliste tingimustega (IAS 1 muudatused)
- Tarnija rahastamise kokkulepped (IAS 7 and IFRS 7 muudatused)

Muudatuste rakendamine ei avaldanud olulist mõju kontserni konsolideeritud finantsaruannetele.

Järgmised uued standardid, tõlgendused ja muudatused detsembril 2024 lõppenud aruandeperioodile veel ei kohaldunud ja seetõttu pole neid käesoleva konsolideeritud aruande koostamisel rakendatud.

IAS 21 VALUUTAKURSSIDE MUUTUSTE MÕJU MUUDATUSED: VAHETATAVUSE PUUDUMINE

(Kohaldatakse 1. jaanuaril 2025 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Vastavalt IAS 21-le Valuutakursside muutuste mõju kasutab ettevõtte välisvaluutatehingu ümberarvestamisel hetkekurssi. Mõnes jurisdiktsioonis pole hetkekurss kättesaadav, sest valuutat ei saa teise valuuta vastu vahetada.

IAS 21 muudatustega selgitatakse järgmist:

- millal on valuuta teise vastu vahetatav ja
- kuidas ettevõtte määrab hinnangulise hetkekursi, kui valuuta ei ole vahetatav. Muudatused sisaldavad ka täiendavaid avalikustamisnõudeid, mis aitavad kasutajatel hinnata hinnangulise vahetuskursi kasutamise mõju raamatupidamise aruandele.

MUUDATUSED STANDARDIS IFRS 9 FINANTSINSTRUMENDID JA IFRS 7 FINANTSINSTRUMENDID: AVALIKUSTATAV TEAVE: FINANTSINSTRUMENTIDE LIIGITAMISE JA MÕÕTMISE MUUDATUSED

(Kohaldatakse 1. jaanuaril 2026 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IFRS 9 Finantsinstrumendid ja IFRS 7 muudeti, et selgitada järgmist:

- Kuidas finantsvarasid ja finantskohustisi kajastatakse ja nende kajastamine lõpetatakse arvelduspäeval, välja arvatud tavapäraste finantsvarade ja finantskohustiste ostmise või müügi korral, mis vastavad uue erandi tingimustele;

- Juhised finantsvarade lepinguliste rahavoogude tunnuste hindamiseks, mis kehtivad kõikide tingimuslike rahavoogude, sealhulgas keskkonna-, sotsiaal- ja valitsemistavaga (ESG) seotud tunnuste kohta.
- Uute avalikustamisnõuete kehtestamine.

UUED IFRS-I RAAMATUPIDAMISSTANDARDITE NÕUDED: IFRS 18, FINANTSARUANNETE ESITAMINE JA AVALIKUSTAMINE

(Kohaldatakse 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IFRS 18 asendab IAS 1, mis sätestab finantsaruannete esituse ja avalikustamisnõuded.

IFRS 18 kehtestab:

- nõude jaotada kõik tulud ja kulud kolme uude kategooriasse – äritegevus, investeerimine ja finantseerimine – ning esitada vahesummad “ärikasum” ja “kasum (kahjum enne finantseerimist ja tulumaksu”;
- kulude esitamise funktsiooni alusel detailsemalt, avalikustades rohkem kulude sisu;
- täpsemad juhised finantsaruannetes sisalduva teabe rühmitamiseks ja eristamiseks;
- uued avalikustamisnõuded juhtkonna poolt määratletud tulemuslikkuse näitajate kohta ja kaotatakse võimalus liigitada intressi- ja dividendirahavood rahavoogude aruandes äritegevuseks.

Kontsern eeldab, et uuel standardil võib algsel rakendamisel olla oluline mõju tema finantsaruannetele. Kontsern hindab IFRS 18 rakendamisest tulenevat võimalikku mõju oma finantsaruannetele.

Kontsern ei eelda, et muudatused ja uued standardid avaldavad esmasel rakendamisel olulist mõju tema finantsaruannetele.

LISA 6. OLULISED ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte käesoleva konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulistest arvestuspõhimõtetest. Kirjeldatud arvestuspõhimõtteid on rakendatud järjepidevalt, kui järgnevas tekstis ei ole vastupidist märget.

KONSOLIDEERITUD ARUANNETE KOOSTAMINE

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab Summus Capital OÜ ja selle tütarettevõtete finantsnäitajaid rida-realt konsolideerituna.

TÜTARETTEVÕTTED

Tütarettevõtte konsolideerimist alustatakse hetkest, kui Kontsern omandab kontrolli antud tütarettevõtte üle ning lõpetatakse hetkel, kui Kontsern kontrolli tütarettevõtte üle kaotab. Kõiki tütarettevõtete poolt aasta jooksul omandatud või müüdud varasid, kohustisi, tulusid ja kulusid kajastatakse konsolideeritud finantsaruannetes alates kontrolli saavu-

tamise kuupäevast kuni kuupäevani, mil Kontsern kontrolli tütarettevõtte üle kaotab. Vajadusel korrigeeritakse tütar-ettevõtete finantsnäitajaid, et need oleksid kooskõlas Kontserni arvestuspõhimõtetega.

MITTEKONTROLLIV OSALUS

Mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes on mittekontrollivatele osanikele kuuluv osa omandatava ettevõtte netovarade õiglases väärtuses.

Kontserni osaluse muutused tütarettevõttes, mis ei põhjusta kontrolli kaotust, kajastatakse omakapitali-tehingutena.

KONTROLI KAOTAMINE

Kui Kontsern kaotab kontrolli tütarettevõtte üle, lõpetab ta tütarettevõtte varade ja kohustiste ning nendega seotud mittekontrolliva osaluse ja muude omakapitali komponentide kajastamise. Kontrolli kaotamisest tulenev kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes. Endises tütarettevõttes säilinud osalust mõõdetakse õiglases väärtuses.

KONSOLIDEERIMISEL ELIMINEERITAVAD TEHINGUD

Kõik Kontsernisisesed varad ja kohustised, omakapital, tulud, kulud ja rahavood, mis on seotud Kontserni liikmete vaheliste tehingutega, elimineeritakse konsolideerimisel täielikult.

CASH AND CASH EQUIVALENTS

Raha ja raha ekvivalendid hõlmavad sularaha kassas, nõudmiseni hoiuseid pangas, muid lühiajalisi likviidseid investeringuid, mille esialgne tähtaeg on kuni kolm kuud ja mille väärtuse muutumise risk on ebaoluline.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil, kus põhitegevuse netorahavoog määratakse, korrigeerides

ärikasumit või -kahjumit investeerimis- või finantseerimistegevusega seotud kasumi ja kahjumi, mitterahalise iseloomuga tehingute ja muutuste mõjudega põhitegevusega seotud käibevarades ja lühiajalistes kohustistes. Investeerimis- ja finantseerimistegevuse rahavood esitatakse otsemeetodil, mis tähendab, et laekumised ja väljamaksed on avalikustatud eraldi kirjetel. Mitterahalised tehingud elimineeritakse.

VÄLISVALUUTA

Välisvaluutadeks on loetud kõik valuutad peale euro. Välisvaluutas fikseeritud tehingud arvestatakse ümber arvestusvaluutasse tehingupäeval kehtinud valuutakursi alusel. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised konverteeritakse arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja kohustised, mis on kajastatud soetusmaksumuses, konverteeritakse arvestusvaluutasse tehingukuupäeval kehtiva arvestusvaluuta vahetuskursi järgi. Ümber-arvestamisel kasutatakse Euroopa Keskpanga vastava valuuta ametlikku noteeringut. Ümberarvestamisel tekkivad kursivahed kajastatakse kasumis või kahjumis.

FINANTSVARAD JA -KOHUSTISED

KAJASTAMINE JA ESMANE MÕÕTMINE

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse nende tekkimise hetkel. Kõik ülejäänud finantsvarad- ja kohustised kajastatakse siis, kui Kontsernist saab instrumendi lepinguline osapool.

Kontsern mõõdab esmasel kajastamisel finantsvara või -kohustist selle õiglases väärtuses, millele on lisatud või millest on maha arvatud tehingukulutused, mis on otseselt seotud finantsvara omandamise või finantskohustise emiteerimisega. Nõudeid ostjate vastu, mis ei ole seotud olulise rahastamise komponendiga, võetakse esmasel kajastamisel arvele tehinguhinnas.

KLASSIFITSEERIMINE, EDASINE MÕÕTMINE NING KASUMID JA KAHJUMID

FINANTSVARAD

Kontsern kajastab finantsvara edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi või õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Finantsvarasid ei klassifitseerita ümber pärast nende esmast kajastamist, välja arvatud juhul, kui Kontsern muudab oma finantsvarade haldamise ärimudelit, sellisel juhul klassifitseeritakse kõik mõjutatud finantsvarad ümber ärimudeli muutusele järgneva esimese aruandeperioodi esimesel päeval.

Finantsvarasid mõõdetakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kui mõlemad järgmised tingimused on täidetud:

- finantsvara hoitakse ärimudeli raames, mille eesmärk on hoida finantsvara lepingupõhiste rahavoogude kogumiseks; ja
- finantsvara lepingutingimustest tulenevad kindlaksmääratud kuupäevadel rahavood, mis on ainult põhiosa ja põhiosalt tasumata intress.

Kontsern klassifitseerib korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavateks finantsvaradeks raha ja raha ekvivalendid, nõuded ostjate vastu, antud laenud ja muud nõuded.

Finantsvara mõõdetakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, kui see vastab mõlemale järgmisele tingimusele ja seda ei ole määratud varana, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande:

- instrumente hoitakse ärimudelis, mille eesmärk on saavutada nii lepinguliste rahavoogude kogumine kui ka finantsvarade müük; ja
- lepingutingimused tagavad kindlatel kuupäevadel rahavood, milleks on ainult põhiosa ja põhiosalt tasumata intress.

Kõik finantsvarad, mis ei ole klassifitseeritud mõõdetavateks korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi nagu on eelpool kirjeldatud, mõõdetakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande.

Esmasel kajastamisel võib Kontsern õiglases väärtuses läbi kasumiaruande mõõdetavaks määratleda ka finantsvarad, mis vastavad kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses läbi muu koondkasumi kajastamise tingimustele, kui see kas kõrvaldab või vähendab oluliselt mõõtmise või kajastamise järjepidevusetust, mis muul juhul tekiks varade või kohustiste mõõtmisest või nendelt saadavate kasumite või kahjumite kajastamisest erinevatel alustel.

Järgnev tabel annab ülevaate Kontserni finantsvaradest ning nende mõõtmisest ning kasumite ja kahjumite kajastamisest.

Korrigeeritud soetusmaksumus	Antud varad kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvutatakse maha kahjum vara väärtuse langusest. Intressitulu, kasum või kahjum valuutakursi muutusest ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes.
Finantsvarad õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande	Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i ja intressimäära ülempiirilepinguid (Cap) katmaks intressimääraga seotud riske. Antud varasid (õiglase väärtus on positiivne) mõõdetakse õiglases väärtuses. Puhaskasum ja -kahjum (sealhulgas intressi- või dividenditulu) kajastatakse kasumiaruandes.

FINANTSKOHUSTISED

Finantskohustised klassifitseeritakse mõõdetuna kas korrigeeritud soetusmaksumuses või õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande. Finantskohustiste klassifitseeritakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, kui seda hoitakse kauplemise eesmärgil, see on tuletisinstrument või see on sellisena kajastatud esmasel kajastamisel. Finantskohustised õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande hinnatakse õiglases väärtuses ning puhaskasum ja -kahjum, sealhulgas mis tahes intressikulud, kajastatakse kasumiaruandes.

Muud finantskohustised kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Intressikulud ja kasum või kahjum valuutakursi muutusest kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasum või kahjum kajastatakse läbi puhaskasumi.

Kontsern kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i ja intressimäära ülempiirilepinguid (Cap) katmaks intressimääraga seotud riske. Intressimäära swap-i kajastatakse algselt selle õiglasest väärtusest lepingu sõlmimise kuupäeval ja hiljem hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustisena.

Intressimäära ülempiirilepingutest kajastatakse tulu juhul kui tegelik intressimäär ületab lepinguga sätestatud ülempiiri. Tuletisinstrumentide õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, v.a selliste tuletisinstrumentide, mis kvalifitseeruvad riskimaandamise eesmärgil soetatud instrumentide kajastamise erireegli (hedge accounting) alla. Viimaseid aruandeperioodil ja ka võrdlusperioodil ei ole olnud.

KAJASTAMISE LÕPETAMINE

FINANTSVARAD

Kontsern lõpetab finantsvara kajastamise siis ja ainult siis, kui lepingujärgsed õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõpevad või kui Kontsern kannab finantsvara üle ning ülekandmine vastab kajastamise lõpetamise kriteeriumitele. Kontsern annab lepinguliste rahavoogude saamise õiguse üle tehingus, mille puhul antakse üle kõik finantsvara olemisega seotud riskid ja hüved või kus Kontsern ei anna üleandmise käigus finantsvara olemisega seotud riske ja hüvesid, kuid Kontsernil ei säili kontrolli finantsvara üle.

Tehingud, millega Kontsern annab üle oma finantsaruannetes kajastatud varad, kuid Kontsern säilitab kõik või põhilised üleantud varade riskid ja hüved, siis sellistel juhtudel üleantud vara kajastamist Kontsern ei lõpeta.

FINANTSKOHUSTISED

Kontsern eemaldab finantskohustise oma finantsseisundi aruandest siis ja ainult siis, kui see on kustutatud. See tähendab, kui lepingus määratletud kohustis on täidetud, tühistatud või aegunud. Kontsern lõpetab finantskohustise kajastamise, kui finantskohustise tingimusi muudetakse nõnda, et kohustise rahavood on oluliselt erinevad esialgsest kohustisest. Sellisel juhul kajastatakse muudetud tingimustel põhinevat uut finantskohustist õiglasest väärtuses.

Erinevus lõpetatud finantskohustise või teisele osapoolele ülekantud finantskohustise (või finantskohustise osa) raamatupidamisliku jääkmaksumuse ja makstud tasu, sealhulgas kõigi ülekantud mitterahaliste varade või võetud kohustiste vahel kajastatakse läbi kasumiaruande.

SALDEERIMINE

Finantsvarad ja -kohustised tasaarvestatakse ja kajastatakse netosummana finantsaruandes siis ja ainult siis, kui Kontsernil on sel hetkel seaduslik õigus summasid tasaarveldada ja Kontsernil on teadlik kavatsus need kas tasuda netopõhiselt või realiseerida vara ja tasuda samaaegselt kohustis.

FINANTSVARADE VÄÄRTUSE LANGUS

Kontsern rakendab väärtuse languse kajastamisel oodatava krediidikahjumi mudelit korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade suhtes. Kontsern mõõdab väärtuse langust summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega, välja arvatud finantsvarad, mille

väärtuse langus mõõdetakse summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega:

- muud nõuded;
- raha- ja raha ekvivalendid, mille krediidirisk ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud.

Kontsern rakendab kõigi ostjate vastu tekkinud nõuete eeldatava krediidikahjumi kajastamisel standardis IFRS 9 sätestatud lihtsustatud meetodit, mis lubab moodustada allahindluse reservi kehtivusaja jooksul eeldatavate krediidikahjumi summas.

Kontsern kajastab alati nõuetele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega.

Eeldatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja Kontserni poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara sisemise intressimääraga.

Igal aruandekuupäeval hindab Kontsern, kas korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade krediidi-kvaliteet on langenud. Finantsvara krediidikvaliteet on langenud, kui on toimunud üks või mitu sündmust, mis avaldavad selle finantsvara eeldatavatele tulevastele rahavoogudele negatiivset mõju. Asjaolud, mis annavad indikatsiooni, et finantsvara krediidikvaliteet on langenud, on järgmised:

- võlgniku olulised finantsraskused;
- lepingu rikkumine (kohustise mittetäitmine või tähtajaks tasumata jätmine);
- laenu või ettemakse restruktureerimine tingimustel, mida Kontsern muul juhul ei oleks teinud;
- on tõenäoline, et võlgnik satub makseraskustesse.

Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarade väärtuse languse võrra vähendatakse varade raamatupidamislikku maksumust.

MATERIAALNE PÕHIVARA

ARVELE VÕTMINE JA KAJASTAMINE

Materiaalset põhivara kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused vara väärtuse langusest.

Kui materiaalse põhivara eri osadel on erineva pikkusega kasulikud eluead, võetakse nad arvele eraldi põhivara-objektidena (oluliste komponentidena). Iga komponendi kuluminorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust east.

Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

HILISEMAD KULUTUSED

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused lisatakse vara soetusmaksumusele ainult juhul, kui on tõenäoline, et Kontsern saab tulevikus tehtud kulutustest majanduslikku kasu. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

AMORTISATSIOON

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil jaotades soetusmaksumuse kuni lõppväärtuseni vara hinnangulisele kasulikule elueale ning see kajastatakse kasumiaruandes. Materiaalse põhivara kasulik eluiga vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, st edasiulatuvalt. Varaobjekti hakatakse amortiseerima alates hetkest, kui ta on kasutusvalmis (juhtkonna poolt ette nähtud asukohta ja tööseisundisse viidud).

Materiaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- muu materiaalne põhivara 3 aastat

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtte juures.

IMMATERIAALNE PÕHIVARA

ARVELE VÕTMINE JA KAJASTAMINE

Muu immateriaalne põhivara

Muid immateriaalseid põhivarasid, mille Kontsern on omandanud ja millel on piiratud kasulik eluiga, hinnatakse soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused.

HILISEMAD KULUTUSED

Hilisemad kulutused kapitaliseeritakse ainult siis, kui need suurendavad tulevikus saadavat majanduslikku kasu, mis väljendub konkreetsetes varas, millega need on seotud. Kõik muud kulutused, sealhulgas ettevõtte-siseselt loodud firma-väärtusele ja kaubamärkidele tehtud kulutused, kajastatakse nende tekkimise hetkel kasumiaruandes.

AMORTISATSIOON

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, jaotades soetusmaksumuse kuni lõppväärtuseni vara hinnangulisele kasulikule elueale ning see kajastatakse üldjuhul kasumiaruandes.

Immateriaalse põhivara kasulikud eluead põhivara gruppide lõikes (aastates):

- muud immateriaalsed põhivarad: 3 aastat

Amortisatsioonimeetodid, aastased amortisatsioonimäärad ja jääkväärtused vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja vajadusel korrigeeritakse.

Vara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt „Vara väärtuse langus“ arvestuspõhimõtete juures.

VARA VÄÄRTUSE LANGUS

MITTEFINANTSVARA VÄÄRTUSE LANGUS

Vara, mis ei ole varud, raamatupidamisväärtust vaadatakse üle vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Ülevaatamise eesmärgiks on tuvastada, ega pole indikaatoreid, mis nõuaks vara allahindamist. Juhul, kui on põhjust eeldada, et teatud põhivara objekti kaetav väärtus võib olla langenud alla tema raamatupidamisväärtuse, viiakse läbi vara väärtuse test ning vajadusel hinnatakse vara alla.

Vara kaetav väärtus on kas selle vara või raha teeniva üksuse õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või kasutusväärtus, olenevalt sellest kumb neist on suurem.

Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi tulevase rahavoogusid diskontomääraga nende nüüdisväärtuseni, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi raha ajaväärtuse kohta ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara väärtuse languse testimiseks grupeeritakse varad kõige väiksemasse võimalikku varade gruppi, mille pidevast kasutamisest on võimalik rahavoogusid eristada ning mis on olulises osas sõltumatud teistest varadest või varade gruppidest (raha teenivatest üksustest) saadavatest rahavoogudest. Väärtuse languse testimise eesmärgil on äriühendusest tekkinud firmaväärtused jagatud ettevõtte nendele raha teenivatele üksustele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest tekkivast sünergiast majanduslikku kasu.

Vara väärtuse langus kajastatakse kahjumina, kui vara või selle raha teeniva üksuse raamatupidamisväärtus ületab selle hinnangulist kaetavat väärtust. Vara väärtuse langusest tekkinud kahjumid kajastatakse perioodi kuludes. Raha teeniva üksuse väärtuse langusest tekkinud kahjumit kajastatakse esmalt selleks, et vähendada üksusele omistatud firmaväärtuse raamatupidamisväärtust ning seejärel proportsionaalselt üksuse muude varade raamatupidamisväärtust. Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas aruandeperioodi lõpus. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt raamatupidamisväärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud, arvestades sealhulgas vahepealset kulumit. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse perioodi kasumis või kahjumis samal real, kus kajastus varasem allahindlus.

FINANTSVARA VÄÄRTUSE LANGUS

Finantsvara väärtuse languse hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt arvestuspõhimõtete osas finantsvarad ja -kohustised.

RENDIARVESTUS

Lepingu sõlmimisel hindab Kontsern, kas leping on rendileping või kas leping sisaldab endas renti. Leping on rendileping (või sisaldab endas renti), kui leping annab õiguse kontrollida ja kasutada kindlaksmääratud vara teatud aja jooksul tasu eest. Hindamaks, kas leping annab õiguse kontrollida ning kasutada vara, kasutab Kontsern IFRS 16 rendi definitsiooni.

KONTSEERN KUI RENDILEANDJA

Kui Kontsern tegutseb rendileandjana, määrab Kontsern rendi alguses kindlaks, kas rendileping on kapitalirent või kasutusrent.

Iga rendilepingu klassifitseerimiseks hindab Kontsern, kas rendilepinguga kantakse üle praktiliselt kõik alusvara omandiga seotud riskid ja hüved. Kui antakse, siis sel juhul on tegemist kapitalirendiga. Kui ei anta, siis on tegemist kasutusrendiga. Selle hinnangu ühe osana hindab Kontsern ka teatud indikaatoreid (näiteks seda, kas rent on sõlmitud suurema osa vara majanduslikust elueast).

Kui rendileping sisaldab endas nii rendi kui ka mitte-rendi komponente, rakendab Kontsern IFRS 15 arvestuspõhimõtteid, et jaotada rendilepingu tasu komponentide vahel.

Kontsern rakendab rendileandja netoinvesteeringu suhtes standardis IFRS 9 esitatud nõudeid kajastamise lõpetamise ja väärtuse languse kohta. Kontsern analüüsib regulaarselt hinnangulisi garanteerimata jääkväärtusi, mida kasutatakse rendileandja brutoinvesteeringu arvutamiseks.

Kontsern kajastab kasutusrendi alusel saadud rendimakseid lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul kasumiaruandes.

FINANTSINVESTEERINGUD

Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja muudesse omakapitaliinstrumentidesse (välja arvatud investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse) kajastatakse algselt soetusmaksumuses. Seejärel mõõdetakse omakapitaliinstrumente õiglasel väärtuses. Dividendid kajastatakse tuluna kasumiaruandes. Muud puhaskasumid ja -kahjumid kajastatakse muu koondkasumi või -kahjumina ning neid ei liigitata kunagi kasumiks või kahjumiks.

TÜTARETTEVÕTETE AKTSIAD

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse kapitali-osaluse meetodil emaettevõtte konsolideerimata finantsseisundi aruandes. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ning investeeringuobjekti varade, kohustiste ja tingimuslike kohustiste ostu-analüüsis leitud õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahe elimineerimisega või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt emaettevõtja osaluse suurusel. Realiseerimata kahjud elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui emaettevõtja osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis ületab tütarettevõtte raamatupidamislikku väärtust, vähendatakse investeeringu raamatupidamislikku väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse finantsseisundi aruande väliselt. Juhul kui emaettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama tütarettevõtte kohustusi, kajastatakse finantsseisundi aruandes nii vastavat kohustist kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

ERALDISED

Eraldisi kajastatakse juhul, kui Kontsernil on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine nõuab ressursidest loobumist ja summa suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Eraldisi kajastatakse kohustise täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha hetkeväärtusele ja kohustisele iseloomulikele riskidele. Aja möödumise tõttu toimunud eraldise summa kasv kajastatakse finantskuluna. Võimalikud kohustised, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustisteks, on avaldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

TULUMAKS

Tulumaks sisaldab tasumisele kuuluvat tulumaksu ja edasilükkunud tulumaksu. Seda kajastatakse kasumiaruandes, välja arvatud juhul, kui see on seotud äriühendusega või otse omakapitalis või muus koondkasumis kajastatavate summadega.

TASUMISELE KUULUV TULUMAKS

Tasumisele kuuluv tulumaks sisaldab aasta maksustatavalt tulult või kahjumilt tõenäoliselt tasumisele kuuluvat või tagasinõutavat maksu ning eelnevate aastate tasumisele kuuluvate või laekuvate maksusummade korrigeerimisi. Tasumisele kuuluva või laekuva maksu summa on tõenäoliselt tasutava või laekuva maksusumma parim hinnang, mis kajastab tulumaksuga seotud ebakindlust (kui seda esineb). Selle mõõtmiseks kasutatakse aruandekuupäevaks kehtestatud

või sisuliselt kehtestatud maksumäärasid. Tasumisele kuuluv tulumaks sisaldab ka dividendidest tulenevat tulumaksu. Tasumisele kuuluva tulumaksu varasid ja kohustisi tasa-arvestatakse ainult siis, kui teatud kriteeriumid on täidetud.

ETTEVÕTTE TULUMAKS EESTIS

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta teenitud kasumit.

Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 jaotatavate dividendide netosummast (alates 2025: 22%). Dividende maksustatakse alates 2019. aastast kuni 2024 ka määraga 14% (tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 14/86 jaotatavate dividendide netosummast). Soodsam maksumäär rakendub sellele osale dividendidest, mis ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist dividendide väljamakset, millelt on Eestis tasutud tulumaksu. Ülejäänud osale rakendub 20% määr. Kolme eelneva aasta keskmise dividendide väljamakse arvutamisel on esimene arvesse võetav aasta 2018. Alates 2025. aastast kaotatakse dividendidelt soodne maksumäär ja rakendub ainult tavamäär 22/78. Kuni 31. detsembrini 2024 saadud ja madalama maksumääraga (14/86) maksustatud dividendide edasisel jagamisel juriidilisest isikust osanikele on Eesti ettevõtetele õigus saada maksuvabastust alates 2025. aastast. Maksuvabastuse eelduseks on, et dividendi saanud ja edasi jaotatud Eesti äriühingul oli dividendi saamise hetkel vastavas äriühingus vähemalt 10% osalus. Madalama maksumääraga (14/86) maksustatud dividendide edasisel jaotamisel füüsilisest isikust osanikele tekib tulumaksu kinnipidamise kohustus 7% määraga.

TULUMAKS LÄTIS

Lätis kehtib analoogiline tulumaksuseadus, kus ettevõtte kasumit ei maksustata, väljamakstud dividende maksustatakse 20% tulumaksumääraga.

TULUMAKS LEEDUS

Leedu tulumaksuregulatsioonide kohaselt tekib vastava riigi äriühingust maksumaksjal kohustis tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Leedus kehtis 2024. aastal tulumaksumäär 15%, alates 1. Jaanuarist 2025 tõuseb tulumaksumäär 16%-ni.

TULUMAKS POOLAS

Vastavalt Poola tulumaksumääruste le on äriühingust maksumaksjal kohustus tasuda tulumaksu aruandeaastal teenitud maksustatavalt kasumilt. Poolas oli 2024. aastal ettevõtte tulumaksu standardmäär 19%.

EDASILÜKKUNUD TULUMAKS

Edasilükkunud tulumaksu kajastatakse seoses ajutiste erinevustega, mis tekivad varade ja kohustiste raamatupidamislike maksumuste ning maksustamisel aluseks võetavate summade vahel.

Edasilükkunud tulumaksu ei kajastata järgnevalt:

- ajutised erinevused varade või kohustiste esmasel kajastamisel tehingus, mis ei ole äriühendus ja mis ei mõjuta raamatupidamislikku ega maksustatavat kasumit ega maksukahjumit;
- tütarettevõtetesse, sidusettevõtetesse ja ühisettevõtetesse tehtud investeeringutega seotud ajutised

erinevused, kui Kontsern suudab kontrollida ajutiste erinevuste tühistumise ajastust ja on tõenäoline, et need lähitulevikus ei tühistu; ja

- maksustatavad ajutised erinevused, mis tekivad firmaväärtuse esmasel kajastamisel.

Edasilükkunud tulumaksuvara kajastatakse kasutamata maksu- kahjumite, kasutamata maksukrediitide ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste puhul ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille vastu neid saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksuvarasid vaadatakse üle igal aruandekuupäeval ja neid vähendatakse sellises ulatuses, mille puhul ei ole enam tõenäoline, et vastav maksusoodustus realiseerub; sellised vähendused tühistatakse, kui tulevase maksustatava kasumi tõenäosus suureneb. Kajastamata edasilükkunud tulumaksuvarasid hinnatakse igal aruandekuupäeval ümber ja kajastatakse ulatuses, mis vastab tulevikus tõenäoliselt teenitavale maksustatavale kasumile, mille vastu neid saab kasutada. Edasilükkunud tulumaksu mõõdetakse maksumääradega, mis aruandekuupäevaks kehtestatud või sisuliselt kehtestatud maksumäärade alusel tõenäoliselt rakenduvad ajutistele erinevustele perioodil, mil need tühistuvad ja see kajastab tulumaksuga seotud ebakindlust (kui seda esineb).

Edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustisi tasa- arvestatakse ainult siis, kui teatud kriteeriumid on täidetud.

Dividendidelt tasutud ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumi aruandes tulumaksukuluna ja finantsseisundi aruandes edasilükkunud tulumaksukohustusena kavandatud dividendimakse ulatuses. Tulumaksukohustus tuleb tasuda dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Edasilükkunud tulumaks kajastatakse omandamisjärgselt jaotamata kasumilt ja muudelt tütarettevõtete reservide omandamisjärgselt liikumistelt, välja arvatud juhul, kui Kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et vahe dividendide kaudu või muul viisil lähitulevikus ei pöördu. Kontsern kontrollib ajutiste erinevuste tühistamist, mis on seotud tütarettevõtete dividendidelt või nende müügitulult võetavate maksudega. Kontsern ei kajasta sellistelt ajutistelt erinevustelt edasilükkunud tulumaksu kohustist, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab ajutiste erinevuste pöördumist lähitulevikus. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks ettevõtte jaotamata kasumi jaotamisega, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 31.

MÜÜGITULU

Müügitulu mõõtmisel võetakse aluseks kliendilepingus sätestatud tasu. Kontsern kajastab müügitulu siis, kui ta annab kliendile kontrolli kauba või teenuse üle.

Arved edasimüüdud kaupade ja teenuste eest väljastatakse igakuiselt ja need tasutakse üldjuhul 21 päeva jooksul. Tulu kommunaalteenuste ja muude teenuste edasimüügist kajastatakse aja jooksul (tulu kajastatakse samas perioodis nagu kaasnenud kulutused).

KINNISVARAINVESTEERINGUD

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Kontserni ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärke. Kinnisvarainvesteeringuks arvestatakse kinnistuid ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kinnisvarainvesteeringutena. Kinnisvarainvesteering võetakse finantsseisundi aruandes algul arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud,

nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandepäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse aruandepäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse lisaks juhtkonna hinnangule vajadusel sõltumatute atesteeritud hindajate ekspertarvamust. See tähendab, et olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse määramisel rakendatakse järgmiseid meetodeid:

- Tulumeetod (diskonteeritud rahavoogude analüüs või tulu kapitaliseerimine). Tulumeetodit kasutatakse stabiilset rendivoogu omavate kinnisvaraobjektide väärtuse määramisel või objektide puhul, kus juhatuse hinnangul võrdlusmeetod ei kajasta õiglast väärtust (näiteks kinnisvaraturu vähene likviidsus hinnatava kinnisvaraobjekti piirkonnas, võrdlustehingute puudumine või suur ajaline vahe võrdlustehingu ja hindamiskuupäeva vahel). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse rendimeetodit tulumeetodil. Rendivoogu genereeriva kinnisvaraobjekti puhul tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Olenevalt rendilepingute katkestamise lihtsusest ja võimalikkusest rentnike poolt, valib hindaja analüüsimiseks kas olemasolevad rahavood või turul keskmiselt eksisteerivad rahavood. Samuti tuleb diskonteeritud rahavoogude analüüsi puhul netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Diskontomäär valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Tulu kapitaliseerimise meetodil rakendatava kapitalisatsioonimäär leidmisel võetakse aluseks konkreetset turul keskmine investorite oodatav tootlikkus sarnast tüüpi varade osas.
- Võrdlusmeetod. Võrdlusmeetodit kasutatakse kinnisvaraobjektide puhul, mis rendivoogu ei oma ning mida hoitakse tuleviku arenduspotentsiaali tarbeks või väärtuse kasvu eesmärgil. Võrdlusmeetodi puhul vaadeldakse hinnatava objektiga võrreldavatel tingimustel toimunud tehinguid ning objekti turuväärtus tuletatakse läbi toimunud tehingute m² hinna. Kuna toimunud tehingud, mis on võrdlusmeetodi aluseks, ei ole praktiliselt ühelgi juhul absoluutselt sarnased hinnatava objektiga, korrigeeritakse võrdlusmeetodi puhul toimunud tehingute näitajaid aja, asukoha, suuruse ja detailplaneeringu osas või kasutatakse hoopis muud hindamismeetodit (näiteks tulumeetod), mis kajastab juhatuse hinnangul paremini kinnisvaraobjekti õiglast väärtust.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid ja kahjumeid kajastatakse koondkasumiaruandes real „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“. Kinnisvarainvesteeringu kajastamine finantsseisundi aruandes lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum ja kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara finantsseisundi aruandes ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud

objekt klassifitseeritakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga. Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja raamatupidamisliku väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse koondkasumiaruandes põhivara allahindluse kuluna. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse vahe vara õiglase väärtuse ja raamatupidamisliku väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga koondkasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Lähtudes IFRS 13 nõuetest liigitatakse õiglase väärtuse hindamise meetodeid järgmiselt:

- identsete varade (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsel turul (tase 1);
- muud sisendid kui 1. taseme liigitatavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul otseselt või kaudselt jälgitavad (tase 2);
- vara puhul mittejälgitavad sisendid (tase 3).

Kontserni kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus on hinnatud, kasutades 3. taseme sisendeid. Täiendav informatsioon kasutatud eelduste osas on välja toodud lisas 11.

SEOTUD OSAPOOLED

Kontsern loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärioludele otsustele. Kontserni seotud osapooled on:

- emaettevõtte ja tema omanikud;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- juhatuse liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähisugulased ning nendega seotud ettevõtted.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandeperioodi lõpu seisuga ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandeperioodi lõpu seisuga sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avaldatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades.

LISA 7. FINANTSINSTRUMENDID – ÕIGLANE VÄÄRTUS JA RISKIJUHTIMINE

KLASSIFITSEERIMINE JA ÕIGLASED VÄÄRTUSED

Kontserni juhtkond on hinnanud, et laenude õiglane väärtus on võrdne nende raamatupidamisliku maksumusega, kuna lepingute kohaldatavad intressimäärad vastavad turu intressimääradele.

Alljärgnev tabel näitab finantsvarade ja -kohustiste raamatupidamislikke ja õiglasi väärtusi, sealhulgas nende tasemeid õiglase väärtuse hierarhias. See ei sisalda õiglase väärtuse teavet finantsvarade ja -kohustiste kohta, mida ei mõõdetata õiglases väärtuses, kui raamatupidamislik maksumus on õiglase väärtuse mõistlik ligikaudne väärtus.

	Raamatupidamislik maksumus		Õiglane väärtus	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Finantsvarad mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses				
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 8)	8 616 689	15 923 835	-	-
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 9)	26 168 517	3 939 909	-	-
Muud finantsinvesteeringud (lisa 12)	125 000	125 000	-	-
Muud finantsvarad (lisa 10)	4 600 000	-	-	-
Finantsvarad mõõdetuna õiglases väärtuses				
Finantsvarad tuletisinstrumentidest	782 072	2 515 218	782 072	2 515 218
Kokku	40 292 278	22 503 962	782 072	2 515 218
Finantskohustised mõõdetuna korrigeeritud soetusmaksumuses				
Võlad tarnijatele (lisa 14)	15 575 352	5 236 430	-	-
Laenukohustised (lisa 16)	310 856 826	216 400 265	-	-
Rendikohustised	2 180 316	2 216 966	-	-
Finantskohustised mõõdetuna õiglases väärtuses				
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 19)	2 105 485	404 613	2 105 485	404 613
Kokku	330 717 979	224 258 274	2 105 485	404 613

FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

KREDIIDIRISK

Krediidirisk on finantskahju risk Kontsernil, kui klient või finantsinstrumendi osapool ei täida oma lepingulisi kohustisi ja tuleneb peamiselt Kontserni nõuetest ostjate vastu. Krediidiriskile on avatud samuti raha pangadeposiitidel ja muud nõuded ja finantsvarad. Finants- ja lepinguliste varade raamatupidamisel maksumus kajastab maksimaalset krediidiriski.

Krediidiriski maandamiseks on Kontsern kehtestanud protseduurid, mis tagavad, et rendilepinguid sõlmitakse klientidega, kellel on nõutele vastav krediidi ajalugu. Kontsern jälgib regulaarselt, et kliendid ei ületaks vastuvõetavat krediidiriski piirmäära. Täiendavalt maandatakse krediidiriski läbi selle, et rentnikelt nõutakse tagatisraha ja sõlmitakse rendigarantii lepinguid. Klientidele väljastatavad arved on üldjuhul kuni 30-päevase maksetähtajaga, mis aitab täiendavalt piirata krediidiriski, mis võib tekkida nõuetest ostjate vastu. Kasumiaruandes kajastatud finantsvarade väärtuse langusest tulenevad kahjumid olid järgmised:

(EUR)	2024	2023
Nõuete allahindluse reserv perioodi alguses	294 768	385 247
Allahindluse suurendamine aasta jooksul	1 354	-
Allahindluse vähendamine aasta jooksul	-78 476	-9 921
Lootusetuseks hinnatud nõuded (lisa 28)	-42 809	-80 558
Nõuete allahindluse reserv perioodi lõpus (lisa 9)	174 837	294 768

(EUR)	2024	2023
Raha ja raha ekvivalendid	8 616 689	15 923 835
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	26 168 517	3 939 909
Panga tähtajalised hoiused tähtajaga 4 – 12 kuud	4 600 000	-
Kokku	39 385 206	19 863 744

Kontsern kajastab alati nõutele ostjate vastu moodustatud allahindluse summas, mis võrdub nende kehtivusaja jooksul eeldatavalt tekkiva krediidikahjumiga. Nimetatud varade eeldatava krediidikahjumi hindamiseks kasutatakse eraldiste moodustamise maatriksit, mis põhineb Kontserni ajaloolisel krediidikahjumi kogemusel, mida korrigeeritakse konkreetsete deebitoridega seotud tegurite, üldiste majandustingimuste ning vajadusel raha ajaväärtusega. Eeldatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingujärgsete rahavoogude ja Kontserni poolt oodatavate rahavoogude vahel, mida diskonteeritakse finantsvara sisemise intressimääraga.

Krediidiriski juhtimisel jälgitakse peamiselt, et Kontsernil ei tekiks olulisi akumuliseerunud krediidiriski kontsentratsioone. Kontserni tegevus krediidiriski ennetamiseks ja minimeerimiseks seisneb igapäevases klientide maksekäitumise jälgimises ja suunamises, mis võimaldab operatiivselt vajalike meetmete rakendamist. Kuna paljude kinnisvaratehingute puhul toimub tehingu vastaspoole finantseerimine läbi krediidi asutuste, tehakse riskide maandamiseks koostööd ka erinevate tehinguid finantseerivate pankadega. Sellest tulenevalt hindab Kontsern klientide maksevõimetusest tulenevat koguriski enda jaoks olulises osas maandatuks.

Kontsentratsioonirisk on rahalise kahju risk, mis võib tekkida olukorras, kus konkreetse rühma puhul ollakse eksponeeritud mitmele vastaspoolele. Kontsern osutab üürnikele teenuseid erinevatelt Baltikumi turgudelt ning alates 2024. aasta detsembrist ka Poolast. Üürnikud on erinevatest sektoritest – jaekaubandus, büroo, tööstus – ning nende klientide krediidirisk oli seisuga 31.12.2024 kokku 2 564 070 eurot (31.12.2023: 2 498 168 eurot) (lisa 9).

RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

Seisuga 31.12.2024 oli Kontsernil raha ja raha ekvivalente 8 616 689 eurot (31.12.2023: 15 923 835 eurot). Kontserni raha ja raha ekvivalente hoitakse erinevates pankades, mis

vähendab panga deposiitidega seotud krediidiriski Pankade, mille teenuseid Kontsern kõige rohkem kasutab ja kus on 31.12.2024 seisuga hoiustatud peaaegu kõik Kontserni rahalised vahendid, krediidi reitingud on alates Baa1 kuni A3 sõltumatu reitinguagentuuri Moody's krediidi reitingute alusel.

LIKVIIDSUSRISK

Likviidsusrisk on risk, et Kontsernil tekib raskusi oma finantskohustiste täitmisega, mille katteks tuleb üle anda raha või muid finantsvarasid. Pikaajaline likviidsusrisk on risk, et Kontsernil ei ole piisavalt vaba raha või muid likviidsuse allikaid, et katta tuleviku likviidsusvajadust oma äriplaani elluviimiseks ja kohustiste täitmiseks või et Kontsern peab seetõttu vabu vahendeid kaasama kiirustades.

Kontserni likviidsust mõjutavad eelkõige järgmised asjaolud:

- kontserni ettevõtete võime iseseisvalt genereerida äritegevuse positiivseid netorahavoogusid ning nimetatud rahavoogude volatiilsus;
- varade ja kohustiste tähtaegade erinevus ning paindlikkus nende muutmisel;
- pikaajaliste varade turukõlblikkus;
- finantseerimisstruktuur.

Kontserni eesmärgiks on:

- Tagada pangalaenu abil tasakaal rahastamise järjepidevuse ja paindlikkuse vahel. Kontserni finantseerimispoliitika näeb ette, et pangalaenu sõlmitakse pikaajalisena.
- Juhtida netorahavoogusid nõnda, et investeringute tegemisel kinnisvarasse moodustaks võõrkapitali osa mitte rohkem kui 80% investeeringu soetusmaksusest.

Lühiajalise likviidsuse juhtimisel lähtutakse eelkõige Kontserni pidevalt jälgitavast igakuisest rahavoo prognoosist. Lühiajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on piisaval hulgal väga likviidsete vahendite olemasolu tagamine. Lühiajalise likviidsuse juhtimine Eestis ja väljaspool Eestit asuvates ettevõtetes toimub peamiselt läbi grupisisese laenamise Emaettevõttelt.

Pikaajalise likviidsuse juhtimine on enim mõjutatud investeerimisotsustest. Investeeriakse põhimõttel, et ettevõtete äritegevuse netorahavood koos investeerimistegevuse netorahavoogudega kokku peavad katma kogu Kontserni väljaminekud finantseerimisest. Seega pikaajalise likviidsuse juhtimise eesmärgiks on kinnisvarainvesteeringute portfelli piisava likviidsuse tagamine, investeerimis- ja finantseerimisrahavoogude tekkimise aja ühtlustamine ning optimaalse finantseerimisstruktuuri kasutamine. Pikaajaliste projektide puhul jälgitakse, et investeerimistegevuse rahavoogude

tähtajad ja summad ei erineks oluliselt finantseerimistegevuse rahavoogude tähtaegadest ja summadest.

Seisuga 31.12.2024 on Kontserni käibekapital negatiivne summas 2,3 miljonit eurot (2023: negatiivne 4,3 miljonit eurot). Lisaks kinnisvarasektorile, mis hõlmab pikaajaliste varade finantseerimist lühema tähtajaga laenuga, suurendati 2024. aastal negatiivset käibekapitali veelgi soetustehingutega Poolas, kus saadud vara finantseeriti osaliselt edasilükatud maksetega ning lisaks võeti käibemaksu tasumiseks lühiajalist laenu. Käibevarade ja lühiajaliste kohustiste vahe moodustab vaid 7% Kontserni EBITDA-st ja kaetakse äritegevuse rahavoogudest.

Järgnevad on finantskohustiste järelejäänud lepingulised tähtajad aruandekuupäeva seisuga. Summad on brutos ning diskonteerimata ning sisaldavad lepingulisi intressimakseid.

Seisuga 31.12.2024	Raamatupidamislik maksumus	Lepingulised rahavood		
		12 kuud	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Võlad tarnijatele (lisa 14)	25 073 923	15 575 352	9 498 571	-
Laenukohustised (lisa 16)	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 19)	2 105 485	-	2 105 485	-
Rendikohustised	2 180 316	37 266	149 064	1 993 986
Kokku	340 216 550	40 967 084	297 255 480	1 993 986

Seisuga 31.12.2023	Raamatupidamislik maksumus	Lepingulised rahavood		
		12 kuud	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Võlad tarnijatele (lisa 14)	5 236 430	2 586 019	2 650 411	-
Laenukohustised (lisa 16)	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 19)	404 613	404 613	-	-
Rendikohustised	2 216 966	230 082	966 344	1 020 540
Kokku	224 258 274	20 989 363	202 248 371	1 020 540

TURURISK

Tururisk on risk, et muutused turuhindades nagu rendihinnad, kaubad, valuutakursid, intressimäärad ja kapitali hinnad, mõjutavad Kontserni tulu või finantsinstrumentidesse tehtud investeeringute väärtust. Tururiski juhtimise eesmärk on juhtida ja hoida tururiskile avatud positsioone aktsepteeritavates piirides samas tulu optimeerides. Kontsern osutab üürnikele teenuseid erinevatelt Baltikumi turgudelt ning alates 2024. aasta detsembrist ka Poolast. Üürnikud on erinevatest sektoritest – jaemüük, büroo, tööstus – nende klientidele ulatus teenuste kogumüük seisuga 31.12.2024 41 278 222 euron. Teenuste müügi üksikasjalik jaotus turgude vahel on toodud lisas 21.

VALUUTARISK

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumendi tulevaste rahavoogude õiglane väärtus on volatiilne valuutavahetuskursi muutuste tõttu.

Kontserni peamine valuuta on euro (EUR). 2024. aasta lõpus soetas Kontsern Poolas kaks büroohoonet. Kuigi tehing, selle finantseerimine ja suurem osa üürilepingutest on eurodes, toovad Poola tegevused kaasa ka kulusid ja tulusid Poola zloottides.

INTRESSIMÄÄRA RISK

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumendi tulevaste rahavoogude õiglane väärtus kõigub turu intressimäärade muutuste tõttu. Kontsern on avatud intressiriskile ujuva intressimääraga laenude kasutamisel, kohustiste refinantseerimisel lõpptähtaja saabumisel ning uute laenude kaasamisel investeerimisplaani elluviimiseks olukorras, kus volatiilsus finantsturgudel kasvab ning majanduskeskkond on muutumises.

Kontserni intressimäära risk tuleneb intressikandvatest laenukohustistest. Intressimäärade kõikumine mõjutab intressikulu. Kontsern kasutab intressimääradega seotud rahavoo riski maandamiseks intressimäära vahetuslepinguid ja ülempiirilepinguid (swap, cap). 31.12.2024 seisuga kajastatud laenukohustistest on 89% ujuva intressimääraga laenukohustised. Intressimäära swap- ja ülempiiri lepingute tähtaeg on 25.06.2025 kuni 10.12.2029. 2024. aasta lõpu seisuga oli laenukohustistega seotud intressimäärade risk maandatud 54% laenujäägi ulatuses.

Kontserni võlakirjad, omaniku ja muude seotud osapoolte laenud on fikseeritud intressiga ning rahaturu muutustest ei sõltu. Pikaajalised pangalaenud aga on seotud Euriboriga, mistõttu ollakse sõltuvuses rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Kontserni intressiriski juhtimisel on oluliseks tegevuseks jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi,

mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata euro intressimäärade kujunemise trendi. 2024. aastal Euribor langes, mille tulemusena vähenesid ettevõtte ujuva intressimääraga laenukohustuste kulud, mille puhul intressiriski maandamisinstrumente ei kasutatud. Samal ajal sõltus laenukohustiste puhul, millele olid rakendatud riskimaandusinstrumentid, mõju – olgu see positiivne või negatiivne – konkreetsetest kokkulepitud intressimääradest. Tuletisinstrumentide jääkväärtus hinnati ümber seisuga 31.12.2024, mille tulemusena tekkis 3,4 miljoni euro suurune kahjum (lisad 19 ja 27).

Intressimäärade muutusi jälgitakse tähelepanelikult ning vajaduse korral ollakse valmis sõlmima täiendavaid riskimaandamislepinguid.

KAPITALI JUHTIMINE

Kontserni poliitika on säilitada tugev kapitalibaas, et säilitada investorite, võlausaldajate ja turu usaldus ning säilitada äri edasine areng. Juhtkond jälgib kapitali tasuvust ja osanikele makstavate dividendide taset. Kontsern jälgib kapitali, kasutades netovõla ja omakapitali suhet. Netovõlg arvutatakse kohustiste kogusummana, millest on lahutatud raha ja raha ekvivalendid. Omakapital hõlmab kõiki omakapitali komponente. Kontserni poliitika on hoida suhe alla 2.

Kontserni netovõla ja omakapitali suhe 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga oli järgmine:

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Kohustised kokku	362 989 947	246 078 152
Raha ja raha ekvivalendid	-8 616 689	-15 923 835
Panga tähtajalised hoiused tähtajaga 4-12 kuud	-4 600 000	-
Netovõlg	349 773 258	230 154 317
Omakapital kokku	187 975 151	179 778 358
Netovõla suhe kogukapitali	1.86	1.28

LISA 8. RAHA JA RAHA EKVIVALENDID

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Raha ja pangahoiused tähtajaga kuni 3 kuud	7 997 689	7 623 835
Pangahoiused tähtajaga 1 kuni 3 kuud	619 000	8 300 000
Kokku	8 616 689	15 923 835

LISA 9. NÕUDED OSTJATE VASTU JA MUUD NÕUDED

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu	2 564 070	2 498 168
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 30)	252 908	1 000 000
Edasilükkunud kulud	378 396	321 807
Kogunenud laenuintress nõuetest seotud osapoolte vastu (lisa 28)	6 323	207 500
Viitlaekumised	90 134	118 165
Käibemaksu nõuded	22 948 111	15 838
Muud nõuded	103 412	73 199
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete eraldised	-174 837	-294 768
Kokku	26 168 517	3 939 909
Pikaajaline osa	77 100	39 600
Lühiajaline osa	26 091 417	3 900 309
Kokku	26 168 517	3 939 909

Käibemaksunõue seisuga 31.12.2024 summas 22 948 111 eurot seoses vara soetamisega Poolas (lisad 13 ja 32). Lühiajaline nõue seotud osapoole vastu summas 252 908 eurot (2023: 1 000 000 eurot) on 10% aastaintressiga (lisa 30).

LISA 10. MUUD FINANTSVARAD

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised		
Panga tähtajalised hoiused tähtajaga 4 - 12 kuud	4 600 000	-
Finantsvarad tuletisinstrumentidest (lisa 19)	205 031	-
Lühiajalised kokku	4 805 031	-

Pikaajalised		
Finantsvarad tuletisinstrumentidest (lisa 19)	577 041	2 515 218
Pikaajalised kokku	577 041	2 515 218

LISA 11. MATERIAALNE PÕHIVARA

PÕHIVARA

	Muu materiaalne põhivara	Kasutusõiguse varad	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2023	150 063	2 331 582	2 918	2 484 563
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2023	-134 673	-252 496	-	-387 169
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2023	15 390	2 079 086	2 918	2 097 394
Aruandeperioodi kulum	-11 311	-63 003	-	-74 314
Soetusmaksumus seisuga 31.12.2024	150 063	2 331 582	-	2 481 645
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2024	-145 984	-315 498	-	-461 482
Jääkmaksumus seisuga 31.12.2024	4 079	2 016 083	2 918	2 023 080

Kontsern on rakendanud alates 1. jaanuar 2021 standardi IFRS 16 „Rendid“. IFRS 16 rakendamisel kajastas Kontsern kasutusõiguse varana ja rendikohustisena rendid, mis varasemalt olid klassifitseeritud kui kasutusrent vastavalt eelmisele raamatupidamistavale. Kasutusõiguse varana on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud hoonestusõigus tähtajaga 2056. aastani aadressil Viru tn 15 ja Viru tn 13, Tallinn.

Standardi rakendumisel 01.01.2024 diskonteeritakse ülejäänud rendilepingute maksed kasutades alternatiivset laenuintressi, mis on 1,82%. Standardi rakendamisel on Kontsern kasutanud järgmisi lihtsustusi:

- kasutusrendilepingud järeljäänud rendiperioodiga kuni 12 kuud või alates 01.01.2024 väikese väärtusega vara kajastatakse lühiajaliste kasutusrendilepingutena;
- renditava vara rendilepingu sõlmimisega seotud otsekulud on välja jäetud rakendamise kuupäeval;
- rendiperioodi määramisel lähtutakse lepingus olevatest võimalustest rendilepingut pikendada või lõpetada.

Kasutusõiguse vara kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

LISA 12. MUUD FINANTSINVESTEEERINGUD

	2024	2023
13,35% osalus Consorto Global OÜ-s	125 000	125 000
Kokku	125 000	125 000

2023. aasta aprillis otsustas Summus investeerida ärikinnisvara tehingute platvormi Consorto Global OÜ ja omandas 13 930 euro suuruse osaluse (13,35% osalus) Consorto Global OÜ-s 125 000 euro eest. Investeering kajastatakse soetamismaksumuses.

LISA 13. KINNISVARAINVESTEERINGUD

	2024	2023
Saldo perioodi alguses	401 247 082	397 697 082
Soetused	101 574 212	-
Parendused	1 461 295	1 652 965
Ümberhindlus	4 361 706	1 897 035
Saldo perioodi lõpus	508 644 295	401 247 082

12. detsembril 2024 omandas Summuse tütarettevõtte Petina Sp. z o.o., Lakeside büroohoone Varssavis. Seejärel, 17. detsembril 2024, omandas teine tütarettevõtte Maggiora Sp. z o.o., Reacti büroohoone Lodzis. Soetuste tulemusena kasvas Summuse investimisportfell 101,6 miljoni euro võrra. Mõlemad tehingud sooritati varade soetamisena ja seega maksustati käibemaksuga summas 22,9 miljonit eurot (lisa 9), mis nõuti tagasi Poola maksuametilt ja see laekus märtsis 2025 (lisa 32). Soetusi finantseeriti Kontserni kaudu omakapitali, kontsernisiseste laenude, pangalaenude (lisa 16) ja edasilükatud maksete (lisa 14) kaudu. Tehingute käigus kompenseerisid müüjad Kontsernile rendisoodustused ja viimistluskohustused, mis kajastati ettemaksetena võlad

tarnijatele ja muude võlgade all summas 1,7 miljonit eurot (lisa 14). Edaspidi, eesmärgiga korraldada varade haldamist viisil, mis suurendaks Kontserni tulevikuväärtust, sõlmis ettevõtte lepingud, mis annavad vara halduritele õiguse tulemustasule juhul, kui ületatakse seatud tootluseesmärk. Kontserni juhtkond hindas neist lepingutest tulenevaid potentsiaalseid tulevasi kohustusi ning otsustas moodustada eraldised summas 1,0 miljonit eurot. (lisa 15, 28, 30).

2024. aasta lõpu seisuga koosneb Summus Capital OÜ-le kuuluvate ettevõtete portfell kuueteistkümnest kinnisvara-projektist. Täpsem info kodulehel www.summus.ee

	Õiglane väärtus kokku (3. tase)	2024. aasta kasu- miaruan-des kajastatud kasum/kahjum
Eesti - DE LA GARDIE (kaubandus)	4 950 000	-1 213 580
Eesti - VEERENNI 1 (meditsiinikeskus)	15 630 000	320 000
Eesti - VEERENNI 2 (meditsiinikeskus + parkimismaja)	24 950 000	870 000
Eesti - AURIGA (kaubandus)	15 320 000	27 671
Eesti - 2 laahoonega portfell	6 357 082	21 881
Eesti - Punane 56 (segakasutusega hooned)	3 900 000	92 660
Leedu - NORDIKA (kaubandus)	69 380 000	710 000
Leedu - PARK TOWN WEST HILL (ärikeskus)	23 340 000	1 120 000
Leedu - PARK TOWN EAST HILL (ärikeskus)	49 670 000	-2 340 000
Leedu - THE BOD GROUP (kõrgtehnoloogiakeskus)	26 740 000	-770 000
Läti - RIGA PLAZA (kaubandus ja investeerimismaa)	104 790 000	3 596 255
Läti - DEPO DIY (kaubandus)	22 700 000	500 000
Läti - DAMME (kaubandus)	37 500 000	1 185 325
Läti - arendatav ärimaa krunt	1 843 000	241 494
Poola - LAKESIDE (büroohoone)	68 652 816	-
Poola - REACT (büroohoone)	32 921 397	-
Kokku	508 644 295	4 361 706

Kinnistute õiglase väärtuse määras atesteeritud hindaja OÜ NEWSEC VALUATIONS EE Eesti objektidele, UAB NEWSEC VALUATIONS Leedu objektidele ja SIA NEWSEC VALUATIONS LV Läti objektidele, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit ja tehingute võrdlusmeetodit.

Omandatud Poola kinnisvaraobjektid kajastati tehinguhindades. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruan-des muude äritulude või muude ärikulude real.

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Üüritulu kinnisvarainvesteeringutelt	31 707 096	30 161 996
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt seotud kulud	11 982 262	11 539 480
Tasumata summa kinnisvarainvesteeringute soetamisest	16 314 251	-
Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute raamatupidamislik maksumus	508 644 295	401 247 082

ÕIGLASE VÄÄRTUSE MÕÕTMINE

ÕIGLASE VÄÄRTUSE HIERARHIA

Kõigi kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmine on liigitatud 3. taseme õiglaseks väärtuseks, lähtudes kasutatud hindamismeetodi sisenditest.

HINDAMISTEHNIKA JA OLULISED JÄLGIMATUD SISENDID

Järgmises tabelis on esitatud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse mõõtmisel kasutatud hindamismeetod ja olulised jälgimatud sisendid.

Sektor	Õiglane väärtus (EUR)	Hindamis-meetod	Märkimisväärsed jälgimatud sisendid	Jälgimatute sisendite ja õiglase väärtuse mõõtmise vastastikune seos
Tööstus	36 997 082	Diskonteeritud raha-voogude meetod	Keskmine üürihind EUR/m² (2024: 6,11 EUR/m²; 2023: 5,48 EUR/m²) Oodatav üüritulu kasv (2024: 1,5-4,2%; 2023: 0-5%) Vakantsusmäär (2024: 0,7%; 2023: 0%) Diskontomäär (2024: 9,6-10,1%; 2023: 9,2-9,4%) Väljumistootlikkus (2024: 7,8-8,3%; 2023: 7,5-7,8%)	Eeldatav õiglane väärtus tõuseks (langeks), kui: • keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam) • oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam) • vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem) • diskontomäär oleks madalam (kõrgem) • väljumistootlikkus oleks madalam (kõrgem)
Büroo	215 164 213	Diskonteeritud raha-voogude meetod	Keskmine üürihind EUR/m² (2024: 15,68 EUR/m²; 2023: 13,49 EUR/m²) Oodatav üüritulu kasv (2024: 0-3,2%; 2023: 0-7%) Vakantsusmäär (2024: 0-5,1%; 2023: 0-6,9%) Diskontomäär (2024: 7,9-9,3%; 2023: 7,8-10,2%) Väljumistootlikkus (2024: 6,3-7,5%; 2023: 6,0-8,3%)	Eeldatav õiglane väärtus tõuseks (langeks), kui: • keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam) • oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam) • vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem) • diskontomäär oleks madalam (kõrgem) • väljumistootlikkus oleks madalam (kõrgem)
Kauban-dus	256 483 000	Diskonteeritud raha-voogude meetod	Keskmine üürihind EUR/m² (2024: 13,23 EUR/m²; 2023: 12,75 EUR/m²) Oodatav üüritulu kasv (2024: 4,2-12,9%; 2023: -9,7-6%) Vakantsusmäär (2024: 0-7,9% 2023: 0-26%) Diskontomäär (2024: 7,7-10,9%; 2023: 7,8-11%) Väljumistootlikkus (2024: 6-8,3%; 2023: 6,8-8,3%)	Eeldatav õiglane väärtus tõuseks (langeks), kui: • keskmine üürihind oleks kõrgem (madalam) • oodatav üüritulu kasv oleks kõrgem (madalam) • vakantsusmäär oleks madalam (kõrgem) • diskontomäär oleks madalam (kõrgem) • väljumistootlikkus oleks madalam (kõrgem)

LISA 14. VÕLAD TARNIJATELE JA MUUD VÕLAD

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajaline osa		
Edasilükatud makse kinnisvara omandamise eest (lisad 13, 32)	10 745 868	-
Reserv rendisoodustuste ja viimistluskohustuste katteks (lisa 13)	1 717 930	-
Võlad tarnijatele	1 403 350	1 439 710
Rendideposiidid	341 189	2 511 761
Kogunenud laenuintress	439 881	450 955
Võlad seotud osapooltele	233 176	-
Viitvõlad	335 072	525 279
Edasilükkunud tulu	219 598	170 075
Väljamaksmata dividendid	139 288	138 650
Kokku lühiajaline osa	15 575 352	5 236 430

Pikaajaline osa		
Edasilükatud makse kinnisvara omandamise eest (lisad 13)	5 568 384	-
Rendideposiidid	3 266 715	-
Reserv rendisoodustuste ja viimistluskohustuste katteks (lisa 13)	663 472	-
Kokku pikaajaline osa	9 498 571	-

Edasilükatud makse kinnisvara omandamise eest on seotud kinnisvara ostudega Poolas ja näitab ülejäänud summat, mis tuleb kinnisvaramüüjatele tasuda.

Rendisoodustuse tekkepõhine reserv kajastab Poola üürnikele antud tulevaste rendisoodustuste kogunenud summat (lisad 13, 32).

Kuni 2023. aastani käsitleti rendideposiite lühiajaliste kohustustena. 2024. aastal jagati rendideposiidid lühi- ja pikaajaliste kohustiste vahel rendilepingu lõppemise alusel.

Võlad tarnijatele hõlmavad võlgu seotud osapooltele, vt lisa 30.

LISA 15. ERALDISED

(EUR)	2024	2023
Kinnisvara haldustasu muutuva osa eraldised (lisa 13)	10 800 788	10 341 224
Kokku	10 800 788	10 341 224

ERALDISTE MUUTUS PERIOODI JOOKSUL

(EUR)	2024	2023
Saldo perioodi alguses	10 341 224	5 935 177
Eraldiste suurendamine (lisad 13, 28)	957 343	4 406 047
Eraldiste vähendamine (lisa 26)	-497 780	-
Saldo perioodi lõpus	10 800 788	10 341 224

2021. aasta 8. jaanuaril sõlmis Kontserni tütarettevõtte Loft Office SIA lepingu seoses Riga Plaza kaubanduskeskuse omandamisega, eesmärgiga korraldada kinnisvara haldamist viisil, mis maksimeeriks ettevõtte tulevikuväärtust. Vastavalt lepingu tingimustele on Loft Office SIA kohustatud maksma 20% suuruse edukustasu Riga Plaza kaubanduskeskuse müügil või viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest, tingimusel et ületatakse seatud tootluseesmärk. Aastatel 2024 ja 2023 hindas Grupi juhtkond võimalikku tulevast

kohustust, koostades prognoosi Riga Plaza kaubanduskeskuse kohta. Prognoosid näevad ette vakantsuse vähenemist pärast uute üürilepingute sõlmimist ning üüride iga-aastast indeks-eerimist vahemikus 0–3%. Prognoositavad rahavood diskon-teeriti 31. detsembri 2024 seisuga, kasutades 10% suurust diskontomäära. Selle hindamise põhjal kujunes diskonteeritud edukustasuks 9 843 445 eurot (2023: 10 341 225 eurot) seisuga 31. detsember 2024.

2024. aasta 12. detsembril sõlmis Summus Capital OÜ lepingu seoses Lakeside büroohoone omandamisega, eesmärgiga korraldada kinnisvara haldamist viisil, mis maksimeeriks ettevõtte tulevikuväärtust. Vastavalt lepingu tingimustele on Summus Capital OÜ kohustatud maksma 15% suuruse edukustasu Lakeside büroohoone müügil või viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest, tingimusel et ületatakse seatud tootluseesmärk. Kontserni juhtkond hindas võimalikku tulevast kohustust, koostades prognoosi Lakeside büroohoone kohta. Prognoosid eeldavad üüride iga-aastast indekseerimist 3% ulatuses ning väljumistootlust 7,3%. Prognoositavad rahavood diskonteeriti 31. detsembri 2024 seisuga, kasutades 15% suurust diskontomäära. Selle hindamise põhjal kujunes diskonteeritud edukustasuks 653 795 eurot seisuga 31. detsember 2024.

2024. aasta 17. detsembril sõlmis Summus Capital OÜ lepingu seoses React büroohoone omandamisega, eesmärgiga korraldada kinnisvara haldamist viisil, mis maksimeeriks

ettevõtte tulevikuväärtust. Vastavalt lepingu tingimustele on Summus Capital OÜ kohustatud maksma 15% suuruse edukustasu React büroohoone müügil või viie aasta möödumisel lepingu sõlmimisest, tingimusel et ületatakse seatud tootluseesmärk. Kontserni juhtkond hindas võimalikku tulevast kohustust, koostades prognoosi React büroohoone kohta. Prognoosides on arvestatud üüride iga-aastase indekseerimisega 3% ulatuses ning väljumistootlusega 8,2%. Prognoositavad rahavood diskonteeriti 31. detsembri 2024 seisuga, kasutades 15% suurust diskontomäära. Selle hindamise põhjal kujunes diskonteeritud edukustasuks 303 548 eurot seisuga 31. detsember 2024.

Eraldised on kajastatud kasumiaruande ridadel „Muud tulud“ – Riga Plaza kaubanduskeskusega seotud eraldiste vähendamise korral (lisa 26) ning „Muud kulud“ Lakeside ja Reacti bürooohonetega seotud eraldiste suurendamiseks (lisa 28) ning bilansireal „Eraldised“.

LISA 16. LAENUKOHUSTISED

	Laenujääk 31.12.2024	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud (intressimäär: EURIBOR+ 2,2%-WIBOR+2,5%, tähtaeg: 2025-2030)	296 202 004	25 354 466	270 847 538	-
Võlakirjad (fikseeritud kupong: 9,5%, tähtaeg: 11.06.2027)	14 654 822	-	14 654 822	-
Kokku	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Lühiajalised kokku	25 354 466			
Pikaajalised kokku	285 502 360			

	Laenujääk 31.12.2023	Kuni 1 aasta	2-5 aastat	Üle 5 aasta
Pangalaenud (intressimäär: EURIBOR+ 2,25%-3,2%, tähtaeg: 2024-2028)	206 400 265	7 768 649	198 631 616	-
Võlakirjad (fikseeritud kupong: 6,75%, tähtaeg: 2024)	10 000 000	10 000 000	-	-
Kokku	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Lühiajalised kokku	17 768 649	-	-	-
Pikaajalised kokku	198 631 616	-	-	-

Pangalaenude tagatiseks on panditud kinnisvara kokku raamatupidamisliku väärtusega 508 644 295 eurot (2023: 401 247 082 eurot). 2024. aasta teises kvartalis refinantseeris Kontsern oma Eesti kinnisvarade pangalaenud (pärast refinantseerimist 44,6 miljonit eurot), samuti Nordika ja Riga Plaza kaubanduskeskuste ning Park Town I ja Park Town II bürooohonete laenud (pärast refinantseerimist 134,4 miljonit eurot), mille lõpptähtajad on vastavalt 2029. aasta aprillis, mais ja oktoobris. Kahe uue büroohoone omandamist Poolas (vt lisa 13) finantseeriti osaliselt pikaajaliste investeerimislaenude abil (57,7 miljonit eurot; lõpptähtajaga detsembris 2029), mida täiendati 15,9 miljoni euro suuruse lühiajalise laenuga ja mis oli mõeldud tehingutega seotud käibemaksu tasumiseks. Käibemaksu laen tagastati 2025. aasta märtsis (vt lisad 13 ja 32).

Pangalaenulepingud sisaldavad eritingimusi, mis nõuavad, et vastava Kontserni ettevõtte finantssuhtarvud vastaksid kindlaks määratud piirväärtustele. Eritingimuste mitte-

vastavuse korral on pangal õigus laen koheselt tagasi nõuda. Seisuga 31. detsember 2024 olid Kontsernil kõnealustest laenulepingutest tulenevad DSCR (DSCR > 1,1-1,3) ja LTV (LTV < 60-75%) eritingimused täidetud ning juhtkonna hinnangul täidetakse neid ka 12 kuu jooksul pärast aruande-kuupäeva.

2024. aastal emiteeris Summus Capital OÜ tagatiseta võla- kirju summas 15 miljonit eurot. Varasem võlakirjaemissioon nominaalväärtusega 10 miljonit eurot lunastati. Võlakirjade emiteerimisega seotud kulud on maha arvatud võlakirjade nominaalväärtusest ning need arvestatakse kuluks võlakirja- de kehtivusaja jooksul. Võlakirjade tingimused näevad ette, et Kontserni konsolideeritud võlateeninduse kattekordaja (DSCR), arvestatuna viimase kaheteistkümne kuu põhjal, peab olema vähemalt 1,2 ning konsolideeritud omakapital peab moodustama vähemalt 30% koguvaradest. Mõlemad eritingimused olid täidetud. Võlakirjad on 9,5% fikseeritud kupongimääraga ja tähtajaga 11.06.2027.

LISA 17. RENDILEPINGUD

KONTSERN KUI RENTNIK (LISA 11)

Kasutusõiguse varana on Kontserni finantsseisundi aruandes kajastatud hoonestusõigus tähtajaga 2056. aastani aadressil Viru tn 15 ja Viru tn 13, Tallinn.

Aruandeperioodi koondkasumiaruandes on seoses selle hoonestusõiguse lepinguga kajastatud alljärgnevad summad:

- Kasutusõiguse vara amortisatsioonikulu 63 003 eurot (2023: 63 003 eurot)
- Intressikulu rendikohustistelt 40 044 eurot (2023: 36 043 eurot)

KONTSERN KUI RENDILEANDJA

Kontsern annab tütarettevõtete kaudu rendile kommerts-kinnisvara. Need rendid on klassifitseerinud kui kasutusrendid, sest need lepingud ei anna rentnikule üle kõiki alusvara omamisega seotud riske ning hüvesid.

KONTSERN KUI RENDILEANDJA

(EUR)	2024	2023
Renditulu (lisa 21)	31 707 096	30 161 996
Kokku	31 707 096	30 161 996

TULEVASED DISKONTEERIMATA RENDITULUD, MIS PÕHINEVAD PERIOODI LÕPU SEISUGA KEHTIVATEL LEPINGUTEL

(EUR)	2025	2026	2027	2028	2029 ja hiljem
Renditulu	37 822 942	34 695 520	30 842 774	27 173 873	102 850 957

LISA 18. TULUMAKS JA MAKSUVÕLAD

	2024	2023
Tulumaksu komponendid		
Tulumaks aruandeperioodi kuludelt	187 197	-4 783
Edasilükatud tulumaksukulu (tulu)	286 857	1 181 839
Kokku aruandeperioodi tulumaks	474 054	1 177 056

Edasilükkunud tulumaksuvarad		
Maksukahjumid	6 362 229	5 038 352
Firmaväärtuse amortisatsioon	142 238	161 633
Edasilükkunud tulumaksuvarad enne väärtuse muutust	6 504 467	5 199 985
Edasilükkunud tulumaksuvarad kokku	6 504 467	5 199 985
Edasilükkunud tulumaksukohustis		
Investeeringute õiglase väärtuse muutus	-7 085 347	-7 368 846
Investeeringute amortisatsioon	-10 582 089	-8 708 436
Edasilükkunud tulumaksukohustis enne väärtuse muutust	-17 667 436	-16 077 282
Edasilükkunud tulumaksukohustustis kokku	-17 667 436	-16 077 282
Edasilükkunud tulumaksukohustis (neto) kokku	-11 162 969	-10 877 297

Edasilükatud tulumaksukohustus on tekkinud Leedu tütarettevõtjate tulumaksuarvestusest.

LISA 19. TULETISINSTRUMENDID

	31.12.2024	31.12.2023
Finantsvarad tuletisinstrumentidest (lisad 10 ja 27)	782 072	2 515 218
Kokku	782 072	2 515 218

	31.12.2024	31.12.2023
Kohustised tuletisinstrumentidest (lisa 27)	2 105 485	404 613
Kokku	2 105 485	404 613

Tuletisinstrument	Hindamistehnikad	Õiglase väärtuse hierarhia tase
Intressimäära swap	Intressimäära swap-lepingute õiglane väärtus on leitud oodatavate tuleviku rahavoogude nüüdisväärtusena turul vaadeldavatel intressikõveratel	2
Intressimäära lepingud (CAP)	Intressimäära ülempiiri lepingute (CAP) õiglane väärtus on leitud oodatavate tuleviku rahavoogude nüüdisväärtusena turul vaadeldavatel intressikõveratel	2

LISA 20. OSAKAPITAL

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital nominaalväärtuses	1 200 000	1 200 000
Osade arv	1	1

31.12.2024 seisuga on osaühingu ainuosanikuks Boris Skvortsov. Osaühingu põhikirja kohaselt on osakapitali miinimumsuuruseks 1 200 000 eurot ja maksimumsuuruseks 4 800 000 eurot. Summus Capital OÜ osad on registreeritud Nasdaq väärtpaberite keskregistris.

- fondiemissiooni korral osakapitali suurendamiseks.

Vabatahtliku reservkapitali võib tagastada osanikele tingimusel, et äriseadustikus nõutav osaühingu minimaalne lubatav netovara on väljamakse järgselt jätkuvalt tagatud.

VABATAHTLIK RESERVKAPITAL

2021. aastal moodustati vabatahtlik reservkapital summas 78 913 462 eurot. Sissemakse vabatahtliku reservkapitali tehti mitterahalises vormis, vabatahtlik reservkapital koosneb omaniku loovutatud laenudest. Vabatahtliku reservkapitali võib kasutada järgmistel eesmärkidel:

- äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks;
- osaühingu kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali ning ülekursi arvelt; ning

ALLUTATUD LAEN

Aruandeperioodi lõpu seisuga kajastati omanike ja muude seotud osapoolte laenud summas 14 617 295 eurot (2023: 17 366 923 eurot) allutatud kohustistena omakapitali koosseisus. Allutatud laenud on klassifitseeritud omakapitali-instrumentideks, sest laenude allutamise kokkulepetest ei tulene lepingulist kohustust maksta laenuandjatele kokkulepitud ulatuses raha või muid finantsvarasid.

LISA 21. MÜÜGITULU

	2024	2023
Jaotus riigiti		
Läti	18 924 282	18 011 415
Leedu	14 286 533	13 734 926
Eesti	7 642 902	7 308 529
Poola	424 505	-
Kokku	41 278 222	39 054 870
Jaotus liigiti		
Renditulu (lisa 13)	31 707 096	30 161 996
Reklaamitulu	538 852	499 583
Kommunaal- ja kinnisvara halduskulud	9 032 274	8 393 291
Kokku	41 278 222	39 054 870
Jaotus periooditi		
Aja jooksul	41 278 222	39 054 870
Kokku	41 278 222	39 054 870

KLIENTILEPINGUTE SALDOD Lepingulised varad ja kohustised klientidega.

	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu (lisa 9)	2 564 070	2 203 400
Rendideposiidid ja muud saadud ettemaksed (lisa 14)	-3 607 904	-2 511 761
Netopositsioon	-1 043 834	-308 362

LISA 22. MUUD ÄRITULUD

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kasum (lisa 13)	8 685 286	4 061 411
Muu	53 084	52 849
Kokku	8 738 370	4 114 260

LISA 23. KAUBAD, TOORE, MATERJAL JA TEENUSED (LISA 13)

	2024	2023
Kommunaalkulud	-4 465 873	-4 533 551
Kinnisvarahaldus	-2 015 172	-1 983 224
Kinnisvarahooldus	-1 890 998	-1 531 310
Koristus	-1 344 574	-1 258 490
Turundus ja reklaam	-952 257	-971 044
Kinnisvaramaks	-614 138	-639 282
Turvalisus	-493 484	-442 606
Kindlustus	-60 220	-95 911
Muu	-145 546	-84 062
Kokku	-11 982 262	-11 539 480

Seotud osapooled osutasid kinnisvarahalduse teenuseid summas 1 107 541 eurot (lisa 30).

LISA 24. MUUD ÄRIKULUD

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse kahjum (lisa 13)	-4 323 580	-2 164 376
Muu	-12 236	-33 605
Kokku	-4 335 816	-2 197 981

LISA 25. TÖÖJÕUKULUD

	2024	2023
Töötasu	-106 774	-96 353
Sotsiaalkindlustusmaksed	-36 795	-31 518
Kokku	-143 569	-127 871
Keskmine täistööajaga töötajate arv	7	6

Seotud osapooltega seotud tööjõukulud moodustasid 120 240 eurot (vt lisa 30)..

LISA 26. MUU TULU

	2024	2023
Kinnisvarahalduse kulude muutuvosa eraldiste vähendamine (vt lisa 15)	497 780	-
Kokku	497 780	-

LISA 27. MUUD FINANTSTULUD JA -KULUD

	2024	2023
Kasum (kahjum) tuletislepingu ümberhindlusest	-3 354 575	-3 147 608
Laenu ennetähtaegse tagastamise tasud	-871 753	-
Välisvaluuta ümberhindluse kahjum	-401 732	-
Kokku	-4 628 060	-3 147 608

LISA 28. MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

	2024	2023
Eraldis kinnisvara juhtimise edukustasu eest (lisad 15 ja 30)	-957 343	-4 406 048
Professionaalsed teenused	-788 724	-377 666
Juhtimisteenuste tasud (lisa 30)	-183 040	-120 000
Pangatasud	-111 601	-113 828
Sponsorlus	-72 000	-24 000
Ostjatelt laekumata arvete väärtuse langus (lisa 7)	-41 940	-80 558
Muu	-488 069	-420 613
Kokku	-2 642 717	-5 542 713

LISA 29. INTRESSIKULUD

	2024	2023
Intressikulud pangalaenudelt	-12 635 202	-10 488 980
Intressikulud võlakirjadelt	-1 096 027	-675 000
Muu	-214 715	-117 822
Kokku	-13 945 944	-11 281 802

LISA 30. TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Kontserni üle lõplikku kontrolli omav osapool on avalikustatud lisa 20.

Tehingud seotud osapooltega hõlmavad tehinguid tegev- ja kõrgema juhtkonna, olulist osalust omavate osanike ning nende valitseva või olulise mõju all olevate ettevõtetega.

2024

(EUR)	Algbilanss	Antud laenud	Tagastatud laenud	Arvestuslik intress	Tasutud intressid	Lõppbilanss
Tagatiseta intressikandev nõue (intress 10%, tähtaeg: 30.09.2025)						
Põhisumma (lisa 9)	1 000 000	252 908	1 000 000	-	-	252 908
Kogunenud intress (lisa 9)	207 500	-	-	156 148	357 325	6 323

(EUR)	Algbilanss	Võlgade suurenemine	Võlgade vähenemine	Lõppbilanss
Võlad tarnijatele (lisa 9)	-	233 176	-	233 176

(EUR)	Algbilanss	Antud laenud	Tagastatud laenud	Arvestuslik intress	Tasutud intressid	Lõppbilanss
Allutatud võlg (intress: 7%, tähtajatu) (lisa 20)	17 366 923	4 190	2 331 111	1 088 251	1 510 958	14 617 295

(EUR)	Algbilanss	Eraldise suurendamine	Eraldise vähendamine	Lõppbilanss
Eraldised (lisa 15)	10 341 224	957 344	497 780	10 800 788

(EUR)	Algbilanss	Välja kuulutatud dividendid	Makstud dividendid	Lõppbilanss
Makstavad dividendid	138 650	880 000	879 362	139 288

(EUR)	EUR
Saadud juhtimisteenused (lisad 23, 28)	1 290 581
Edasiarveldatud kulud	621 846
Juhatuse ja nõukogu tasu (lisa 25)	120 240

2023

(EUR)	Algbilanss	Antud laenud	Tagastatud laenud	Arvestuslik intress	Tasutud intressid	Lõppbilanss
Tagatiseta intressikandev nõue (intress 10%, tähtaeg: 30.09.2024)						
Põhisumma	3 000 000	-	2 000 000	-	-	1 000 000
Kogunenud intress	12 500	-	-	295 000	100 000	207 500

(EUR)	Algbilanss	Antud laenud	Tagastatud laenud	Arvestuslik intress	Tasutud intressid	Lõppbilanss
Allutatud võlg (intress: 7%, tähtajatu)	23 998 657	-	7 074 716	1 287 927	844 945	17 366 923

(EUR)	Algbilanss	Eraldiste suurendamine	Eraldiste vähendamine	Lõppbilanss
Eraldised (lisa 13)	5 935 177	4 406 047	-	10 341 224

(EUR)	Algbilanss	Välja kuulutatud dividendid	Makstud dividendid	Lõppbilanss
Makstavad dividendid	138 650	-	-	138 650

(EUR)	EUR
Ostetud kaubad ja teenused	1 282 727
Juhatuse ja nõukogu tasud	104 005

LISA 31. TINGIMUSLIKUD KOHUSTISED

Kontserni jaotamata kasum aruandeperioodi lõpu seisuga moodustas 83 394 415 eurot (31.12.2023: 73 333 206 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksu kohustise summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 18 346 771 eurot (31.12.2023: 14 666 641 eurot), seega netodividendina oleks võimalik välja maksta maksimaalselt 65 047 644 eurot (31.12.2023: 58 666 565 eurot). Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende

maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada konsolideeritud jaotamata kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga.

Täiendavalt on Summus Capital OÜ võtnud võlakirjaomanike ees kohustuse mitte maksta dividendideks rohkem kui 50% eelneva aasta mitterahaliste vahendite ja ühekordsete tulude ja kuludega korrigeeritud kasumist. Kooskõlas võlakirjade tingimustega on Summus Capital OÜ-l seega võimalik maksta netodividende summas 7 683 355 eurot.

LISA 32. SÜNDMUSED PÄRAST ARUANDEKUUPÄEVA

2024. aasta detsembris omandas Kontsern Poolas kaks kinnistut (lisa 13). Omandamise käigus tasus Kontsern ostetud varadelt käibemaksu, mida finantseeriti osaliselt edasilükatud maksega (lisa 14) ja osaliselt lühiajalise

laenuga (lisa 16). Seejärel nõudis kontsern Poola riiklikult maksuametilt tasutud käibemaksu tagasi ja sai raha 2025. aasta märtsis. Pärast seda maksti tagasi edasilükatud makse (7,5 miljonit eurot) ja lühiajaline laen (15,9 miljonit eurot).

LISA 33. KONTSERNI EMAETTEVÖTTE FINANTSINFORMATSIOON

Emaettevõtte finantsteave sisaldab emaettevõtte põhiaruandeid, mis tuleb avalikustada vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele. Emaettevõtte põhiaruanded on koostatud samade arvestuspõhimõtete järgi, mida

rakendati konsolideeritud finantsaruannete koostamisel selle erandiga, et investeeringud tütarettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

KONSOLIDEERIMATA FINANTSSEISUNDI ARUANNE

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
VARAD		
Käibevarad		
Raha ja raha ekvivalendid	419 745	9 046 188
Nõuded ostjate vastu	631 282	14 212
Ettemaksed	57 893	13 790
Antud laenud	262 470	1 325 082
Käibevarad kokku	1 371 390	10 399 272

Põhivarad		
Investeeringud omakapitali	71 946 963	69 930 669
Ettemaksed	4 672 897	-
Antud laenud	118 925 302	101 352 495
Muud finantsinvesteeringud	125 000	125 000
Põhivarad kokku	195 670 162	171 408 164
Varad kokku	197 041 552	181 807 436

Lühiajalised kohustised		
Intressikandvad laenukohustised	1 000 000	10 000 000
Võlad tarnijatele ja muud võlad	244 519	178 268
Maksuvõlad	-	5 532
Lühiajalised kohustised kokku	1 244 519	10 183 800
Intressikandvad laenukohustised	14 654 822	-
Eraldised	957 343	-
Pikaajalised kohustised kokku	15 612 165	-
Kohustised kokku	16 856 684	10 183 800

Omakapital		
Osakapital	1 200 000	1 200 000
Vabatahtlik reserv	78 913 462	78 913 462
Allutatud laen	14 617 295	17 366 923
Jaotamata kasum	85 454 111	74 143 251
Omakapital kokku	180 184 868	171 623 636
Kohustised ja omakapital kokku	197 041 552	181 807 436

KONSOLIDEERIMATA KASUMI- JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

(EUR)	2024	2023
Müügitulu	-	12 000
Mitmesugused tegevuskulud	-1 692 909	-560 449
Tööjõukulud	-93 058	-59 850
Muud ärikulud	-	-837
Ärikasum (-kahjum)	-1 785 967	-609 136

Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 163 954	3 505 933
Intressitulud	7 066 291	7 376 420
Intressikulud	-1 165 063	-675 000
Dividenditulud	7 120 000	-
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 399 215	9 598 217
Tulumaks	-135	-
Aruandeperioodi puhaskasum	12 399 080	9 598 217
Aruandeperioodi koondkasum	12 399 080	9 598 217

KONSOLIDEERIMATA RAHAVOOGUDE ARUANNE

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (-kahjum)	-1 785 967	-609 136
Korrigeerimised	-5 922 693	1 927
Kokku enne nõuete ja võlgnevuste muutusi	-7 708 660	-607 209
Nõuded ostjate vastu ja muude nõuete muutus	-603 609	1 499 411
Võlad hankijatele ja muude kohustiste muutus	960 497	9 900
Rahavood äritegevusest kokku	-7 351 772	902 102

Rahavood investeerimistegevusest		
Investeeringud omakapitali	-852 339	-675 000
Antud laenud	-29 690 830	-1 479 184
Antud laenude tagasimaksed	13 461 493	4 272 234
Laekunud intressid	6 620 911	4 483 884
Laekunud dividendid	7 120 000	-
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-3 340 765	6 601 934

Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	11 051 190	-
Saadud laenude tagasimaksed	-6 378 111	-7 074 716
Makstud intressid	-2 606 985	-1 519 945
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	2 066 094	-8 594 661
Rahavood kokku	-8 626 443	-1 090 625

	2024	2023
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	9 046 188	10 136 813
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	419 745	9 046 188

KONSOLIDEERIMATA OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

(EUR)	Osakapital	Vabatahtlik reservkapital	Allutatud laenud	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2022	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 949 199	171 060 920
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	-	-	-	9 598 217	9 598 217
Allutatud laenukohustiste tasumine	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660
Laenukohustiste allutamine	-	-	1 287 927	-	1 287 927
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927
Muu	-	-	397	-1 116 238	-1 115 841
Saldo seisuga 31.12.2023	1 200 000	78 913 462	17 366 923	74 143 251	171 623 636
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	-	-	-	12 399 080	12 399 080
Allutatud laenukohustiste tasumine	-	-	1 092 441	-	1 092 441
Laenukohustiste allutamine	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069
Allutatud laenudelt arvestatud intressid	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251
Muu	-	-	-	31	31
Saldo seisuga 31.12.2024	1 200 000	78 913 462	14 617 295	85 454 111	180 184 868
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	-	-	-	-	71 946 963
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	-	-	-	-	71 946 963
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisuga 31. detsember 2024	1 200 000	78 913 462	14 617 295	85 454 111	180 184 868

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele kajastab korrigeeritud konsolideerimata jaotamata kasum summat, mida on osanikele võimalik jaotada.

VABATAHTLIK RESERVKAPITAL

2021. aastal moodustati vabatahtlik reservkapital summas 78 913 462 eurot. Sissemakse vabatahtliku reservkapitali tehti mitterahalises vormis, vabatahtlik reservkapital koosneb omaniku loovutatud laenudest. Vabatahtliku reservkapitali võib kasutada järgmistel eesmärkidel:

- äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks;
- osaühingu kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi ja põhikirjas ettenähtud reservkapitali ning ülekursi arvelt; ning
- fondi emissiooni korra osakapitali suurendamiseks.

ALLUTATUD LAEN

Aruandeperioodi lõpu seisuga on allutatud laenudena kajastatud laenud omanikult ja teistelt seotud isikutelt summas 14 617 295 eurot (2023: 17 366 923 eurot) (lisad 20, 30). Allutatud laene peetakse omakapitaliinstrumentideks, kuna neil puuduvad lepingulised tagasimaksekohustused, mis on rohkem vastavuses omakapitaliga kui võlaga.

JUHATUSE KINNITUS KONTSERNI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Summus Capital OÜ juhatus deklareerib oma vastutust Kontserni 2024. aasta konsolideeritud raamatupidamise aasta-aruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted on kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
- vastavalt rakendatavale finantsaruandluse raamistikule koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne annab õige ja õiglase ülevaate Summus Capital OÜ ja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete kui terviku varast, kohustistest ja finantsseisundist ja kasumist ning rahavoogudest;
- kõik teadaolevad asjaolud, mis on selgunud aruande kinnitamise kuupäevani (22.04.2025), on konsolideeritud raamatupidamise aruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- Summus Capital OÜ ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad.

Aruande on elektrooniliselt allkirjastanud:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

22. aprill 2025



Summus Capital OÜ osanikule

ARVAMUS

Oleme auditeerinud Summus Capital OÜ ja tema tütar-ettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024, konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas olulist informatsiooni arvestuspõhimõtete kohta.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 63 kuni 92 esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud.

ARVAMUSE ALUS

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

MUU INFORMATSIOON

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

JUHTKONNA JA NENDE, KELLE ÜLESANDEKS ON VALITSEMINE, KOHUSTUSED SEOSSES KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDEGA

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu Euroopa Liit on need vastu võtnud ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi konsolideeritud raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

VANDEAUDIITORI KOHUSTUSED SEOSSES KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE AUDITIGA

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;



- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärtete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärtete puuduste kohta, millele oleme tuvastanud auditi käigus.

KPMG BALTICS OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Ahtri 4
Tallinn 10151
Eesti

/digitaalselt allkirjastatud/

Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

Tallinn, 22. aprill 2025

