

SUMMUS CAPITAL

FINANSINIŲ METŲ ATSKAITOMYBĖ 2024

Pavadinimas:	Summus Capital OÜ
Pagrindinė veiklos sritis:	Investicijų į nekilnojamąjį turtą holdingo bendrovė
Įmonės kodas:	12838783
Adresas:	Rotermanni tn 2-3b, Talinas 10111, Estija
Buvimo valstybė:	Estija
Telefonas:	+372 578 78078
El. pašto adresas:	info@summus.ee
Interneto svetainė:	www.summus.ee
Finansinių metų pradžia:	2024-01-01
Finansinių metų pabaiga:	2024-12-31
Juridinė forma:	Ribotos atsakomybės bendrovė (osaühing)
Auditorius:	KPMG Baltics OÜ

Ši atskaitomybės versija yra originalo, parengto anglų kalba, vertimas. Siekiant užtikrinti vertimo tikslumą ir atitikimą originalui, buvo imtasi visų įmanomų priemonių. Visais informacijos, pozicijų ar nuomonių aiškinimo klausimais pirmenybė teikiama originaliai ataskaitos versijai, o ne vertimui.

VEIKLOS ATASKAITA	4
1. STEBĖTOJŲ TARYBOS PIRMININKO APŽVALGA	4
2. ĮMONIŲ GRUPĖS APŽVALGA	5
2.1. ESMINIAI ĮVYKIAI 2024 METAIS	10
2.2. PORTFELIO APŽVALGA	13
2.3. PORTFELIO INVESTICIJOS	17
2.4. GRUPĖS STRUKTŪRA	23
2.5. VADOVAVIMO STRUKTŪRA	25
3. TVARUMAS	28
3.1. TVARUMO STRATEGIJA	30
3.2. BENDRAS VADOVAVIMAS	32
3.3. POVEIKIS APLINKAI	35
3.4. SOCIALINĖ ATSAKOMYBĖ IR REZULTATYVUMAS	38
3.5. FINANSINĖ ATSAKOMYBĖ	43
3.6. PAGRINDINIAI VEIKLOS RODIKLIAI (KPI)	44
3.7. EUROPOS SAJUNGOS TAKSONOMIJA	48
3.8. SERTIFIKATAI IR PRIPAŽINIMAS	50
3.9. ATEITIES PERSPEKTYVOS	51
3.10. IŠVADOS	54
4. RINKOS APŽVALGA	55
5. KITŲ FINANSINIŲ METŲ BŪSIMŲ ĮVYKIŲ APŽVALGA	62
KONSOLIDAVIMO GRUPĖS BUHALTERIJOS METINĖ ATSKAITOMYBĖ	63
6. KONSOLIDUOTA FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	63
7. KONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA	64
8. KONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	65
9. KONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	66
10. KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI	67
PARAŠAI FINANSINIŲ METŲ ATSKAITOMYBĖJE	93
NEPRIKLAUSOMO PRISIEKUSIOJO AUDITORIAUS ATASKAITA	94



Hewlett Packard
Enterprise

LAKESIDE / LENKIJA

1. STEBĖTOJŲ TARYBOS PIRMININKO APŽVALGA

Mieli klientai ir partneriai!

Žvelgiant į 2024 m., akivaizdu, kad pasaulinė ekonominė ir geopolitinė situacija išlieka sudėtinga ir kupina iššūkių. Didelės palūkanų normos ir lėtas ekonomikos augimas Baltijos šalyse ir visoje Europoje iš įmonių pareikalavo atsparumo ir ilgalaikio stabilumo. Tokiomis aplinkybėmis Summus Capital ir toliau išlieka ištikima savo pagrindinei strategijai – užtikrinti stabilų ir subalansuotą portfelį, palaikyti finansinę drausmę ir integruoti tvarumą į visus mūsų veiklos aspektus.

Svarbus etapas 2024 m. buvo mūsų įžengimas į Lenkijos rinką - tai svarbus žingsnis strateginėje įmonės plėtroje.

Įsigiję Lakeside biurų pastatą Varšuvoje ir React biurų pastatą Lodzėje, sustiprinome savo pozicijas Vidurio Europoje ir pajauvinome investicijų bazę. Įsigijusi šiuos aukštos kokybės objektus, Summus Capital dabar valdo 16 nekilnojamojo turto objektų keturiuose šalyse, o bendra mūsų portfelio vertė viršija 508 mln. eurų.

Šie įsigijimai atitinka mūsų ilgalaikę viziją – sutelkti dėmesį į aukštos kokybės ir tvarų turtą, užtikrinantį stabilias pajamas kintančiomis ekonominėmis sąlygomis.

Tuo pačiu metu išlaikėme tvirtą finansinę padėtį. Atidžiai valdydami riziką ir refinansavimo įsipareigojimus, užsitikrinome ilgalaikį finansavimą, kuris remia tiek likvidumą, tiek tvarų augimą. Metų pabaigoje Summus Capital bendras turtas siekė 551 mln. eurų, o nuomos pajamos gerokai išaugo, atspindėdamos jau įsigytą nekilnojamąjį turtą Lenkijoje. Vien ketvirtąjį ketvirtį pardavimo pajamos išaugo 7,5 proc., o tai rodo teigiamą mūsų neseniai atliktų investicijų poveikį.

Tvarumas išlieka pagrindiniu mūsų portfelio valdymo strategijos ramsčiu. Mūsų požiūris neapsiriboja vien su aplinkos tausojimo sertifikatu turto įsigijimu – mes aktyviai modernizuojame ir optimizuojame esamą turtą, siekdami pagerinti efektyvumą ir sumažinti išmetamųjų teršalų kiekį. Nuo tvarumo programos pradžios energijos suvartojimas visame portfelyje sumažėjo 14 proc., sutaupant 13 600 MWh elektros energijos ir 6 081 MWh šildymo išlaidų, o tai atitinka 2,2 mln. eurų sutaupų bendrovei ir jos nuomininkams.

88,5 proc. mūsų portfelio jau yra sertifikuota ir mes esame visiškai įsipareigoję toliau gerinti savo turto aplinkosauginį veiksmingumą.

Summus Capital portfelis išlieka atsparus – jo užpildymo lygis viršija 98 proc., o svertinis vidutinis nuomos laikotarpis (WAULT) – 4,96 metai, užtikrinant stabilius ir nuspėjamus pinigų srautus. Mūsų nuomininkų bazė toliau augo, viršydama 435 nuomininkų ribą, o inkariniai nuomininkai sudaro beveik 75 proc. nuomos pajamų – tai yra pagrindinis veiksnys, užtikrinantis ilgalaikį portfelio stabilumą.

Mūsų nuoseklus ir kruopštus požiūris į finansų valdymą ir toliau yra aukštai vertinamas. 2024 m. rugsėjį Scope Ratings patvirtino Summus Capital BB/stabilus emitento reitingą, rodantį pasitikėjimą mūsų strategija ir balanso stiprumu. Be to, mūsų 15 mln. eurų obligacijų emisija buvo viršyta 1,3 karto, o tai aiškiai rodo investuotojų pasitikėjimą mūsų ilgalaikę strategiją.



Be investicijų į nekilnojamąjį turtą, Summus Capital toliau remia jaunus teniso talentus, puoselėdama naująją čempionų kartą iš Estijos, Latvijos ir Lietuvos. 2024 m. didžiudamiesi rėmėme iškilius sportininkus, įskaitant ATP ir WTA reitingų žaidėjus, kurie pasiekė reikšmingų karjeros etapų ir dalyvavo tarptautiniuose turnyruose. Plėsdamiesi į Lenkiją, džiaugiamės galėdami pranešti, kad nuo 2025 m. Summus Capital išplės savo teniso rėmimo programą, įtraukdama į ją ir jaunus Lenkijos talentus, ir toliau plėtos šią sporto šaką mūsų rinkose. Tenisas reikalauja disciplinos, atkaklumo ir ambicijų – vertybių, kurios atitinka mūsų įmonės filosofiją.

Žvelgdami į 2025 metus, mes ir toliau daugiausia dėmesio skiriame tvariam portfelio valdymui ir kontroliuojamam strateginiam augimui. Nors ekonominis neapibrėžtumas išlieka, Summus Capital yra gerai pasirengusi atlaikyti rinkos iššūkius, išlaikydama tvirtą finansinį pagrindą, didindama turto tvarumą ir stiprindama santykius su nuomininkais bei finansiniais partneriais. Mūsų tikslas – ir toliau ieškoti galimybių, kurios atitiktų mūsų investavimo filosofiją, užtikrintų atsakingą rizikos valdymą ir veiklos efektyvumą.

Norėčiau padėkoti mūsų investuotojams, nuomininkams, finansiniams partneriams ir darbuotojams už nuolatinį pasitikėjimą ir bendradarbiavimą. Kartu žengiame į 2025 metus, aiškiai susitelkdami į stabilumą, tvarumą ir ilgalaikės vertės kūrimą.

Pagarbiai
Boris Skvortsov
Summus Capital stebėtojų tarybos pirmininkas

2. ĮMONIŲ GRUPĖS APŽVALGA

Summus Capital OÜ (toliau Summus, Summus Capital) yra 2013 metais įkurta investicijas į nekilnojamąjį turtą valdanti bendrovė, kuri kartu su patronuojamomis įmonėmis, kurios turi, valdo ir nuomoja nekilnojamąjį turtą, sudaro Summus Capital grupę (toliau Grupė, Summus grupė arba Įmonių grupė). Pirmoji Grupės įmonė buvo įsteigta 2013 metais, kai Summus Capital pradėjo veiklą Estijoje, kur ji ir yra registruota.

Grupei priklauso šešiolika nekilnojamo turto objektų trijose Baltijos valstybėse ir Lenkijoje. Grupė turi diversifikuotą pinigų srautus generuojančio komercinio nekilnojamojo turto portfelį, kurio vertė ataskaitų teikimo metu yra daugiau nei 500 mln. eurų, ir kuris susideda iš prekybinės paskirties pastatų, biuro pastatų, logistikos ir medicinos sektorių pastatų.

PAGRINDINIAI DUOMENYS

- Įsteigta: 2013
- Pagrindinis biuras: Talinas, Estija
- Portfelio vertė: 508,6 mln. eurų
- Nekilnojamojo turto objektų skaičius: 16
- Grynasis nuomojamas plotas (NLA), m²: 257 931
- Obligacijos: 15 milijonų eurų, kotiruotos į Nasdaq Baltijos „First North“ rinkoje
- Auditorius: KPMG Baltics OÜ
- Reitingas: BB/stabilus pagal Scope reitingą (2024 rugsėjis)
- Įmonės apibūdinimas: Estijoje įsikūrusi investicinė bendrovė, valdanti diversifikuotą komercinio nekilnojamojo turto portfelį, apimančią Baltijos šalis ir Lenkiją. Tiesioginės investicijos į nekilnojamąjį turtą atliekamos per patronuojamas įmones atitinkamoje šalyje. Gera diversifikuotas komercinio nekilnojamojo turto portfelis apima nekilnojamąjį turtą mažmeninės prekybos, biurų, logistikos ir medicinos segmentuose.

Summus Capital turi didelę patirtį turinčią vadovybę, kur kiekvienas turi 30 metų patirtį nekilnojamojo turto valdymo ir finansavimo srityje Baltijos šalyse, suteikdama Grupei strateginės kompetencijos ir išsamių žinių veiklos srityje. Summus 100 proc. priklauso stebėtojų tarybos pirmininkui Boris Skvortsov. Vadovybė ir stebėtojų taryba, padedami išorės patarėjų, turi išsamių žinių nekilnojamojo turto valdymo, taip pat įvairiose kitose profesinėse srityse.

PIRMAUJANTI NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO ĮMONĖ, TURINTI DIVERSIFIKUOTĄ PORTFELĮ VIŠOSE TRIJOSE BALTIJOS ŠALYSE



16 nekilnojamojo turto objektų



89% sertifikuoto portfelio dalis (BREEAM arba LEED)



€ 31,3 m bendrasis pelnas



€ 508,6 m turto vertė



34% nuosavo kapitalo ir turto santykis



BB (Stabilus) kredito reitingas

PORTFELIS

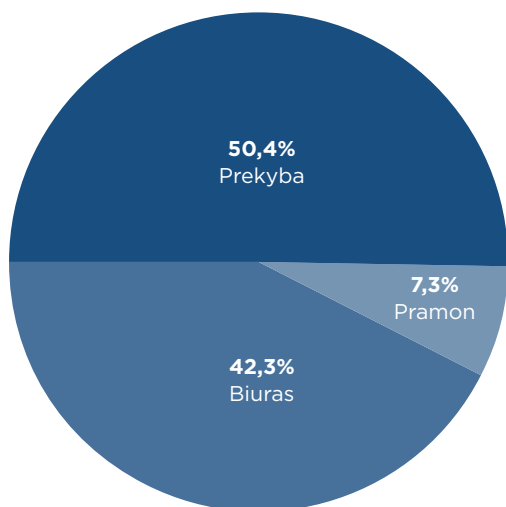
Pagrindinis Įmonių grupės pajamų šaltinis yra nekilnojamojo turto nuoma. Summus Capital priklausančių įmonių nekilnojamojo turto portfelį sudaro pinigų srautus generuojantis komercinis nekilnojamasis turtas, kuris yra struktūrizuotas ilgalaikiu investavimo horizontu, siekiant užtikrinti portfelio tvarumą. Privalumas teikiamas tvariems ir energiją tausojantiems pastatams, o investicijų į nekilnojamąjį turtą valdymas orientuotas į visų ESG elementų (aplinkosaugos, socialinių ir valdymo klausimų) įvertinimą.

Portfelio formavimui taikoma diversifikacijos strategija, investuojama yra į komercinį, biurų ir pramoninį nekilnojamąjį turtą. Svarbiu laikomas portfelio pinigų srautų stabilumas, kuris yra garantuojamas ilgalaikėmis nuomos sutartimis. Summus Capital Grupės pinigų srautai nėra nei cikliški nei sezoniniai. Atskirai yra stebima inkarinių nuomininkų dalis portfelio pinigų srute, ji neturėtų sumažėti ženkliai žemiau 50 proc. Vertinant rizikos scenarijus, buvo atsižvelgta į tai, kad portfelyje nebūtų dominuojančio sektoriaus ar nuomininkų grupės, kuri neigiamo ekonomikos ciklo metu galėtų reikšmingai įtakoti portfelio pinigų srautus.

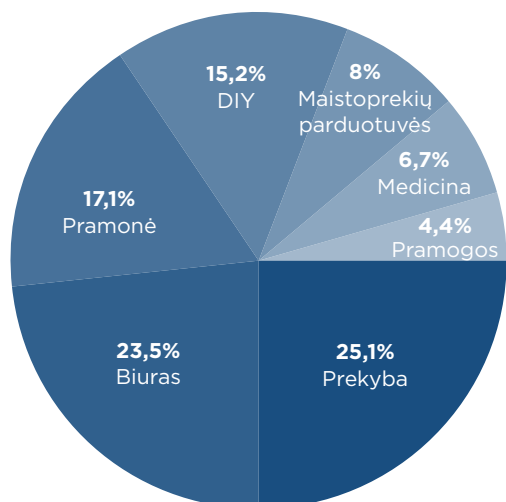
Anksčiau įsigytas 14 nekilnojamojo turto objektų portfelis toliau buvo valdomas pagal standartinę praktiką, be jokių nuosavybės pokyčių. 2024 m. gruodžio mėn. Summus Capital OÜ pasiekė svarbų etapą, įžengdama į naują rinką ir įsigydamą du nekilnojamojo turto objektus Lenkijoje. Nors tokios plėtros poveikis pelno (nuostolių) ataskaitai išliko ribotas, balansas viršijo pusės milijardo eurų ribą ir pasiekė 550 milijonų eurų, o tai yra svarbus Grupės augimo link iki milijardo eurų vertės įmonės žingsnis.



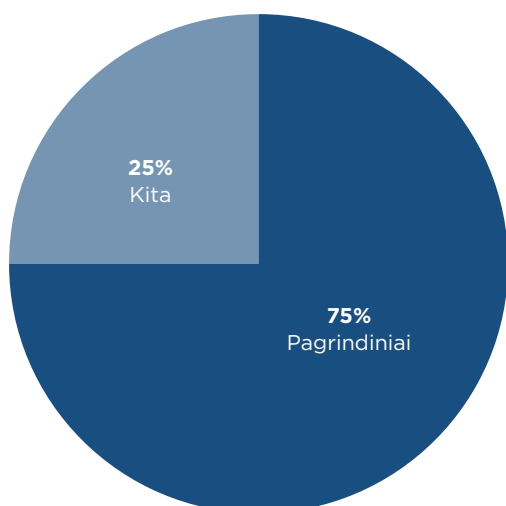
INVESTICIJŲ APIMTYS PAGAL SEKTORIUS



NUOMOJAMI PLOTAI PAGAL SEKTORIUS



KASMĖNESINIŲ PAJAMŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL INKARINIUS NUOMININKUS



Summus Capital yra orientuota į ilgalaikes investicijas, o Įmonių grupė turi stiprią, iš daugiau nei 435 nuomininkų susidedančią bazę. Summus Capital portfelio nuomojamas



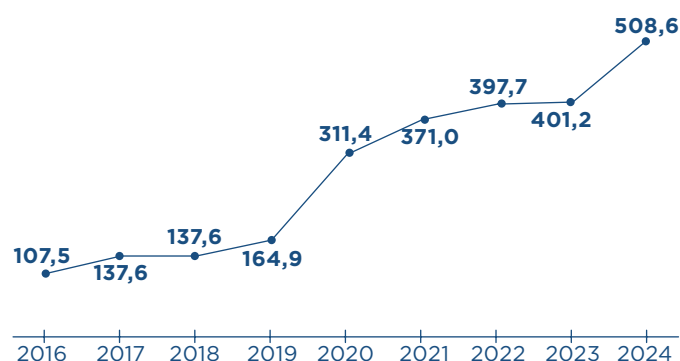
VEERENNI 2 / ESTONIA

plotas yra 257 931 m². Portfelio svertinis vidutinis nuomos laikotarpis (WAULT) yra 4,96 metai, o pagrindinis nuomos laikotarpis WAULT yra 5,89 metai. 2024. metais vidutinis portfelio užimtumas buvo 1,95 proc. (2024-12-31 duomenimis 1,4 proc.).

TOP 10 NUOMININKŲ PAGAL NUOMĄ 2024 METŲ PABAIGOJE (IŠSKYRUS LENKIJĄ)

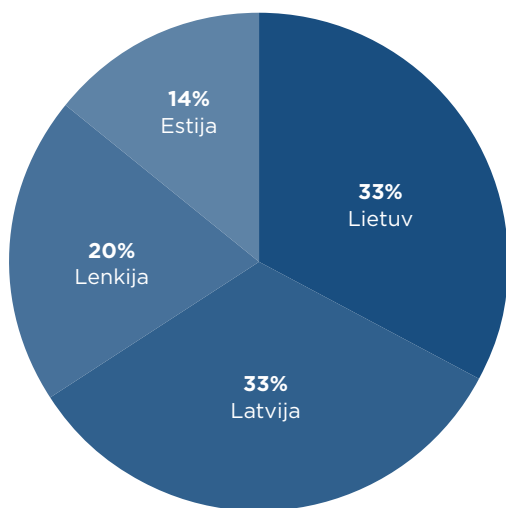
Soli Tek Cells	19%
Kesko Senukai	19%
Rimi	18%
Confido Healthcare	14%
Yara Lietuva	7%
Maxima	5%
Synlab	5%
Apollo kino	4%
PEEK & CLOPPENBURG	4%
LPP LATVIA	4%

INVESTICINIO PORTFELIO VERTĖ (MILIJONAIŠ EURŲ)



Estijoje Įmonių grupei priklauso medicinos centrai Veerenni 1 ir Veerenni 2, prekybos centrai de la Gardie ir Auriga, universalios paskirtis verslo centras Punane 56 bei su dviem žemės valdomis sandėlių portfelis. Latvijoje grupė valdo prekybos centrus Riga Plaza ir Damme, statybinių prekių parduotuvę Imanta Depo. Lietuvos portfelyje yra BOD Grupės aukštųjų technologijų centras, prekybos centras Nordika ir du biurų pastatai Park Town. Lenkijos portfelyje yra naujaisi biuro pastatai – Lakeside Varšuvoje ir React Lodzėje.

INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL VALSTYBES



TVARUMAS

Summus Capital ir toliau yra įsipareigojusi ilgalaikiam tvarumui, nuolatiniam tobulėjimui ir atsakingam vertės kūrimui investuotojams, nuomininkams, darbuotojams ir platesnei bendruomenei. Vadovaudamasi ESG principais ir į ateitį orientuota investavimo strategija, bendrovės dėka neefektyvūs objektai tampa moderniais, energiją tausojančiais objektais. Toks požiūris ne tik sumažina poveikį aplinkai, bet ir padidina turto vertę bei našumą.

Nuo 2021 metų, kai Green Formula Capital pradėjo vykdyti ESG ir tvarumo programą, Summus Capital stebi pažangą pagal 15 pagrindinių rodiklių, suderintų su ES taksonomija ir Europos tvarumo ataskaitų teikimo standartais (ESRS).

Strateginės inovacijos ir energijos optimizavimas lėmė 14 proc. sumažėjusį bendrą energijos suvartojimą, todėl sutauta 13 600 MWh elektros energijos ir 6 081 MWh šildymo – tai sudaro 2,2 mln. eurų santaupų. Šie pasiekimai atsispindi Grupės įsipareigojime siekti tvarumo, tvirto valdymo ir visą apimančio augimo visuose jos nekilnojamojo turto portfeliuose.

RIZIKA

Summus grupės veikla susiduria su įvairiomis rinkos rizikomis. Rizikai stebėti ir sumažinti buvo sukurta rinkos rizikos valdymo politika. Summus Grupės bendroji rizikos valdymo programa numato potencialios rizikos nustatymą, įvertinimą ir prireikus sumažinimą, siekiant sumažinti galimą neigiamą poveikį. Viena iš pagrindinių Summus Grupės rizikų yra rizika, susijusi su galimais palūkanų normų pokyčiais. Ši rizika kyla dėl Grupės nekilnojamojo turto portfelio finansavimo palūkaniniais paskolos įsipareigojimais, kurių palūkanų normų svyravimai turi įtakos grupės palūkanų sąnaudoms. Grupė naudoja išvestines priemones, kad apsidraustų nuo palūkanų normos rizikos. Palūkanų normų pokyčiai yra atidžiai stebimi ir, jei yra poreikis, yra naudojamos papildomos rizikos mažinimo sutartys. Palūkanų normos rizikos politika numato, kad 50-100 proc. grupės įsipareigojimų, už kuriuos mokamos palūkanos, turi būti fiksuoti arba apdrausti išvestinėmis finansinėmis priemonėmis. 2024 metų pabaigoje 54 proc. paskolų buvo apdraustos. Paskolų fiksuotos/apdraustos dalies vidutinė svertinė trukmė neturėtų būti mažesnė nei 50 proc. visų paskolų vidutinės svertinės trukmės. 2024 metais Summus Capital įžengė į Lenkijos rinką, įsigijusi du nekilnojamojo turto objektus. Lenkija yra pirmoji Summus valstybė, kurioje nenaudojamas euras. Valiutos rizika mažinama sudarant daugumą nuomos, paskolų, investicijų, nekilnojamojo turto ir statinių valdymo sutarčių eurai. Siekiant sumažinti bendrovės veiklos riziką, įgyvendinamas vaidmenų atskyrimas ir daugkartinis patvirtinimo procesas. Grupės ekonominė veikla neturi reikšmingo poveikio aplinkai ar socialinei veiklai.

FINANSAI

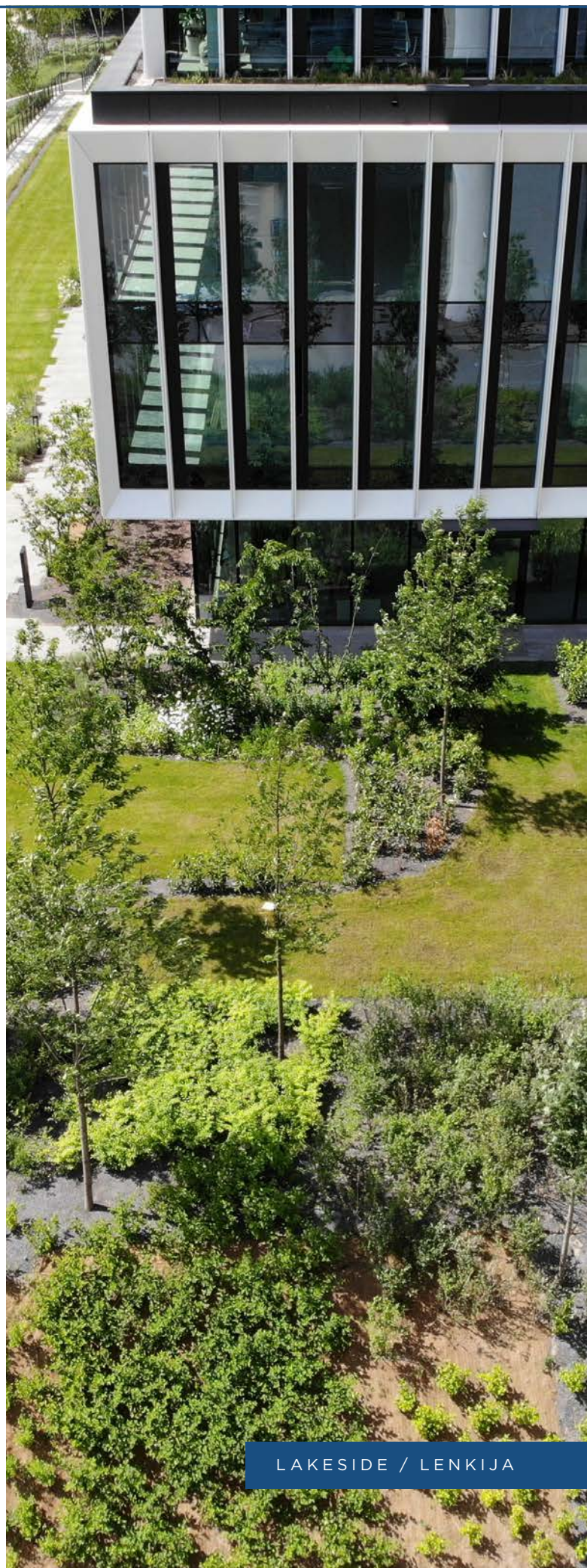
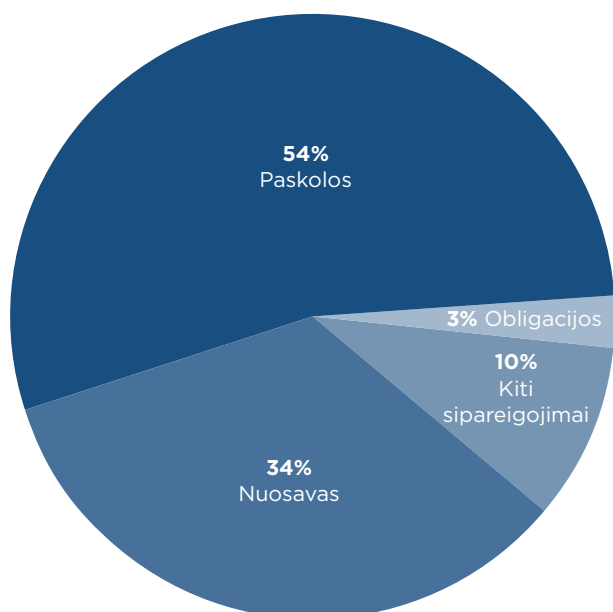
Tarptautinė reitingų agentūra Scope Ratings GmbH 2024 metais patvirtino Summus Capital OÜ BB/ stabilaus emitento reitingą ir išlaikė neužtikrintų skolinių įsipareigojimų reitingą BB. Patvirtinimas atspindi Scope lūkestį, kad Summus nekilnojamojo turto portfelis ir toliau generuos stabilias pajamas nepaisant ekonominių iššūkių. Perspektyva yra stabili, atspindinti Scope lūkestį, kad nuomos pajamų augimas skatins pinigų srautų generavimą, o sėkmingas Summus planuojamų įsigijimų įgyvendinimas, Riga Plaza plėtra ir vidutinis portfelio netomo lygis, siekiantis daugiau nei 98 proc., palaikys teigiamą plėtrą.

Grupės dividendų politika numato, kad Summus Capital akcininkams gali išmokėti dividendus, kurių suma neviršija sumos, likusios atskaičius su naujais investiciniais projektais susijusį savo finansavimą. Be to, Summus Capital įsipareigojo obligacijų savininkams nemokėti dividendų daugiau nei 50 proc. pelno, pakoreguoto į nepinigines lėšas ir vienkartinės praėjusių metų pajamas ir sąnaudas.

Dviejų nekilnojamojo turto objektų Lenkijoje įsigijimas 2024 m. pabaigoje taip pat žymėjo naują Summus Capital konsoliduotų finansinių rodiklių erą – nors tokios plėtros poveikis pelno (nuostolių) ataskaitai išliko ribotas, balansas viršijo pusės milijardo eurų ribą ir pasiekė 550 milijonų eurų, o tai yra svarbus Grupės augimo link iki milijardo eurų vertės įmonės žingsnis.

Bendra konsoliduotų įsipareigojimų suma išaugo iki 363 mln. eurų, o konsoliduotas nuosavas kapitalas – iki 188 mln. eurų.

FINANSAVIMO STRUKTŪRA



2024 m., kai buvo išleistos Summus Capital obligacijos, finansų patarėjai pateikė pagrindinius Summus investavimo aspektus:

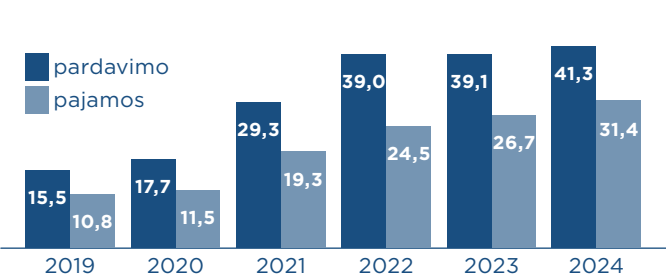
PAGRINDINIAI INVESTAVIMO ASPEKTAI

	Labai įvairus portfelis	Subalansuotas mažmeninės prekybos, biurų ir pramoninių objektų portfelis
	Stiprūs pinigų srautai	- Didelio pelningumo nekilnojamasis turtas su ilgalaikėmis nuomos sutartimis - Diversifikuotas portfelis su stipriais tarptautiniais nuomininkais - Aukštas užimtumo lygis
	Augimo fazėje įmonė	- Pagrindinis vidutinės trukmės laikotarpio tikslas – turėti daugiau nei 500 milijonų eurų vertės nekilnojamojo turto portfelį, kuris dar labiau sustiprins grupės pozicijas rinkoje. - Svarbus ESG fokusas
	Stiprus balansas	- Stipri nuosavo kapitalo bazė, atspindinti 34 proc. nuosavo kapitalo santykyje ir subalansuotoje finansavimo struktūroje - Finansinės ataskaitos parengtos pagal TFAS ir audituotos KPMG.
	Patyrusi vadovų komanda	Išsamios žinios ir daugiau nei 25 metų patirtis nekilnojamojo turto valdymo srityje Baltijos šalyse

Baltijos šalyse konsoliduotos pardavimo pajamos 2024 m. padidėjo 5,7 proc. iki 41,3 mln. EUR, atspindėdamos pirmąsias nuomos pajamas, gautas iš Lenkijos. Tačiau Lenkijos pajamos atspindėjo nuomos pajamas tik nuo gruodžio 12 d. Lakeside ir gruodžio 17 d. React, kai buvo užbaigti atitinkami sandoriai. Kitos veiklos pajamos ir sąnaudos daugiausia susidėjo iš portfelio turto perkainojimo, kuris padidėjo 4,4 mln. eurų. Dėl išvestinių finansinių priemonių perkainojimo buvo patirtas 3,4 mln. eurų nuostolis, susijęs su EURIBOR sumažėjimu.

Konsoliduotas veiklos pelnas 2024 metais siekė 31,3 mln. eurų, tai yra 32,4 proc. daugiau nei 2023 metais. Grynasis pelnas išaugo iki 12,9 mln. eurų, iš kurių 11,1 mln. euro priklausė Summus Capital akcininkams.

PARDAVIMO PAJAMOS IR EBITDA, EUR M



2024-12-31 Grupės nuosavo kapitalo grąža buvo 6,9 proc (2023: 4,7 proc.). Tam turėjo teigiamos įtakos pagerėjusios

veiklos pelno maržos ir investicijų į nekilnojamąjį turtą perkainojimo pelnas ir atidėjinių sumažėjimas, o neigiamą įtaką turėjo didesnės palūkanų normos ir palūkanų normų išvestinių finansinių priemonių perkainojimo nuostoliai. Grupės nuosavas kapitalas išsilaikė aukštame lygyje 34 proc. (2023 metais 42 proc.).

2024-12-31 Grupės apyvartinis kapitalas buvo neigiamas sumoje 2,3 mln. eurų (2023 m.: neigiamas 4,3 mln. eurų). Be nekilnojamojo turto sektoriaus specifikos, kai ilgalaikis turtas finansuojamas trumpalaikė paskola, neigiamas apyvartinis kapitalas 2024 m. padidėjo dėl sandorių su Lenkija, kurių metu įsigytas turtas buvo iš dalies finansuojamas atidėtais mokėjimais ir trumpalaikė apyvartinio kapitalo paskola. Skirtumas tarp trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų sudaro kiek daugiau nei 7 proc. Grupės EBITDA ir yra padengiamas verslo sąnaudomis.

PAGRINDINIAI FINANSINIAI RODIKLIAI

EUR	2022	2023	2024
Pardavimų pajamos	39 037 566	39 054 870	41 278 222
EBITDA	12 670 564	23 761 085	31 410 008
BITDA marža	32,5%	60,8%	76,1%
EBIT	9 397 119	23 673 916	31 333 995
EBIT marža	24,1%	60,6%	75,9%
Grynasis pelnas	14 501 924	8 462 666	12 914 641
Grynojo pelno marža	37,1%	21,7%	31,3%
Nuosavas kapitalas	179 354 002	179 778 358	187 975 151
Turtas	429 083 569	425 856 510	550 965 098
ROA (turto grynasis rentabilumas)	3,4%	2,0%	2,3%
ROE (nuosavo kapitalo produktyvumas)	8,1%	4,7%	6,9%
Trumpalaikių įsiskolinimų daugiklis	1,54	0,82	0,95



SUMMUS ŠEIMA

2.1. ESMINIAI ĮVYKIAI 2024 METAIS

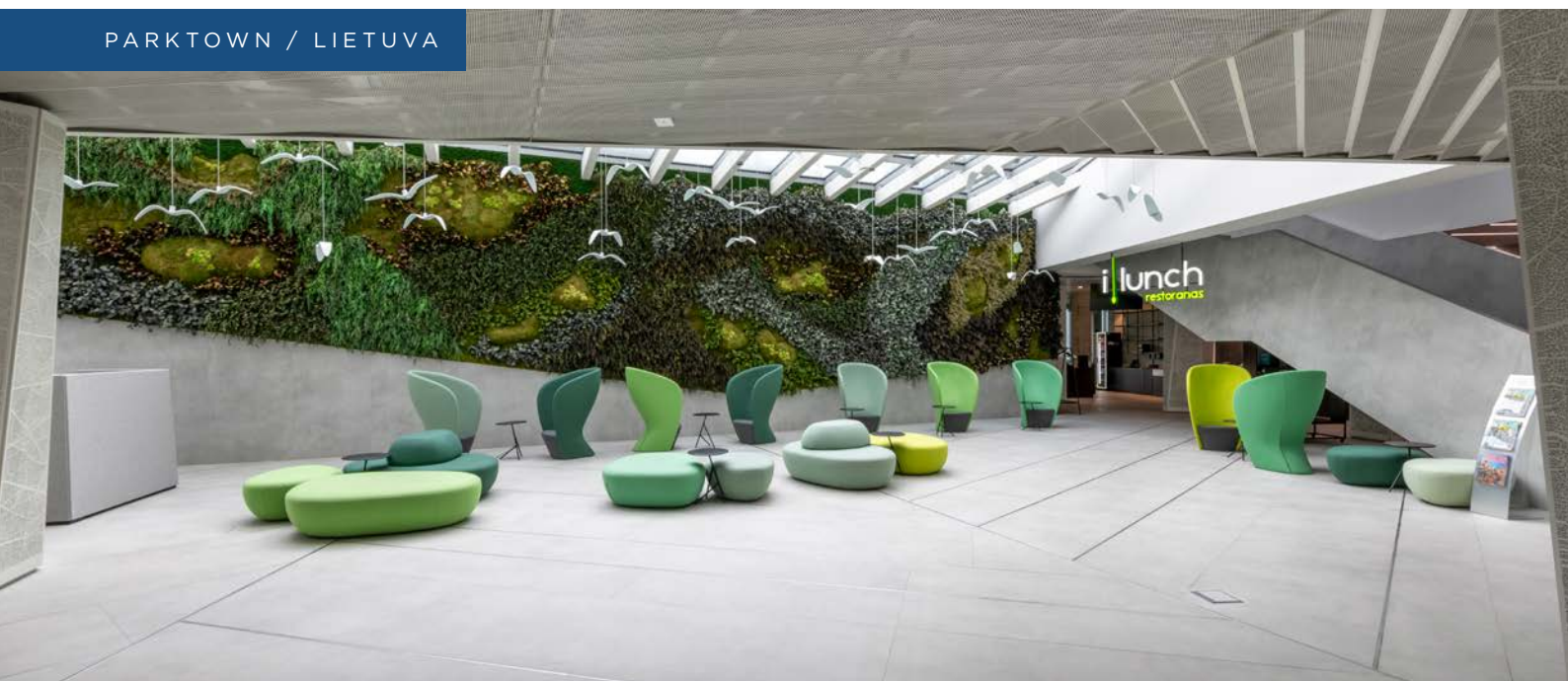
PIRMASIS KETVIRTIS

- Summus Grupė pradėjo pasirašinėti „žaliąsias“ nuomos sutartis 2023 m. pabaigoje ir buvo viena pirmųjų Estijoje, sąmoningai žengusių tokį žingsnį ir pritaikiusių naują koncepciją. Šiuo metu Summus Grupė nuomoja apie 8 800 kvadratinį metrų žaliosios erdvės, o tai sudaro 3 proc. viso portfelio. Ateityje Summus Capital tikisi, kad vis daugiau nuomos sutarčių bus pasirašoma remiantis tvarumo tikslais. Geras pavyzdys yra inkariniai Veerenni sveikatos centro nuomininkas SYNLAB Estonia – vienas pirmųjų Estijoje, su kuriuo Summus Capital jau yra pasirašiusi žaliosios nuomos sutartį.
- Portfelio užimtumas sumažėjo dėka 1 954 m² nuomojamo ploto perdavimo HalfPrice Riga Plaza prekybos centre ir Weekend bei DenimDream plėtos prekybos centre Auriga.
- Summus Capital tęsė tradiciją ir remia perspektyviausius jaunus Baltijos šalių tenisininkus. Lietuvoje yra remiama Klaudia Bubelytė (20 metų) ir Edas Butvilas (19 metų), kurie už pažangą gavo 24 000 eurų paramą. Tęsimas anksčiau pasirašytos rėmimo sutartys su Latvijos ir Estijos teniso federacijomis. Latvijos teniso federacija panaudojo Summus Capital skirtą finansinę paramą Tarptautinės teniso federacijos jaunųjų Latvijos tenisininkų Beatrise Zeltina (16 metų) ir Darja Semenistaja (21 metų) profesiniam tobulėjimui. Estijoje Summus Capital remia tenisininkus Grete Gull (17) ir Georg Strasch (18).

ANTRASIS KETVIRTIS

- Summus Grupė pristatė audituotus finansinius rezultatus už 2023 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus. Nepaisant sudėtingos ekonominės padėties, Summus Capital demonstravo gerus rezultatus.
- Estijos nekilnojamojo turto banko paskolos buvo refinansuotos iš Luminor banko į LHV banką. Po refinansavimo pagrindinės sumos sudarė 44,6 mln. eurų, o jų grąžinimo terminas – 2029 m. balandis.
- Nordika prekybos centrui, Park Town I ir Park Town II objektų (Lietuva) ir prekybos centro Riga Plaza (Latvija) banko paskolos buvo refinansuotos ir užtikrintos kryžminiu būdu. Po refinansavimo pagrindinės sumos sudarė 134,4 mln. eurų, o paskolų sutarčių terminas baigiasi 2029 m. balandžio, gegužės ir spalio mėnesiais.
- Portfelio WAULT padidėjo, palyginti su ankstesniu ketvirčiu, nes buvo pratęstos kelios svarbios nuomos sutartys, pavyzdžiui, „Rimi“ sutartis Nordika prekybos centre, „H&M“ sutartis Auriga prekybos centre ir „Pepco“ bei „NordBaby“ sutartys Riga Plaza prekybos centre.
- Summus Capital OÜ sėkmingai pritraukė 15 mln. eurų, išleisdama 3 metų trukmės obligacijas su fiksuota 9,5 proc. kupono norma. Obligacijos buvo įtrauktos į First North įmonių obligacijų sąrašą, ISIN LV0000860187. Bendra obligacijų paklausa siekė beveik 20 mln. eurų, obligacijų platinime dalyvavo daugiau nei 100 investuotojų, o 15 mln. eurų vertės siūlymas viršijo užsisakytų obligacijų skaičių 1,3 karto. Latvijos investuotojai sudarė 75 proc. visos paklausos, o Estijos – 11 proc. Grupė yra įsipareigojusi veikti kapitalo rinkose ir pasinaudoti plačia bei labai įvairia investuotojų baze. Nauja 15 mln. eurų obligacijų emisija buvo skirta refinansuoti ankstesnę Grupės 10 mln. eurų obligacijų emisiją ir finansuoti kitus bendrus Grupės tikslus, ypač naujo investicinio turto įsigijimą. Grupė taip pat rūpinosi ankstesnių investuotojų, dalyvavusių mainų pasiūlyme, patikėjimu. Iš viso ankstesnių investuotojų paklausa siekė maždaug 5 mln. eurų, o 68 naujų investuotojų paklausa sudarė 14,8 mln. eurų, iš viso dalyvavo daugiau nei 100 investuotojų. Obligacijos kotiruojamos Nasdaq Baltijos biržoje.

PARKTOWN / LIETUVA



TREČIASIS KETVIRTIS

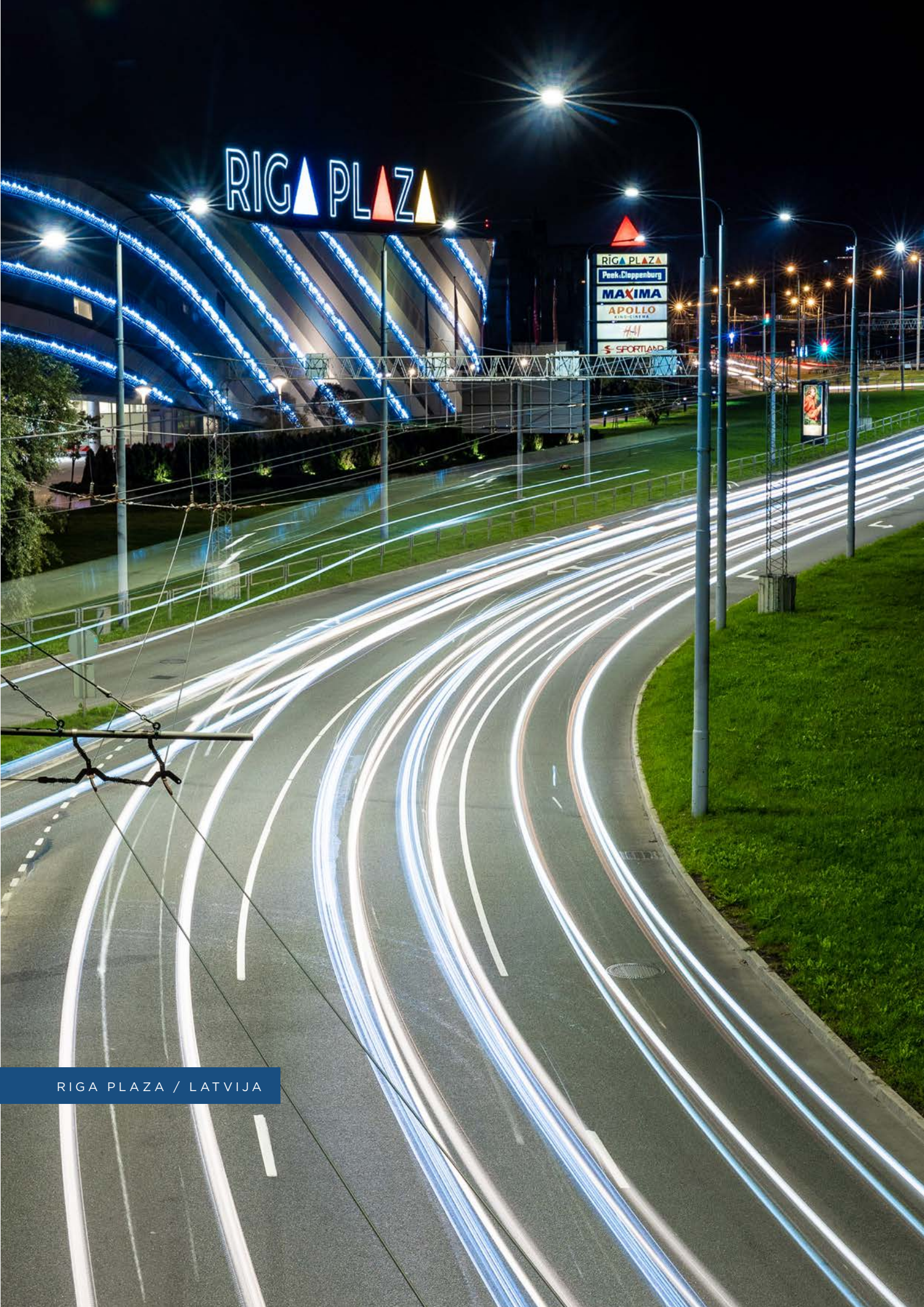
- Rugsėję Scope Ratings GmbH patvirtino Summus Capital OÜ BB/stabilaus emitento reitingą ir išlaikė BB aukščiausio lygio be užstato reitingą skolos atžvilgiu. Šis patvirtinimas atspindi Scope lūkesčius, kad Summus nekilnojamojo turto portfelis ir toliau generuos stabilias pajamas, nepaisant ekonominių iššūkių.
- 2024 m. trečiąjį ketvirtį laisvų patalpų skaičius sumažėjo 0,30 proc. iki 1,72 proc. viso portfelio, o kelios nuomos sutartys su inkariniais nuomininkais buvo pratęstos (pvz., Mediq sandėlių portfelis, Peek & Cloppenburg Riga Plazoje).

KETVIRTASIS KETVIRTIS

- Summus užbaigė dviejų biurų pastatų Lenkijoje – React Lodzėje ir Lakeside Varšuvoje – įsigijimą. Dėl įsigijimų Summus nekilnojamojo turto portfelis padidėjo 38 910 m² ir 101,6 mln. eurų. Abu pastatai yra visiškai užimti patikimų nuomininkų, sudariusių ilgalaikes sutartis. Sandoriai taip pat lėmė trumpalaikio turto padidėjimą 22,9 mln. eurų dėl PVM, pritaikyto įsigijimo kainai, kuris bus gražintas per kelis mėnesius. Be Summus grupės vidaus finansavimo (nuosavo kapitalo ir dalininkų paskolų), sandoriai buvo finansuojami banko paskolomis, būsimais mokėjimais ir laikina trumpalaikė kredito linija PVM mokėjimams.
- Kaip įprasta, metų pabaigoje Summus nekilnojamojo turto portfelis buvo pervertintas. Dalis portfelio padidėjo 8,7 mln. euro, o kita sumažėjo 4,3 mln. euro, todėl grynasis padidėjimas siekė 4,4 mln. eurų. Kartu su įsigijimais Lenkijoje ir portfelio pervertinimu, Summus investicinio turto vertė pasiekė 508,6 mln. eurų.
- Metų pabaigoje išvestinis turtas buvo perkainotas. Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių sumažėjo iki 0,8 mln. eurų, įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių padidėjo iki 2,1 mln. euro, o Summus patyrė 3,4 mln. eurų nuostolį.
- 2024 m. IV ketvirtį bendras portfelio laisvų patalpų skaičius šiek tiek sumažėjo, nes buvo išnuomos laisvos patalpos Park Town prekybos centre. Pridėjus Lenkijos objektus ir išplėtus nuomos portfelį, WAULT išaugo 0,57. Inkarinių nuomininkų WAULT taip pat padidėjo pratęsus sutartis ir įsigijus turtą Lenkijoje.

REACT / LENKIJA





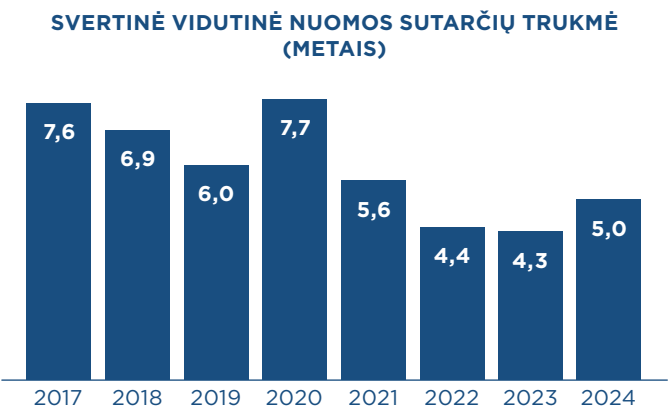
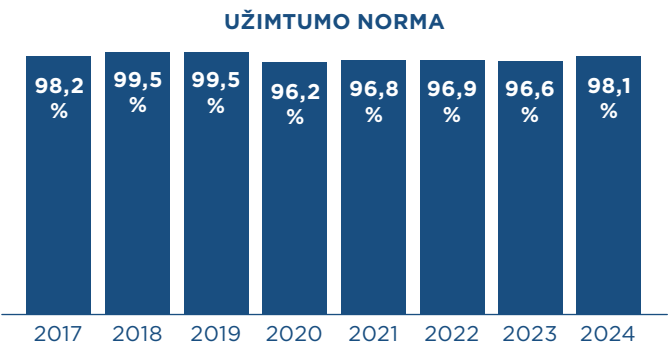
RIGA PLAZA / LATVIJA

SPECIALIOSIOS SĄLYGOS IR
KITOS ESMINĖS, SU PORTFELIU
SUSIJUSIOS TEMOS

2024 metų IV ketvirtį grupės nuosavo kapitalo ir viso turto santykis buvo 34 proc. (pagal obligacijų sąlygas turi būti ne mažesnis kaip 30 proc.). 2024 metų pabaigoje konsoliduotas finansinių skolų aptarnavimo rodiklis (DSCR) dvylikos mėnesių pagrindu buvo 1,4 x (pagal obligacijų sąlygas bent 1,2 x). 2024 metais buvo įvykdyti obligacijų sąlygomis numatyti finansavimo susitarimai.

Įmonių grupės veikla yra stabili, o portfelis pagrįstas patikimų ilgalaikę nuomą turinčių nuomininkų mėnesinėmis nuomos įmokomis. Vidutinis metinis laisvų patalpų lygis 2024 m. portfelyje buvo 1,95 proc. 2024 metų pabaigoje 54 proc. paskolų buvo apdraustos nuo palūkanų normos rizikos.

	435 nuomininkai	Įvairi ir stabili nuomininkų bazė su 435 nuomininkais. Inkariniai nuomininkai yra gerai žinomi regioniniu mastu, jie atstovauja įvairius sektorius.
	98% užimtumo lygis	Pastaraisiais metais užimtumas buvo aukštas ir stabilus – daugiau nei 96 proc.
	5,0 metai WAULT	Vidutinis svertinis nuomos laikotarpis (WAULT) – 4,96 metai, užtikrinantys stabilius ir nuspėjamus pinigų srautus.
	75% inkarinių nuomininkų dalis	Inkariniai nuomininkai sudaro beveik 75 proc. visų nuomos pajamų, o Summus tikslas – valdyti nekilnojamąjį turtą, kuriame inkariniai nuomininkai generuoja didelę visų pinigų srautų dalį.



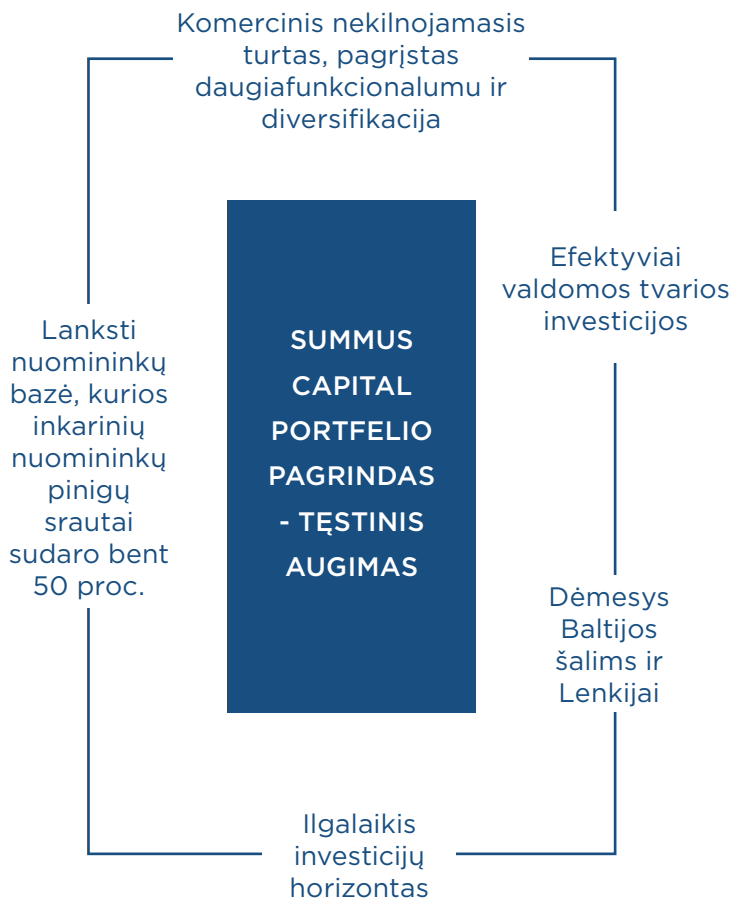
Baltijos šalių ir Lenkijos rinkose veikia pastatų nuomininkai, paslaugų teikėjai, nekilnojamąjį turtą finansuojantys bankai ir savininkai.

Remonto darbai vykdomi nuolatos ir bus tęsiami ir 2025 metais.

Įmonių grupė palaiko ryšius su visais pagrindiniais Baltijos šalių bei keliais Lenkijos ir Austrijos bankais, siekdama užtikrinti, kad jiems būtų prieinama naujausia informacija apie portfelį ir galimas finansavimas ateityje.

Įmonių grupė planuoja savo veiklą tęsti ir 2025 metais bei vėliau.

2.2. PORTFELIO APŽVALGA



TRUMPAI

Pagrindinė veiklos sritis _____ komercinis nekilnojamasis turtas Baltijos šalyse ir Lenkijoje

Rinkos segmentas _____ prekyba, biurai, logistika, medicina

Nekilnojamojo turto objektų skaičius _____ 16

Rinkos vertė _____ 508,6 milijonai eurų

AURIGA / SAREMOS SALA, ESTIJA



RIGA PLAZA / RYGA, LATVIJA



PARKTOWN / VILNIUS, LIETUVA



LAKESIDE / VARŠUVA, LENKIJA



BUVEINĒ

VEERENNI TERVISEKESKUS I; II

- Veerenni 53a, Veerenni 51

STORA ENSO SANDĒLIS

- Piirimäe 10/10a, Tānassilma

MEDIQ SANDĒLIS

- Väljaotsa 2, Saue

AURIGA PREKYBOS CENTRAS

- Tallinna g. 88, Saare apskritis

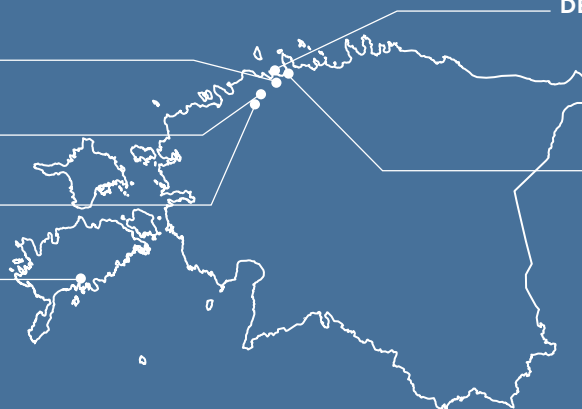
DELAGARDIE PREKYBOS CENTRAS

- Viru 13,15, Talinas

PUNANE 56

VERSLO CENTRAS

- Punane 56 and 56b, Talinas



DEPO IMANTA DIY

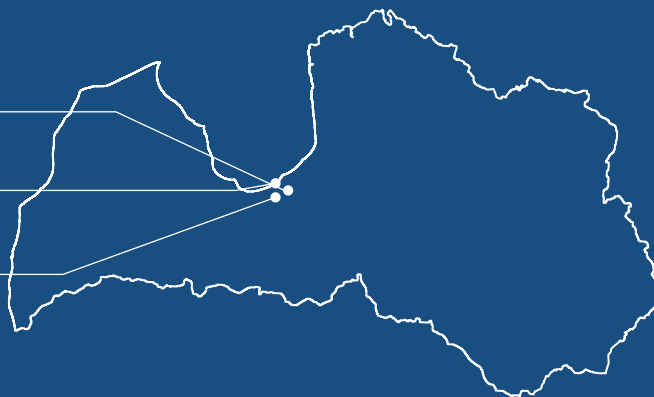
- Kurzemes 3B, Ryga

DAMME PREKYBOS CENTRAS

- Kurzemes prospekts 1A, Ryga

RIGA PLAZA PREKYBOS CENTRAS

- Mūkusalas 71, Ryga



BOD VERSLO CENTRAS

- Mokslininkų g. 6a, Vilnius

PARKTOWN I; II BIURO PASTATAI

- Lvovo g. 105A, Vilnius

NORDIKA PREKYBOS CENTRAS

- Vikingų g. 3, Vilnius

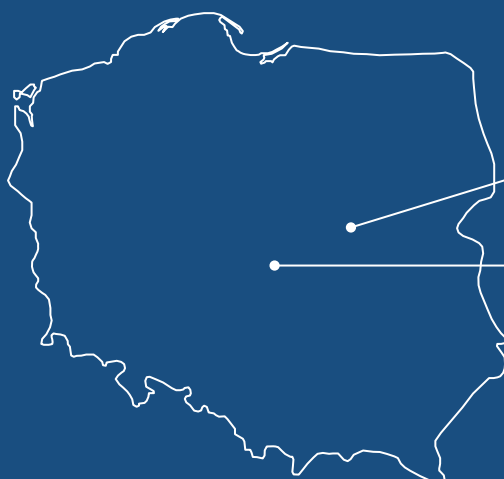


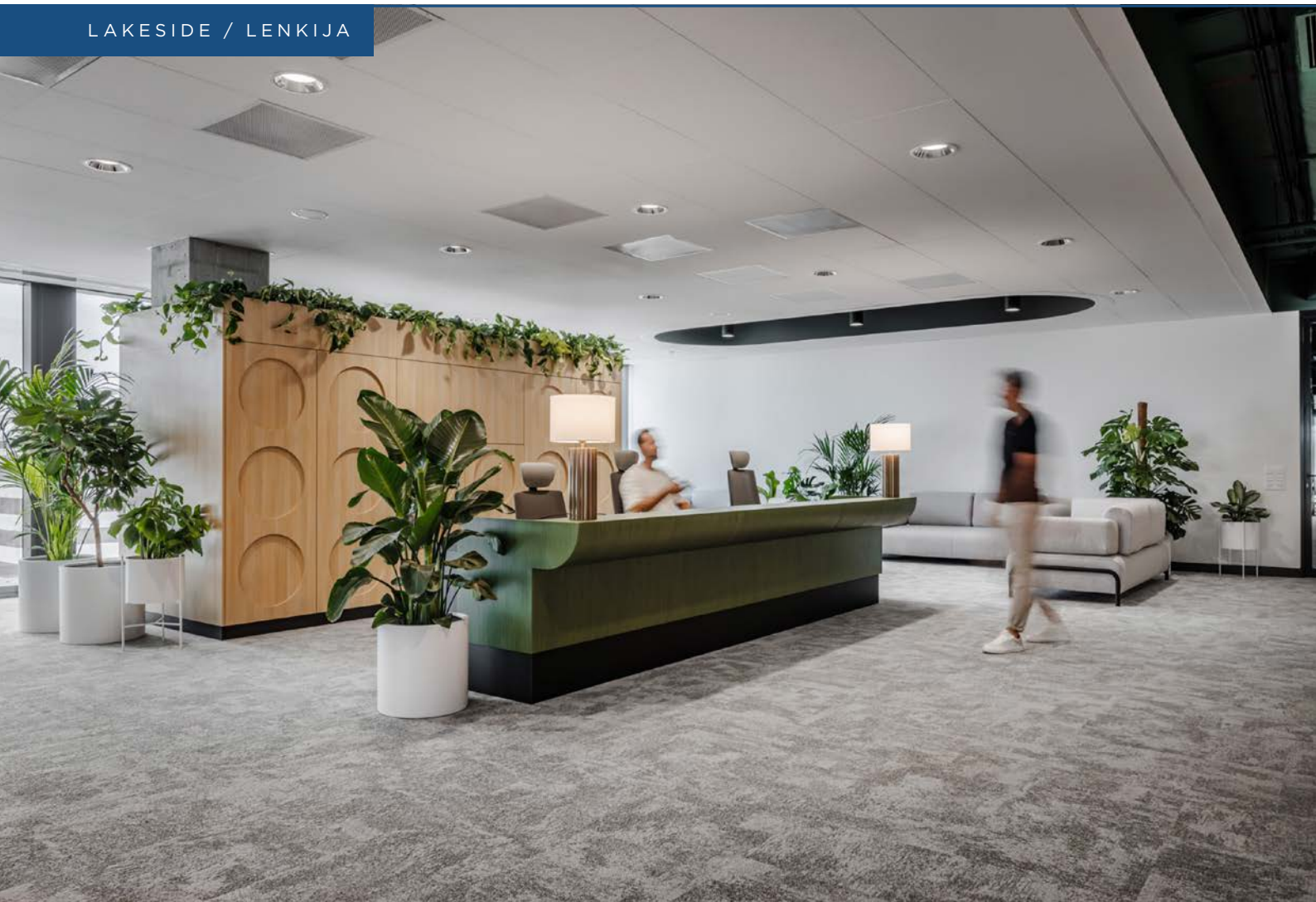
LAKESIDE BIURO PASTATAS

- Szturmowa 2, Varšuva

REACT BIURO PASTATAS

- al. marsz. Józefa Piłsudskiego 24, Łódź





PORTFELIO APŽVALGA

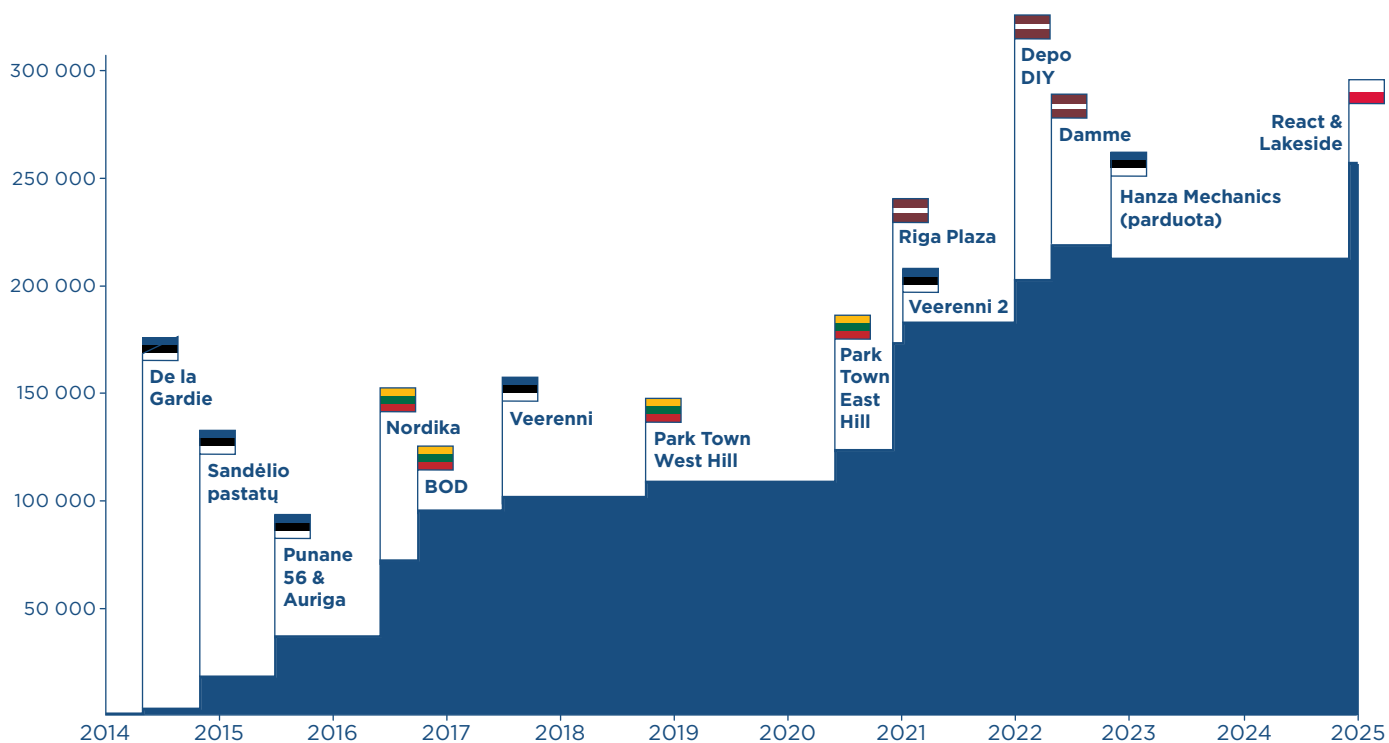
Nuomojamas plotas	257 931 m ²
Nuomininkų skaičius	435
Svertinė vidutinė nuomos sutarčių trukmė WAULT	4,96
Inkarinių nuomininkų WAULT	5,89
Portfelio vidutinis metinis užimtumas	1,95%
Portfelio sertifikuota dalis (m ²)	88,5%
Sertifikuojama dalis (m ²)	5,3%

PORTFELIO NEKILNOJAMO TURTO GRYNASIS
NUOMOJAMAS PLOTAS (m²)*

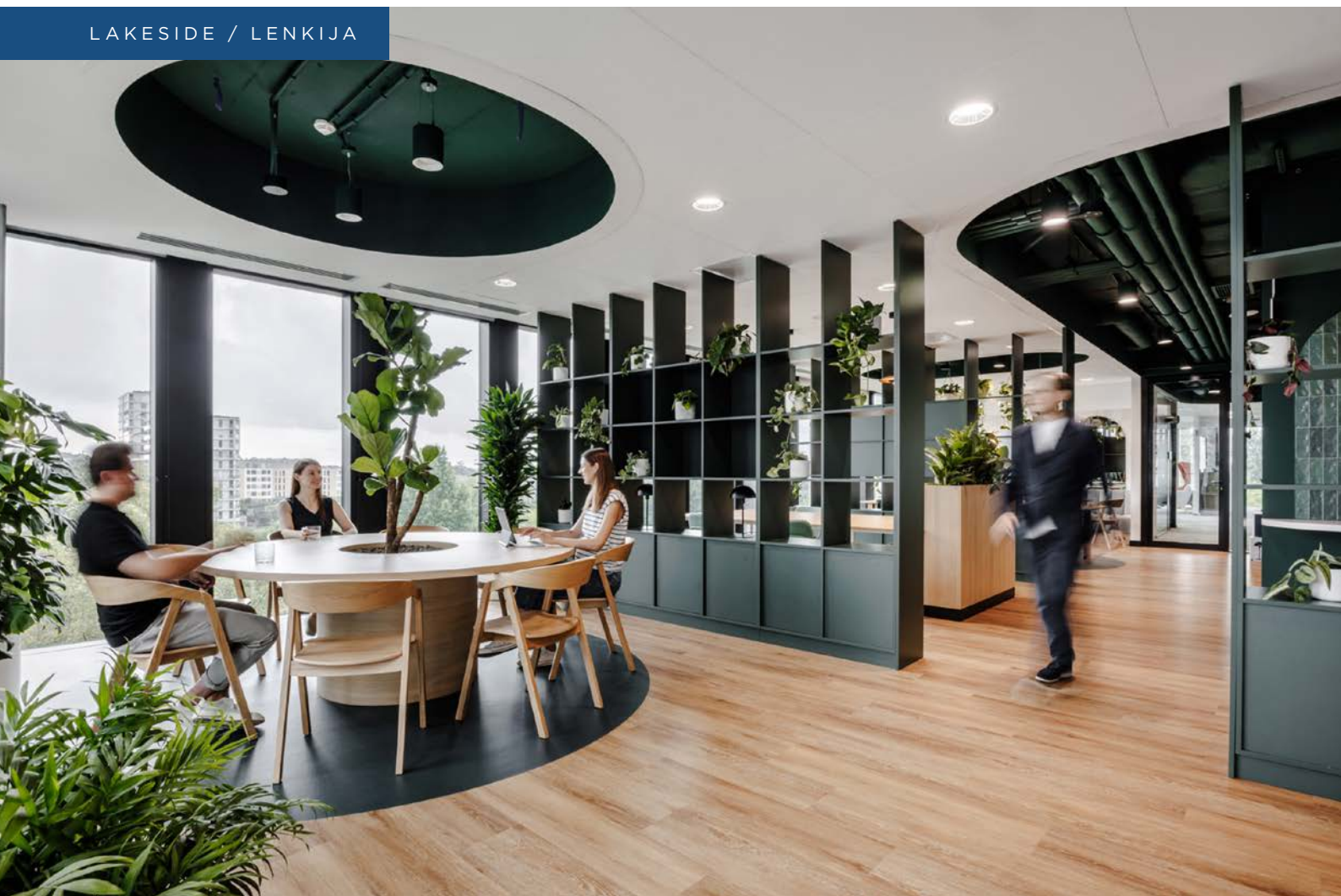
De La Gardie SC, Talinas	2 051
Sandėlių portfelis, Talinas	9 258
Auriga SC, Kuresarė	13 389
Punane 56 BC, Talinas	4 652
Veerenni 2 BC, Talinas	10 037
Nordika SC, Vilnius	35 609
BOD BC, Vilnius	30 189
Park Town West Hill BC, Vilnius	7 185
Park Town East Hill BC, Vilnius	15 086
Riga Plaza SC, Ryga	51 810
Veerenni BC, Talinas	6 603
Prasidėjo Depo DIY nekilnojamas turtas, Ryga	19 412
Damme SC, Ryga	13 740
Lakeside BC, Varšuva	23 834
React BC, Lodze	15 076
Iš viso:	257 931

* BC – verslo centras, DIY – Do it Yourself, SC – prekybos centras

2.3. PORTFELIO INVESTICIJOS (su įsigijimo laiku ir nuomojamu grynuoju plotu m²)



LAKESIDE / LENKIJA





AURIGA

Sarema, Estija

Auriga yra didžiausias prekybos centras Saremos saloje, kuris yra išsidėstęs šalia Saare apskrities pačios svarbiausios sankryžos, prie įvažiavimo į miestą. Auriga veikia nuo 2008 metų spalio mėnesio. Dėka plataus parduotuvių ir pramogų pasirinkimo jis tapo labiausiai lankomu centru.



DELAGARDIE PREKYBOS CENTRAS

Talinas, Estija

De La Gardie prekybos centras buvo pastatytas 2000 metais ir yra vienoje judriausių Talino senamiesčio prekybos gatvių, kuri yra ypatingai populiari turistų tarpe. Būdamas vos 200 metrų atstumu nuo oficialaus Talino centro – Viru aikštės – nekilnojamas turtas yra netoli daugybės viešbučių, prekybos centrų ir biurų.



PUNANE 56

Talinas, Estija

Šis daigiafunkcinis verslo kompleksas su sandėliavimo, biuro ir prekybos patalpomis yra Punane gatvėje, kuri yra viena aktyviausių verslo kvartalų Lasnamäe seniūnijoje (tankiausiai apgyvendintoje Talino seniūnijoje). Vieta gera prekybinių/ biuro/mažesnių pramoninių patalpų, t. y. specializuotų prekybos patalpų, nuomininkams.



VEERENNI 1

Talinas, Estija

Veerenni yra didžiausias privatus medicinos centras Estijoje, po vienu stogu suburiantis įvairias sveikatos priežiūros segmento įmones. Tai pirmasis pastatas didesnėje teritorijoje, kurios tikslas sujungti įvairias medicinos paslaugas, pradedant profesine sveikata ir baigiant chirurgija. Kokybiški nuomininkai ir nuomos sutartys garantuoja kokybišką investiciją. Tai modernus pastatas, veikiantis nuo 2017 metų ir esantis Talino centre.



VEERENNI 2

Talinas, Estija

Veerenni 2 yra antrasis pastatas Veerenni privataus medicinos centro rajone, esantis šalia pirmojo Veerenni medicinos pastato. Veerenni yra didžiausias privatus medicinos centras Estijoje, po vienu stogu suburiantis įvairias sveikatos priežiūros segmento įmones. Centras buvo pradėtas naudoti 2020 metų rudenį.



SANDĖLIAI

Talinas, Estija

Portfelį sudaro du pramoniniai / sandėliavimo pastatai: abu objektai yra strategiškai geroje vietoje, gerai veikia ir yra aukštai vertinamuose pramonės parkuose.

Pastatai išnuomoti tarptautiniu mastu žinomiems ir stipriems nuomininkams: Stora Enso Packaging AS ir MediQ Eesti OÜ. Abi nuomos sutartys yra sudarytos NNN (nuomininkai padengia visas išlaidas) sąlygomis.



DAMME

Ryga, Latvija

Prekybos centras Damme yra Imanta Kurzeme prospekte, trečiame pagal gyventojų skaičių Rygos regione. Damme yra pirmaujantis regiono prekybos centras, kurio bendras plotas yra 16 000 m², o didžiausias nuomininkas jame yra Rimi Hyper. Parduotuvėse siūlomas platus ir universalus pasirinkimas kiekvienam – kasdieniam apsipirkimui, moda ir maitinimas.



DEPO IMANTA DIY PARDUOTUVĖ

Ryga, Latvija

Rygoje esantis parduotuvės DEPO Imanta DIY pastatas buvo pastatyta 2021 metais ir yra matomoje bei prieinamoje vietoje, kuri yra pagrindinė Imantos rajono prekybos zona. Parduotuvė lengvai pasiekama iš miesto centro tiek viešuoju, tiek asmeniniu transportu. Parduotuvė yra šalia greitkelio, kuriuo galima pasiekti Rygą, Jūrmalą, Tukumą, Talsius ir daugelį kitų kryptų. Pastatas buvo pastatytas kaip tvarus turtas, atsižvelgiant į poveikį aplinkai. Ilgalais pastato nuomininkas yra pirmaujantis Baltijos valstybėse DIY tinklas DEPO.



RIGA PLAZA

Ryga, Latvija

2009 metais pastatytas Riga Plaza šiuo metu yra ketvirtas pagal dydį prekybos centras Rygoje. Strategiškai įsikūręs vos 5 km atstumu nuo Rygos senamiesčio, aktyviai besivystančiame laisvalaikio ir verslo rajone su puikiu pasiekiamumu, Riga Plaza per eilę metų yra įgijęs lojalių klientų bazę – apie 5 mln. lankytojų per metus. Riga Plaza turi daugiau nei 17 mažmeninės prekybos plotų, kuriuose veikia stiprūs vietiniai ir tarptautiniai nuomininkai.

Centras siūlo platų pramogų ir maitinimo paslaugų spektrą su galimybe plėsti ir modernizuoti esamas pramogų zonas.



BOD GROUP

Vilnius, Lietuva

BOD Grupė aukštųjų technologijų centras įsikūręs šiaurinėje Vilniaus dalyje, Visorių informacinių technologijų parke. 2013 metais, kai pastatas buvo pastatytas, Vokietijos prekybos rūmai gamyklos kompleksą pripažino energetiškai efektyviausiu pramonės kompleksu Europoje. BOD Grupė yra viena didžiausių saulės modulių, akumuliatorių ir lėšių gamintojų Baltijos šalyse.



NORDIKA

Vilnius, Lietuva

Nordika prekybos centras veiklą pradėjo 2015 metų pabaigoje. Tai vienintelis prekybos centras pietiniame Vilniaus regione, turintis didelę, net 1320 vietų parkavimo aikštelę. Prekybos centre yra daugiau nei šešiasdešimt parduotuvių, paslaugų teikėjų ir restoranų, kurie į prekybos centrą kasdien privilioja vidutiniškai 11 000 klientų. Tai pirmasis prekybos centras kelyje iš oro uosto, pritraukiantis vis daugiau tarptautinių klientų.



PARK TOWN EAST HILL

Vilnius, Lietuva

Park Town East Hill kartu su Park Town West Hill sudaro vieną verslo centrą Vilniaus verslo parko teritorijoje. Verslo centras susideda iš dviejų septynių aukštų BREEAM sertifikuotų biurų pastatų ir yra vienas moderniausių A klasės biurų pastatų Vilniuje, pasižymintis išskirtine darbo aplinka ir išmaniais techniniais bei inžineriniais sprendimais. Pastatai pilnai suprojektuoti biuro reikmėms, kad nuomininkai galėtų mėgautis darbo aplinka.



PARK TOWN WEST HILL

Vilnius, Lietuva

Park Town East Hill verslo centras yra Vilniaus miesto centre, vienoje geriausių teritorijų, su nuostabiais vaizdais ir labai geru privažavimu. Park Town East Hill yra Park Town verslo centro dalimi. Šis verslo centras susideda iš dviejų septynių aukštų biurų pastatų, skirtų modernioms įmonėms, veikiančioms šiuolaikiniame pasaulyje.



LAKESIDE BIURŲ PASTATAS

Varšuva, Lenkija

Lakeside biurų pastatas yra Varšuvoje, vos už 10 minučių kelio nuo Šopeno oro uosto. Šis A klasės pastatas, baigtas statyti 2023 m. pabaigoje, siūlo 23 834 m² aukštos kokybės biuro patalpas, išsidėsčiusias 11 aukštų, bei 428 automobilių stovėjimo vietas.

Pastatas yra pilnai išnuomotas, o inkariniai nuomininkai yra iš sveikatos priežiūros, atsinaujinančiosios energijos ir technologijų sektorių. Lakeside tvarumą užtikrina BREEAM Outstanding ir WELL Gold sertifikatai. Pastatas turi puikų susisiekimą.

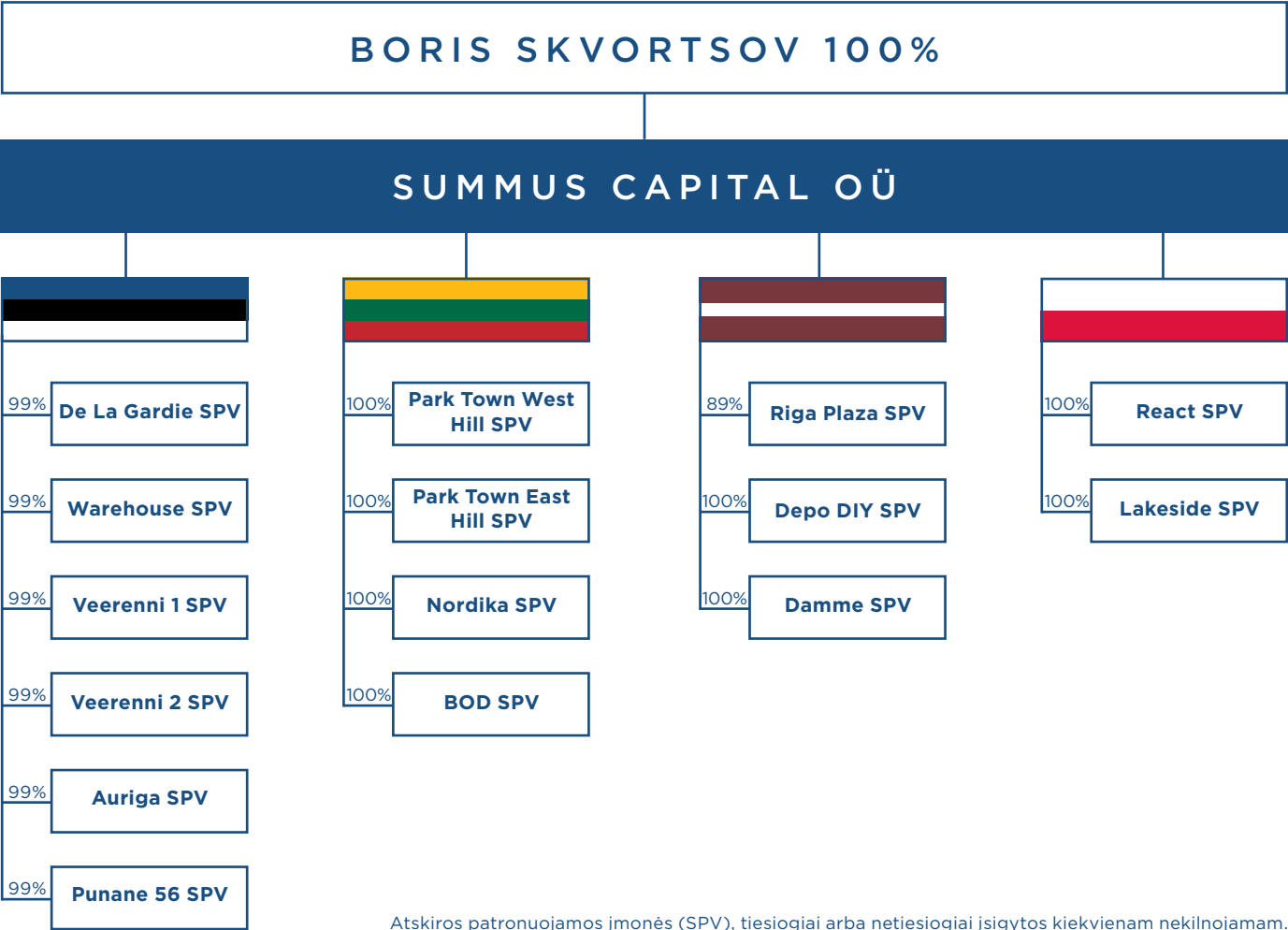


REACT BIURŲ PASTATAS

Lodzė, Lenkija

REACT – tai A klasės biurų pastatas Lodzėje, Lenkijoje, kuris buvo baigtas statyti 2022 metais. Pastato plotas – 15 076 m², jis išsidėstęs per 7 aukštus ir jame yra 148 automobilių stovėjimo vietas. REACT, turintis BREEAM Excellent ir WELL Health & Safety sertifikatus, išsiskiria savo pasišventimu tvarumui. Pastatas turi puikų susisiekimą.

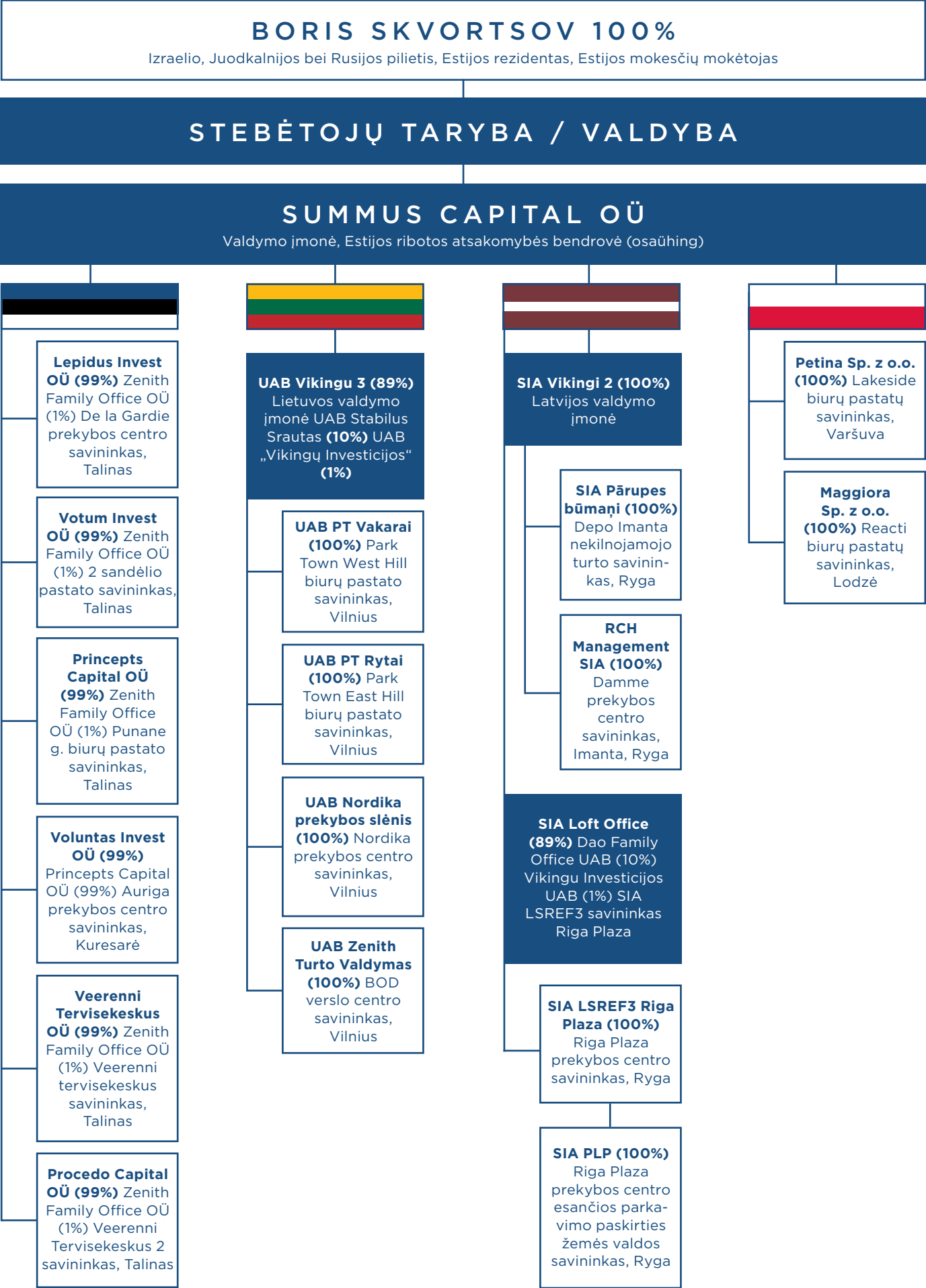
2.4. GRUPĒS STRUKTŪRA



Atskiros patrunuojamos įmonės (SPV), tiesiogiai arba netiesiogiai įsigytos kiekvienam nekilnojamam.

FOKUSAS





<

2.5. VADOVAVIMO STRUKTŪRA

Summus Capital stebėtojų taryboje yra trys nariai. Summus Capital stebėtojų tarybos pirmininkas yra Boris Skvortsov, kuris yra ir Summus Capital savininkas. Kiti stebėtojų tarybos nariai yra Renats Lokomets ir Vykintas Misiūnas. Summus Capital valdyboje yra 3 nariai: Aavo Koppel, Evaldas Cepulis ir Hannes Pihl.

STEBĖTOJŲ TARYBA



BORIS SKVORTSOV

Stebėtojų tarybos pirmininkas

- Summus Capital OÜ vienintelis dalininkas
- Įkūręs keletą nekilnojamojo turto investicijų ir plėtros organizacijų Europoje
- Aktyvus privatus investuotojas į startuolius Europoje, Jungtinėse Amerikos Valstijose ir Izraelyje
- Ekonomikos magistras



RENATS LOKOMETS

Stebėtojų tarybos narys

- Specializacija verslo strategijos ir įmonių finansų srityje
- Buvęs Rietumu Banka valdybos narys
- Strateginis partneris Venture Faculty ir Venture HUB
- INDEXO stebėtojų tarybos narys
- Latvijos startuolių asociacijos bendrąkūrėjas



VYKINTAS MISIŪNAS

Stebėtojų tarybos narys

- SEB kapitalo rinkų departamento vadovas iki 2007 metų
- Buvęs KRS Grupės valdybos narys
- Fondo valdytojas Lietuvoje, Lords LB Asset Management
- 2012 m. su partneriais įkūrė DAO FAMILY

VALDYBA



HANNES PIHL

Investicijų valdymas Valdybos narys

- Zenith Family Office steigėjas partneris
- Daugiau nei 25 metų patirtis Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkoje, įskaitant komercinį ir gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą
- Patirtis valdant nekilnojamojo turto įmones, turtą ir investicijas



AAVO KOPPEL

Finansų vadovas Valdybos narys

- Zenith Family Office steigėjas partneris
- Patirtis dirbant strategijos ir valdymo konsultantu Capgemini Grupė
- Buvęs Suprema Securities direktorius ir įmonių finansų vadovas



EVALDAS ČEPULIS

Turto valdymas Valdybos narys

- Taikomosios matematikos bakalauro laipsnis ir tarptautinio verslo magistro laipsnis
- 13 metų patirtis SEB rizikos kapitalo vadovo, valiutų ir kapitalo rinkų vadovo pareigose
- DAO FAMILY partneris nuo 2014 m., atsakingas už investicijų valdymą

Tiek Summus Capital stebėtojų tarybos, tiek valdybos nariai renkami neribotam laikotarpiui.

VADOVYBĖS SUSIRINKIMŲ STRUKTŪRA

Per pastaruosius metus Summus Grupė yra išsaugojusi stiprią ir efektyvią susirinkimų struktūrą, užtikrinančią sklandų funkcionavimą visais valdymo ir veiklos lygiais. Susitikimų ir sprendimų priėmimo struktūra skirta patenkinti įvairius veiklos ir valdymo poreikius kas savaitę ir kas ketvirtį, naudojant modernias technologijas, kad būtų galima įveikti atstumus ir užtikrinti savalaikį ryšį tarp regioninių komandų.

OPERATYVUS VALDYMAS

Kartą per savaitę vyksta operatyvinio valdymo susitikimai, kurių metu sprendžiami neatidėliotini klausimai, peržiūrimi vykdomi projektai ir parengiama ateities plėtros strategija. Skaitmeninių kanalų naudojimas palengvina sprendimų priėmimą realiuoju laiku ir prireikus leidžia greitai pritaikyti veiklos strategijas.

KARTĄ PER KETVIRTĮ VYKSTA STEBĖTOJŲ TARYBOS SUSIRINKIMAI

Kartą per ketvirtį vyksta stebėtojų tarybos susirinkimai, kuriuose dalyvauja stebėtojų taryba, vadovybė ir kartais dar ir užsienio konsultantai. Šis forumas yra skirtas apžvelgti platesnes strategines iniciatyvas, finansinius rezultatus ir padėti rinkoje. Tai suteikia galimybę visapusiškai išanalizuoti veiklą ir išorinę aplinką, užtikrinant, kad strateginė kryptis atitiktų esamas rinkos sąlygas ir ilgalaikius tikslus.

KONTROLĖS MECHANIZMAI

Kontrolės mechanizmai sukurti siekiant užtikrinti tvirtą priežiūrą ir atskaitomybę įvairiuose organizacijos lygmenyse – nuo atskirų projektų iki bendro strateginio įmonės valdymo.

Kiekvieną nekilnojamojį turtą turinčios patronuojamos bendrovės valdybą sudaro du nariai, kurių vaidmenys yra aiškiai apibrėžti siekiant užtikrinti efektyvumą ir efektyvų valdymą. Siekiant sustiprinti valdymo struktūrą, Summus Capital valdybą sudaro trys nariai, o tai atspindi išsiplėtusią atsakomybės ir strateginės priežiūros sritį.

Summus Grupė yra sukūrusi išsamią kontrolės mechanizmų sistemą, užtikrinančią aukščiausius valdymo standartus ir veiklos vientisumą, apimančią visas Baltijos šalis.

Be patronuojamųjų įmonių ir Summus Capital valdymo struktūrų, grupė įgyvendina kelis priežiūros lygius. Šie lygmenys apima veiklos kontrolės, finansų kontrolės ir strateginės priežiūros procesus, kurių kiekvienas yra pritaikytas konkrečioms verslo sritims.

Operatyvi pinigų srautų kontrolė reiškia, kad du asmenys – nekilnojamojo turto valdytojas ir investicijų valdytojas –

patikrina bet kokią operaciją stebimoje sistemoje, užtikrindami, kad visos finansinės operacijos būtų patvirtintos ir dokumentuotos. Šiais patvirtinimais buhalteriai remiasi darydami sąskaitos įrašus. Mokėjimai iš apskaitos programos eksportuojami į bankus, kur įgalioti asmenys patvirtina mokėjimus.

Summus Grupės kontrolės mechanizmų pagrindas yra stipri rizikos valdymo sistema. Ši sistema nustato galimą riziką tiek projekto, tiek organizaciniu lygmeniu – nuo rinkos svyravimų iki reguliavimo pokyčių. Mažindama šią riziką, grupė saugo savo turtą, užtikrina atitiktį ir išlaiko suinteresuotųjų šalių pasitikėjimą, sutelkdama dėmesį į tvarumą.

Summus Grupė naudoja pažangius veiklos stebėjimo ir ataskaitų teikimo įrankius. Šios priemonės ne tik matuoja finansinius rezultatus, bet ir seka veiklos efektyvumą, projekto tarpinius tikslus ir atitiktį vidiniams bei išoriniams standartams. Rengiamos mėnesinės, ketvirtinės ir metinės ataskaitos, kurios suteikia vadovybei ir tarybai informaciją, leidžiančią priimti pagrįstus sprendimus.

Grupės veikla apima įvairaus lygio auditus. Vidinės rizikos peržiūra ir auditas atliekamas kas mėnesį. Trečiųjų šalių projektų ir portfelių nepriklausoma rizikos peržiūra atliekama kiekvieną ketvirtį. Summus Capital ir jos antrinių įmonių finansinius auditus atlieka Big-4 audito įmonės. Šis bendradarbiavimas užtikrina, kad mūsų finansinėms ataskaitoms ir operacijoms būtų atliktas griežtas nepriklausomas įvertinimas, todėl mūsų suinteresuotosios šalys pasitiki mūsų finansinės atskaitomybės tikslumu ir skaidrumu. Auditoriai atrenkami remiantis organizuotais pirkimais.

Įdiegdama šiuos kontrolės mechanizmus, Summus Grupė ne tik laikosi aukštų valdymo ir darbo kokybės standartų, bet ir siekia tvaraus augimo bei sėkmės konkurencingoje nekilnojamojo turto rinkoje. Summus Grupė laikosi griežtų kontrolės ir priežiūros principų, demonstruodama savo įsipareigojimą siekti meistriškumo ir atskaitomybės visoje savo veikloje. Bendradarbiaudama su vidaus specialistais, nepriklausomais auditoriais ir profesionaliais patarėjais, Summus Grupė užtikrina aukščiausią skaidrumą, atskaitomybę ir veiklos sąžiningumą lygį.

VIEŠIEJI SANTYKIAI

Summus Capital yra įsipareigojusi palaikyti skaidrų ir veiksmingą bendravimą su visomis suinteresuotosiomis šalimis. Būdama Nasdaq biržoje kotiruojama bendrove, Summus laikosi aukščiausių informacijos atskleidimo standartų, užtikrindama, kad visos svarbios naujienos ir atnaujinimai pirmiausia būtų perduodami oficialiais Nasdaq kanalais, laikantis nustatytų reikalavimų.

Be Nasdaq, Summus Capital bendradarbiauja su įvairiais suinteresuotaisiais subjektais, įskaitant savo komandą, nuomininkus, finansuotojus ir plačiąją visuomenę. Įmonė aktyviai bendrauja per savo oficialią svetainę ir LinkedIn puslapį, dalindamasi naujausia informacija apie įmonės pokyčius, rinkos įžvalgas ir tvarumo iniciatyvas.

Siekdama užtikrinti profesionalų ir į vietos poreikius orientuotą požiūrį, Summus Capital bendradarbiauja su ryšių su visuomene agentūromis visose keturiose veiklos šalyse. Šis bendradarbiavimas padeda išgryninti informaciją, padidinti žiniasklaidos įsitraukimą ir sustiprinti bendrovės įvaizdį visuomenėje.

Summus Capital efektyvus ryšių su investuotojais palaikymas buvo įvertintas „Nasdaq Baltic Awards 2025“ apdovanojimu, kas dar labiau patvirtina bendrovės įsipareigojimą skaidrumui ir puikiam suinteresuotųjų šalių įtraukimui.

SUMMUS ŠEIMA



Nasdaq
**Baltic
Awards**
2025

Best Investor
Relations on
First North
Bond List

2nd
Place

Summus Capital

3. TVARUMAS

Summus Capital toliau plečia savo diversifikuotą ir didelės vertės nekilnojamojo turto portfelį Baltijos šalyse ir Lenkijoje, daugiausia dėmesio skirdama tvariam biurų, mažmeninės prekybos, logistikos ir medicinos objektui. Įmonė ir toliau išlieka ištikima atsakingai investavimo praktikai, užtikrinant ilgalaikį aplinkosauginį, socialinį ir finansinį tvarumą.

Remiantis naujausiais įvykiais, Summus Grupė sugebėjo sumažinti energijos suvartojimą nuo 251 kWh/m² iki 195,9 kWh/m², vadovaujantis Green Formula Capital vadovavimo principų. Šis energijos vartojimo efektyvumo padidinimas leido sutaupyti maždaug 2,2 mln. eurų. Nuo programos pradžios, grupės turto sertifikavimas išaugo nuo 67 proc. iki 89 proc. Turtas dabar yra geresnis ir tvaresnis nuomininkams, klientams ir darbuotojams.

Nuo 2021 m. Summus Capital padarė didelę pažangą mažindama anglies dioksido poveikio mažinimą, pasiekė 64 proc. sumažėjimą, nuo 18 528 tonų CO₂ ekvivalento iki 6 717 tonų CO₂ ekvivalento 2024 metais. Šis sumažėjimas įrodo įmonės pasišventimą pasiekti anglies dioksido poveikio neutralumą iki 2040 metų, skiriant dėmesį didžiausiems poveikio sričiai (Scope 1 ir 2) teršalų sumažinimui. Sparčios investicijos į energijos vartojimo efektyvumą, atsinaujinančiosios energijos integravimą ir tvaraus nekilnojamojo turto valdymo skatinimą, skatina perėjimą prie klimatui neutralios veiklos.



SAULĖS MODULIAI



TRUMPAI: TVARUMO ATASKAITA 2024

Kategorija	Esminiai pasiekimai 2024	Palyginimas, lyginant su 2023 metais	Pagrindinės plėtros ir tikslai
Tvarumo strategija	Sustiprinta ESG integracija į investicinių sprendimų priėmimą, patobulintos valdymo sistemos ir tvarumo ataskaitos.	ESG integracija buvo 2023 metais ankstyvoje stadijoje.	Didesnis dėmesys ES gairių ir taksonomijos laikymuisi bei atitiktis CSRD direktyvoms užtikrinimui.
Energijos vartojimo efektyvumas	Energijos suvartojimas sumažėjo iki 195,9 kWh/m², sutaupant 2,2 mln. eurų.	Anksčiau 251 kWh/m², mažesnis efektyvumas.	Tikslas – iki 2026 metų sumažinti energijos suvartojimą dar 10 proc.
Šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijos mažinimas	Bendras išmetamųjų teršalų kiekis sumažėjo 64 proc. iki 6 717 tonų CO ₂ ekvivalentui	2021 metais išmetamųjų teršalų kiekis: 18 528 tonų CO ₂ ekvivalento.	Iki 2040 metų sumažinti pirmos ir antros srities išmetamųjų teršalų kiekį 90 proc. Poveikio srities 3 išmetamųjų teršalų kiekių stebėjimas bus praplėstas.
Atsinaujinančios energijos integravimas	87 proc. energijos pagaminama iš atsinaujinančių energijos šaltinių, o toliau investuojama į saulės energiją.	2023: mažesnis atsinaujinančiosios energijos naudojimo lygis.	Tikslas - iki 2025 metų pasiekti 90 proc. atsinaujinančios energijos kiekius.
Sertifikatas	89 proc. turto yra sertifikuota (BREEAM, WELL, LEED).	2023: 86 proc. sertifikuota.	94 proc. sertifikavimo tikslas iki 2025 metų, daugiausia dėmesio skiriant Damme ir Nordika atnaujinimui.
Vandens ūkis	Vandens suvartojimas augo 5,25 proc., su Lenkijos pirkimais papildomai 9.338,6 m².	Vandens intensyvumas kvadratiniam metrui pagerėjo 5,57 proc.	Sumažinti vandens suvartojimą kvadratiniam metrui 3–5 proc. per metus taikant efektyvumo priemones.
Atliekų tvarkymas ir žiedinė ekonomika	Pradėtas išsamus atliekų duomenų rinkimas, apimantis Estiją, Latviją, Lietuvą ir Lenkiją.	2023: sistemingas atliekų stebėjimas nevyko.	100 proc. atliekų duomenų rinkimo aprėptis iki 2025 metų. Integravimas į trečios poveikio srities skaičiavimus.
Nuomininkų ir visuomenės įtraukimas	Patobulintos nuomininkų programos, orientuotos į tvarumą; didesnės investicijos į bendruomenę.	2023: mažiau struktūrizuotos nuomininkų įtraukimo programos.	Padidinti nuomininkų pasitenkinimo indeksą iki 2025 metų nuo 79 iki 85.
Socialinė atsakomybė ir darbuotojų gerovė	Darbuotojų pasitenkinimo indeksas: 85. Darbo ir privataus gyvenimo derinimas bei DEI iniciatyvos papildytos.	2023: sukurta struktūrizuota sveikatingumo programa.	Praplėsta DEI programų pagalba, olo 2025 metų nustatytas tikslas, pasiekti 90 proc. darbuotojų pasitenkinimo rodiklį.
Vadovavimas ir atitiktis	Sustiprintas ESG valdymas; atitikimas ES taksonomijos ir CSRD reikalavimams.	ESG valdymas vystėsi 2023 metais.	Tiekėjų stebėjimo taikymas (iki 2025 metų 40 proc., iki 2030 metų 90 proc.).
GRESB palyginamieji tyrimai	Balas 71, tikslas būti tarp 25 proc. geriausių savo srityje.	2023: balas 66.	2025 metų tikslas 75-80 balų, skiriant didžiausią dėmesį sertifikuotam turtui ir išmetamųjų teršalų kiekio mažinimui.





LAKESIDE / LENKIJA

ATEITIES VEIKLOS PLANAS IR TIKSLAI

Žvelgdama į ateitį, Summus Capital ir tęsia Europos Sąjungos taksonomiją ir CSRD reikalavimų vykdymo suderinimą. Bendrovės tikslas yra sumažinti energijos suvartojimą, tikslas yra naudoti 90 proc. atsinaujinančios energijos ir plėsti saulės energijos projektus, kartu didinant dėmesį 1 ir 2 poveikio sričių (Scope 1 ir 2) taršos kiekių stebėjimui. Tikslas – iki 2040 metų pasiekti anglies dioksido neutralumą nekilnojamojo turto valdymo veikloje. Summus Capital ir toliau yra įsipareigojusi atsakingai investuoti į nekilnojamąjį turtą, užtikrindama, kad kiekvienas į portfelį įtrauktas objektas atitiktų aukščiausius tvarumo ir valdymo standartus.

TVARUI INVESTICIJA LENKIJOJE: LAKESIDE BIURŲ PASTATAS

Summus Capital padidino savo Lenkijos portfelį įsigijusi Lakeside biurų pastatą Varšuvoje – 23 834 m² ploto A klasės tvarų biurų pastatą. Objektas atitinka aukštus aplinkosaugos ir gerovės standartus, yra sertifikuotas BREEAM Outstanding už tvarumą, WELL Gold už nuomininkų sveikatą ir atitinka ES taksonomiją, vadovaudamasi Europos tvarumo gairėmis.

Įsikūręs žalioje ežero pakrantės aplinkoje, Lakeside atspindi Summus Capital požiūrį į atsakingą investavimą ir ilgalaikį vertės kūrimą.

Pastatas, sukurtas kaip tvaraus biurų plėtros modelis, apjungia aplinkosauginį sąmoningumą, darbuotojų gerovę ir veiklos efektyvumą. Jis skatina bendradarbiavimą ir aplinkosauginį sąmoningumą, siūlydamas komandinio darbo zonas, susikau-pimo erdves, akustines kabinas ir socialines zonas su vaizdu į parką ir ežero teritoriją, kurios užtikrina darbo vietos komfortą, atsipalaidavimą ir darbo bei asmeninio gyvenimo pusiausvyrą.

Užsakytas Tomasz Opaliński paveikslas triptikas dar labiau sustiprina tvarumo temą, vaizduodamas darnų žmonių ir gamtos sambūvį, simbolizuojantį atsparumą, atsinaujinimą ir ekologiškumą – taip sustiprindamas pagrindines Lakeside biurų pastato tvarumo vertybes.

SUMMUS CAPITAL PAGERINA TVARUMO PORTFELĮ SU REACT BIURŲ PASTATU

Summus Capital sustiprino savo investicijų portfelį įsigijusi React biurų pastatą Lodzėje, Lenkijoje. Ši moderni, ekologiška biuro erdvė yra visiškai išnuomota pagal ilgalaikės sutartis, užtikrinant stabilumą ir patikimą pajamų srautą. Pastatas turi

geriausią savo klasėje tvarumo sertifikatą BREEAM Excellent ir WELL sveikatos ir saugos įvertinimą, kuris teikia pirmenybę nuomininkų gerovei.

Po šio įsigijimo Summus Capital Lenkijos komercinio nekilnojamojo turto portfelis viršija 100 mln. eurų, o tai sustiprina bendrovės įsipareigojimą investuoti į aukštos kokybės ir tvarias biurų patalpas. Šis etapas atitinka ES taksonomijos reikalavimus, atsižvelgiant į kintančius nuomininkų poreikius ir skatinant ilgalaikį tvarumą nekilnojamojo turto srityje.

3.1. TVARUMO STRATEGIJA

PASIŠVENTIMAS TVARUMO STRATEGIJAI

Summus Capital OÜ į savo investavimo strategiją integruoja aplinkosaugos, socialinius ir valdymo principus, užtikrindama atsakingą sprendimų priėmimą pagal pasaulinius tvarumo standartus. Bendrovė teikia pirmenybę aplinkosaugos vad-ybai, socialinei atsakomybei ir patikimam valdymui, siekdama padidinti ilgalaikę vertę suinteresuotosioms šalims.

Vadovaudamasis ES taksonomija ir pasaulinėmis ESG sistemomis, Summus Capital savo nekilnojamojo turto investicijoms taiko aukščiausius tvarumo standartus, užtikrindama atitiktį kintantiems reglamentams ir rinkos lūkesčiams.

TVARIOS INVESTICIJOS METODAS

Summus Capital strategija neapsiriboja energiją tausančio turto įsigijimu, bet taip pat apima esamo nekilnojamojo turto transformavimą į aplinkai atsakingus ir didelio efektyvumo pastatus. Dėmesys skiriamas energijos vartojimo optimizavimui, ekologinio pėdsako mažinimui ir aukštų tvarumo sertifikatų, kurie taip pat padeda gauti žaliojo finansavimo galimybes, gavimui.

Bendrovė supranta nekilnojamojo turto sektoriaus vaidmenį sprendžiant klimato kaitos problemą ir aktyviai dirba siekdama sumažinti anglies dioksido išmetimą ir padidinti energijos vartojimo efektyvumą savo portfeliuose. Šie veiksmai atitinka Jungtinių Tautų Tarpvyriausybinių klimato kaitos komisijos (IPCC) rekomendacijas, stiprindamos grupės atsakomybę mažinti poveikį aplinkai.

SKAIDRUMAS IR ESG ATASKAITOS

Siekdama užtikrinti atskaitomybę, Summus Capital dalyvauja tvarumo lyginamuosiuose indeksuose, tokiuose kaip pasaulinis nekilnojamojo turto tvarumo lyginamasis indeksas (GRESB). Reguliarus ataskaitų teikimas ir vertinimas užtikrina, kad ESG iniciatyvos būtų išmatuojamos, skaidrios ir nuolat tobulinamos.

Be to, 2025 metais įsigaliojus Įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyvai (CSRD), Summus Capital aktyviai tobulina savo ESG valdymo praktiką, kad atitiktų reguliavimo institucijų ir investuotojų lūkesčius dėl tvarumo ataskaitų teikimo.

Tvarumo ataskaitoje pateikiama išsami Summus Capital OÜ įsipareigojimo tvarumui apžvalga. Joje pabrėžiamas bendrovės įsipareigojimas įtvirtinti ilgalaikius aplinkosaugos, socialinius ir valdymo (ESG) tikslus savo investavimo ir verslo veikloje. Skaidriai aprašydama savo tikslus, iniciatyvas ir pasiekimus, Summus Capital siekia padidinti suinteresuotųjų šalių pasitikėjimą ir suderinti savo veiklą su pasauliniais tvarumo standartais. Ataskaitoje pabrėžiama atsakingo sprendimų priėmimo svarba kuriant ilgalaikę vertę aplinkai, visuomenei ir investuotojams.

ESG VIZIJA IR MISIJA

Summus Capital tikslas – skatinti ilgalaikį tvarų augimą mažinant poveikį aplinkai, stiprinant valdymo sistemas ir skatinant įtraukią ekonominę plėtrą. Strateginėmis investicijomis ir atsakingu turto valdymu bendrovė siekia pritraukti socialiai atsakingus investuotojus ir sustiprinti savo įsipareigojimą tvariai atečiai.

MEELIS ŠOKMAN, GREEN FORMULA CAPITAL OÜ VADOVAUJANTIS PARTNERIS, TVARUMO SRITIES VADOVAS



„Investuotojai, nuomininkai ir darbuotojai yra mūsų įsipareigojimo įgyvendinti ESG principus visoje savo veikloje pagrindas. Derindami investicijas su pasauliniais tvarumo tikslais, užtikriname atitiktį teisės aktams, kuriame išmatuojamą poveikį ir pateisiname lūkesčius, kartu kurdami ilgalaikę vertę.“

— Meelis Šokman, Vadovaujantis partneris, tvarumo srities vadovas

TVARUMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI**Pagrindiniai tikslai apima:**

- Anglies dioksido išmetamųjų teršalų mažinimą ir energijos efektyvumo gerinimą
- Socialinės atsakomybės didinimą per bendruomenės įtraukimą ir nuomininkų gerovės programas
- Valdymo sistemų stiprinimas, siekiant užtikrinti skaidrumą ir etišką sprendimų priėmimą
- Investicijų derinimas su pasauliniais ESG standartais ir ataskaitų teikimo sistemomis.

Aplinkosaugos tikslai:

- Iki 2040 m. pasiekti anglies dioksido neutralumą nekilnojamojo turto valdymo veikloje.
- Padidinti įmonės portfelio turto energijos vartojimo efektyvumą ir išteklių optimizavimą.
- Investuoti į atsinaujinančios energijos projektus ir tvarią infrastruktūrą, kuri mažina šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimą.

Socialiniai tikslai:

- Skatinti įvairovę, lygybę ir įtrauktį darbo vietoje ir tarp verslo partnerių.
- Remti vietos bendruomenes, teikiant pirmenybę investicijoms, kurios duoda išmatuojamą socialinę naudą.
- Visose veiklose laikytis darbuotojų gerovės ir saugos standartų.

Vadovavimo tikslai:

- Palaikyti skaidrią ir etišką verslo praktiką.
- Derinti sprendimų priėmimo procesus su tarptautiniu mastu pripažintais ESG standartais.
- Diegti tvirtas stebėsenos sistemas, skirtas ESG veiklos stebėjimui ir ataskaitų teikimui.

ESG INTEGRAVIMAS Į ĮMONĖS STRATEGIJĄ

Summus Capital integruoja ESG principus į įmonės strategiją, įtraukdama tvarumą į investicinius sprendimus, rizikos analizę ir strateginį planavimą. Įmonė užtikrina atitiktį ES taksonomijai ir pasaulinėms ESG sistemoms, vadovaujantis išteklių paskirstymu ir verslo operacijomis.

Tvarumo priežiūrą atlieka stebėtojų taryba ir valdyba, remiamos Green Formula Capital. ESG aspektai formuoja sprendimų priėmimą nuo rizikos vertinimo iki veiklos vertinimo, užtikrinant skaidrumą ir atskaitomybę. ESG strategijos reguliariai peržiūrimos ir tobulinamos Valdybos posėdžiuose, siekiant užtikrinti, kad jos atitiktų tikslus.

Summus Capital aktyviai skatina įtrauktį, siūlydama į ESG orientuotus mokymus, lygias galimybes ir mentorystės programas bendradarbiaudama su Green Formula Capital ir Zenith Family Office.

Papildoma informacija apie stebėtojų tarybos ir valdybos narius pateikiama adresu: <https://summus.ee/contact/>

3.2. BENDRAS VADOVAVIMAS

TVARUMO VALDYMO STRUKTŪRA

Summus Capital turi valdymo sistemą, kuri užtikrina ESG įgyvendinimo priežiūrą. Valdybos ir stebėtojų tarybos, konsultuojamos Green Formula Capital, integruoja ESG veiksmus į bendrovės strategiją, veiklos vertinimą ir investicinius sprendimus.



Įmonės tvarumo vizija yra integruota į pagrindinę verslo strategiją, kurioje daugiausia dėmesio skiriama anglies dioksido išmetimo mažinimui, darbo sąlygų gerinimui ir įvairovės skatinimui. Veiksmų planuose daugiausia dėmesio skiriama energijos vartojimo efektyvumui, atliekų mažinimui ir bendruomenės įtraukimui, užtikrinant, kad tvarumas būtų neatsiejama veiklos, tiekimo grandinės valdymo ir įmonės kultūros dalis.

Summus Capital tvarumo iniciatyvos gerina finansinius rezultatus mažindamos sąnaudas, sušvelnindamos riziką ir gerindamos energijos vartojimo efektyvumą, stiprindamos įmonės reputaciją ir investuotojų pasitikėjimą. Įmonė taip pat įgyvendino išsamią politiką ir mokymo programas, skirtas spręsti žmogaus teisių klausimus, įskaitant pranešimų apie pažeidimus sistemą konfidencialiems pranešimams.

Vadovaudamasis Europos tvarumo ataskaitų teikimo standartais (ESRS), Summus Capital užtikrina, kad ESG ataskaitos atitiktų aktualumo, patikimumo ir palyginamumo principus. Įmonė atsižvelgia į besiformuojančias tvarios statybos, dirbtinio intelekto pagrindu veikiančio turto valdymo (įskaitant R8 ŠVOK sistemas) ir besikeičiančios darbo kultūros tendencijas, kartu integruodama reguliavimo pakeitimus, skirtus išmetamųjų teršalų kiekiui mažinti.

Summus Capital prisitaiko prie klimato kaitos, ekonominių ir technologinių pokyčių, daugiausia dėmesio skirdama finansinio perėjimo rizikai ir integruodama tvarumą į savo nekilnojamojo turto strategijas. Investuodama į tvarumo technologijas ir žaliąsias iniciatyvas, įmonė užtikrina savo konkurencinį pranašumą ir atitinka atsakingo investavimo lūkesčius.

POLITIKA IR ĮSIPAREIGOJIMAI (APLINKOS, SOCIALINĖ IR VALDYMO SRITYS)

Summus Grupė laikosi griežtos ESG politikos, užtikrindama atitiktį aplinkosaugos reikalavimams, žmogaus teisių principams ir etiškai verslo praktikai. Šios pastangos atitinka Jungtinių Tautų darnaus vystymosi tikslus, stiprinančius įmonės įsipareigojimą siekti pasaulinio tvarumo.

Įmonė prisideda prie savo anglies pėdsako mažinimo, perdirbimo ir atliekų mažinimo, siekdama sumažinti sąvartynuose esančių atliekų kiekį ir padidinti išteklių naudojimo efektyvumą savo pastatuose ir veikloje.

Summus Grupė kovoja su klimato kaita integruodama atsinaujinančias medžiagas ir tvarią praktiką, siekdama iki 2040 metų pasiekti anglies dioksido neutralumą savo turto valdymo veikloje, remiantis 2021 metų lygiu ir vadovaujantis geriausia tarptautine praktika.

Vadovaudamasis 11-uju darnaus vystymosi tikslu, įmonė kuria ir valdo tvarią miesto aplinką, optimizuodama išteklių naudojimą, didindama energijos vartojimo efektyvumą ir skatindama bendruomenės gerovę.

Summus Grupė skatina tvarų augimą taikydama etišką darbo praktiką, sąžiningas darbo sąlygas ir partnerystes, kurios remia vietos ekonomiką ir bendruomenės plėtrą.

Įmonė teikia pirmenybę patalpų aplinkos kokybei, užtikrindama švarų orą, optimalų apšvietimą ir erdvinis sprendimus, kurie skatina aktyvų judėjimą ir gerovę, o tai skatina darbuotojų gerovę ir produktyvumą.



Summus Grupė laikosi aukštų valdymo ir etikos standartų, užtikrindama skaidrumą, nulinę toleranciją korupcijai ir sąžiningą bei atsakingą verslo praktiką, kuri remia taikią ir teisingą visuomenę.

RIZIKOS VALDYMAS IR ATITIKIMAS

Summus Grupė pripažįsta poreikį iki 2027 metų įvykdyti įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyvos (CSRD) reikalavimus. Dėl to 2023 metais buvo pradėtas dvigubo reikšmingumo vertinimo procesas.

Šio proceso tikslas – nustatyti ESG klausimus, kurie yra finansiskai reikšmingi įmonei ir daro didelį poveikį aplinkai bei visuomenei.

Šioje ataskaitoje Summus Grupė paaiškina savo požiūrį į esminių temų apibrėžimą, remdamasi tarpsektorinių klausimų analize, konkurentų apžvalgomis ir išsamiais tyrimais, susijusiais su aktualiausiomis ESG temomis pramonėje. Taip užtikrinama, kad ataskaitos būtų aktualios ir atitiktų platesnę tvarumo aplinką, kurioje veikia Grupė.

DVIGUBOS SVARBOS VERTINIMO PROCESAS, PAGRĮSTAS EFRAG GAIRĖMIS

Summus Grupė yra įsipareigojusi aplinkosaugai kaip pagrindiniam savo verslo strategijos principui, vadovaudamasi Europos tvarumo ataskaitų teikimo standartais (ESRS) E1. Šis įsipareigojimas užtikrina, kad tvarumo rizika, galimybės ir poveikis būtų integruoti į finansinius ir veiklos sprendimų priėmimo procesus.

Siekdama įvykdyti šį įsipareigojimą, Summus Grupė įdiegė dvigubą reikšmingumo vertinimą, kuriuo vertinamas tiek poveikio reikšmingumas (kaip įmonė veikia žmones ir aplinką), tiek finansinis reikšmingumas (kaip tvarumo klausimai veikia įmonės finansinius rezultatus). Vertinimas suskirstytas į keturis pagrindinius etapus:

KONTEKSTO SUPRATIMAS

- Verslo plano, strategijos, finansų ir investuotojams skirtos informacijos peržiūra
- Veiklos, produktų / paslaugų ir geografinio pasiskirstymo vertinimas
- Verslo santykių, tiekimo grandinių ir suinteresuotųjų šalių žemėlapių sudarymas
- Su tvarumu susijusios teisinės / reguliavimo sistemos analizė
- Suinteresuotųjų šalių įsitraukimo vertinimas ir susijusių suinteresuotųjų šalių nustatymas.

IRO-DE (POVEIKIS, RIZIKA IR GALIMYBĖS) NUSTATYMAS

- Nustatyti poveikį aplinkai, socialinei sričiai ir valdymui.
- Parengti išsamų tvarumo rizikų ir galimybių sąrašą tolesnei analizei.

REIKŠMINGŲ IRO NUSTATYMAS

- Nustatyti reikšmingumo ribas, pagrįstas rizikos sunkumu ir tikimybe.
- Apibrėžti finansinių rizikų ir galimybių reikšmingumo kriterijus, atsižvelgiant į poveikio mastą.
- Patvirtinti vertinimus visapusiškai įtraukiant suinteresuotąsias šalis.

INFORMACIJOS REIKŠMINGUMO VERTINIMAS

- Nustatyti tinkamus ESRS standartus ir informacijos atskleidimo reikalavimus
- Įvertinti informacijos atskleidimo reikšmingumą, remiantis sprendimo verte ir nauda.

ESMINIS POVEIKIS

Summus Grupės reikšmingumo vertinimo procesas baigtas ir pasiekė paskutinį etapą. Visi reikšmingi proceso metu nustatyti poveikiai buvo sistemingai įtraukti į tvarumo ataskaitų teikimo sistemą. Būsimose ataskaitose taip pat bus atsižvelgta į naujas kylančias temas, pagrįstas parengtu ir vykdomu vertinimo procesu.

Summus Grupės veikloje ESRS 2 SBM-3 aplinkosaugos aspektai apima:

- Energijos suvartojimą: pirmenybė teikiama pastatų energijos vartojimo efektyvumui ir vietoj iškastinio kuro naudojami atsinaujinantys energijos šaltiniai.
- Šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimą: tiesioginių ir netiesioginių išmetamųjų teršalų, susidarančių statant, renovuojant ir kasdien prižiūrint pastatus, stebėjimas siekiant juos sumažinti.
- Vandens naudojimą: turto valdymo politika orientuota į vandens naudojimo efektyvumo optimizavimą.
- Atliekų tvarkymą: Atliekų mažinimo, perdirbimo ir tvarkymo strategijos yra nuolat įgyvendinamos ir tobulinamos visame nekilnojamojo turto portfelyje.

Integruodama šiuos vertinimo procesus į savo įmonės strategiją, Summus Grupė siekia užtikrinti atitiktį naujausioms EFRAG gairėms ir kartu skatinti reikšmingus tvarumo patobulinimus visoje savo veikloje.



VADOVAVIMO PRINCIPAI

Kalbant apie ESG sistemos valdymą, Summus Grupės stebėtojų taryba ir valdyba atlieka svarbų vaidmenį stebint KPI, tikslus ir strateginę veiklą. Šie elementai nuodugniai peržiūrimi kas ketvirtį, tokiu būdu klojami pamatai kito laikotarpio iniciatyvoms.

Grupės duomenų patikimumo užtikrinimas atspindi kruopščiuose duomenų rinkimo procesuose, paremtuose tiksliais metodikomis ir automatizuotomis sistemomis, užtikrinančiais duomenų tikslumą ir atitiktį ESG sistemai. Toks kruopštumas yra Grupės ESG ataskaitų patikimumo pagrindas.

Tiek valdyba, tiek stebėtojų tarybos nariai atlieka aktyvų vaidmenį stebėdami ESG veiklą, užtikrindami, kad strategijos duotų norimų rezultatų. Tai apima nuolatinį ESG metrikų peržiūros ciklą, tobulinimo galimybių nustatymą ir atitinkamai ESG metodų koregavimą.

PINIGŲ PLOVIMO PREVENCIJA (AML)

Su pinigų plovimu susijusios procedūros Summus Grupei yra esminės, stiprinančios finansinių operacijų sąžiningumą ir teisėtumą nekilnojamojo turto sektoriuje. Jie yra neatsiejama grupės atitikties ir etiškos verslo praktikos dalis, apsauganti nuo finansinių nusikaltimų ir užtikrinanti patikimo ir atsakingo rinkos dalyvio poziciją.

Summus Grupėje su pinigų plovimu susijusi praktika yra itin svarbi siekiant užkirsti kelią grupės įmonėms piktnaudžiauti finansiniais nusikaltimais ir taip apsaugoti grupės reputaciją bei finansinį stabilumą.

Summus Grupės taikomos procedūros:

- Klientų stropumo analizė (CDD): tai apima klientų, įskaitant pirkėjus, pardavėjus, nuomininkus ir rangovus, tapatybės nustatymą ir patikrinimą bei galimo pinigų plovimo ar teroristų finansavimo rizikos lygio įvertinimą.
- Patobulintas deramas patikrinimas (EDD): klientai, turintys didesnę riziką, pvz., politiškai pažeidžiami (paveikiami) asmenys (PEP) arba turintys neįprastų sandorių modelių, turi būti kruopščiai tikrinami, kad būtų galima nuodugniai suprasti jų kilmę ir verslo santykius.
- Įtartinos veiklos stebėjimas: operacijų stebėjimo sistemos aptinka pažeidimų požymius, todėl skatinamas tolesnis nepaaiškintų lėšų ar netipinio operacijų elgesio tyrimas.
- Vidaus kontrolė: siekdamą užtikrinti, kad būtų laikomasi kovos su pinigų plovimu priemonių, grupė įgyvendino griežtą vidaus kontrolę, įskaitant darbuotojų mokymą apie pinigų plovimo protokolus, atitikties pareigūno paskyrimą ir reguliarių rizikos vertinimą.
- Dokumentų saugojimas: teikiant nekilnojamojo turto valdymo paslaugas, kruopščiai saugomi išsamūs visų operacijų įrašai, klientų patikrinimo informacija ir atitinkami dokumentai.
- Atskaitomybė: apie bet kokią įtartiną veiklą nedelsiant informuojamos atitinkamos teisinės arba finansinės institucijos.

Vykdydama šias struktūrizuotas kovos su pinigų plovimu strategijas, Summus Grupė laikosi iniciatyvios pozicijos, užkertant kelią finansiniams pažeidimams ir skatinant saugią finansinę aplinką savo veikloje.

SUINTERESUOTŲ GRUPIŲ ĮTRAUKIMAS IR PARTNERYSTĖ

SUMMUS IR ĮVAIRIOS SUINTERESUOTOSIOS ŠALYS
VISOJE JOS VERTĖS GRANDINĖJE

SUMMUS GRUPĖ	NEKILNOJAMOJO TURTO PLĖTRA UŽSIIMANČIOS ĮMONĖS
	VIETINĖS BENDRUOMENĖS
	FINANSUOTOJAI
	STATYBOS BENDROVĖS
	VIEŠI MEDŽIAGŲ PIRKIMAI
	NUOMININKAI
	KOMUNALINIŲ PASLAUGŲ TEIKĖJAI
	INVESTUOTOJAI
	DARBUOTOJAI

„Summus Grupė teikia pirmenybę tvarumui visoje savo vertės grandinėje, atsižvelgdama į kintančius suinteresuotųjų šalių lūkesčius ir laikydamosi ES taksonomijos bei CSRD reglamente.

TVARI TIEKIMO GRANDINĖ IR TURTO VALDYMAS

Grupė tiekia tvarias medžiagas, sumažindama atliekų kiekį, energijos suvartojimą ir išmetamųjų teršalų kiekį, kartu atsižvelgdama į visą statybinių medžiagų gyvavimo ciklą. Strateginės partnerystės ir nuomininkų įtraukimas skatina tvarumą.

Efektyvus turto valdymas ir įsigijimai atitinka ESG tikslus, pritraukia atsakingus investuotojus ir mažina aplinkosauginę bei socialinę riziką.

Tvari veikla ir suinteresuotųjų grupių įtraukimas

Summus Grupė užtikrina aplinkai nekenksmingą veiklą, pirmenybę teikdama statybos ir renovacijos partneriams, turintiems BREEAM ir LEED sertifikuotų projektų įgyvendinimo patirties.

Grupė aktyviai įtraukia investuotojus, nuomininkus, darbuotojus, paslaugų teikėjus ir vietos bendruomenes į savo verslo veiklą.

Suinteresuotųjų grupių iniciatyvos

Veikla apima energiją taupančias renovacijas, papildomas darbuotojų lengvatas ir lanksčias darbo galimybes paslaugų teikėjams. Kadangi Summus labai priklauso nuo išorinių paslaugų, šios priemonės padės pagerinti darbuotojų gerovę. Be to, bendruomenės plėtros programos yra kuriamos remiantis tiesioginiu vietos gyventojų indėliu, stiprinant ESG tikslus ir remiant tvarų portfelio augimą.

3.3. POVEIKIS APLINKAI

ESG INTEGRAVIMAS IR DERINIMAS SU VERSLO STRATEGIJA

Summus Grupė sistemingai nustato ir prioritetizuoja pagrindinius ESG poveikius, kad suderintų savo nekilnojamojo turto portfelį su tvarumo tikslais ir suinteresuotųjų šalių lūkesčiais. Atlikdama reikšmingumo vertinimus, lyginamąją analizę ir įtraukdama suinteresuotąsias šalis, grupė daugiausia dėmesio skiria energijos vartojimo efektyvumui, tvarumo sertifikavimui ir rizikos mažinimui, užtikrindama ESG integraciją į visą savo veiklą.

RIZIKOS IR POVEIKIO VERTINIMAS

Grupės strateginė kryptis formuojama atlikus išsamų reguliavimo tendencijų, rinkos pokyčių ir technologinės plėtros vertinimą. ESG rizika ir galimybės vertinamos atsižvelgiant į jų poveikį ir tikimybę, kad bus priimami sprendimai, kurie užtikrins svarbiausius tvarumo patobulinimus ir rizikos mažinimo priemones.

SVARBA IR ILGALAIKĖ VERTĖ

Summus Grupė kasmet atlieka reikšmingumo vertinimus, kad prisitaikytų prie besikeičiančių ESG tendencijų ir užtikrintų nuolatinį tvarumo integravimą į verslo modelį. Integruodama aplinkosauginio ir socialinio poveikio vertinimus, Grupė stiprina finansinius rezultatus, valdymą ir ilgalaikę vertę suinteresuotosioms šalims.

ENERGIJOS VARTOJIMO EFEKTYVUMO IR ATSINAUJINANČIOS ENERGIJOS INICIATYVOS

Dėl plačių iniciatyvų ir strateginio optimizavimo nuo programos pradžios Grupės bendras elektros energijos suvartojimas sumažėjo 13 600 MWh, o šiluminės energijos – 6 081 MWh. Šios energijos vartojimo efektyvumo priemonės leido Grupei ir jos suinteresuotosioms šalims sutaupyti 2,2 mln. EUR apčiuopiamų finansinių lėšų, o tai patvirtina didelį dėmesį atsakingam ir tvariam turto valdymui. Pradedant tikslinę energijos vartojimo efektyvumo iniciatyvą, Grupės nekilnojamojo turto portfelio energijos suvartojimo lygis buvo 251 kWh/m². Dėl atliktų optimizavimų dabar jis sumažėjo iki 195,9 kWh/m², o tai rodo didelę pažangą mažinant energijos suvartojimą.

SVARBIAUSIOS ESG SRITYS

Pagrindiniai tvarumo prioritetai apima energijos vartojimo efektyvumą, tvarius sertifikatus, vandens ir atliekų tvarkymą bei platesnius socialinius ir valdymo aspektus, pritaikytus Baltijos regionui ir Lenkijai.

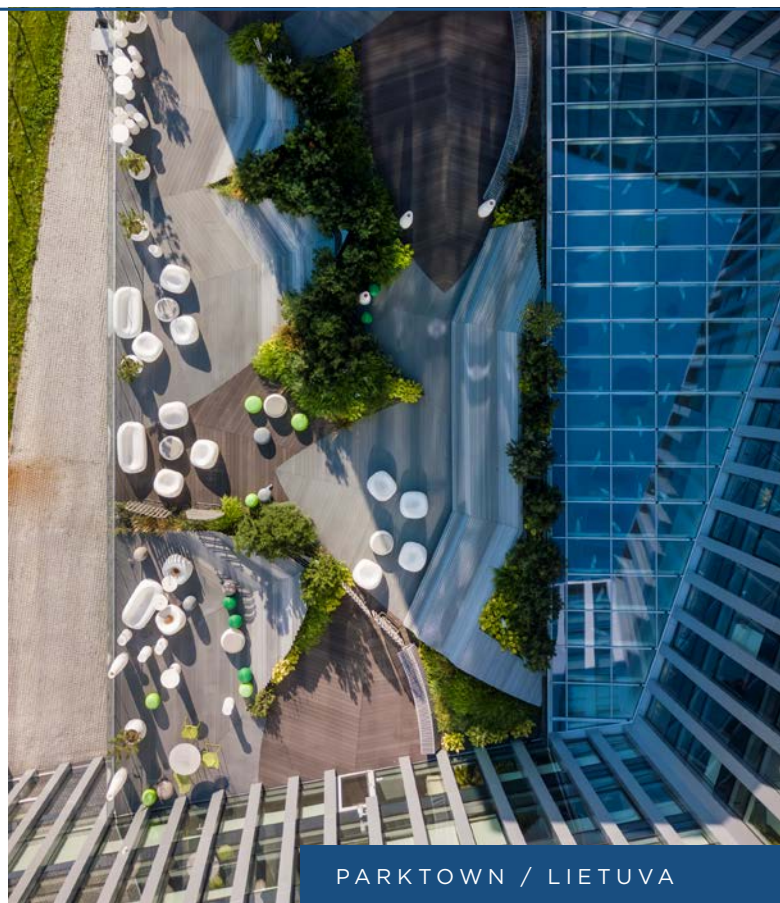
STRATEGINĖS ENERGIJOS EFEKTYVUMO NAUJOVĖS

Auriga investicijos: planuojama renovacija padidins energijos vartojimo efektyvumą diegiant pažangią pastatų automatizaciją, LED apšvietimą, energetines etiketes per BREEAM Very Good sertifikatą.

Proaktyvus grafikas ir nuomininkų įtraukimas: veiklos ir finansiniai iššūkiai sprendžiami struktūrizuotu planavimu ir nuomininkų bendradarbiavimu.

KLIMATO POLITIKOS IR TVARUMO INICIATYVOS

Energijos vartojimo efektyvumas: modernios ŠVOK sistemos ir realaus laiko energijos vertinimo sprendimai. Dažnesni energijos auditai pagerins nekilnojamojo turto, ypač Baltijos šalių portfelyje, efektyvumą.



Atsinaujinanti energija: švarios energijos gamybos vietoje, įskaitant saulės energijos projektus, plėtra, remiantis sėkminga Veerenni sveikatos centro patirtimi.

Atliekų mažinimas: ambicingų atliekų tvarkymo strategijų kūrimas, siekiant geriau sumažinti atliekas.

Šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimo stebėjimas: pažangios duomenų analizės priemonės tiksliai anglies dioksido išmetimo stebėjimui, įskaitant dėmesį elektromobilių infrastruktūros gerinimui ir pastatų efektyvumui.

ŠVOK ir daviklių atnaujinimas: CO₂, slėgio ir judesio daviklių keitimas siekiant taupyti energiją.

ATEITIES ĮSIPAREIGOJIMAI

Klimato kaitos perėjimo planas: ilgalaikių išmetamųjų teršalų mažinimo strategijų, atitinkančių pasaulines pastangas apriboti atšilimą iki mažiau nei 2 °C, vertinimas.

3. Poveikio srities (Scope 3) išmetamųjų teršalų stebėjimas: anglies pėdsako duomenų atskleidimas ir išmetamųjų teršalų stebėjimo išplėtimas už 1 ir 2 poveikio sričių (Scope 1 ir 2) ribų.

Portfelio energijos vartojimo efektyvumas: išsamios energijos intensyvumo peržiūros parengimas, siekiant aukštesnės turto tvarumo klasifikacijos.

Summus Grupė ir toliau yra įsipareigojusi mažinti poveikį aplinkai, gerinti energijos vartojimo efektyvumą ir skatinti ilgalaikį savo nekilnojamojo turto veiklos tvarumą.

ATSINAUJINANTI ENERGIJA IR TVARUMO UŽTIKRINIMAS

- Energijos vartojimo efektyvumas: energiją tausojančių technologijų diegimas ir atsinaujinančiųjų energijos šaltinių plėtra.
- Ekologiška elektra: Tikslas – pasiekti, kad 90 proc. viso turto sudarytų atsinaujinančios energijos šaltiniai.



PARK TOWN / LIETUVA

Summus Grupė integruoja ESG tikslus į savo nekilnojamojo turto strategiją įtraukdama suinteresuotąsias šalis, atlikdama reikšmingumo vertinimus ir lygindama pramonės šaką. Prioritetai apima energijos vartojimo efektyvumo ir tvarumo sertifikavimą, kuris užtikrina suderinamumą su ilgalaikiais tikslais ir suinteresuotųjų šalių lūkesčiais. Skaidrus ESG ataskaitų teikimas stiprina tvarumą, socialinę atsakomybę ir ilgalaikės vertės kūrimą, parodydamas strateginį įsipareigojimą atsakingai investuoti ir mažinti poveikį aplinkai.

ANGLIES PĖDSAKO IR ŠILTNAMIO EFEKTĄ SUKELIANČIŲ IŠMETAMŲ TERŠALŲ KIEKIŲ MAŽINIMAS

Tikslas: Nuolatinis 1 ir 2 poveikio sričių (Scope 1 ir 2) išmetamųjų teršalų kiekių nuolatinis stebėjimas ir mažinimas, o nuo 2027 metų ir 3. poveikio srities (Scope 3) išmetamųjų teršalų stebėjimas.

Tikslas: iki 2040 m. pasiekti anglies dioksido neutralumą vykdančias investicijas į infrastruktūrą.

Summus Grupė teikia pirmenybę anglies dioksido pėdsako mažinimui, energijos vartojimo efektyvumui, tvarumo sertifikavimui (BREEAM/LEED), vandens ir atliekų tvarkymui, nuomininkų įtraukimui ir etiškam valdymui. Šie prioritetai yra pritaikyti prie regioninių Baltijos šalių ir Lenkijos iššūkių. Vadovybės apžvalga ir tarpžinybinis bendradarbiavimas užtikrina strateginį suderinamumą, o išoriniai atsiliepimai stiprina ESG patikimumą ir ataskaitų teikimo skaidrumą.

VANDENS ŪKIS

Tikslas: pagerinti vandens naudojimo efektyvumą ir sumažinti suvartojimą visose žemės valdose.

Pagrindinė veikla:

- Įrengti lietaus vandens surinkimo sistemas kraštovaizdžio tvarkymui ir tualetų nuleidimui.
- Įdiegti išmaniuosius drėkinimo įrenginius, kad laistymas būtų reguliuojamas pagal oro sąlygas.
- Pakeisti seną vandentiekį sandariomis, didelio efektyvumo sistemomis.
- Pradėti vandens taupymo informavimo kampanijas, skirtas nuomininkams ir lankytojams.
- Palyginti vandens naudojimą su geriausia praktika ir nustatyti metinius vandens naudojimo mažinimo tikslus.

ATLIEKŲ TVARKYMAS IR ŽIEDINĖS EKONOMIKOS PRAKTIKA

Tikslas: sustiprinti atliekų mažinimo ir perdirbimo programas.

- Perdirbimo programa: prekybos centruose aiškiai pažymėti popieriaus, plastiko, stiklo ir organinių atliekų konteineriai.
- Maisto atliekų tvarkymas: įdiegti kompostavimo sistemos maitinimo įstaigose, siekiant sumažinti atliekas ir išmetamų teršalų kiekį.
- Tvari pakuotė: bendradarbiauti su tiekėjais ir nuomininkais, siekiant sumažinti pakuočių skaičių ir skatinti biologiškai skaidžių arba perdirbamų medžiagų naudojimą.
- Stebėsena ir ataskaitų teikimas: stebėti atliekų kiekius ir perdirbimo rodiklius, teikti metinę tvarumo ataskaitą.
- Tikslas: kasmet didinti atliekų panaudojimą, teikiant pirmenybę perdirbimui ir pakartotiniam naudojimui, o ne sąvartynams.

ŽIEDINĖS EKONOMIKOS PRAKTIKA

Prekybos centras Nordika įgyvendino įvairias tvarumo iniciatyvas, skirtas atliekų kiekiui mažinti ir žiedinės ekonomikos principams skatinti. Šios pastangos sutelktos į poveikio aplinkai mažinimą skatinant pakartotinį naudojimą, perdirbimą ir atsakingo vartojimo įpročius. Viena iš svarbiausių iniciatyvų – tokių medžiagų kaip seni plakatai, kartonas ir plastikas rinkimas ir pakartotinis panaudojimas, jų gyvavimo ciklo pailginimas ir nereikalingo atliekų susidarymo mažinimas. Siekiant skatinti atliekų mažinimą, renginiuose dalijami daugkartinio naudojimo pirminių maišeliai, pagaminti iš ekologiškos medvilnės, siekiant sumažinti vienkartinio naudojimo plastiko naudojimą ir skatinti tvarumo kultūrą.

Be to, prekybos centre įrengti keitimo punktai, kuriuose lankytojai gali keistis tokiais produktais kaip drabužiai, žaislai ir namų apyvokos reikmenys. Šie punktai skatina pakartotinai naudoti kasdienius produktus ir padeda sumažinti per didelį vartojimą. Taip pat bus organizuojamos kūrybinės dirbtuvės, kuriose dalyviai galės gaminti kalėdinius atvirukus iš perdirbtų medžiagų, skatinami praktinį tvarumo suvokimą. Švenčių metu vyks speciali dovanų kortelių akcija, skatinanti sąmoningą ir praktišką dovanų teikimą, mažinant nepageidaujamų daiktų, kurie prisideda prie atliekų, skaičių.

Siekdamos skatinti ekologiškus apsipirkimo įpročius, kavinės ir maisto prekių parduotuvės taikys nuolaidas klientams,

kurie atsineš savo pakuotes ar maišelius, vengdamos vienkartinę pakuočių ir nukreipdamos vartotojus į nulinės atliekų apsipirkimo patirties kelią.

Siekiant sumažinti popieriaus atliekų kiekį, visame prekybos centre įrengti informaciniai ženklai, primenantys klientams apie galimybę apsipirkti be atspausdinto kvito. Tai padeda sumažinti per didelį popieriaus suvartojimą ir puikiai dera su platesniais ekologiškais tikslais. Šiomis priemonėmis Nordika prekybos centras toliau plėtoja žiedinės ekonomikos praktiką ir atliekų tvarkymo strategijas, stiprindamas savo įsipareigojimą rūpintis aplinka ir kurti tvarią ateitį.

FIZINĖS IR PEREINAMOJO LAIKOTARPIO RIZIKOS

KLIMATO RIZIKOS VALDYMAS:

Summus Capital integruoja prisitaikymo prie klimato kaitos ir tvarumo strategijas, siekdama padidinti savo portfelio atsparumą, vadovaudamasi GRESB ir ESRS E1 sistemomis, kad atitiktų kintančius reguliavimo reikalavimus.

FIZINĖS RIZIKOS IR PRISITAIKYMO PRIEMONĖS:

Klimato rizikos valdymas

- Pažangios vėsinimo sistemos, didelio efektyvumo ŠVOK sistemos ir atspindinčios medžiagos sumažina šilumos nuostolius.
- Reguliarus techninis aptarnavimas ir infrastruktūros atnaujinimas optimizuoja našumą esant dideliam karščiui.

Prisitaikymas prie kylančios temperatūros

- Patobulinta izoliacija siekiant energijos vartojimo efektyvumo.
- Energiją tausojantys langai geresniam šilumos valdymui.
- Pasyvus vėsinimas (užtamsinimo sistemos, natūrali ventiliacija).
- Tvarios, karščiui atsparios medžiagos, užtikrinančios ilgaamžiškumą.

Potvynių rizika ir jūros lygio kilimas

- Infrastruktūros gerinimas siekiant išvengti vandens žalos.
- Vandeniui atsparios medžiagos, siekiant padidinti atsparumą.
- Lietaus vandens drenažo sistemos, siekiant efektyviai valdyti smarkius kritulius.
- Bendradarbiavimas su vietos valdžios institucijomis dėl jūros lygio kilimo rizikos.

PEREINAMOJO LAIKOTARPIO RIZIKA IR STRATEGINIS PRISITAIKYMAS:

Reguliavimo ir atitikties rizika

- ES ir nacionalinių reglamentų (anglies dioksido kainodara, energijos vartojimo efektyvumas) stebėseną.
- Atitikties strategijų derinimas siekiant sumažinti finansinę riziką.

Technologinės inovacijos

- Išmaniosios pastatų technologijos, skirtos energijos optimizavimui.
- Atsinaujinančiosios energijos sprendimai (saulės moduliai, akumuliatorių kaupimas).
- Duomenimis pagrįstas turto valdymas prevencinei priežiūrai.

Žaliųjų investicijų rinkos galimybės

- Su žaliuoju sertifikuotu nekilnojamojo turto portfelio plėtra siekiant užtikrinti tvarumą ir efektyvumą.
- Energijos vartojimo efektyvumo gerinimas siekiant sumažinti sąnaudas ir išmetamųjų teršalų kiekį.
- Rinkos pozicijos užtikrinimas tvaraus nekilnojamojo turto valdymo priemonėmis.

Summus Capital aktyviai įgyvendina rizikos mažinimo priemones, seka tvarumo tendencijas ir didina turto vertę, taikydama prisitaikymo prie klimato kaitos strategijas.



SĄVEIKA SU STRATEGIJA IR VERSLO MODELIU

Summus Capital derina aplinkosaugos veiksmus su verslo strategijomis, siekdama užtikrinti ESG tikslų poveikį tiek tvarumui, tiek pelningumui. Grupės investicijos apima ekologiškas statybines medžiagas, atsinaujinančiąją energiją ir energiją taupančius sprendimus, laikantis BREEAM ir LEED standartų, siekiant užtikrinti atitiktį reikalavimams ir skaidrumą. Suinteresuotų grupių bendradarbiavimas, įskaitant nuomininkus, investuotojus ir bendruomenes, skatina bendras pastangas užtikrinti tvarumą.

RIZIKOS VALDYMO STRATEGIJA

Summus Capital integruoja fizinės ir pereinamojo laikotarpio rizikos valdymą į savo ilgalaikę strategiją:

- Rizikos identifikavimas – naudojant aplinkos stebėseną ir scenarijų analizę, siekiant anksti nustatyti kylančias rizikas.
- Rizikos vertinimas – finansinio, veiklos ir reputacijos poveikio vertinimas.
- Suinteresuotųjų šalių įtraukimas – bendradarbiavimas su investuotojais, nuomininkais, reguliavimo institucijomis ir bendruomenėmis siekiant suderinti lūkesčius.
- Strateginė integracija – rizikos mažinimo integravimas į investicinius sprendimus ir turto valdymą.

Sprendama klimato kaitos ir tvarumo prioritetus, Summus Capital užtikrina, kad jos portfelis būtų lankstus, atsparus atečiai ir atitiktų geriausią tarptautinę praktiką, užtikrindama ilgalaikį augimą ir mažindama su klimatu susijusią bei reguliavimo riziką.

3.4. SOCIALINĖ ATSAKOMYBĖ IR REZULTATYVUMAS

DARBUOTOJŲ GEROVĖ IR MOKYMAI

Darbuotojų gerovės, profesinio tobulėjimo ir sąžiningų darbo sąlygų rėmimas.

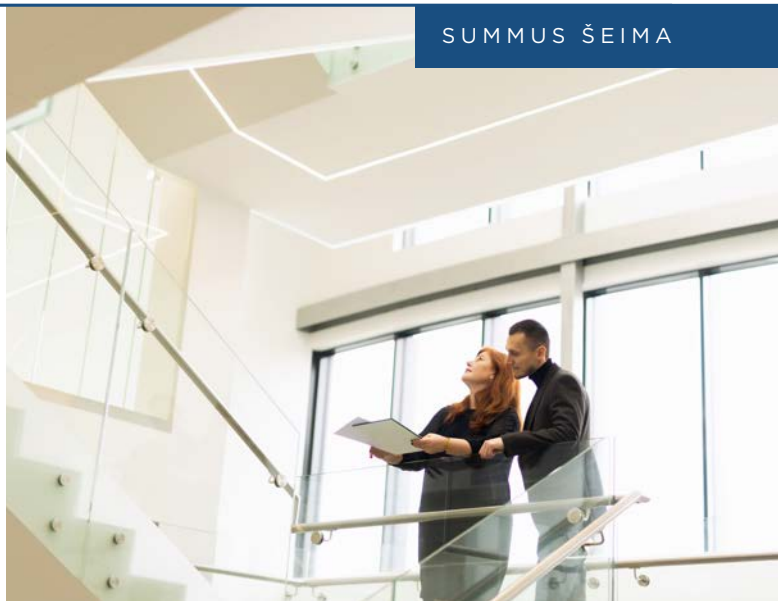
Summus Grupės veiklos modelis skiriasi nuo įprastų, nes įmonė turi ribotą vidinį personalą ir labiau pasikliauja pagrindiniais paslaugų partneriais – Green Formula Capital (GFC) ir Zenith Family Office (Zenith), kad patenkintų savo darbo jėgos poreikius. Todėl, kai grupė kalba apie savo „darbuotojus“, tai reiškia jų specialistų komandas, dirbančias šiems partneriams. Jų darbuotojai yra neatsiejama Summus Grupės dalis, atliekanti gyvybiškai svarbų vaidmenį teikiant paslaugas.

Summus Grupei nepaprastai svarbu, kad jos paslaugų partneriai – Green Formula Capital ir Zenith Family Office – sąžiningai ir etiška elgtųsi su savo darbuotojais. Grupei svarbu užtikrinti, kad jos darbuotojai gautų teisingą atlyginimą, išmokas, mokymus ir kad jų darbo sąlygos atitiktų aukštus sveikatos ir saugos standartus, kurie atspindi grupės etikos ir teisinius reikalavimus.

Summus Grupei vertės grandinėje įmonė daugiausia dėmesio skiria teigiamos darbo aplinkos darbuotojų santykiuose kūrimui, kurį skatina jos partneriai. Grupei svarbu užtikrinti, kad jos darbuotojai turėtų galimybių tiek profesiniam tobulėjimui, tiek asmeninei gerovei. Be to, Grupė remia įvairovę, lygybę ir įtrauktį, manydama, kad kiekviena darbovietė turėtų būti pagarbi ir atvira visiems darbuotojams.

Darbuotojų pasitenkinimo apklausos rengiamos remiantis anonimiškumo, konfidencialumo ir įtraukties principais, nagrinėjant tokias svarbias temas kaip darbo ir asmeninio gyvenimo pusiausvyra, darbo užmokestis, karjeros galimybės, vadovybės parama ir įvairovė.

SUMMUS ŠEIMA



Nors šiuo metu šios studijos yra orientuotos į Green Formula Capital ir Zenith darbuotojus, planuojama išplėsti apimtį ir ateityje įtraukti kitus valymo, saugos ir kitas paslaugas teikiančius partnerius. Šių apklausų atsiliepimai nėra tik formalumas; tai veiksmų katalizatorius. Apklausos rezultatai yra išsamiai peržiūrimi, siekiant nustatyti sritis, kurias galima tobulinti, siekiant pagerinti bendrą pasitenkinimą darbu ir darbuotojų įsitraukimą visoje darbo jėgoje.

TINKAMAS DARBO UŽMOKESTIS

Summus grupės partneriai stengiasi mokėti vidutinį atlyginimą, kurį kitos tos pačios srities įmonės moka savo darbuotojams, einantiems panašias pareigas.

Grupės partneriai tiria atitinkamą pramonės šaką ir žiūri į duomenis iš šaltinių, tokių kaip vyriausybės statistika, pramonės leidiniai ir atlyginimų tyrimai. Šią informaciją galima naudoti kaip etaloną, siekiant įvertinti, ar darbuotojams mokamas atlyginimas yra konkurencingas ir teisingas. Žmogiškųjų išteklių specialistai yra pasitelkiami kiekvienos naujos įdarbinimo rinkos lyginamajai analizei.

Be to, Grupės partneriai reguliariai vertina atlyginimus ir išmokas, siekdami užtikrinti jų konkurencingumą ir teisingumą, palyginti su pramonės standartais, ir išlaikyti geriausius talentus. Darbdaviai taip pat atsižvelgia į darbuotojų atsiliepimus apie atlyginimą ir išmokas, kad išspręstų galimas problemas ir atliktų reikiamus patobulinimus.

MOKYMAI IR ĮGŪDŽIŲ GERINIMAS

Summus Grupės partneriai siūlo darbuotojams įvairias savęs tobulinimo galimybes, o dvi dažniausios yra individualūs mokymosi planai, saviugda ir komandiniai renginiai.

Individualūs mokymo planai reiškia pritaikytas mokymosi programas, sukurtas konkrečiam darbuotojui, atsižvelgiant į darbuotojo įgūdžius ir tikslus bei organizacijos poreikius. Šie mokymo planai apima įvairius mokymosi metodus, pavyzdžiui, dalyvavimą seminaruose, kursuose, internetiniuose mokymuose ir mentorystės programose. Tam tikrais atvejais yra siūlomas ir asmeninis *coaching'as*.

Savęs tobulinimas ir komandiniai renginiai suteikia darbuotojams galimybę mokytis vieniems iš kitų, bendradarbiauti ir užmegzti ryšius su kolegomis. Šie renginiai apima komandos darbo praktikavimą ir grupinį darbą, seminarus ir konferencijas bei leidžia darbuotojams lavinti įvairius įgūdžius, tokius kaip bendravimas, lyderystė, problemų sprendimas, psichologija ir komandinis darbas, kurie yra būtini jų profesiniam augimui ir tobulėjimui.



SUMMUS ŠEIMA

ĮVAIROVĖS, LYGYBĖS IR ĮTRAUKTIES INICIATYVOS

Lyčių įvairovės užtikrinimas ir įtraukių įdarbinimo bei vadovavimo mokymo programų skatinimas.

DARBUOTOJŲ GIMTOSIOS KALBOS

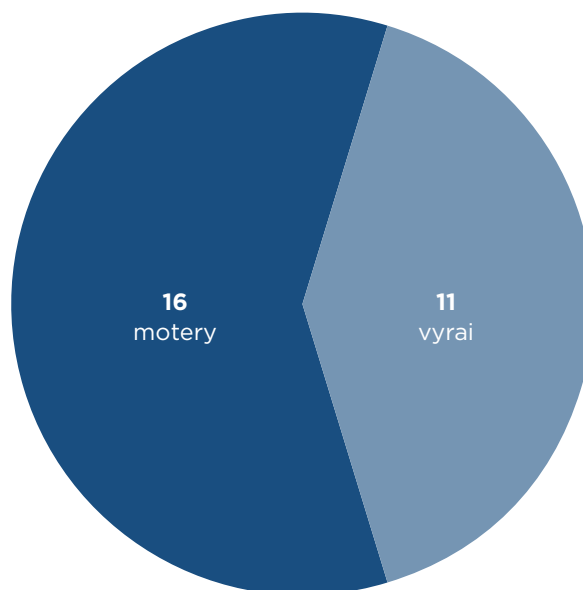
Estų	41%
Lietuvių	7%
Latvių	4%
Rusų	48%
Iš viso	100%

Per savo partnerius Summus Grupėje dirba įvairių amžiaus grupių darbuotojai, įskaitant jaunesnius darbuotojus, kurie atsineša naujų perspektyvų ir idėjų, taip pat labiau patyrusius darbuotojus, kurie gali būti mentoriais ir mokyti savo kolegas. Tačiau, kaip ir daugelyje kitų įmonių, Summus Grupėje taip pat turi didesnę procentą 30–50 metų darbuotojų, o tai susiję su produktyvumu, patirtimi ir karjeros plėtra.

Kalbant apie lyčių įvairovę, Summus Grupė siekia vienodo vyrų ir moterų atstovavimo visuose organizacijos lygiuose, įskaitant vadovaujančias pareigas.

Grupė	Vyrai %	Moterys %	Iš viso
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%
Iš viso	40%	60%	100%

DARBUOTOJAI PAGAL LYTIS



NUOMININKŲ IR BENDRUOMENĖS ĮTRAUKIMO PROGRAMOS

VIETINĖS BENDRUOMENĖS

PRINCIPAI IR STRATEGIJA

Summus Grupės dėmesys vietos bendruomenėms atspindi politikoje, kuri reikalauja aktyvaus įsitraukimo ir teigiamos įtakos grupės veiklos srityse. Grupės strategija orientuota į bendruomenės plėtros rėmimą per iniciatyvas, kurios gerina vietos infrastruktūrą, gerina gyvenimo kokybę ir skatina ekonomikos augimą. Grupė valdo bendruomenės poveikį ir reguliariai konsultuojasi su vietos suinteresuotosiomis šalimis, kad suprastų jų poreikius ir suderintų bendruomenės investicijas su šiomis įžvalgomis.

TIKSLAI

Summus Grupės tikslas yra sukurti išmatuojamą naudą vietos bendruomenėms. Šiuo tikslu buvo iškelti šie tikslai:

Partnerystė su vietos organizacijomis ar iniciatyvomis.

Grupės bendruomenės programų apimtys ir poveikio išplėtimas.

Naujų bendruomenės plėtros projektų, atitinkančių vietos poreikius, pavyzdžiui, gerinti viešąją erdvę ir remti edukacines programas, iniciavimas;

Remiamų renginių, stipendijų ar mokymosi galimybių vietos gyventojams didinimas, ypač tokiose srityse kaip sportas, menas ir švietimas;

Pirmenybė teikiama tiekėjams iš vietos bendruomenės.

2024. PAŽANGA 2023 M. IR KPI

2024 metais Summus Grupė padarė didelę pažangą stiprinama ryšius su vietos bendruomenėmis:

Grupė, palyginti su praėjusiais metais, padidino bendruomenės investicijų skaičių.

2024 m. Summus Capital pademonstravo tvirtą įsipareigojimą vietos bendruomenėms, remdama talentingus jaunus tenisininkus iš Estijos, Latvijos ir Lietuvos. Šia iniciatyva prisidedame prie būsimų čempionų ugdymo, skatindami meistriskumą ir atsidavimą tarptautinėse varžybose.



PARAMA

KOMUNIKACIJA IR VEIKLOS PLANAS

NUOMININKAI

Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Nuomininkų atgalinio ryšio apklausos	Profesionalus nekilnojamojo turto valdymas, užtikrinant, kad objektai būtų gerai prižiūrimi, saugūs ir užtikrintų optimalias pajamas.	Summus Grupė yra įgyvendinusi įvairias strategijas, tokias kaip efektyviam nekilnojamojo turto valdymui skirtos turto valdymo programinės įrangos naudojimas, kompleksinių paslaugų nuomininkams teikimas, reguliarių patikrinimų atlikimas ir efektyvi komunikacija per nuolat atnaujinamą informaciją ir ataskaitas.
Socialinė žiniasklaida	Nuomininkai tikisi, kad Summus Grupė laiku pateiktų tikslias finansines ataskaitas, efektyviai bendrautų ir greitai išspręstų visus rūpesčius ir problemas.	Summus Grupė, kad užtikrintų klientų lūkesčius, sukūrė ir gerai reaguojančius klientų aptarnavimo protokolus.
Aptarnavimo telefono numeriai		
Reguliarus kasdienis susirašinėjimas		
Informaciniai lapai		

DARBUOTOJAI

Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Reguliarūs susitikimai ir kasdienis bendravimas	Sąžininga ir skaidri viešųjų pirkimų praktika, laiku atliekami mokėjimai, aiškios specifikacijos ir reikalavimai bei bendradarbiavimu grįsti santykiai.	Summus Grupė nustatė skaidrias viešųjų pirkimų procedūras, kurios atitinka pramonės standartus, pateikia aiškias specifikacijas ir reikalavimus bei užtikrina laiku atliekamus mokėjimus. Summus Grupė yra sukūrusi tvirtus ir ilgalaikius santykius su tiekėjais, pagrįstus abipusiu pasitikėjimu ir pagarba.

FINANSUOTOJAI

Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Reguliarios ataskaitos ir susirinkimai	Apdairus lėšų valdymas, palūkanų ir pagrindinės sumos mokėjimas laiku, visų atitinkamų reglamentų ir reikalavimų laikymasis.	Summus Grupė yra įgyvendinusi įvairias finansų valdymo strategijas, tokias kaip sveiko balanso palaikymas, tvarus paskolos ir vertės santykis, pinigų srautų valdymas ir teisės aktų reikalavimų laikymasis. Summus Grupė yra įkūrusi ir nuolatinius bendravimo su finansininkais kanalus, teikiant jiems laiku ir tikslias finansines ataskaitas bei naujienas. Summus Grupės obligacijos yra kotiruojamos Nasdaq biržoje ir tai papildo skaidrumo reikalavimus.

VIETINĖS BENDRUOMENĖS

Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Bendruomenės susirinkimai	Vietos įmonių socialinės atsakomybės iniciatyvos ir bendradarbiavimas su vietinėmis nevyriausybėmis organizacijomis.	Summus Grupė užsiima bendruomenės poreikiais, pavyzdžiui, darbo vietų kūrimu, aplinkosauga ir socialine gerove.

INVESTUOTOJAI/ SAVININKAI

Bendravimas	Lūkesčiai	Mūsų veikla
Reguliarios ataskaitos ir susirinkimai	Nuolatinis ir augantis pelnas, reguliarius atnaujinimų ir informacijos skelbimas, efektyvus rizikos valdymas ir ilgalaikės vertės kūrimas.	Summus Grupė yra įgyvendinusi įvairias strategijas, ilgalaikio strateginio plano kūrimą, portfelio diversifikavimą, efektyvų rizikos valdymą, skaidrumo ir atskaitomybės užtikrinimą per reguliariai skelbiamas naujienas ir informaciją. Siekiant apsaugoti investuotojų interesus ir užtikrinti tvarią jų investicijų grąžą, sukurti griežti valdymo ir priežiūros mechanizmai. Kas ketvirtį rengiami stebėtojų tarybos posėdžiai, o kas savaitę – valdybos posėdžiai, kuriuose vadovaujamosi gero valdymo principais. Be įstatymų reikalaujamo finansinio audito, taip pat buvo užsakytas nepriklausomas auditas iš patikimo išorės paslaugų teikėjo.

SVEIKATOS IR SAUGOS STANDARTAI

Laikytis darbo vietos saugos taisyklių ir įgyvendinti veiksmingas sveikatos iniciatyvas.

Summus grupės partneriai savo darbuotojams siūlo patogią biuro aplinką su ergonomiškais baldais, geru apšvietimu, malonia temperatūra ir žemu triukšmo lygiu. Darbuotojai gali naudotis tokiais patogumais kaip virtuvė ir poilsio zona, netoliese esanti treniruoklių salė ar sporto salė ir nemokami užkandžiai bei gėrimai.

Įmonė aktyviai siekia partnerystės su vietos sveikatos ir gerovės organizacijomis, tokiomis kaip ligoninės, klinikos, sporto salės, jogos studijos ir sveikatos centrai. Šios partnerystės leidžia rengti bendrus renginius, praktinius užsiėmimus ir seminarus sveikatos ir gerovės temomis, kurie yra atviri tiek nuomininkams, tiek platesnei bendruomenei. Šie renginiai apima treniruotes, mitybos seminarus, psichikos sveikatos ugdymo programas ir kitą svarbią veiklą, skatinančią bendruomenės fizinę, psichinę ir emocinę gerovę.

Tačiau net ir patogioje biuro aplinkoje galimi pavojai vis tiek gali kilti, ir tai galioja ir subrangovams. Kai kurie galimi pavojai gali būti tokie, kaip išvardinta toliau:

Su elektra susiję pavojai: netinkami laidai, perkrauti lizdai arba atviri laidai gali sukelti elektros šoką arba gaisrą.

Ergonominiai pavojai: ilgas sėdėjimas ar stovėjimas, netaisyklinga laikysena ar pasikartojantys judesiai gali sukelti raumenų ir kaulų sistemos ligas, tokias kaip nugaros skausmas, riešo kanalo sindromas arba sausgyslių uždegimas.

Patalpų oro kokybė: prastas vėdinimas arba teršalų, tokių kaip pelėsiai ar valymo priemonių cheminės medžiagos, poveikis gali sukelti kvėpavimo ar kitų sveikatos problemų.

Psichologiniai pavojai: aukštas streso lygis, priekabiavimas ar patyčios gali turėti neigiamos įtakos darbuotojų psichinei sveikatai ir gerovei.

VEERENNI 2 / ESTIJA





SUMMUS ŠEIMA

Summus Grupės partneriai pirmenybę teikia savo darbuotojų sveikatai ir gerovei. Darbuotojams kas mėnesį kompensuojamos sveikatos ir mokymo išlaidas pagal Estijos įstatymus. Visi galimi pavojai darbo vietoje yra aktyviai nustatomi ir mažinami siekiant užtikrinti komandos saugumą ir gerovę. Tai apima reguliarių saugos auditų atlikimą, saugaus darbo praktikos mokymą ir strategijų bei procedūrų įgyvendinimą, siekiant sumažinti nelaimingų atsitikimų darbe ir sužalojimų riziką.

Pagrindiniai darbo saugos valdymo sistemos (OSMS) komponentai yra šie:

Politika: rašytinis pareiškimas, kuriame aprašomas organizacijos įsipareigojimas užtikrinti darbuotojų saugą ir sveikatą.

Planavimas: galimų pavojų darbo vietoje nustatymas ir įvertinimas, taip pat šių pavojų mažinimo strategijų kūrimas.

Įgyvendinimas: planavimo etape sukurtų strategijų ir procedūrų įgyvendinimas, įskaitant išteklių paskirstymą, darbuotojų mokymą ir komunikacijos kanalų sukūrimą.

Matavimas ir vertinimas: darbų saugos vadybos sistemos veiksmingumo stebėjimas ir matavimas, susijęs su darbo vietoje kylančių pavojų identifikavimu ir kontrole.

Peržiūra ir tobulinimas: nuolatinė darbų saugos vadybos sistemos peržiūra ir tobulinimas, siekiant užtikrinti nuolatinį jos efektyvumą ir prisitaikymą prie darbo vietos ir išorinės aplinkos pokyčių.

DARBO IR PRIVATAUS GYVENIMO DERINIMAS

Kadangi Summus Grupės partnerių darbuotojai yra darbštūs ir orientuoti į rezultatą, turi būti užtikrinta gera jų darbo ir asmeninio gyvenimo pusiausvyra.

Štai keletas būdų, kaip grupės partneriai padeda savo darbuotojams išlaikyti darbo ir asmeninio gyvenimo pusiausvyrą.

Lankstus darbo laikas: tai reiškia, kad darbuotojams leidžiama dirbti namuose arba siūlomos galimybės dirbti ne visą darbo dieną arba pasidalyti darbu. Leidžiama derinti darbą biure su darbu namuose, rekomenduojama taikyti tokią tvarką. Rekomenduojama su komandos nariais bendrauti ir ne laisvalaikio.

Apmokamas laisvalaikis: darbuotojai gauna apmokamas atostogas, jiems apmokama už dienas, praleistas dėl asmeninių priežasčių, ir švenčių dienas.

Be to, siūlome apmokamas vaiko priežiūros atostogas mamoms ir tėčiams.

Sveikata: su sveikata susijusios finansinės paramos teikimas, pvz., dalies sporto salės nario mokesčių apmokėjimas ir psichikos sveikatos rėmimas.

Vaiko priežiūros pašalpa: darbuotojams suteikiamos vaiko priežiūros atostogos ir lankstus darbo grafikas. Vaikai ir augintiniai laukiami biure.

Laisvalaikio stebėjimas: sekamas darbuotojų laisvo laiko naudojimas, pvz., vaiko priežiūros ar nedarbingumo atostogos, kad būtų užtikrinta, jog darbuotojai naudojami laisvalaikio, kurio jiems reikia pailsėti ir pasikrauti.



DARBO IR PRIVATAUS GYVENIMO DERINIMAS

3.5. FINANSINĖ ATSAKOMYBĖ

Summus Capital į savo investavimo strategijas integruoja geriausią ESG praktiką ir tvarias finansines sistemas, užtikrindama ilgalaikę vertę ir laikydamasi ES taksonomijos, BREEAM ir LEED standartų.

TVARAUS INVESTAVIMO PRAKTIKA

Ilgalaikės vertės kūrimas

Summus Capital teikia pirmenybę ilgalaikiam augimui, taikydama strateginę diversifikaciją ir atsakingas investicijas. Portfelis daug dėmesio skiria daugiafunkciam nekilnojamajam turtui sparčiai besivystančiose rinkose, tokiose kaip Baltijos šalys ir Lenkija, užtikrinant ekonominį stabilumą ir atsparų turto valdymą.

FINANSINIAI REZULTATAI, SUSIJĘ SU ESG VERTINIMAIS

Summus Capital integruoja ESG rodiklius į finansinius vertinimus, siekdama padidinti skaidrumą ir tvarumą.

Pagrindiniai metodai apima:

- Tvarumo ataskaitų teikimą pagal GRESB.
- Nuomos pajamų stabilumo ir turto vertės padidėjimo vertinimą remiantis energijos vartojimo efektyvumu ir žaliaisiais sertifikatais.
- Energijos vartojimo efektyvumo ir anglies pėdsako laikymosi stebėseną pagal Europos Sąjungos žaliojo kurso tikslus.
- Išmaniųjų pastatų technologijų naudojimą geresniam išteklių valdymui.
- Tokia ESG pagrįsta finansinė strategija stiprina portfelio atsparumą, investuotojų patrauklumą ir ilgalaikį pelningumą.

ANGLIES PĖDSAKO MAŽINIMAS IR ŽINGSNIAI ANGLIES DIOKSIDO POŽIŪRIO NEUTRALAUS TURTO VALDYMO LINK

Summus Capital yra įsipareigojusi tvariai valdyti turtą, derindama savo veiklą su tarptautiniais klimato tikslais ir remdama perėjimą prie mažai anglies dioksido į aplinką išskiriančios ekonomikos. Mūsų strategija orientuota į šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimo mažinimą visose srityse ir energijos vartojimo efektyvumo didinimą mūsų portfelyje.

Reikšmingas bendro išmetamųjų teršalų kiekio sumažėjimas nuo 18 528 tonų CO₂ ekvivalento (2021 m.) 6 717 tonų CO₂ (2024).

ŠILTNAMIO EFEKTĄ SUKELIANČIŲ TERŠALŲ PASKIRSTYMAS (POVEIKIO SRITIS 1 IR 2) BEI SUMAŽĖJIMAS 2021-2024

Poveikio sritis	Veikla	KHG išmetamų teršalų kiekiai (tonų CO ₂)
Poveikio sritis 1	Stacionarus degimas	780,01
	Iš oro kondicionavimo sistemų išmetami lakūs teršalai	185,43
	1 poveikio sritis - iš viso (Scope 1)	965,44
Poveikio sritis 2	Pirkta elektra	4 425,89
	Pirkta šiluma	1 326,48
	2 poveikio sritis	5 752,37
IŠ VISO poveikio sritys 1 ir 2		6 717,82

SKAIDRUS FINANSINIS IR ESG ATASKAITŲ TEIKIMAS

„Summus Capital“ užtikrina finansinių ir ESG ataskaitų skaidrumą, laikydamasi tarptautinių tvarumo sistemų, kad būtų užtikrintas tikslus ir palyginamas ataskaitų teikimas.

Pagrindiniai įsipareigojimai:

- GRESB dalyvavimas: metiniai tvarumo vertinimai, siekiant palyginti ESG rezultatus.
- ES taksonomijos laikymasis: investicinės veiklos derinimas su tvarumo taisyklėmis.
- Finansinės atskaitomybės integravimas: ESG rodiklių įtraukimas į finansines ataskaitas pagal investuotojų ir reguliavimo institucijų lūkesčius.
- Žalieji finansai ir investicijos: finansavimo derinimas su žaliosiomis obligacijomis ir tvarumo strategijomis, siekiant finansuoti ESG grindžiamus projektus.

ILGALAIKĖS VERTĖS KŪRIMAS

Summus Capital investavimo filosofija grindžiama ilgalaikės vertės kūrimu dalininkams, nuomininkams ir visuomenei, daugiausia dėmesio skiriant šiems principams:

- Pirmenybė teikiama didelio našumo ir tvariems pastatams, kurie didina turto vertę ir nuomos pajamingumą.
- Nuomininkų įtraukimo programų įgyvendinimas, siekiant skatinti energiją taupantį elgesį ir didinti informuotumą apie tvarumą.



- Užtikrinti, kad pastatų eksploatavimas ir valdymas atitiktų anglies dioksido neutralumo tikslus ir žiedinės ekonomikos principus.
- Stiprinti partnerystę su suinteresuotosiomis šalimis, politikos formuotojais ir pramonės lyderiais, siekiant skatinti tvarią miestų plėtrą.

Integruodama šiuos ekonominės atsakomybės principus į savo investavimo strategiją, Summus Capital užtikrina, kad jos nekilnojamojo turto portfelis duotų didelę finansinę grąžą, tvarią turto vertę ir teigiamą poveikį aplinkai.

3.6. PAGRINDINIAI VEIKLOS RODIKLIAI (KPI)

APLINKOSAUGINIO VEIKSMINGUMO RODIKLIAI (ENERGIJA, ŠILTNAMIO EFEKTAS, VANDUO, ATLIEKOS)

Perėjimas prie anglies dioksido požiūriu neutralaus nekilnojamojo turto valdymo

Summus Capital daug dėmesio skiria išmetamųjų teršalų mažinimui visose poveikio srityse ir energijos vartojimo efektyvumo didinimui, siekdama paremti mažai anglies dioksido į aplinką išskiriančią ekonomiką.

SUMMUS GRUPĖS TVARUMO TIKSLAI IR PAGRINDINIAI VEIKLOS RODIKLIAI (KPI)

ĮSIPAREIGOJIMAS KLIMATO POLITIKOS TIKSLŲ SIEKIMUI

Įgyvendindama savo tvarumo strategiją, Summus Capital nustatė tikslus, atitinkančius Paryžiaus susitarimo tikslą apriboti temperatūros kilimą iki mažiau nei 2 °C, daugiausia dėmesio skirdama veiklos išmetamųjų teršalų mažinimui ir energijos vartojimo efektyvumo gerinimui. Bendrovės tikslas:

Iki 2040 metų sumažinti pirmos ir antros srities išmetamųjų teršalų kiekį 90 proc., lyginant su baziniais metais.

Stebėti ir palaipsniui mažinti trečios srities išmetamųjų teršalų kiekį, ypač susijusį su nuomininkų energijos suvartojimu ir tiekimo grandinėmis.

Iki 2040 metais pasiekti anglies dioksido neutralumą nekilnojamojo turto valdymo srityje, siekiant sumažinti tiesioginius išmetamųjų teršalų kiekius bent 90 proc. ir įgyvendinti likusių išmetamųjų teršalų kompensavimo priemones.

IŠMETAMŲJŲ TERŠALŲ MAŽINIMO IR ENERGIJOS VARTOJIMO EFEKTYVUMO INICIATYVOS

Summus Capital pasiekė reikšmingą CO₂ išmetimo sumažėjimą šiomis priemonėmis:

- Didinant atsinaujinančiosios energijos naudojimą, ypač įrengiant saulės modulius.
- Tobulinant pastatų automatizavimą, siekiant efektyvaus šildymo, vėdinimo ir oro kondicionavimo (ŠVOK), apšvietimo ir energijos vartojimo stebėjimo.
- Optimizuojant izoliaciją, šilumos atgavimo ir vėsinimo sistemas, siekiant sumažinti energijos poreikį.
- Diegiant energiją taupančias technologijas, įskaitant išmaniuosius skaitiklius ir LED apšvietimą.
- Naudojant mažo poveikio šaltnešius, siekiant sumažinti išmetamųjų teršalų kiekį iš vėsinimo sistemų.



STRATEGINĖS INVESTICIJOS Į ATSINAUJINANČIĄ ENERGIJĄ

- Saulės energijos gamybos pajėgumų didinimas visame portfelyje.
- Partnerystė su centralizuoto šilumos tiekimo ir atsinaujinančiosios energijos tiekėjais.
- Anglies dioksido kompensavimo iniciatyvos, skirtos kompensuoti likutines emisijas.
- Žaliojo finansavimo naudojimas tvarioms investicijoms į infrastruktūrą remti.

NAUJAUSI ESG PASIEKIMAI

Naujausių pokyčių metu Summus Grupė, vadovaudamasi Green Formula Capital valdymo principais, sėkmingai sumažino energijos suvartojimą nuo 251 kWh/m² iki 195,9 kWh/m². Tokio efektyvumo didinimo finansinis poveikis siekia apie 2,2 mln. eurų. Nuo įkūrimo grupės turto sertifikavimas išaugo nuo 67 proc. iki 89 proc. Turtas dabar yra geresnis ir tvaresnis nuomininkams, klientams ir darbuotojams.

IŠMETAMOJO ANGLIES DIOKSIDO KIEKIO MAŽINIMAS

Paskutiniu ataskaitiniu laikotarpiu Summus Capital ženkliai sumažino išmetamojo anglies dioksido kiekį visame savo portfelyje. Šis pokytis daugiausia susijęs su tikslesnių išmetamųjų teršalų koeficientų įdiegimu ir didėjančia atsinaujinančiosios energijos naudojimo dalimi.

ATSINAUJINANČIOS ENERGIJOS SUTARČIŲ POVEIKIS

Remiantis 2024 m. įvesties duomenimis, daugiau nei pusė Summus Capital portfelyje esančių pastatų turėjo galiojančias žaliosios elektros energijos sutartis. Dėl to, palyginti su praėjusiais metais, gerokai sumažėjo bendras portfelio CO₂ pėdsakas.

Bendras išmetamas šiltnamio efektą sukeliančių dujų kiekis 2021 metais buvo 18 528 tonų CO₂ ekvivalento.

Bendras išmetamųjų teršalų kiekis 2024 m. buvo gerokai mažesnis – 6 717,82 tonų CO₂ ekvivalento.

Tai reiškia maždaug 64 proc. sumažėjimą per trejus metus.

Reikšmingiausias sumažėjimas yra išmetamųjų teršalų kiekis pagal 2 taikymo sritį, kuri apima įsigytą elektros energiją ir šilumą. Perėjimas prie atsinaujinančių elektros energijos šaltinių turėjo lemiamą poveikį, sumažindamas netiesioginį išmetamųjų teršalų kiekį ir sustiprindamas Summus Capital įsipareigojimą siekti anglies dioksido neutralumo ir tvarumo.

Summus Capital toliau nuolat tobulina savo energijos pirkimo strategijas ir diegia patobulintus ataskaitų teikimo metodus, kad sumažintų poveikį aplinkai ir užtikrintų ilgalaikį tvarumo tikslų laikymąsi.

SOCIALINĖS VEIKLOS RODIKLIAI (DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMAS, NUOMININKŲ PASITENKINIMAS)

Tikslas: atlikti nuomininkų pasitenkinimo tyrimus ir įdiegti tvarumu pagrįstus pagerinimus.

Pagrindinės iniciatyvos:

- Efektyvus bendravimas: reguliarius naujienlaiškiai, el. pašto atnaujinimai ir interneto portalai suteikia nuomininkams svarbią informaciją apie turtą.
- Greitas problemų sprendimas: specialūs kanalai techninės priežiūros prašymams ir skundams teikti, didina pasitikėjimą ir pasitenkinimą.
- Bendruomenės įsitraukimas: socialiniai renginiai, mokymai ir laisvalaikio veikla padeda sukurti malonią ir palaikančią aplinką nuomininkams.
- Atsiliepimais pagrįsti pokyčiai: reguliarios apklausos padeda nustatyti nuomininkų poreikius ir padeda tobulinti turto valdymą.

Programos įgyvendinimas:

- Nuomininkų pasitenkinimo vertinimas: apklausos ir atsiliepimų formos stebi nuomininkų problemas ir paslaugų efektyvumą.
- Turto valdymo efektyvumas: atnaujinami priežiūros procesai, saugumo priemonės ir bendros erdvės.
- Nuolatinis stebėjimas ir koregavimas: reguliarius ataskaitų teikimas užtikrina nuolatinį tobulėjimą ir lankstumą, siekiant patenkinti nuomininkų poreikius.

Rezultatas: Proaktyvus požiūris, stiprinantis nuomininkų santykius, didinantis jų pasitenkinimą ir ilgalaikę turto vertę.

TVARUMO INTEGRAVIMAS / VEIKLA

Summus Grupė derina verslo procesus su ESG tikslais, užtikrindama tvarią išteklių optimizavimo, energiją taupančių investicijų ir atsakingo pirkimo praktiką.

Bendrųjų valdymo principų laikymasis:

ESG rezultatai yra tiksliai pateikiami ir komunikuojami investuotojams, nuomininkams ir darbuotojams. Tvarumo kriterijai yra integruoti į darbuotojų mokymo ir tobulinimo programas. Ši strategija užtikrina ilgalaikį tvarumą, veiklos meistriškumą ir suinteresuotųjų šalių pasitikėjimą.

Summus Grupė yra nusistačiusi kontroliuojamus tikslus svarbioms temoms, įskaitant klimatą ir gamtą:

Trumpalaikiai tikslai:

- Per 2 metus, pradėdant nuo 2021 m., sumažinti energijos suvartojimą dar 10 proc.
- Žymiai pagerinti GRESB reitingą bei būti tarp TOP 25 proc. savo srities grupių.
- 2027 m. įdiegti ES CSRD standartinę ataskaitų teikimo sistemą.

Ilgalaikiai tikslai:

- Iki 2040 m. pasiekti anglies dioksido neutralumo standartus su detaliu energijos vartojimo efektyvumo, atsinaujinančios energijos pirkimo ir anglies dioksido kompensavimo planu.
- Užtikrinti 100 proc. naujų investicijų į pastatus, turinčius iki 2025 m. bent BREEAM arba LEED sertifikata.
- Iki 2030 metų 75 proc. portfelio įdiegti pažangiausias išmaniųjų pastatų technologijas, siekiant padidinti energijos vartojimo efektyvumą, sumažinti eksploataavimo išlaidas ir pagerinti nuomininkų komfortą bei saugumą.

Siekiant užtikrinti apčiuopiamą Summus Grupės tvarumo tikslų poveikį, kartu su tikslais pateikiami konkretūs laukiami rezultatai ir aiškūs atskaitos taškai, kurie peržengia tiesioginę veiklą ir apima visą tiekimo grandinę (pavyzdžiui, tiekėjų ir nuomininkų įtraukimas į energijos, atliekų ir vandens kiekio mažinimą, kad sumažinti poveikį). Grupė užtikrina skaidrią ataskaitų, apimančių šių tikslų pažangą, sistemą, pateikdama naratyvą, kuriame išsamiai aprašomos iššūkių sprendimo strategijos ir numatomi ateities planai šiems ambicingiems tikslams pasiekti. Šis požiūris į tvarumą, apibendrintas toliau pateiktoje lentelėje, apima ne tik tiesioginę Grupės veiklą, bet ir rodo platesnį įsipareigojimą tvarumui.

REACT / LENKIJA



VALDYMO RODIKLIAI

Matmuo	Dabartinė būseną 2024	Tiksłai 2025	Tiksłai 2030
Energijos vartojimo efektyvumas (kWh/m²)	196	187	158
Pagrindiniai pasiekimai	Tikimasi, kad iki 2025 m. energijos suvartojimas mažės lėčiau, nes dauguma didelio poveikio patobulinimų jau įgyvendinti. Tolesnis efektyvumo gerinimas bus sutelktas į automatizavimą, apšvietimo atnaujinimą ir techninių sistemų tobulinimą. Grupė ieško išorinio finansavimo galimybių ir dotacijų šioms investicijoms finansuoti.	Iki 2025 metų Summus Capital siekia sumažinti energijos suvartojimą dar 10 proc., palyginti su 2021 metų lygiu, toliau mažinti anglies dioksido išmetimą ir didinti atsinaujinančiosios energijos dalį portfelyje.	Iki 2030 metų Summus Capital siekia visiško energetinio nepriklausomumo, įdiegdama saulės, vėjo ir energijos kaupimo sprendimus, taip pat privalomus energijos vartojimo efektyvumo ženklinimo reikalavimus visam nekilnojajam turtui.
Taksonomija	15 proc.	25 proc.	75 proc.
Atitiktis taksonomijos reikalavimams (reikalavimus atitinkančių išteklių procentinė dalis)	Šiuo metu Lakeside ir React biurų pastatai atitinka Europos Sąjungos taksonomijos reikalavimus. Grupė toliau vertins ir derins didesnę kiekį turto su taksonomijos kriterijais, nors reguliavimo pokyčiai gali pakeisti įgyvendinimo terminus.	Iki 2025 metų bent 25 proc. turto atitiks taksonomijos kriterijus, o nuolatinės atitikties ataskaitos atitiks GRESB, ES reglamentus ir tvarumo principą.	Tikslas: iki 2030 metų 75 proc. turto bus investuota į atsinaujinančiąją energiją, efektyvumo projektus ir žaliuosius sertifikatus.
Sertifikavimas	89 proc.	94 proc.	95 proc.
	Summus Capital 2024 metais buvo suteikta papildomų sertifikatų, įskaitant React (BREEAM Excellent, WELL Health-Safety ir Wired Score Platinum) ir Lakeside (BREEAM Outstanding, WELL Gold).	Iki 2025 metų bus sertifikuoti papildomi objektai, įskaitant Damme, todėl bendra aprėptis pasieks 94 proc. Tačiau senesnis ir mažesnis turtas (DeLaGardie, Stora, Mediq ir Punane) nebus sertifikuojamas dėl įgyvendinimo galimybių apribojimų. Nordika BREEAM In-Use ir Riga Plaza BREEAM bus atnaujinti 2025 metais.	Summus Capital siekia iki 2030 metų pasiekti 95 proc. sertifikuotų objektų aprėptį, pirmenybę teikdama BREEAM In-Use ir LEED sertifikatų atnaujinimui, kuris atitinka investuotojų ir bankų standartus.
Ekologiškosios elektros dalis	87 proc.	90 proc.	90 proc.
(proc.)	Grupė yra labai arti tikslo.	Summus Capital yra arti savo tikslo, Estijoje dar yra likęs turto (Auriga, Verenni 2), kurį dar reikia pertvarkyti į žaliąją elektros energiją.	Iki 2025 m. 90 proc. portfelio naudos žaliąją elektrą, išskyrus nuomininkų valdomas sutartis.
Vandens suvartojimas	104 050 m³	102 000 m³	-10 proc.
(m³)	Vandens suvartojimas, lyginant su tuo pačiu laikotarpiu praėjusiais metais, padidėjo 5,25 proc. dėl prekybos centrų, ypač DLG, Depo ir Nordika, plėtos, ir portfelio plėtos Lenkijoje (+9 338,6 m³).	Ateities tikslai – pagerinti efektyvumą vienam kvadratiniam metrui nuomojamo ploto (GLA), kasmet jį mažinant 3–5 proc., diegiant vandenį taupančias technologijas ir optimizuojant valdymą.	Integruoti vandenį taupančias technologijas, optimizuoti valdymo strategijas ir skatinti atsakingą vandens naudojimą tarp nuomininkų ir darbuotojų. Šios pastangos atitinka ES taksonomijos reikalavimus, didina tvarumą, mažina poveikį aplinkai ir prisideda prie pasaulinių vandens taupymo tikslų įgyvendinimo.
Atliekų tvarkymas	0 proc.	100 proc.	100 proc.
Objektų, kurių atliekų duomenys yra išsamūs ir susiję su trečiosios šalies išmetamų teršalų kiekiais, procentinė dalis	2024 m. Summus Capital pradėjo pirmąjį išsamų atliekų duomenų rinkimo procesą, apimančį Lenkiją, Latviją ir Lietuvą, taip pat ir Estiją. Duomenys bus naudojami GRESB ir ES taksonomijos ataskaitoms rengti.	Iki 2025 metų pasiekti 100 proc. atliekų sekimą, kad būtų galima atlikti tikslus trečiosios šalies išmetamų teršalų kiekių skaičiavimus 2027 m. ir nustatyti atliekų intensyvumo rodiklį ateičiai.	Iki 2030 metų atliekų ataskaitų teikimas bus visiškai suskaitmenintas, pritaikyta patobulinta rūšiavimo ir perdirbimo praktika.

Matmuo	Dabartinė būsena 2024	Tikslai 2025	Tikslai 2030
CO₂ emisijos tonų per metus	6 718	6 500	Anglies dioksido neutralumas iki 2040 metų
CO ₂ bendras išmetamųjų teršalų kiekis (tonų/ per metus)	Nuo 2021 metų Summus Capital sumažino savo CO ₂ išmetamųjų teršalų kiekius 64 proc. ir 2024 metais pasiekė 6 718 tonų. Pagrindinis dėmesys ir toliau skiriamas 1 ir 2 sričių išmetamųjų teršalų kiekiams.	Iki 2025 metų išmetamųjų teršalų kiekiai bus mažesni nei 6 500 tonų ir bent 75 proc. energijos bus gaunama iš sertifikuotų atsinaujinančių šaltinių.	Summus Capital tikslas yra iki 2040 metų 90 proc. sumažinti pirmą ir antrą sritį, energiją tausojančius pastatus pertvarkyti į su mažu CO ₂ centralizuoto ir geoterminio šildymo įrenginius, kartu ieškodama anglies dioksido kompensavimo mechanizmų.
Ekologiškos nuomos sutartys	12 proc.	18 proc.	70 proc.
(proc. portfelio)	Praėjusio ketvirčio pokyčiai buvo labai geri – padidėjimas siekė 58,17 proc. Iš viso pasirašyta 29 705 m ² „žalių“ nuomos sutarčių.	Iki 2025 metų visose naujose ir atnaujinamose nuomos sutartyse bus numatytos tvarumo sąlygos, o tikslas – 18–20 proc. „žaliųjų“ sutarčių.	Tikslas bus pasiektas palaipsniui, kai nuomos sutartys baigsis arba reikės jas iš dalies pakeisti. Lenkijos „žaliųjų“ sutarčių sąlygos yra rengiamos.
Klientų pasitenkinimo indeksas	79	85	90
Indeksas	Tyrimas buvo atliktas 2024 m. antrąjį pusmetį. Parengta turto valdytojo vadovaujama gerinimo programa.	Kitas tyrimas planuojamas 2025 metų antrąjį ketvirtį.	Patenkinti nuomininkai pas mus lieka ilgesniam laikui ir yra mažiau jautrūs kainų pokyčiams.
Darbuotojų pasitenkinimo indeksas	85	90	95
Indeksas	2024 m. pirmąjį pusmetį buvo atliktas tyrimas, kurio pirminiai rezultatai buvo teigiami. Sukurta yra gerinimo programa.	Kitas tyrimas planuojamas 2025 metų antrąjį ketvirtį.	Grupė tiki, kad laimingi ir motyvuoti darbuotojai kuria didesnę vertę grupei ir klientams.
Tiekėjų tikrinimas	20 proc.	40 proc.	90 proc.
(proc. tiekėjų)	Įdiegta tikrinimo procedūra. Latvija jau taiko šiuos principus.	Šiuo metu yra registruojami svarbiausi bendradarbiavimo partneriai, pagrindiniai tiekėjai / pagrindiniai tiekimo grandinės asmenys, kuriuos reikia tikrinti. Tiekėjų tikrinimo mokymai nekilnojamojo turto administratoriams yra rengiami ir vyks 2025 metais.	Labai svarbu nustatyti patikrinimo procesą, atitinkantį pinigų plovimo prevencijos teisės aktus ir atitinkamų reguliavimo institucijų nuostatas.
GRESB	71 balas	75-80 balų	TOP 25 proc.
 GRESB Balai	2023 metais GRESB balas buvo 71, t. y. reitingas išaugo, lyginant su praėjusiais metais, 7,58 proc. (2023: balas 66)	Grupė išsprendė praėjusių metų paraiškos trūkumus ir ruošiasi teikti paraišką 2025 metais, daugiausia dėmesio skirdama energijos suvartojimo mažinimui, sertifikuotų objektų skaičiaus didinimui, energijos vartojimo efektyvumo gerinimui, atliekų duomenų rinkimo tobulinimui ir savarankiškai pagamintos saulės energijos maksimaliam panaudojimui, siekiant sumažinti CO ₂ išmetamųjų teršalų kiekius.	Grupės ilgalaikis tikslas – pasiekti poziciją tarp 25 proc. geriausiųjų savo srityje, o bendras tikslas – surinkti maždaug 85 balus.
Apibendrinimas	Summus Capital ir toliau yra įsipareigojusi ilgalaikiam tvarumui, energijos vartojimo efektyvumui ir atitiktčiai ESG reikalavimams, užtikrindama finansinį ir veiklos saugumą. Bendrovė gerokai sumažino CO ₂ išmetamųjų teršalų kiekius, patobulino žaliąjį sertifikavimo aprėptį ir išplėtė energijos vartojimo efektyvumo iniciatyvas. Iki 2030 metų planuojama integruoti taksonomijos atitiktį visoms veikloms. Summus Capital siekia iki 2040 metų pasiekti anglies dioksido neutralumą nekilnojamojo turto valdymo veikloje.		

3.7. EUROPOS SĄJUNGOS TAKSONOMIJA

Summus Grupė pasirengė laikytis Europos Sąjungos taksonomijos ataskaitų teikimo reikalavimų, kurie iš pradžių turėjo įsigalioti 2025 finansiniais metais pagal CSRD. Tačiau pastarieji reguliavimo pokyčiai, ypač Omnibus pasiūlymas, rodo, kad šių reikalavimų įsigaliojimas gali būti atidėtas po 2025 metų. Nuo 2023 metų grupė aktyviai analizuoja, kiek jos verslo veikla atitinka ES taksonomiją, ir parengė atitikties kriterijus. Nors pakeitimai bus atliekami atsižvelgiant į besikeičiančius reguliavimo reikalavimus, vis labiau aiškėja, kad pilnai ataskaitų teikimo įsipareigojimai įsigalios tik po 2025 metų.

Nors Summus Grupė oficialiai neprivalo teikti ataskaitų pagal ES taksonomiją už einamąjį ataskaitinį laikotarpį, bendrovė savanoriškai nusprendė atskleisti savo su taksonomija susijusios veiklos aprašymus. Bendrovė pateikia bendruosius ES taksonomijos ataskaitų teikimo principus ir konkrečią veiklą, tačiau neįtraukia susijusių veiklos rodiklių. 2024 metais Summus Grupė atliko išsamią atitikties analizę ir integravo reikiamus pakeitimus į savo finansinių ataskaitų teikimo sistemas. Šio vertinimo rezultatai, įskaitant veiklos rodiklius, bus atskleisti 2024 metų finansinėje ataskaitoje.

Summus Grupė aktyviai ruošdamasi atitikti ES taksonomijos reikalavimus, net ir keičiantis reglamentams, demonstruoja savo įsipareigojimą skaidrumui ir tvarumui. Šis strateginis požiūris užtikrina, kad grupė yra pasirengusi laikytis besikeičiančių CSRD standartų reikalavimų, kartu prisidedama prie platesnių Europos Sąjungos žaliosios pertvarkos tikslų.

LAKESIDE / LENKIJA



BENDRIEJI PRINCIPAI

Siekdama palengvinti Europos žaliojo kurso tikslų įgyvendinimą, 2020 metais Europos Komisija priėmė Taksonomijos reglamentą (Regulation (EU) 2020/852) – tvaros ekonominės veiklos klasifikavimo sistemą, kuria siekiama skatinti privataus sektoriaus investicijas į tvarumą. Taksonomijos reglamentas nustato specifinius reikalavimus ir techninės atrankos kriterijus ūkinei veiklai, kuri prisideda prie Europos Sąjungos aplinkosaugos tikslų įgyvendinimo. Reglamentas taikomas ne visiems sektoriams, o yra nukreiptas į didžiausią poveikį aplinkai darančius sektorius, įskaitant Summus Capital nekilnojamojo turto veiklą. Taksonomijos reglamento 9 straipsnyje nustatyti šie šeši aplinkosaugos tikslai:

- klimato kaitos švelninimas;
- prisitaikymas prie klimato kaitos;
- taupus vandens ir jūros išteklių naudojimas ir apsauga;
- perėjimas prie žiedinės ekonomikos;
- taršos prevencija ir mažinimas;
- biologinės įvairovės ir ekosistemų apsauga ir atkūrimas.

Pagal Taksonomijos reglamentą, ataskaitas teikiančios įmonės turi atskleisti savo veiklos dalį, kuriai taikoma taksonomija (tinkama taksonomijai), ir atitinka ją pardavimo pajamomis, kapitalo sąnaudomis ir veiklos sąnaudomis, vadovaujantis reglamente nurodytu lentelės formatu.

Taksonomijos tinkamumo koeficientas rodo, kiek įmonės finansinė veikla yra susijusi su taksonomijoje aprašyta ūkine veikla, nepaisant to, ar ši veikla atitinka nustatytus vertinimo kriterijus.

Kad ekonominė veikla atitiktų taksonomiją, ji turi atitikti Reglamente nustatytus mokslu pagrįstus vertinimo kriterijus, kurie apima konkrečiam sektoriui taikomus techninės patikros kriterijus ir principą „nedaryti didelės žalos“ (DNSH), kas užtikrina, kad veikla nekenktų kitiems aplinkosauginiams tikslams. Be to, įmonės savo versle turi laikytis minimalių socialinių garantijų. Kad būtų laikomasi šių garantijų, ekonominė veikla turi gerbti pagrindines žmogaus teises ir laikytis gero valdymo principų. Jeigu įmonės ekonominė veikla neatitinka nė vieno iš šių kriterijų, ji negali būti laikoma atitinkančia.

Summus Grupė atskleidžia tiek taksonomijos reikalavimus atitinkančią, tiek neatitinkančią veiklą. Tačiau įgyvendinimo terminas gali būti koreguojamas dėl reguliavimo pokyčių ir veiklos veiksmų. Ataskaitų teikimas bus derinamas su reguliavimo reikalavimais ir reikšmingumo vertinimais, siekiant išlaikyti skaidrumą ir įsipareigojimą laikytis tvarumo bei atsakingo investavimo principų.

REGLAMENTAVIMO SISTEMA

Bendras Summus Grupės atitikties pagrindas yra grindžiamas reglamentu (ES) 2020/852, kuris buvo priimtas 2020 m. birželio 18 d., ir kuris yra papildytas vėlesniais deleguotais reglamentais ir Europos Komisijos paskelbta aiškinamąja medžiaga:

- 2021 m. liepos 6 d. Reglamentas (ES) 2021/2178 nurodo informaciją, kurią įmonės privalo atskleisti, įskaitant jų normas, skaičiavimo metodikas ir susijusią aiškinamąją informaciją. Pagal šį reglamentą įmonės turi informuoti, kiek procentų jų pardavimo pajamų, kapitalo išlaidų ir veiklos išlaidų yra 1) atitinkančios taksonomiją ir jos sąlygas, 2) atitinkančios taksonomiją, bet ne reikalavimus ir 3) susijusios su veikla, kurios taksonomija neapima.
- 2021 m. birželio 4 d. Reglamentas (ES) 2021/2139 nustato reikalavimus atitinkančią veiklą, susijusią su klimato kaitos švelninimo ir prisitaikymo prie jos tikslais, ir susijusius atitikties vertinimo kriterijus.



RIGA PLAZA / LATVIJA

- 2022 m. kovo 9 d. Reglamentas (ES) 2022/1214 minėtą reglamentą papildė veikla, susijusia su energijos gamyba iš gamtinių dujų.
- 2023 m. birželio mėn. reglamentas (ES) 2023/2486 iš dalies keičia ankstesnius reglamentus dėl reikalavimus atitinkančios veiklos ir atitikties vertinimo kriterijų, susijusių su 3–6 tikslais. Šiame deleguotajame reglamente taip pat pateikiami anksčiau priimtų deleguotųjų reglamentų pakeitimai.
- 2022 m. paskelbtos tvarios finansų platformos ataskaitos, apimančios 3, 4, 5 ir 6 tikslus ir minimalias socialinės apsaugos priemones.
- Europos Komisijos dažnai užduodamų klausimų dokumentai iš 2021 m. gruodžio, 2022 m. vasario, 2022 m. gruodžio ir 2023 m. birželio mėn.

Šie reglamentai ir dokumentai sukuria išsamią struktūrą, kurioje veikia Summus Grupė, užtikrinančią skaidrumą ir atskaitomybę laikantis tvarios praktikos, vadovaujantis besivystančia ES taksonomija. Grupė siekia nuosekliai atspindėti šių tikslų laikymąsi ir strateginį derinimą su šiais tikslais finansinėje atskaitomybėje ir veiklos praktikoje.

TAKSONOMIJOS APRĖPTOS SUMMUS GRUPĖS EKONOMINĖS VEIKLOS APRAŠYMAI

Summus Grupė, registruodama veiklas, kurioms taikomas taksonomijos reglamentas, rėmėsi reglamentuose (ES) 2021/2139 ir (ES) 2023/2486 numatytais NACE kodais ir veiklos aprašymais. Iš Summus Grupės veiklų su taksonomija

pirmiausia yra susijęs nekilnojamojo turto įsigijimas ir valdymas, o tai atitinka 7.7 finansinės veiklos kategoriją – pastatų įsigijimas ir valdymas (CCM/CCA 7.7).

TAKSONOMIJĄ ATITINKANČIOS IR ATITINKAMOS VEIKLOS

Summus Capital ir toliau siekia savo tikslo – atitikti Europos Sąjungos taksonomijos reikalavimus, pritaikant savo veiklą prie besikeičiančių reglamentų ir Omnibus pasiūlymo, kuriame siūloma atidėti atitikties reikalavimus po 2025 metų. Bendrovė pritaiko savo ataskaitų teikimo strategiją ir kuria pagrindines iniciatyvas, siekdama užtikrinti ilgalaikį atitiktį reikalavimams.

TAKSONOMIJOS REIKALAVIMUS ATITINKANTI EKONOMINĖ VEIKLA

Summus Capital derina savo nekilnojamojo turto investicijas su taksonomijos reikalavimus atitinkančiais kriterijais, užtikrindama, kad veikla:

- būtų tvari aplinkos atžvilgiu (3 straipsnis);
- atitiktų techninius atrankos kriterijus ir principą „Nedaryti didelės žalos“ (DNSH);
- atitiktų minimalias apsaugos priemones (18 straipsnis).
- Investicijos yra reguliariai vertinamos, atsižvelgiant į jų poveikį klimato kaitos švelninimui, prisitaikymui prie jos ir tvarumui.

VISŲ APLINKOSAUGOS TIKSLŲ
TAIKymo SRITIS IR ATITIKTIS EUROPOS
SĄJUNGOS TAKSONOMIJAI

Summus Capital laikosi Europos Sąjungos taksonomijos sis-
temos, siekdama užtikrinti skaidrią tvarumo ataskaitų teikimą
ir stiprina atitiktį šiomis priemonėmis:

- BREEAM & LEED sertifikatai
- Suinteresuotų grupių įtraukimas
- Išmaniųjų pastatų technologijų diegimas siekiant padi-
dinti energijos vartojimo efektyvumą.

Siekdama sušvelninti klimato riziką (pvz., ekstremalius oro
reiškinius, besikeičiančią nuomos paklausą), bendrovė inves-
tuoja į turto atsparumą, pritaiko valdymo strategijas ir inte-
gruoja klimato scenarijus:

- RCP2.6: Mažo išmetamųjų teršalų kiekio, geriausio
atvejo scenarijaus strategija (žemiau 2 °C tikslo).
- RCP4.5 ir RCP6.0: Pritaikymas prie vidutinės rizikos;
- RCP8.5: Didelės rizikos ir ekstremalių sąlygų streso
testas.

Naudodama SSP sistemas, Summus subalansuoja tvarumo
investicijas su ekonominėmis tendencijomis, užtikrindama
portfelio atsparumą ir atitiktį reguliavimo reikalavimams
ilgalaikiam augimui.

3.8. SERTIFIKATAI IR
PRIPAŽINIMAS

BREEAM IR LEED SERTIFIKATAI

Summus Capital savo portfeliuose daugiausia
dėmesio skiria tvarumui ir energijos vartojimo
efektyvumui. Įmonė aktyviai siekia gauti tarptauti-
niu mastu pripažintus BREEAM ir LEED sertifikatus,
kad užtikrintų aukštą
aplinkosaugos lygį ir tvarų administravimą. Žemiau
pateikiama dabartinės Grupės projektų sertifikavimo būsenos
skirtinguose regionuose apžvalga, taip pat būsimi sertifikavi-
mo tikslai ir pastatų energinio efektyvumo klasės.



Valstybė	Projektas	Sertifikatas	Esama situ- acija
Estija	Veereni 51	LEED O+M	Gold
	Veereni 53	LEED O+M	Gold
	Auriga	BREEAM In-Use	Good
Latvija	Damme	BREEAM In-Use	In Process
	Riga Plaza	BREEAM In-Use	Good
	DEPO	BREEAM In-Use	Very Good
Lietuva	Nordika	BREEAM In-Use	Very Good
	PT East	BREEAM NC 2016	Excellent
	PT West	BREEAM NC 2016	Excellent
Lenkija	React	BREEAM NC 2016	Excellent
	React	WELL	Platinum
	Lakeside	BREEAM	Outstanding
	Lakeside	WELL	Gold

Summus Capital ir toliau laikosi aukščiausių aplinkosaugos
veiksmingumo standartų, aktyviai gerindama savo turto ser-
tifikavimo lygius. Nuolat investuodama į energijos vartojimo
efektyvumą ir tvarumą, bendrovė siekia ilgalaikės naudos su-
interesuotosioms šalims ir kartu mažina savo poveikį aplinkai.

APDOVANOJIMAI IR
PRAMONĖS PRIPAŽINIMAI

Aukštą pripažinimą yra gavęs Summus
Capital įsipareigojimas investuotojų
santykiams ir tvariam augimui

Summus Capital užėmė Nasdaq Baltic
Awards 2024“



apdovanojimuose antrą vietą už geriausius in-
vestuotojų ryšius First North rinkoje, o tai rodo jos įsipareigo-
jimą skaidrumui, atsakingam investavimui ir tvariam augimui
Baltijos šalių nekilnojamojo turto sektoriuje.

Bendrovė pabrėžia, kad stiprūs investuotojų santykiai atitinka
ESG principus, užtikrina suinteresuotųjų šalių įtraukimą ir
skatina atsparų bei ateities poreikiams pritaiktą portfelį.
Summus Capital ir toliau yra įsipareigojusi įmonių valdymui,
tvarumui ir investuotojų santykiams.

NEKILNOJAMO TURTO OBJEKTUOSE
ETLIKTI PAKEITIMAI

RIGA PLAZA PREKYBOS CENTRAS

Socialinė atsakomybė ir bendruomenės įtaka:

- Nemokamos paskaitos apie vaikų priežiūrą tėvams.
- Parodos ir koncertai, skirti vaikų ligoninei paremti.
- Parama: 178,7 tonos naudotų prekių, gyvūnų prie-
glaudos kampanijos, ŽIV testavimas, kraujo donorys-
tės kampanijos ir krūties vėžio žinomumo didinimas.
- Sensorinė „tylos valanda“ jautriems lankytojams.
- Gyvūnams draugiškas prekybos centras laukia pūkuo-
tųjų draugų.
- Vaikų žaidimų aikštelė atnaujinta naudojant perdirbtas
medžiagas. Dovanų kortelės ir apgalvotos dovanų
akcijos.

Tvarumas ir atliekų mažinimas:

- Parduotuvėse plastikinius maišelius pakeitė daugkarti-
nio naudojimo pirkinių maišeliai.
- H&M ir OTRA ELPA drabužių surinkimo dėžės leidžia
pakartotinai panaudoti drabužius.
- Butelių, tekstilės, elektronikos ir pavojingų atliekų
perdirbimo stotelės.
- Pertekliniai baldai ir žaidimų aikštelių įranga aukojami
pakartotiniam naudojimui.
- Sezoninės dekoracijos nuomojamos, o ne perkamos –
taip mažinamas vartojimas ir atliekų susidarymas.

Žalioji energija ir energijos vartojimo efektyvumas:

- Patobulinta BMS (pastato valdymo sistema) užtikrina
geresnę patalpų mikroklimato kontrolę.
- Įrengti klimato jutikliai geresnei oro kokybei užtikrinti
- Modernizuoti energiją tausojantys prietaisai.
- 100 proc. ekologiška elektra ir elektromobilių įkrovimo
stotelės lankytojams.

Riga Plaza siekia tvarumo, bendruomenės gerovės ir žalesnės ateities.

DAMME PREKYBOS CENTRAS

Damme, priklausanti Summus Grupės portfeliui, įgyvendino svarbias tvarumo priemones, skirtas padidinti aplinkosauginę atsakomybę ir efektyvumą:

Atliekų tvarkymas: tekstilės konteineriai, atliekų rūšiavimo ir taros automatai su paaukojimo galimybe.

Išteklių efektyvumas: paaukoti pertekliniai daiktai ir baldai yra perdirbami.

Energija ir oro kokybė: klimato jutikliai geresnei oro kokybei užtikrinti, BMS sistemų atnaujinimai optimizuotam klimato valdymui ir atnaujintos energiją taupančios sistemos.

Žalioji energija ir mobilumas: visą elektros energijos suvartojimą padengia 100 proc. žalioji energija ir elektromobilių įkrovimo stotelės.

Nuomininkų ir lankytojų patogumas: skaitmeninė iškabų ir žemėlapių sistema centre.

Damme ir toliau daugiausia dėmesio skiria atliekų mažinimui, energijos vartojimo efektyvumo gerinimui ir lankytojų patirties gerinimui.

NORDIKA PREKYBOS CENTRAS

Automobilių stovėjimo aikštelės ir fasado apšvietimas valdomas 100 proc. automatiškai, atsižvelgiant į lauko apšvietimo lygį ir įjungimo grafiką. Apšvietimas išjungiamas naktį, pasibaigus darbo valandoms. Vandenį taupančios sistemos, elektromobilių įkrovimo ir atliekų rūšiavimo plėtra. Išmanusis R8 robotas optimizuoja vėdinimą, šildymą ir vėsinimą.

Energiją taupanti reklama: kur įmanoma, vietoj tradicinių spausdintų reklaminių skydelių naudojami LED ekranai, siekiant sumažinti medžiagų sunaudojimą ir atliekas.

Ekologiškas renginių planavimas: vienkartinę dekoracijų mažinimas, daugkartinio naudojimo arba skaitmeninių iškabų pasirinkimas ir bendradarbiavimas su aplinkai nekenksmingais pardavėjais organizuojant renginius.

Rinkodaros reklamos medžiagos perdirbamos, kai tik įmanoma. Senos popierinės medžiagos aukojamos mokykloms edukaciniam ir kūrybiniam pakartotiniam naudojimui. Pirmenybė teikiama skaitmeninės rinkodaros kanalams, palaikomi Zero Waste principai ir įrengiamos rūšiavimo stotys.

NORDIKA / LIETUVA



3.9. ATEITIES PERSPEKTYVOS

ILGALAIKĖ TVARUMO VIZIJA

Summus Capital yra įsipareigojusi laikytis ilgalaikio tvarumo veiksmų plano, kuriame nustatyti konkretūs anglies dioksido neutralumo, atsinaujinančiosios energijos diegimo ir socialinio poveikio tikslai iki 2040 metų ir vėliau. Ši vizija pagrįsta bendrovės strateginėmis pastangomis sumažinti poveikį aplinkai, gerinti veiklos efektyvumą ir didinti turto vertę taikant tvarias inovacijas.

Nustatytas aiškus įsipareigojimas ir terminas, kaip iki 2040 metų pasiekti Summus Capital nekilnojamojo turto portfelio anglies dioksido neutralumą. Veiksmų plane numatyti šie žingsniai:

PLANAS APIMA

Tikslai ir mažinimo uždaviniai: etapais parengtas energijos vartojimo efektyvumo priemonių įgyvendinimo planas visuose objektuose, nustatant aiškius šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimo, energijos suvartojimo ir veiklos anglies dioksido pėdsako mažinimo tikslus.

Atsinaujinančiosios energijos integravimas: saulės ir vėjo energijos sprendimų plėtra, siekiant optimizuoti elektros energijos gamybą ir sumažinti priklausomybę nuo iškastinio kuro.

Technologijomis pagrįstas tvarumas: automatizavimo ir dirbtinio intelekto pagrindu veikiančių stebėjimo sistemų diegimas, siekiant padidinti energijos vartojimo efektyvumą ir optimizuoti našumą.

Sertifikavimas ir ESG atitiktis: nuolatinės pastangos gauti BREEAM, LEED ir kitus žaliuosius sertifikatus, siekiant patvirtinti aplinkai nekenksmingus ir tvarius rezultatus.

Socialinis ir bendruomeninis poveikis: įsipareigojimas įvairioms, įtraukties ir socialinės įtraukties programoms, siekiant užtikrinti, kad Summus Capital tvarumo pastangos viršytų aplinkosaugos tikslus.

TVARIOS NEKILNOJAMOJO TURTO ATEITIES VIZIJA

Summus Capital kuria išmanią ir tvarią ateitį, į savo portfelį integruodama novatoriškas žaliąsias technologijas, kurios palaiko veiklos efektyvumą ir ilgalaikę vertės kūrimą. Pagrindinės iniciatyvos apima:

Saulės ir vėjo energija – atsinaujinančiosios energijos gamybos plėtra siekiant padidinti energijos atsparumą ir sutaupyti lėšų.

Energijos vartojimo efektyvumas ir dirbtinio intelekto automatizavimas – diegiamos išmaniosios automatizavimo sistemos, skirtos optimizuoti energijos suvartojimą ir sumažinti atliekas.

Elektromobilių įkrovikliai ir saulės užuolaidos – investicijos į elektromobilių infrastruktūrą, siekiant paremti ekologišką mobilumą ir tvarumo tikslus.

Energijos kaupimas ir tinklo optimizavimas – akumuliatorių kaupimo sprendimų tyrimas, siekiant maksimaliai padidinti atsinaujinančiosios energijos naudojimą.

Didelio efektyvumo pastatai – siekiama 15 proc. didesnio energijos vartojimo efektyvumo, tobulinant pastatų projektavimą ir taikant išmanius valdymo sprendimus.

STRATEGINIS POVEIKIS: MAŽESNĖS SĄNAUDOS IR DIDESNĖ VERTĖ

Šiomis iniciatyvomis siekiama sumažinti veiklos sąnaudas (OPEX), padidinti grynąsias veiklos pajamas (NOI) ir padidinti viso Summus Capital portfelio vertės augimą, užtikrinant ilgalaikį finansinį ir aplinkosauginį tvarumą.

PASTATAS YRA ENERGIJĄ TAUSOJANTIS
IR GAMINA ENERGIJĄ SAVO REIKMĖMS



SAULĖS MODULIAI

Saulės moduliai gamina daugiausia energijos vidurdienį, bet neveikia naktį.



VĖJO ENERGIJA

Vėjas dažnai stipresnis žiemą, naktį, o piką pasiekia vėlyvą popietę, kai elektros energijos kainos yra didžiausios



AUTOMATIZAVIMO IR STEBĖJIMO SISTEMA (HVAC)



DIRBTINIS INTELEKTAS (DI)



ENERGIJOS ŽENKLAS



SERTIFIKATAS



ELEKTRINIŲ AUTOMOBILIŲ ĮKROVIKLIAI



AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖ SU SAULĖS STOGELIU



BŪTI PRIEŠAKINĖSE LINIJOSE - ENERGIJOS VARTOJIMAS TARP 15



ENERGIJOS IŠSAUGOJIMAS



OPEX IŠLAIDŲ SUMAŽĖJIMAS/ NOI AUGIMAS / TURTO
VERTĖS AUGIMAS

STRATEGINIS VEIKSMŲ ŽEMĖLAPIS, SIEKIAMT PASIEKTI ANGLIES DIOKSIDO NEUTRALUMĄ

POVEIKIO SRITIS 1 PRADŽIA 2021

Pirktos energijos naudojimas

Išsami šiltnamio efektą sukeliančių dujų inventORIZACIJA Poveikio sričiai 1

Išmetamųjų teršalų mažinimo tikslų nustatymas laikantis Paryžiaus susitarimo



POVEIKIO SRITIS 2 PRADŽIA 2021

Vartojimo duomenų rinkimas: šildymas, vėsinimas, elektra, vanduo

POVEIKIO SRITIS 3 PRADŽIA 2027

Atliekų tvarkymo duomenų rinkimas

Nuomos transporto priemonės ir darbuotojų asmeninės kelionės

Kelionės lėktuvu
Verslo kelionės



Strategijos, skirtos netiesioginėms emisijoms vertės grandinėje mažinti.

ĮSIPAREIGOJIMAS PASIEKTI ANGLIES DIOKSIDO NEUTRALUMĄ

Vadovaudamasi pasaulinėmis klimato iniciatyvomis ir Paryžiaus susitarimo tikslais, Summus Capital yra tvirtai įsipareigojusi ne vėliau kaip iki 2040 metų pasiekti anglies dioksido neutralumą savo turto valdymo veikloje. Šis įsipareigojimas apima 1 ir 2 poveikio sričių išmetamųjų teršalų kiekį, kuriuo siekiama užtikrinti klimatui neutralų valdymą visame portfelioje.

Išmetamųjų teršalų kiekių mažinimo tikslai:

Sumažinti absoliutų Scope 1 ir Scope 2 šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimą, remiantis 2021 metų duomenimis.

Dėmesys:

- 100 proc. atsinaujinančios energijos gavimas.
- Sertifikuoti visus objektus pagal aplinkosaugos standartus, siekiant pasiekti bent BREEAM „Excellent“ įvertinimą.
- Įgyvendinti žaliąsias sutartis, kurios apimtų bent 75 proc. naujai nuomojamų patalpų.

2025 metais Scope 3 srities išmetamųjų teršalų kiekis nėra privalomas Summus ataskaitų objektas. Tačiau pagrindinis dėmesys skiriamas ir toliau 1 ir 2 poveikio sričių išmetamųjų teršalų mažinimui, ir yra aiškus įsipareigojimas pasiekti reikšmingą šių kategorijų sumažinimą. Tuo pačiu metu šiuo metu savanoriškai renkami Scope 3 srities duomenys, siekiant geriau suprasti jų poveikį ir pradėti kurti būsimas mažinimo strategijas.

Atsinaujinančios energijos integravimas:

Perėjimas prie švarios energijos: Summus Capital toliau plečia savo atsinaujinančios energijos portfelį, daugiausia dėmesio skirdama saulės, vėjo ir hidroenerzijai. Tikslas – užtikrinti, kad bendrovės veikla ir nuomininkų energijos poreikiai būtų gaunami iš tvarių šaltinių, taip sumažinant jos priklausomybę nuo iškastinio kuro.

Investicijos į inovacijas: diegdama modernias technologijas ir strategines partnerystes, bendrovė siekia padidinti energijos vartojimo efektyvumą ir sumažinti savo anglies pėdsaką.

Tvari praktika ir žiedinė ekonomika:

Išteklių optimizavimas: įgyvendindama žiedinės ekonomikos principus bendrovės veikloje, bendrovė siekia sumažinti atliekas ir maksimaliai padidinti išteklių naudojimo efektyvumą.

Tiekimo grandinės įtraukimas: Summus Capital glaudžiai bendradarbiauja su tiekėjais ir partneriais, siekdama skatinti tvarią praktiką ir mažinti išmetamųjų teršalų kiekį visoje tiekimo grandinėje.

Priežiūra ir atskaitomybė:

Skaidrumas: siekiant aplinkosaugos tikslų, reguliariai atskleidžiama pažanga, siekiant užtikrinti skaidrumą ir atskaitomybę suinteresuotosioms šalims.

Nuolatinis tobulinimas: duomenimis pagrįstos įžvalgos naudojamos strategijoms koreguoti ir tobulinti, siekiant pasiekti arba viršyti nustatytus išmetamųjų teršalų kiekio mažinimo tikslus.

Summus Capital pripažįsta, kad anglies dioksido neutralumo siekimas yra sudėtingas ir nuolat besivystantis kelias. Įmonė yra įsipareigojusi siekti šio tikslo ir bendradarbiauja su pramonės partneriais, politikos formuotojais ir bendruomenėmis, kad paskatintų teigiamus pokyčius ir remtų tvarią ateitį.

NAUJOS KRYPTYS IR RIZIKA

Klimato kaita ir reguliavimo pokyčiai

Tendencija: auganti klimato politika, anglies dioksido mokesčiai ir ESG reglamentai (pvz., ES žaliasis kursas, CSRD, SFDR) reikalauja, kad nekilnojamojo turto bendrovės didintų energijos vartojimo efektyvumą, mažintų anglies dioksido išmetimą ir užtikrintų skaidrią ESG ataskaitų teikimą.

Rizika: taisyklių nesilaikymas gali užtraukti baudas, pakenkti reputacijai ir sumažinti prieigą prie investicinio kapitalo.

Perėjimas prie atsinaujinančios energijos ir energetinis saugumas

Tendencija: auganti atsinaujinančios energijos, tinklo modernizavimo ir energijos kaupimo paklausa siekiant sušvelninti energijos kainų svyravimus ir priklausomybę nuo iškastinio kuro.

Rizika: didelės pradinės investicinės išlaidos ir energijos tiekimo neapibrėžtumas gali kelti iššūkį nekilnojamojo turto portfeliams, kurie priklauso nuo tradicinių energijos šaltinių.

Technologinė pažanga ir išmanieji pastatai

Tendencija: AI, IoT ir automatizavimo naudojimas energijos valdymo, saugumo ir darbo efektyvinimo srityje.

Rizika: kibernetinio saugumo srityje duomenų apsaugos problemos ir technologijų diegimo išlaidos gali kelti grėsmę skaitmeninės transformacijos strategijoms.

Nauji investuotojų ir nuomininkų lūkesčiai

Tendencija: Didesnė pirmenybė teikiama ekologiškai sertifikuotiems pastatams, lanksčioms darbo erdvėms ir ESG kriterijais pagrįstoms investavimo strategijoms.

Rizika: dėl prasto įgyvendinimo netvarumas gali lemti mažesnį užimtumo lygį, dėl kurio sumažėja finansavimo vertė.

Tiekimo grandinės ir statymų sąnaudų įtaka

Tendencija: medžiagų trūkumas, infliacija ir geopolitinis nestabilumas daro įtaką nekilnojamojo turto kainoms.

Rizika: augančios veiklos ir kapitalo sąnaudos gali turėti įtakos investicijų atsipirkimui ir sulėtinti projektų įgyvendinimą.

Strateginis atsakas į kylančias rizikas

Siekdama sušvelninti šią riziką, Summus Capital:

- stiprina atsparumo klimato kaitai strategijas ir spartina anglies dioksido kiekio mažinimo iniciatyvas.
- didina investicijas į atsinaujinančiąją energiją, energijos kaupimą ir efektyvumo technologijas.
- plečia dirbtiniu intelektu pagrįstą turto valdymą, siekdama padidinti veiklos efektyvumą ir nuomininkų patirtį.
- bendradarbiauja su investuotojais, pareigūnais ir nuomininkais, kad jie atitiktų kintančius ESG lūkesčius.
- taiko tvarių pirkimų praktiką, siekdama sušvelninti tiekimo grandinės riziką.

Dirbdama su šiomis kylančiomis tendencijomis ir rizikomis, Summus Capital užtikrina savo ilgalaikį atsparumą, konkurencinį pranašumą ir indėlį į tvarią ateitį.

3.10. IŠVADOS

Summus Grupė, bendradarbiaudama su Green Formula Capital, kuria ESG valdymą kaip atsaką į besikeičiančius reglamentus.

Visiško įgyvendinimo terminas gali keistis dėl reguliacinių pokyčių ir dėl operacinių sumetimų. Ataskaitų teikimas atitinka reguliavimo reikalavimus ir esminius vertinimus, užtikrinant skaidrumą ir tvarumo bei atsakingo investavimo principų laikymąsi, kurį lemia augantis investuotojų poreikis skaidrumui ir socialiai atsakingam investavimui. Be to, mūsų tvirta valdymo sistema užtikrina atitiktį Europos Sąjungos taksonomijai ir įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyvai (CSRD), stiprindama skaidrumą ir atskaitomybę mūsų ESG iniciatyvose.

2024 m. padaryta didelė pažanga optimizuojant šildymo efektyvumą, skatinant energijos taupymo iniciatyvas ir didinant viso portfelio tvarumą.

Tarp svarbių pasiekimų yra pagerintas šildymo efektyvumas Damme ir padidėjusi saulės energijos gamyba Veerenni.



SAULĖS ENERGIJA

Strateginis dėmesys skiriamas energijos vartojimo efektyvumui ir atsakingam turto valdymui, kas gerokai sumažino bendrą energijos suvartojimą, todėl sutaupyta 13 600 MWh elektros energijos ir 6 081 MWh šildymo išlaidų. Šios priemonės leido sutaupyti 2,2 mln. eurų finansiškai, o tai sustiprina įsipareigojimą siekti tvarumo ir ilgalaikės vertės kūrimo. Nuo energijos vartojimo efektyvumo didinimo iniciatyvos pradžios portfelio efektyvumas pagerėjo nuo 251 kWh/m² iki 195,9 kWh/m², o tai rodo didelę pažangą mažinant poveikį aplinkai.

Žvelgiant į ateitį, daugiausia dėmesio bus skiriama tolesniam energijos vartojimo efektyvumo gerinimui, atsinaujinančiosios energijos diegimo plėtrai ir ES tvarumo standartų laikymuisi. Inovacijos ir strateginės investicijos išlieka labai svarbios siekiant didinti efektyvumą, mažinti išmetamųjų teršalų kiekį ir skatinti ekologiškesnę bei atsparesnę ateitį. Yra naujų tvarumo sertifikatų – 89 proc. turto dabar yra sertifikuota pagal BREEAM, WELL ir LEED standartus.

Vandens ir atliekų tvarkymo plėtra tęsiama – struktūrizuotas veiksmų planas skirtas iki 2025 metų surinkti 100 proc. atliekų duomenų ir pagerinti efektyvumą.

Tikslas – iki 2040 metų pasiekti anglies dioksido neutralumą nekilnojamojo turto valdymo veikloje, žengiant į priekį remiantis aiškiu veiksmų planu. Tuo pačiu metu tęsiamas žaliosios energijos dalies didinimas, bus labiau įtraukiami nuomininkai ir bendruomenės, bus diegiami skaitmeniniai sprendimai, siekiant pagerinti energijos ir išteklių valdymą.

Dėka stipraus vadovavimo, tikslinių investicijų ir sektoriaus lyderystės, Summus Grupė siekia nustatyti naujus tvaraus nekilnojamojo turto standartus, teikdama ilgalaikę vertę investuotojams, nuomininkams ir plačiajai visuomenei, kartu reikšmingai prisidedama prie poveikio aplinkai mažinimo.

4. RINKOS APŽVALGA

Pagrindinė išvada: Lenkija gauna naudos iš Baltijos ir Vidurio bei Rytų Europos investuotojų pasislinkimo iš savo vietinių rinkų, o Baltijos šalys ir toliau remiasi vien tik vietiniu kapitalu.

ESTIJA KETVIRTASIS KETVIRTIS 2024

	DABAR	ANKSČIAU	PALYGINIMAS
Metinis BVP augimo tempas	1,2%	-0,7%	gruodis 2024
Nedarbas	7,4%	7,4%	gruodis 2024
Metinis infliacijos lygis	3,9%	3,0%	gruodis 2024
Įmonės patikimumas	-12,8	-14,2	gruodis 2024
Vartotojų pasitikėjimas	-35,6	-33,2	gruodis 2024
Mažmeninė prekyba (kasmėnesinė)	13,3%	-5,3%	gruodis 2024
Mažmeninė prekyba (metinė)	1,2%	-4,4%	gruodis 2024
Valstybės reitingas (S&P)	A+ (stabili perspektyva)		gruodis 2024

LATVIJA KETVIRTASIS KETVIRTIS 2024

	DABAR	ANKSČIAU	PALYGINIMAS
Metinis BVP augimo tempas	-0,4%	-2,4%	gruodis 2024
Nedarbas	6,9%	6,7%	gruodis 2024
Metinis infliacijos lygis	3,3%	1,4%	gruodis 2024
Įmonės patikimumas	-9,7	-8,2	gruodis 2024
Vartotojų pasitikėjimas	-7,7	-6,4	gruodis 2024
Mažmeninė prekyba (kasmėnesinė)	0,5%	-0,1%	gruodis 2024
Mažmeninė prekyba (metinė)	3,4%	0,2%	gruodis 2024
Valstybės reitingas (S&P)	A (stabili perspektyva)		gruodis 2024

LIETUVA KETVIRTASIS KETVIRTIS 2024

	DABAR	ANKSČIAU	PALYGINIMAS
Metinis BVP augimo tempas	3,8%	2,5%	gruodis 2024
Nedarbas	9,0%	8,7%	gruodis 2024
Metinis infliacijos lygis	2,1%	0,5%	gruodis 2024
Įmonės patikimumas	-9,5	-7,5	gruodis 2024
Vartotojų pasitikėjimas	5	5	gruodis 2024
Mažmeninė prekyba (kasmėnesinė)	1,3%	0,6%	gruodis 2024
Mažmeninė prekyba (metinė)	7,7%	4,2%	gruodis 2024
Valstybės reitingas (S&P)	A (stabili perspektyva)		gruodis 2024

- Paslaugų eksportas iš Baltijos šalių sparčiai auga, o prekių eksportas, ypač Estijoje, patiria sunkumų dėl silpnesnės paklausos.
- Kita vertus, Lietuva naudojasi tvirtais prekybos santykiais su Vokietija ir Lenkija, kurios viršija ES vidurkį ir rodo daugiau nei 3 proc. BVP augimą.
- Infliacija išlieka maža, o nuosaikus mažmeninės prekybos augimas, po jos sumažėjimo, dar neviršija infliacijos.
- Baltijos regiono ekonomika vėl augs 2025 m., nors Estijos ir Latvijos atveju tempas bus lėtesnis nei tikėtasi.

*BVP ir nedarbo rodikliai, palyginti su atitinkamu praėjusių metų ketvirčiu

Šaltiniai: nacionalinės centrinės statistikos tarnybos, Trading Economics



2024 METŲ KETVIRTOJO KETVIRČIO BIURO PATALPŲ RODIKLIAI

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Nuoma* (EUR / m²)				
AUKŠČIAUSIOS KLASĖS nuoma	16,5-23	16-19	19-22	→ →
A klasė	16,5-22	15,5-17	16-20	→ ↗
B klasė	11,75-15,75	9-15	12-16	→ →
Laisvos patalpos (%)				
Vidutinis	8,1%	10,6%	8,4%	→ →
Nuomos apimtis (m²)				
Rinka iš viso	23 000	6 900	30 000	→ →

BIURO PATALPŲ RINKA

Paklausos Vilnyje ir Taline padidėjimą ketvirtąjį ketvirtį lėmė kai kurie didelio masto perkėlimai arba išankstinės nuomos sutartys.

Biuro patalpų plėtros rinkos Taline ir Vilniuje toliau išlieka aktyvios, didėja nuomos aktyvumas, o Rygoje – lėtesnis, nes naujos statybos rinkos nuomos kainos yra mažos.

Dėl naujos pasiūlos ir nuomininkų optimizavimo laisvų patalpų lygis Taline ir Vilnyje toliau šiek tiek didėjo, o Rygoje laisvų patalpų lygis sumažėjo dėl sumažėjusios pasiūlos.

2024 metais reikšmingų nuomos kainų pokyčių nenumatoma.



2024 METŲ KETVIRTOJO KETVIRČIO MAŽMENINĖS PREKYBOS RODIKLIAI

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Nuoma* (EUR / m²)				
Inkariniai nuomininkai	10-16	10-16	7-15	→ →
Didieji plotai (>1000 m²)	10-20	15-26	13-28	→ →
Vidutinio dydžio plotai (500-1000m²)	12-30	24-28	15-38	→ →
Maži plotai (<100m²)	25-70	30-55	22-70	→ →
Vidutinis užimtumas (%)	iki 4,0%	11,5%	2,0%	

MAŽMENINĖS PREKYBOS RINKA

Baltijos šalių mažmeninės prekybos rinka, po pastarųjų metų ekonominių sukrėtimų, po truputį atsigauna.

Talino mažmeninėje prekyboje pirmavo maisto prekių segmentas ir išaugęs turizmas.

Rygos mažmeninės prekybos rinka vystėsi lėtai, daugiausia dėl mažmeninės prekybos formato pokyčių (ELKOR universalinės parduotuvės į Teika Plaza pirmo būtinumo prekių parduotuvė).

Vilniuje buvo atidaryti nauji mažmeninės prekybos parkų plėtros projektai, o maisto prekių parduotuvės nuosaikiai plėtėsi.

Mažmeninės prekybos apimtys rodo nuolatinio augimo požymius dėl mažos infliacijos ir mažesnių palūkanų normų, kurios teigiamai veikia vartotojų nuotaikas.

Nuomos ir laisvų patalpų rodikliai išliko stabilūs visus 2024 metus.

Dirbtiniu intelektu pagrįstos technologijos, tokios kaip automatinės parduotuvės, savitarnos kasos ir pažangus sandėlių valdymas, nuolat įtakoja ir keičia Baltijos šalių mažmeninės prekybos sektorių.

*vidutinės nuomos kainos, nuokrypis +/- 5 proc.
Šaltiniai: Newsec, CBRE, Colliers, Zenith Family Office

2024 METŲ KETVIRTOJO KETVIRČIO PRAMONĖS RODIKLIAI

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Nuoma* (EUR / m²)				
Šiuo- laikiniai sandėliai	5.0-6.25	4.7-5.7	4.8-5.8	→ ↗
Sandėliai- biurai	6.75-11.75	6.2-8.2	8-12	→ →
Laisvos patalpos (%)				
Šiuo- laikiniai sandėliai	3.86%	2.2%	3.2%	↗ →
Sandėliai- biurai	7.9%	6.8%	12%	→ →

PRAMONĖ IR LOGISTIKA

2024 m. IV ketvirtį iš viso buvo inicijuoti 27 projektai, kurių plotas siekė 301 000 m². Lietuva pirmavo regione su 13 užbaigtų projektų. Iš 27 projektų 14 buvo sandėliai-biurai.

Nepaisant padidėjusios pasiūlos, paklausa Baltijos šalyse išliko nedidelė, todėl padidėjo laisvų patalpų skaičius ir spaudimas nuomos kainoms.

2024 m. IV ketvirtį Baltijos šalių pramonės ir logistikos įmonių veiklos rezultatus paveikė silpna paklausa iš Vokietijos (viena iš pagrindinių regiono prekybos partnerių).

Aukščiausios pramonės ir logistikos sektoriaus nuomos kainos IV ketvirtį nekito.

2025 m. tikimasi laipsniško atsigavimo, kurį palaikys gerėjančios ekonominės sąlygos ir paklausa patobulintoms patalpoms.

2024 METŲ KETVIRTOJO KETVIRČIO NAŠUMAS

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Nuoma* (EUR / m²)				
Biurai	6.75-7%	7-7.25%	6.5-7%	→ ↘
Mažmeninė prekyba	7-8.5%	7-8.5%	7-8.0%	→ ↘
Pramonė ir logistika	7.2-8.0%	7.2-8%	7.2-8%	→ ↘
Gyvenama- sis būstas	6-6.5%	6-6.5%	6-6.5%	→ ↘

INVESTAVIMO RINKA

Bendra investicijų apimtis IV ketvirtį pasiekė 180 mln. eurų (75 proc. liko Estijoje dėka Kristine prekybos centro).

Bendra apimtis 2024 metais (sandoriai > 5 mln. eurų) pasiekė 0,5 mlrd. eurų, iš kurių apie 173 mln. eurų investavo EFTEN Capital (35 proc., iš dalies kartu su privačiais partneriais Kristine prekybos centras).

Latvijos nekilnojamojo turto fondas INDEXO išsiplėtė iš Latvijos, už 25 mln. eurų įsigydamas pirmąjį DEPO Panevėžys Lietuvoje.

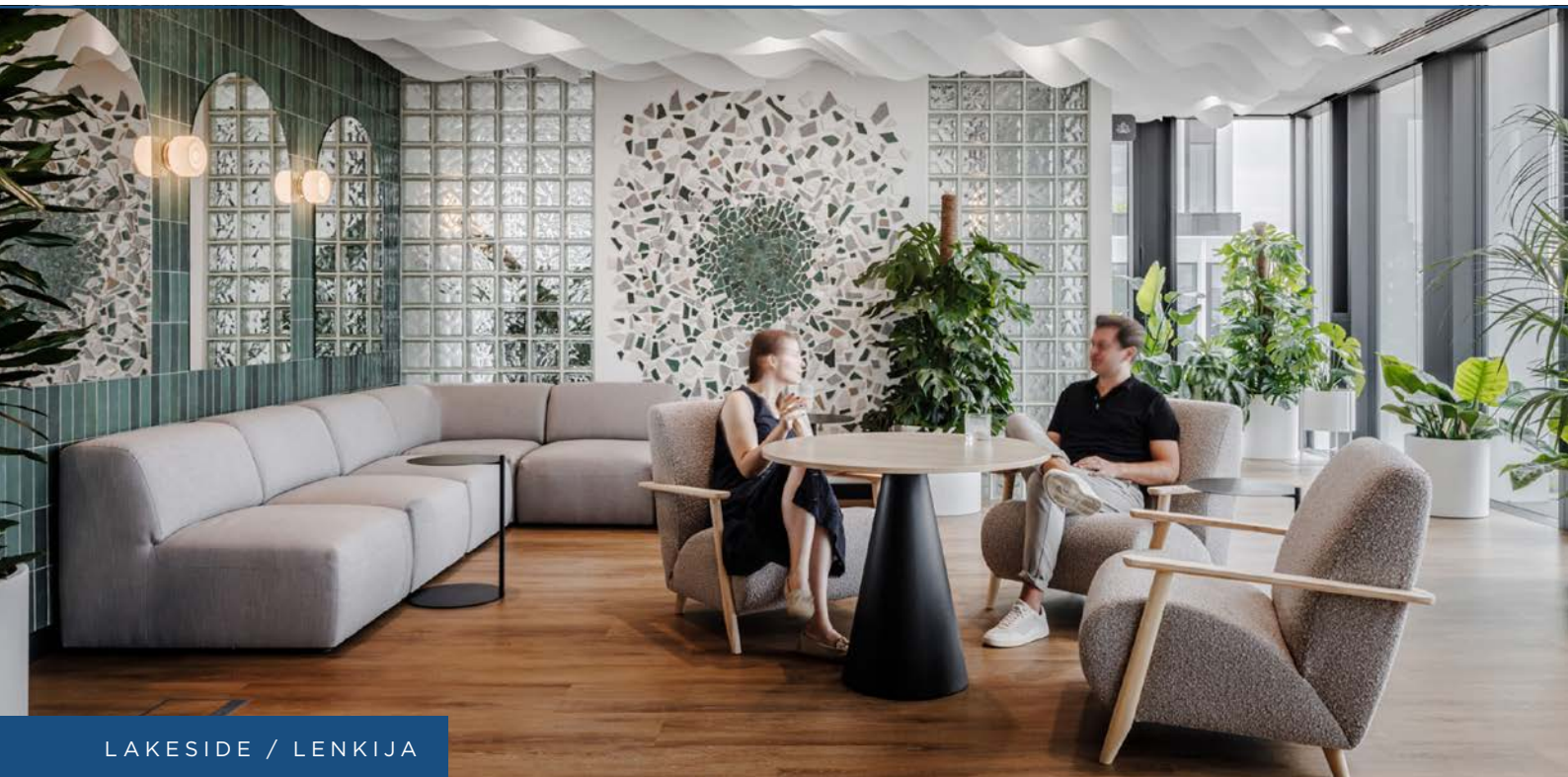
Investicijos į mažmeninės prekybos turtą sudarė 54 proc. visos apimtys, po to sekė investicijos į biurus – 23 proc. Pramonės sektorius sudarė tik 7 proc.

Pajamingumas 2024 metais nesikeitė, tačiau 2025 metais prognozuojamas nedidelis sumažėjimas.

Šaltiniai: Newsec, CBRE, Colliers, Zenith Family Office

SAULĖS BATERIJŲ PLOKŠČIŲ SANDĖLIS





LAKESIDE / LENKIJA

2024 KETVIRTASIS KETVIRTIS

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Nuoma* (EUR / m²)				
Vidutinė gyvenamojo nekilnojamojo turto (naujo) pardavimo kaina, EUR/m²	4 015	2 530	3 511	→ ↗
Gyvenamojo nekilnojamojo turto (naujo) produktyvumas*, centras	5,04%	7,15%	6,5%	→ →
Metinis buto (naujo) kainos pokytis, %	2,5%	-7,2%	7,8%	→ →
Vidutinė gyvenamojo būsto (naujo) nuomos kaina, eurai	18,0	19,1	18,47	→ →
Vidutinis užimtumas (tarptautiniai viešbučiai), %	70,3	77,5	77,9	→ ↗
Vidutinė dienos kaina, eurai (tarptautiniai viešbučiai)	81,93	69,29	79,76	→ ↗
Viešbučių kambarių skaičius	7 955	7 975	5 770	↗ →

* gyvenamoji būsto atveju (ne butas)

GYVENAMOJO BŪSTO IR VIEŠBUČIŲ RINKA

Estijoje butų pardavimai išaugo 12 proc. dėl mažesnių palūkanų normų, tačiau 2025 metais padidinus mokesčius, kainų augimas gali sulėtėti.

Latvijoje naujų butų kainos 2024 m. ketvirtąjį ketvirtį krito dėl didelės pasiūlos ir lėtos paklausos, tačiau tikimasi atsigavimo.

Vilniaus viešbučių rinka ir toliau rodo išskirtinai gerus rezultatus. Gyvenamojo nekilnojamojo turto rinka 2024 m. taip pat parodė reikšmingą augimą.

Tikimasi, kad nuomos paklausa didės dėl tokių veiksnių kaip padidėjęs darbo jėgos mobilumas, tarptautinis išsilavinimas ir mažėjantis būsto įperkamumas.

Turistų srautai atsigauna, o viešbučiai kuria tokias nišas kaip sveikatingumas ir ekoturizmas.

* nuomojamas gyvenamasis pastatas, kuriame nėra nė vieno buto

Šaltiniai: Newsec, CBRE, AirDNA, Zenith Family Office

PAGRINDINIAI KLAUSIMAI IR PROBLEMOS

2024. metų ketvirtasis ketvirtis buvo aktyviausias metų ketvirtis.

Tikimasi, kad investicinis aktyvumas po sprendimų atidėjimo laikotarpio padidės dėl tolesnio EURIBOR palūkanų normos mažėjimo ir pagerėjusių finansavimo sąlygų.

EFTEN Capital ir INDEXO tęsia agresyvią įsigijimo strategiją, jau 2025 metais skelbdamos apie naujus sandorius.

Kai kurie nepavykę EFTEN ir Lords LB vieši siūlymai parodė investuotojų nepasitikėjimą fondais, kurie daugiausia susiję su Baltijos šalimis.

INDEXO kaip fondas aktyviai derasi su pardavėjais dėl įsigijimo sandorių, keldamas sąlygą, kad jie dalį pardavimo pajamų nukreips į savo fondus.

Visų RE segmentų grąža 2024 m. stabilizavosi, ir tai galutinai įrodė užbaigti sandoriai.

LENKIJOS KETVIRTASIS KETVIRTIS 2024

	DABAR	ANKSČIAU	PALYGINIMAS
Metinis BVP augimo tempas	3,2%	2,7%	gruodis 2024
Nedarbas	5,1%	5,0%	gruodis 2024
Metinis infliacijos lygis	4,7%	4,9%	gruodis 2024
Įmonės patikimumas	-13,0	-8,1	gruodis 2024
Vartotojų pasitikėjimas	-16,7	-13,9	gruodis 2024
Mažmeninė prekyba (kasmėnesinė)	-1,5%	-1,9%	gruodis 2024
Mažmeninė prekyba (metinė)	1,9%	-3,0%	gruodis 2024
Valstybės reitingas (S&P)	A- (stabili perspektyva)		gruodis 2024

2024 KETVIRTASIS KETVIRTIS NUOMOS MOKESČIAI IR UŽIMTUMAS

	PRAMONĖ	BIURAI	MAŽMENINĖ PREKYBA
Nuoma* (EUR / m²)			
Aukščiausios klasės nuoma (Varšuva)	6,5-7,5	22-26	110-130
Kita	4,6	12,5-17	40-60
Laisvos patalpos (%)			
Vidutinis	7,4%	14,3%	3,0%
Nuomos apimtis (m²)			
Rinka iš viso	1,21	1,45	n/a

MAKROEKONOMIKA

Lenkijos ekonomika 2024 metais augo 3,2 proc. (Varšuvos BVP buvo apie 3 proc.), viršydama euro zonos 0,8 proc. augimą.

Prognozuojama, kad 2025 metais BVP išaugs 3,3 proc.

Nedarbo lygis išlieka žemas, todėl palaikomas stabilus darbo užmokesčio augimas ir didėja vidaus vartojimas.

Lenkijos eksporto sektorius ir vidaus paklausa toliau įgauna pagreitį, nepaisant nuolatinio pasaulinio neapibrėžtumo.

MAŽMENINĖS PREKYBOS RINKA

Mažmeninės prekybos parkų ir prekybos centrų augimą skatina besikeičianti vartotojų elgsena, skatinanti apsipirkimą už miesto ribų.

Investuotojai daug dėmesio skiria didelio našumo dominuojančiam mažmeninės prekybos turtui geriausiose vietose.

Mažmeninės prekybos sektoriaus pajamingumas stabilizuojasi po reikšmingų prekybos centrų sandorių.

Tarp didžiausių sandorių buvo Silesia City Center (Katoviciai) už 405 mln. eurų ir Magnolia Park (Vroclavas) už 373 mln. eurų. Abu sandorius didžia dalimi NEPI Rockcastle sudarė per nuosavo kapitalo finansavimą.

PRAMONĖS RINKA

Sandėliavimo ir logistikos sektorius Lenkijoje išlieka aktyviausias – 2024 metais išnuomota 6,1 mln. kvadratinų metrų patalpų.

Intensyvi išankstinė nuoma logistikos sektoriuje užtikrina stabilų investicijų srautą.

Gamybos perkėlimo į netoliese esantį regioną tendencijos ir toliau išlaiko sandėliavimo patalpų paklausą.

Dėl didelės investuotojų paklausos, pramonės pelningumas jau pradėjo mažėti.

* BVP ir nedarbo rodikliai, palyginti su atitinkamu praėjusių metų ketvirčiu

Šaltiniai: Lenkijos valstybės centrinės statistikos skyrius, Trading Economics, EUROSTAT

VARŠUVA, LENKIJA



PAGRINDINIS NAŠUMAS

	2021	2022	2023	2024
Pramonė	4,80%	5,20%	6,00%	6,50%
Biurai	4,50%	5,00%	5,75%	5,75%
Mažmeninė prekyba	5,35%	5,50%	6,20%	6,45%

INVESTICIJŲ APIMTYS, MILIJONAIŠ EURŲ

	2021	2022	2023	2024
Pramonė	2 900	2 000	950	1 262
Biurai	1 800	2 100	400	1 637
Mažmeninė prekyba	800	1 500	500	1 602
Iš viso	5 500	5 600	1 850	4 501

BIURO PATALPŲ RINKA

Biūrų paklausa atsigauna, tačiau išankstinės nuomos aktyvumas išlieka mažas, o tai daro įtaką statybos projektų plėtrai.

Biūrų pajamingumas vis dar patiria spaudimą, tačiau pagrindinis Varšuvos turtas išlieka patrauklus.

Varšuvos padalinys (280 mln. eurų) buvo didžiausias vieno turto biurų sandoris Europoje.

Manoma, kad ribota nauja pasiūla Varšuvoje ir regioniniuose miestuose sukels pasiūlos ir paklausos disbalansą 2025–2027 metais.

Investuotojai ieško aukštos kokybės, gerai išdėstytų biuro patalpų, o senesni pastatai vis dažniau griunami.

INVESTICIJŲ RINKA

Investicijų apimtys 2024 metai pasiekė 4,5 mlrd. eurų, o tai reiškia daugiau nei 200 proc. augimą, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu.

48 proc. sandorių apimtys įvyko 2024 metų ketvirtąjį ketvirtį, o tai rodo didelį aktyvumą metų pabaigoje.

Investuotojai yra pasidaliję tarp pagrindinio turto didžiuosiuose miestuose ir oportunistinių didelio pajamingumo projektų.

Core+ turtas yra nelikvidus, išskyrus pramonės sektorių, kuriame aktyvumas išlieka didelis.

2025 metais tikimasi pagrindinių kapitalo investuotojų iš Vidurio ir Rytų Europos bei riboto skaičiaus Vokietijos investuotojų sugrįžimo.

PAGRINDINIAI KLAUSIMAI IR PROBLEMOS

Tikimasi, kad investicijų apimtys išliks didelės, o sandorių apimtys gali viršyti 5 mlrd. eurų.

Investicijos į biurus ir mažmeninę prekybą toliau tęsia atsigaivimą, o logistika ir toliau išlieka sėkmingiausiu sektoriumi.

Pagrindinių turto klasių, ypač pramonės ir pagrindinio mažmeninės prekybos turto, pelningumas mažėja.

Didėjantys ESG įsipareigojimai lems didžiausias tvarių ir energiją tausojančių pastatų kainas.

Nauji pasiūlos apribojimai biurų sektoriuje gali lemti nuomos kainų padidėjimą Varšuvoje ir didžiuosiuose regioniniuose miestuose.

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



BALTIJOS ŠALIŲ NEKILNOJAMUOJU TURTO UŽTIKRINTŲ OBLIGACIJŲ
EMITAVIMO IR PAJAMINGUMO SU TERMINU APŽVALGA

HOLDINGO BENDROVĖS LYGMENS OBLIGACIJOS

Emitentas	ISIN	Galutinis terminas	Kuponas	Emisijos apimtis	Pelningumas iki galutinio termino	Pirkimo kaina	Atpirkimo galimybė	Užstatas	Kotiravimas
Summus Capital OÜ Estija	LV0000860187	2027-06-11	9,50%	EUR 15,0m	6,62%	106,00	Taip	Be užstato	Nasdaq Baltic First North
Northern Horizon Capital AS Estija	EE3300003235	2028-05-08	8,0% + 3 mėnesių euriboras	EUR 22,0m	10,50%	100,00	Taip	Su užstatu	Nasdaq Tallinn
Mainor Ülemiste AS Estija	EE3300003136	2027-03-10	8,50%	EUR 12,1m	5,98%	104,75	Taip	Be užstato	Nasdaq Baltic First North
	EE3300002138	2026-06-10	4,75%	EUR 5,0m	6,81%	97,50	Taip	Be užstato	Nasdaq Baltic First North
Akropolis Group UAB Lietuva	XS2346869097	2026-06-02	2,875%	EUR 300,0m	4,90%	97,57	Taip	Be užstato	Nasdaq Vilnius and Dublin Euronext
UAB Capitalica Baltic Real Estate Fund I Lietuva	LT0000408247	2025-10-30	5,50% + 6 mėnesių euriboras	EUR 8,0m	7,86%	100,00	Taip	Be užstato	Nasdaq Baltic First North
AB Tewox Lietuva	LT0000409567	2026-10-06	8,50%	EUR 35,0m	5,79%	104,13	Taip	Be užstato	-
AS Pro Kapital Grupp Estija	EE3300001676	2026-10-31	9,00%	EUR 8,2m	9,00%	100,00	Taip	Be užstato	Nasdaq Tallinn
AB Agathum Lietuva	LT0000409286	2026-06-28	11,00%	EUR 2,0m	11,00%	100,00	Taip	Be užstato	Nasdaq Baltic First North
Liven AS Estija	EE3300004332	2028-05-23	10,50%	EUR 2,0m	8,36%	106,00	Ne	Be užstato	Nasdaq Tallinn

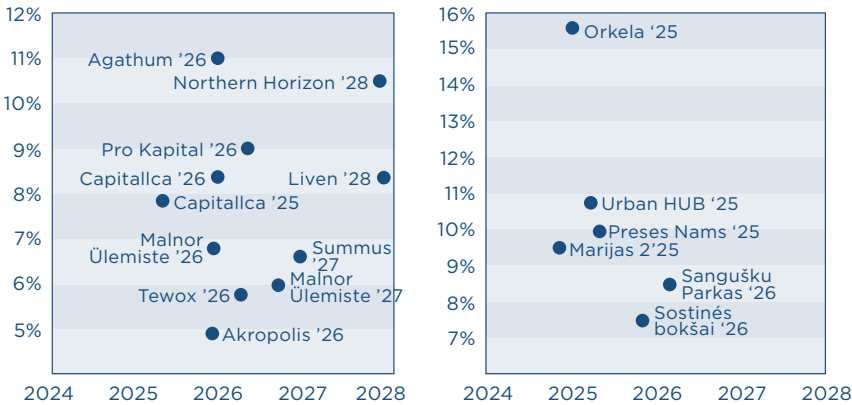
PROJEKTO LYGMENS OBLIGACIJOS

Emitentas	ISIN	Galutinis terminas	Kuponas	Emisijos apimtis	Pelningumas iki galutinio termino	Pirkimo kaina	Atpirkimo galimybė	Užstatas	Kotiravimas
UAB Sostinės bokšai Lietuva	LT0000407629	2026-05-18	6,00% + 6 mėnesių euriboras	EUR 33,1m	7,50%	101,00	Taip	Su užstatu	Nasdaq Baltic First North
UAB Orkela Lietuva	LT0000405961	2025-07-19	8,00%	EUR 38,7m	15,59%	97,00	Taip	Su užstatu	Nasdaq Vilnius
UBA "Preses nams" Lietuva	LT0000408403	2025-11-13	10,00%	EUR 27,2m	9,96%	100,00	Taip	Su užstatu	-
SIA Marijas 2 Latvija	LV0000803179	2025-05-30	10,00%	EUR 46,0m	9,51%	100,00	Taip	Su užstatu	-
UAB Urban Hub investments Lietuva	LT0000408130	2025-10-06	10,75%	EUR 8,0m	10,75%	100,00	Taip	Be užstato	-
UAB Sanguškų parkas Lietuva	LT0000408759	2026-09-14	6,1% + 6 mėnesių euriboras	EUR 8,0m	8,48%	100,00	Taip	Su užstatu	-
UAB Capitalica Z114 Real Estate Fund Lietuva	LT0000408551	2026-06-29	6,00% + 6 mėnesių euriboras	EUR 14,8m	8,37%	100,00	Taip	Su užstatu	NasdaqBaltic First North

*Šaltiniai: Bloomberg, Nasdaq. Duomenys 2025 m. vasario 28 d. duomenimis

PAJAMINGUMAS IKI GALUTINIO TERMINO

Šaltiniai: Signet Bank



5. KITŲ FINANSINIŲ METŲ BŪSIMŲ ĮVYKIŲ APŽVALGA

2025 m. Summus Capital planuoja tęsti pagrindinę veiklą, ypatingą dėmesį skirdama aktyviam nuomininkų įsitraukimui, nuomininkų portfelio optimizavimui ir Grupės ESG strategijos įgyvendinimui. Atsižvelgiant į ribotą laisvų patalpų lygį, daugiausia dėmesio bus skiriama gerų santykių su nuomininkais palaikymui ir nekilnojamojo turto vertės didinimui.

Summus Capital nuolat demonstruoja stiprų augimą ir pelningumą ir yra įsipareigojusi išlaikyti šią tendenciją. Grupė aktyviai stebi rinkos pokyčius ir, jei atsirastų palankių galimybių keturiose šalyse, kuriose ji veikia, gali svarstyti galimybę plėsti esamą turtą arba įsigyti naujo turto. Visi įsigijimai bus finansuojami subalansuotai, derinant nuosavą kapitalą, banko paskolas ir obligacijas. Grupė taip pat yra pasirengusi svarstyti pasirinkto turto pardavimą, jei atitinkami pasiūlymai atitiktų jos strateginius tikslus.

Vadovybė įsitikinusi, kad Summus Capital tęs augimą per ateinančius 12 mėnesių ir ateityje. Komanda yra pasirengusi reaguoti į rinkos situacijos pokyčius ir, jei reikia, imtis aktyvių veiksmų, kad sušvelnintų galimą riziką. Savininkas ir toliau aktyviai dalyvauja priimant sprendimus, remdamasis patyrusių specialistų ir patikimų partnerių žiniomis.



AUGIMAS



6. KONSOLIDUOTA FINANSINĖS BŪKLĖS ATSKAITA

(EUR)	Priedas	2024-12-31	2023-12-31
TURTAS			
Apyvartinės lėšos			
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	8	8 616 689	15 923 835
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	9	26 091 417	3 900 309
Kitas finansinis turtas	10	4 805 031	-
Atsargos		3 413	4 301
Apyvartinės lėšos iš viso		39 516 550	19 828 445

Ilgalaikis turtas			
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	9	77 100	39 600
Kitas finansinis turtas	10	577 041	2 515 218
Materialusis ilgalaikis turtas	11	2 023 080	2 097 394
Nematerialusis ilgalaikis turtas		2 032	3 771
Kitos finansinės investicijos	12	125 000	125 000
Investicijos į nekilnojamąjį turtą	13	508 644 295	401 247 082
Ilgalaikis turtas iš viso		511 448 548	406 028 065
Turtas iš viso		550 965 098	425 856 510

ĮSIPAREIGOJIMAI			
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Nuomos įsipareigojimai		37 266	72 639
Skolos tiekėjams ir kitos atidėtos skolos	14	15 575 352	5 236 430
Su palūkanomis skoliniai įsipareigojimai	16	25 354 466	17 768 649
Mokesčių skolos		809 640	601 357
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	19	-	404 613
Trumpalaikiai įsipareigojimai iš viso		41 776 724	24 083 688

Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė	18	11 162 969	10 877 297
Nuomos įsipareigojimai		2 143 050	2 144 327
Skolos tiekėjams ir kitos atidėtos skolos	14	9 498 571	-
Atidėjiniai	15	10 800 788	10 341 224
Su palūkanomis skoliniai įsipareigojimai	16	285 502 360	198 631 616
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	19	2 105 485	-
Ilgalaikiai įsipareigojimai iš viso		321 213 223	221 994 464
Įsipareigojimai iš viso		362 989 947	246 078 152

(EUR)	Priedas	2024-12-31	2023-12-31
Nuosavas kapitalas			
Istatinis kapitalas	20	1 200 000	1 200 000
Neprivalomas rezervas		78 913 462	78 913 462
Subordinuotos paskolos		14 617 295	17 366 923
Nepaskirstytasis pelnas		83 394 415	73 333 206
Patronuojančiosios įmonės dalininkams priklausantis nuosavas kapitalas		178 125 172	170 813 591
Nekontroliuojama dalis		9 849 979	8 964 767
Nuosavas kapitalas iš viso		187 975 151	179 778 358
Išsipareigojimai ir nuosavas kapitalas iš viso		550 965 098	425 856 510

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 67 iki 89, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

7. KONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA

(EUR)	Priedas	2024	2023
Pardavimo pajamos	21	41 278 222	39 054 870
Kitos verslo pajamos	22	8 738 370	4 114 260
Prekės, žaliava, medžiagos ir paslaugos	23	-11 982 262	-11 539 480
Įvairios veiklos sąnaudos	24	-4 335 816	-2 197 981
Išlaidos darbuotojams	25	-143 569	-127 871
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės smukimas	11	-76 053	-87 169
Kitos verslo pajamos	26	497 780	-
Kitos verslo sąnaudos	28	-2 642 717	-5 542 713
Bendrasis pelnas		31 333 955	23 673 916
Palūkanų pajamos		628 744	395 216
Palūkanų sąnaudos	29	-13 945 944	-11 281 802
Kitos finansinės pajamos ir išlaidos	27	-4 628 060	-3 147 608
Pelnas iki apmokestinimo pelno mokesčiu		13 388 695	9 639 722
Pelno mokestis	18	-474 054	-1 177 056
Ataskaitinio periodo grynas pelnas		12 914 641	8 462 666
Patronuojančiosios įmonės savininkų grynojo pelno dalis		11 149 429	8 404 536
Nekontroliuojamos dalies grynojo pelno dalis		1 765 212	58 130
Ataskaitinio periodo apibendrintas pelnas			
Patronuojančiosios įmonės savininkų bendrojo pelno dalis		11 149 429	8 404 536
Nekontroliuojamos dalies bendrojo pelno dalis		1 765 212	58 130

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 67 iki 89, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

8. KONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

	Priedas	2024	2023
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Bendrasis pelnas		31 333 955	23 673 916
Pakoregavimai		-	-
Ilgalaikio turto nusidėvėjimas, nematerialiojo turto amortizacija ir vertės smukimas	11	76 053	87 170
Pelnas/ nuostoliai iš investicinio turto tikrosios vertės pokyčio	13	-4 361 706	-1 897 035
Kiti pakoregavimai		-1 944 139	1 615 679
Pakoregavimai iš viso		25 104 163	23 479 730
Atsargų pakitimai		358	-1 199
Su verslo veikla susijusių pareikalavimų pokytis	9	-23 056 498	320 162
Su verslu susijusių gautinų sumų pokytis	14	9 635 062	4 028 854
Pagrindinės veiklos pinigų srautai iš viso		11 683 085	27 827 547

Pinigų srautai iš investavimo veiklos			
Investicijos į nekilnojamąjį turtą ir pagerinimai	13	-92 323 904	-1 643 341
Investavimo veikla - depozitai	10	-4 600 000	-
Nuosavo kapitalo investicijos	12	-	-125 000
Suteiktų paskolų grąžinimas		-	2 000 000
Gautos paskolų palūkanos		628 743	200 216
Investicinės veiklos pinigų srautai iš viso		-96 295 161	431 875

Pinigų srautai iš finansavimo veiklos			
Gautos paskolos	16	141 250 667	-
Gautų paskolų grąžinimas	16	-52 775 847	-16 606 768
Gautos obligacijos	16	10 047 000	-
Obligacijų grąžinimas	16	-5 047 000	-
Sumokėtos palūkanos		-15 253 261	-11 824 976
Sumokėti dividendai		-879 363	-
Finansinė nuoma		-37 266	-311 491
Finansinės veiklos pinigų srautai iš viso		77 304 930	-28 743 235

Pinigų srautai iš viso		-7 307 146	-483 813
Pinigai ir pinigų ekvivalentai periodo pradžioje		15 923 835	16 407 648
Pinigai ir pinigų ekvivalentai ataskaitinio periodo pabaigoje		8 616 689	15 923 835

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 67 iki 89, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

9. KONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

	Išstatinis kapitalas	Neprivalo- mas rezervi- nis kapitalas	Subordinuo- tos paskolos	Nepaskirsty- tasis pelnas	Iš viso	Nekontro- liuojama dalis	Nuosavas kapitalas iš viso
Likutis 2022-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 335 644	170 447 365	8 906 637	179 354 002
Ataskaitinių metų pelnas	-	-	-	8 404 536	8 404 536	58 130	8 462 666
Skolinių įsiparei- gojimų subordi- navimas	-	-	1 287 927	-	1 287 927	-	1 287 927
Subordinuotos paskolos pa- grindinės dalies įmokos	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660	-	-7 919 660
Nuo subordi- nuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927	-	-1 287 927
Kita	-	-	397	-119 047	-118 650	-	-118 650
Likutis 2023-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	17 366 923	73 333 206	170 813 591	8 964 767	179 778 358
Ataskaitinių metų pelnas	-	-	-	11 149 429	11 149 429	1 765 212	12 914 641
Skolinių įsiparei- gojimų subordi- navimas	-	-	1 092 441	-	1 092 441	-	1 092 441
Subordinuotos paskolos pa- grindinės dalies įmokos	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069	-	-3 842 069
Nuo subordi- nuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251	-	-1 088 251
Dividendai	-	-	-	-	-	-880 000	-880 000
Kita	-	-	-	31	31	-	31
Likutis 2024-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	14 617 295	83 394 415	178 125 172	9 849 979	187 975 151

10. KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI

1 PRIEDAS. BENDROJI INFORMACIJA

Summus Capital OÜ (toliau ir Patronuojančioji įmonė arba Įmonė) yra Estijos Respublikoje 2015 m. balandžio 22 d. įsteigta verslo bendrovė. Patronuojančioji įmonė yra registruota adresu Rotermanni g. 2-3b, Talinas 10111, Estijos Respublika. Per patronuojamąsias įmones aktyviai yra veikiami ne tik Estijoje, bet ir Latvijoje, Lietuvoje ir Lenkijoje.

Summus Capital OÜ 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusį metų konsoliduota finansinė atskaitomybė apima patronuojančią įmonę ir jos patronuojamas įmones (toliau Grupė). Pagrindinė Grupės veiklos sritis yra nekilnojamojo turto nuoma. 2024 metais Įmonė įgijo dvi patronuojamas įmones Petina Sp. Z o.o. ir Maggiora Sp. Z o.o. Lenkijoje, kurios vėliau tais pačiais metais buvo naudojamos nekilnojamam turtui įsigyti Ataskaitų sudarymo dieną Summus Capital OÜ turėjo akcijų šiose patronuojamose įmonėse:

Pavadinimas	Buvimo valstybė	Akcinis arba dalinis kapitalas (nominali vertė)	Grupės dalis 2024-12-31	Grupės dalis 2023-12-31
Lepidus Invest OÜ	Estų	2 500	99%	99%
Votum Invest OÜ	Estų	2 500	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Estų	2 500	99%	99%
Voluntas Invest OÜ	Estų	2 500	99%	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Estų	2 500	99%	99%
Procedo Capital OÜ	Estų	2 500	99%	99%
UAB Vikingu 3	Lietuvių	8 000 000	89%	89%
UAB Nordika Prekybos sienis	Lietuvių	2 005 524	100%	100%
UAB PT Vakarai	Lietuvių	2 000 000	100%	100%
UAB PT Rytai	Lietuvių	4 000 000	100%	100%
UAB Zenith Turto Valdymas	Lietuvių	2 050 000	100%	100%
Vikingi 2 SIA	Latvių	2 802 800	100%	100%
SIA Parupes Bumani	Latvių	2 700 000	100%	100%
RCH Management SIA	Latvių	10 533 706	100%	100%
Loft Office SIA	Latvių	2 800	89%	89%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Latvių	5 504 800	100%	100%
PLP SIA	Latvių	1 428 064	100%	100%
Petina Sp. z o.o.	Lenkija	1 170	100%	0%
Maggiora Sp. z o.o.	Lenkija	1 170	100%	0%

2 PRIEDAS. BUHALTERINĖS ATSKAITOMYBĖS SUDARYMO PAGRINDAI

Grupės finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d., yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

Aprašyti apskaitos ir atskaitomybės principai buvo nuosekliai taikomi visiems atskaitomybėje pateiktiems laikotarpiams.

Šias konsoliduotas finansines ataskaitas Grupės valdyba patvirtino 2025-04-22. Vadovaujantis Verslo kodeksu, metinį pranešimą tvirtina dalininkų susirinkimas.

Dalininkų susirinkimas turi teisę nepritarti valdybos parengtam ir pateiktam metiniam pranešimui ir reikalauti, kad valdyba parengtų naują metinį pranešimą.

VEIKLOS TĘSTINUMO VERTINIMAS

Grupės vadovybė įvertino būsimą konsoliduotą finansinę būklę ir būsimus konsoliduotus finansinius rezultatus bei pinigų srautus ir padarė išvadą, kad veiklos tęstinumo prielaidos taikymas yra tinkamas.

3 PRIEDAS. APSKAITOS IR PATEIKIMO VALIUTA

Grupės apskaitos ir pateikimo valiuta yra euras ir Lenkijos zlotas. Ši konsoliduota metinė finansinė atskaitomybė yra parengta eurai.

4 PRIEDAS. REIKŠMINGI APSKAITINIAI VERTINIMAI IR SPRENDIMAI

Rengdama finansines ataskaitas, valdyba rėmėsi įvertinimais ir sprendimais, kurie turi įtakos Grupės apskaitos politikos taikymui ir atskaitomybėje pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų ir sąnaudų sumoms.

Tikrieji rezultatai gali skirtis nuo šių vertinimų.

Vertinimai ir pagrindinės prielaidos yra nuolat peržiūrimos. Įvertinimų pokyčiai pripažįstami perspektyviai.

PRIELAIIDOS IR SU VERTINIMAIS SUSIJĘ NEAPIBRĖŽTUMAI

Informacija apie prielaidų ir įvertinimų neapibrėžtumus ataskaitų sudarymo dieną, kurie turi reikšmingą riziką turto ir įsipareigojimų balansinės vertės esminiam koregavimui kitais finansiniais metais, yra atskleista toliau nurodytuose prieduose:

- Investicijos į nekilnojamą turtą vertinamos tikrąja verte kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną. Teisingos vertės nustatymą atlieką nepriklausomas atestuotasis vertintojas. Nustatant tikrąją vertę, dažniausiai naudojamas diskontuotų pinigų srautų metodas. Vertinimo metodai ir prielaidos tiksliau yra apibūdintos 6 ir 13 prieduose.
- Atidėjimai buvo apskaičiuoti naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą, taikant šias prielaidas: prognozuojamus pinigų srautus, diskonto normą, išėjimo pajamingumą. Daugiau informacijos apie taikytas prielaidas žr. 15 priede.

TIKROSIOS VERTĖS IŠMATAVIMAS

Didelė dalis Grupės apskaitos principų ir informacijos atskleidimo reikalavimų reikalauja tikrosios vertės nustatymo. Tikroji vertė yra kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perduodant įsipareigojimą matavimo dieną rinkos dalyvių tarpusavio sandoryje.

Vertinant tikrąją vertę, laikoma, kad sandoris parduoti turtą arba perleisti įsipareigojimą įvyksta:

- pagrindinėje turto ar įsipareigojimo rinkoje; arba
- nesant pagrindinės rinkos, palankiausioje turto ar įsipareigojimo rinkoje.

Grupė turi turėti prieigą prie pagrindinės arba naudingiausios rinkos vertinimo dieną.

Turto ar įsipareigojimo tikrosios vertės įvertinimas remiasi prielaidomis, kuriomis rinkos dalyviai naudotųsi nustatydami turto ar įsipareigojimo kainą, darydami prielaidą, kad rinkos dalyviai veikia geriausiais savo ekonominiais interesais. Nustatant nefinansinio turto tikrąją vertę atsižvelgiama į rinkos dalyvio gebėjimą gauti ekonominę naudą, naudojant turtą geriausiu būdu arba parduodant jį rinkos dalyviui, kuris naudotų turtą geriausiu būdu.

Grupė taiko vertinimo techniką, kuri yra tinkama konkrečioje situacijoje ir kurios tikrajai vertei nustatyti turima pakankamai duomenų, naudojant maksimaliai aktualias galimas stebėti įvestis ir minimaliai negalimų stebėti įvesčių, kurie yra svarbūs visam vertinimui:

- 1 lygis – turto ar įsipareigojimų (nekoreguotos) kотируojamos kainos aktyviose rinkose;
- 2 lygis – vertinimo technikos, kurių žemiausio lygio įvestį, svarbią visam matavimui, galima stebėti tiesiogiai ar netiesiogiai;
- 3 lygis – vertinimo technikos, kurių žemiausio lygio įvestį, svarbią visam matavimui, stebėti nėra įmanoma.

Papildoma informacija apie prielaidas, įvestis ir įvertinimus, padarytus nustatant tikrąją vertę, pateikiama šiose pastabose:

- 7 priedas. Finansinės priemonės
- 13 priedas. Investicijos į nekilnojamąjį turtą
- 15 priedas. Atidėjiniai

5 PRIEDAS. PRIIMTI NAUJIEJI STANDARTAI, STANDARTŲ PAKEITIMAI IR JŲ AIŠKINIMAS

Grupė taiko tam tikrus standartus ir standartų pakeitimus, kurie taikomi ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau. Nauji, pirmą kartą taikomi, standartai ir standartų pakeitimai neturėjo esminės įtakos Grupės konsoliduotai buhalterinės apskaitos ataskaitai.

IKI ŠIOL DAR NEĮSIGALIOJĘ STANDARTAI, AIŠKINIMAI IR PASKELBTŲ STANDARTŲ PAKEITIMAI

Grupė taikė šiuos standartus nuo 2024 m. sausio 1 d.:

- Įsipareigojimų skirstymas į trumpalaikius arba ilgalaikius (TAS 1 pakeitimai)
- Ilgalaikiai įsipareigojimai su sutartinėmis sąlygomis (TAS 1 pakeitimai)
- Susitarimai dėl tiekėjo finansavimo (TAS 7 ir TFAS 7 pakeitimai)

Pakeitimo įgyvendinimas neturi didelės įtakos grupės konsoliduotai finansinei atskaitomybei.

Toliau išvardinti naujieji standartai, aiškinimai ir paskelbti standartų pakeitimai 2024 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiam ataskaitiniam laikotarpiui dar nebuvo taikomi ir dėl to nebuvo naudojami rengiant šią konsoliduotą ataskaitą.

TAS 21 VALIUTOS KURSŲ POKYČIŲ POVEIKIO POKYČIAI: KEIČIAMUMO NEBUVIMAS

(Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2025 m. sausio 1 d. arba vėliau)

Pagal 21 TAS „Valiutos kursų pokyčių įtaka“, perskaičiuodama sandorius užsienio valiuta, įmonė naudoja dabartinį valiutos kursą. Kai kuriose jurisdikcijose neatidėliotinas kursas nepasiekiamas, nes valiutos negalima pakeisti į kitą valiutą.

21-ojo TAS pakeitimais nustatoma:

- kada valiuta keičiama į kitą ir
- kaip įmonė nustato numatomą neatidėliotiną kursą, jei valiuta nėra konvertuojama. Pakeitimai taip pat apima papildomus informacijos atskleidimo reikalavimus, kurie padeda vartotojams įvertinti numatomo valiutos kurso naudojimo poveikį finansinėms ataskaitoms.

STANDARTO TFAS 9 FINANSINĖS PRIEMONĖS IR 7 TFAS FINANSINĖS PRIEMONĖS PAKEITIMAI SKELBIAMA INFORMACIJA: FINANSINIŲ PRIEMONIŲ GRUPAVIMO IR MATAVIMO POKYČIAI

(Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2026 m. sausio 1 d. arba vėliau)

TFAS 9 Finansinės priemonės ir 7 TFAS Finansinės priemonės buvo pakeisti, kad paaiškinti tai, kas nurodyta toliau:

- Kaip finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai pripažįstami ir jų pripažinimas baigiamas atsiskaitymo dieną, išskyrus įprastus finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų pirkimus ar pardavimus, kuriems taikoma nauja išimtis;

- Finansinio turto sutartinių pinigų srautų charakteristikų vertinimo gairės, taikomos visiems sąlyginiams pinigų srautams, įskaitant susijusius su aplinkosauga, socialine ir valdymo (ESG) sritimis.
- Naujų informacijos atskleidimo reikalavimų nustatymas.

NAUJI TFAS APSKAITOS STANDARTŲ REIKALAVIMAI: 18-ASIS TFAS, FINANSINIŲ ATASKAITŲ PATEIKIMAS IR ATSKLEIDIMAS

(Taikoma ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2027 m. sausio 1 d. arba vėliau)

18-asis TFAS pakeičia 1-ąjį TAS, kuriame nustatyti finansinių ataskaitų pateikimo ir atskleidimo reikalavimai.

18-ajame TFAS nustatoma:

- reikalavimas visas pajamas ir sąnaudas suskirstyti į tris naujas kategorijas – veiklos, investicijų ir finansavimo – ir pateikti „veiklos pelno“ ir „pelno (nuostolių prieš finansavimą ir pelno mokestį)“ tarpines sumas;
- išsamesnis sąnaudų pateikimas pagal funkciją, atskleidžiant daugiau informacijos apie sąnaudų pobūdį;
- išsamesnės gairės dėl finansinėse ataskaitose pateikiamos informacijos grupavimo ir atskyrimo;
- nauji vadovybės apibrėžtų veiklos rezultatų rodiklių atskleidimo reikalavimai ir galimybės klasifikuoti palūkanų ir dividendų pinigų srautus kaip veiklos pinigų srautus pinigų srautų ataskaitoje panaikinimas.

Grupė tikisi, kad naujasis standartas gali turėti reikšmingos įtakos jos finansinėms ataskaitoms pradinio taikymo metu. Grupė vertina galimą 18-ojo TFAS taikymo poveikį jos finansinėms ataskaitoms.

Grupė nesitiki, kad pakeitimai ir nauji standartai, pradėjus juos taikyti, turės reikšmingos įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

6 PRIEDAS. ESMINIAI APSKAITOS PRINCIPAI

Pagrindiniai apskaitos principai, taikomi rengiant šias konsoliduotas finansines ataskaitas, yra išdėstyti žemiau. Aprašytos apskaitos politikos buvo taikomos nuosekliai, jei toliau pateiktame tekste nėra nurodyta kitaip.

KONSOLIDUOTOS ATASKAITOS SUDARYMAS

Ši konsoliduota finansinė atskaitomybė apima Summus Capital OÜ ir jos patronuojamųjų įmonių finansines ataskaitas, konsoliduotas eilute po eilutės.

PATRONUOJAMOSIOS ĮMONĖS

Patronuojamosios įmonės konsolidavimas prasideda, kai Grupės įgyja patronuojamosios įmonės kontrolę, ir baigiasi, kai koncernas praranda patronuojamosios įmonės kontrolę. Visas turtas, įsipareigojimai, pajamos ir sąnaudos, kurias per metus įsigijo ar perleido patronuojamosios įmonės, yra pripažįstamos konsoliduotoje finansinėje atskaitomybėje nuo kontrolės įgijimo pradžios iki tos dienos, kai Grupė praranda patronuojamosios įmonės kontrolę. Prireikus patronuojamųjų įmo-

nių finansiniai rodikliai koreguojami, kad jie atitiktų Grupės apskaitos principus.

NEKONTROLIUOJAMA DALIS

Nekontroliuojama įsigyjamą ūkio subjekto dalis – tai nekontroliuojamiems dalininkams priklausanti dalis įgyjamo ūkio subjekto grynojo turto tikrąja verte.

Grupės dalies pokyčiai patronuojamojoje įmonėje, dėl kurių neprarandama kontrolė, yra pripažįstami kaip nuosavo kapitalo sandoriai.

KONTROLĖS PRARADIMAS

Kai Grupė praranda patronuojamosios įmonės kontrolę, jis nutraukia patronuojamosios įmonės turto ir įsipareigojimų bei susijusių nekontroliuojamų dalių ir kitų nuosavybės komponentų pripažinimą. Pelnas arba nuostoliai, atsirandantys dėl kontrolės praradimo, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Buvusioje patronuojamojo įmonėje išlikusi dalis vertinama tikrąja verte.

KONSOLIDUOJANT ELIMINUOTI SANDORIAI

Visas Grupės vidaus turtas ir įsipareigojimai, nuosavas kapitalas, pajamos, sąnaudos ir pinigų srautai, susiję su sandoriais tarp Grupės narių, yra visiškai eliminuojami konsoliduojant.

PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI

Pinigai ir pinigų ekvivalentai apima kasoje esančius grynuosius pinigus, indėlius iki pareikalavimo banke, kitas trumpalaikes labai likvidžias investicijas, kurių pradinis terminas yra iki trijų mėnesių ir kurių vertės pokyčio rizika nėra esminė.

Pinigų srautų ataskaita parengiama taikant netiesioginį metodą, kai grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai nustatomi koreguojant veiklos pelną arba nuostolį su investicine ar finansine veikla susijusio pelno arba nuostolių, nepiniginio pobūdžio sandorių ir pokyčių poveikiu su pagrindine veikla susijusiame apyvartiniame turte ir trumpalaikiuose įsipareigojimuose. Investicinės ir finansinės veiklos pinigų srautai pateikiami tiesioginiu metodu, o tai reiškia, kad įplaukos ir išmokos yra skelbiamos atskirose eilutėse. Nepiniginiai sandoriai eliminuojami.

UŽSIENIO VALIUTA

Užsienio valiuta yra laikomos visos valiutos, išskyrus eurą. Sandoriai užsienio valiuta yra perskaičiuojami į apskaitos valiutą, taikant sandorio dieną galiojusius valiutų kursus. Užsienio valiuta fiksuotas monetarinis turtas ir įsipareigojimai konvertuojami į apskaitos valiutą pagal atskaitomybės sudarymo dieną galiojusį apskaitos valiutos keitimo kursą. Užsienio valiuta fiksuotas nemonetarinis turtas ir įsipareigojimai, pateikti įsigijimo kaina, konvertuojami į apskaitos valiutą pagal sandorio sudarymo dieną galiojusį apskaitos valiutos keitimo kursą. Skaičiavimams atlikti naudojamas oficialus Europos centrinio banko atitinkamos valiutos kotiravimas. Valiutos keitimo skirtumai, atsirandantys dėl konvertavimo, pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

FINANSINIS TURTAIS IR ĮSIPAREIGOJIMAI**PATEIKIMAS IR PIRMINIS MATAVIMAS**

Iš pirkėjų gautinos sumos balanse apskaitomos jų atsiradimo momentu. Visas kitas finansinis turtas ir įsipareigojimai pripažįstami tada, kai Grupė tampa instrumento sutarties šalimi.

Pirminio pripažinimo metu Grupė vertina finansinį turtą arba finansinį įsipareigojimą tikrąja verte, prie kurios yra priskaičiuotos arba nuo kurios yra atimtos visos sandorio išlaidos, kurios tiesiogiai yra priskirtinos finansinio turto įsigijimui arba finansinio įsipareigojimo emitavimui. Iš pirkėjų gautinos sumos, kurios nėra susijusios su reikšmingu finansavimo komponentu, iš pradžių pripažįstamos sandorio kaina.

KLASIFIKAVIMAS, TOLESNIS MATAVIMAS IR PELNAS BEI NUOSTOLIAI**FINANSINIS TURTAIS**

Grupė finansinį turtą pripažįsta pakoreguota savikaina, tikrąją verte kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje arba tikrąja verte su pokyčiais per pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansinis turtas po pirminio pripažinimo neperklasifikuojamas, išskyrus atvejus, kai Grupė keičia savo finansinio turto valdymo verslo modelį; tokiu atveju visas paveiktas finansinis turtas perklasifikuojamas pirmą ataskaitinio laikotarpio po verslo modelio pakeitimo dieną.

Finansinis turtas yra vertinamas amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- finansinis turtas išlaikomas verslo modelio rėmuose, ko tikslas yra laikyti finansinį turtą sutartinių pinigų srautų rinkimui; ir
- pinigų srautai, atsirandantys dėl finansinio turto sutartinių sąlygų nurodytomis dienomis, kurie yra tik pagrindinė dalis ir nuo pagrindinės dalies nesumokėtos palūkanos.

Grupė klasifikuoja pakoreguota įsigijimo kaina išmatuojamu finansiniu turto pinigus ir pinigų ekvivalentus, iš pirkėjų gautinas sumas, paskolas ir kitas gautinas sumas.

Finansinis turtas vertinamas tikrąja verte per pelno ataskaitą, jei jis atitinka abi toliau nurodytas sąlygas ir tai nėra priskirta prie turto, kuris pateikiamas tikrąja verte su pakeitimais per pelno ataskaitą:

- priemonės laikomos verslo modelyje, kurio tikslas yra sutartinių pinigų srautų surinkimas ir finansinio turto pardavimas;
- sutarties sąlygos numato nurodytomis dienomis pinigų srautus - tik pagrindinę dalį ir nuo pagrindinės dalies nesumokėtas palūkanas.

Visas finansinis turtas, kuris nėra klasifikuojamas pamatuojamu pakoreguota savikaina arba tikrąją verte kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje kaip nurodyta aukščiau, matuojamas tikrąja verte su pokyčiais per pelno ataskaitą.

Pirminio pripažinimo metu Grupė gali tikrąja verte pelno ataskaitoje priskirti ir finansinį turtą, kuris atitinka pakoreguota įsigijimo savikaina ar tikrąją verte per kitą bendrą pelną pateikimo sąlygas, jei tai pašalina arba sumažina iš esmės matavimo ar pripažinimo nuoseklumą, kuris kitu atveju atsirastų iš turto arba įsipareigojimų matavimo arba iš jų gaunamo pelno ar nuostolių pripažinimo skirtingais pagrindais.

Toliau pateiktoje lentelėje pateikiama grupės finansinio turto ir jo vertinimo bei pelno ir nuostolių pripažinimo apžvalga.

Pakoreguota įsigijimo kaina	Šis turtas pateikiamas pakoreguota įsigijimo kaina, taikant vidinių palūkanų normų metodą. Vertės sumažėjimo nuostoliai atimami iš pakoreguotos įsigijimo savikainos. Palūkanų pajamos, užsienio valiutos keitimo pelnas ir nuostoliai bei vertės sumažėjimo nuostoliai yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Pelnas arba nuostoliai, atsiradę dėl pripažinimo nutraukimo, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.
Finansinis turtas, teisinga verte per pokyčius pelno ataskaitoje	Grupė naudoja išvestinių finansinių priemonių palūkanų normą swap ir palūkanų normos viršutinės ribos sutartys (Cap), siekdama padengti su palūkanų norma susijusią riziką. Šis turtas (tikroji vertė yra teigiama) yra vertinamas tikrąja verte. Grynas pelnas arba nuostoliai (įskaitant pajamas iš palūkanų arba dividendų) pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

FINANSINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

Finansiniai įsipareigojimai klasifikuojami išmatavus į pakoreguotą įsigijimo savikainą arba tikrąją verte pelno su pakeitimais per pelno (nuostolių) ataskaitą. Finansinis įsipareigojimas priskiriamas tikrąja verte su pokyčiais per pelno

(nuostolių) ataskaitą, jei jis laikomas prekybos tikslais, jis yra išvestinė finansinė priemonė arba yra tokiu būdu pripažįstamas pirminio pripažinimo metu. Finansiniai įsipareigojimai, apskaitomi tikrąja verte pelno (nuostolių) ataskaitoje, yra vertinami tikrąja verte, o grynasis pelnas ir nuostoliai, įskaitant bet kokias palūkanų sąnaudas, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Kiti finansiniai įsipareigojimai pateikiami pakoreguota įsigijimo kaina, taikant vidinių palūkanų normų metodą. Palūkanų pajamos ir užsienio valiutos keitimo pelnas ir nuostoliai yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje. Pelnas arba nuostoliai, atsiradę dėl pripažinimo nutraukimo, yra pripažįstami per grynąjį pelną.

Grupė naudoja išvestinių finansinių priemonių palūkanų normą swap ir palūkanų normos viršutinės ribos sutartis (Cap), siekdama padengti su palūkanų norma susijusią riziką. Palūkanų normos swap pirmiausiai pripažįstamas tikrąja verte sutarties sudarymo dieną, o vėliau yra pervertinamos pagal priemonės tikrosios vertės pokyčius. Kai tikroji vertė yra teigiama, išvestinės finansinės priemonės pateikiamos kaip turtas, jei neigiamas - kaip įsipareigojimas.

Pajamos iš palūkanų normos maksimalios ribos sutarčių pripažįstamos, jei faktinė palūkanų norma viršija sutartyje nurodytas lubas. Pelnas ir nuostoliai, atsirandantys dėl išvestinės finansinės priemonės tikrosios vertės pokyčių, yra pripažįstami ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus tas išvestines finansines priemones, kurios atitinka rizikos mažinimo tikslais įsigytų instrumentų pateikimo specialiąją taisyklę (hedge accounting). Pastarųjų ataskaitiniu laikotarpiu ir palyginamuoju laikotarpiu nebuvo.

PRIPAŽINIMO NUTRAUKIMAS

FINANSINIS TURTAS

Grupė nutraukia finansinio turto pripažinimą tada ir tik tada, kai baigiasi sutartinės teisės į pinigų srautus iš finansinio turto arba Grupė perduoda finansinį turtą ir perdavimas atitinka pripažinimo nutraukimo kriterijus. Grupė perduoda teisę gauti sutartyje numatytus pinigų srautus sandorių, kurio atveju perduodama visa su finansinio turto nuosavybe susijusi rizika ir nauda arba kai Koncernas neperleidžia su finansinio turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos, bet Grupė neišlaiko finansinio turto kontrolės.

Sandoriai, kurių metu Grupė perduoda savo finansinėse ataskaitose pripažintą turtą, tačiau Grupė pasilieka visą arba reikšmingą riziką ir naudą, susijusią su perduotu turtu, ir tokiu atveju Grupė nenutraukia perleisto turto pateikimo.

FINANSINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

Grupė pašalina finansinį įsipareigojimą iš savo finansinės būklės ataskaitos tada ir tik tada, kai jo pripažinimas nutraukiamas. Tai reiškia, kai sutartyje nurodyta prievolė yra įvykdyta, atšaukta arba pasibaigusi. Grupė nutraukia finansinio įsipareigojimo pripažinimą, jei finansinio įsipareigojimo sąlygos pakeičiamos taip, kad įsipareigojimo pinigų srautai reikšmingai skiriasi nuo pradinio įsipareigojimo. Šiuo atveju naujas finansinis įsipareigojimas pagal pakeistas sąlygas pripažįstamas tikrąja verte.

Skirtumas tarp nutraukto finansinio įsipareigojimo arba finansinio įsipareigojimo (ar finansinio įsipareigojimo dalies) perduoto kitai šaliai balansinės likutinės vertės ir sumokėto atlygio, įskaitant bet kokią perleistą nepiniginį turtą ar prisiimtus įsipareigojimus, yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

UŽSKAITYMAS

Finansinis turtas ir įsipareigojimai yra užskaitomi tarpusavyje ir finansinėse ataskaitose pripažįstami grynąja suma tada ir tik tada, kai Grupė turi juridinę teisę užskaityti sumas ir Grupė ketina jas sumokėti grynąja verte arba realizuoti turtą bei sumokėti tuo pačiu metu įsipareigojimą.

FINANSINIO TURTO VERTĖS SUMAŽĖJIMAS

Grupė, pateikdamas vertės smukimą, taiko finansiniam turtui, apskaitomam amortizuota savikaina, tikėtino kredito nuostolio modelį. Grupė vertina vertės sumažėjimą suma, lygia tikėtiniems kredito nuostoliams per jo naudingo tarnavimo laiką, išskyrus finansinį turtą, kurio vertės sumažėjimas yra vertinamas suma, lygia tikėtiniems kredito nuostoliams per 12 mėnesių laikotarpį:

- kiti reikalavimai;
- pinigai ir pinigų ekvivalentai, kurių kredito rizika po pirmo pateikimo žymiai nepadidėjo.

Pripažindamas tikėtinus kredito nuostolius visoms iš pirkėjų gaunamoms sumoms, Grupė taiko TFAS 9 numatytą supaprastintą metodą, kuris leidžia sudaryti nuolaidų rezervą per galiojimo laikotarpį tikėtinų kredito nuostolių sumoje.

Grupė visada pripažįsta iš pirkėjų gautinų nuolaidų sumas, lygias kredito nuostoliui, galinčiam atsirasti per jų galiojimo laikotarpį. Nurodyto turto tikėtino kredito nuostolio įvertinimui yra taikoma atidėjinių sudarymo matrica, kuri remiasi Grupės istorine kredito nuostolių patirtimi, pakoreguota atsižvelgiant į specifinius veiksnius, susijusius su skolininkais, bendromis ekonominėmis sąlygomis ir, jei reikia, pinigų laiko verte.

Tikėtini kredito nuostoliai yra pagal tikimybę įvertinti kredito nuostoliai. Kredito nuostolis – tai skirtumas tarp sutartyje numatytų pinigų srautų ir Grupės tikėtinų pinigų srautų, diskontuojamas taikant vidinę finansinio turto grąžos normą.

Kiekvieną finansinių ataskaitų sudarymo dieną Grupė įvertina, ar nepablogėjo amortizuota savikaina apskaityto finansinio turto kredito kokybė. Finansinio turto kredito kokybė pablogėja, jei įvyksta vienas ar daugiau įvykių, kurie neigiamai veikia tikėtinus būsimus finansinio turto pinigų srautus. Aplinkybės, rodančios, kad pablogėjo finansinio turto kredito kokybė, yra šios:

- esminiai skolininko finansiniai sunkumai;
- sutarties pažeidimas (prievolės neįvykdymas ar nesumokėjimas laiku);
- paskolos ar avanso restruktūrizavimas tokiomis sąlygomis, kurių Grupė kitu atveju nebūtų atlikusi;
- tikėtina, kad skolininkas taps nemokus.

Finansinio turto, apskaitomo amortizuota savikaina, vertės sumažėjimas sumažina šio turto apskaitinę vertę.

MATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS

APSKAITYMAS IR PATEIKIMAS

Materialusis ilgalaikis turtas pateikiamas jo įsigijimo kaina, nuo kurios yra atskačiuota akumuliuota amortizacija ir galimos su vertės smukimu susijusios nuolaidos.

Jei skirtingos ilgalaikio materialiojo turto dalys turi skirtingą naudingo tarnavimo laiką, jos apskaitomos kaip atskiri ilgalaikio materialiojo turto objektai (reikšmingi komponentai). Kiekvieno komponento nusidėvėjimo norma nustatoma atskirai, atsižvelgiant į numatomą komponento naudingo tarnavimo laiką.

Baigus ilgalaikio materialiojo turto pateikimą susidarantis pelnas ir nuostoliai pateikiami pelno ataskaitoje.

VĖLESNĖS IŠLAIDOS

Materialiojo ilgalaikio turto objektams atliktos vėlesnės išlaidos priskaičiuojamos prie turto įsigijimo kainos tik tuo atveju, jei yra tikėtina, kad Grupė gaus iš ateityje atliktų išlaidų ekonominės naudos. Kitos priežiūros ir remonto išlaidos pateikiamos kaip išlaidos jų atsiradimo momentu.

AMORTIZACIJA

Amortizacija skaičiuojama linijiniu metodu, padalinant įsigijimo kainą iki galutinės vertės pagal numatomą turto naudingo tarnavimo laiką ir tai pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Materialiojo ilgalaikio turto numatomas naudingas tarnavimo laikas yra peržiūrimos ne rečiau kaip kiekvienų finansinių metų pabaigoje ir kai nauji vertinimai skiriasi nuo senų, pokyčiai pateikiami kaip buhalterinių vertinimų pokyčiai, t. y. perspektyviai. Turtas yra amortizuojamas nuo to momento, kai jis yra paruoštas naudoti (atvežtas iki vadovybės nurodytos vietos ir yra tokios būklės, kad būtų galima naudoti).

Materialiojo ilgalaikio turto naudingas naudojimo laikas pagal ilgalaikio turto grupes (metais):

- kitas materialusis ilgalaikis turtas 3 metai

Turto vertės sumažėjimo vertinimas plačiau aprašytas apskaitos politikos dalyje „Turto vertės sumažėjimas“ prie apskaitos principų.

NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS

APSKAITYMAS IR PATEIKIMAS

Kitas nematerialusis ilgalaikis turtas

Kitas Grupės įgytas nematerialusis turtas, kurio naudingo tarnavimo laikas yra ribotas, yra apskaitomas savikaina, atėmus sukauptą amortizaciją ir galimas nuolaidas.

VĖLESNĖS IŠLAIDOS

Vėlesnės išlaidos kapitalizuojamos tik tada, kai jos padidina būsimą ekonominę naudą, kurią suteikia konkretus turtas, su kuriuo jos yra susijusios. Visos kitos sąnaudos, įskaitant įmonės viduje sukurtą prestižą ir prekių ženklų išlaidas, yra pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje tada, kai patiriamos.

AMORTIZACIJA

Amortizacija skaičiuojama linijiniu metodu, padalinant įsigijimo kainą iki galutinės vertės pagal numatomą turto naudingo tarnavimo laiką ir tai paprastai pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Nematerialiojo ilgalaikio turto naudingas naudojimo laikas pagal ilgalaikio turto grupes (metais):

- kitas nematerialusis ilgalaikis turtas: 3 metai

Amortizacijos metodai, metinės amortizacijos normos ir likutinės vertės yra peržiūrimos kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną ir prireikus pakoreguojamos.

Turto vertės sumažėjimo vertinimas plačiau aprašytas apskaitos politikos dalyje „Turto vertės sumažėjimas“ prie apskaitos principų.

TURTO VERTĖS SMUKIMAS

NEFINANSINIO TURTO VERTĖS SMUKIMAS

Turto, kuris nėra atsargomis, apskaitinė vertė yra peržiūrima ne rečiau kaip kartą per metus ataskaitinio laikotarpio paba-

goje. Peržiūros tikslas – nustatyti, ar yra rodiklių, dėl kurių turtą reikėtų nukainoti. Jei yra pagrindo manyti, kad ilgalaikio materialiojo turto atsiperkamoji vertė galėjo nukristi žemiau jo apskaitinės vertės, atliekamas turto vertės sumažėjimo testas ir, jei reikia, turtas nukainojamas.

Turto atsiperkamoji vertė yra to turto arba pinigų kuriančio vieneto tikroji vertė, atėmus pardavimo išlaidas arba jo naudojimo vertę, atsižvelgiant į tai, kuri iš jų yra didesnė.

Vertinant naudojimo vertę, numatyti būsimi pinigų srautai diskontuojami taikant diskonto norma jų dabartine verte, kuri atspindi to momento rinkos vertės kryptis apie laiko vertę ir su turtu susijusią specifinę riziką. Tikrinant, ar turto vertė nesumažėjo, turtas grupuojamas į mažiausias galimas turto grupes, nuo kurių nuolatinio naudojimo galima atskirti pinigų srautus ir kurios yra esmine dalimi nepriklausomos nuo kito turto ar turto grupių (pinigų kuriančių vienetų) gaunamų pinigų srautų. Vertės sumažėjimo testavimo tikslais prestižas, susidaręs verslo jungimo metu, yra paskirstomas tiems įmonės pinigų uždirbantiems vienetams, kurie, kaip tikimasi, turės naudos iš konkretaus verslo jungimo atsirandančios sinergijos.

Nuostolis dėl vertės sumažėjimo pripažįstamas, jei turto arba jo pinigų kuriančio vieneto apskaitinė vertė viršija jo įvertintą atsiperkamąją vertę. Turto vertės sumažėjimo nuostoliai pripažįstami ataskaitinio laikotarpio sąnaudomis. Pinigų kuriančio vieneto vertės sumažėjimo nuostoliai pirmiausia pripažįstami siekiant sumažinti vienetui priskirto prestižo apskaitinę vertę, o po to proporcingai sumažinti vieneto kito vieneto turto apskaitinę vertę. Jei vertės sumažėjimo priežastis išnyksta, panaikinama anksčiau pripažinta nuolaida. Nuolaidos aplinkybių pasikeitimai analizuojami ne rečiau kaip kartą per metus ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Nuolaidos panaikinamos ir turto vertė padidinamas iki maksimalios apskaitinės vertės, kuri būtų buvusi nustatyta, jei nuolaida nebūtų atlikta, atsižvelgiant ir į amortizaciją. Turto nuolaidos panaikinimas pateikiamas prie periodo pelno ar nuostolių, toje pačioje eilutėje, kur buvo pateikiama ankstesnė nuolaida.

FINANSINIO TURTO VERTĖS SMUKIMAS

Finansinio turto vertės sumažėjimo vertinimas plačiau aprašytas finansinio turto ir įsipareigojimų apskaitos principų dalyje.

NUOMOS APSKAIČIAVIMAS

Grupė, sudarydama sutartį, įvertina, ar sutartis yra nuomos sutartis, ar sutartis apima nuomą. Sutartis yra nuomos sutartis (arba apima nuomą), jei ji suteikia teisę už atlygį kontroliuoti ir naudoti tam tikrą turtą tam tikrą laikotarpį. Vertindamas, ar sutartis suteikia teisę kontroliuoti ir naudoti turtą, Grupė taiko TFAS 16 sąvoką.

GRUPĖ KAIP NUOMOTOJAS

Jei Grupė veikia kaip nuomotojas, nuomos pradžioje Grupė nustato, ar nuomos sutartis yra finansinė nuoma ar veiklos nuoma.

Klasifikuodamas kiekvieną nuomos sutartį, Grupė įvertina, ar nuomos sutartimi yra iš esmės perduodama visa su nuosavybe susijusi rizika ir nauda. Jei perduodama, tai yra finansinė nuoma. Jei ne, tai yra veiklos nuoma. Atlikdamas šį vertinimą, Grupė taip pat įvertina ir tam tikrus rodiklius (pavyzdžiui tai, ar nuoma yra sudaryta didžiąją turto ekonominio naudojimo laiko dalį).

Jei nuoma apima ir nuomos, ir ne nuomos komponentus, Grupė taiko TFAS 15 apskaitos principus, kad paskirstyti nuomos sutarties mokestį tarp komponentų.

Grupė taiko nuomotojo grynosios investicijos atžvilgiu standarte TFAS 9 nustatytus reikalavimus dėl pripažinimo nutraukimo ir vertės sumažėjimo. Grupė reguliariai analizuoja apskaičiuotas negarantuotas likutines vertes, naudojamas skaičiuojant nuomotojo bruto investicijas.

Grupė išperkamosios nuomos mokėjimus, gautus pagal veiklos nuomą, pripažįsta linijiniu metodu pelno (nuostolių) ataskaitoje.

FINANSINĖS INVESTICIJOS

Trumpalaikės ir ilgalaikės finansinės investicijos į akcijas ir kitas nuosavo kapitalo priemones (išskyrus investicijas į patronuojamąsias ir asocijuotas įmones) iš pradžių pripažįstamos įsigijimo savikaina. Po to pamatuojamos nuosavo kapitalo instrumentų tikrąja verte. Dividendai pripažįstami kaip pelnas pelno ataskaitoje.

Kitas grynas pelnas ir nuostoliai pateikiami kaip kitas bendrasis pelnas ar nuostolis ir jie niekada nepriskiriami prie pelno ar nuostolių.

PATRONUOJAMŲJŲ ĮMONIŲ AKCIJOS

Investicijos į patronuojamas įmones pateikiamos kapitalo dalies metodu Patronuojančiosios įmonės nekonsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje. Taikant kapitalo dalies metodą, investicija iš pradžių pripažįstama įsigijimo savikaina, pakoreguota atsižvelgiant į bet kokius vėlesnius investuotojo dalies investicijų objekto nuosavo kapitalo pasikeitimus ir investicijos objekto turto, įsipareigojimų ir sąlyginių įsipareigojimų pirkimo analizėje apskaičiuota tikrąja verte ir balansinės vertės skirtumo eliminavimu arba amortizacija. Tarpusavio sandoriuose atsiradęs nerealizuotas pelnas yra eliminuojamas pagal patronuojančiosios įmonės dalies dydį. Nerealizuotas nuostolis taip pat yra eliminuojamas, išskyrus atvejus, kai priežastimi yra turto vertės smukimas.

Tuo atveju, jei patronuojančiosios įmonės dalis kapitalo dalies metodu pateikiamo patronuojamosios įmonės nuostolyje viršija patronuojamosios įmonės balansinę vertę, investicijos balansinė vertė sumažinama iki nulio ir tokių ilgalaikių pareikalavimų, kurie iš esmės sudaro dalį investicijų, vertė yra sumažinama. Tolesni nuostoliai į finansinės būklės ataskaitą nėra įtraukiami. Jeigu patronuojanti įmonė garantavo arba yra įsipareigojusi vykdyti patronuojamosios įmonės įsipareigojimus, finansinės būklės ataskaitoje pripažįstamas tiek atitinkamas įsipareigojimas, tiek ir kapitalo dalies metodo nuostoliai.

ATIDĖJINIAI

Atidėjiniai pripažįstami tuo atveju, jei Grupė turi dabartinį teisinį ar faktinį įsipareigojimą dėl praeities įvykio, įsipareigojimo realizavimas reikalauja resursų atsisakymo ir sumos dydį galima patikimai įvertinti. Atidėjiniai pripažįstami dabartine išlaidų, reikalingų įsipareigojimui įvykdyti, verte, naudojant palūkanų normą, kuri atspindi dabartinius rinkos vertinimus dėl pinigų ir su įsipareigojimu susijusią riziką. Atidėjinio sumos padidėjimas dėl laiko praleidimo pripažįstamas finansinėmis sąnaudomis. Neapibrėžtieji įsipareigojimai, kurių realizavimas yra mažai tikėtinas arba su tuo susijusių išlaidų suma negali būti pakankamai patikimai įvertinta, bet kurie tam tikromis sąlygomis ateityje gali tapti įsipareigojimais, yra atskleisti konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte kaip neapibrėžtieji įsipareigojimai.

PELNO MOKESTIS

Pelno mokestis apima einamąjį ir atidėtą pelno mokestį. Jis pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus tuos atvejus, kai jis yra susijęs su verslo jungimu arba sumomis,

tiesiogiai pripažįstamomis nuosavame kapitale arba kitose bendrosiose pajamose.

MOKĖTINAS PELNO MOKESTIS

Mokėtinas pelno mokestis apima mokesčius, kuriuos tikimasi mokėti arba susigrąžinti nuo tų metų apmokestinamųjų pajamų ar nuostolių, ir ankstesniais metais mokėtino ar gautino mokesčio koregavimus.

Mokėtina arba gautina mokesčio suma yra geriausias mokėtinos ar gautinos mokesčio sumos įvertinimas, atspindintis neapibrėžtumą, susijusį su pelno mokesčiu (jei toks yra). Jis vertinamas naudojant mokesčių tarifus, kurie buvo priimti arba iš esmės buvo priimti ataskaitų sudarymo dieną. Mokėtinas pelno mokestis taip pat apima ir su dividendais susijusį pelno mokestį.

Mokėtino pelno mokesčio turtas ir ir įsipareigojimai užskaitomi tik tuo atveju, jei tenkinami tam tikri kriterijai.

ĮMONĖS PELNO MOKESTIS ESTIJOJE

Pagal Estijoje galiojantį Pelno mokesčio įstatymą Estijoje nėra apmokestinamas įmonės ataskaitiniais metais uždirbtas pelnas.

Pelno mokestis mokamas nuo dividendų, specialiųjų išmokų, dovanų, labdaros, reprezentacinių išlaidų, su verslu nesusijusių išlaidų ir sandorių kainos pakoregavimo. Iš nepaskirstytojo pelno išmokėti dividendai paprastai apmokestinami taikant 20 proc. tarifą (mokėtina mokesčio suma yra 20/80 grynosios paskirstytų dividendų sumos (nuo 2025 m.: 22 proc.). Nuo 2019 m. dividendai bus apmokestinami 14 proc. tarifu (mokėtina mokesčio suma sudaro 14/86 grynosios paskirstytų dividendų sumos). Palankesnis mokesčio tarifas taikomas tai dividendų daliai, kuri neviršija įmonės paskutinių trejų metų vidutinės dividendų išmokos, nuo kurios Estijoje buvo sumokėtas pelno mokestis. Likusiai daliai taikomas 20 proc. tarifas. 2018 m. yra pirmieji metai, į kuriuos reikia atsižvelgti apskaičiuojant vidutinį dividendų mokėjimą už praėjusius trejus metus. Nuo 2025 m. bus panaikintas lengvatinis dividendų mokesčio tarifas ir bus taikomas tik standartinis 22/78 tarifas. Toliau paskirstant iki 2024 m. gruodžio 31 d. gautus ir mažesniu mokesčio tarifu (14/86) apmokestinamus dividendus akcininkams, kurie yra juridiniai asmenys, Estijos įmonės nuo 2025 m. turės teisę į mokesčių lengvatą. Mokesčių lengvatos sąlyga yra ta, kad Estijos įmonė, gavusi ir perskirsčiusi dividendus, dividendų gavimo metu turėjo bent 10 proc. atitinkamos įmonės akcijų paketą. Toliau paskirstant mažesniu mokesčio tarifu (14/86) apmokestinamus dividendus akcininkams, kurie yra fiziniai asmenys, atsiras 7 proc. pajamų mokesčio išskaičiavimo prievolė.

PELNO MOKESTIS LATVIJOJE

Latvijoje galioja panašus Pelno mokesčio įstatymas, kuriame įmonių pelnas neapmokestinamas, išmokami dividendai apmokestinami taikant 20 proc. tarifą.

PELNO MOKESTIS LIETUVOJE

Pagal Lietuvos pelno mokesčio įstatymą, mokesčių mokėtojai atitinkamoje šalyje atsiranda prievolė mokėti pelno mokestį nuo per ataskaitinius metus uždirbto apmokestinamojo pelno. Lietuvoje 2024 metais galiojo 15 proc. pelno mokesčio norma, o nuo 2025 m. sausio 1 d. ji padidėja iki 16 proc.

PELNO MOKESTIS LENKIJOJE

Pagal Lenkijos pelno mokesčio reguliaciją verslo bendrovė kaip mokesčio mokėtojas turi pareigą mokėti pelno mokestį nuo ataskaitiniais metais susidariusio apmokestinamojo pelno. 2024 metais standartinis įmonių pelno mokestis Latvijoje buvo 19 proc.

ATIDĖTASIS PELNO MOKESTIS

Atidėtasias pelno mokestis yra apskaitomas laikiniams skirtumams tarp turto ir įsipareigojimų balansinės vertės finansinėje atskaitomybėje ir sumų, naudojamų apmokestinimo tikslais.

Atidėtasias pelno mokestis nepripažįstamas taip:

- laikinieji skirtumai, atsirandantys pirmą kartą pripažįstant turtą arba įsipareigojimus sandoryje, kuris nėra verslo jungimas ir kuris neturi įtakos buhalteriniams arba apmokestinamajam pelnui arba mokestiniams nuostoliams;
- laikinieji skirtumai, susiję su investicijomis į patronuojamas, asocijuotas ir bendras įmones, jei Grupė gali kontroliuoti laikinųjų skirtumų panaikinimo laiką ir tikėtina, kad jie artimiausiu metu nebus anuliuoti; ir
- apmokestinamieji laikinieji skirtumai, atsirandantys pirminio prestižo pripažinimo metu.

Atidėtojo pelno mokesčio turtas yra pripažįstamas nepanau-dotiems mokesčių nuostoliams, nepanau-dotiems mokesčių kreditams ir atskaičiuojamiems laikiniams skirtumams ta apimtimi, kuri atitinka tikėtina ateityje gaunamą apmokestinamąjį pelną, kuriam bus galima jį panaudoti. Atidėtojo pelno mokesčių turtas peržiūrimas kiekvieną atskaitomybės dieną ir sumažinamas ta apimtimi, kurios atveju nebėra tikėtina, kad mokestinė nauda bus realizuota; tokie sumažinimai atšaukiami, jei didėja būsimo apmokestinamojo pelno tikimybė. Nepripažintas atidėtasias mokesčių turtas yra iš naujo įvertinamas kiekvieną atskaitomybės sudarymo dieną tiek, kiek tikėtina, kad ateityje bus gauto apmokestinamojo pelno, kuriam tai bus galima panaudoti. Atidėtasias pelno mokestis yra apskaitomas mokesčių tarifais, kurie atskaitomybės dieną nustatyti ar iš esmės nustatyti mokesčių tarifų pagrindu tikriausiai bus pritaikyti laikiniams skirtumams laikotarpiu, kai jie bus panaikinti ir tai atspindės su pelno mokesčiu susijusį neapibrėžtumą (jei toks yra).

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai užskaitomi tik tuo atveju, jei tenkinami tam tikri kriterijai.

Nuo dividendų sumokėtas pelno mokestis pripažįstamas pelno mokesčio sąnaudomis bendrųjų pajamų ataskaitoje ir atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimu finansinės būklės ataskaitoje iki planuojamo dividendų mokėjimo dydžio. Pelno mokesčio mokėjimo pareiga atsiranda nuo dividendų išmokėjimui sekančio mėnesio 10 dienos. Atidėtasias pelno mokestis pripažįstamas nuo nepaskirstytojo pelno po įsigijimo ir kitų po įsigijimo įvykusių patronuojamųjų įmonių rezervų pokyčių, nebent Grupė kontroliuoja patronuojamos įmonės dividendų politiką ir tikėtina, kad skirtumas nebus panaikintas dividendais ar kitaip artimiausioje ateityje. Grupė stebi laikinųjų skirtumų, susijusių su mokesčiais, taikomais dividendams arba patronuojamųjų įmonių pardavimo pajamoms, panaikinimą. Grupė nepripažįsta atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo dėl tokių laikinųjų skirtumų, nebent vadovybė tikisi, kad laikinieji skirtumai artimiausioje ateityje išnyks. Didžiausias pelno mokesčio įsipareigojimas, kuris būtų susijęs su bendrovės nepaskirstytojo pelno paskirstymu, yra atskleistas konsoliduotos finansinės atskaitomybės 31 priede.

PARDAVIMŲ PAJAMOS

Pardavimo pajamos matuojamos pagal kliento sutartyje numatytą mokestį. Grupė pripažįsta pardavimo pajamas tuomet, kai suteikia klientui galimybę kontroliuoti prekę ar paslaugą.

Sąskaitos faktūros už perparduotas prekes ir paslaugas išrašomos kas mėnesį ir paprastai apmokamos per 21 dieną.

Pajamos iš komunalinių ir kitų paslaugų perpardavimo pripažįstamos laikui bėgant (pajamos pripažįstamos tuo pačiu laikotarpiu kaip ir susijusios sąnaudos).

INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ

Investicija į nekilnojamąjį turtą yra žemė ar pastatai, kurie laikomi nuomos gavimo ar rinkos vertės augimo tikslais, ir kurie nėra naudojami Grupės įmonės ūkinėje veikloje. Taip pat investicija į nekilnojamą turtą yra ir objektai, kurie laikomi ilgą laiką ir kurie turi visą eilę naudojimo tikslų. Investiciniai tikslais plėtojamas nekilnojamas turtas ir kilnojamuoju turtu laikomi pastatai (rekonstruojami komercinės paskirties pastatai) apskaitomi kaip investicija į nekilnojamą turtą. Investicija į nekilnojamą turtą finansinės būklės ataskaitoje pirmiausiai yra apskaitoma jo įsigijimo kaina, kuri apima ir su įsigijimu tiesiogiai susijusius sandorius: notaro mokesčius, žyminius mokesčius, konsultantams sumokėtus mokesčius ir kitas išlaidas, be kurių pirkimo sandoris tikriausiai nebūtų įvykęs. Vėliau investicinis turtas yra pripažįstamas tikrąja verte kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną, kuri nustatoma remiantis faktinėmis rinkos sąlygomis ataskaitų sudarymo dieną.

Investicijos į nekilnojamą turtą tikrajai vertei nustatyti, be vadovybės vertinimo, naudojama nepriklausomų atestuo-tų vertintojų ekspertinė išvada. Tai reiškia, kad svarbiausių investicijų atveju, jei yra reikalinga, paraleliai gaunamas nepriklausomų nekilnojamo turto ekspertų vertinimas. Tikrajai vertei nustatyti taikomi šie metodai:

- Pajamų metodas (diskontuotų pinigų srautų analizė arba pajamų kapitalizavimas). Pelno (nuostolių) ataskaitos metodas naudojamas nekilnojamojo turto objekto, kurio nuomos srautas stabilus, vertei nustatyti arba nekilnojamojo turto objekto atveju, kai valdybos vertinimu palyginamasis metodas neatspindi tikrosios vertės (pavyzdžiui, likvidumo stoka nekilnojamojo turto rinkoje, nėra palyginamųjų sandorių arba yra didelis laiko tarpas tarp palyginamojo sandorio ir vertinimo dienos). Nustatant tikrąją nekilnojamojo turto investicijos vertę, dažniausiai naudojamas nuomos metodo pelno metodas. Nuomos srautą generuojančio nekilnojamojo turto objekto atveju vertintojas turi numatyti būsimas nekilnojamojo turto objekto nuomos pajamas (įskaitant 1 m² nuomą ir nuomojamų plotų užimtumą) ir eksploatacines išlaidas. Atsižvelgdamas į nuomininkų nuomos sutarčių nutraukimo paprastumą ir galimybę, vertintojas analizei parenka arba turimus pinigų srautus, arba vidutinius rinkoje esamus pinigų srautus. Taip pat diskontuotų pinigų srautų analizės atveju reikia pasirinkti tinkamą diskonto normą tam, kad būtų galima rasti dabartinę grynųjų pinigų srautų vertę, kuri geriausiai atspindi dabartines pinigų vertės rinkos tendencijas ir konkrečią su turtu susijusią riziką. Diskonto normos pasirinkimo pagrindas yra vidutinė rinkos kapitalo struktūra. Pajamų kapitalizavimo metodu taikoma kapitalizacijos norma yra pagrįsta vidutine tikėtina investuotojų grąža konkrečioje rinkoje už panašaus pobūdžio turtą.
- Palyginamasis metodas. Palyginamasis metodas taikomas nekilnojamajam turtui, kuris neturi nuomos srauto ir yra laikomas ateities plėtros potencialo arba vertės didinimo tikslais. Taikant palyginamąjį metodą, stebimi sandoriai, kurie vyksta palyginamosiomis sąlygomis su vertinamu objektu, o objekto rinkos vertė išvedama per įvykusių sandorių m² kainą. Kadangi įvykę sandoriai, kuriais grindžiamas lyginamosios analizės metodas, beveik visiškai nėra panašūs į vertinamą objektą, taikant lyginamosios analizės metodą koreguojamas sandorių laikas, vieta, dydis ir detalus planas arba naudojamas kitoks vertinimo metodas (pvz., pajamų metodas), kuris, vadovybės vertinimu, geriau atspindi nekilnojamo turto tikrąją turto vertę.

Pelnas ir nuostoliai, atsirandantys dėl investicinio turto tikrosios vertės pokyčių, yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitos eilutėje „Kitos veiklos pajamos“ arba „Kitos veiklos sąnaudos“. Nekilnojamo turto investicijos pripažinimas finansinės būklės ataskaitoje nutraukiamas objekto perleidimo atveju arba nutraukus jo eksploatavimą, jei iš turto ateityje nesitikima jokios ekonominės naudos. Pelnas arba nuostoliai, kurie atsirado dėl nekilnojamo turto investicijos pateikimo baigimo, pateikiami bendrojoje pelno (nuostolių) ataskaitoje kitų verslo pajamų ar kitų verslo išlaidų eilutėje.

Jeigu pasikeičia nekilnojamojo turto objekto naudojimo tikslas, turtas finansinės būklės ataskaitoje perklasifikuojamas. Nuo pakeitimo dienos objektui taikoma tos turto grupės, kuriai perkliamas turtas, apskaitos politika. Jei objektas, anksčiau pripažintas investicija į nekilnojamą turtą, perklasifikuojamas į atsargas arba materialųjį ilgalaikį turtą, nauja objekto išvestinė įsigijimo kaina yra jo tikroji vertė perklasifikavimo dienos duomenimis. Jei nekilnojamas turtas perklasifikuojami iš ilgalaikio materialiojo turto į investiciją į nekilnojamą turtą, turtas pateikiamas teisinga ir balansinės vertės teigiamu skirtumu perkvalifikavimo dienos duomenimis perkainojimo rezerve, neigiamas skirtumas pateikiamas bendrojo pelno ataskaitoje kaip ilgalaikio turto nuolaidos. Kai ilgalaikis materialusis turtas, pripažintas atsargomis, perklasifikuojamas į investiciją į nekilnojamą turtą, skirtumas tarp turto tikrosios vertės ir jo balansinės vertės perklasifikavimo dieną pripažįstamas bendrojo pelno ataskaitoje kitų veiklos pajamų arba kitų veiklos sąnaudų eilutėje.

Remiantis TFAS 13 reikalavimais, tikrosios vertės nustatymo metodai klasifikuojami taip:

- identiško turto (nekoreguotos) kotiruojamos kainos aktyviosiose rinkose (1 lygis);
- kitos įvestys, išskyrus 1 lygio klasifikuojamas kotiruojamas kainas, kurios tiesiogiai ar netiesiogiai stebimos turto atveju (2 lygis);
- nepastebimos įvestys turto atveju (3 lygis).

Grupės investicijų į nekilnojamą turtą tikroji vertė buvo įvertinta taikant 3 lygio įvestis. Papildoma informacija apie naudojamas prielaidas pateikta 11 pastaboje.

SUSIJUSIOS ŠALYS

Grupė šalis laiko susijusiomis tuo atveju, jei viena šalis kontroliuoja kitą šalį arba žymiai įtakoja kitos šalies verslo sprendimus. Grupės susijusios šalys yra:

- patronuojančioji įmonė ir jos savininkai;
- kitos tai pačiai konsolidavimo grupei priklausančios įmonės;
- valdybos nariai;
- minėtų asmenų artimi giminaičiai ir su jais susijusios įmonės.

Konsoliduotoje metinėje finansinėje atskaitomybėje atspindi esminės turtą ir įsipareigojimų vertinimą lemiančios aplinkybės, kurios buvo žinomos nuo atskaitinio periodo pabaigos iki atskaitomybės parengimo dienos, bet susijusios su atskaitiniu laikotarpiu ar ankstesniais laikotarpiais įvykusiais sandoriais. Įvykiai po atskaitinio periodo pabaigos dienos, į kuriuos neatsižvelgta vertinant turtą ir įsipareigojimus, bet kurie turi įtakos kitų finansinių metų rezultatui, pateikti konsoliduotos finansinės atskaitomybės prieduose.

7 PRIEDAS. FINANSINĖS PRIEMONĖS – TIKROJI VERTĖ IR RIZIKOS VALDYMAS

KLASIFIKAVIMAS IR TIKROSIOS VERTĖS

Grupės vadovybė apskaičiavo, kad paskolų tikroji vertė yra lygi jų apskaitinei vertei, kadangi sutartyse taikomos palūkanų normos atitinka rinkos palūkanų normas.

Žemiau esančioje lentelėje pateikiamos finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų balansinės vertės ir tikrosios vertės, įskaitant jų lygius tikrosios vertės hierarchijoje. Ji neapima tikrosios vertės informacijos apie finansinį turtą ir įsipareigojimus, kurie nėra vertinami tikrąja verte, jei apskaitinė vertė yra pagrįstas tikrosios vertės įvertinimas.

	Buhalterinė kaina		Tikroji vertė	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansinis turtas pamatuotas pakoreguota įsigijimo kaina				
Pinigai ir pinigų ekvivalentai (8 priedas)	8 616 689	15 923 835	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai (9 priedas)	26 168 517	3 939 909	-	-
Kitos finansinės investicijos (12 priedas)	125 000	125 000	-	-
Kitas finansinis turtas (10 priedas)	4 600 000	-	-	-
Finansinis turtas pamatuotas teisinga verte				
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių	782 072	2 515 218	782 072	2 515 218
Iš viso	40 292 278	22 503 962	782 072	2 515 218

	Buhalterinė kaina		Tikroji vertė	
Finansiniai įsipareigojimai pamatuoti pakoreguota įsigijimo kaina				
Skolos tiekėjams (14 priedas)	15 575 352	5 236 430	-	-
Skoliniai įsipareigojimai (16 priedas)	310 856 826	216 400 265	-	-
Nuomos įsipareigojimai	2 180 316	2 216 966	-	-
Finansiniai įsipareigojimai pamatuoti teisinga verte				
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (19 priedas)	2 105 485	404 613	2 105 485	404 613
Iš viso	330 717 979	224 258 274	2 105 485	404 613

FINANSINĖS RIZIKOS VALDYMAS

KREDITO RIZIKA

Kredito rizika yra Grupės finansinių nuostolių rizika, jei klientas ar finansinės priemonės šalis nevykdys savo sutartinių įsipareigojimų ir pirmiausia kyla iš Grupės reikalavimų pirkėjams. Pinigai iš banko indėlių ir kitos gautinos sumos bei finansinis turtas taip pat susiduria su kredito rizika. Finansinio ir sutartinio turto apskaitinė vertė atspindi maksimalią kredito riziką.

Siekdamas sumažinti kredito riziką, Grupė nustatė procedūras, užtikrinančias, kad nuomos sutartys būtų sudaromos su klientais, kurių kredito istorija atitinka reikalavimus. Grupė reguliariai stebi, kad klientai neviršytų priimtino kredito rizikos limito. Kredito rizika dar labiau mažinama reikalaujant iš nuomininkų užstato ir sudarant nuomos garantijos sutartis. Klientams išrašomų sąskaitų faktūrų mokėjimo terminas paprastai yra iki 30 dienų, o tai padeda dar labiau apriboti kredito riziką, kuri gali atsirasti dėl reikalavimų pirkėjams. Pelno ataskaitoje pripažinti nuostoliai, atsiradę dėl finansinio turto vertės sumažėjimo, buvo tokie.

(EUR)	2024	2023
Reikalavimų nuolaidos rezervas periodo pradžioje	294 768	385 247
Nuolaidų padidėjimas per metus	1 354	-
Nuolaidų sumažėjimas per metus	-78 476	-9 921
Beviltiškais laikomi reikalavimai (28 priedas)	-42 809	-80 558
Reikalavimų nuolaidos rezervas periodo pabaigoje (9 priedas)	174 837	294 768

(EUR)	2024	2023
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	8 616 689	15 923 835
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	26 168 517	3 939 909
Banko terminuoti indėliai, kurių terminas 4-12 mėnesių	4 600 000	-
Iš viso	39 385 206	19 863 744

Grupė visada pripažįsta iš pirkėjų gautinų nuolaidų sumas, lygias kredito nuostoliui, galinčiam atsirasti per jų galiojimo laikotarpį. Nurodyto turto tikėtino kredito nuostolio įvertinimui yra taikoma atidėjinių sudarymo matrica, kuri remiasi Grupės istorine kredito nuostolių patirtimi, pakoreguota atsižvelgiant į specifinius veiksnius, susijusius su skolininkais, bendromis ekonominėmis sąlygomis ir, jei reikia, pinigų laiko verte. Tikėtini kredito nuostoliai yra pagal tikimybę įvertinti kredito nuostoliai. Kredito nuostolis – tai skirtumas tarp sutartyje numatytų pinigų srautų ir Grupės tikėtinų pinigų srautų, diskontuojamas taikant vidinę finansinio turto grąžos normą.

Valdant kredito riziką, pirmiausiai stebima, kad Grupei nekiltų esminių akumuliuotos kredito rizikos koncentracijų. Grupės veikla, skirta kredito rizikos prevencijai ir mažinimui, susideda iš kasdienės klientų mokėjimo elgsenos stebėjimo ir nukreipimo, o tai įgalina operatyviai įgyvendinti veiklai reikalingas priemones. Kadangi daugelį nekilnojamojo turto sandorių

sandorio šalys finansuoja per kredito įstaigas, rizikai sumažinti bendradarbiaujama su įvairius sandorius finansuojančiais bankais. Dėl to Grupė vertina Grupės klientų su nemokumu susijusią riziką, iš esmės apdrausta.

Koncentracijos rizika – tai finansinių nuostolių rizika, kuri gali kilti, kai konkreti grupė susiduria su daugeliu sandorio šalių. Grupė teikia paslaugas nuomininkams iš įvairių Baltijos šalių rinkų, o nuo 2024 m. gruodžio mėn. – ir iš Lenkijos. Nuomininkai yra iš įvairių sektorių – mažmeninės prekybos, biurų, pramonės – ir šių klientų kredito rizika 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė 2 564 070 eurų (2023 m. gruodžio 31 d.: 2 498 168 eurus) (9 pastaba).

PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI

Grupė 2024-12-31 turėjo pinigų ir pinigų ekvivalentų už 8 616 689 eurus (2023-12-31: 15 923 835 eurai). Grupės pinigai ir pinigų ekvivalentai laikomi įvairiuose bankuose, kas mažina su depozitu susijusią kredito riziką. Bankų, kurių paslaugomis

Grupė naudojami daugiausiai ir kur 2024-12-31 duomenimis yra laikomos beveik visos Grupės lėšos, kredito reitingai yra nuo Baa1 iki A3 nepriklausomos reitingų agentūros Moody’s kredito reitingo pagrindu.

LIKVIDUMO RIZIKA

Likvidumo rizika – tai rizika, kad Grupei bus sunku įvykdyti įsipareigojimus, susijusius su grynųjų pinigų ar kito finansinio turto perdavimu. Ilgalaikė likvidumo rizika – tai rizika, kad Grupė neturės pakankamai grynųjų pinigų ar kitų likvidumo šaltinių, kad galėtų patenkinti būsimus likvidumo poreikius savo verslo planams įgyvendinti ir įsipareigojimus įvykdyti arba kad dėl to Grupė turės skubiai pritraukti laisvas lėšas.

Grupė likvidumą visų pirma įtakoja šie veiksniai:

- Grupė įmonių gebėjimas savarankiškai iš pagrindinės veiklos generuoti teigiamus grynuosius pinigų srautus ir šių pinigų srautų nepastovumas;
- turto ir įsipareigojimų terminų neatitikimas ir lankstumas juos keičiant;
- ilgalaikio turto tinkamumas antrinei rinkai;
- finansavimo struktūra.

Grupė tikslas yra:

- Užtikrinti balansą tarp tęstinumo ir finansavimo lankstumo naudojant banko paskolas. Grupė finansavimo politika numato, kad banko paskolos sudaromos ilgalaikiam terminui.
- Valdyti grynuosius pinigų srautus taip, kad investuojant į nekilnojamąjį turtą svetimo kapitalo dalis neviršytų 80 proc. investicijos įsigijimo savikainos.

Trumpalaikio likvidumo valdymas visų pirma grindžiamas nuolat stebima Grupės mėnesio pinigų srautų prognoze. Trumpalaikio likvidumo valdymo tikslas – užtikrinti, kad būtų pakankamai labai likvidžių lėšų. Trumpalaikis likvidumas valdomas Estijoje ir už Estijos ribų esančiose įmonėse, daugiausia skolinant grupės viduje iš Patronuojančios įmonės.

Ilgalaikį likvidumo valdymą labiausiai įtakoja investiciniai sprendimai. Investuojama vadovaujantis principu, kad įmonių gryniesiems pinigų srautai iš pagrindinės veiklos kartu su grynaisiais investicinės veiklos pinigų srautais turi padengti Grupės finansavimo išlaidas. Taigi ilgalaikio likvidumo valdymo tikslas – užtikrinti pakankamą investicijų į nekilnojamąjį turtą portfelio likvidumą, suderinti investicijų ir finansavimo pinigų srautų laiką bei naudoti optimalią finansavimo struktūrą. Ilgalaikių projektų atveju yra stebima, kad investicinės veiklos pinigų srautų terminai ir sumos reikšmingai nesiskirtų nuo finansinės veiklos pinigų srautų terminų ir sumų.

2024-12-31 Grupės apyvartinis kapitalas yra neigiamas 2,3 mln. eurų (2023 m.: neigiamas 4,3 mln. eurų).

Be nekilnojamojo turto sektoriaus, kuriame ilgalaikis turtas finansuojamas trumpalaikėmis paskolomis, neigiamą apyvartinį kapitalą 2024 metais dar labiau padidino įsigijimai Lenkijoje, kur įsigytas turtas buvo iš dalies finansuojamas atidėtais mokėjimais, taip pat buvo paimta trumpalaikė paskola pridėtinės vertės mokesčiui sumokėti. Skirtumas tarp trumpalaikio turto ir trumpalaikių įsipareigojimų sudaro tik 7 proc. Grupės EBITDA ir yra padengiamas pinigų srautais iš veiklos.

Likę sutartiniai finansinių įsipareigojimų terminai ataskaitų sudarymo dieną yra tokie. Sumos yra pateikiamos bruto ir nediskontuotos ir apima sutartines palūkanas.

2024-12-31 duomenimis	Buhalterinė kaina	Pinigų srautai iš sutarčių		
		12 mėnesių	2-5 metai	Virš 5 metų
Skolos tiekėjams (14 priedas)	25 073 923	15 575 352	9 498 571	-
Skoliniai įsipareigojimai (16 priedas)	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (19 priedas)	2 105 485	-	2 105 485	-
Nuomos įsipareigojimai	2 180 316	37 266	149 064	1 993 986
Iš viso	340 216 550	40 967 084	297 255 480	1 993 986

2023-12-31 duomenimis	Buhalterinė kaina	Pinigų srautai iš sutarčių		
		12 mėnesių	2-5 metai	Virš 5 metų
Skolos tiekėjams (14 priedas)	5 236 430	2 586 019	2 650 411	-
Skoliniai įsipareigojimai (16 priedas)	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (19 priedas)	404 613	404 613	-	-
Nuomos įsipareigojimai	2 216 966	230 082	966 344	1 020 540
Iš viso	224 258 274	20 989 363	202 248 371	1 020 540

SU RINKA SUSIJUSI RIZIKA

Rinkos rizika – tai rizika, kad rinkos kainų pokyčiai, tokie kaip nuomos kainos, prekės, valiutų kursai, palūkanų normos ir kapitalo kainos, turės įtakos Grupės pajamoms arba investicijų į finansines priemones vertei. Rinkos rizikos valdymo tikslas – valdyti ir išlaikyti rinkos rizikai tenkančias pozicijas priimtinoje ribose, optimizuojant grąžą. Grupė teikia paslaugas nuomininkams iš įvairių Baltijos šalių rinkų, o nuo 2024 m. gruodžio mėn. – ir iš Lenkijos. Nuomininkai yra iš įvairių sektorių – mažmeninės prekybos, biurų, pramonės – o bendra paslaugų pardavimų šiems klientams suma 2024 m. gruodžio

31 d. sudarė 41 278 222 eurus. Detalus paslaugų pardavimų suskirstymas pagal rinkas pateiktas 21 priede.

VALIUTOS RIZIKA

Valiutos rizika yra rizika, kad finansinės priemonės būsimų pinigų srautų tikroji vertė svyruos dėl užsienio valiutų kursų pokyčių. Pagrindinė Grupės valiuta yra euras (EUR). 2024 metų pabaigoje grupė įsigijo Lenkijoje du biurų pastatus. Nors sandoris, jo finansavimas ir dauguma nuomos sutarčių yra sudaromos eurai, Lenkijos veikla taip pat generuoja išlaidas ir pajamas Lenkijos zlotais.

PALŪKANŲ NORMOS RIZIKA

Palūkanų normos rizika yra rizika, kad finansinės priemonės būsimų pinigų srautų tikroji vertė svyruos dėl rinkos palūkanų normų pokyčių. Grupė yra pasirengusi priimti palūkanų riziką, susijusią paskolų su kintamomis palūkanomis naudojimu, refinansuodama įsipareigojimus suėjus terminui ir pritraukdama naujų paskolų investavimo plano įgyvendinimui, kai finansų rinkose didėja nepastovumas ir keičiasi ekonominė aplinka.

Grupės palūkanų normos rizika kyla iš paskolų, už kurias mokamos palūkanos. Palūkanų normų svyravimai turi įtakos palūkanų sąnaudoms. Grupė naudoja su palūkanų normomis susijusių pinigų srautų rizikos sumažinimo tikslais palūkanų normų keitimo sutartis (swap, cap). 2024-12-31 duomenimis 89 proc. pateikto skolinio įsipareigojimo yra su kintama palūkanų norma paskola. Palūkanų normos swap ir viršutinės ribos sutarčių terminas yra nuo 2025-06-25 iki 2029-12-10. 2024 m. pabaigoje su paskolos įsipareigojimais susijusių palūkanų normų rizika buvo apdrausta iki 54 proc. paskolos likučio.

Grupės obligacijos, savininkų ir kitų susijusių šalių paskolos turi fiksuotą palūkanų normą ir nepriklauso nuo pinigų rinkos pokyčių. Tačiau ilgalaikės banko paskolos yra susietos su Euriboru, todėl jos priklauso nuo pokyčių tarptautinėse finansų rinkose. Svarbi veikla valdant Grupės palūkanų normos riziką yra pinigų rinkos palūkanų kreivės judėjimo stebėjimas, atspindintis rinkos dalyvių lūkesčius dėl rinkos palūkanų normų

ir leidžiantis įvertinti palūkanų normų eurais formavimąsi. 2024 m. Euriboras sumažėjo, todėl sumažėjo bendrovės skolinimosi su kintama palūkanų norma išlaidos, kurioms nebuvo naudojamos palūkanų normų apsidraudimo priemonės. Tuo pačiu metu, skolinimosi sumoms, kurioms buvo taikomos apsidraudimo priemonės, poveikis – teigiamas arba neigiamas – priklausė nuo konkrečių sutartų palūkanų normų. Išvestinių finansinių priemonių likutinė vertė buvo perkainota 2024 m. gruodžio 31 d., dėl to patirtas 3,4 mln. EUR nuostolis (19 ir 27 priedai).

Palūkanų normų pokyčiai yra atidžiai stebimi ir, jei yra poreikis, yra sudaromos papildomos rizikos mažinimo sutartys.

KAPITALO VALDYMAS

Grupės politika yra išsaugoti tvirtą kapitalo bazę, kad išsaugoti investuotojų, kreditorių ir rinkos patikimumą bei užtikrinti tolesnę verslo plėtrą. Vadovybė stebi kapitalo atsipirkimą ir dalininkams mokamų dividendų lygį. Grupė stebi kapitalą, naudojant grynosios skolos ir nuosavo kapitalo santykį. Grynoji skola apskaičiuojama kaip bendroji įsipareigojimų suma, nuo kurios yra atskaičiuojami pinigai ir pinigų ekvivalentai. Nuosavas kapitalas apima visus nuosavo kapitalo komponentus. Grupės politika yra užtikrinti, kas šis santykis neviršytų 2.

Grupės grynoji skola ir nuosavas kapitalas 2024-12-31 ir 2023-12-31 buvo toks:

(EUR)	2024-12-31	2023-12-31
Įsipareigojimai iš viso	362 989 947	246 078 152
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	-8 616 689	-15 923 835
Banko terminuoti indėliai, kurių terminas 4-12 mėnesių	-4 600 000	-
Grynoji skola	349 773 258	230 154 317
Nuosavas kapitalas iš viso	187 975 151	179 778 358
Grynosios skolos santykis bendrame kapitale	1.86	1.28

8 PRIEDAS. PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI

(EUR)	2024-12-31	2023-12-31
Pinigai ir banko indėliai, kurių terminas iki 3 mėnesių	7 997 689	7 623 835
Banko indėliai, kurių terminas yra nuo 1 iki 3 mėnesių	619 000	8 300 000
Iš viso	8 616 689	15 923 835

9 PRIEDAS. PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITI REIKALAVIMAI

(EUR)	2024-12-31	2023-12-31
Pirkėjų įsiskolinimai	2 564 070	2 498 168
Pareikalavimai susijusioms šalims (30 priedas)	252 908	1 000 000
Atidėtos sąnaudos	378 396	321 807
Sukauptos paskolos palūkanos iš pareikalavimų susijusioms šalims (28 priedas)	6 323	207 500
Atidėti mokėjimai	90 134	118 165
Pridėtinės vertės mokesčio reikalavimai	22 948 111	15 838
Kiti reikalavimai	103 412	73 199

(EUR)	2024-12-31	2023-12-31
Atidėjiniai abejotinoms gautinoms sumoms	-174 837	-294 768
Iš viso	26 168 517	3 939 909
Ilgalaikė dalis	77 100	39 600
Trumpalaikė dalis	26 091 417	3 900 309
Iš viso	26 168 517	3 939 909

Pridėtinės vertės mokesčio reikalavimas 2024 m. gruodžio 31 d. yra 22 948 111 eurų, susijęs su turto įsigijimu Lenkijoje (13 ir 32 priedas). Trumpalaikis reikalavimas susijusiai šaliai 252 908 eurų (2023 m.: 1 000 000 eurų) apskaičiuojamas su 10 proc. metinėmis palūkanomis (30 priedas).

10 PRIEDAS. KITAS FINANSINIS TURTAS

(EUR)	2024-12-31	2023-12-31
Trumpalaikis		
Banko terminuoti indėliai, kurių terminas 4-12 mėnesių	4 600 000	-
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių (19 priedas)	205 031	-
Trumpalaikis iš viso	4 805 031	-

Ilgalaikis		
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių (19 priedas)	577 041	2 515 218
Ilgalaikis iš viso	577 041	2 515 218

11 PRIEDAS. MATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS

ILGALAIKIS TURTAS

	Kitas materialusis ilgalaikis turtas	Prieigos teisių turtas	Avansas	Iš viso
Įsigijimo kaina 2023-12-31 duomenimis	150 063	2 331 582	2 918	2 484 563
Sukauptas nusidėvėjimas 2023-12-31 duomenimis	-134 673	-252 496	-	-387 169
Likutinė vertė 2023-12-31 duomenimis	15 390	2 079 086	2 918	2 097 394
Ataskaitinio periodo nusidėvėjimas	-11 311	-63 003	-	-74 314
Įsigijimo kaina 2024-12-31 duomenimis	150 063	2 331 582	-	2 481 645
Sukauptas nusidėvėjimas 2024-12-31 duomenimis	-145 984	-315 498	-	-461 482
Likutinė vertė 2024-12-31 duomenimis	4 079	2 016 083	2 918	2 023 080

Grupė nuo 2021 m. sausio 1 d. taiko standarto TFAS 16 „Nuoma“. Taikydamas TFAS 16, Grupė kaip naudojimo teisės turtą ir nuomos įsipareigojimą pripažino nuomą, kuri anksčiau buvo klasifikuojama kaip veiklos nuoma pagal ankstesnę buhalterinės apskaitos vedimo praktiką. Kaip naudojimosi teisės turtas Grupės finansinės būklės ataskaitoje yra pateikta apstatymo teisė, kurios terminas 2056 metai, o adresas Viru g. 15 ir Viru g. 13, Talinas.

Kai standartas bus įgyvendintas 2024 m. sausio 1 d., likusios nuomos įmokos bus diskontuojamos taikant alternatyvią 1,82 proc. skolinimosi palūkanų normą. Įgyvendindamas standartą, Grupė taikė šiuos supaprastinimus:

- veiklos nuomos sutartys su likusiu nuomos terminu iki 12 mėnesių arba mažos vertės turtas pripažįstami trumpalaikė veiklos nuoma nuo 2024-01-01;
- tiesioginės išlaidos, patirtos sudarant lizinguojamo turto nuomos sutartį, yra eliminuojamos įgyvendinimo dieną;
- nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į sutartyje numatytas galimybes pratęsti ar nutraukti nuomos sutartį.

Naudojimosi teisės turtas pripažįstamas savikainos metodu.

12 PRIEDAS. KITOS FINANSINĖS INVESTICIJOS

	2024	2023
13,35% dalis įmonėje Consorto Global OÜ	125 000	125 000
Iš viso	125 000	125 000

2023 metų balandį Summus nusprendė investuoti į komercinio nekilnojamojo turto sandorių platformą Consorto Global OÜ ir 13 930 eurų dydžio dalį (13,35 proc. dalis) įmonėje Consorto Global OÜ įsigijo už 125 000 eurų. Investicijos pateikiamos įsigijimo kainos metodu.

13 PRIEDAS. INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ

	2024	2023
Likutis periodo pradžioje	401 247 082	397 697 082
Įsigijimai	101 574 212	-
Pagerinimai	1 461 295	1 652 965
Perkainavimas	4 361 706	1 897 035
Likutis periodo pabaigoje	508 644 295	401 247 082

2024 m. gruodžio 12 d. Summus patronuojamoji įmonė įgijo Petina Sp. z o.o., Lakeside biurų pastatą Varšuvoje. Po to, 2024 m. gruodžio 17 d. kita patronuojamoji įmonė įgijo Maggiora Sp. z o.o., Reacti biurų pastatą Lodzėje. Dėl įsigijimų Summus investicinis portfelis padidėjo 101,6 milijonais eurų. Abu sandoriai buvo įvykdyti kaip turto įsigijimai, todėl jiems buvo taikomas 22,9 mln. EUR PVM (9 priedas), kuris buvo susigrąžintas iš Lenkijos mokesčių inspekcijos ir gautas 2025 m. kovo mėn. (32 priedas). Įsigijimai buvo finansuojami Grupės nuosavu kapitalu, Grupės vidaus paskolomis, banko paskolomis (16 priedas) ir atidėtais mokėjimais (14 priedas). Sandorių metu pardavėjai atlygino Grupei už nuomos nuolaidas ir apdailos įsipareigojimus, kurie buvo apskaityti kaip

išankstiniai mokėjimai prekybos ir kitose mokėtinose sumose, kurių suma siekė 1,7 mln. eurų (14 priedas). Ateityje, siekdamą organizuoti turto valdymą taip, kad ateityje padidėtų Grupės vertė, bendrovė sudarė sutartis, pagal kurias turto valdytojai gauna veiklos mokesčius, jei viršijamas nustatytas veiklos tikslas. Grupės vadovybė įvertino galimus būsimus įsipareigojimus, kylančius iš šių sutarčių, ir nusprendė suformuoti 1,0 mln. eurų atidėjinius. (15, 28, 30 priedai).

2024 metų pabaigoje Summus Capital OÜ priklausančių įmonių portfelyje buvo šešiolika nekilnojamojo turto projektų. Daugiau informacijos interneto svetainėje adresu www.summus.ee

	Tikroji vertė iš viso (3 lygis)	2024 metų pelno ataskaitoje pateiktas pelnas/nuostoliai
Estija - DE LA GARDIE (prekyba)	4 950 000	-1 213 580
Estija - VEERENNI 1 (medicinos centras)	15 630 000	320 000
Estija - VEERENNI 2 (medicinos centras + parkavimo pastatas)	24 950 000	870 000
Estija - AURIGA (prekyba)	15 320 000	27 671
Estija - su 2 sandėliais portfeliai	6 357 082	21 881
Estija - Punane 56 (mišraus naudojimo pastatai)	3 900 000	92 660
Lietuva - NORDIKA (prekyba)	69 380 000	710 000
Lietuva - PARK TOWN WEST HILL (verslo centras)	23 340 000	1 120 000
Lietuva - PARK TOWN EAST HILL (verslo centras)	49 670 000	-2 340 000
Lietuva - THE BOD GROUP (aukštųjų technologijų centras)	26 740 000	-770 000
Latvija - RIGA PLAZA (prekybos centras ir investicinė žemė)	104 790 000	3 596 255
Latvija - DEPO DIY (prekyba)	22 700 000	500 000
Latvija - DAMME (prekyba)	37 500 000	1 185 325
Latvija - plėtojama verslo žemės valda	1 843 000	241 494
Lenkija - LAKESIDE (biurų pastatas)	68 652 816	-
Lenkija - REACT (biurų pastatas)	32 921 397	-
Iš viso	508 644 295	4 361 706

Nekilnojamojo turto tikrąją vertę nustatė atestuotas vertintojas OÜ NEWSEC VALUATIONS EE Estijos objektams, UAB NEWSEC VALUATIONS Lietuvos objektams ir SIA NEWSEC VALUATIONS LV Latvijos objektams, naudodamas diskontuotų pinigų srautų metodą ir sandorių palyginimo metodą.

Įsigyti Lenkijos nekilnojamojo turto objektai buvo apskaityti sandorio kainomis. Teisingos vertės pokyčiai pateikiami pelno ataskaitose kitų verslo pajamų ar kitų verslo sąnaudų eilutėje.

(EUR)	2024-12-31	2023-12-31
Nuomos pajamos iš investicinio nekilnojamojo turto	31 707 096	30 161 996
Išlaidos, tiesiogiai susijusios su nekilnojamojo turto investicijų valdymu	11 982 262	11 539 480
Nesumokėta suma, gauta įsigijus investicinį nekilnojamą turtą	16 314 251	-
Investicinio turto, įkeisto kaip paskolos įsipareigojimų užstatas, balansinė vertė	508 644 295	401 247 082

TIKROSIOS VERTĖS MATAVIMAS

TIKROSIOS VERTĖS HIERARCHIJA

Viso investicinio turto tikrosios vertės vertinimas yra klasifikuojamas kaip 3 lygio tikroji vertė, remiantis naudotos vertinimo technikos įvestimis.

VERTINIMO TECHNIKA IR ESMINĖS NESTEBIMOS ĮVESTYS

Toliau nurodytoje lentelėje pateikiamas vertinimo metodas, naudojamas vertinant investavimo į nekilnojamą turtą tikrąją vertę, ir reikšmingos nestebimos būklės:

Sektorius	Tikroji vertė (EUR)	Vertinimo metodas	Esminės nestebimos įvestys	Nestebimos įvesties ir tikrosios vertės matavimo tarpusavio ryšys
Pramonė	36 997 082	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina EUR/m² (2024: 6,11 EUR/m²; 2023: 5,48 EUR/m²) Tikėtinos nuomos mokesčio augimas (2024: 1,5-4,2%; 2023: 0-5%) Laisvų patalpų rodiklis (2017 0,7%; 2023: 0%) Diskonto norma (2024: 9,6-10,1%; 2023: 9,2-9,4%) Produktyvumas (2024: 7,8-8,3%; 2023: 7,5-7,8%)	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei: • vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė) • tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis) • laisvų patalpų rodiklis būtų žemesnis (aukštesnis) • diskonto norma būtų mažesnė (aukštesnė) • produktyvumas būtų mažesnis (aukštesnis)
Biurai	215 164 213	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina EUR/m² (2024: 15,68 EUR/m²; 2023: 13,49 EUR/m²) Tikėtinos nuomos mokesčio augimas (2024: 0-3,2%; 2023: 0-7%) Laisvų patalpų rodiklis (2024: 0-5,1%; 2023: 0-6,9%) Diskonto norma (2024: 7,9-9,3%; 2023: 7,8-10,2%) Produktyvumas (2024: 6,3-7,5%; 2023: 6,0-8,3%)	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei: • vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė) • tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis) • laisvų patalpų rodiklis būtų žemesnis (aukštesnis) • diskonto norma būtų mažesnė (aukštesnė) • produktyvumas būtų mažesnis (aukštesnis)
Prekyba	256 483 000	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina EUR/m² (2024: 13,23 EUR/m²; 2023: 12,75 EUR/m²) Tikėtinas nuomos mokesčio augimas (2024: 4,2-12,9%; 2023: -9,7-6%) Laisvų patalpų rodiklis (2024: 0-7,9% 2023: 0-26%) Diskonto norma (2024: 7,7-10,9%; 2023: 7,8-11%) Produktyvumas (2024: 6-8,3%; 2023: 6,8-8,3%)	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei: • vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė) • tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis) • laisvų patalpų rodiklis būtų žemesnis (aukštesnis) • diskonto norma būtų mažesnė (aukštesnė) • produktyvumas būtų mažesnis (aukštesnis)

14 PRIEDAS. SKOLOS TIEKĖJAMS IR KITI ĮSIPAREIGOJIMAI

(EUR)	2024-12-31	2023-12-31
Trumpalaikė dalis		
Atidėtas mokėjimas už nekilnojamojo turto įsigijimą (13, 32 priedai)	10 745 868	-
Nuomos lengvatų ir apdailos įsipareigojimų rezervas (13 priedas)	1 717 930	-
Skolos tiekėjams	1 403 350	1 439 710
Nuomos depozitai	341 189	2 511 761
Susikaupusios paskolų palūkanos	439 881	450 955
Skolos susijusioms šalims	233 176	-
Atidėtos skolos	335 072	525 279
Atidėtos pajamos	219 598	170 075
Neišmokėti dividendai	139 288	138 650
Trumpalaikė dalis iš viso	15 575 352	5 236 430

Ilgalaikė dalis		
Atidėtas mokėjimas už nekilnojamojo turto įsigijimą (13 priedai)	5 568 384	-
Nuomos depozitai	3 266 715	-
Nuomos lengvatų ir apdailos įsipareigojimų rezervas (13 priedas)	663 472	-
Ilgalaikė dalis iš viso	9 498 571	-

Atidėtas mokėjimas už nekilnojamojo turto įsigijimą yra susijęs su nekilnojamojo turto pirkimu Lenkijoje ir sudaro likusią sumą, kurią reikia sumokėti nekilnojamojo turto pardavėjams.

Nuomos lengvatų kaupimo rezervas atspindi sukauptą būsimų nuomos lengvatų, suteiktų Lenkijos nuomininkams, sumą (13, 32 priedai).

Iki 2023 metų nuomos užstatai buvo laikomi trumpalaikiais įsipareigojimais. 2024 m. nuomos užstatai buvo paskirstyti tarp trumpalaikių ir ilgalaikių įsipareigojimų pagal nuomos sutarties pasibaigimą.

Prekybos mokėtinos sumos apima skolas susijusioms šalims, žr. 30 priedą.

15 PRIEDAS. ATIDĖJINIAI

(EUR)	2024	2023
Nekilnojamojo turto valdymo mokesčio kintamosios dalies nuostatos (13 priedas)	10 800 788	10 341 224
Iš viso	10 800 788	10 341 224

ATIDĖJINIŲ POKYTIS PERIODU

(EUR)	2024	2023
Likutis periodo pradžioje	10 341 224	5 935 177
Atidėjinių padidėjimas (13, 28 priedai)	957 343	4 406 047
Atidėjinių sumažėjimas (26 priedas)	-497 780	-
Likutis periodo pabaigoje	10 800 788	10 341 224

2021 m. sausio 08 d/ grupės patronuojamoji įmonė Loft Office SIA pasirašė sutartį dėl prekybos centro Riga Plaza įsigijimo, kurios tikslas – organizuoti turto valdymą taip, kad būtų maksimaliai padidinta įmonės vertė ateityje. Pagal sutarties sąlygas, Loft Office SIA privalo mokėti 20 proc. sėkmės mokestį pardavus prekybos centrą Riga Plaza arba praėjus penkeriems metams po sutarties sudarymo, jei bus viršytas nustatytas grąžos tikslas. 2024 ir 2023 metais Grupės vadovybė, rengdama galimus būsimus įsipareigojimus,

įvertino prekybos centro Riga Plaza prognozę. Prognozės numato laisvų patalpų skaičiaus sumažėjimą pasirašius naujas nuomos sutartis ir metinį nuomos indeksavimą 0–3 proc. intervale. Prognozuojami pinigų srautai buvo diskontuoti iki 2024 m. gruodžio 31 d., taikant 10 proc. diskonto normą. Remiantis šiuo vertinimu, lengvatinis sėkmės mokestis buvo 9 843 445 eurai (2023: 10 341 225 eurai) 2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis.

2024 m. gruodžio 12 d. Summus Capital OÜ pasirašė sutartį dėl Lakeside biurų pastato įsigijimo, kurios tikslas – organizuoti turto valdymą taip, kad būtų maksimaliai padidinta įmonės vertė ateityje. Pagal sutarties sąlygas,

Summus Capital OÜ privalo mokėti 15 proc. sėkmės mokestį pardavus Lakeside biurų pastatą arba praėjus penkeriems metams po sutarties sudarymo, jei bus viršytas nustatytas gražos tikslas. Grupės vadovybė įvertino galimą būsimą įsipareigojimą, parengdama Lakeside biurų pastato prognozę. Prognozėse daroma prielaida, kad kasmetinis nuomos kainų indeksavimas bus 3 proc., o išėjimo pelningumas – 7,3 proc. Prognozuojami pinigų srautai buvo diskontuoti iki 2024 m. gruodžio 31 d., taikant 15 proc. diskonto normą. Remiantis šiuo vertinimu, lengvatinis sėkmės mokestis buvo 653 795 eurai 2024 m. gruodžio 31 d.

2024 m. gruodžio 17 d. Summus Capital OÜ pasirašė sutartį dėl React biurų pastato įsigijimo, kurios tikslas – organizuoti

turto valdymą taip, kad būtų maksimaliai padidinta įmonės vertė ateityje. Pagal sutarties sąlygas, Summus Capital OÜ privalo mokėti 15 proc. sėkmės mokestį pardavus React biurų pastatą arba praėjus penkeriems metams po sutarties sudarymo, jei bus viršytas nustatytas gražos tikslas. Grupės vadovybė įvertino galimą būsimą įsipareigojimą, parengdama React biurų pastato prognozę. Prognozėse daroma prielaida, kad kasmetinis nuomos kainų indeksavimas bus 3 proc., o išėjimo pelningumas – 8,2 proc. Prognozuojami pinigų srautai buvo diskontuoti iki 2024 m. gruodžio 31 d., taikant 15 proc. diskonto normą. Remiantis šiuo vertinimu, lengvatinis sėkmės mokestis buvo 303 548 eurai 2024 m. gruodžio 31 d.

Atidėjimai įrašomi pelno (nuostolių) ataskaitos eilutėse „Kitos pajamos“ – sumažėjus su prekybos centru Riga Plaza susijusiems atidėjiniams (26 priedas) ir „Kitos sąnaudos“, siekiant padidinti su biurų pastatais Lakeside ir React susijusius atidėjinius (28 priedas), ir balanso eilutėje „Atidėjiniai“.

16 PRIEDAS. SKOLINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

	Paskolos likutis 2024-12-31	Iki 1 metų	2-5 metai	Virš 5 metų
Banko paskolos (palūkanų norma: EURIBOR+ 2,2%-WIBOR+2,5%, terminas: 2025-2030)	296 202 004	25 354 466	270 847 538	-
Obligacijos (fiksuotas kuponas: 9,5%, terminas: 2027-06-11)	14 654 822	-	14 654 822	-
Iš viso	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Trumpalaikiai iš viso	25 354 466	-	-	-
Ilgalaikiai iš viso	285 502 360	-	-	-

	Paskolos likutis 2023-12-31	Iki 1 metų	2-5 metai	Virš 5 metų
Banko paskolos (palūkanų norma: EURIBOR+ 2,25%-3,2%, terminas: 2024-2028)	206 400 265	7 768 649	198 631 616	-
Obligacijos (fiksuotas kuponas: 6,75%, terminas: 2024)	10 000 000	10 000 000	-	-
Iš viso	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Trumpalaikiai iš viso	17 768 649	-	-	-
Ilgalaikiai iš viso	198 631 616	-	-	-

Kaip banko paskolų užstatas yra įkeistas nekilnojamasis turas, kurio bendra balansinė vertė 508 644 295 eurai (2023: 401 247 082 eurai). 2024 m. antrąjį ketvirtį Grupė refinansavo Estijos nekilnojamojo turto banko paskolas (44,6 mln. EUR po refinansavimo), taip pat paskolas prekybos centrams Nordika ir Riga Plaza bei biurų pastatams Park Town I ir Park Town II (134,4 mln. EUR po refinansavimo), kurių terminai sueina atitinkamai 2029 m. balandžio, gegužės ir spalio mėnesiais. Dviejų naujų biurų pastatų Lenkijoje įsigijimas (žr. 13 priedą) buvo iš dalies finansuojamas ilgalaikėmis investicinėmis paskolomis (57,7 mln. EUR; grąžintina 2029 m. gruodžio mėn.), kurias papildė 15,9 mln. eurų trumpalaikė paskola, skirta padengti su sandoriais susijusį pridėtinės vertės mokestį. Pridėtinės vertės mokesčio paskola buvo grąžinta 2025 m. kovo mėn. (žr. 13 ir 32 priedus).

Banko paskolų sutartyse yra numatytos konkrečios sąlygos, reikalaujančios, kad atitinkamos Grupės įmonės finansiniai rodikliai atitiktų nustatytas normas. Nesilaikant specialių

sąlygų, bankas turi teisę nedelsiant susigrąžinti paskolą. 2024 m. gruodžio 31 d. Grupė vykdė konkrečius DSCR (DSCR > 1,1-1,3) ir LTV (LTV < 60-75 proc.) reikalavimus, kylančius iš šių paskolų sutarčių, ir, vadovybės vertinimu, jie taip pat bus įvykdyti per 12 mėnesių nuo ataskaitinės datos.

2024 metais Summus Capital OÜ išleido be užstato obligacijų už 15 milijonų eurų. Ankstesnė obligacijų emisija, kurios nominali vertė buvo 10 mln. eurų, buvo išpirkta. Su obligacijų išleidimu susijusios išlaidos atimamos iš obligacijų nominalios vertės ir pripažįstamos sąnaudomis per obligacijų galiojimo laikotarpį. Pagal obligacijos sąlygas, Grupės paskutinių dvylikos mėnesių konsoliduotas finansinių skolų aptarnavimo rodiklis (DSCR) turi būti ne mažesnis kaip 1,2, o konsoliduotas nuosavas kapitalas turi sudaryti ne mažiau kaip 30 proc. viso turto. Abi specialiosios sąlygos buvo įvykdytos. Obligacijos yra su 9,5 proc. fiksuota kupono norma ir 2027-06-11 terminu.

17 PRIEDAS. NUOMOS SUTARTYS

GRUPĖ KAIP NUOMININKAS (11 PRIEDAS)

Kaip naudojimosi teisės turtas Grupės finansinės būklės ataskaitoje yra pateikta apstatymo teisė, kurios terminas 2056 metai, o adresas Viru g. 15 ir Viru g. 13, Talinas.

Šios sumos buvo pripažintos ataskaitinio laikotarpio bendrųjų pajamų ataskaitoje, susijusioje su šios apstatymo teisės sutartimi:

- Teisės naudoti turtą amortizacijos išlaidos 63 003 eurai (2023: 63 003 eurai)
- Palūkanų išlaidos nuo nuomos įsipareigojimų 40 044 eurai (2023: 36 043 eurai).

GRUPĖ KAIP NUOMOTOJAS

Grupė nuomoja per patronuojamas įmones komercinį nekilnojamąjį turtą. Šios nuomos sutartys yra priskiriamos veiklos nuomai, nes jos neperduoda iš esmės visos su pagrindinio turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos nuomininkui.

GRUPĖ KAIP NUOMOTOJAS

(EUR)	2024	2023
Nuomos pajamos (21 priedas)	31 707 096	30 161 996
Iš viso	31 707 096	30 161 996

BŪSIMOS NEDISKONTUOTOS NUOMOS PAJAMOS PAGAL LAIKOTARPIO PABAIGOJE GALIOJANČIAS SUTARTIS

(EUR)	2025	2026	2027	2028	2029 ir vėliau
Nuomos pajamos	37 822 942	34 695 520	30 842 774	27 173 873	102 850 957

18 PRIEDAS. PELNO MOKESTIS IR MOKEŠČIŲ SKOLOS

	2024	2023
Pelno mokesčio sudedamosios dalys		
Ataskaitinio laikotarpio išlaidų pelno mokestis	187 197	-4 783
Atidėtosios pelno mokesčio sąnaudos (pajamos)	286 857	1 181 839
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis	474 054	1 177 056

Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Mokesčių nuostoliai	6 362 229	5 038 352
Prestižo amortizacija	142 238	161 633
Atidėtojo pelno mokesčio turtas iki vertės pokyčio	6 504 467	5 199 985
Atidėtojo pelno mokesčio turtas iš viso	6 504 467	5 199 985
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė		
Investicijų tikrosios vertės pokytis	-7 085 347	-7 368 846
Investicijų nusidėvėjimas	-10 582 089	-8 708 436
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė iki vertės pokyčio	-17 667 436	-16 077 282
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė iš viso	-17 667 436	-16 077 282
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė (grynoji) iš viso	-11 162 969	-10 877 297

Atidėtojo pelno mokesčio prievolė susidarė iš Lietuvos patronuojamųjų įmonių pelno mokesčio apskaitos.

19 PRIEDAS. IŠVESTINĖS FINANSINĖS PRIEMONĖS

	2024-12-31	2023-12-31
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių (10 ir 27 priedai)	782 072	2 515 218
Iš viso	782 072	2 515 218

	2024-12-31	2023-12-31
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių (27 priedas)	2 105 485	404 613
Iš viso	2 105 485	404 613

Išvestinės finansinės priemonės	Vertinimo technikos	Tikrosios vertės hierarchijos lygis
Palūkanų normos swap	Palūkanų normos swap sutarčių tikroji vertė nustatoma kaip dabartinė laukiamų būsimų pinigų srautų vertė, remiantis rinkos palūkanų normų kreivėmis.	2
Palūkanų normos sutartys (CAP)	Palūkanų normų maksimalios ribos sutarčių (CAP) tikroji vertė nustatoma kaip dabartinė laukiamų būsimų pinigų srautų vertė, remiantis rinkos palūkanų normų kreivėmis.	2

20 PRIEDAS. ĮSTATINIS KAPITALAS

(EUR)	2024-12-31	2023-12-31
Įstatinio kapitalo nominalioji vertė	1 200 000	1 200 000
Kapitalo dalių skaičius	1	1

2024-12-31 duomenimis vieninteliu bendrovės dalininku yra Boris Skvortsov. Pagal ribotos atsakomybės bendrovės įstatus minimalus įstatinis kapitalas yra 1 200 000 eurų, o maksimalus – 4 800 000 eurų. Summus Capital OÜ kapitalo dalys yra registruotos Nasdaq vertybinių popierių registre.

SAVANORIŠKAS REZERVINIS KAPITALAS

2021 metais buvo suformuotas savanoriškasis rezervinis kapitalas, kurio dydis buvo 78 913 462 eurų. Įnašas į savanoriškąjį rezervinį kapitalą buvo įmokėtas natūra, savanoriškąjį rezervinį kapitalą sudaro savininko grąžintos paskolos. Savanoriškas rezervinis kapitalas gali būti naudojamas šiems tikslams:

- Verslo kodekse nustatyto grynojo turto užtikrinimui;
- ribotos atsakomybės bendrovės nuostoliams padengti, jei jų nėra įmanoma padengti iš praėjusių periodų nepaskirstyto pelno ir įstatuose numatyto rezervinio kapitalo sąskaita bei kitų įstatuose numatytų rezervų ir kurso viršijimo sąskaita; ir
- fondo emisijos atveju įstatiniam kapitalui didinti.

Savanoriškas rezervinis kapitalas gali būti grąžinimas dalininkams su sąlyga, kad Verslo kodekse nustatytas minimalus leistinas bendrovės grynasis turtas, atlikus išmoką, ir toliau yra užtikrintas.

SUBORDINUOTA PASKOLA

Ataskaitinio periodo pabaigos duomenimis buvo pateikta savininkų ir kitų susijusių asmenų paskolų sumoje 14 617 295 eurai (2023: 17 366 923 eurai) kaip subordinuoti įsipareigojimai nuosavo kapitalo sudėtyje. Subordinuotos paskolos priskiriamos nuosavo kapitalo priemonėms, nes subordinuotų paskolų susitarimai nesukelia sutartinio įsipareigojimo mokėti kreditoriams pinigus ar kitą finansinį turtą sutarta apimtimi.

21 PRIEDAS. PARDAVIMŲ PAJAMOS

	2024	2023
Paskirstymas pagal valstybes		
Latvių	18 924 282	18 011 415
Lietuvių	14 286 533	13 734 926
Estų	7 642 902	7 308 529
Lenkija	424 505	-
Iš viso	41 278 222	39 054 870
Paskirstymas pagal rūšis		
Nuomos pajamos (13 priedas)	31 707 096	30 161 996
Pajamos iš reklamos	538 852	499 583
Komunalinės paslaugos ir turto valdymo išlaidos	9 032 274	8 393 291
Iš viso	41 278 222	39 054 870
Paskirstymas pagal periodus		
Su laiku	41 278 222	39 054 870
Iš viso	41 278 222	39 054 870

KLIENTŲ SUTARČIŲ LIKUTIS Turto ir įsipareigojimų terminų skirtumas.

	2024-12-31	2023-12-31
Pareikalavimai pirkėjams (9 priedas)	2 564 070	2 203 400
Gauti nuomos užstatai ir kiti avansai (14 priedas)	-3 607 904	-2 511 761
Grynoji pozicija	-1 043 834	-308 362

22 PRIEDAS. KITOS VERSLO PAJAMOS

	2024	2023
Pelnas nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą pervertinimo priedas (13 priedas)	8 685 286	4 061 411
Kita	53 084	52 849
Iš viso	8 738 370	4 114 260

23 PRIEDAS. PREKĖS, ŽALIAVA, MEDŽIAGOS IR PASLAUGOS (13 PRIEDAS)

	2024	2023
Komunikacinės išlaidos	-4 465 873	-4 533 551
Nekilnojamojo turto administravimas	-2 015 172	-1 983 224
Nekilnojamojo turto priežiūra	-1 890 998	-1 531 310
Tvarkymas	-1 344 574	-1 258 490
Rinkodara ir reklama	-952 257	-971 044
Nekilnojamojo turto mokestis	-614 138	-639 282
Saugumas	-493 484	-442 606
Draudimas	-60 220	-95 911
Kita	-145 546	-84 062
Iš viso	-11 982 262	-11 539 480

Susijusios šalys suteikė turto valdymo paslaugų už 1 107 541 eurą (30 priedas).

24 PRIEDAS. KITOS VERSLO SĄNAUDOS

	2024	2023
Nuostoliai nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą pervaldinimo (13 priedas)	-4 323 580	-2 164 376
Kita	-12 236	-33 605
Iš viso	-4 335 816	-2 197 981

25 PRIEDAS. IŠLAIDOS DARBUOTOJAMS

	2024	2023
Darbo užmokestis	-106 774	-96 353
Socialinio draudimo mokestis	-36 795	-31 518
Iš viso	-143 569	-127 871
Vidutinis visą darbo dieną dirbančių darbuotojų skaičius	7	6

Su susijusiomis šalimis susijusios darbo sąnaudos sudarė 120 240 eurų (žr. 30 priedą).

26 PRIEDAS. KITOS PAJAMOS

	2024	2023
Kintamosios turto valdymo sąnaudų dalies asignavimų sumažinimas (žr. 15 priedą).	497 780	-
Iš viso	497 780	-

27 PRIEDAS. KITOS FINANSINĖS PAJAMOS IR IŠLAIDOS

	2024	2023
Pelnas (nuostoliai) nuo išvestinės sutarties perkainavimo	-3 354 575	-3 147 608
Paskolos išankstinio grąžinimo mokesčiai	-871 753	-
Užsienio valiutos perskaičiavimo nuostolis	-401 732	-
Iš viso	-4 628 060	-3 147 608

28 PRIEDAS. ĮVAIRIOS VEIKLOS SĄNAUDOS

	2024	2023
Atidėjiny už nekilnojamojo turto valdymo sėkmės mokestį (15 ir 30 priedas)	-957 343	-4 406 048
Profesionalios paslaugos	-788 724	-377 666
Valdymo paslaugų mokesčiai (30 priedas)	-183 040	-120 000
Banko mokesčiai	-111 601	-113 828
Parama	-72 000	-24 000
Pirkėjų neapmokėtų sąskaitų vertės smukimas (7 priedas)	-41 940	-80 558
Kita	-488 069	-420 613
Iš viso	-2 642 717	-5 542 713

29 PRIEDAS. PALŪKANŲ IŠLAIDOS

	2024	2023
Palūkanų sąnaudos nuo banko paskolų	-12 635 202	-10 488 980
Palūkanų išlaidos nuo obligacijų	-1 096 027	-675 000
Kita	-214 715	-117 822
Iš viso	-13 945 944	-11 281 802

30 PRIEDAS. SU SUSIJUSIOMIS ŠALIMIS SUSIJĘ SANDORIAI

Šalis, galutinai kontroliuojanti Grupę, yra atskleista 20 priede.

Sandoriai su susijusiomis šalimis apima sandorius su vykdomąja ir aukštesniąja vadovybe, akcininkais, turinčiais reikšmingą akcijų paketą, ir jų kontroliuojamomis ar reikšmingos įtakos įmonėmis.

2024

(EUR)	Pradinis balansas	Suteiktos paskolos	Grąžintos paskolos	Apskaičiuotos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Galutinis balansas
Be užstato reikalavimas su palūkanomis (palūkanos 10%, terminas: 2025-09-30)						
Pagrindinė suma (9 priedas)	1 000 000	252 908	1 000 000	-	-	252 908
Susikaupusios palūkanos (9 priedas)	207 500	-	-	156 148	357 325	6 323

(EUR)	Pradinis balansas	Skolų padidėjimas	Skolų sumažinimas	Galutinis balansas
Skolos tiekėjams (9 priedas)	-	233 176	-	233 176

(EUR)	Pradinis balansas	Suteiktos paskolos	Grąžintos paskolos	Apskaičiuotos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Galutinis balansas
Subordinuota skola (palūkanos: 7%, neterminuotos) (20 priedas)	17 366 923	4 190	paskolos	1 088 251	1 510 958	14 617 295

(EUR)	Pradinis balansas	Atidėjinių padidėjimas	Atidėjinių sumažėjimas	Galutinis balansas
Atidėjiniai (15 priedas)	10 341 224	957 344	497 780	10 800 788

(EUR)	Pradinis balansas	Paskelbti dividendai	Sumokėti dividendai	Galutinis balansas
Mokami dividendai	138 650	880 000	879 362	139 288

(EUR)	EUR
Gautos valdymo paslaugos (23, 28 priedas)	1 290 581
Apskaičiuotos sąnaudos	621 846
Valdybos ir stebėtojų tarybos užmokestis (25 priedas)	120 240

2023

(EUR)	Pradinis balansas	Suteiktos paskolos	Grąžintos paskolos	Apskaičiuotos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Galutinis balansas
Be užstato reikalavimas su palūkanomis (palūkanos 10%, terminas: 2024-09-30)						
Pagrindinė suma	3 000 000	-	2 000 000	-	-	1 000 000
Susikaupusios palūkanos	12 500	-	-	295 000	100 000	207 500

(EUR)	Pradinis balansas	Suteiktos paskolos	Grąžintos paskolos	Apskaičiuotos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Galutinis balansas
Subordinuota skola (palūkanos: 7%, neterminuotos)	23 998 657	-	7 074 716	1 287 927	844 945	17 366 923

(EUR)	Pradinis balansas	Atidėjinių padidėjimas	Atidėjinių sumažėjimas	Galutinis balansas
Atidėjiniai (13 priedas)	5 935 177	4 406 047	-	10 341 224

(EUR)	Pradinis balansas	Paskelbti dividendai	Sumokėti dividendai	Galutinis balansas
Mokami dividendai	138 650	-	-	138 650

(EUR)	EUR
Pirktos prekės ir paslaugos	1 282 727
Valdybos ir stebėtojų tarybos darbo užmokestis	104 005

31 PRIEDAS. SĄLYGINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

Grupės nepaskirstytas pelnas ataskaitinio periodo pabaigoje sudarė 83 394 415 eurai (2023-12-31: 73 333 206 eurai). Didžiausia galima pelno mokesčio prievolės suma, kuri gali atsirasti dėl viso nepaskirstytojo pelno išmokėjimo dividendais yra 18 346 771 eurų (2023-12-31: 14 666 641 euras), taigi grynaisiais dividendais galima būtų išmokėti ne daugiau kaip 65 047 644 eurai (2023-12-31: 58 666 565 eurai). Apskaičiuojant maksimalią pelno mokesčio prievolę, daroma prielaida, kad bendra išmokėtinų gryųjų dividendų suma ir su jų išmokėjimu susijusios pelno mokesčio sąnaudos negali viršyti

nepaskirstytino konsoliduoto pelno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje.

Be to, Summus Capital OÜ įsipareigojo obligacijų savininkams nemokėti dividendų daugiau nei 50 proc. pelno, pakoreguoto į nepinigines lėšas ir vienkartinės praėjusių metų pajamas ir sąnaudas. Taigi pagal obligacijų sąlygas Summus Capital OÜ turi galimybę išmokėti 7 683 355 eurus gryųjų dividendų.

32 PRIEDAS. ĮVYKIAI PO ATSKAITOMYBĖS SUDARYMO DIENOS

2024 m. gruodžio mėn. Grupė įsigijo du nekilnojamojo turto objektus Lenkijoje (13 pastaba). Įsigijimo metu Grupė sumokėjo PVM už įsigytą turtą, kuris buvo iš dalies finansuojamas atidėtu mokėjimu (14 pastaba) ir iš dalies trumpalaikėmis

paskolomis (16 priedas). Tada grupė pareikalavo susigrąžinti sumokėtą PVM iš Lenkijos nacionalinio mokesčių inspekcijos ir pinigų gavo 2025 m. kovo mėn. Po to buvo grąžintas atidėtasis mokestis (7,5 mln. eurų) ir trumpalaikė paskola (15,9 mln. eurų).

33 PRIEDAS. GRUPĖS PATRONUOJANČIOSIOS ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA

Patronuojančios įmonės finansinė informacija apima pagrindines patronuojančios įmonės ataskaitas, kurios turi būti atskleistos pagal Estijos apskaitos įstatymą. Pagrindinės patronuojančios įmonės finansinės ataskaitos buvo parengtos

taikant tuos pačius apskaitos principus, kurie buvo naudojami rengiant konsoliduotas finansines ataskaitas, išskyrus tai, kad investicijos į patronuojamas įmones buvo apskaitytos nuosavybės metodu.

NEKONSOLIDUOTA FINANSINĖ ATASKAITA

(EUR)	2024-12-31	2023-12-31
TURTAS		
Apyvartinės lėšos		
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	419 745	9 046 188
Pirkėjų įsiskolinimai	631 282	14 212
Avansas	57 893	13 790
Suteiktos paskolos	262 470	1 325 082
Apyvartinės lėšos iš viso	1 371 390	10 399 272
Ilgalaikis turtas		
Investicijos į nuosavą kapitalą	71 946 963	69 930 669
Avansas	4 672 897	-
Suteiktos paskolos	118 925 302	101 352 495
Kitos finansinės investicijos	125 000	125 000
Ilgalaikis turtas iš viso	195 670 162	171 408 164
Turtas iš viso	197 041 552	181 807 436
Trumpalaikiai įsipareigojimai		
Su palūkanomis skoliniai įsipareigojimai	1 000 000	10 000 000
Skolos tiekėjams ir kitos atidėtos skolos	244 519	178 268
Mokesčių skolos	-	5 532
Trumpalaikiai įsipareigojimai iš viso	1 244 519	10 183 800
Su palūkanomis skoliniai įsipareigojimai	14 654 822	-
Atidėjiniai	957 343	-
Ilgalaikiai įsipareigojimai iš viso	15 612 165	-
Įsipareigojimai iš viso	16 856 684	10 183 800
Nuosavas kapitalas		
Įstatinis kapitalas	1 200 000	1 200 000
Neprivalomas rezervas	78 913 462	78 913 462
Subordinuota paskola	14 617 295	17 366 923
Nepaskirstytasis pelnas	85 454 111	74 143 251
Nuosavas kapitalas iš viso	180 184 868	171 623 636
Įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas iš viso	197 041 552	181 807 436

NEKONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA

(EUR)	2024	2023
Pardavimo pajamos	-	12 000
Įvairios veiklos sąnaudos	-1 692 909	-560 449
Išlaidos darbuotojams	-93 058	-59 850
Kitos verslo sąnaudos	-	-837
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	-1 785 967	-609 136

Pelnas (nuostoliai) iš patrunuojamųjų įmonių	1 163 954	3 505 933
Palūkanų pajamos	7 066 291	7 376 420
Palūkanų sąnaudos	-1 165 063	-675 000
Pajamos iš dividendų	7 120 000	-
Pelnas (nuostoliai) prieš apmokestinimą pelno mokesčiu	12 399 215	9 598 217
Pelno mokestis	-135	-
Ataskaitinio periodo grynas pelnas	12 399 080	9 598 217
Ataskaitinio periodo apibendrintas pelnas	12 399 080	9 598 217

NEKONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

	2024	2023
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Bendrasis pelnas (nuostoliai)	-1 785 967	-609 136
Pakoregavimai	-5 922 693	1 927
Iš viso iki pareikalavimų ir skolų pokyčio	-7 708 660	-607 209
Reikalavimai pirkėjams ir kitų reikalavimų pokytis	-603 609	1 499 411
Skolos tiekėjams ir kitų įsipareigojimų pokytis	960 497	9 900
Pagrindinės veiklos pinigų srautai iš viso	-7 351 772	902 102

Pinigų srautai iš investavimo veiklos		
Investicijos į nuosavą kapitalą	-852 339	-675 000
Suteiktos paskolos	-29 690 830	-1 479 184
Suteiktų paskolų grąžinimas	13 461 493	4 272 234
Gautos palūkanos	6 620 911	4 483 884
Gauta dividendų	7 120 000	-
Investicinės veiklos pinigų srautai iš viso	-3 340 765	6 601 934

Pinigų srautai iš finansavimo veiklos		
Gautos paskolos	11 051 190	-
Gautų paskolų grąžinimas	-6 378 111	-7 074 716
Sumokėtos palūkanos	-2 606 985	-1 519 945
Finansinės veiklos pinigų srautai iš viso	2 066 094	-8 594 661
Pinigų srautai iš viso	-8 626 443	-1 090 625

	2024	2023
Pinigai ir pinigų ekvivalentai periodo pradžioje	9 046 188	10 136 813
Pinigai ir pinigų ekvivalentai ataskaitinio periodo pabaigoje	419 745	9 046 188

NEKONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

(EUR)	Išstatinis kapitalas	Neprivalomas rezervinis kapitalas	Subordinuotos paskolos	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Iš viso
Likutis 2022-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 949 199	171 060 920
Ataskaitinio periodo pelnas (nuostoliai)	-	-	-	9 598 217	9 598 217
Subordinuotų paskolų įsipareigojimų apmokėjimas	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas	-	-	1 287 927	-	1 287 927
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927
Kita	-	-	397	-1 116 238	-1 115 841
Likutis 2023-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	17 366 923	74 143 251	171 623 636
Ataskaitinio periodo pelnas (nuostoliai)	-	-	-	12 399 080	12 399 080
Subordinuotų paskolų įsipareigojimų apmokėjimas	-	-	1 092 441	-	1 092 441
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251
Kita	-	-	-	31	31
Likutis 2024-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	14 617 295	85 454 111	180 184 868
Valdomų ir labiausiai įtakojamų dalių balansinė vertė	-	-	-	-	71 946 963
Valdomų ir labiausiai įtakojamų dalių vertė perskaičius kapitalo dalies metodu	-	-	-	-	71 946 963
Pakoreguotas nekonsoliduotas nuosavas kapitalas 2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis	1 200 000	78 913 462	14 617 295	85 454 111	180 184 868

Remiantis Estijos buhalterinės apskaitos įstatymu, pakoreguotas nekonsoliduotas nepaskirstytasis pelnas atspindi sumą, kurią galima paskirstyti dalininkams.

SAVANORIŠKAS REZERVINIS KAPITALAS

2021 metais buvo suformuotas savanoriškasis rezervinis kapitalas, kurio dydis buvo 78 913 462 eurų. Įnašas į savanoriškąjį rezervinį kapitalą buvo įmokėtas natūra, savanoriškąjį rezervinį kapitalą sudaro savininko grąžintos paskolos. Savanoriškasis rezervinis kapitalas gali būti naudojamas šiems tikslams:

- Verslo kodekse nustatyto grynojo turto užtikrinimui;
- ribotos atsakomybės bendrovės nuostoliams padengti, jei jų nėra įmanoma padengti iš praėjusių periodų nepaskirstyto pelno ir įstatuose numatyto rezervinio kapitalo sąskaita bei kitų įstatuose numatytų rezervų ir kurso viršijimo sąskaita; ir
- fondo emisijos atveju įstatiniam kapitalui didinti.

SUBORDINUOTA PASKOLA

Paskolos iš savininko ir kitų susijusių šalių ataskaitinio laikotarpio pabaigoje yra apskaitytos kaip subordinuotos paskolos 14 617 295 eurų sumai (2023 m.: 17 366 923 eurai) (20, 30 priedai). Subordinuotos paskolos laikomos nuosavybės priemonėmis, nes jos neturi sutartyje numatytų grąžinimo įsipareigojimų, kurie labiau atitinka nuosavą kapitalą nei skolą.

VALDYBOS PATVIRTINIMAS GRUPĖS FINANSINĖMS ATASKAITOMS

Summus Capital OÜ valdyba pareiškia savo atsakomybę už Grupės 2024 m. konsoliduotų finansinių metinių ataskaitų sudarymą ir patvirtina, kad:

- Konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje;
- konsoliduotos finansinės ataskaitos, parengtos pagal taikomą finansinės atskaitomybės tvarką, tiksliai ir teisingai pateikia Summus Capital OÜ ir visos konsolidacinės grupės įmonių turtą, įsipareigojimus, finansinę būklę ir pelną arba nuostolius bei pinigų srautus;
- į visas žinomas aplinkybes, kurios paaiškėjo iki ataskaitos patvirtinimo dienos (2025-04-22), buvo tinkamai atsižvelgta ir jos yra pateiktos konsoliduotoje finansinėje atskaitomybėje;
- Summus Capital OÜ ir jos patrunuojamos įmonės toliau tęsia veiklą.

Atskaitomybė yra pasirašyta elektroniniu parašu:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

2025 m. balandžio 22 d.



Summus Capital OÜ dalininkui

NUOMONĖ

Patikrinome Summus Capital OÜ ir jos patronuojamųjų įmonių (grupę) konsoliduotą metinę finansinę atskaitomybę, kurioje konsoliduota finansinės būklės ataskaita pateikta 2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis, taip pat tą pačią dieną pasibaigusių konsoliduotą finansinių metų pelno ir bendro pelno ataskaitą, konsoliduotų pinigų srautų ataskaitą ir konsoliduotą nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitą, konsoliduotos metinės finansinės atskaitomybės paaiškinamuosius priedus bei sudarant metinę finansinę atskaitomybę taikytų pagrindinių apskaitos principų santrauką.

Manome, kad puslapiuose nuo 63 iki 92 pateikta konsoliduota metinė finansinė atskaitomybė visais svarbiausiais aspektais 2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis teisingai atspindi grupės konsoliduotą finansinę būklę ir minėtą dieną pasibaigusių finansinių metų konsoliduotus finansinius veiklos rodiklius bei konsoliduotus pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės apskaitos standartus, kaip juos yra priėmusi Europos Sąjunga.

PAGRINDAS NUOMONEI PATEIKTI

Auditą atlikome vadovaujantis tarptautiniais audito atlikimo standartais (Estija). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Prisiekusiojo auditoriaus atsakomybė už konsoliduotą finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo grupės pagal profesinių apskaitos ekspertų etikos kodeksą (įskaitant nepriklausomybės standartai) (Estija), savo įsipareigojimus atlikome vadovaudamiesi etikos kodeksu. Manome, kad gauti audito įrodymai yra pakankami nuomonei dėl metinės finansinės atskaitomybės pagrįsti.

KITA INFORMACIJA

Vadovybė yra atsakinga už kitą informaciją. Kitą informaciją sudaro veiklos ataskaita, tačiau ji neapima konsoliduotų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas.

Mūsų nuomonė apie konsoliduotas finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotose finansinėse ataskaitose ar mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji neatrodo kitaip reikšmingai iškraipyta. Be to mūsų pareiga yra atskleisti, ar veiklos ataskaitoje pateikta informacija atitinka teisės aktais nustatytus reikalavimus.

Jeigu remiantis mūsų atliktu darbu, mes pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime nieko apie ką pranešti ir teigiame, kad vadovybės ataskaitoje pateikta informacija iš esmės atitinka konsoliduotas finansines ataskaitas ir taikomų įstatymų reikalavimus.

VADOVYBĖS IR UŽ VALDYMĄ ATSAKINGŲ ASMENŲ ATSAKOMYBĖ UŽ KONSOLIDUOTAS FINANSINES ATASKAITAS

Vadovybė yra atsakinga už konsoliduotų metinių finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal tarptautinius finansinės apskaitos tvarkymo standartus, kaip juos priėmė Europos Sąjunga, ir pagal atitinkamą vidaus kontrolės sistemą, kuria užtikrinamas konsoliduotos metinės finansinės atskaitomybės korektiškas sudarymas ir pateikimas be reikšmingų iškraipymų dėl apgavysčių ar klaidų.

Rengdama konsoliduotas finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti grupės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei reikalinga) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

Už valdymą atsakingi asmenys yra atsakingi už grupės konsoliduotų finansinių ataskaitų rengimo proceso priežiūrą.

AUDITORIAUS ATSAKOMYBĖ UŽ KONSOLIDUOTŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITĄ

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotos finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, bet ne garantija, kad reikšmingas iškraipymas, jeigu jis yra, visuomet bus nustatytas atliekant auditą pagal Tarptautinius audito standartus (Estija). Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos ir yra laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimančioms remiantis konsoliduotomis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir laikomės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- nustatome ir įvertiname konsoliduotų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas;
- įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie grupės vidaus kontrolės veiksmingumą;



- įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą;
- nusprendžiame dėl vadovybės taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonių dėl grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad grupė negalės toliau tęsti savo veiklos;
- įvertiname bendrą konsoliduotų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotos finansinės ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją;
- surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų apie grupės finansinę informaciją ar verslo veiklą, kad galėtume pareikšti nuomonę apie grupės konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą grupės auditui, jo priežiūrą ir atlikimą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

Mes, be visų kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

KPMG BALTICS OÜ
Auditoriaus veiklos licencija Nr. 17

Ahtri 4
Talinas 10151
Estija

/pasirašyta elektroniniu parašu/

Helen Veetamm
Prisiekusiojo auditoriaus numeris 606

Talinas, 2025 m. balandžio 22 d.

/pasirašyta elektroniniu parašu/

Liisa Piirsalu
Prisiekusiojo auditoriaus numeris 709

