

SUMMUS CAPITAL

SPRAWOZDANIE ROCZNE ZA ROK 2024

Firma:	Summus Capital OÜ
Główny przedmiot działalności:	Inwestycyjna spółka holdingowa na rynku nieruchomości
Numer rejestracji w rejestrze handlowym:	12838783
Adres:	Rotermanni 2-3b, Tallinn 10111, Estonia
Kraj siedziby:	Estonia
Telefon:	+372 578 78078
Adres e-mail:	info@summus.ee
Strona www:	www.summus.ee
Początek roku obrotowego:	01.01.2024
Koniec roku obrotowego:	31.12.2024
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Audytór:	KPMG Baltics OÜ

Niniejsza wersja sprawozdanie jest tłumaczeniem oryginalnej wersji angielskiej. Podjęto wszelkie środki w celu zapewnienia dokładności tłumaczenia i jego zgodności z oryginałem. We wszystkich kwestiach dotyczących interpretacji informacji, stanowisk lub opinii, oryginalna wersja sprawozdania ma pierwszeństwo przed tłumaczeniem.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	4
1. PRZEGLĄD PRZEZ PREZESA ZARZĄDU	4
2. PRZEGLĄD GRUPY	5
2.1. KLUCZOWE WYDARZENIA 2024 ROKU	10
2.2. PRZEGLĄD PORTFELA	13
2.3. INWESTYCJE W PORTFELU	17
2.4. STRUKTURA GRUPY	23
2.5. STRUKTURA ZARZĄDZANIA	25
3. ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ	28
3.1. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU	30
3.2. ŁAD KORPORACYJNY	32
3.3. WPŁYW NA ŚRODOWISKO	35
3.4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA I WYNIKI	38
3.5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ EKONOMICZNA	43
3.6. KLUCZOWE WSKAŹNIKI WYDAJNOŚCI (KPI)	44
3.7. TAKSONOMIA UNII EUROPEJSKIEJ	48
3.8. CERTYFIKATY I ŚWIADECTWA	50
3.9. PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ	51
3.10. PODSUMOWANIE	54
4. PRZEGLĄD RYNKU	55
5. PRZEGLĄD NADCHODZĄCYCH WYDARZEŃ	62
ROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY	63
6. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	63
7. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ INNE SKONSOLIDOWANE WYNIKI CAŁKOWITE	64
8. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	65
9. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	66
10. ZAŁĄCZNIKI DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	67
PODPISY POD ROCZNYM SPRAWOZDANIEM	95
RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	96



Hewlett Packard
Enterprise

LAKESIDE / POLSKA

1. PRZEGLĄD PRZEZ PREZESA ZARZĄDU

Drodzy klienci i partnerzy,

Podsumowując rok 2024, jasne jest, że globalny krajobraz gospodarczy i geopolityczny pozostał złożony i pełen wyzwań. Wysokie stopy procentowe i powolny wzrost gospodarczy w krajach bałtyckich i całej Europie wymagały od firm odporności i długoterminowej stabilności. W tym środowisku Summus Capital pozostaje zaangażowany w swoją podstawową strategię, tj. - zapewnienie stabilnego i zrównoważonego portfela, utrzymanie dyscypliny finansowej i włączenie zrównoważonego rozwoju do wszystkich aspektów naszej działalności.

Kamieniem milowym w roku 2024 było wejście na polski rynek, co stanowiło ważny krok w strategicznej ekspansji firmy.

Nabycie biurowca Lakeside w Warszawie i biurowca React w Łodzi wzmocniło naszą pozycję w Europie Środkowej i zdyswersyfikowało naszą bazę inwestycyjną. Dzięki tym wysokiej jakości nabytkom, Summus Capital jest obecnie właścicielem 16 nieruchomości w czterech krajach, a łączna wartość naszego portfela przekroczyła 508 milionów euro.

Te nabycia są zgodne z naszą długoterminową wizją skupienia się na wysokiej jakości, trwałych aktywach zapewniających stabilne zwroty w zmieniających się warunkach ekonomicznych.

Jednocześnie utrzymaliśmy naszą silną sytuację finansową. Starannie ograniczając ryzyko i refinansując zobowiązania, zapewniliśmy długoterminowe finansowanie, które wspiera zarówno płynność, jak i zrównoważony wzrost. Łączna wartość aktywów Summus Capital osiągnęła 551 mln EUR na koniec roku, a przychody z wynajmu znacznie wzrosły, odzwierciedlając nabyte już nieruchomości w Polsce. W samym czwartym kwartale przychody wzrosły o 7,5%, odzwierciedlając pozytywny wpływ naszych ostatnich inwestycji.

Zrównoważony rozwój pozostaje kluczowym filarem naszej strategii zarządzania portfelem. Nasze podejście wykracza poza nabywanie aktywów z certyfikatem ekologicznym – aktywnie modernizujemy i optymalizujemy istniejące nieruchomości w celu poprawy wydajności i zmniejszenia emisji. Od czasu uruchomienia naszego programu zrównoważonego rozwoju zużycie energii w całym portfelu zostało zmniejszone o 14%, co pozwoliło zaoszczędzić 13 600 MWh energii elektrycznej i 6 081 MWh kosztów ogrzewania, co odpowiada 2,2 mln euro oszczędności dla firmy i jej najemców.

88,5% naszego portfolio jest już certyfikowane i pozostajemy w pełni zaangażowani w dalszą poprawę efektywności środowiskowej naszych aktywów.

Portfel Summus Capital jest nadal odporny, ze wskaźnikiem obłożenia wynoszącym ponad 98% i średnią ważoną długością umów najmu (WAULT) wynoszącą 4,96 roku, zapewniając stabilne i przewidywalne przepływy pieniężne. Nasza baza najemców wciąż rośnie, przekraczając 435 najemców, przy czym główni najemcy zapewniają prawie 75% przychodów z najmu – co jest kluczowym czynnikiem zapewniającym długoterminową stabilność portfela.



Nasze konsekwentne i staranne podejście do zarządzania finansami wciąż zdobywa uznanie. We wrześniu 2024 r. Scope Ratings potwierdził rating emitenta Summus Capital na poziomie BB/stabilny, odzwierciedlając zaufanie do naszej strategii i siły naszego bilansu. Ponadto, nasza emisja obligacji o wartości 15 milionów euro została 1,3-krotnie nadsubskrybowana, co jest wyraźnym wskaźnikiem zaufania inwestorów do naszej długoterminowej strategii.

Oprócz inwestycji w nieruchomości, Summus Capital nadal wspiera młode talenty tenisowe, wychowując kolejne pokolenie mistrzów z Estonii, Łotwy i Litwy. W 2024 roku z dumą wspieraliśmy wybitnych sportowców, w tym zawodników z rankingów ATP i WTA, którzy osiągnęli ważne etapy w karierze i wzięli udział w międzynarodowych turniejach. Rozszerzając naszą działalność na Polskę, z przyjemnością ogłaszamy, że od 2025 roku Summus Capital rozszerzy swój program sponsoringu tenisa na młode polskie talenty i pozostanie zaangażowany w rozwój tego sportu na naszych rynkach. Tenis wymaga dyscypliny, wytrwałości i ambicji – są to wartości zgodne z filozofią naszej firmy.

Patrząc na rok 2025, będziemy nadal koncentrować się na zrównoważonym zarządzaniu portfelem i kontrolowaniu strategicznego wzrostu. Mimo utrzymującej się niepewności ekonomicznej Summus Capital jest dobrze przygotowany do sprostania wyzwaniom rynkowym poprzez utrzymanie silnych fundamentów finansowych, zwiększenie trwałości aktywów i wzmocnienie relacji z najemcami i partnerami finansowymi. Naszym celem jest nadal dalsze znajdowanie możliwości, które są zgodne z naszą filozofią inwestycyjną, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedzialnego zarządzania ryzykiem i wydajności operacyjnej.

Chciałbym podziękować naszym inwestorom, najemcom, partnerom finansowym i pracownikom za ich nieustające zaufanie i współpracę. Wspólnie zmierzamy do 2025 r., koncentrując się na stabilności, zrównoważonym rozwoju i długoterminowym tworzeniu wartości.

Z poważaniem,
Boris Skvortsov
Przewodniczący Rady Nadzorczej Summus Capital

2. PRZEGLĄD GRUPY

Spółka Summus Capital OÜ (dalej Summus lub Summus Capital) to założona w 2013 roku spółka holdingowa zajmująca się inwestycjami w nieruchomości, która, wraz ze swoimi spółkami zależnymi posiadającymi, zarządzającymi i wynajmującymi nieruchomości, tworzy Grupę Summus Capital (zwaną dalej Grupą, Grupą Summus lub Grupą Konsolidacyjną). Pierwsza spółka Grupy została założona w 2013 roku, kiedy Summus Capital rozpoczął działalność w Estonii, gdzie spółka jest zarejestrowana.

Grupa posiada 16 nieruchomości w trzech krajach bałtyckich i w Polsce. Grupa posiada zdywersyfikowany portfel nieruchomości komercyjnych generujących przepływy pieniężne, o wartości ponad 500 mln EUR w momencie sporządzania sprawozdania, składający się z budynków handlowych, biurowych, logistycznych i medycznych.

GŁÓWNE DANE

Rok założenia: 2013

Siedziba: Tallinn, Estonia

Wartość portfela: 508,6 mln EUR

Liczba nieruchomości: 16

Powierzchnia najmu netto (NLA), m²: 257 931

Obligacje: 15 mln EUR, notowane na rynku Nasdaq Baltic First North

Rewident: KPMG Baltics OÜ

Rating: BB/stabilny według Scope Ratings (wrzesień 2024)

Opis spółki: Spółka inwestycyjna z siedzibą w Estonii, posiadająca zdywersyfikowany portfel nieruchomości komercyjnych obejmujący kraje bałtyckie i Polskę. Bezpośrednie inwestycje w nieruchomości są dokonywane za pośrednictwem spółek zależnych w danym kraju

położenia. Zdywersyfikowany portfel nieruchomości komercyjnych obejmuje nieruchomości w segmencie handlowym, biurowym, logistycznym i medycznym.

Summus Capital ma doświadczone kierownictwo, gdzie każdy ma 30-letnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami i finansami w krajach bałtyckich, zapewniające Grupie strategiczną wiedzę specjalistyczną i szeroką znajomość branży. Właścicielem Summus jest w 100% Boris Skvortsov, który przewodniczy zarządowi. Zarząd i rada, wspierani przez zewnętrznych doradców, posiadają dogłębną wiedzę w zakresie zarządzania nieruchomościami, a także w różnych innych obszarach zawodowych.

WIODĄCA SPÓŁKA HOLDINGOWA NA RYNKU
NIERUCHOMOŚCI ZE ZDYWERSYFIKOWANYM PORTEFEM
WE WSZYSTKICH TRZECH KRAJACH BAŁTYCKICH



16
nieruchomości
grupy



€ 508,6 m
wartość aktywów



89%
certyfikowany
portfel (BREEAM
lub LEED)



34%
kapitał własny a
aktywa



€ 31,3 m
zyski



BB
(Stabilny)
rating kredytowy

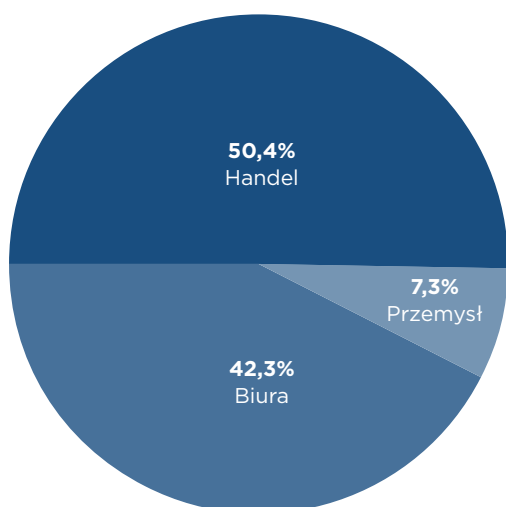
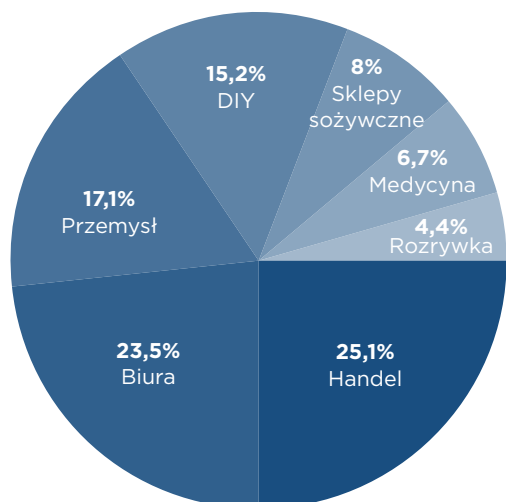
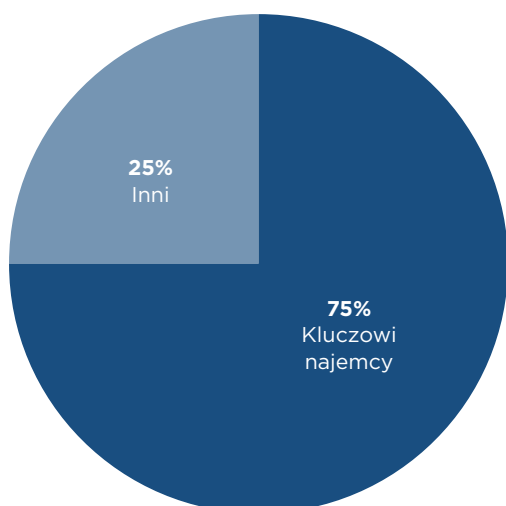
PORTFEL

Głównym źródłem przychodów grupy jest wynajem nieruchomości. Portfel nieruchomości Summus Capital składa się z generujących przepływy finansowe nieruchomości komercyjnych o długoterminowej perspektywie inwestycyjnej, aby zapewnić stabilność portfela. Zrównoważone i energooszczędne budynki są pierwszym wyborem w przypadku nowych nabytków, a zarządzanie inwestycjami w nieruchomości koncentruje się na zwiększeniu wartości dodanej wszystkich elementów ESG (środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego).

Przy tworzeniu portfela korzystamy ze strategii dywersyfikacji, inwestując w nieruchomości komercyjne, biurowe i przemysłowe. Uważamy za istotne stabilność przepływów pieniężnych portfela, która jest gwarantowana przez długoterminowe umowy najmu. Przepływy pieniężne Grupy Summus Capital nie mają charakteru cyklicznego ani sezonowego. Udział głównych najemców w przepływach pieniężnych portfela jest monitorowany oddzielnie i nie powinien spaść znacząco poniżej 50%. Przy ocenie scenariuszy ryzyka brano pod uwagę, by w portfelu nie było dominującego sektora lub grupy najemców, które mogłyby mieć znaczący wpływ na przepływy pieniężne portfela podczas negatywnego cyklu gospodarczego.

Zarządzanie wcześniej nabytym portfelem 14 nieruchomości było kontynuowane zgodnie z dotychczasową praktyką, bez zmian właścicieli. W grudniu 2024 roku Summus Capital OÜ osiągnął kamień milowy wchodząc na nowy rynek poprzez nabycie dwóch nieruchomości w Polsce. Chociaż wpływ tej ekspansji na rachunek zysków i strat pozostał ograniczony, bilans przekroczył granicę pół miliarda euro, osiągając 550 milionów euro, co stanowi ważny krok w rozwoju Grupy do spółki o wartości miliarda euro.



INWESTYCJE WG SEKTORÓW**WYNAJMOWANE POWIERZCHNIE WG****UDZIAŁ KLUCZOWYCH NAJEMCÓW W MIESIĘCZNYCH PRZYCHODACH PORTFELA**

Summus Capital koncentruje się na inwestycjach długoterminowych, a Grupa Konsolidacyjna posiada silną bazę ponad 435 najemców. Powierzchnia najmu w portfelu Summus

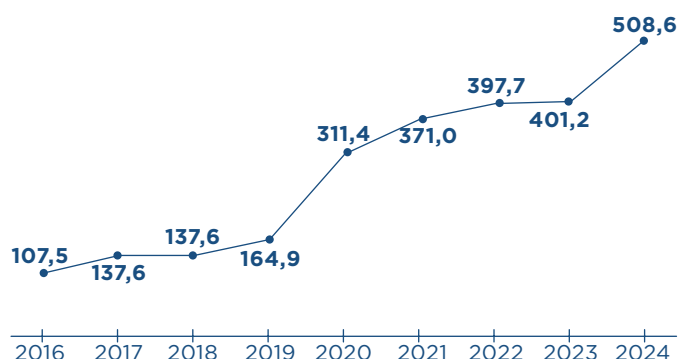


VEERENNI 2 / ESTONIA

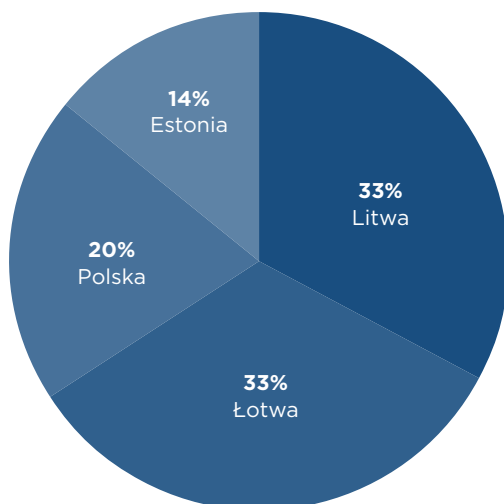
Capital wynosi 257 931 m². Średnia ważona długość umów najmu (WAULT) wynosi 4,96 roku, natomiast WAULT dla głównych najemców 5,89 roku. W ciągu 2024 r. średni wskaźnik pustostanów w portfelu wynosił 1,95% (1,4% na dzień 31.12.2024).

10 TOP NAJEMCÓW POD WZGLĘDEM CZYNSZÓW NA KONIEC 2024 ROKU (BEZ POLSKI)

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%

WARTOŚĆ PORTFELA (W MLN EUR)

W Estonii Grupa jest właścicielem centrów medycznych Veerenni 1 i Veerenni 2, centrów handlowych de la Gardie i Auriga, wielofunkcyjnego centrum biznesowego Punane 56 oraz portfela magazynów obejmującego dwie nieruchomości. Na Łotwie Grupa jest właścicielem centrów handlowych Riga Plaza i Damme oraz nieruchomości sklepu z artykułami budowlanymi Imanta Depo. Litewski portfel składa się z centrum zaawansowanych technologii Grupy BOD, centrum handlowego Nordika i dwóch budynków biurowych Park Town. W polskim portfolio znajdują się najnowsze budynki biurowe – Lakeside w Warszawie i React w Łodzi.

PODZIAŁ INWESTYCJI WG KRAJÓW

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Summus Capital pozostaje zaangażowany w długoterminowy zrównoważony rozwój, ciągłe doskonalenie i odpowiedzialne tworzenie wartości dla inwestorów, najemców, pracowników i szerszej społeczności. Kierując się zasadami ESG i przyszłościową strategią inwestycyjną, firma przekształca nieefektywne energetycznie nieruchomości w nowoczesne, energooszczędne budynki flagowe. Takie podejście nie tylko zmniejsza wpływ na środowisko, ale także zwiększa wartość i wydajność aktywów.

Od czasu uruchomienia naszego programu ESG i zrównoważonego rozwoju w 2021 r., zarządzanego przez Green Formula Capital, Summus Capital śledzi postępy w zakresie 15 kluczowych wskaźników zgodnie z taksonomią UE i europejskimi standardami sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (ESRS).

Strategiczne innowacje i optymalizacja energetyczna doprowadziły do zmniejszenia całkowitego zużycia energii o 14%, co przełożyło się na oszczędność 13 600 MWh energii elektrycznej i 6 081 MWh energii cieplnej – oszczędność w wysokości 2,2 mln euro. Osiągnięcia te znajdują odzwierciedlenie w zaangażowaniu Grupy w zrównoważony rozwój, silne zarządzanie i wszechstronny rozwój we wszystkich portfelach nieruchomości.

RYZIKO

Grupa Summus jest narażona na różne rodzaje ryzyka rynkowego. Wdrożono politykę zarządzania ryzykiem rynkowym w celu monitorowania i ograniczania ryzyka. Ogólny program zarządzania ryzykiem Grupy Summus przewiduje identyfikację, ocenę i, w razie potrzeby, ograniczenie potencjalnego ryzyka, aby zminimalizować potencjalne negatywne skutki. Jako jedno z głównych ryzyk Grupa Summus uznaje ryzyko związane z możliwymi zmianami stóp procentowych. Ryzyko to wynika z finansowania portfela nieruchomości Grupy oprocentowanymi zobowiązaniami kredytowymi, których potencjalne wahania stóp procentowych wpływają na koszty odsetkowe Grupy. Do zabezpieczania ryzyka stopy procentowej Grupa wykorzystuje instrumenty pochodne.

Zmiany stóp procentowych są ściśle monitorowane i w razie potrzeby stosowane są dodatkowe kontrakty zabezpieczające. Polityka ryzyka stopy procentowej przewiduje, że 50-100% oprocentowanych zobowiązań Grupy powinno być zabezpieczone lub ograniczone instrumentami pochodnymi. Na koniec 2024 r. 54% pożyczek było zabezpieczonych. Średni ważony czas trwania ustalonej/zabezpieczonej części pożyczek nie powinien być krótszy niż 50% średniego ważonego czasu trwania wszystkich pożyczek. W 2024 roku Summus Capital wszedł na polski rynek dzięki nabyciu dwóch nieruchomości. Dla Summus Polska jest pierwszym krajem, który nie korzysta z euro. Ryzyko walutowe jest zabezpieczane dzięki zawieraniu umów najmu, pożyczek, inwestycji, zarządzania nieruchomościami i strukturami głównie w euro. W celu zmniejszenia ryzyka operacyjnego dla firmy są wdrażane rozdzielanie ról i proces wielokrotnego zatwierdzania. Działalność gospodarcza Grupy nie ma znaczącego wpływu na środowisko ani społeczeństwo.

FINANSE

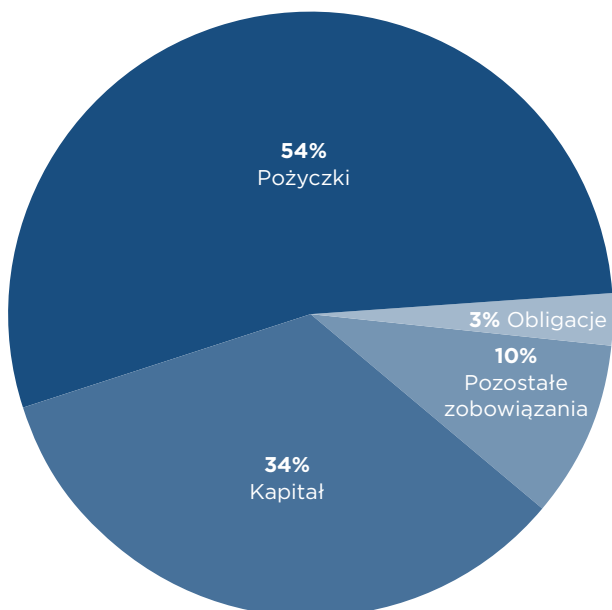
Międzynarodowa agencja ratingowa Scope Ratings GmbH potwierdziła rating emitenta BB/stabilny przyznany spółce Summus Capital OÜ jesienią 2024 r. i utrzymała rating niezabezpieczonego zadłużenia na poziomie BB. Potwierdzenie to odzwierciedla oczekiwania Scope, że portfel nieruchomości Summus będzie nadal generował stabilny dochód pomimo wyzwań ekonomicznych. Perspektywy na przyszłość są stabilne, odzwierciedlając oczekiwania Scope, że wzrost przychodów z najmu będzie napędzał generowanie przepływów pieniężnych, a pomyślna realizacja planowanych nabyć Summus, rozbudowa Riga Plaza i średni wskaźnik obłożenia portfela powyżej 98% będą wspierać pozytywny rozwój.

Polityka dywidendowa Grupy przewiduje, że Summus Capital może wypłacać akcjonariuszom dywidendy w kwocie nieprzekraczającej kwoty zysku, która pozostaje po wykonaniu finansowania własnego związanego z nowymi projektami inwestycyjnymi. Ponadto Summus Capital zobowiązał się wobec obligatariuszy do niewypłacania dywidendy przekraczającej 50% zysku skorygowanego o środki pieniężne oraz jednorazowe zyski i straty z poprzedniego roku.

Nabycie dwóch nieruchomości w Polsce pod koniec 2024 r. oznaczało również nową erę dla skonsolidowanych wskaźników finansowych Summus Capital – chociaż wpływ tej ekspansji na rachunek zysków i strat pozostał ograniczony, to bilans przekroczył granicę pół miliarda euro, osiągając ponad 550 milionów euro, co stanowi ważny krok w wzroście grupy do spółki o wartości miliarda euro.

Skonsolidowane zobowiązania ogółem wzrosły do 363 mln EUR, podczas gdy skonsolidowany kapitał własny wzrósł do 188 mln EUR.

STRUKTURA FINANSOWANIA



W 2024 r., kiedy wyemitowano obligacje Summus Capital, doradcy finansowi przedstawili kluczowe aspekty inwestowania Summus:

KLUCZOWE ASPEKTY INWESTOWANIA

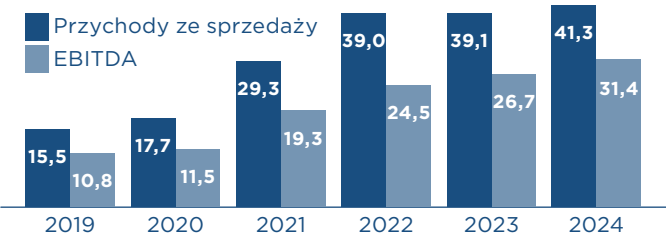
	Zróźnicowany portfel	Zróźnicowany portfel składający się z nieruchomości komercyjnych, biurowych i przemysłowych
	Silne przepływy pieniężne	- Nieruchomości o wysokiej rentowności z długoterminowymi umowami najmu - Zróźnicowany portfel z silnymi międzynarodowymi najemcami - Wysoki wskaźnik obłożenia
	Firma w fazie wzrostu	- W perspektywie średnioterminowej celem jest posiadanie portfela nieruchomości o wartości ponad 500 mln EUR, co dodatkowo wzmocni pozycję rynkową Grupy - Koncentracja na ESG
	Silny bilans	- Silna baza kapitałowa, odzwierciedlona we wskaźniku kapitału własnego na poziomie 34% i zrównoważonej strukturze finansowania - Sprawozdania finansowe były sporządzone zgodnie z MSSF i zaudytowane przez KPMG
	Doświadczony zespół zarządzający	Dogłębna wiedza i ponad 25 lat doświadczenia w zarządzaniu nieruchomościami w krajach bałtyckich

2024 r. skonsolidowane przychody wzrosły o 5,7% do 41,3 mln euro, odzwierciedlając pierwsze przychody z wynajmu w Polsce. Przychody w Polsce odzwierciedlały jednak tylko przychody z najmu od 12 grudnia (Lakeside) i od 17 grudnia w (React), po sfinalizowaniu odpowiednich transakcji.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmowały głównie aktualizację wyceny portfela nieruchomości, która wzrosła o 4,4 mln EUR. Aktualizacja wyceny instrumentów pochodnych spowodowała stratę w wysokości 3,4 mln EUR związaną ze spadkiem EURIBOR.

Skonsolidowany zysk operacyjny za rok 2024 wyniósł 31,3 euro, czyli o 32,4% więcej niż w 2023 r. Zysk netto wzrósł do 12,9 mln EUR, z czego 11,1 mln EUR przypadło akcjonariuszom Summus Capital.

PRZYCHODY I EBITDA, EUR M



EUR M i straty z przeszacowania umów o odsetki umowne. Wskaźnik kapitału własnego Grupy pozostał na wysokim poziomie 34% (42% w 2023 r.).

Na dzień 31.12.2024 r. Grupa miała ujemny kapitał obrotowy w wysokości 2,3 mln EUR (2023 r.: ujemne 4,3 mln EUR). Oprócz specyfiki sektora nieruchomości, która wiąże się z finansowaniem długoterminowych aktywów kredytem krótkoterminowym, ujemny kapitał obrotowy wzrósł w 2024 r. ze względu na transakcje w Polsce, przy których nabyte aktywa były częściowo finansowane za pomocą odroczonej płatności i krótkoterminowych kredytów obrotowych. Różnica między aktywami obrotowymi a zobowiązaniami krótkoterminowymi stanowi nieco ponad 7% EBITDA Grupy i jest pokrywana przez przepływy pieniężne z działalności.

GLÓWNE WSKAŹNIKI FINANSOWE

EUR	2022	2023	2024
Przychody ze sprzedaży	39 037 566	39 054 870	41 278 222
EBITDA	12 670 564	23 761 085	31 410 008
EBITDA marża	32,5%	60,8%	76,1%
EBIT	9 397 119	23 673 916	31 333 995
EBIT marża	24,1%	60,6%	75,9%
Zysk netto	14 501 924	8 462 666	12 914 641
Marża zysku netto	37,1%	21,7%	31,3%
Kapitał własny	179 354 002	179 778 358	187 975 151
Aktywa	429 083 569	425 856 510	550 965 098
ROA (zwrot z aktywów)	3,4%	2,0%	2,3%
ROE (zwrot z kapitału własnego)	8,1%	4,7%	6,9%
Wskaźnik pokrycia zadłużenia krótkoterminowego	1,54	0,82	0,95



2.1. KLUCZOWE WYDARZENIA 2024 ROKU

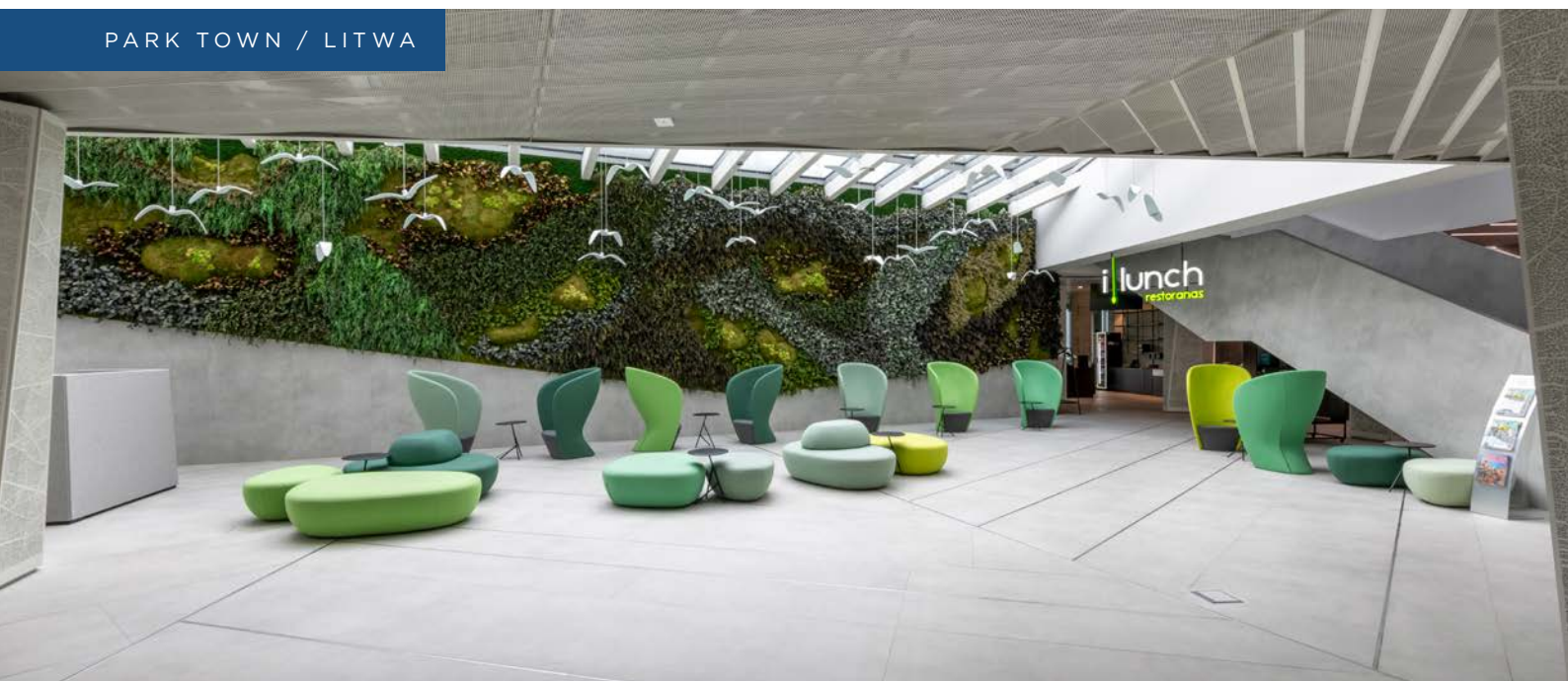
PIERWSZY KWARTAŁ

- Grupa Summus rozpoczęła zielone umowy najmu pod koniec 2023 r., będąc jedną z pierwszych spółek w Estonii, która świadomie podjęła taki krok i przyjęła nową koncepcję. Obecnie Grupa Summus posiada około 8 800 mkw. zielonej powierzchni dostępnej do wynajęcia, co stanowi 3% jej całkowitego portfelu. Summus Capital przewiduje, że w przyszłości coraz większa liczba umów najmu będzie zawierana w oparciu o cele zrównoważonego rozwoju. Dobrym przykładem jest główny najemca Centrum Zdrowia Veerenni, SYNLAB Estonia – jeden z pierwszych w Estonii, z którym Summus Capital podpisał już zieloną umowę najmu.
- Pustostany w portfelu zmniejszyły się dzięki przekazaniu 1 954 m² powierzchni najmu do HalfPrice w centrum handlowym Riga Plaza oraz ekspansji Weekend i DenimDream w centrum handlowym Auriga.
- Summus Capital kontynuował swoją tradycję wspierania najbardziej obiecujących młodych tenisistów w krajach bałtyckich. Na Litwie Klaudia Bubelytė (20 lat) i Edas Butvilas (19 lat) otrzymali za swoje postępy wsparcie o wartości 24 000 EUR. Kontywowane były poprzednie umowy sponsorskie z łotewskimi i estońskimi związkami tenisowymi. Łotewska Federacja Tenisowa wykorzystała wsparcie finansowe Summus Capital dla młodych łotewskich tenisistek Beatrise Zeltiņa (16 lat) i Darji Semenistaja. (21 lat) na ich rozwój zawodowy. W Estonii Summus Capital sponsoruje Grete Gulli (17) i Georga Straschi (18).

DRUGI KWARTAŁ

- Grupa Summus przedstawiła zaudytowane wyniki finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. Pomimo trudniej sytuacji gospodarczej, Summus Capital osiągnął dobre wyniki.
- Estońskie kredyty bankowe na nieruchomości zostały refinansowane z Luminor Bank do LHV Bank. Po refinansowaniu łączna kwota główna wyniosła 44,6 mln EUR, z terminem zapadalności na kwiecień 2029 roku.
- Kredyty bankowe dla centrum handlowego Nordika, nieruchomości Park Town I i Park Town II (Litwa) oraz centrum handlowego Riga Plaza (Łotwa) zostały refinansowane i objęte wzajemną gwarancją. Po refinansowaniu łączna kwota główna wyniosła 134,4 mln EUR, a terminy umów kredytowych zapadają w kwietniu, maju i październiku 2029 roku.
- Portfel WAULT wzrósł w porównaniu z poprzednim kwartałem, ponieważ przedłużono kilka głównych umów najmu, takich jak umowa Rimi w Nordika, umowa H&M w Auriga, umowy Pepco i NordBaby w Riga Plaza.
- Summus Capital OÜ z powodzeniem zainwestował w emisję obligacji o terminie 3 lat o stałej stopie kuponowej 9,5% w wysokości 15 mln EUR. Obligacje były notowane na liście obligacji First North Corporate Bond, ISIN LV0000860187. Łączny popyt na obligacje osiągnął prawie 20 mln EUR, a w ofercie obligacji uczestniczyło ponad 100 inwestorów, a oferta o wartości 15 mln EUR została 1,3-krotnie nadsubskrybowana. Łotewscy inwestorzy odpowiadali za 75% całkowitego popytu, a estońscy za 11%. Dla Grupy ważna jest aktywność na rynkach kapitałowych i korzystanie z szerokiej i zróżnicowanej bazy inwestorów. Nowa emisja obligacji o wartości 15 mln EUR miała na celu refinansowanie poprzedniej emisji obligacji Grupy o wartości 10 mln EUR oraz finansowanie innych ogólnych celów Grupy, w szczególności nabywanie nowych nieruchomości inwestycyjnych. Istotne dla grupy było utrzymanie zaufania poprzednich inwestorów, którzy uczestniczyli w ofercie zamiany. Łączny popyt ze strony poprzednich inwestorów wyniósł około 5 milionów euro, podczas gdy popyt ze strony 68 nowych inwestorów wyniósł 14,8 miliona euro, przy łącznym udziale ponad 100 inwestorów. Obligacje są notowane na giełdzie Nasdaq Baltic.

PARK TOWN / LITWA



TRZECI KWARTAŁ

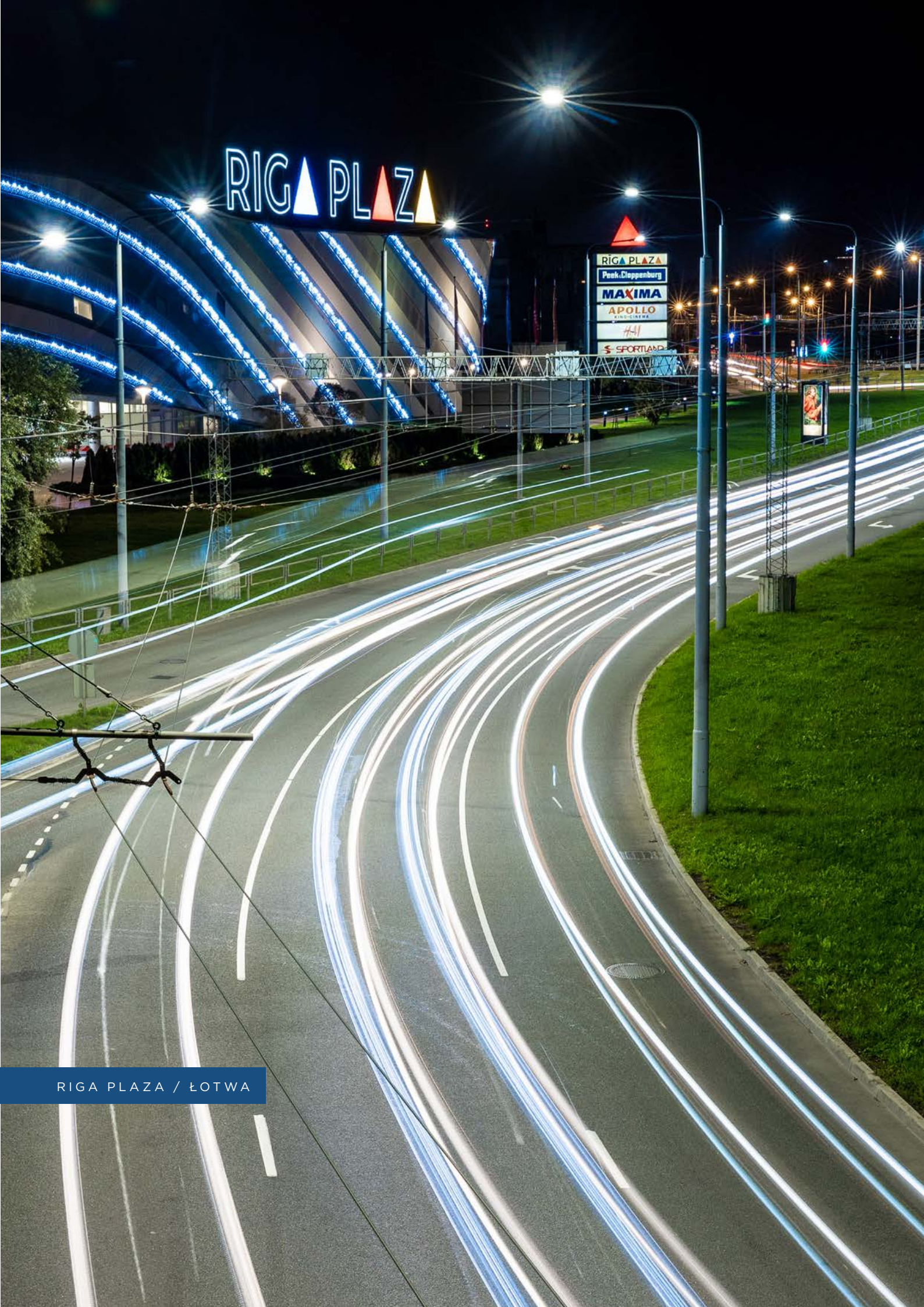
- We wrześniu Scope Ratings GmbH potwierdził rating emitenta BB/stabilny dla Summus Capital OÜ i utrzymał rating BB dla niezabezpieczonego długu uprzywilejowanego. Potwierdzenie to odzwierciedla oczekiwania Scope, że portfel nieruchomości Summus będzie nadal generował stabilny dochód pomimo wyzwań ekonomicznych.
- W trzecim kwartale 2024 r. poziom pustostanów spadł o 0,30% do 1,72% całkowitego portfela, podczas gdy kilka umów najmu z głównymi najemcami zostało przedłużonych (np. MediQ w portfelu magazynowym, Peek & Cloppenburg w Riga Plaza).

CZWARTY KWARTAŁ

- Summus sfinalizował nabycie dwóch budynków biurowych w Polsce – React w Łodzi i Lakeside w Warszawie. W wyniku nabyć portfel nieruchomości Summus wzrósł o 38 910 m² (101,6 mln EUR). Oba budynki są w pełni zajęte przez renomowanych najemców z długoterminowymi umowami. Transakcje doprowadziły również do tymczasowego wzrostu aktywów obrotowych o 22,9 mln EUR ze względu na dodanie podatku VAT do ceny zakupu, którego zwrot nastąpi w ciągu kilku miesięcy. Oprócz wewnątrzgrupowego finansowania Summus (kapitał własny i pożyczki akcjonariuszy), transakcje były finansowane z kredytów bankowych, przyszłych płatności i tymczasowej krótkoterminowej linii kredytowej na płatności podatku VAT.
- Tradycyjnie został portfel nieruchomości Summus przeszacowany na koniec roku. Część portfela wzrosła o 8,7 mln EUR, podczas gdy część spadła o 4,3 mln EUR, co dało wzrost netto o 4,4 mln EUR. Wraz z nowymi nabytkami w Polsce i aktualizacją wyceny portfela wartość aktywów inwestycyjnych Summus wyniosła 508,6 mln EUR.
- Aktywa pochodne zostały przeszacowane na koniec roku. Aktywa finansowe z instrumentów pochodnych spadły do 0,8 mln EUR, zobowiązania z instrumentów pochodnych wzrosły do 2,1 mln euro, a Summus poniósł straty w wysokości 3,4 mln EUR.
- W czwartym kwartale 2024 r. całkowity poziom pustostanów w portfelu nieznacznie się zmniejszył, ponieważ wolna powierzchnia w Park Town została wynajęta. Dzięki kupnie nieruchomości w Polsce i rozszerzeniu portfela leasingowego, WAULT wzrósł o 0,57. WAULT głównych najemców również wzrósł wraz z przedłużeniem umów i nabyciem polskich aktywów..

REACT / POLSKA





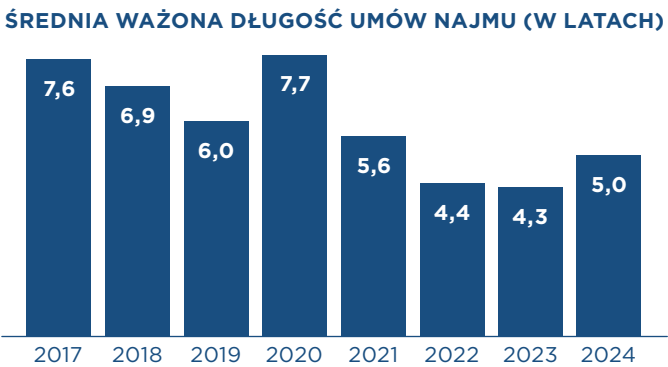
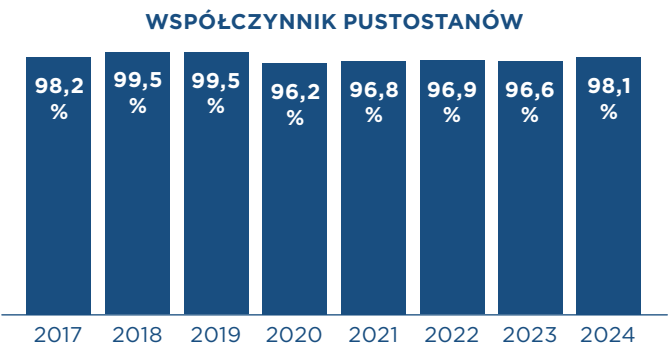
RIGA PLAZA / ŁOTWA

**WARUNKI SPECJALNE I INNE
WAŻNE KWESTIE ZWIĄZANE Z
PORTFELEM**

Wskaźnik skonsolidowanego kapitału własnego grupy do aktywów ogółem na koniec 2024 r. wynosił 34% (zgodnie z warunkami obligacji wymagany jest co najmniej 30%). Na koniec 2024 r. wskaźnik pokrycia zobowiązań dłużnych Grupy (DSCR) w ujęciu dwunastomiesięcznym wyniósł 1,4x (zgodnie z warunkami emisji obligacji wymagany jest najmniej co najmniej 1,2x). W 2024 r. wypełniono warunki finansowe określone w warunkach emisji obligacji.

Działalność Grupy jest stabilna, a portfel opiera się na miesięcznych opłatach czynszowych od wiarygodnych najemców z długoterminowymi umowami najmu. Średni roczny wskaźnik pustostanów dla portfela wyniósł w 2024 roku 1,95%. Na koniec 2024 r. 54% kredytów było zabezpieczonych przed ryzykiem zmiany stóp procentowych.

	435 najemców	Zróżnicowana i stabilna baza 435 najemców. Główni najemcy to znane regionalne marki reprezentujące różne sektory.
	98% wskaźnik obłożenia	Wysoki i stabilny wskaźnik obłożenia wynoszący ponad 96% w ostatnich latach.
	5,0 lat WAULT	Średnia ważona długość leasingu (WAULT) wynosząca 4,96 roku zapewnia stosunkowo stabilne i przewidywalne przepływy pieniężne.
	75% udział najemców głównych	Ponieważ kluczowi najemcy odpowiadają za prawie 75% całkowitego dochodu z wynajmu, Summus dąży do posiadania nieruchomości, w których kluczowi najemcy generują znaczną część całkowitych przepływów pieniężnych.



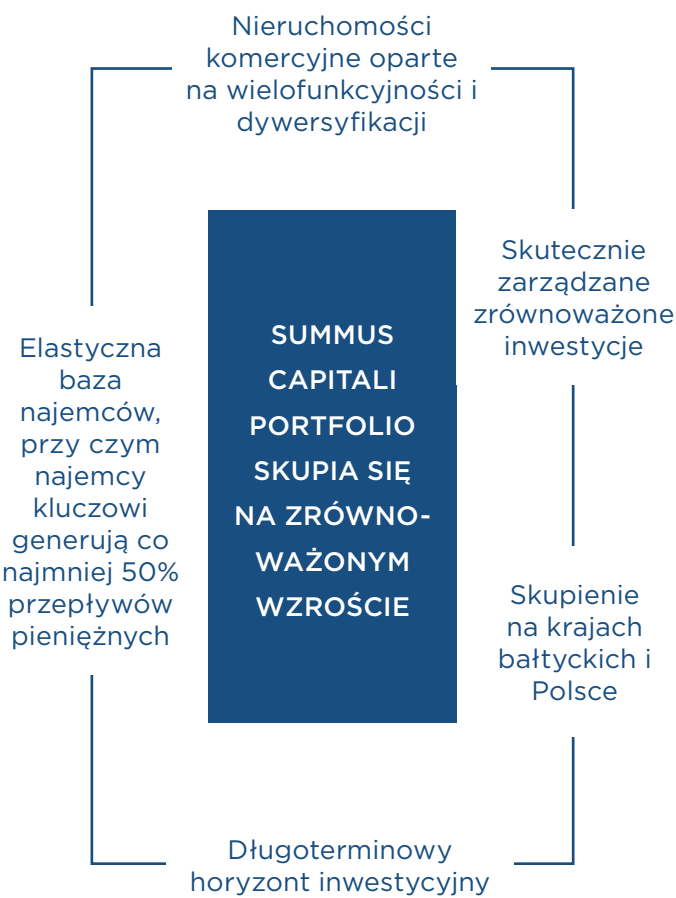
Najemcy budynków, dostawcy usług, banki finansujące nieruchomości i właściciele to lokalni interesariusze na rynku bałtyckim i polskim.

Prace remontowe są wykonywane na bieżąco i będą kontynuowane w 2025 roku.

Grupa utrzymuje relacje ze wszystkimi głównymi bankami w krajach bałtyckich oraz wieloma polskimi i austriackimi bankami, aby na bieżąco informować je o portfelu pod kątem możliwych przyszłych finansowań.

Grupa planuje kontynuować swoją dotychczasową działalność w 2025 r. i później.

2.2. PRZEGLĄD PORTFELA



STRESZCZENIE
Główny przedmiot działalności _____ Nieruchomości komercyjne w krajach bałtyckich i Polsce
Segment rynku _____ handel, biura, logistyka, medycyna
Liczba nieruchomości _____ 16
Wartość rynkowa _____ 508,6 mln EUR

AURIGA / SAAREMAA, ESTONIA



RIGA PLAZA / RYGA, ŁOTWA



PARKTOWN / WILNO, LITWA



LAKES / WARSZAWA, POLSKA



LOKALIZACJA

VEERENNI TERVISEKESKUS I; II

- Veerenni 53a, Veerenni 51, Tallinn

STORA ENSO MAGAZYN

- Piirimäe 10/10a, Tännassilma

MEDIQ MAGAZYN

- Väljaotsa 2, Saue

CENTRUM HANDLOWE AURIGA

- Tallinna tn 88, Saaremaa

CENTRUM HANDLOWE DE LA GARDIE

- Viru 13,15, Tallinn

CENTRUM

BIZNESOWE PUNANE 56

- Punane 56 and 56b, Tallinn

DEPO IMANTA DIY

- Kurzemes 3B, Ryga

CENTRUM HANDLOWE DAMME

- Kurzemes prospekts 1A, Ryga

CENTRUM HANDLOWE RIGA PLAZA

- Makusalas 71, Ryga

CENTRUM BIZNESOWE BOD

- Mokslinink g. 6a, Wilno

PARKTOWN V I; II BUDYNKI BIUROWE

- Lvovo g. 105A, Wilno

CENTRUM HANDLOWE NORDIKA

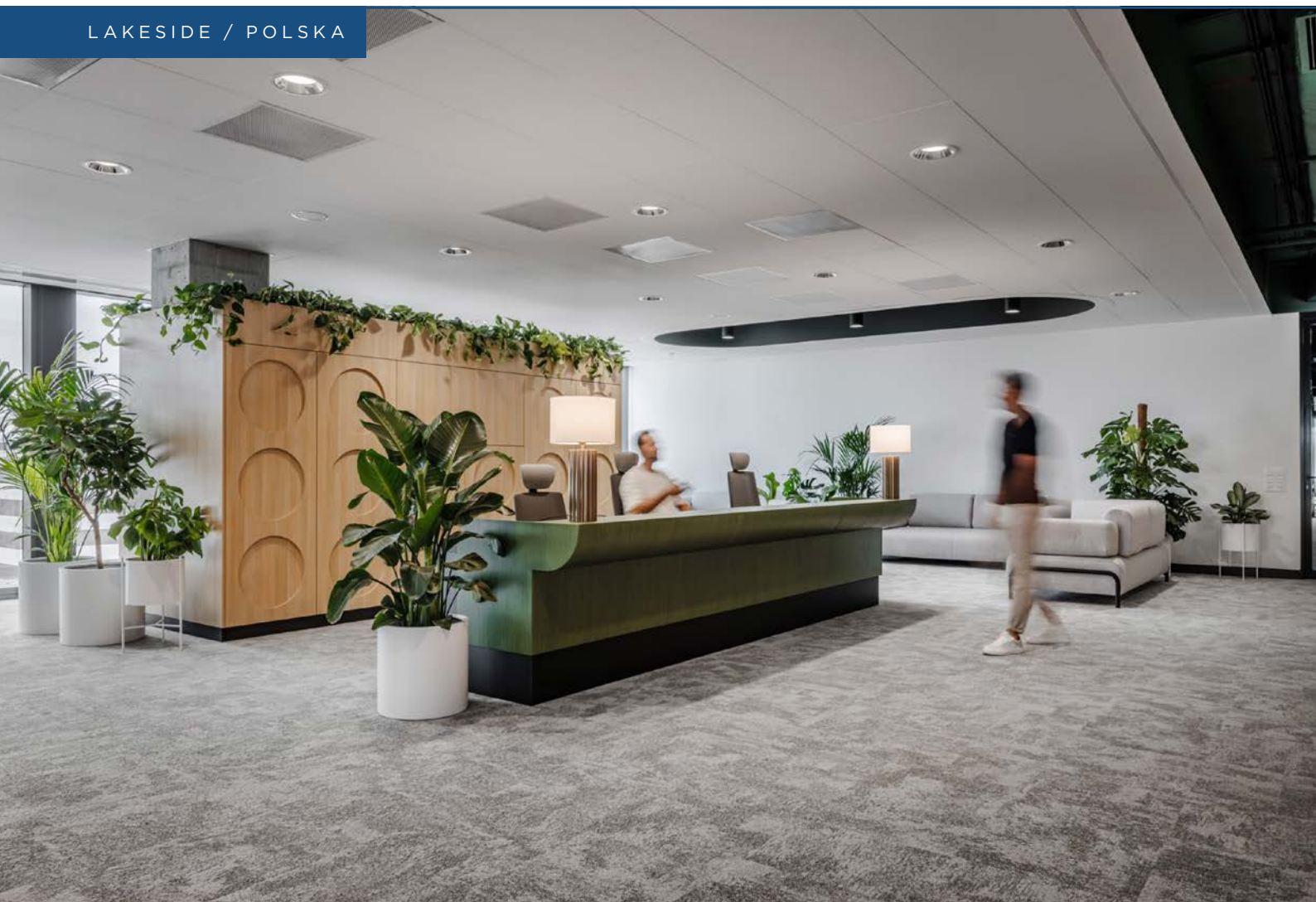
- Vikingų g. 3, Wilno

LAKESIDE BUDYNEK BIUROWY

- Szturmowa 2, Warszawa

REACT BUDYNEK BIUROWY

- al. marsz. Józefa Piłsudskiego 24, Łódź

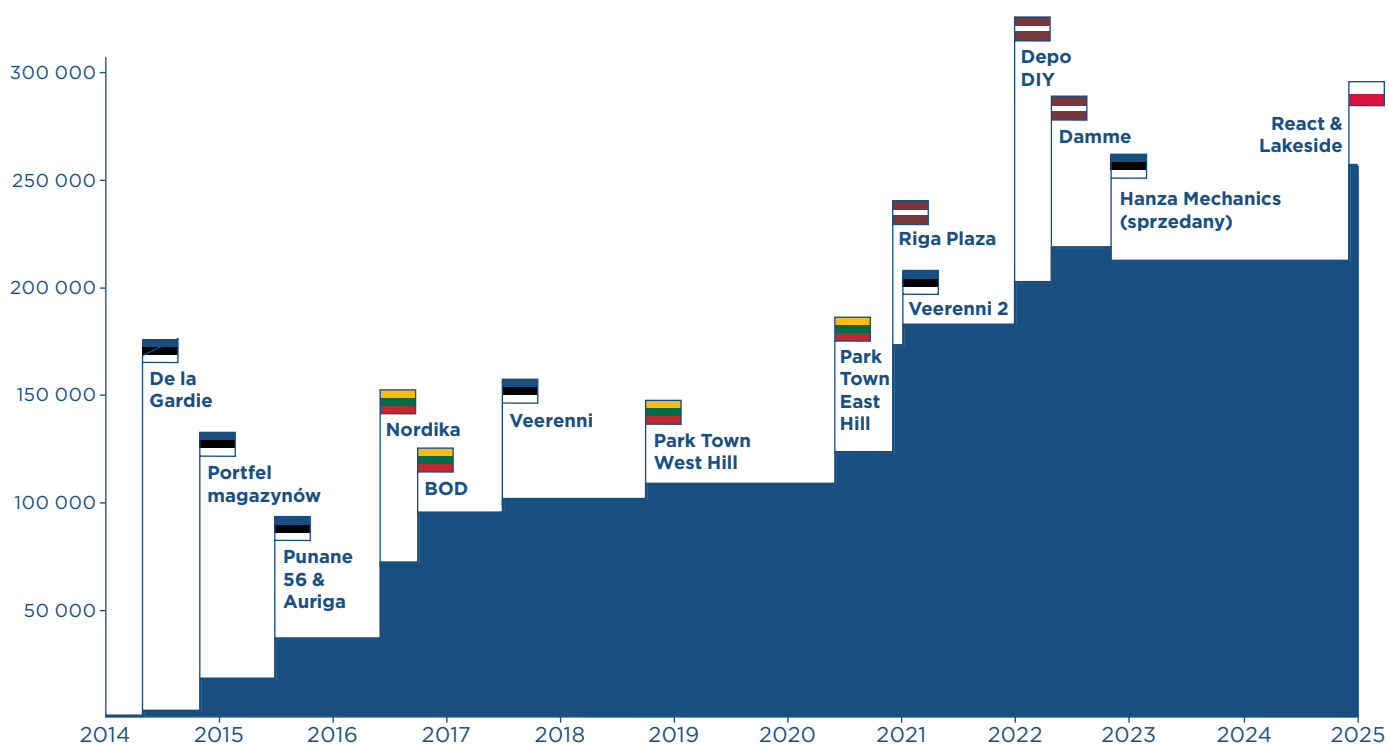
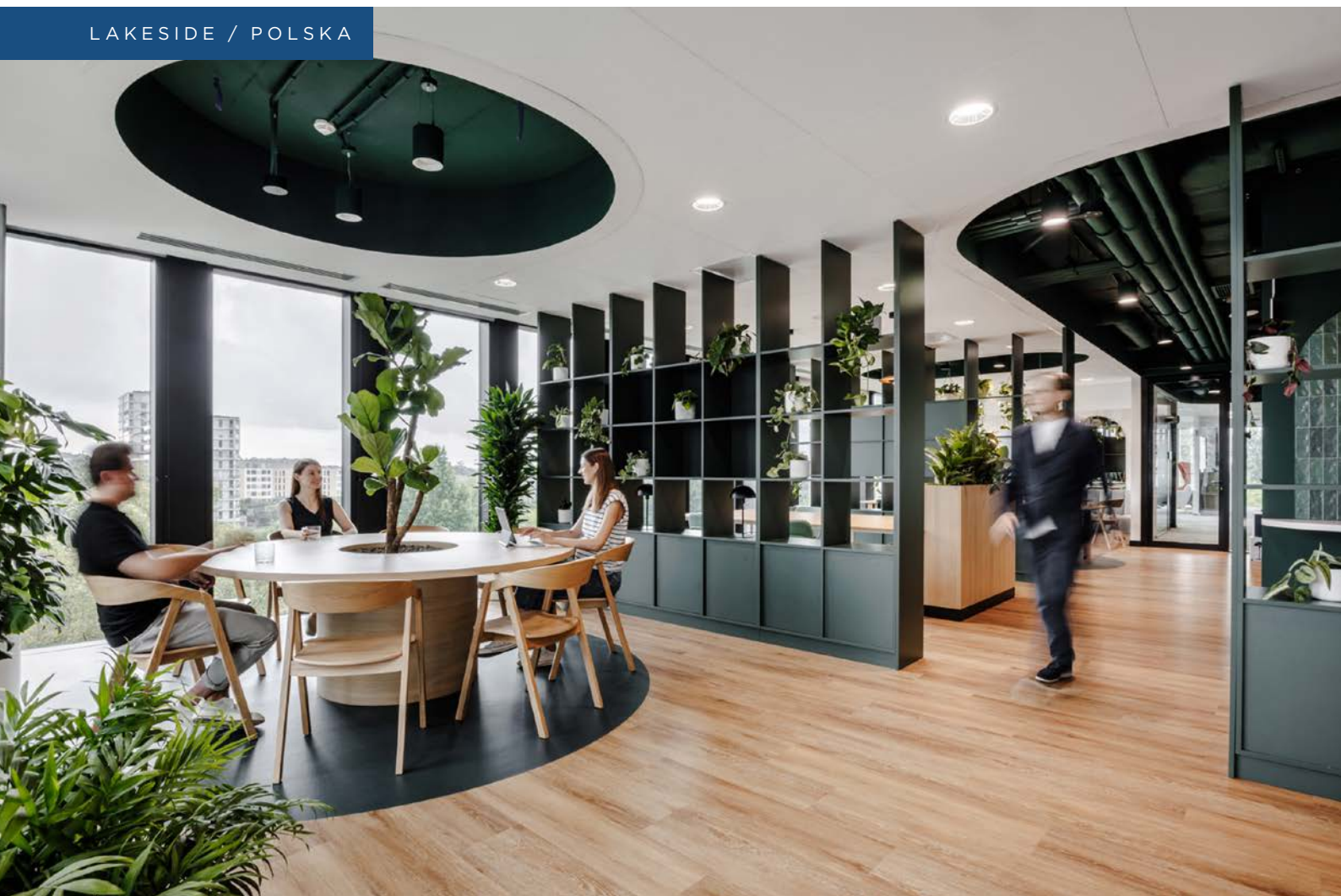
**PRZEGLĄD PORTFELA**

Powierzchnia najmu	257 931 m ²
Liczba najemców	435
Średnia ważona długość umów najmu WAULT	4,96
WAULT kluczowych najemców	5,89
Średni roczny poziom pustostanów	1,95%
Certyfikowana część portfela (m ²)	88,5%
Część w trakcie certyfikacji (m ²)	5,3%

POWIERZCHNIA NAJMU NETTO NIERUCHOMOŚCI W PORTFELU m²*

De La Gardie SC, Tallinn	2 051
Portfel magazynów, Estonia	9 258
Auriga SC, Kuressaare	13 389
Punane 56 BC, Tallinn	4 652
Veerenni 2 BC, Tallinn	10 037
Nordika SC, Wilno	35 609
BOD BC, Wilno	30 189
Park Town West Hill BC, Wilno	7 185
Park Town East Hill BC, Wilno	15 086
Riga Plaza SC, Ryga	51 810
Veerenni BC, Tallinn	6 603
Depo DIY Real Estate, Ryga	19 412
Damme SC, Ryga	13 740
Lakeside BC, Warszawa	23 834
React BC, Łódź	15 076
Łącznie:	257 931

* BC - centrum biznesowe, DIY - market budowlany, SC - centrum handlowe

2.3. INWESTYCJE W PORTFELU (z datą nabycia i powierzchnią najmu netto m²)**LAKE SIDE / POLSKA**



AURIGA

Saaremaa, Estonia

Centrum Auriga to największe centrum handlowe na Saaremaa, zlokalizowane przy najważniejszym skrzyżowaniu w prowincji Saaremaa, przy wjeździe do miasta. CH Auriga zostało otwarte w październiku 2008 roku. Dzięki szerokiej gamie sklepów i obiektów rozrywkowych stało się najczęściej odwiedzanym centrum.



DE LA GARDIE

CENTRUM HANDLOWE

Tallinn, Estonia

Centrum handlowe De La Gardie zostało zbudowane w 2000 roku i znajduje się na jednej z najbardziej uczęszczanych ulic na Starym Mieście w Tallinie, bardzo popularnej wśród turystów. Położony zaledwie 200 metrów od oficjalnego centrum Tallina – placu Viru – obiekt jest położony w pobliżu dziesiątek hoteli, centrów handlowych i biur.



PUNANE 56

Tallinn, Estonia

Ten wielofunkcyjny kompleks handlowy, obejmujący powierzchnie magazynowe, biurowe i handlowe, znajduje się przy ul. Punane, jednej z najbardziej aktywnych stref biznesowych w Lasnamäe (najgęściej zaludnionej dzielnicy Tallina). Lokalizacja jest dobra dla najemców powierzchni handlowych/biurowych/przemysłowych, tj. powierzchni wyspecjalizowanych.



VEERENNI 1

Tallinn, Estonia

Veerenni to największe prywatne centrum medyczne w Estonii, skupiające pod jednym dachem szereg firm z branży opieki zdrowotnej. Jest to pierwszy budynek w większym kompleksie, którego celem jest skupienie różnych usług medycznych, od medycyny pracy po chirurgię. Dobrej jakości najemcy i umowy najmu zapewniają wysoką jakość inwestycji. Jest to nowoczesny budynek, który działa od 2017 roku i znajduje się w centrum Tallina.



VEERENNI 2

Tallinn, Estonia

Veerenni 2 to drugi budynek w strefie prywatnego centrum medycznego Veerenni, zlokalizowany obok pierwszego budynku medycznego Veerenni. Veerenni to największe prywatne centrum medyczne w Estonii, skupiające pod jednym dachem szereg firm z branży opieki zdrowotnej.

Centrum rozpoczęło działalność jesienią 2020 roku.



NIERUCHOMOŚCI MAGAZYNOWE

Tallinn, Estonia

Portfel składa się z dwóch budynków przemysłowo-magazynowych: obie nieruchomości są strategicznie zlokalizowane, osiągają dobre wyniki i znajdują się w znanych parkach przemysłowych.

Budynki są wynajmowane najemcom o międzynarodowej renomie i silnej pozycji: Stora Enso Packaging AS i MediQ Eesti OÜ. Obie umowy najmu są na warunkach NNN (najemcy pokrywają wszystkie koszty).



DAMME

Ryga, Łotwa

Centrum handlowe Damme znajduje się w Imanta Kurzeme prospekt, trzeciej najbardziej zaludnionej dzielnicy Rygi. Damme to wiodące centrum handlowe w regionie o łącznej powierzchni 16 000 m², którego największym najemcą jest Rimi Hyper. Sklepy oferują szeroki i zróżnicowany wybór dla każdego - na codzienne zakupy, modę i gastronomię.



DEPO IMANTA DIY BUDYNEK SKLEPOWY

Ryga, Łotwa

Sklep DEPO Imanta DIY w Rydze został zbudowany w 2021 roku i znajduje się w widocznym i łatwo dostępnym miejscu w głównym obszarze handlowym dzielnicy Imanta. Sklep jest łatwo dostępny z centrum miasta transportem publicznym i prywatnym. Znajduje się on w pobliżu autostrady, która pozwala dotrzeć do Rygi, Jurmały, Tukums, Talsi i wielu innych miejsc docelowych. Budynek został zbudowany z uwzględnieniem wpływu na środowisko jako nieruchomość zrównoważona. DEPO, wiodąca sieć sklepów DIY w krajach bałtyckich, jest długoterminowym najemcą budynku.



RIGA PLAZA

Ryga, Łotwa

Zbudowana w 2009 roku Riga Plaza jest obecnie czwartym co do wielkości centrum handlowym w Rydze. Strategicznie położone zaledwie 5 km od Starego Miasta w Rydze, w aktywnie rozwijającym się obszarze rekreacyjnym i biznesowym z doskonałą dostępnością, CH Riga Plaza przez lata zbudowało bazę lojalnych klientów ok 5 milionów odwiedzających rocznie. Riga Plaza ma ponad 170 powierzchni handlowych z silnymi lokalnymi i międzynarodowymi najemcami.

Centrum oferuje szeroki zakres usług rozrywkowych i gastronomicznych, z możliwością rozbudowy i modernizacji obecnych stref rozrywki.



BOD GROUP

Wilno, Litwa

Centrum zaawansowanych technologii Grupy BOD znajduje się w parku technologicznym Visoriai na północy Wilna. W 2013. roku, kiedy został zbudowany, Niemiecka Izba Handlowa uznała kompleks fabryczny za najbardziej energooszczędny kompleks przemysłowy w Europie. Sama Grupa BOD jest jednym z największych producentów paneli słonecznych, ogniw akumulatorowych i soczewek w krajach bałtyckich.



NORDIKA

Wilno, Litwa

Centrum handlowe Nordika zostało otwarte pod koniec 2015 roku. Jest to jedyne centrum handlowe w południowej części Wilna z własnym dużym parkingiem z 1320 miejscami parkingowymi. W centrum handlowym znajduje się ponad 60 sklepów, punktów usługowych i restauracji, które przyciągają średnio 11 000 odwiedzających dziennie. Jest to pierwsze centrum handlowe na trasie wyjazdowej z lotniska, które przyciąga coraz większą liczbę międzynarodowych klientów.



PARK TOWN EAST HILL

Wilno, Litwa

Park Town East Hill, wraz z Park Town West Hill, tworzą jedno centrum biznesowe w otoczeniu parku w wileńskiej dzielnicy biznesowej. Centrum biznesowe składa się z dwóch siedmiokondygnacyjnych budynków biurowych z certyfikatem BREEAM i jest jednym z najnowocześniejszych budynków biurowych klasy A w Wilnie, oferującym wyjątkowe środowisko pracy oraz inteligentne rozwiązania techniczne i inżynieryjne. Budynki są w pełni zaprojektowane do użytku biurowego, by najemcy mogli cieszyć się środowiskiem pracy.



PARK TOWN WEST HILL

Wilno, Litwa

Centrum biznesowe Park Town West Hill znajduje się w doskonałej lokalizacji w centrum Wilna, z doskonałymi widokami i dostępnością. Park Town West Hill jest częścią centrum biznesowego Park Town. To centrum biznesowe składa się z dwóch siedmiokondygnacyjnych budynków biurowych dla nowoczesnych firm działających w nowoczesnym świecie.



LAKESIDE

BUDYNEK BIUROWY

Warszawa, Polska

Biurowiec Lakeside znajduje się w Warszawie, zaledwie 10 minut od Lotniska Chopina. Zostanie on ukończony pod koniec 2023 roku. Budynek klasy A oferuje 23 834 m² wysokiej klasy powierzchni biurowej na 11 piętrach oraz 428 miejsc parkingowych. Budynek jest w pełni wynajęty, a kluczowi najemcy pochodzą z sektora opieki zdrowotnej, energii odnawialnej i technologii. Certyfikaty BREEAM Outstanding i WELL Gold gwarantują zrównoważony rozwój Lakeside.

Budynek ma doskonałe połączenia komunikacyjne.



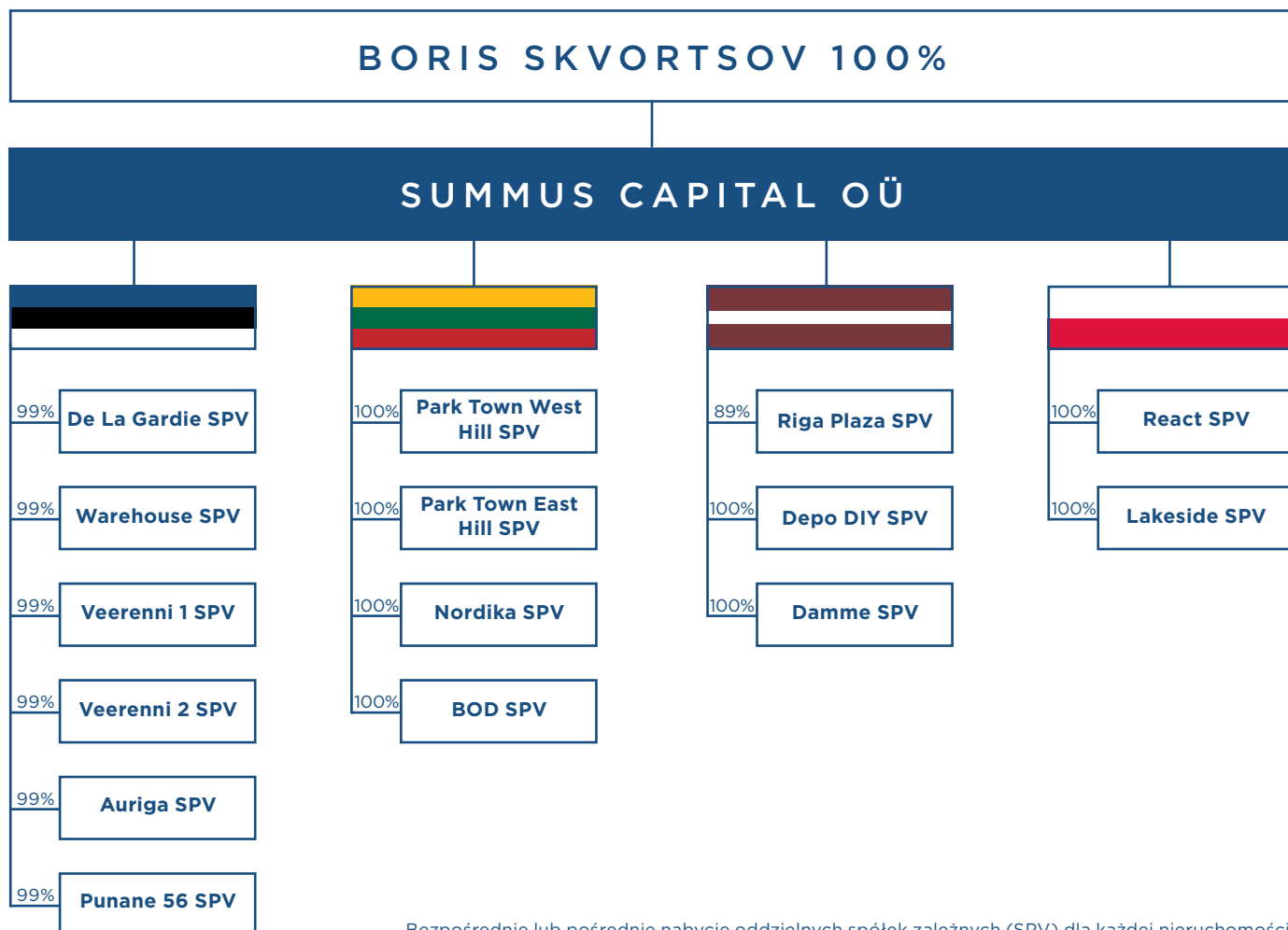
REACT

BUDYNEK BIUROWY

Łódź, Polska

REACT to budynek biurowy klasy A zlokalizowany w Łodzi i ukończony w 2022. roku. Budynek ma powierzchnię 15 076 m², podzieloną na 7 pięter i 148 miejsc parkingowych. Dzięki certyfikatом BREEAM Excellent i WELL Health & Safety, REACT wyróżnia się zaangażowaniem w zrównoważony rozwój. Budynek ma doskonałe połączenia komunikacyjne.

2.4. STRUKTURA GRUPY



Bezpośrednie lub pośrednie nabycie oddzielnych spółek zależnych (SPV) dla każdej nieruchomości.

FOKUS

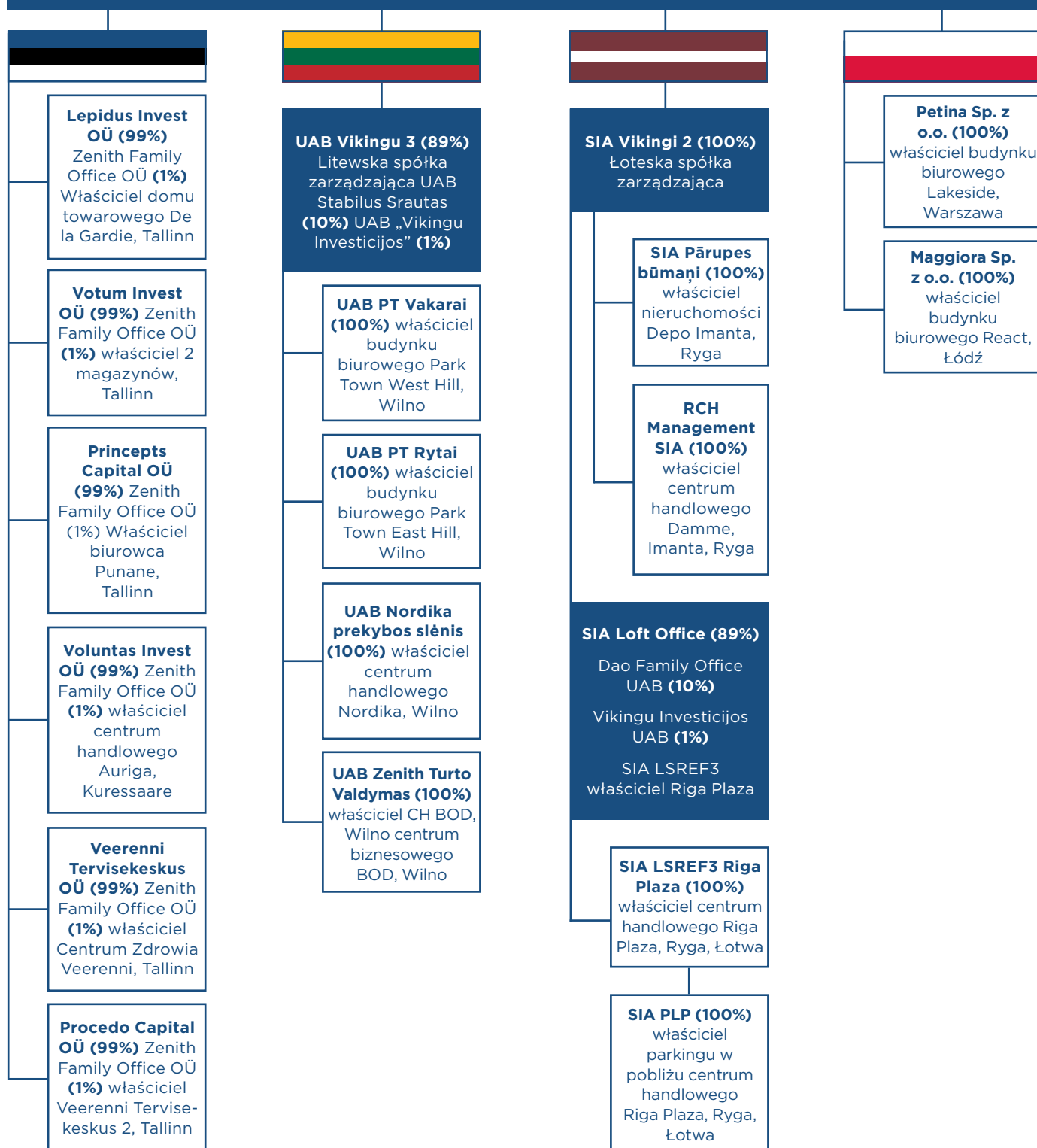


BORIS SKVORTSOV 100%

Obywatel izraelsko-czarnogórsko-rosyjski, rezydent Estonii, estoński rezydent podatkowy

RADA / ZARZĄD**SUMMUS CAPITAL OÜ**

Spółka zarządzająca, estońska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością



2.5. STRUKTURA ZARZĄDZANIA

Rada Nadzorcza Summus Capital składa się z trzech członków. Przewodniczącym Rady Nadzorczej Summus jest Boris Skvortsov, będąc również właścicielem Summus Capital. Pozostałymi członkami Rady są Renats Lokomets i Vyintas Misiunas. Summus Capital ma trzyosobowy zarząd: Aavo Koppel, Evaldas Cepulis i Hannes Pihl.

RADA NADZORCZA



BORYS SKVORTSOV

Przewodniczący Rady

- wyłączny właściciel Summus Capital OÜ
- Założył w Europie wiele organizacji zajmujących się inwestycjami i rozwojem nieruchomości.
- Aktywny prywatny inwestor w start-upy w Europie, USA i Izraelu
- Jest magistrem ekonomii



RENATS LOKOMETS

Członek Rady

- Specjalizuje się w strategii biznesowej i finansach korporacyjnych
- Były członek zarządu Rietumu Banka
- Partner strategiczny w Venture Faculty i Venture HUB
- Członek Rady INDEXO
- Współzałożyciel Łotewskiego Stowarzyszenia Startupów



VYINTAS MISIUNAS

Członek Rady

- Dyrektor działu rynków kapitałowych SEB do 2007 roku
- Były członek zarządu Grupy KRS
- Funduszowy menedżer w Lords LB Asset Management na Litwie
- W 2012. roku założył wraz z partnerami DAO FAMILY

ZARZĄD



HANNES PIHL

Zarządzanie inwestycjami
Członek Zarządu

- Partner założyciel Zenith Family Office
- Ponad 25 lat doświadczenia na bałtyckim rynku nieruchomości, w tym nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych
- Doświadczenie w zarządzaniu spółkami nieruchomościowymi, zarządzaniu aktywami i inwestycjami



AAVO KOPPEL

Zarządzanie finansami
Członek zarządu

- Partner założyciel Zenith Family Office
- Doświadczenie jako konsultant ds. strategii i zarządzania w Capgemini Group
- Były dyrektor i kierownik działu finansowego w Suprema Securities



EVALDAS ČEPULIS

Zarządzanie aktywami
Członek zarządu

- Lic. z matematyki stosowanej i tytuł magistra biznesu międzynarodowego
- 13 lat doświadczenia w SEB jako kierownik ds. kapitału wysokiego ryzyka, dyrektor ds. walut i rynków kapitałowych
- Partner DAO FAMILY od 2014 roku, odpowiedzialny za zarządzanie inwestycjami

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu Summus Capital są wybierani bez określonej kadencji.

STRUKTURA POSIEDZEŃ ZARZĄDU

Przez ostatnie lata Grupa Summus utrzymywała silną i wydajną strukturę posiedzeń, która zapewnia sprawne funkcjonowanie na wszystkich poziomach zarządzania i operacyjnych. Struktura spotkań i podejmowania uchwał jest ustalana zgodnie z różnymi potrzebami operacyjnymi i zarządczymi w cyklu tygodniowym i kwartalnym, z wykorzystaniem nowoczesnych technologii w celu pokonania odległości i zapewnienia terminowej komunikacji między zespołami regionalnymi.

ZARZĄDZANIE OPERACYJNE

Spotkania kierownictwa operacyjnego odbywają się raz w tygodniu, co pozwala na zajęcie się bieżącymi potrzebami operacyjnymi, przegląd bieżących projektów i przygotowanie strategii dalszego rozwoju. Wykorzystanie kanałów cyfrowych ułatwia podejmowanie decyzji w czasie rzeczywistym i pozwala na szybkie dostosowanie strategii operacyjnych w razie potrzeby.

KWARTALNE POSIEDZENIA RADY

W kwartalnych posiedzeniach rady uczestniczy rada, zarząd oraz, od czasu do czasu, doradcy zewnętrzni. Forum to ma na celu przegląd szerszych inicjatyw strategicznych, wyników finansowych i pozycji rynkowej. Zapewni to możliwość kompleksowej analizy działań i otoczenia zewnętrznego, zapewniając, że kierunek strategiczny jest zgodny z obecnymi warunkami rynkowymi i celami długoterminowymi.

MECHANIZMY KONTROLI

Mechanizmy kontroli są tworzone w celu zapewnienia silnego nadzoru i odpowiedzialności na różnych poziomach organizacji, od indywidualnych projektów po ogólne zarządzanie strategiczne firmą.

Zarząd każdej spółki zależnej będącej właścicielem nieruchomości składa się z dwóch członków, których role są jasno określone w celu zapewnienia wydajności i skutecznego zarządzania. W celu usprawnienia struktury zarządzania Summus Capital ma trzyosobowy zarząd, odzwierciedlający rozszerzone obowiązki i nadzór strategiczny.

W celu zapewnienia najwyższych standardów zarządzania i integralności operacji we wszystkich krajach bałtyckich, Grupa Summus ustanowiła kompleksowy system kontroli.

Oprócz spółek zależnych i struktury zarządzania Summus Capital, Grupa wdraża kilka poziomów nadzoru. Warstwy te obejmują kontrolę operacyjną, kontrolę finansową i procesy przeglądu strategicznego, z których każdy jest dostosowany do określonych obszarów działalności biznesowej.

Operacyjna kontrola przepływów pieniężnych oznacza, że dwie osoby - zarządca nieruchomości i zarządca inwestycji - potwierdzają każdą transakcję w monitorowanym systemie, zapewniając, że wszystkie transakcje finansowe

są autoryzowane i udokumentowane. Księgowi polegają na tych potwierdzeniach przy zapisach księgowych. Płatności są eksportowane z oprogramowania księgowego do banków, gdzie upoważnione osoby zatwierdzają płatności.

W centrum kontroli Grupy Summus są silne ramy zarządzania ryzykiem. Ramy te identyfikują potencjalne ryzyko zarówno na poziomie projektu, jak i organizacji, od wahań rynkowych po zmiany regulacyjne. Poprzez proaktywne ograniczanie tego ryzyka Grupa chroni swoje aktywa, zapewnia zgodność z przepisami i utrzymuje zaufanie interesariuszy, koncentrując się na zrównoważonym rozwoju.

Grupa Summus korzysta z wysokopoziomowych narzędzi do monitorowania wydajności i raportowania. Narzędzia te nie tylko mierzą wyniki finansowe, ale także monitorują wydajność operacyjną, cele pośrednie projektów oraz zgodność z wewnętrznymi i zewnętrznymi standardami. Miesięczne, kwartalne i roczne sprawozdania są sporządzane w celu informowania zarządu i rady w celu podejmowania świadomych decyzji.

Działalność Grupy obejmuje audyty na różnych poziomach. Co miesiąc przeprowadzany jest przegląd i audyt wewnętrznego ryzyka. Niezależny zewnętrzny przegląd ryzyka projektów i portfela jest przeprowadzany co kwartał. Audyt finansowy Summus Capital i jej spółek zależnych jest przeprowadzany przez firmy audytorskie Big-4. Taka współpraca gwarantuje, że nasze sprawozdania finansowe i operacje podlegają rygorystycznej, niezależnej ocenie, dając naszym interesariuszom pewność co do dokładności i przejrzystości naszej sprawozdawczości finansowej. Audytorzy są wybierani na podstawie zorganizowanych przetargów.

Wdrażając te kontrole, Grupa Summus nie tylko przestrzega wysokich standardów zarządzania i jakości operacyjnej, ale także zapewnia sobie zrównoważony wzrost i sukces na konkurencyjnym rynku nieruchomości.

Grupa Summus przestrzega podstawowych zasad silnej kontroli i nadzoru, co pokazuje naszą determinację w osiągnięciu doskonałości i zapewnianiu odpowiedzialności we wszystkich naszych działaniach. Współpracując z wewnętrznymi specjalistami, niezależnymi audytorami i profesjonalnymi doradcami, Grupa Summus zapewnia najwyższy poziom przejrzystości, odpowiedzialności i rzetelności operacyjnej.

PUBLIC RELATIONS

Summus Capital dąży do utrzymania przejrzystej i skutecznej komunikacji ze wszystkimi swoimi interesariuszami. Jako spółka notowana na Nasdaq, Summus przestrzega najwyższych standardów ujawniania informacji, zapewniając, że wszystkie ważne wiadomości i aktualizacje są najpierw przekazywane za pośrednictwem oficjalnych kanałów Nasdaq zgodnie z wymogami regulacyjnymi.

Oprócz Nasdaq, Summus Capital współpracuje z szerokim gronem stron zainteresowanych, w tym ze swoim zespołem, najemcami, finansistami i szerszą społecznością. Firma aktywnie komunikuje się za pośrednictwem swojej oficjalnej strony internetowej i strony LinkedIn, udostępniając aktualne informacje na temat rozwoju firmy, przeglądów rynku i inicjatyw w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Aby zapewnić profesjonalne podejście uwzględniające lokalny kontekst, Summus Capital współpracuje z agencjami PR we wszystkich 4 krajach, w których prowadzi działalność. Współpraca ta pomaga doprecyzować przekaz, usprawnić komunikację z mediami oraz wzmocnić wizerunek firmy.

Skuteczność relacji inwestorskich Summus Capital została doceniona nagrodą Nasdaq Baltic Awards 2025, co dodatkowo potwierdza zaangażowanie firmy w przejrzystość i najwyższy poziom komunikacji z interesariuszami.

RODZINA SUMMUS



Nasdaq
Baltic
Awards
2025

Best Investor
Relations on
First North
Bond List

2nd
Place

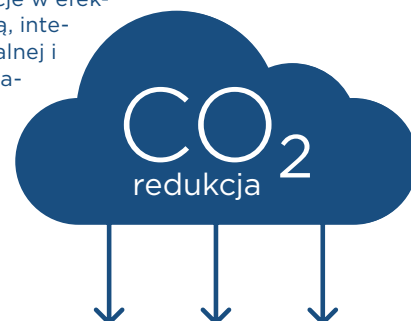
Summus Capital

3. ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Summus Capital kontynuuje rozbudowę swojego zróżnicowanego i wartościowego portfela nieruchomości w krajach bałtyckich i w Polsce, koncentrując się na zrównoważonych nieruchomościach biurowych, handlowych, logistycznych i medycznych. Firma pozostaje wierna odpowiedzialnej polityce inwestycyjnej, zapewniając długoterminową równowagę środowiskową, społeczną i finansową.

Zgodnie z najnowszymi osiągnięciami Grupa Summuszdołała zmniejszyć zużycie energii z 251 kWh/m² do 195,9 kWh/m², zgodnie z zasadami zarządzania Green Formula Capital. Taki wzrost efektywności energetycznej przyniósł oszczędności finansowe w wysokości około 2,2 mln euro. Od momentu rozpoczęcia programu poziom certyfikacji aktywów grupy wzrósł z 67% do 89%. Aktywa są teraz lepsze i bardziej zrównoważone dla najemców, klientów i pracowników.

Od 2021 roku Summus Capital osiągnął znaczący postęp w redukcji emisji dwutlenku węgla, osiągając 64% redukcję, zmniejszając emisje z 18 528 ton CO₂-eq do 6 717 ton CO₂-eq w 2024 roku. Ta redukcja potwierdza zaangażowanie firmy w osiągnięcie neutralności pod względem emisji dwutlenku węgla do 2040 r., koncentrując się na głównie w obszarach wpływu 1 i 2 (Scope 1 i 2) redukcji emisji. Ciągłe inwestycje w efektywność energetyczną, integrację energii odnawialnej i promowanie zrównoważonego zarządzania nieruchomościami prowadzą do przejścia na działalność neutralną dla klimatu.



PANELE SŁONECZNE



PODSUMOWANIE: RAPORT ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU 2024

Kategoria	Kluczowe osiągnięcia w 2024 r	Porównanie z 2023 r	Główne zmiany i cele
Strategia zrównoważonego rozwoju	Wzmocniona integracja ESG w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych, udoskonalone ramy zarządzania i sprawozdawczość w zakresie zrównoważonego rozwoju.	Integracja ESG była w 2023 roku na wczesnym etapie.	Większy nacisk na zgodność z wytycznymi UE i taksonomią oraz zapewnienie zgodności z CSRD.
Efektywność energetyczna	Zużycie energii zostało zredukowane do 195,9 kWh/m ² , co oznacza oszczędność 2,2 mln euro.	Poprzednio 251 kWh/m ² , niższa wydajność.	Celem jest zmniejszenie zużycia energii o kolejne 10% do 2026 roku.
Redukcja emisji gazów cieplarnianych	Całkowita emisja zmniejszyła się o 64% do 6 717 ton CO ₂ -eq.	Emisje w roku 2021: 18 528 ton ton CO ₂ -eq.	Zmniejszenie emisji w obszarach oddziaływania 1 i 2 o 90% do 2040 r. Monitorowanie emisji w obszarze oddziaływania nr 3 zostanie rozszerzone.
Wdrożenie energii odnawialnej	87% energii pochodzi ze źródeł odnawialnych, dalsze inwestycje w energię słoneczną.	2023: niższy poziom wykorzystania energii odnawialnej.	Celem jest osiągnięcie 90% energii odnawialnej do 2025 roku. Rozszerzenie projektów solarnych na różne nieruchomości.
Certyfikaty	89% aktywów posiada certyfikaty (BREEAM, WELL, LEED).	2023: 86% certyfikowanych.	Cel certyfikacji 94% do 2025 r., z naciskiem na modernizację Damme i Nordika.
Zarządzanie wodą	Zużycie wody wzrosło o 5,25%, a nabycie nieruchomości w Polsce zwiększyło je o 9 338,6 m ² .	Intensywność zużycia wody na metr kwadratowy poprawiła się o 5,57%.	Zmniejszenie zużycia wody na metr kwadratowy o 3-5% rocznie poprzez zastosowanie środków zwiększających wydajność.
Gospodarka odpadami i gospodarka o obiegu zamkniętym	Rozpoczęto kompleksowe gromadzenie danych dotyczących odpadów, obejmujące Estonię, Łotwę, Litwę i Polskę.	2023: brak systematycznego monitorowania odpadów.	100% pokrycie monitorowania odpadów do 2025 r. Włączenie do obliczeń 3. obszaru oddziaływania.
Zaangażowanie najemców i społeczności	Udoskonalone programy dla najemców ukierunkowane na zrównoważony rozwój; zwiększone inwestycje społeczności.	2023: mniej ustrukturyzowane programy zaangażowania najemców.	Zwiększenie wskaźnika zadowolenia najemców z 79 do 85 do 2025 r.
Odpowiedzialność społeczna i dobrobyt pracowników	Indeks satysfakcji pracowników: 85. Poprawiono równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz inicjatywy DEI.	2023: wdrożono ustrukturyzowany program dobrobytu.	Wyznaczenie celu 90% satysfakcji pracowników do 2025 r. poprzez rozszerzone programy DEI.
Zarządzanie i zgodność	Wzmocnione zarządzanie ESG; zgodność z wymogami taksonomii UE i CSRD.	Zarządzanie ESG rozwijało się w 2023 r.	Wdrożenie screeningu dostawców (40% do 2025 r., 90% do 2030 r.).
GRESB analizy porównawcze	Wynik 71, celem jest znalezienie się wśród 25% najlepszych w swojej dziedzinie.	2023: wynik 66.	W 2025 r. wyznaczyć cel na poziomie 75-80 punktów, koncentrując się na certyfikowanych aktywach i redukcji emisji.





LAKESIDE / POLSKA

PLAN DZIAŁAŃ NA PRZYSZŁOŚĆ I CELE

Patrząc w przyszłość, Summus Capital będzie kontynuować działania mające na celu dostosowanie się do wymogów taksonomii UE i CSRD. Celem firmy jest zmniejszenie zużycia energii, dążenie do 90% wykorzystania energii odnawialnej i rozszerzenie projektów solarnych, przy jednoczesnym zwiększeniu koncentracji w Zakresie 1 i 2 (Scope 1 i 2) w celu monitorowania emisji. Celem jest osiągnięcie neutralności węglowej w zarządzaniu nieruchomościami do 2040 roku. Summus Capital pozostaje zaangażowany w odpowiedzialne inwestowanie w nieruchomości, zapewniając, że każda nieruchomość dodana do portfela spełnia najwyższe standardy zrównoważonego rozwoju i zarządzania.

ZRÓWNOWAŻONE INWESTYCJE W POLSCE: LAKESIDE BUDYNEK BIUROWY

Summus Capital powiększył swoje polskie portfolio o Lakeside, biurowiec klasy A o powierzchni 23 834 m² w Warszawie. Nieruchomość spełnia wysokie standardy w zakresie ochrony środowiska i dobrostanu z certyfikatem BREEAM Outstanding w zakresie zrównoważonego rozwoju, WELL Gold w zakresie zdrowia najemców i jest zgodna z taksonomią UE, zgodnie z europejskimi wytycznymi dotyczącymi zrównoważonego rozwoju.

Położony w zielonym otoczeniu jezior, Lakeside odzwierciedla podejście Summus Capital do odpowiedzialnego inwestowania i długoterminowego tworzenia wartości.

Zaprojektowany jako model zrównoważonego rozwoju biurowego, budynek łączy w sobie świadomość ekologiczną, dobrobyt pracowników i wydajność operacyjną. Promuje współpracę i świadomość ekologiczną, zapewniając obszary pracy zespołowej, przestrzenie koncentracji, kabiny akustyczne i obszary socjalne z widokiem na park i jezioro, wspierając komfort pracy, relaks i równowagę między życiem zawodowym a prywatnym.

Tryptyk namalowany na zlecenie Tomasza Opalińskiego dodatkowo podkreśla temat zrównoważonego rozwoju, przedstawiając harmonijne współistnienie ludzi i przyrody, symbolizując odporność, regenerację i zarządzanie środowiskiem – wzmacniając podstawowe wartości zrównoważonego rozwoju biurowca Lakeside.

SUMMUS CAPITAL POWIĘKSZA ZRÓWNOWAŻONY PORTFEL O BUDYNEK BIUROWY REACT

Summus Capital wzmocnił swój portfel inwestycyjny poprzez nabycie budynku biurowego React w Łodzi. Ta nowoczesna, ekologiczna powierzchnia biurowa jest w pełni wynajęta na

podstawie długoterminowych umów, zapewniając stabilność i niezawodny strumień dochodów. Budynek posiada najlepszy w swojej klasie certyfikat zrównoważonego rozwoju BREEAM Excellent oraz WELL Health-Safety rating, stawiając dobre samopoczucie najemców na pierwszym miejscu.

Wraz z tą transakcją wartość portfela nieruchomości komercyjnych Summus Capital w Polsce przekroczyła 100 mln euro, co potwierdza zaangażowanie firmy w wysokiej jakości i zrównoważone inwestycje w nieruchomości biurowe. Ten kamień milowy jest zgodny z unijną taksonomią, odpowiadając na zmieniające się potrzeby najemców i promując długoterminowy zrównoważony rozwój nieruchomości.

3.1. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

ZAANGAŻOWANIE W ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Summus Capital OÜ włącza zasady dotyczące środowiska, społeczeństwa i zarządzania do swojej strategii inwestycyjnej, zapewniając podejmowanie decyzji w sposób odpowiedzialny i zgodny z globalnymi standardami zrównoważonego rozwoju. Spółka traktuje priorytetowo zarządzanie środowiskowe, odpowiedzialność społeczną i rzetelne zarządzanie w celu zwiększenia długoterminowej wartości dla interesariuszy.

Zgodnie z taksonomią UE i globalnymi ramami ESG, Summus Capital stosuje najwyższe standardy zrównoważonego rozwoju dla swoich inwestycji w nieruchomości, zapewniając zgodność ze zmieniającymi się przepisami i oczekiwaniami rynku.

ZRÓWNOWAŻONE PODEJŚCIE INWESTYCYJNE

Strategia Summus nie ogranicza się do nabywania energooszczędnych budynków, ale obejmuje również przekształcanie istniejących nieruchomości w przyjazne dla środowiska, wysokowydajne budynki. Skupiamy się na optymalizacji zużycia energii, zmniejszeniu śladu ekologicznego i uzyskaniu wysokich certyfikatów zrównoważonego rozwoju, które wspierają również dostęp do możliwości zielonego finansowania.

Firma rozumie rolę sektora nieruchomości w przeciwdziałaniu zmianom klimatycznym i aktywnie działa na rzecz redukcji emisji dwutlenku węgla oraz zwiększenia efektywności energetycznej swoich portfeli. Działania te są zgodne z zaleceniami Międzyrządowego Zespołu ONZ ds. Zmian Klimatu (IPCC), wzmacniając odpowiedzialność Grupy za zmniejszenie wpływu na środowisko.

PRZEJRZYSTOŚĆ I RAPORTOWANIE ESG

Aby zapewnić odpowiedzialność, Summus Capital uczestniczy w porównaniach dotyczących oceny zrównoważonego rozwoju, takich jak Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Regularne raportowanie i ocena zapewniają, że inicjatywy ESG są mierzalne, przejrzyste i podlegają ciągłemu doskonaleniu.

Ponadto, w związku z wejściem w życie w 2025 r. dyrektywy w sprawie sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (CSRD), Summus Capital proaktywnie udoskonala swoje praktyki w zakresie ESG, aby spełnić oczekiwania organów regulacyjnych i inwestorów w zakresie sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju.

Raport zrównoważonego rozwoju zawiera kompleksowy przegląd zaangażowania Summus Capital OÜ w zrównoważony rozwój. Podkreśla on zaangażowanie firmy w realizację długoterminowych celów środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego (ESG) w jej działalności inwestycyjnej i biznesowej. Poprzez przejrzyste opisywanie swoich celów, inicjatyw i osiągnięć, Summus Capital dąży do budowania zaufania wśród interesariuszy i dostosowania swoich działań do globalnych standardów zrównoważonego rozwoju. Raport podkreśla znaczenie odpowiedzialnego podejmowania decyzji w tworzeniu trwałej wartości dla środowiska, społeczeństwa i inwestorów.

WIZJA I MISJA ESG

Summus Capital ma na celu promowanie długoterminowego zrównoważonego wzrostu poprzez zmniejszenie wpływu na środowisko, wzmocnienie ram zarządzania i wspieranie rozwoju gospodarczego sprzyjającego włączeniu społecznemu. Poprzez strategiczne inwestycje i odpowiedzialne zarządzanie aktywami, firma stara się przyciągnąć społecznie odpowiedzialnych inwestorów i wzmocnić swoje zaangażowanie w zrównoważoną przyszłość.

„Inwestorzy, najemcy i pracownicy są w centrum naszego zaangażowania we wdrażanie zasad ESG we wszystkim, co robimy. Dostosowując inwestycje do globalnych celów

**MEELIS ŠOKMAN, PARTNER WIODĄCY
GREEN FORMULA CAPITAL OÜ,
KIEROWNIK DS. ZRÓWNOWAŻONEGO
ROZWOJU**



zrównoważonego rozwoju, zapewniamy zgodność z przepisami, wywieramy wymierny wpływ i spełniamy oczekiwania, zapewniając jednocześnie długoterminową wartość”

— Meelis Šokman, partner wiodący, kierownik ds. zrównoważonego rozwoju

CELE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU**Kluczowe cele obejmują:**

- redukcja emisji dwutlenku węgla i poprawa efektywności energetycznej
- zwiększenie odpowiedzialności społecznej poprzez zaangażowanie społeczności i programy satysfakcji najemcom
- wzmocnienie ram zarządzania w celu zapewnienia przejrzystości i etycznego podejmowania decyzji
- dostosowanie inwestycji do globalnych standardów ESG i ram sprawozdawczości.

Cele środowiskowe:

- osiągnięcie neutralności węglowej w działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami do 2040 r.
- zwiększenie efektywności energetycznej portfela firmy i optymalizacji zasobów
- inwestowanie w projekty związane z energią odnawialną i zrównoważoną infrastrukturą, które zmniejszą emisję gazów cieplarnianych.

Cele społeczne:

- promowanie różnorodności, równości i integracji w miejscu pracy i wśród partnerów biznesowych
- wspieranie lokalnych społeczności poprzez priorytetowe traktowanie inwestycji przynoszących wymierne korzyści społeczne
- przestrzeganie standardów dobrostanu pracowników i bezpieczeństwa we wszystkich operacjach.

Cele ładu korporacyjnego:

- utrzymywanie przejrzystych i etycznych praktyk biznesowych
- dostosowanie procesów decyzyjnych do uznanych na całym świecie standardów ESG
- wdrożenie solidnych ram monitorowania w celu śledzenia i raportowania wyników ESG.

INTEGRACJA ESG ZE STRATEGIĄ KORPORACYJNĄ

Summus Capital integruje zasady ESG ze strategią korporacyjną, włączając zrównoważony rozwój do decyzji inwestycyjnych, analizy ryzyka i planowania strategicznego. Firma zapewnia zgodność z taksonomią UE i globalnymi ramami ESG, kierując podziałem zasobów i działalnością biznesową.

Nadzór nad zrównoważonym rozwojem jest obowiązkiem Rady i Zarządu, wspieranych przez Green Formula Capital. Kwestie ESG kształtują proces decyzyjny od oceny ryzyka do oceny wyników, zapewniając przejrzystość i odpowiedzialność. Na posiedzeniach zarządu strategię ESG są regularnie weryfikowane i udoskonalane, aby zapewnić ich zgodność z celami.

Summus Capital działa aktywnie na rzecz promowania integracji, zapewniając szkolenia ukierunkowane na ESG, równe szanse i programy mentorskie we współpracy z Green Formula Capital i Zenith Family Office.

Więcej informacji na temat Rady i Zarządu można znaleźć na stronie: <https://summus.ee/contact/>

3.2. ŁAD KORPORACYJNY

STRUKTURA ZARZĄDZANIA ZRÓWNOWAŻONYM ROZWOJEM

Summus Capital posiada ramy zarządzania zapewniające nadzór nad wdrażaniem ESG. Rady i zarządy, którym doradza Green Formula Capital, uwzględniają czynniki ESG w strategii korporacyjnej, ocenie wyników i decyzjach inwestycyjnych.



Wizja zrównoważonego rozwoju firmy jest zintegrowana z podstawową strategią biznesową, która koncentruje się na redukcji emisji dwutlenku węgla, poprawie warunków pracy i promowaniu różnorodności. Plany operacyjne koncentrują się na efektywności energetycznej, redukcji odpadów i zaangażowaniu społeczności, zapewniając, że zrównoważony rozwój jest integralną częścią działalności, zarządzania łańcuchem dostaw i kultury spółki.

Inicjatywy Summus Capital w zakresie zrównoważonego rozwoju poprawiają wyniki finansowe poprzez redukcję kosztów, ograniczanie ryzyka i poprawę efektywności energetycznej, wzmacniając reputację firmy i zaufanie inwestorów. Firma wdrożyła również kompleksowe polityki i programy szkoleniowe w celu rozwiązywania problemów związanych z prawami człowieka, w tym system informowania o nieprawidłowościach w celu poufnego zgłaszania.

Zgodnie z Europejskimi Standardami Raportowania Zrównoważonego Rozwoju (ESRS), Summus Capital zapewnia, że raporty ESG są zgodne z zasadami istotności, rzetelności i porównywalności. Firma uwzględnia pojawiające się trendy w zrównoważonym budownictwie, zarządzaniu nieruchomościami opartym na sztucznej inteligencji (w tym systemy HVAC R8) oraz zmieniające się trendy w kulturze pracy, jednocześnie integrując zmiany regulacyjne mające na celu redukcję emisji.

Summus dostosowuje się do zmian klimatycznych, rozwoju gospodarczego i technologicznego, koncentrując się na ryzyku związanym z transformacją finansową i integrując zrównoważony rozwój ze swoimi strategiami dotyczącymi nieruchomości. Inwestując w technologie zrównoważonego rozwoju i zielone inicjatywy, firma zabezpiecza swoją przewagę konkurencyjną i spełnia oczekiwania odpowiedzialnego inwestowania.

POLITYKI I ZOBOWIĄZANIA (ŚRODOWISKOWE, SPOŁECZNE I DOTYCZĄCE ZARZĄDZANIA)

Grupa Summus realizuje silną politykę ESG, zapewniając zgodność z wymogami środowiskowymi, zasadami praw człowieka i etycznymi praktykami biznesowymi. Wysiłki te są

zgodne z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ, wzmacniając zaangażowanie firmy w globalny zrównoważony rozwój.

Firma angażuje się w zmniejszanie śladu węglowego, recykling i redukcję odpadów, starając się zmniejszyć ilość odpadów trafiających na wysypiska oraz zwiększyć efektywność wykorzystania zasobów w swoich budynkach i działalności.

Grupa Summus przeciwdziała zmianom klimatycznym poprzez integrację materiałów odnawialnych i zrównoważonych praktyk, dążąc do osiągnięcia neutralności węglowej w działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami do 2040 r., wychodząc od poziomu z 2021 r. i zgodnie z najlepszymi międzynarodowymi praktykami.

Zgodnie z Celem Zrównoważonego Rozwoju 11, firma rozwija i zarządza zrównoważonym środowiskiem miejskim poprzez optymalizację wykorzystania zasobów, zwiększenie efektywności energetycznej i promowanie dobrobytu społeczności.

Grupa Summus promuje zrównoważony wzrost gospodarczy poprzez etyczne praktyki pracy, uczciwe warunki pracy i partnerstwa, które wspierają lokalne gospodarki i rozwój społeczności.

Firma traktuje priorytetowo jakość środowiska wewnętrznego, zapewniając czyste powietrze, optymalne oświetlenie i rozwiązania przestrzenne, które promują aktywny ruch i dobre samopoczucie, a wszystko to sprzyja dobremu samopoczuciu i produktywności pracowników.



Grupa Summus przestrzega wysokich standardów zarządzania i etyki, zapewniając przejrzystość, zero tolerancji dla korupcji oraz uczciwe i odpowiedzialne praktyki biznesowe, które wspierają pokojowe i sprawiedliwe społeczeństwo.

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM I ZGODNOŚĆ

Grupa Summus uznaje potrzebę spełnienia wymogów Dyrektywy w sprawie sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw (CSRD) do 2027 roku. W związku z tym w 2023 r. ustanowiono proces oceny podwójnej istotności. Celem tego procesu jest identyfikacja kwestii ESG, które są istotne finansowo dla przedsiębiorstwa i mają znaczący wpływ na środowisko i społeczeństwo.

W niniejszym raporcie Grupa Summus wyjaśnia swoje podejście do określania istotnych kwestii w oparciu o analizę zagadnień istotnych dla całego sektora, przegląd konkurencji oraz informacje dotyczące całej branży.

Zapewnia to, że raporty są istotne i zgodne z szerszymi trendami zrównoważonego rozwoju, w których działa Grupa.

PROCES OCENY PODWÓJNEJ ISTOTNOŚCI OPARTY NA WYTTCZYNYCH EFRAG

Zgodnie z Europejskimi Standardami Raportowania Zrównoważonego Rozwoju (ESRS) E1, Grupa Summus jest zaangażowana w zarządzanie środowiskiem jako kluczową zasadę swojej strategii biznesowej. Zobowiązanie to gwarantuje, że ryzyko, szanse i wpływ na zrównoważony rozwój są uwzględniane w finansowych i operacyjnych procesach decyzyjnych.

Aby spełnić to zobowiązanie, Grupa Summus wdrożyła podwójną ocenę istotności, która ocenia zarówno istotność (wpływ firmy na ludzi i środowisko), jak i istotność finansową (wpływ kwestii zrównoważonego rozwoju na wyniki finansowe firmy). Ocena składa się z czterech głównych etapów:

ZROZUMIENIE KONTEKSTU

- przegląd biznesplanu, strategii, danych finansowych i informacji dla inwestorów
- ocena działalności, produktów/usług i zasięgu geograficznego
- mapowanie relacji biznesowych, łańcuchów dostaw i interesariuszy
- analiza ram prawnych/regulacyjnych związanych ze zrównoważonym rozwojem
- ocena zaangażowania interesariuszy i identyfikacja zainteresowanych stron.

IDENTYFIKACJA RYZYKA (WPŁYW, RYZYKO I SZANSE)

- identyfikacja wpływu na środowisko, społeczeństwo i zarządzanie
- sporządzenie obszernego wykazu ryzyk związanych ze zrównoważonym rozwojem oraz możliwości dalszej analizy.

IDENTYFIKACJA PODSTAWOWYCH IRO

- ustalenie progów istotności w oparciu o wagę i prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka
- określenie kryteriów istotności dla ryzyk i szans finansowych, z uwzględnieniem skali wpływu
- walidacja ocen poprzez pełne zaangażowanie zainteresowanych stron.

OCENA ISTOTNOŚCI INFORMACJI

- określenie odpowiednich standardów ESRS i wymogów dotyczących ujawniania informacji
- ocena istotności ujawnienia informacji na podstawie istotności i przydatności decyzji.

ISTOTNE SKUTKI

Proces oceny istotności Grupy Summus został zakończony i osiągnął fazę końcową. Wszystkie istotne skutki zidentyfikowane w trakcie procesu są systematycznie uwzględniane w ramach raportowania zrównoważonego rozwoju. Kolejne raporty będą również uwzględniać nowe pojawiające się kwestie, w oparciu o sporządzone raporty i trwający proces oceny.

Działalność Grupy Summus obejmuje następujące aspekty środowiskowe ESRS 2 SBM-3:

- Zużycie energii: preferowana jest efektywność energetyczna w budynkach i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii zamiast paliw kopalnych.
- Emisje gazów cieplarnianych: monitorowane są zarówno bezpośrednie, jak i pośrednie emisje powstające podczas prac budowlanych i renowacyjnych oraz codziennej konserwacji budynków w celu ich ograniczenia.
- Zużycie wody: polityka zarządzania nieruchomościami koncentruje się na optymalizacji wydajności zużycia wody.
- Zarządzanie odpadami: w całym portfelu nieruchomości są wdrażane i stale udoskonalane strategie ograniczania ilości odpadów, ich ponownego wykorzystania i przetwarzania.

Włączając te procesy oceny do swojej strategii korporacyjnej, Grupa Summus dąży do zapewnienia zgodności z najnowszymi wytycznymi EFRAG, jednocześnie promując znaczące ulepszenia w zakresie zrównoważonego rozwoju w całej swojej działalności.

ZASADY ZARZĄDZANIA

W aspekcie zarządzania ramami ESG, Rada i Zarząd Grupy Summus odgrywają ważną rolę w monitorowaniu KPI, celów i działań strategicznych. Elementy te są dokładnie analizowane raz na kwartał, co stanowi podstawę dla inicjatyw na następny okres.

PARK TOWN / LITWA



Rzetelność danych grupy znajduje odzwierciedlenie w szczegółowych procesach gromadzenia danych, wspieranych przez precyzyjne metody i zautomatyzowane systemy, które zapewniają dokładność danych i ich zgodność z ramami ESG. Ta dokładność stanowi podstawę wiarygodności sprawozdawczości ESG Grupy.

Zarówno członkowie Zarządu, jak i Rady odgrywają aktywną rolę w monitorowaniu wyników ESG, zapewniając, że strategie przynoszą pożądane rezultaty. Obejmuje to ciągły cykl przeglądu wskaźników ESG, identyfikowania możliwości poprawy i odpowiedniego dostosowywania podejść ESG.

PRZECIWDZIAŁANIE PRANIU PIENIĘDZY (AML)

Procedury przeciwdziałania praniu brudnych pieniędzy są kluczowe dla Grupy Summus, wzmacniając integralność i legalność transakcji finansowych w sektorze nieruchomości. Są one integralną częścią zgodności i etycznych praktyk biznesowych Grupy, chroniąc przed przestępstwami finansowymi i zabezpieczając jej pozycję jako godnego zaufania i odpowiedzialnego gracza rynkowego.

W Grupie Summus praktyki przeciwdziałania praniu pieniędzy mają kluczowe znaczenie dla zapobiegania niewłaściwemu wykorzystywaniu działalności Grupy w przestępstwach finansowych, a tym samym dla ochrony reputacji i stabilności finansowej Grupy.

Procedury stosowane przez Grupę Summus obejmują:

- Należyta staranność wobec klienta (CDD): sprawdzanie tożsamości klientów, takich jak kupujący, sprzedający, najemcy i wykonawcy, w celu oceny ich potencjalnego ryzyka prania pieniędzy lub finansowania terroryzmu.
- Wzmocniona należyta staranność (EDD): w przypadku klientów z podwyższonym ryzykiem, takich jak osoby powiązane z państwem (PEP) lub o nietypowych wzorcach transakcyjnych, przeprowadzana jest szczegółowa analiza due diligence. Celem jest dokładne zrozumienie ich tła i relacji biznesowych, co pomaga w ocenie i zarządzaniu ryzykiem.
- Śledzenie podejrzanych działań: systemy monitorowania transakcji wykrywają oznaki nieprawidłowości, skłaniając do dalszego badania niewyjaśnionych środków lub nietypowych zachowań transakcyjnych.
- Kontrole wewnętrzne: aby zapewnić zgodność ze środkami przeciwdziałania praniu pieniędzy, Grupa wdrożyła rygorystyczne kontrole wewnętrzne, w tym szkolenia pracowników w zakresie przeciwdziałania praniu pieniędzy, powołanie specjalisty ds. zgodności i regularną analizę ryzyka.
- Przechowywanie dokumentów: w ramach usług zarządzania nieruchomościami starannie przechowywane są indywidualne szczegóły wszystkich transakcji, szczegóły weryfikacji klienta i odpowiednia dokumentacja.
- Raportowanie: wszelkie wykryte podejrzane działania są niezwłocznie zgłaszane odpowiednim organom do egzekwowania prawa lub finansowym.

Poprzez te ustrukturyzowane strategie przeciwdziałania praniu pieniędzy, Grupa Summus utrzymuje proaktywną postawę w zapobieganiu przestępstwom finansowym i promowaniu bezpiecznego środowiska finansowego w swojej działalności.

ZAANGAŻOWANIE INTERESARIUSZY I PARTNERSTWO

SUMMUS I RÓŻNE ZAINTERESOWANE STRONY W CAŁYM ŁAŃCUCHU WARTOŚCI



Grupa Summus nadaje priorytet zrównoważonemu rozwojowi w całym swoim łańcuchu wartości, spełniając zmieniające się oczekiwania zainteresowanych stron i przestrzegając przepisów UE w zakresie taksonomii i CSRD.

ZRÓWNOWAŻONY ŁAŃCUCH DOSTAW I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Grupa pozyskuje zrównoważone materiały, minimalizując ilość odpadów, zużycie energii i emisje, biorąc pod uwagę cały cykl życia materiałów budowlanych. Strategiczne relacje partnerskie i zaangażowanie najemców promują zrównoważony rozwój.

Efektywne zarządzanie nieruchomościami i ich nabywanie wspiera cele ESG poprzez przyciąganie odpowiedzialnych inwestorów i ograniczanie ryzyka środowiskowego i społecznego.

Zrównoważone działanie i zaangażowanie interesariuszy

Grupa Summus zapewnia działania przyjazne dla środowiska, dając pierwszeństwo partnerom z doświadczeniem w projektach z certyfikatami BREEAM i LEED w zakresie prac budowlanych i remontowych.

Grupa aktywnie angażuje w swoją działalność inwestorów, najemców, pracowników, dostawców usług i społeczności lokalne.

Inicjatywy skoncentrowane na interesariuszach

Działania obejmują energooszczędne prace remontowe, dodatkowe świadczenia pracownicze i elastyczne możliwości pracy dla usługodawców. Ponieważ Summus w dużej mierze polega na w dużym stopniu opiera się na usługach podwykonawczych, środki te przyczynią się do poprawy dobrobytu pracowników. Ponadto programy rozwoju społeczności są opracowywane w oparciu o bezpośredni wkład lokalny, wzmacniając cele ESG i wspierając zrównoważony wzrost portfela.

3.3. WPŁYW NA ŚRODOWISKO

INTEGRACJA ESG I ZGODNOŚĆ Z STRATEGIĄ BIZNESOWĄ

Grupa Summus systematycznie identyfikuje i nadaje priorytet kluczowym wpływom ESG, aby dostosować swój portfel nieruchomości do celów zrównoważonego rozwoju i oczekiwań interesariuszy. Poprzez ocenę istotności, badania porównawcze i zaangażowanie interesariuszy, grupa koncentruje się na efektywności energetycznej, certyfikatach zrównoważonego rozwoju i ograniczaniu ryzyka, zapewniając integrację ESG we wszystkich swoich działaniach.

OCENA RYZYKA I WPŁYWU

Kierunek strategiczny Grupy jest kształtowany przez dogłębną analizę trendów regulacyjnych, zmian rynkowych i rozwoju technologicznego. Ryzyko i szanse związane z ESG są oceniane na podstawie ich wpływu i prawdopodobieństwa wystąpienia, aby kierować decyzjami prowadzącymi do osiągnięcia istotnych postępów w zakresie zrównoważonego rozwoju i środków ograniczających ryzyko.

ISTOTNOŚĆ I DŁUGOTERMINOWA WARTOŚĆ

Grupa Summus przeprowadza coroczne oceny istotności, aby dostosować się do zmieniających się trendów ESG i zapewnić dalszą integrację zrównoważonego rozwoju z modelem biznesowym. Poprzez integrację oceny wpływu na środowisko i społeczeństwo Grupa wzmacnia wyniki finansowe, zarządzanie i długoterminową wartość dla interesariuszy.

INICJATYWY W ZAKRESIE EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ I ENERGII ODNAWIALNEJ

Dzięki szeroko zakrojonym inicjatywom i strategicznym optymalizacjom od czasu uruchomienia programu, całkowite zużycie energii elektrycznej przez Grupę zostało zmniejszone o 13 600 MWh, a energii cieplnej 6 081 MWh. Te środki w zakresie efektywności energetycznej przyniosły wymierne oszczędności finansowe w wysokości 2,2 mln euro zarówno dla Grupy, jak i jej interesariuszy, potwierdzając silny nacisk na odpowiedzialne i zrównoważone zarządzanie aktywami. W momencie rozpoczęcia inicjatywy mającej na celu zwiększenie efektywności energetycznej, zużycie energii w portfelu nieruchomości Grupy wynosiło 251 kWh/m². Dzięki przeprowadzonym optymalizacjom wartość ta została zmniejszona do 195,9 kWh/m², co pokazuje znaczny postęp w zmniejszaniu zużycia energii.

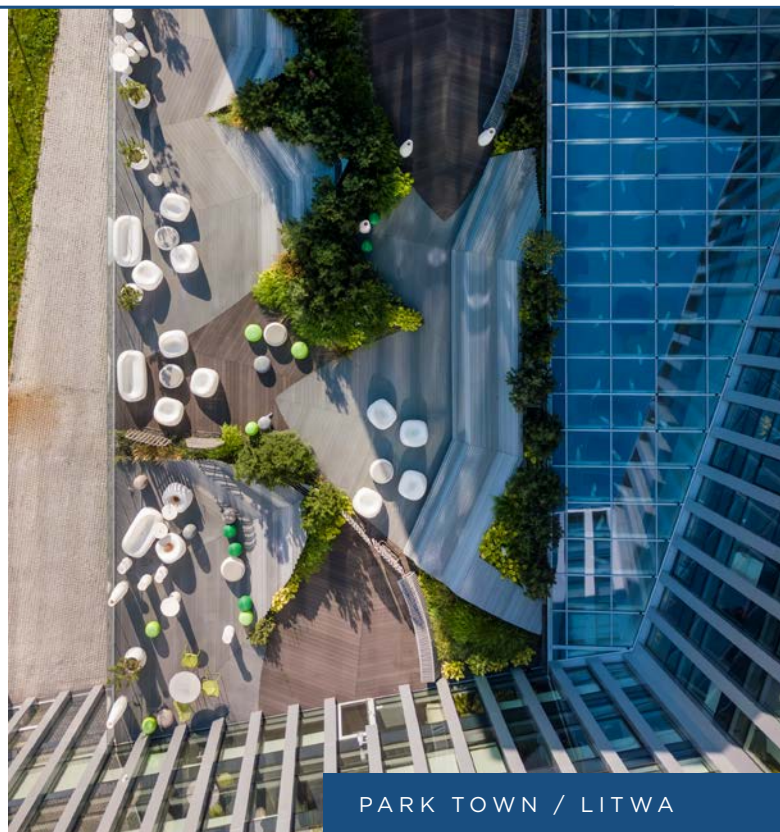
ESG – OBSZARY SZCZEGÓLNEJ UWAGI

Kluczowe priorytety zrównoważonego rozwoju obejmują efektywność energetyczną, zrównoważoną certyfikację, gospodarkę wodną i odpadami oraz szersze względy społeczne i związane z zarządzaniem, dostosowane do regionu Morza Bałtyckiego i Polski.

STRATEGICZNE INNOWACJE W ZAKRESIE EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ

Inwestycja Auriga: planowane modernizacje zwiększą efektywność energetyczną dzięki ulepszonej automatyce budynku, oświetleniu LED, etykietowaniu energetycznemu i certyfikacji BREEAM Very Good.

Proaktywne planowanie i zaangażowanie najemców: wyzwania operacyjne i finansowe są rozwiązywane poprzez uszeregowane planowanie i współpracę z najemcami.



DZIAŁANIA NA RZECZ KLIMATU I INICJATYWY NA RZECZ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Efektywność energetyczna: nowoczesne systemy HVAC i rozwiązania do oceny zużycia energii w czasie rzeczywistym. Zwiększona liczba audytów energetycznych poprawi wydajność nieruchomości, zwłaszcza w portfelu bałtyckim.

Energia odnawialna: rozszerzenie produkcji czystej energii na miejscu, w tym projektów solarnych, w oparciu o udane doświadczenia w Centrum Zdrowia Veerenni (Veerenni Terveystuskeskus).

Zmniejszenie ilości odpadów: opracowanie ambitnych strategii zarządzania odpadami w celu lepszej minimalizacji odpadów.

Monitorowanie emisji gazów cieplarnianych: ulepszone narzędzia do analizy danych w celu dokładnego monitorowania emisji dwutlenku węgla, w tym skupienie się na poprawie wydajności infrastruktury pojazdów elektrycznych i budynków.

Modernizacja HVAC i czujników: wymiana czujników CO₂, ciśnienia i ruchu w celu oszczędzania energii.

PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA

Plan przejścia na gospodarkę niskoemisyjną: ocena długoterminowych strategii redukcji emisji zgodnych z globalnymi wysiłkami na rzecz ograniczenia ocieplenia do poniżej 2°C.

Monitorowanie emisji w zakresie 3. (Scope 3): ujawnianie danych dotyczących śladu węglowego oraz rozszerzenie monitorowania emisji poza Zakres wpływu 1 i 2 (Scope 1 i 2).

Efektywność energetyczna portfela: przygotowanie szczegółowego przeglądu energochłonności w celu uzyskania wyższej klasyfikacji zrównoważonego rozwoju dla aktywów.

Grupa Summus pozostaje zaangażowana w zmniejszanie swojego wpływu na środowisko, poprawę efektywności energetycznej i promowanie długoterminowego zrównoważonego rozwoju swojej działalności związanej z aktywami trwałymi.



PARK TOWN / LITWA

ZAPEWNIENIE ENERGII ODNAWIALNEJ I ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

- Efektywność energetyczna: wykorzystanie energooszczędnych technologii i rozwój odnawialnych źródeł energii.
- Zielona energia elektryczna: Celem jest osiągnięcie 90% udziału energii odnawialnej we wszystkich aktywach.

Grupa Summus integruje cele ESG ze swoją strategią dotyczącą nieruchomości poprzez zaangażowanie interesariuszy, ocenę istotności i badania porównawcze branżowe. Priorytety obejmują efektywność energetyczną i certyfikaty zrównoważonego rozwoju, które zapewniają spójność z długoterminowymi celami i oczekiwaniami interesariuszy. Przejrzysta sprawozdawczość ESG wzmacnia zrównoważony rozwój, odpowiedzialność społeczną i długoterminowe tworzenie wartości, pokazując strategiczne zaangażowanie w odpowiedzialne inwestowanie i ograniczanie wpływu na środowisko.

ZMNIEJSZENIE ŚLADU WĘGLOWEGO I EMISJI GAZÓW CIEPLARNIANYCH

Cel: 1. ciągłe monitorowanie i redukcja emisji z Zakresu 1 i 2 (Scope 1 i 2), a od 2027 r. również 3. w odniesieniu do emisji z Zakresu 3 (Scope 3).

Cel: osiągnięcie neutralności węglowej do 2040 r. dzięki zrównoważonym inwestycjom infrastrukturalnym.

Grupa Summus priorytetowo traktuje redukcję śladu węglowego, efektywność energetyczną, certyfikaty zrównoważonego rozwoju (BREEAM/LEED), zarządzanie wodą i odpadami, zaangażowanie najemców i etyczne zarządzanie. Priorytety te są dostosowane do regionalnych wyzwań krajów bałtyckich i Polski. Przegląd zarządzania i współpraca między działami zapewniają spójność strategiczną, a informacje zwrotne z zewnątrz wzmacniają wiarygodność ESG i przejrzystość raportowania.

GOSPODARKA WODNA

Cel: poprawa efektywności wykorzystania wody i zmniejszenie zużycia we wszystkich nieruchomościach.

Kluczowe działania:

- instalacja systemów zbierania wody deszczowej do celów związanych z zielenią i czyszczeniem toalet.

- wdrożenie inteligentnych urządzeń nawadniających w celu regulacji nawadniania w zależności od warunków pogodowych.
- wymiana przestarzałych rur na szczelne systemy o wysokiej wydajności.
- rozpoczęcie kampanii uświadamiających najemców i gości w zakresie ochrony wody.
- porównanie zużycia wody z najlepszymi praktykami i ustalenie rocznych celów w zakresie redukcji zużycia wody.

GOSPODARKA ODPADAMI I PRAKTYKI GOSPODARKI O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

Cel: wzmocnienie programów redukcji odpadów i recyklingu.

- Program recyklingu: wyraźnie oznakowane pojemniki na papier, plastik, szkło i odpady organiczne w centrach handlowych.
- Zarządzanie odpadami spożywczymi: wdrożenie systemów kompostowania w strefach gastronomicznych w celu zmniejszenia ilości odpadów i emisji.
- Zrównoważone opakowania: współpraca z dostawcami i najemcami w celu zmniejszenia ilości opakowań i promowania materiałów biodegradowalnych lub nadających się do recyklingu.
- Monitorowanie i raportowanie: monitorowanie ilości odpadów i wskaźników ponownego wykorzystania, składanie rocznego raportu zrównoważonego rozwoju.
- Cel: zwiększenie odzysku odpadów każdego roku, przedkładając recykling i ponowne użycie nad składowanie.

PRAKTYKI GOSPODARKI O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

Centrum handlowe Nordika wdrożyło różne inicjatywy na rzecz zrównoważonego rozwoju, mające na celu minimalizację odpadów i promowanie zasad gospodarki o obiegu zamkniętym. Wysiłki te koncentrują się na zmniejszeniu wpływu na środowisko poprzez promowanie ponownego wykorzystania, recyklingu i odpowiedzialnych wzorców konsumpcji. Jedną z najważniejszych inicjatyw jest zbieranie i ponowne wykorzystywanie materiałów, takich jak stare plakaty, karton i plastik, wydłużając ich cykl życia i zmniejszając ilość niepotrzebnych odpadów.

Aby promować redukcję odpadów, podczas wydarzeń będą rozdawane torby na zakupy wielokrotnego użytku wykonane z bawełny organicznej, w celu ograniczenia stosowania jednorazowych tworzyw sztucznych i promowania kultury zrównoważonego rozwoju.

Ponadto w centrum handlowym utworzono punkty wymiany, w których odwiedzający mogą wymieniać produkty, takie jak ubrania, zabawki i artykuły gospodarstwa domowego. Punkty te zachęcają do ponownego wykorzystania produktów codziennego użytku i pomagają ograniczyć nadmierną konsumpcję. Zorganizowane zostaną również kreatywne warsztaty, podczas których uczestnicy będą mogli wykonać kartki świąteczne z materiałów pochodzących z recyklingu, promując praktyczną świadomość zrównoważonego rozwoju. W okresie świątecznym zorganizowana zostanie specjalna kampania kart podarunkowych, co zachęca do świadomego i praktycznego dawania prezentów, zmniejszając liczbę niechcianych przedmiotów, które przyczyniają się do powstawania odpadów. Aby promować przyjazne dla środowiska nawyki zakupowe, kawiarnie i sklepy spożywcze oferują zniżki klientom, którzy przynoszą własne torby lub torby, unikając opakowań jednorazowych i kierując konsumentów w stronę zakupów bez odpadów.

Aby zmniejszyć ilość odpadów papierowych, w centrum handlowym zainstalowano znaki informacyjne przypominające klientom o możliwości robienia zakupów bez drukowanego paragonu. Pomoże to zmniejszyć nadmierne zużycie papieru i doskonale wpisuje się w szersze cele przyjazne dla środowiska. Dzięki tym działaniom centrum handlowe Nordika będzie kontynuować rozwijanie praktyk gospodarki o obiegu zamkniętym i strategii zarządzania odpadami, wzmacniając swoje zaangażowanie na rzecz ochrony środowiska i zrównoważonej przyszłości.

RYZYZKA FIZYCZNE I PRZEJŚCIOWE

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM KLIMATYCZNYM:

Summus Capital integruje strategię odporności na zmiany klimatu i zrównoważonego rozwoju ze swoim portfelem w celu zwiększenia odporności, zgodnie z ramami GRESB i ESRS E1, aby spełnić zmieniające się wymogi regulacyjne.

RYZYZKA FIZYCZNE I ŚRODKI ADAPTACYJNE:

Zarządzanie ryzykiem klimatycznym

- zaawansowane systemy chłodzenia, wysokowydajne systemy HVAC i materiały odbłaskowe zmniejszają absorpcję ciepła
- regularna konserwacja i modernizacja infrastruktury optymalizują wydajność podczas ekstremalnych upałów.

Adaptacja do wzrostu temperatury

- zaawansowana izolacja zapewniająca wydajność energetyczną
- energooszczędne okna dla lepszego przewodzenia ciepła
- chłodzenie pasywne (systemy zacieniające, naturalna wentylacja)
- trwałe, odporne na wysoką temperaturę materiały zapewniają trwałość.

Ryzyko powodzi i wzrost poziomu morza

- podniesienie infrastruktury, aby zapobiec uszkodzeniom spowodowanym przez wodę
- wodoodporne materiały zwiększające trwałość
- systemy odprowadzania wody deszczowej do efektywnego zarządzania intensywnymi opadami deszczu
- współpraca z władzami lokalnymi w zakresie ryzyka związanego ze wzrostem poziomu morza.

RYZYZKO PRZEJŚCIOWE I STRATEGICZNA ADAPTACJA:

Ryzyko regulacyjne i zgodności

- monitorowanie przepisów unijnych i krajowych (ceny emisji dwutlenku węgla, efektywność energetyczna)
- harmonizacja strategii zgodności w celu ograniczenia ryzyka finansowego.

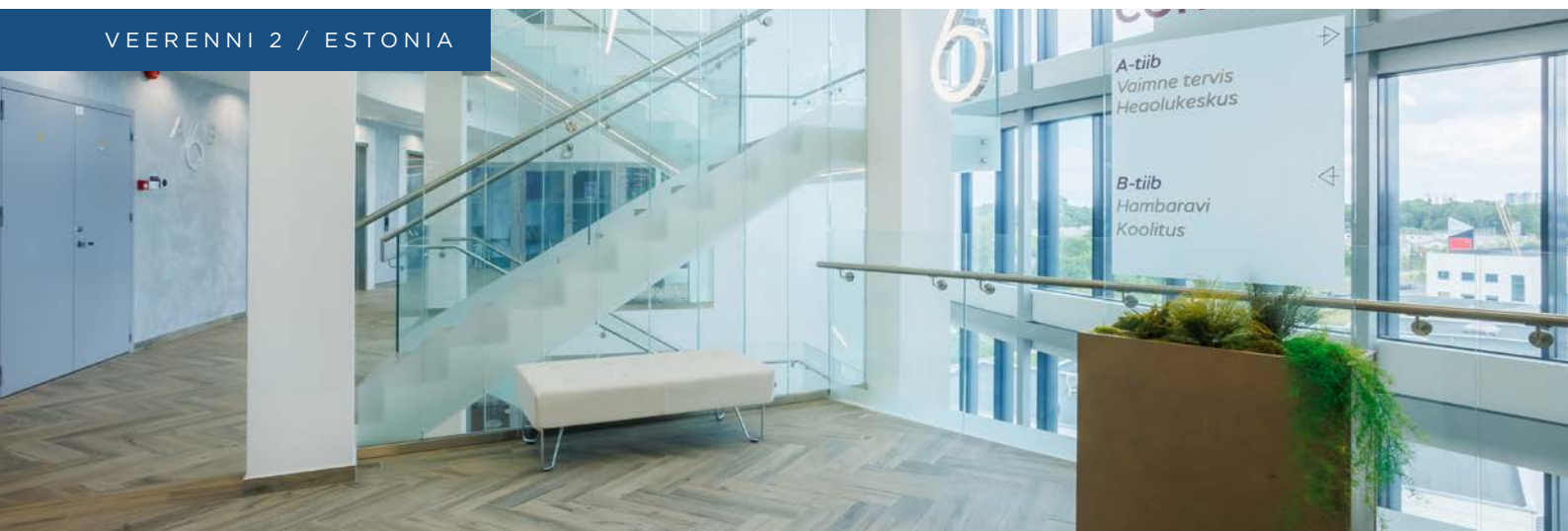
Innowacje technologiczne

- inteligentne technologie budowlane dla optymalizacji zużycia energii
- rozwiązania w zakresie energii odnawialnej (panele słoneczne, akumulatory)
- zarządzanie aktywami oparte na danych w celu prewencyjnej konserwacji.

Możliwości rynkowe w zakresie zielonych inwestycji

- rozszerzenie portfela nieruchomości z certyfikatem ekologicznym w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju i wydajności
- poprawa efektywności energetycznej w celu zmniejszenia kosztów i emisji
- wzmocnienie pozycji rynkowej poprzez zrównoważone zarządzanie nieruchomościami.

Summus Capital aktywnie wdraża środki ograniczające ryzyko, dąży do zrównoważonego rozwoju i zwiększa wartość swoich aktywów poprzez strategię adaptacji do zmian klimatu.



WSPÓŁDZIAŁANIE ZE STRATEGIĄ I MODELEM BIZNESOWYM

Summus Capital dostosowuje czynniki środowiskowe do strategii biznesowych, aby zapewnić, że cele ESG mają wpływ zarówno na zrównoważony rozwój, jak i rentowność. Inwestycje Grupy obejmują ekologiczne materiały budowlane, energię odnawialną i energooszczędne rozwiązania, zgodne ze standardami BREEAM i LEED w celu zapewnienia zgodności i przejrzystości. Współpraca ze stronami zainteresowanymi, w tym z najemcami, inwestorami i społecznościami, promuje wspólne wysiłki na rzecz zapewnienia zrównoważonego rozwoju.

STRATEGIA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

Summus Capital integruje zarządzanie ryzykiem fizycznym i przejściowym ze swoją długoterminową strategią:

- identyfikacja ryzyka – wykorzystanie monitorowania środowiska i analizy scenariuszy do wczesnego wykrywania pojawiających się zagrożeń
- ocena ryzyka – ocena skutków finansowych, operacyjnych i reputacyjnych
- zaangażowanie interesariuszy – współpraca z inwestorami, najemcami, organami regulacyjnymi i społecznościami w celu dostosowania oczekiwań
- integracja strategiczna – włączenie ograniczania ryzyka do decyzji inwestycyjnych i zarządzania aktywami

Realizując priorytety w zakresie zmian klimatycznych i zrównoważonego rozwoju, Summus Capital zapewnia elastyczność swojego portfela, bezpieczeństwo na przyszłość i zgodność z najlepszymi międzynarodowymi praktykami, gwarantując długoterminowy wzrost i ograniczając ryzyko związane z klimatem i regulacjami.

3.4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA I WYNIKI

DOBROBYT I SZKOLENIA PRACOWNIKÓW

Wspieranie dobrego samopoczucia pracowników, rozwoju zawodowego i uczciwych warunków pracy.

Model operacyjny Grupy Summus jest inny niż standardowe, ponieważ firma ma ograniczoną liczbę pracowników wewnętrznych i polega raczej na swoich głównych partnerach usługowych, Green Formula Capital (GFC) i Zenith Family Office (Zenith), aby zaspokoić swoje potrzeby kadrowe. Dla tego też, gdy grupa mówi o swoich „pracownikach”, ma na myśli zespoły profesjonalistów pracujących w tych partnerskich firmach. Ich pracownicy są integralną częścią Grupy Summus, odgrywając ważną rolę w świadczeniu usług.

Dla Grupy Summus niezwykle ważne jest, aby ich partnerzy usługowi, Green Formula Capital i Zenith Family Office, traktowali swoich pracowników uczciwie i etycznie. Dla Grupy ważne jest zapewnienie ich pracownikom sprawiedliwego wynagrodzenia, świadczeń, szkoleń oraz warunków pracy spełniających wysokie wymagania w zakresie zdrowia i bezpieczeństwa, odzwierciedlające etyczne i prawne wymagania Grupy.

W łańcuchu wartości Grupy Summus firma koncentruje się na tworzeniu pozytywnego środowiska pracy w relacjach pracowniczych, wspieranego przez jej partnerów. Dla Grupy ważne jest zapewnienie ich pracownikom możliwości zarówno rozwoju zawodowego, jak i dobrego samopoczucia osobistego. Ponadto Grupa promuje różnorodność, równość i in-



tegrację, biorąc pod uwagę, że każde miejsce pracy powinno być pełne szacunku i otwarte dla wszystkich pracowników.

Ankiety satysfakcji pracowników są opracowywane w oparciu o zasady anonimowości, poufności i inkluzywności, obejmując ważne tematy, takie jak równowaga między życiem zawodowym a prywatnym, fundusz wynagrodzeń, możliwości kariery, wsparcie kierownictwa i różnorodność.

Chociaż badania te koncentrują się obecnie na pracownikach Green Formula Capital i Zenith, w przyszłości planowane jest rozszerzenie ich zakresu na innych partnerów świadczących m.in. usługi sprzątania, ochrony i in. Informacje zwrotne z tych ankiet to nie tylko formalność; to katalizator działań. Wyniki ankiet zostaną przeanalizowane w celu zidentyfikowania obszarów wymagających poprawy, w celu zwiększenia ogólnej satysfakcji z pracy i zaangażowania pracowników.

WYSTARCZAJĄCE WYNAGRODZENIE

Partnerzy Grupy Summus sprawdzają, ile średnio płacą inne firmy z tej samej branży swoim pracownikom na podobnych stanowiskach i z podobnym zakresem obowiązków.

Partnerzy Grupy badają daną branżę i analizują dane ze źródeł takich jak statystyki rządowe, publikacje branżowe i badania wynagrodzeń. Informacje te można wykorzystać jako punkt odniesienia do oceny, czy wynagrodzenie wypłacane pracownikom jest konkurencyjne i sprawiedliwe. Analiza porównawcza każdego nowego rynku rekrutacyjnego zostanie przeprowadzona przez specjalistów ds. zasobów ludzkich.

Ponadto partnerzy Grupy regularnie oceniają wynagrodzenia i świadczenia, aby upewnić się, że są one konkurencyjne i uczciwe według standardów branżowych oraz aby utrzymać największe talenty. Pracodawcy biorą również pod uwagę opinie pracowników na temat wynagrodzeń i świadczeń, aby rozwiązać wszelkie obawy i wprowadzić niezbędne ulepszenia.

SZKOLENIA I ROZWÓJ UMIEJĘTNOŚCI

Partnerzy Grupy Summus oferują pracownikom różnorodne możliwości rozwijania swoich umiejętności, z których dwa najpopularniejsze to indywidualne programy szkoleniowe, samorozwój i imprezy integracyjne.

Zindywidualizowane plany szkoleniowe odnoszą się do dostosowanych do potrzeb programów nauczania zaprojektowanych dla konkretnego pracownika, w oparciu o jego umiejętności, cele i potrzeby organizacji. Plany szkoleniowe obejmują różne metody nauczania, takie jak warsztaty, kursy, szkolenia internetowe i programy mentorskie. W niektórych przypadkach oferowany jest również osobisty coaching.

**RODZINA SUMMUS**

Rozwój osobisty i wydarzenia zespołowe zapewniają pracownikom możliwość uczenia się od siebie nawzajem, współpracy i budowania relacji z kolegami. Wydarzenia te obejmują ćwiczenia z zakresu pracy zespołowej, warsztaty grupowe, seminaria i konferencje, umożliwiające pracownikom rozwijanie różnych umiejętności, takich jak komunikacja, zarządzanie, rozwiązywanie problemów, psychologia i praca zespołowa, które są istotne dla ich rozwoju zawodowego i sukcesu.

INICJATYWY NA RZECZ RÓŻNORODNOŚCI, RÓWNOŚCI I INTEGRACJI

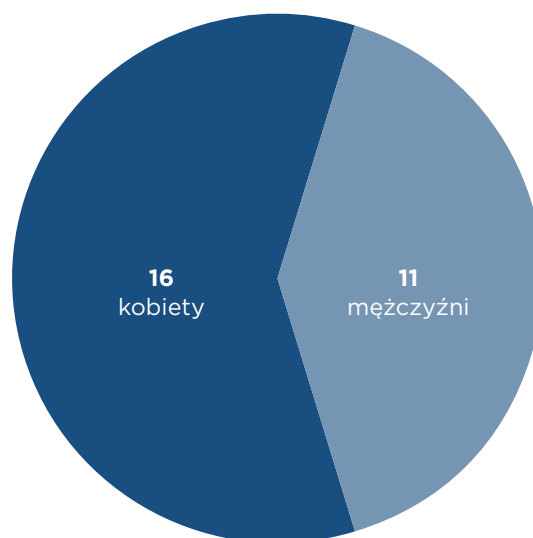
Zapewnienie różnorodności płci i promowanie programów rekrutacyjnych i szkoleniowych dla kadry kierowniczej uwzględniających włączenie społeczne.

JĘZYK OJCZYSTY UŻYWANY PRZEZ PRACOWNIKÓW

Estonia	41%
Litwa	7%
Łotwa	4%
Rosyjski	48%
Łącznie	100%

Dzięki swoim partnerom Grupa Summus zatrudnia pracowników z różnych grup wiekowych, w tym młodszych pracowników, którzy wnoszą świeże perspektywy i pomysły, a także bardziej doświadczonych pracowników, którzy mogą być mentorami i uczyć swoich kolegów. Jednocześnie, podobnie jak w wielu innych firmach, Grupa Summus ma wyższy odsetek pracowników w wieku 30-50 lat, co wiąże się z produktywnością, doświadczeniem i rozwojem kariery. Płeć jeśli chodzi o różnorodność, Grupa Summus dąży do osiągnięcia równej reprezentacji mężczyzn i kobiet na wszystkich szczeblach organizacji, w tym na stanowiskach kierowniczych.

Grupa	Mężczyźni %	Kobiety %	Łącznie %
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%
Łącznie	40%	60%	100%

LICZBA PRACOWNIKÓW WEDŁUG PŁCI**PROGRAMY ZAANGAŻOWANIA NAJEMCÓW I SPOŁECZNOŚCI****SPOŁECZNOŚCI LOKALNE****WYTYCZNE I STRATEGIA**

Zaangażowanie Summus na rzecz lokalnych społeczności jest zapisane w politykach, które wymagają aktywnego udziału i pozytywnego wpływu na obszary, w których Grupa prowadzi działalność. Strategia Grupy koncentruje się na wspieraniu rozwoju społeczności poprzez inicjatywy, które poprawiają lokalną infrastrukturę i jakość życia oraz stymulują wzrost gospodarczy. Grupa zarządza wpływem na społeczność poprzez regularne konsultacje z lokalnymi interesariuszami, aby zrozumieć ich potrzeby i dostosować inwestycje społeczne do ich postrzegania.

CELE

Celem Grupy Summus jest tworzenie wymiernych korzyści dla lokalnych społeczności. W tym celu wyznaczono następujące cele:

- współpraca z lokalnymi organizacjami lub inicjatywami,
- poszerzenie zakresu i zasięgu programów społecznościowych Grupy,
- uruchamianie nowych projektów rozwoju społeczności, które

odpowiadają na lokalne potrzeby, takie jak poprawa przestrzeni publicznej i wspieranie programów edukacyjnych, zwiększenie liczby sponsorowanych wydarzeń, stypendiów lub możliwości szkoleniowych dla mieszkańców, zwłaszcza w takich dziedzinach jak sport, sztuka i edukacja, preferowanie dostawców z lokalnej społeczności.

POSTĘP I KPI W 1924 ROKU

W 1924 roku Grupa Summus poczyniła znaczące postępy we wzmacnianiu więzi z lokalnymi społecznościami:

w porównaniu z rokiem poprzednim grupa zwiększyła inwestycje społeczne.

W 1924 roku Summus Capital pokazał swoje silne zaangażowanie na rzecz lokalnych społeczności, wspierając utalentowanych młodych tenisistów z Estonii, Łotwy i Litwy. Dzięki tej inicjatywie przyczyniamy się do rozwoju przyszłych mistrzów, promując najwyższy poziom i zaangażowanie w międzynarodowej rywalizacji.



SPONSOROWANIE

KOMUNIKACJA I PLAN DZIAŁANIA

NAJEMCY

Kontakt	Oczekiwania	Nasze działania
Ankiety opinii najemców Media społeczno-sciowe Infolinie serwisowe Regularna codzienna korespondencja Ulotki informacyjne	Profesjonalne zarządzanie nieruchomościami, zapewniające, że nieruchomości są dobrze utrzymane, bezpieczne i generują optymalne zyski. Najemcy oczekują od Grupy Summus dostarczania im terminowych i dokładnych raportów finansowych, skutecznej komunikacji i szybkiego rozwiązywania wszelkich wątpliwości i problemów.	Grupa Summus wdrożyła różne strategie, takie jak korzystanie z zaawansowanego oprogramowania do zarządzania aktywami w celu efektywnego zarządzania nieruchomościami, świadczenie kompleksowych usług dla najemców, przeprowadzanie regularnych kontroli oraz skuteczna komunikacja poprzez regularne aktualizacje informacji i raporty. Grupa Summus ustanowiła również protokoły obsługi klienta, aby zapewnić jego satysfakcję.

PRACOWNICY

Kontakt	Oczekiwania	Nasze działania
Regularne spotkania i codzienna komunikacja	Uczciwe i przejrzyste praktyki zamówień, terminowe płatności, jasne specyfikacje i wymagania oraz współpraca.	Grupa Summus ustanowiła przejrzyste procedury zamówień, które są zgodne ze standardami branżowymi, zawierają jasne specyfikacje i wymagania oraz zapewniają terminowe płatności. Grupa Summus zbudowała silne i długotrwałe relacje z dostawcami oparte na wzajemnym zaufaniu i szacunku.

FINANSOWANIE

Kontakt	Oczekiwania	Nasze działania
Regularne raporty i spotkania	Zarządzanie środkami finansowymi w sposób gospodarny, terminowe spłacanie odsetek i kwoty głównej, przestrzeganie wszystkich odpowiednich przepisów i wymogów.	Grupa Summus wdrożyła różnorodne strategie zarządzania finansami, takie jak utrzymywanie zdrowego bilansu, zrównoważone wskaźniki kredytów do wartości, zarządzanie przepływami pieniężnymi i zgodność z wymogami regulacyjnymi. Grupa Summus ustanowiła również regularne kanały komunikacji z podmiotami finansującymi, dostarczając im na czas dokładne raporty finansowe i wiadomości. Obligacje Grupy Summus są notowane na giełdzie Nasdaq, co uzupełnia wymogi przejrzystości.

SPOŁECZNOŚCI LOKALNE

Kontakt	Oczekiwania	Nasze działania
Spotkania społeczności	Inicjatywy lokalnych przedsiębiorstw w zakresie odpowiedzialności społecznej oraz współpraca z lokalnymi organizacjami pozarządowymi.	Grupa Summus odpowiada na potrzeby społeczności, takie jak tworzenie miejsc pracy, zarządzanie środowiskiem i opieka społeczna.

INWESTORZY / WŁAŚCICIELE

Kontakt	Oczekiwania	Nasze działania
Regularne raporty i spotkania	Zapewnienie stałych i rosnących zysków, regularne aktualizacje i informacje, skuteczne zarządzanie ryzykiem i długoterminowe tworzenie wartości.	Grupa Summus wdrożyła szereg strategicznych środków, w tym przygotowanie długoterminowego planu rozwoju, dywersyfikację portfela, skuteczne zarządzanie ryzykiem oraz zapewnienie przejrzystości i odpowiedzialności poprzez regularne aktualizacje i publikowanie informacji. Zostały stworzone silne mechanizmy zarządzania i nadzoru w celu ochrony interesów inwestorów i zapewnienia im trwałych zysków z inwestycji. Kwartalne posiedzenia Rady i cotygodniowe posiedzenia Zarządu odbywają się zgodnie z zasadami dobrego ładu korporacyjnego. Oprócz audytu finansowego wymaganego przez prawo, zamówiono również niezależną rewizję przeprowadzoną przez wiarygodnego zewnętrznego usługodawcę.

NORMY BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa w miejscu pracy i wdrażanie skutecznych inicjatyw zdrowotnych.

Partnerzy Grupy Summus zapewniają swoim pracownikom komfortowe środowisko biurowe z ergonomicznymi meblami, dobrym oświetleniem, odpowiednimi temperaturami i niskim poziomem hałasu. Pracownicy mają dostęp do dodatkowych udogodnień, takich jak kuchnia lub pokój socjalny, pobliska siłownia lub sala treningowa oraz bezpłatne przekąski lub napoje.

Firma proaktywnie poszukuje partnerstw z lokalnymi organizacjami zajmującymi się zdrowiem i dobrym samopoczuciem, takimi jak szpitale, kliniki, siłownie, studia jogi i ośrodki zdrowia. Partnerstwa te pozwalają na organizację wspólnych wydarzeń, warsztatów i seminariów na temat zdrowia i dobrego samopoczucia, otwartych dla najemców i szerszej społeczności. Wydarzenia te obejmują treningi, warsztaty dotyczące odżywiania, programy podnoszące świadomość w zakresie zdrowia psychicznego oraz inne odpowiednie działania promujące fizyczne, psychiczne i emocjonalne dobre samopoczucie społeczności.

Jednak nawet w komfortowym środowisku biurowym mogą pojawić się potencjalne zagrożenia, które dotyczą również podwykonawców. Niektóre z potencjalnych zagrożeń mogą obejmować:

Zagrożenia związane z elektrycznością: wadliwa instalacja elektryczna, przeciążone gniazdko lub nieosłonięte przewody mogą spowodować porażenie prądem lub pożar.

Zagrożenia ergonomiczne: długotrwałe siedzenie lub stanie, nieprawidłowa postawa ciała lub powtarzające się ruchy mogą powodować zaburzenia układu kostno-mięśniowego, takie jak bóle pleców, zespół cieśni nadgarstka lub zapalenie ścięgien.

Jakość powietrza w pomieszczeniach: słaba wentylacja lub kontakt z zanieczyszczeniami, takimi jak pleśń lub chemikalia pochodzące ze środków czyszczących, może powodować problemy z oddychaniem lub inne problemy zdrowotne.

Zagrożenia psychologiczne: duży stres, nękanie lub mobbing mogą negatywnie wpływać na zdrowie psychiczne i samopoczucie pracowników.

Partnerzy Grupy Summus stawiają zdrowie i dobre samopoczucie swoich pracowników na pierwszym miejscu.



**RODZINA SUMMUS**

Pracownicy otrzymują miesięczny dodatek na koszty opieki zdrowotnej i szkoleń zgodnie z estońskim prawem. Wszelkie potencjalne zagrożenia w miejscu pracy są proaktywnie identyfikowane i łagodzone w celu zapewnienia bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia zespołu. Obejmuje to regularne audyty bezpieczeństwa, szkolenia w zakresie bezpiecznych praktyk pracy oraz wdrażanie rozsądnych polityk i procedur w celu zmniejszenia ryzyka wypadków i obrażeń w miejscu pracy.

Główne elementy Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem Pracy (BHP) obejmują:

Polityka: pisemne oświadczenie określające zaangażowanie organizacji w bezpieczeństwo i higienę pracy.

Planowanie: identyfikacja i ocena potencjalnych zagrożeń w miejscu pracy oraz opracowywanie strategii ich ograniczania.

Wdrożenie: wdrożenie polityk i procedur opracowanych na etapie planowania, w tym alokacji zasobów, szkolenia personelu i kanałów komunikacji.

Pomiar i ocena: Monitorowanie i mierzenie skuteczności systemu zarządzania BHP w identyfikowaniu i kontrolowaniu zagrożeń w miejscu pracy.

Przegląd i ulepszenia: Proces ciągłego przeglądu i doskonalenia systemu zarządzania BHP w celu zapewnienia jego ciągłej skuteczności i dostosowania do zmian w miejscu pracy i środowisku zewnętrznym.

RÓWNOWAGA MIĘDZY ŻYCIEM ZAWODOWYM A PRYWATNYM

Ponieważ pracownicy partnera Grupy Summus osiągają wysokie wyniki i są zorientowani na wyniki, należy zapewnić równowagę między życiem zawodowym a prywatnym.

Oto kilka sposobów, w jakie partnerzy Grupy mogą pomóc swoim pracownikom zachować równowagę między życiem zawodowym a prywatnym:

Elastyczny czas pracy: oznacza to umożliwienie pracownikom pracy z domu lub oferowanie opcji pracy w niepełnym wymiarze godzin lub pracy dzielonej. Dozwolone i zalecane jest łączenie biura z biurem domowym. Preferowana jest komunikacja zespołu w trakcie pracy.

Płatny czas wolny: pracownicy otrzymują płatny urlop, dni wolne z powodów osobistych i święta.

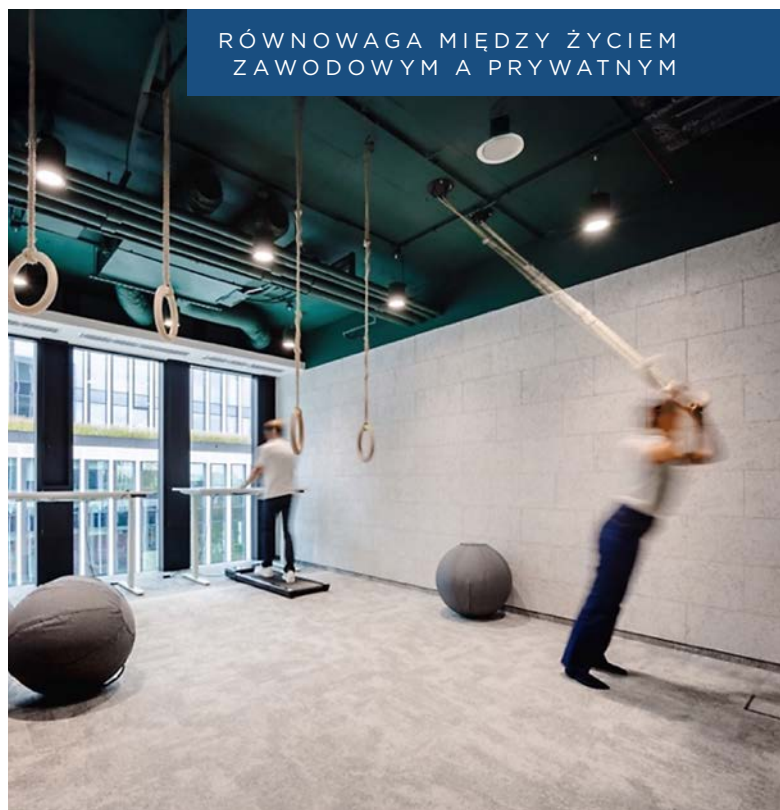
Ponadto płatny urlop rodzicielski jest oferowany nowym matkom i ojcom.

Zdrowie: zapewnienie wsparcia finansowego dla zdrowia, takiego jak opłaty za członkostwo w siłowni i wsparcie w zakresie zdrowia psychicznego.

Dodatek z tytułu opieki nad dzieckiem: pracownikom przysługuje urlop rodzicielski i elastyczne godziny pracy. Dzieci i zwierzęta są mile widziane w biurze.

Monitorowanie urlopów: monitorowanie wykorzystania urlopów przez pracowników, takich jak urlop rodzicielski lub zwolnienie chorobowe, w celu zapewnienia, że pracownicy korzystają z czasu wolnego potrzebnego na odpoczynek i regenerację sił.

RÓWNOWAGA MIĘDZY ŻYCIEM ZAWODOWYM A PRYWATNYM



3.5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ EKONOMICZNA

Summus Capital integruje najlepsze praktyki ESG i zrównoważone ramy finansowe ze swoimi strategiami inwestycyjnymi, zapewniając długoterminową wartość, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z taksonomią UE, standardami BREEAM i LEED.

ZRÓWNOWAŻONE PRAKTYKI INWESTYCYJNE

Tworzenie długoterminowej wartości

Summus Capital stawia na długoterminowy wzrost poprzez strategiczną dywersyfikację i odpowiedzialne inwestowanie. Portfel koncentruje się na wielofunkcyjnych nieruchomościach na szybko rozwijających się rynkach, takich jak kraje bałtyckie i Polska, zapewniając stabilność ekonomiczną i elastyczne zarządzanie aktywami.

WYNIKI FINANSOWE ZWIĄZANE ZE WSKAŹNIKAMI ESG

Summus Capital włącza wskaźniki ESG do ocen finansowych w celu zwiększenia przejrzystości i zrównoważonego rozwoju.

Główne podejścia obejmują:

- Raportowanie zrównoważonego rozwoju zgodne z GRESB
- Ocena stabilności dochodów z najmu i wzrostu wartości aktywów w oparciu o efektywność energetyczną i zielone certyfikaty
- śledzenie zgodności z celami w zakresie efektywności energetycznej i śladu węglowego w ramach Zielonej Księgi UE
- wykorzystanie technologii inteligentnego budynku do lepszego zarządzania zasobami.
- Taka strategia finansowa oparta na ESG wzmacnia odporność portfela, atrakcyjność dla inwestorów i długoterminową rentowność.

ZMNIJSZENIE ŚLADU WĘGLOWEGO I PRZEJŚCIE NA ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NEUTRALNE POD WZGLĘDEM EMISJI DWUTLENKU WĘGLA

Summus Capital angażuje się w zrównoważone zarządzanie nieruchomościami, dostosowując swoją działalność do międzynarodowych celów klimatycznych i wspierając przejście na gospodarkę niskoemisyjną. Nasza strategia koncentruje

się na ograniczaniu emisji gazów cieplarnianych we wszystkich sektorach i zwiększaniu efektywności energetycznej w naszym portfelu.

Znacząca redukcja całkowitych emisji z 18 528 ton CO₂e (2021 r.) do 6 717 ton CO₂e (2024 r.).

ROZKŁAD EMISJI GAZÓW CIEPLARNIANYCH (OBSZARY ODDZIAŁYWANIA 1 I 2) I REDUKCJA 2021-2024

Zakres	Działanie	Emisja gazów cieplarnianych (tony CO ₂ e)
Zakres 1	Spalanie stacjonarne	780,01
	Emisje lotne pochodzące z klimatyzacji	185,43
	1. Zakres – ogółem (Scope 1)	965,44
Zakres 2	Zakupiona energia elektryczna	4 425,89
	Zakupione ciepło	1 326,48
	2. Zakres – ogółem (Scope 2)	5 752,37
OGÓŁEM Zakresy 1 i 2		6 717,82

PRZEJRZYSTA SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA I ESG

Summus Capital zapewnia przejrzystość sprawozdawczości finansowej i ESG, zgodnie z międzynarodowymi ramami zrównoważonego rozwoju, aby zapewnić dokładną i porównywalną sprawozdawczość.

Kluczowe zobowiązania:

- udział w GRESB: coroczne oceny zrównoważonego rozwoju w celu porównania wyników ESG
- zgodność z taksonomią UE: dostosowanie do zasad zrównoważonego rozwoju w zakresie działalności inwestycyjnej
- integracja sprawozdawczości finansowej: Włączenie wskaźników ESG do raportów finansowych zgodnie z oczekiwaniami inwestorów i organów regulacyjnych
- zielone finanse i inwestycje: dostosowanie finansowania do zielonych obligacji i zrównoważonych strategii finansowania projektów opartych na ESG.

DŁUGOTERMINOWE TWORZENIE WARTOŚCI

Filozofia inwestycyjna Summus Capital opiera się na tworzeniu długoterminowej wartości dla udziałowców, najemców i społeczeństwa, koncentrując się na następujących zasadach:

- Preferowane są budynki o wysokiej wydajności i zrównoważonym rozwoju, które podnoszą wartość nieruchomości i dochody z wynajmu.
- Wdrażanie programów angażowania najemców w celu zachęcania ich do oszczędzania energii i podnoszenia świadomości na temat zrównoważonego rozwoju.
- Zapewnienie, że budynki są eksploatowane i zarządzane zgodnie z celami neutralności węglowej i zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym.



- Wzmocnienie partnerstwa z interesariuszami, decydentami i liderami branży w celu promowania zrównoważonego rozwoju obszarów miejskich.

Włączając te zasady odpowiedzialności ekonomicznej do swojej strategii inwestycyjnej, Summus Capital zapewnia, że jego portfel nieruchomości zapewnia wysokie zyski finansowe, zrównoważoną wartość aktywów i pozytywny wpływ na środowisko.

3.6. KLUCZOWE WSKAŹNIKI WYDAJNOŚCI (KPI)

WSKAŹNIKI WYDAJNOŚCI ŚRODOWISKOWEJ (ENERGIA, GAZY CIEPLARNIANE, WODA, ODPADY)

Przejście na zarządzanie nieruchomościami neutralne pod względem emisji dwutlenku węgla

Summus Capital koncentruje się na redukcji emisji we wszystkich obszarach swojej działalności oraz na zwiększaniu efektywności energetycznej, aby wspierać gospodarkę niskoemisyjną.

CELE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU GRUPY SUMMUS I KLUCZOWE WSKAŹNIKI WYDAJNOŚCI (KPI)

ZOBOWIĄZANIE DO REALIZACJI CELÓW KLIMATYCZNYCH

W ramach swojej strategii zrównoważonego rozwoju Summus Capital wyznaczył cele zgodne z celem 2°C Porozumienia Paryskiego, koncentrując się na redukcji emisji operacyjnych i poprawie efektywności energetycznej. Firma dąży do następujących celów:

zmniejszenie emisji w obszarach oddziaływania 1 i 2 o 90% do 2040 r. w porównaniu z wyznaczonym rokiem bazowym;

monitorowanie i stopniowe zmniejszanie emisji w obszarze oddziaływania 3, zwłaszcza tych związanych ze zużyciem energii przez najemców i łańcuchami dostaw;

osiągnięcie neutralności pod względem emisji dwutlenku węgla w zarządzaniu nieruchomościami do 2040 r., dążenie do zmniejszenia bezpośrednich emisji o co najmniej 90% i wdrożenie środków kompensacyjnych dla pozostałych emisji.

INICJATYWY W ZAKRESIE REDUKCJI EMISJI I EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ

Summus Capital osiągnął znaczącą redukcję emisji CO₂ dzięki następującym działaniom:

- zwiększenie ilości energii odnawialnej, w szczególności poprzez instalację paneli słonecznych
- poprawa automatyki budynku w celu zapewnienia wydajnego ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji (HVAC), oświetlenia i monitorowania energii
- optymalizacja izolacji, odzysku ciepła i systemów chłodzenia w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię
- wdrożenie technologii oszczędzania energii, w tym inteligentnych systemów pomiarowych i oświetlenia LED.
- wykorzystanie czynników chłodniczych o niskim wpływie na środowisko w celu zminimalizowania emisji z systemów chłodzenia.



STRATEGICZNE INWESTYCJE W ENERGIĘ ODNAWIALNĄ

- zwiększenie zdolności wytwarzania energii słonecznej w całym portfelu
- współpraca z dostawcami ciepła i energii odnawialnej
- inicjatywy kompensacji emisji dwutlenku węgla w celu neutralizacji emisji netto
- wykorzystanie zielonego finansowania do wspierania zrównoważonych inwestycji infrastrukturalnych.

NAJNOWSZE KAMIENIE MIŁOWE ESG

W trakcie ostatnich wydarzeń Grupa Summus z powodzeniem zmniejszyła zużycie energii z 251kWh/m² do 195,9kWh/m², zgodnie z zasadami zarządzania Green Formula Capital. Finansowy wpływ takiego zwiększenia efektywności wynosi około 2,2 mln euro. Certyfikacja aktywów grupy wzrosła od początku o 67% do 89%. Aktywa są teraz lepsze i bardziej zrównoważone dla najemców, klientów i pracowników.

REDUKCJA EMISJI DWUTLENKU WĘGLA

W ostatnim okresie sprawozdawczym Summus Capital osiągnął znaczne oszczędności emisji dwutlenku węgla w całym swoim portfelu. Rozwój ten wynika głównie z wdrożenia dokładniejszych wskaźników emisji i rosnącego udziału energii odnawialnej.

WPŁYW UMÓW NA ENERGIĘ ODNAWIALNĄ

Według danych wejściowych z 2024 r. ponad połowa budynków należących do portfela Summus Capital posiadała umowy na dostawy zielonej energii elektrycznej. Doprowadziło to do znacznego zmniejszenia ogólnego śladu węglowego portfela w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Całkowita emisja gazów cieplarnianych w 2021 r. wyniosła 18 528 ton ekwiwalentu CO₂.

Całkowita emisja w 2024 r. była znacznie niższa – 6 717,82 ton ekwiwalentu CO₂.

Oznacza to redukcję o około 64% w ciągu trzech lat.

Najbardziej znaczący spadek odnotowano w Zakresie 2, obejmującym zakup energii elektrycznej i ciepłej. Przejście na odnawialne źródła energii miało decydujący wpływ, zmniejszając pośrednie emisje i wzmacniając koncentrację Summus Capital na neutralności węglowej i zrównoważonym rozwoju.

Summus Capital będzie nadal stale ulepszać swoje strategie pozyskiwania energii i budować ulepszone metody raportowania, aby zmniejszyć swój wpływ na środowisko i zapewnić zgodność z długoterminowymi celami zrównoważonego rozwoju.

WSKAŹNIKI SPOŁECZNE (ZAANGAŻOWANIE PRACOWNIKÓW, ZADOWOLENIE NAJEMCÓW)

Cel: przeprowadzanie badań satysfakcji najemców i wdrażanie usprawnień opartych na zasadach zrównoważonego rozwoju.

Główne inicjatywy:

- Skuteczna komunikacja: regularne biuletyny, aktualizacje e-mailowe i portale internetowe dostarczają najemcom ważnych informacji dotyczących nieruchomości.
- Szybkie rozwiązywanie problemów: specjalne kanały dla zgłoszeń serwisowych i reklamacji zwiększają zaufanie i poprawiają satysfakcję.
- Zaangażowanie społeczności: wydarzenia społeczne, szkolenia i zajęcia rekreacyjne pomagają stworzyć przyjemne i wspierające środowisko dla najemców.
- Zmiany oparte na informacjach zwrotnych: regularne ankiety pozwolą zidentyfikować potrzeby najemców i ukierunkować rozwój zarządzania nieruchomościami.

Realizacja programu:

- Ocena zadowolenia najemców: ankiety i formularze opinii monitorują problemy najemców i skuteczność usług.
- Poprawa zarządzania nieruchomościami: modernizacja procesów konserwacji, środków bezpieczeństwa i obszarów wspólnych.
- Ciągłe monitorowanie i adaptacja: regularne raportowanie zapewnia ciągłe doskonalenie i elastyczność w celu zaspokojenia potrzeb najemców.

Wynik: proaktywne podejście, które wzmacnia relacje z najemcami, zwiększa ich zadowolenie i podnosi długoterminową wartość nieruchomości.

INTEGRACJA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ

Grupa Summus dostosowuje swoje procesy biznesowe do celów ESG, zapewniając zrównoważone praktyki w zakresie optymalizacji zasobów, energooszczędnych inwestycji i odpowiedzialnych zakupów.

Przestrzeganie zasad zarządzania:

Wyniki ESG są dokładnie raportowane i przekazywane inwestorom, najemcom i pracownikom. Kryteria zrównoważonego rozwoju są uwzględniane w programach szkoleń i rozwoju pracowników. Strategia ta zapewnia długoterminową stabilność, najwyższy poziom operacyjny oraz zaufanie interesariuszy.

Grupa Summus wyznaczyła weryfikowalne cele dotyczące kluczowych kwestii, w tym klimatu i przyrody:

Cele krótkoterminowe:

- Zmniejszenie zużycia energii o dodatkowe 10% w ciągu 2 lat, począwszy od 2021 r.
- Znacznie poprawić ranking GRESB, aby znaleźć się w pierwszej 25% najlepszych firm w swojej branży.
- Wdrożenie standardowej sprawozdawczości UE CSRD w 2027 r.

Cele długoterminowe:

- Osiągnąć do 2040 r. standardy neutralności emisji dwutlenku węgla wraz ze szczegółowym planem dotyczącym efektywności energetycznej, pozyskiwania energii odnawialnej i kompensacji emisji dwutlenku węgla.
- Zapewnienie, że 100% nowych inwestycji w budynki będzie posiadało co najmniej certyfikat BREEAM lub LEED do 2025 r.
- Wdrożenie najnowocześniejszych technologii inteligentnych budynków w 75% portfolio do 2030 r. w celu zwiększenia efektywności energetycznej, obniżenia kosztów operacyjnych oraz poprawy komfortu i bezpieczeństwa najemców.

Aby zapewnić, że cele zrównoważonego rozwoju Grupy Summus przyniosą wymierne efekty, cele te są powiązane z konkretnymi oczekiwanymi rezultatami i jasnymi podstawami, które wykraczają poza bezpośrednią działalność i obejmują cały łańcuch dostaw (np. zaangażowanie dostawców i najemców w inicjatywy dotyczące energii, na rzecz zmniejszenia zużycia energii, odpadów i wody, by wzmocnić efekt). Grupa zapewni przejrzyste raportowanie postępów w realizacji tych celów, przedstawiając narrację wyszczególniającą strategię sprostania wyzwaniom i nakreślając przyszłe plany osiągnięcia tych ambitnych celów. To kompleksowe podejście do zrównoważonego rozwoju, które zostało podsumowane w poniższej tabeli, wykracza poza bezpośrednią działalność Grupy i świadczy o jej szerszym zaangażowaniu w tę kwestię.



WSKAŹNIKI ZARZĄDZANIA

Wskaźnik	Stan na rok 2024	Cel na rok 2025	Cel na rok 2030
Efektywność energetyczna (kWh/m²)	196	187	158
Główne osiągnięcia	Do 2025 r. należy spodziewać się wolniejszego spadku zużycia energii, ponieważ większość istotnych zmian została już wprowadzona. Dalsze zwiększanie efektywności będzie koncentrować się na automatyzacji, modernizacji oświetlenia i udoskonaleniu systemów technicznych. Grupa bada możliwości pozyskania zewnętrznego finansowania i dotacji na sfinansowanie tych inwestycji.	Do 2025 roku Summus Capital zamierza zmniejszyć zużycie energii o kolejne 10% w porównaniu z poziomem z 2021 roku, kontynuować redukcję emisji dwutlenku węgla oraz zwiększyć udział energii odnawialnej w swoim portfelu.	Do 2030 roku celem Summus Capital jest osiągnięcie całkowitej niezależności energetycznej poprzez wykorzystanie energii słonecznej, wiatrowej i rozwiązań w zakresie magazynowania energii wraz z obowiązkowymi oznaczeniami energetycznymi na wszystkich nieruchomościach.
Taksonomia	15%	25%	75%
Zgodność taksonomii (% aktywów spełniających wymogi)	Obecnie budynki biurowe Lakeside i React spełniają wymogi taksonomii UE. Grupa kontynuuje wycenę większej części aktywów i dostosowywanie ich do kryteriów taksonomii, chociaż zmiany regulacyjne mogą wpłynąć na harmonogram wdrożenia.	Do 2025 r. co najmniej 25% aktywów będzie spełniać kryteria taksonomii, a dalsze sprawozdania dotyczące zgodności będą zgodne z GRESB, rozporządzeniami UE i zasadami zrównoważonego rozwoju.	Cel: do 2030 r. przeznaczyć 75% aktywów na inwestycje w energię odnawialną, projekty zwiększające efektywność energetyczną i certyfikaty ekologiczne.
Certyfikacja	89%	94%	95%
	W 2024 roku Summus Capital uzyskał kolejne certyfikaty, w tym dla React (BREEAM Excellent, WELL Health-Safety i Wired Score Platinum) oraz Lakeside (BREEAM Outstanding, WELL Gold).	Do 2025 roku certyfikat otrzymają kolejne nieruchomości, w tym Damme, co zwiększy łączną powierzchnię do 94%. Jednakże starsze i mniejsze aktywa (DeLaGardie, Stora, Mediq i Punane) nie będą certyfikowane ze względu na ograniczenia wykonalności. Nordika BREEAM In-Use i Riga Plaza BREEAM zostaną odnowione w 2025 roku.	Do 2030 roku Summus Capital stawia sobie za cel osiągnięcie 95% pokrycia certyfikatami, stawiając na pierwszym miejscu odnowienie certyfikatów BREEAM In-Use i LEED, które są zgodne ze standardami inwestorskimi i bankowymi.
Udział zielonej energii elektrycznej	87%	90%	90%
(%)	Grupa jest bardzo blisko celu.	Summus Capital jest bliski osiągnięcia swojego celu, z kilkoma aktywami w Estonii (Auriga, Veerenni 2), które wymagają jeszcze przejścia na zieloną energię elektryczną.	Do 2025 r. 90% portfela będzie zasilane zieloną energią elektryczną, z wyłączeniem umów zarządzanych przez najemców.
Zużycie wody	104 050 m³	102 000 m³	-10%
(m³)	Water consumption has increased by 5.25% year-over-year due to the rising footfall in shopping centres, particularly in DLG, Depo and Nordika and portfolio expansion in Poland (+9 338.6 m³).	Future goals include improving efficiency per GLA sqm, with a 3-5% reduction targeted annually through water-saving technologies and optimised management.	Integrating water-saving technologies, optimising management strategies and promoting responsible use among tenants and employees. These efforts align with the EU Taxonomy requirements, enhancing sustainability, reducing environmental impact and contributing to global water conservation goals.
Zarządzanie odpadami	0%	100%	100%
% kompletnych danych o odpadach z nieruchomości, związanych z emisjami w obszarze oddziaływania 3.	W 2024 roku Summus uruchomił swój 1. kompleksowy proces gromadzenia danych nt. odpadów, obejmujących Polskę, Łotwę i Litwę wraz z Estonią. Dane będą wykorzystywane do celów sprawozdawczości zgodnie z taksonomią GRESB i UE.	Do 2025 r. osiągnąć 100% monitorowanie odpadów, umożliwiając dokładne obliczenie emisji w trzecim obszarze oddziaływania dla obliczeń za 2027 r. oraz wskaźnika intensywności odpadów na przyszłość.	Do 2030 r. sprawozdawczość w zakresie odpadów będzie całkowicie zdigitalizowana i wdrożone będą praktyki w zakresie sortowania i recyklingu.

Wskaźnik	Stan na rok 2024	Cel na rok 2025	Cel na rok 2030
CO₂ rocznie	6 718	6 500	Neutralność węglowa do 2040 r.
CO ₂ całkowite emisje (tony/rok)	Od 2021 roku Summus Capital zmniejszył emisję CO ₂ o 64%, osiągając w 2024 roku poziom 6718 ton. W centrum uwagi pozostają emisje z obszarów oddziaływania 1 i 2.	Do 2025 r. emisje będą poniżej 6 500 ton, a co najmniej 75% energii będzie pochodzić z certyfikowanych źródeł odnawialnych.	Do 2040 roku Summus Capital stawia sobie za cel zmniejszenie wpływu na środowisko w obszarach 1 i 2 o 90%, przenosząc budynki energochłonne na ogrzewanie zdalne i lokalne o niskiej emisji CO ₂ , jednocześnie badając mechanizmy kompensacji emisji dwutlenku węgla.
Zielone umowy najmu	12%	18%	70%
(% portfela)	Rozwój w ostatnim kwartale był bardzo dobry, wzrost o 58,17%. Łącznie zawarto umowy najmu na 29 705 m ² w ramach zielonych umów.	Do 2025 r. wszystkie nowe i odnawiane umowy najmu będą zawierały klauzule dotyczące zrównoważonego rozwoju, a celem jest udziału umów ekologicznych na poziomie 18–20%.	Cel zostanie osiągnięty stopniowo, w miarę wygasania umów najmu kończą się lub są potrzebne lub konieczności ich zmiany. Klauzule polskiej umowy ekologicznej są w trakcie procedury.
Wskaźnik satysfakcji klienta	79	85	90
Wskaźnik	Badanie przeprowadzono w drugiej połowie 2024 r. Opracowano program ulepszeń kierowany przez zarządcę nieruchomości.	Kolejne badanie planowane jest na drugi kwartał 2025 roku.	Zadowoleni najemcy pozostają z nami na dłużej i są mniej wrażliwi na zmiany cen.
Wskaźnik satysfakcji pracowników	85	90	95
Wskaźnik	W pierwszej połowie 2024 r. przeprowadzono ankietę, która przyniosła pozytywne wyniki. Opracowano program poprawy.	Kolejne badanie planowane jest na drugi kwartał 2025 roku.	Grupa wierzy, że szczęśliwi i zmotywowani pracownicy tworzą większą wartość dla Grupy klientów.
Weryfikacja dostawców	20%	40%	90%
(% dostawców)	Wdrożono proces weryfikacji. Łotwa już wdraża te zasady.	Obecnie trwają prace nad mapowaniem najważniejszych partnerów, kluczowych dostawców/kluczowych podmiotów w łańcuchu dostaw, którzy wymagają weryfikacji. Szkolenie w zakresie weryfikacji dostawców usług zarządzania nieruchomościami zostanie przygotowane i przeprowadzone w 2025 r.	Bardzo ważne jest stworzenie procesu weryfikacji zgodnego z przepisami dotyczącymi przeciwdziałania praniu pieniędzy oraz regulacjami odpowiednich organów regulacyjnych.
GRESB	71 punktów	75-80 punktów	Top 25%
 GRESB Punkty	2023. wynik GRESB za rok 2009 wyniósł 71 punktów, co stanowi wzrost o 7,58% w porównaniu z poprzednim raportem. (2023: wynik 66)	Grupa wypełniła luki w zeszłorocznym wniosku i przygotowuje się do złożenia wniosku w 2025 r., koncentrując się na zmniejszeniu zużycia energii, zwiększeniu liczby certyfikowanych aktywów, poprawie efektywności energetycznej, poprawie gromadzenia danych o odpadach i maksymalizacji własnej energii słonecznej w celu zmniejszenia emisji CO ₂ .	Długoterminowym celem Grupy jest osiągnięcie pozycji w czołowych 25% swojego sektora, z celem około 85 punktów.
Podsumowanie	Summus Capital w dalszym ciągu angażuje się w długoterminowy zrównoważony rozwój, efektywność energetyczną oraz zgodność z wymogami ESG, zapewniając stabilność finansową i operacyjną. Firma znacząco zmniejszyła emisję CO ₂ , poprawiła zasięg zielonych certyfikatów i rozszerzyła inicjatywy związane z efektywnością energetyczną. Plan zakłada zintegrowanie zgodności z taksonomią we wszystkich działaniach do 2030 roku. Summus Capital dąży do osiągnięcia neutralności węglowej w zarządzaniu nieruchomościami do 2040 roku.		

3.7. TAKSONOMIA UNII EUROPEJSKIEJ

Grupa Summus przygotowuje się do spełnienia wymogów sprawozdawczych taksonomii Unii Europejskiej, która pierwotnie miała wejść w życie w roku budżetowym 2025 w ramach CSRD. Jednak ostatnie zmiany regulacyjne, w szczególności wnioski dotyczący pakietu Omnibus, wskazują, że wymogi te mogą zostać przesunięte na okres po 2025 r. Od 2023 roku grupa aktywnie analizuje, w jakim zakresie jej działalność gospodarcza jest zgodna z taksonomią UE, oraz opracowuje kryteria zgodności. Chociaż zmiany są wprowadzane zgodnie ze zmieniającymi się wymogami regulacyjnymi, coraz bardziej oczywiste staje się, że pełny obowiązek sprawozdawczości zacznie obowiązywać później niż w 2025 r.

Pomimo tego, że w bieżącym okresie sprawozdawczym Grupa Summus nie ma formalnego obowiązku sprawozdawczości zgodnie z taksonomią UE, firma dobrowolnie zdecydowała się opublikować opis swoich działań w zakresie taksonomii. Przedsiębiorstwo przedstawia ogólne zasady sprawozdawczości zgodnie z taksonomią UE oraz konkretne działania, ale nie podaje powiązanych wskaźników wyników. W 2024 roku Summus przeprowadził dogłębną analizę zgodności i wdrożył niezbędne zmiany w swoich systemach sprawozdawczości finansowej. Wyniki tej oceny, w tym wskaźniki wydajności, będą ujawnione w sprawozdaniu finansowym za 2024 r.

Ponieważ Grupa Summus aktywnie przygotowuje się do osiągnięcia zgodności z taksonomią UE, nawet jeśli przepisy ulegną zmianie, firma wykazuje swoje zaangażowanie na rzecz przejrzystości i zrównoważonego rozwoju. To strategiczne podejście gwarantuje, że Grupa jest gotowa spełnić zmieniające się wymagania standardów CSRD, jednocześnie przyczyniając się do realizacji szerszych celów UE w zakresie transformacji ekologicznej.

LAKE SIDE / POLSKA



ZASADY OGÓLNE

Aby pomóc w realizacji celów Europejskiego Zielonego Porozumienia, Komisja Europejska przyjęła w 2020 r. rozporządzenie w sprawie taksonomii (rozporządzenie (UE) 2020/852) – system klasyfikacji działalności gospodarczej zrównoważonej, którego celem jest zachęcenie sektora prywatnego do inwestowania w zrównoważony rozwój. Rozporządzenie w sprawie taksonomii określa szczegółowe wymogi i techniczne kryteria kwalifikacji dla działalności gospodarczej, która przyczynia się do realizacji celów środowiskowych UE. Rozporządzenie nie ma zastosowania do wszystkich sektorów, ale jest ukierunkowane na sektory o najbardziej znaczącym wpływie na środowisko, co obejmuje działalność Summus Capital w zakresie nieruchomości. Artykuł 9 rozporządzenia w sprawie taksonomii określa sześć następujących celów środowiskowych:

- łagodzenie zmian klimatu
- adaptacja do zmian klimatu
- zrównoważone wykorzystanie i ochrona zasobów wodnych i morskich
- przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym
- zapobieganie i redukcja zanieczyszczeń
- ochrona i przywracanie różnorodności biologicznej i ekosystemów.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie taksonomii przedsiębiorstwa podlegające obowiązkowi sprawozdawczości muszą ujawniać udział swoich działań, które są objęte taksonomią (kwalifikowalne w ramach taksonomii) i są z nią zgodne w odniesieniu do przychodów ze sprzedaży, kosztów kapitałowych i kosztów operacyjnych, stosując format tabel określony w rozporządzeniu.

Wskaźnik zgodności z taksonomią pokazuje, w jakim stopniu działalność finansowa przedsiębiorstwa jest powiązana z działalnością gospodarczą opisaną w taksonomii, niezależnie od tego, czy działalność ta spełnia ustalone kryteria oceny.

Aby zapewnić zgodność z taksonomią, działalność gospodarcza musi spełniać naukowe kryteria oceny określone w rozporządzeniu, które obejmują sektorowe kryteria techniczne oraz zasadę „niepowodowania znaczącej szkody” (DNSH), gwarantującą, że działalność nie szkodzi innym celom środowiskowym. Ponadto spółki muszą przestrzegać minimalnych zabezpieczeń społecznych w swojej działalności biznesowej. Aby przestrzegać tych zabezpieczeń, działalność gospodarcza musi szanować podstawowe prawa człowieka i być zgodna z zasadami dobrego zarządzania. Jeśli działalność gospodarcza spółki nie spełnia żadnego z tych kryteriów, nie można uznać jej za zgodną z przepisami.

Grupa Summus ujawnia zarówno działania zgodne z taksonomią, jak i niezgodne z nią. Jednak ze względu na zmiany regulacyjne i czynniki operacyjne harmonogram wdrożenia może zostać dostosowany. Raportowanie będzie dostosowane do wymogów regulacyjnych i ocen istotności, aby zachować przejrzystość i zaangażowanie w zrównoważony rozwój oraz zasady odpowiedzialnego inwestowania.

RAMY REGULACYJNE

Ogólne ramy zgodności Grupy Summus opierają się na rozporządzeniu (UE) 2020/852 przyjętym w dniu 18 czerwca 2020 r. i są uzupełnione późniejszymi rozporządzeniami delegowanymi wydanymi przez Komisję Europejską oraz materiałami wyjaśniającymi:

- Rozporządzenie (UE) 2021/2178 z dnia 6 lipca 2021 r. określa informacje, które przedsiębiorstwa muszą podawać do wiadomości publicznej, w tym wskaźniki, metody ich obliczania oraz związane z nimi informacje wyjaśniające. Zgodnie z tym rozporządzeniem



RIGA PLAZA / ŁOTW

przedsiębiorstwa muszą raportować, jaki procent ich przychodów ze sprzedaży, nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych jest 1) zgodny z taksonomią i kwalifikowalny, 2) kwalifikowalny, ale niezgodny z taksonomią oraz 3) związane z działaniami, które nie są objęte taksonomią.

- Rozporządzenie (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. ustanawia działania kwalifikowalne do wsparcia w zakresie łagodzenia zmiany klimatu i przystosowania się do jej skutków oraz kryteria oceny zgodności z tymi działaniami.
- Rozporządzenie (UE) 2022/1214 z dnia 9 marca 2022 r. uzupełnia wyżej wymienione rozporządzenie o działania związane z produkcją energii z gazu ziemnego.
- Rozporządzenie (UE) 2023/2486 z czerwca 2023 r. zmienia wcześniejsze rozporządzenia w zakresie działań kwalifikowalnych i kryteriów oceny zgodności związanych z celami 3-6. Niniejsze rozporządzenie delegowane zawiera również zmiany do wcześniej przyjętych rozporządzeń delegowanych.
- Raporty platformy zrównoważonego finansowania opublikowane w 2022 r., dotyczące celów 3, 4, 5 i 6 oraz minimalnych środków ochrony socjalnej.
- Dokumenty Komisji Europejskiej dotyczące często powtarzających się pytań z grudnia 2021 r., lutego 2022 r., grudnia 2022 r. i czerwca 2023 r.

Te regulacje i dokumenty tworzą spójną strukturę, w ramach której działa Grupa Summus, zapewniając przejrzystość i odpowiedzialność w przestrzeganiu zrównoważonych praktyk, kierując się rozwijającą się taksonomią UE. Grupa stara się konsekwentnie odzwierciedlać zgodność i strategiczne dostosowanie do tych celów w sprawozdaniach finansowych i praktykach operacyjnych.

SUMMUS OBJĘTY TAKSONOMIĄ OPIS DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY

Przy mapowaniu działań objętych rozporządzeniem w sprawie taksonomii Grupa Summus odwołała się do kodów NACE i opisów działań określonych w rozporządzeniach (UE)

2021/2139 i (UE) 2023/2486. Wśród działań Grupy Summus znajdują się działalność związana z taksonomią, w szczególności związana z nabywaniem i zarządzaniem nieruchomościami, odpowiadająca kategorii działalności finansowej 7.7 – nabywanie i posiadanie budynków (CCM/ CCA 7.7).

DZIAŁANIA KWALIFIKOWALNE I ZGODNE Z TAKSONOMIĄ

Summus Capital pozostaje wierny swojemu celowi, jakim jest osiągnięcie zgodności z wymogami taksonomii UE poprzez dostosowanie swojej działalności do zmieniających się przepisów i wniosku Omnibus, który odnosi się do odroczenia wymogów o 2 lata po 2025 r. Firma dostosowuje swoją strategię raportowania i opracowuje kluczowe inicjatywy w celu zapewnienia długoterminowej zgodności.

DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA ZGODNA Z TAKSONOMIĄ

Summus Capital dostosowuje swoje inwestycje w nieruchomości do kryteriów kwalifikujących się do taksonomii, zapewniając, że działania:

- są zrównoważone pod względem środowiskowym (art. 3);
- spełniają techniczne kryteria selekcji i zasadę „Nie czyni poważnych szkód” (DNSH);
- przestrzegać minimalnych zabezpieczeń (art. 18).
- Inwestycje będą regularnie oceniane, biorąc pod uwagę ich wpływ na łagodzenie zmian klimatu, przystosowanie się do nich i zrównoważony rozwój.

ZAKRES WSZYSTKICH CELÓW ŚRODOWISKOWYCH I ZGODNOŚĆ Z TAKSONOMIĄ UE

Summus Capital przestrzega ram taksonomii UE w celu zapewnienia przejrzystej sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju i wzmocni zgodność poprzez następujące działania:

- certyfikaty BREEAM i LEED
- zaangażowanie interesariuszy
- wdrażanie technologii inteligentnych budynków w celu zwiększenia efektywności energetycznej.

W celu ograniczenia ryzyka związanego z klimatem (np. ekstremalne zjawiska pogodowe, zmieniające się wymagania dotyczące wynajmu), firma inwestuje w odporność aktywów, dostosowuje strategię zarządzania i integruje scenariusze klimatyczne:

- RCP2.6: Strategia niskoemisyjna, najlepszy scenariusz (cel poniżej 2°C).
- RCP4.5 i RCP6.0: Umiarkowane ryzyko adaptacji.
- RCP8.5: Testy warunków skrajnych dla wysokiego ryzyka i ekstremalnych warunków.

Korzystając z ram SSP, Summus równoważy inwestycje w zrównoważony rozwój z trendami gospodarczymi, zapewniając odporność portfela i zgodność z przepisami w celu zapewnienia długoterminowego wzrostu.

3.8. CERTYFIKATY I ŚWIADECTWA

CERTYFIKATY BREEAM I LEED

Summus Capital koncentruje się na zrównoważonym rozwoju i efektywności energetycznej w swoich portfelach. Firma aktywnie dąży do uzyskania uznawanych na całym świecie certyfikatów BREEAM i LEED, aby zapewnić wysoki poziom wydajność środowiskowa i zrównoważone zarządzanie. Poniżej znajduje się przegląd aktualnego stanu certyfikacji projektów Grupy w różnych regionach, a także przyszłych celów certyfikacji i klas charakterystyki energetycznej budynków.



Kraj	Projekt	Certyfikat	Aktualny status
Estonia	Veereni 51	LEED O+M	Gold
	Veereni 53	LEED O+M	Gold
	Auriga	BREEAM In-Use	Good
Łotwa	Damme	BREEAM In-Use	In Process
	Riga Plaza	BREEAM In-Use	Good
	DEPO	BREEAM In-Use	Very Good
Litwa	Nordika	BREEAM In-Use	Very Good
	PT East	BREEAM NC 2016	Excellent
	PT West	BREEAM NC 2016	Excellent
Polska	React	BREEAM NC 2016	Excellent
	React	WELL	Platinum
	Lakeside	BREEAM	Outstanding
	Lakeside	WELL	Gold

Summus Capital będzie nadal przestrzegać najwyższych standardów w zakresie ochrony środowiska poprzez aktywne podnoszenie poziomów certyfikacji swoich aktywów. Poprzez ciągłe inwestycje w efektywność energetyczną i zrównoważony rozwój, firma dąży do zapewnienia długoterminowych korzyści dla interesariuszy, jednocześnie zmniejszając swój wpływ na środowisko.

NAGRODY I WYRÓŻNIENIA BRANŻOWE

Uznanie dla zaangażowania Summus Capital w relacje z inwestorami i zrównoważony rozwój, Summus Capital otrzymał

mał nagrodę Nasdaq Baltic Awards 2024, co odzwierciedla jego zaangażowanie w przejrzystość, odpowiedzialne inwestowanie i zrównoważony rozwój w sektorze nieruchomości w krajach bałtyckich.



Firma podkreśla, że silne relacje inwestorskie są zgodne z zasadami ESG, zapewniając zaangażowanie interesariuszy przy jednoczesnym promowaniu odpornego i przyszłościowego portfela. Summus Capital pozostaje zaangażowany w ład korporacyjny, zrównoważony rozwój i relacje z inwestorami.

ZMIANY WPROWADZONE W NIERUCHOMOŚCIACH

CENTRUM HANDLOWE RIGA PLAZA

Odpowiedzialność społeczna i wpływ na społeczność:

- bezpłatne wykłady dla rodziców na temat opieki nad dziećmi.
- wystawy i koncerty wspierające szpital dziecięcy
- darowizny: 178,7 ton towarów używanych, kampanie na rzecz schronisk dla zwierząt, testy na obecność wirusa HIV, kampanie krwiodawstwa i uświadamianie na temat raka piersi
- sensoryczna „godzina ciszy” dla wrażliwych gości
- centrum handlowe przyjazne zwierzętom wita czworonożnych towarzyszy
- plac zabaw dla dzieci odnowiony przy użyciu materiałów pochodzących z recyklingu. Karty podarunkowe i przemysłane kampanie prezentowe.

Zrównoważony rozwój i redukcja odpadów:

- Torby na zakupy wielokrotnego użytku zastąpiły w sklepach torby plastikowe.
- Kosze do recyklingu odzieży H&M i OTRA ELPA umożliwiają ponowne wykorzystanie odzieży.
- Stacje recyklingu butelek, tekstyliów, elektroniki i odpadów niebezpiecznych.
- Nadwyżki mebli i wyposażenia placów zabaw są przekazywane do ponownego wykorzystania.
- Dekoracje sezonowe są wypożyczane, a nie kupowane, co zmniejsza zużycie i ilość odpadów.

Zielona energia i efektywność energetyczna:

- Modernizacja BMS (systemu zarządzania budynkiem) zapewni lepsze zarządzanie klimatem w pomieszczeniach.
- Zainstalowane w celu zapewnienia lepszej jakości powietrza czujniki
- Zmodernizowany energooszczędny sprzęt.
- W 100% ekologiczna energia elektryczna i stacje ładowania pojazdów elektrycznych dla odwiedzających.

Riga Plaza dąży do zrównoważonego rozwoju, dobrobytu społeczności i bardziej ekologicznej przyszłości.

CENTRUM HANDLOWE DAMME

Damme, część portfela Grupy Summus, wprowadziło ważne środki zrównoważonego rozwoju w celu zwiększenia odpowiedzialności za środowisko i wydajności:

Zarządzanie odpadami: pojemniki na tekstylia, segregacja odpadów oraz automaty do zwrotu opakowań z możliwością przekazania darowizny.

Efektywne gospodarowanie zasobami: przekazane nadwyżki przedmiotów i mebli są poddawane recyklingowi.

Energia i jakość powietrza: czujniki klimatyczne zapewniające lepszą jakość powietrza, modernizacja systemu BMS w celu optymalizacji kontroli klimatu oraz zmodernizowane systemy energooszczędne.

Zielona energia i mobilność: całe zużycie energii elektrycznej pokrywane w 100% przez zieloną energię i stacje ładowania pojazdów elektrycznych.

Łatwość użytkowania dla najemców i odwiedzających: cyfrowy system oznakowania i mapowania w centrum.

Damme będzie nadal koncentrować się na zmniejszaniu ilości odpadów, poprawie efektywności energetycznej i poprawie wrażeń odwiedzających.

CENTRUM HANDLOWE NORDIKA

Oświetlenie parkingu i elewacji jest sterowane w 100% automatycznie w zależności od poziomu oświetlenia zewnętrznego i czasu włączenia. Oświetlenie jest wyłączane w nocy, po godzinach pracy. Systemy oszczędzające wodę, rozbudowa sieci ładowania pojazdów elektrycznych i segregacja odpadów. Inteligentny robot R8 optymalizuje wentylację, ogrzewanie i chłodzenie.

Energooszczędna reklama: Tam, gdzie to możliwe, ekrany LED są używane zamiast tradycyjnych drukowanych banerów, aby zmniejszyć zużycie materiałów i ilość odpadów.

Przyjazne dla środowiska planowanie wydarzeń: ograniczenie jednorazowych dekoracji, wybór oznakowania wielokrotnego użytku lub cyfrowego oraz współpraca z dostawcami dbającymi o środowisko przy organizacji wydarzeń.

Marketingowe materiały reklamowe są w miarę możliwości ponownie wykorzystywane. Stare materiały papierniczne są przekazywane szkołom w celu edukacyjnego i kreatywnego ponownego wykorzystania. Preferowane są cyfrowe kanały marketingowe, wspierane są zasady zerowej ilości odpadów (Zero Waste), a także zainstalowano stacje sortowania odpadów.

3.9. PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ

DŁUGOTERMINOWA WIZJA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Summus Capital jest zaangażowany w długoterminowy program zrównoważonego rozwoju, wyznaczając konkretne cele w zakresie promowania neutralności węglowej, wdrażania energii odnawialnej i wpływu społecznego do 2040 r. i później. Wizja ta opiera się na strategicznych wysiłkach firmy mających na celu zmniejszenie jej wpływu na środowisko, poprawę wydajności operacyjnej i zwiększenie wartości jej aktywów poprzez zrównoważone innowacje.

Istnieje wyraźne zobowiązanie i harmonogram osiągnięcia neutralności węglowej w portfolio nieruchomości Summus Capital do 2040 roku. Plan działania obejmuje następujące kroki:

PODEJŚCIE OBEJMUJE:

Cele i ograniczenia: etapowy plan wdrażania środków efektywności energetycznej we wszystkich nieruchomościach, w ramach której ustalono jasne cele redukcji emisji gazów cieplarnianych, zużycia energii i śladu węglowego działalności.

Integracja energii odnawialnej: rozszerzenie rozwiązań w zakresie energii słonecznej i wiatrowej w celu optymalizacji wytwarzania energii elektrycznej i zmniejszenia zależności od paliw kopalnych.

Zrównoważony rozwój oparty na technologii: wdrażanie systemów automatyzacji i monitorowania opartych na sztucznej inteligencji w celu zwiększenia efektywności energetycznej i optymalizacji wydajności.

Certyfikacja i zgodność z ESG: ciągłe starania o uzyskanie certyfikatów BREEAM, LEED i innych zielonych certyfikatów w celu potwierdzenia przyjaznej dla środowiska i zrównoważonej wydajności.

Wpływ społeczny i środowiskowy: zaangażowanie w programy różnorodności, integracji i integracji społecznej, aby zapewnić, że ambicje Summus Capital w zakresie zrównoważonego rozwoju wykraczają poza cele środowiskowe.

WIZJA ZRÓWNOWAŻONYCH NIERUCHOMOŚCI

Summus Capital kształtuje inteligentną i zrównoważoną przyszłość poprzez integrację innowacyjnych zielonych technologii w swoim portfolio, które wspierają wydajność operacyjną i długoterminowe tworzenie wartości. Kluczowe inicjatywy obejmują:

Energia słoneczna i wiatrowa – zwiększenie produkcji energii odnawialnej w celu zwiększenia odporności energetycznej i oszczędności kosztów.

Efektywność energetyczna i automatyzacja oparta na sztucznej inteligencji – zastosowanie inteligentnych systemów automatyzacji w celu optymalizacji zużycia energii i zmniejszenia ilości odpadów.

Ładowarki do pojazdów elektrycznych i wiaty solarne – inwestowanie w infrastrukturę pojazdów elektrycznych w celu wspierania ekologicznej mobilności i celów zrównoważonego rozwoju.

Magazynowanie energii i optymalizacja sieci – badanie rozwiązań w zakresie magazynowania baterii w celu maksymalizacji wykorzystania energii odnawialnej.

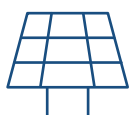
Wysokowydajne budynki – 15% najlepszej wydajności energetycznej dzięki ulepszonym projektom budynków i inteligentnym rozwiązaniom w zakresie zarządzania.

STRATEGICZNY WPŁYW: NIŻSZE KOSZTY I WYŻSZA WARTOŚĆ

Inicjatywy te mają na celu zmniejszenie kosztów operacyjnych (OPEX), zwiększenie dochodu operacyjnego netto (NOI) i stymulowanie wzrostu wartości w całym portfolio Summus Capital, zapewniając długoterminową równowagę finansową i środowiskową.



BUDYNEK JEST ENERGOOSZĘDNY I
WYTWARZA ENERGIĘ NA WŁASNE POTRZEBY



PANELE SŁONECZNE

Panele słoneczne wytwarzają szczytową ilość energii w południe, ale nie działają w nocy.



ENERGIA WIATRU

Wiatry są często najsilniejsze zimą, dostępne w nocy i osiągają szczyt późnym popołudniem, kiedy ceny energii elektrycznej są najwyższe.



SYSTEM AUTOMATYKI I STEROWANIA (HVAC)



SZTUCZNA INTELIGENCJA (AI)



ONACZENIE ENERGETYCZNE



CERTYFIKATY



ŁADOWARKI DO SAMOCHODÓW ELEKTRYCZNYCH



PARKING Z DACHEM SOLARNYM



BYĆ W CZOŁÓWCE – ZUŻYCIE ENERGII WŚRÓD 15% NAJLEPSZYCH



MAGAZYNOWANIE ENERGII



**REDUKCJA KOSZTÓW OPERACYJNYCH / WZROST
PRZYCHODÓW / WZROST WARTOŚCI AKTYWÓW**

**STRATEGICZNA
MAPA DZIAŁAŃ NA
RZECZ OSIĄGNIĘCIA
NEUTRALNOŚCI
WĘGLOWEJ****ZAKRES 1**

POCZĄTEK 2021

Wykorzystanie
zakupionej energiiPełna inwentaryzacja
gazów cieplarnianych dla
obszaru oddziaływania 1Ustalenie celów redukcji
emisji zgodnie z
porozumieniem
paryskim**ZAKRES 2**

POCZĄTEK 2021

Gromadzenie danych
dotyczących zużycia:
ogrzewanie, chłodzenie,
energia elektryczna,
woda**ZAKRES 3**

POCZĄTEK 2027

Gromadzenie danych
dotyczących gospodarki
odpadamiLeasingowane pojazdy
i osobiste podróże
pracownikówPodróże lotnicze
Podróże służboweStrategie redukcji emisji
pośrednich w łańcuchu
wartości.**ZOBOWIĄZANIE DO OSIĄGNIĘCIA
NEUTRALNOŚCI WĘGLOWEJ**

Zgodnie z globalnymi inicjatywami klimatycznymi i celami Porozumienia Paryskiego, Summus Capital jest mocno zaangażowany w osiągnięcie neutralności węglowej w swoich działaniach związanych z zarządzaniem nieruchomościami najpóźniej do 2040 roku. Zobowiązanie to obejmuje emisje w Zakresie 1 i 2 (Scope 1 i Scope 2), które mają na celu osiągnięcie neutralności klimatycznej w całym portfelu.

Cele redukcji emisji:

Zmniejszenie bezwzględnych emisji gazów cieplarnianych w Zakresie 1 i 2 przy wykorzystaniu roku 2021 jako poziomu bazowego.

Cel:

- 100% odnawialnych źródeł energii.
- Certyfikacja wszystkich nieruchomości zgodnie z normami środowiskowymi, w celu osiągnięcia co najmniej poziomu „Excellent” BREEAM.
- Wdrożenie ekologicznych umów najmu obejmujących co najmniej 75% nowo wynajmowanej powierzchni.

W 2025 r. emisje w Zakresie 3 nie będą objęte obowiązkową sprawozdawczością Summus. Jednak główny nacisk nadal będzie kładziony na redukcję emisji w Zakresie 1 i 2 oraz na osiągnięcie znaczącej redukcji w tych kategoriach. Równolegle gromadzone są obecnie dane z Zakresu 3 na zasadzie dobrowolności, aby lepiej zrozumieć ich wpływ i rozpocząć opracowywanie strategii redukcji niezbędnych w przyszłości.

Integracja energii odnawialnej:

Przejdźcie na czystą energię: Summus Capital będzie nadal rozszerzać swój portfel energii odnawialnej, koncentrując się na energii słonecznej, wiatrowej i wodnej. Celem jest zapewnienie, że potrzeby energetyczne działalności firmy i najemców są zaspokajane ze zrównoważonych źródeł, zmniejszając w ten sposób zależność od paliw kopalnych.

Inwestowanie w innowacje: poprzez wdrażanie nowoczesnych technologii i strategicznych partnerstw, firma dąży do zwiększenia efektywności energetycznej i zmniejszenia śladu węglowego.

Zrównoważone praktyki i podejście oparte na gospodarce o obiegu zamkniętym:

Optymalizacja zasobów: stosowanie zasad gospodarki o obiegu zamkniętym w celu zmniejszenia ilości odpadów i maksymalizacji efektywności wykorzystania zasobów w działalności biznesowej.

Zaangażowanie łańcucha dostaw: Summus Capital ściśle współpracuje z dostawcami i partnerami w celu promowania zrównoważonych praktyk i redukcji emisji w całym łańcuchu dostaw.

Monitorowanie i raportowanie:

Przejrzystość: postępy w realizacji celów środowiskowych będą regularnie podawane do wiadomości publicznej w celu zapewnienia przejrzystości i odpowiedzialności wobec zainteresowanych stron.

Ciągłe doskonalenie: wiedza oparta na danych pomoże dostosować i udoskonalić strategię, aby osiągnąć lub przekroczyć cele redukcji emisji.

Summus Capital zdaje sobie sprawę, że osiągnięcie neutralności węglowej jest złożoną i ewoluującą podróżą. Firma jest zaangażowana w realizację tego celu i współpracuje z partnerami branżowymi, decydentami i społecznościami, aby promować pozytywne zmiany i wspierać zrównoważoną przyszłość.

NOWE KIERUNKI I ZAGROŻENIA**Zmiany klimatyczne i zmiany regulacyjne**

Trend: rosnąca polityka klimatyczna, opodatkowanie emisji dwutlenku węgla i regulacje ESG (np. EU Green Deal, CSRD, SFDR) wymagają od firm z branży nieruchomości zwiększenia efektywności energetycznej, zmniejszenia emisji dwutlenku węgla i zapewnienia przejrzystej sprawozdawczości ESG.

Ryzyko: nieprzestrzeganie zasad może prowadzić do kar, zaszkodzić reputacji i ograniczyć dostęp do kapitału inwestycyjnego.

Przejdźcie na energię odnawialną i bezpieczeństwo energetyczne

Trend: rosnące zapotrzebowanie na energię odnawialną, modernizacja sieci i magazynowanie energii w celu złagodzenia zmienności cen energii i zależności od paliw kopalnych.

Ryzyko: wysokie początkowe koszty inwestycji i niepewność co do dostaw energii mogą narazić na ryzyko portfele nieruchomości zależne od tradycyjnych źródeł energii.

Postęp technologiczny i inteligentne budynki

Trend: wdrożenie AI, IoT i automatyzacji do zarządzania energią, bezpieczeństwem i wydajnością operacyjną.

Ryzyko: zagrożenia dla cyberbezpieczeństwa, kwestie ochrony danych i koszty wdrażania technologii mogą stanowić ryzyko dla strategii transformacji cyfrowej.

Pojawiające się oczekiwania inwestorów i najemców

Trend: coraz częściej preferowane są zielone budynki, elastyczne przestrzenie do pracy i strategie inwestycyjne oparte na kryteriach ESG.

Ryzyko: niespełnienie oczekiwań w zakresie zrównoważonego rozwoju może prowadzić do niższych wskaźników obłożenia, obniżenia wartości aktywów i trudności w zabezpieczeniu finansowania.

Presja łańcucha dostaw i kosztów budowy

Trend: niedobór materiałów, inflacja i niestabilność geopolityczna wpływające na koszty rozwoju nieruchomości.

Ryzyko: rosnące koszty operacyjne i kapitałowe mogą wpłynąć na zwrot z inwestycji i spowolnić realizację projektu.

Strategiczna reakcja na pojawiające się zagrożenia

Aby ograniczyć to ryzyko, Summus Capital wykonuje następujące czynności:

- wzmocnienie strategii odporności na zmiany klimatu i przyspieszenie inicjatyw dekarbonizacyjnych.
- zwiększenie inwestycji w energię odnawialną, magazynowanie energii i technologie efektywnościowe.
- rozszerzenie zarządzania aktywami w oparciu o sztuczną inteligencję w celu zwiększenia wydajności operacyjnej i doświadczenia najemców.
- komunikowanie się z inwestorami, urzędnikami i najemcami w celu dostosowania się do zmieniających się oczekiwań ESG.
- przyjęcie zrównoważonych praktyk zakupowych w celu zmniejszenia ryzyka związanego z łańcuchem dostaw.

Poprzez proaktywne reagowanie na pojawiające się trendy i zagrożenia, Summus Capital zapewnia sobie długoterminową odporność, przewagę konkurencyjną i wkład w zrównoważoną przyszłość.

3.10. PODSUMOWANIE

Grupa Summus, we współpracy z Green Formula Capital, rozwija zarządzanie ESG w odpowiedzi na zmieniające się przepisy.

Ze względu na zmiany regulacyjne i względy operacyjne harmonogram pełnego wdrożenia może ulec zmianie. Sprawozdawczość jest zgodna z wymogami regulacyjnymi i kluczowymi ocenami, zapewniając przejrzystość i zrównoważony rozwój oraz przestrzeganie zasad odpowiedzialnego inwestowania, napędzanych rosnącym popytem inwestycyjnym na przejrzystość i społecznie odpowiedzialne inwestycje. Ponadto nasze silne ramy zarządzania zapewniają zgodność z unijną taksonomią i dyrektywą w sprawie sprawozdawczości korporacyjnej w zakresie zrównoważonego rozwoju (CSRD), wzmacniając przejrzystość i odpowiedzialność w naszych inicjatywach ESG.



ENERGIA SŁONECZNA

W 2024 roku poczyniono znaczące postępy w zakresie optymalizacji efektywności energetycznej, promowania inicjatyw na rzecz oszczędzania energii oraz zwiększania zrównoważonego rozwoju całego portfela.

Znaczące osiągnięcia obejmują poprawę wydajności ogrzewania w Damme i zwiększenie produkcji energii słonecznej w Veerenni. Strategiczny nacisk na efektywność energetyczną i odpowiedzialne zarządzanie aktywami znacznie zmniejszyło całkowite zużycie energii, co przełożyło się na 13 600 MWh oszczędności energii elektrycznej i 6 081 MWh oszczędności energii cieplnej. Działania te przyniosły oszczędności finansowe w wysokości 2,2 miliona euro, wzmacniając zaangażowanie w zrównoważony rozwój i długoterminowe tworzenie wartości. Od czasu rozpoczęcia promocji efektywności energetycznej, portfel poprawił swoją efektywność z 251 kWh/m² do 195,9 kWh/m², wykazując znaczny postęp w zmniejszaniu wpływu na środowisko.

Patrząc w przyszłość, nacisk zostanie położony na jeszcze większą efektywność energetyczną, zwiększenie wykorzystania energii odnawialnej i spełnienie standardów zrównoważonego rozwoju UE. Innowacje i strategiczne inwestycje pozostają kluczem do zwiększenia wydajności, ograniczenia emisji i promowania bardziej ekologicznej i odpornej przyszłości. Wzrosła liczba certyfikatów zrównoważonego rozwoju, a 89% aktywów jest obecnie certyfikowanych zgodnie ze standardami BREEAM, WELL i LEED.

Zarządzanie wodą i odpadami będzie nadal ewoluować - ustrukturyzowany plan działania ma na celu zebranie 100% danych o odpadach i poprawę wydajności do 2025 roku.

Celem jest osiągnięcie neutralności węglowej w działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami do 2040 r., zmierzając w kierunku jasnego planu działania. Jednocześnie kontynuowane będą działania na rzecz zwiększenia udziału energii odnawialnej, jeszcze aktywniejszego zaangażowania najemców i społeczności oraz wdrażania rozwiązań cyfrowych w celu poprawy efektywności zarządzania energią i zasobami.

Poprzez silne zarządzanie, ukierunkowane inwestycje i przywództwo w sektorze, Grupa Summus dąży do ustanowienia nowych standardów w zakresie zrównoważonych nieruchomości, zapewniając długoterminową wartość dla inwestorów, najemców i szerszej społeczności, jednocześnie wnosząc znaczący wkład w zmniejszenie wpływu na środowisko.

4. PRZEGLĄD RYNKU

Główny wniosek: Polska skorzysta na odejściu inwestorów z krajów bałtyckich i Europy Środkowo-Wschodniej od rynków krajowych, podczas gdy kraje bałtyckie będą nadal polegać wyłącznie na kapitale krajowym.

ESTONIA 4 KWARTAŁ 2024

	OBECNY	POPZEDNI	PORÓWNANIE
Roczna stopa wzrostu PKB	1,2%	-0,7%	grudzień 24
Bezrobocie	7,4%	7,4%	grudzień 24
Roczna stopa inflacji	3,9%	3,0%	grudzień 24
Zaufanie biznesowe	-12,8	-14,2	grudzień 24
Zaufanie konsumentów	-35,6	-33,2	grudzień 24
Sprzedaż detaliczna (miesięcznie)	13,3%	-5,3%	grudzień 24
Sprzedaż detaliczna (roczna)	1,2%	-4,4%	grudzień 24
Rating kraju (S&P)	A+ (stabilna perspektywa)		grudzień 24



ŁOTWA 4 KWARTAŁ 2024

	OBECNY	POPZEDNI	PORÓWNANIE
Roczna stopa wzrostu PKB	-0,4%	-2,4%	grudzień 24
Bezrobocie	6,9%	6,7%	grudzień 24
Roczna stopa inflacji	3,3%	1,4%	grudzień 24
Zaufanie biznesowe	-9,7	-8,2	grudzień 24
Zaufanie konsumentów	-7,7	-6,4	grudzień 24
Sprzedaż detaliczna (miesięcznie)	0,5%	-0,1%	grudzień 24
Sprzedaż detaliczna (roczna)	3,4%	0,2%	grudzień 24
Rating kraju (S&P)	A (stabilna perspektywa)		grudzień 24

LITWA 4 KWARTAŁ 2024

	OBECNY	POPZEDNI	PORÓWNANIE
Roczna stopa wzrostu PKB	3,8%	2,5%	grudzień 24
Bezrobocie	9,0%	8,7%	grudzień 24
Roczna stopa inflacji	2,1%	0,5%	grudzień 24
Zaufanie biznesowe	-9,5	-7,5	grudzień 24
Zaufanie konsumentów	5	5	grudzień 24
Sprzedaż detaliczna (miesięcznie)	1,3%	0,6%	grudzień 24
Sprzedaż detaliczna (roczna)	7,7%	4,2%	grudzień 24
Rating kraju (S&P)	A (stabilna perspektywa)		grudzień 24

- Eksport usług z krajów bałtyckich silnie rośnie, podczas gdy eksport towarów, zwłaszcza z Estonii, zmaga się z osłabionym popytem.
- Natomiast Litwa korzysta z silnych relacji handlowych z Niemcami i Polską, co przekracza średni wzrost w UE i wykazuje wzrost PKB o ponad 3%.
- Inflacja pozostaje niska, a umiarkowany wzrost sprzedaży detalicznej po jej spadku nie przewyższa jeszcze inflacji.
- Gospodarki krajów bałtyckich powrócą na ścieżkę wzrostu w 2025 r., choć tempo to będzie wolniejsze niż oczekiwano w przypadku Estonii i Łotwy.

* Dane dotyczące PKB i bezrobocia w porównaniu z tym samym kwartałem poprzedniego roku
Źródła: krajowe centralne departamenty statystyczne, Trading Economics

2024 ROK 4 KWARTAŁ - WSKAŹNIKI RYNKU BIUROWEGO

	TALLINN	RYGA	WILNO	PROGNOZA
Czynsz* (EUR za m²)				
Czynsz TIP	16,5-23	16-19	19-22	→ →
Klasa A	16,5-22	15,5-17	16-20	→ ↗
Klasa B	11,75-15,75	9-15	12-16	→ →
Pustostany (%)				
Średnia	8,1%	10,6%	8,4%	→ →
Pojemność wynajmu (m²)				
Rynek łącznie	23 000	6 900	30 000	→ →

RYNEK BIUROWY

Zwiększony popyt w Wilnie i Tallinie w 4 kwartale był spowodowany relokacjami na dużą skalę lub wstępnymi umowami.

Rynki deweloperskie w Tallinie i Wilnie są nadal aktywne dzięki zwiększonej aktywności w zakresie wynajmu, podczas gdy Ryga działa wolniej, ponieważ czynsze rynkowe są niskie, aby zainicjować nowe budowy.

Wskaźnik pustostanów nieznacznie wzrósł w Tallinie i Wilnie ze względu na nową podaż i optymalizację powierzchni przez najemców, podczas gdy w Rydze wskaźnik pustostanów spadł z powodu zmniejszonej podaży.

W 2024 r. nie oczekuje się znaczących odchyień w cenach wynajmu.



2024 ROK 4 KWARTAŁ - WSKAŹNIKI HANDLU DETALICZNEGO

	TALLINN	RYGA	WILNO	PROGNOZA
Czynsz* (EUR za m²)				
Główni najemcy	10-16	10-16	7-15	→ →
Duże powierzchnie (>1000 m²)	10-20	15-26	13-28	→ →
Średnie powierzchnie (500-1000m²)	12-30	24-28	15-38	→ →
Małe powierzchnie (<100m²)	25-70	30-55	22-70	→ →
Średni wskaźnik pustostanów (%)	do 4,0%	11,5%	2,0%	

RYNEK DETALICZNY

Bałtycki rynek detaliczny systematycznie podnosi się po wstrząsach gospodarczych ostatnich lat.

Handel detaliczny w Tallinie był napędzany głównie przez segment spożywczy i wzrost turystyki.

Rynek detaliczny w Rydze odnotował niski rozwój, w szczególności ze względu na zmiany formatu handlu detalicznego (dom towarowy ELKOR Teika Plaza został przekształcony w sklep z artykułami pierwszej potrzeby).

W Wilnie otwarto nowe parki handlowe, a sklepy spożywcze rozwijały się w umiarkowanym tempie.

Wielkość sprzedaży detalicznej wykazuje oznaki stałej poprawy, napędzanej niską inflacją i niższymi stopami procentowymi, które mają pozytywny wpływ na nastroje konsumentów.

Wskaźniki wynajmu i pustostanów pozostały stabilne przez cały 2024 rok.

Technologie oparte na sztucznej inteligencji, takie jak autonomiczne sklepy, kasy samoobsługowe i zaawansowane zarządzanie magazynem, nieustannie przekształcają sektor detaliczny w krajach bałtyckich.

* Średnie stawki czynszu, odchylenie +/- 5%.
Źródła: Newsec, CBRE, Colliers, Zenith Family Office

2024 ROK 4 KWARTAŁ - WSKAŹNIKI PRZEMYSŁOWE

	TALLINN	RYGA	WILNO	PROGNOZA
Czynsz* (EUR za m²)				
Nowoczesne magazyny	5,0-6,25	4,7-5,7	4,8-5,8	→ ↗
Magazyn-biura	6,75-11,75	6,2-8,2	8-12	→ →
Pustostany (%)				
Nowoczesne magazyny	3,86%	2,2%	3,2%	↗ →
Magazyn-biura	7,9%	6,8%	12%	→ →

PRZEMYSŁ I LOGISTYKA

W czwartym kwartale 2024 r. zainicjowano łącznie 27 projektów o powierzchni 301 000 m². Litwa była liderem regionu z 13 ukończonymi projektami. Spośród 27 projektów 14 to biura magazynowe.

Pomimo zwiększonej podaży, popyt w krajach bałtyckich pozostał ograniczony, co doprowadziło do wzrostu wskaźnika pustostanów i presji na obniżenie czynszów.

W czwartym kwartale 2024 r. na wyniki przedsiębiorstw przemysłowych i logistycznych w krajach bałtyckich wpłynął słaby popyt w Niemczech (jednym z głównych partnerów handlowych regionu).

Szczytowe stawki czynszów w sektorze przemysłowym i logistycznym pozostały niezmiennie w 4 kwartale.

W 2025 r. spodziewane jest stopniowe ożywienie gospodarcze, wspierane przez poprawę koniunktury gospodarczej i popyt na udoskonalone obiekty.

2024 ROK 4 KWARTAŁ - WYDAJNOŚĆ

	TALLINN	RYGA	WILNO	PROGNOZA
Czynsz* (EUR za m²)				
Biuro	6,5-7%	7-7,25%	6,5-7%	→ ↘
Sprzedaż detaliczna	7-8,5%	7-8,5%	7-8,0%	→ ↘
Przemysł i logistyka	7,2-8,0%	7,2-8%	7,2-8%	→ ↘
Mieszkania	6-6,5%	6-6,5%	6-6,5%	→ ↘

RYNEK INWESTYCYJNY

Łączne inwestycje w 4 kwartale wyniosły 180 mln EUR (75% pozostało w Estonii dzięki Kristine s/c).

W 2024 r. łączna wartość (transakcje o wartości powyżej 5 mln euro) wyniosła 0,5 mld euro, z czego około 173 mln euro wygenerował EFTEN Capital (35%, częściowo wraz z partnerami prywatnymi Kristine s/c).

Łotewski fundusz nieruchomości INDEXO rozszerzył swoją działalność poza Łotwę, dokonując pierwszego zakupu DEPO Panevezys na Litwie za 25 mln euro.

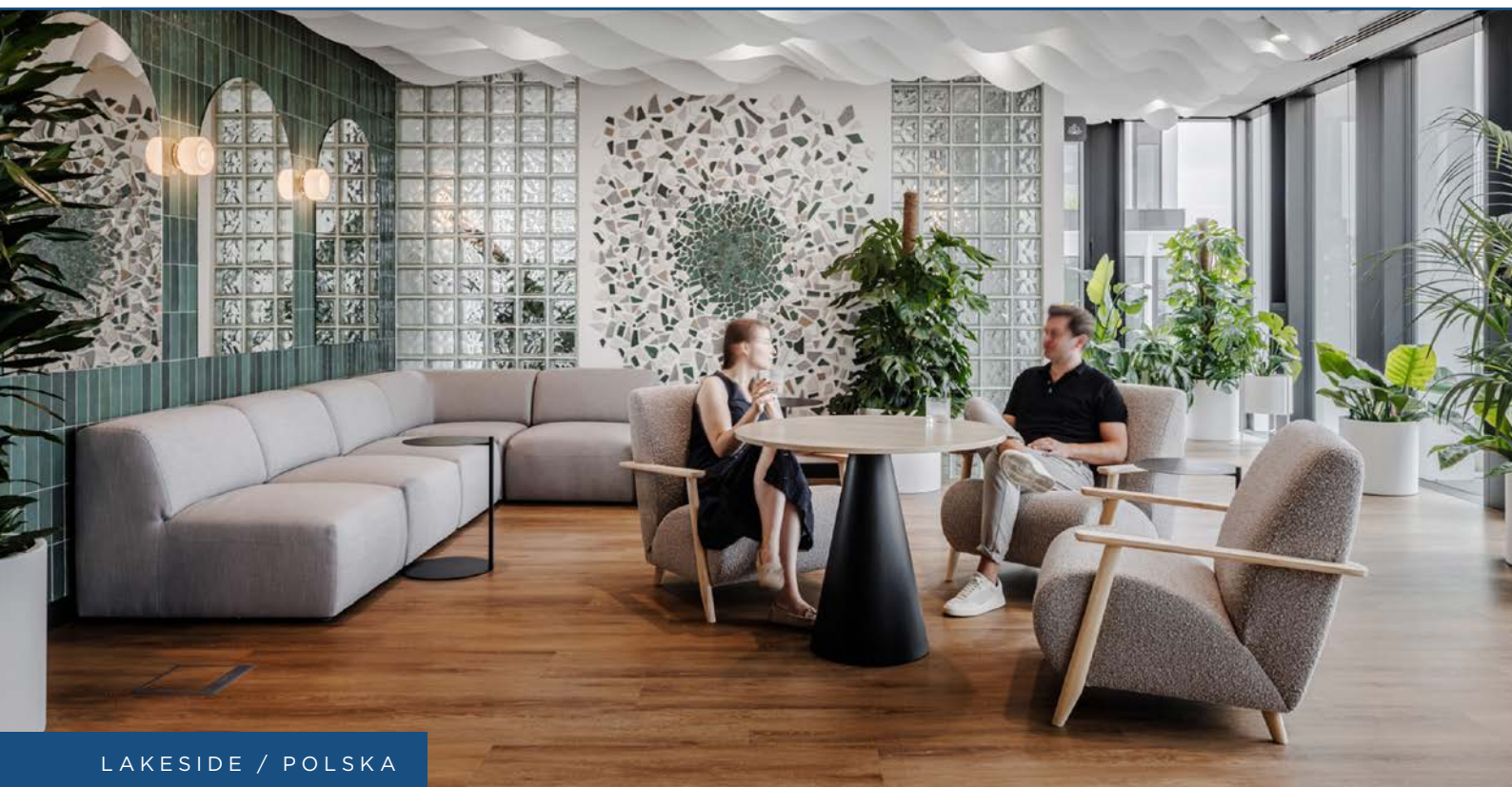
Inwestycje w aktywa detaliczne stanowiły 54% całości, a inwestycje biurowe 23%. Sektor przemysłowy stanowił jedynie 7%.

Wydaźność w 2024 r. nie ulegnie zmianie, ale na 2025 r. prognozowany jest jej umiarkowany spadek.

Źródła: Newsec, CBRE, Colliers, Zenith Family Office

MAGAZYN Z PANELAMI SŁONECZNYMI





LAKESIDE / POLSKA

2024 ROK 4 KWARTAŁ

	TALLINN	RYGA	WILNO	PROGNOZA
Czynsz* (EUR/m²)				
Średnia cena sprzedaży nieruchomości mieszkalnych (nowych), EUR/m ²	4 015	2 530	3 511	→ ↗
Rentowność nieruchomości mieszkaniowej (nowej)*, centrum miasta	5,04%	7,15%	6,5%	→ →
Roczna zmiana ceny mieszkania (nowego), %	2,5%	-7,2%	7,8%	→ →
Średnia cena wynajmu (nowych) mieszkań, EUR	18,0	19,1	18,47	→ →
Średnie obłożenie (hotele międzynarodowe), %	70,3	77,5	77,9	→ ↗
Średnia cena za dzień, EUR (hotele międzynarodowe)	81,93	69,29	79,76	→ ↗
Liczba pokoi hotelowych	7 955	7 975	5 770	↗ →

* dla budynków mieszkaniowych (nie lokali)

RYNEK MIESZKANIOWY I HOTELOWY

Sprzedaż mieszkań w Estonii wzrosła o 12% dzięki niższemu stopom procentowym, ale podwyżka podatku w 2025 r. może spowolnić wzrost cen.

Na Łotwie ceny nowych mieszkań spadły w czwartym kwartale 2024 r. z powodu wysokiej podaży i powolnego popytu, ale oczekuje się, że wzrosną.

Rynek hotelowy w Wilnie nadal radzi sobie wyjątkowo dobrze. Rynek nieruchomości mieszkaniowych ma również wykazać znaczny wzrost w 2024 roku.

Oczekuje się, że popyt na wynajem wzrośnie, napędzany takimi czynnikami jak zwiększona mobilność pracowników, międzynarodowa edukacja i malejąca przystępność cenowa mieszkań.

Przepływy turystów wracają do normy, a hotele rozwijają nisze, takie jak wellness i ekoturystyka.

* For rental residential building not a single apartment

Źródła: Newsec, CBRE, AirDNA, Zenith Family Office

KLUCZOWE KWESTIE I WYZWANIA

Czwarty kwartał 2024 roku był najbardziej aktywnym kwartałem w całym roku.

Oczekuje się, że aktywność inwestycyjna wzrośnie po okresie odkładania decyzji, napędzana dalszym spadkiem stopy EURIBOR i poprawą warunków finansowania.

EFTEN Capital i INDEXO będą kontynuować swoją agresywną strategię nabyć, ogłaszając już nowe transakcje na 2025 rok.

Niektóre z nieudanych ofert publicznych EFTEN i Lords LB pokazały brak zaufania inwestorów do funduszy, które są w dużej mierze powiązane z krajami bałtyckimi.

Jako fundusz, INDEXO aktywnie negocjuje przejęcia ze sprzedającymi pod warunkiem, że skierują oni część wpływów do swoich własnych funduszy.

Stopy zwrotu dla wszystkich segmentów RE ustabilizowały się w 2024 roku i zostało to ostatecznie udowodnione w sfinalizowanych transakcjach.

POLSKA 4 KWARTAŁ 2024

	OBCENY	POPZEDNI	PORÓWNANIE
Roczna stopa wzrostu PKB	3,2%	2,7%	grudzień 24
Bezrobocie	5,1%	5,0%	grudzień 24
Roczna stopa inflacji	4,7%	4,9%	grudzień 24
Zaufanie biznesowe	-13,0	-8,1	grudzień 24
Zaufanie konsumentów	-16,7	-13,9	grudzień 24
Sprzedaż detaliczna (miesięcznie)	-1,5%	-1,9%	grudzień 24
Sprzedaż detaliczna (roczna)	1,9%	-3,0%	grudzień 24
Rating kraju (S&P)	A- (perspektywa stabilna)		grudzień 24

2024 4 KWARTAŁ - CZYNSZE I PUSTOSTANY

	PRZEMYSŁ	BIURA	DETAL
Czynsz* (EUR/m²)			
Najwyższy czynsz (Warszawa)	6,5-7,5	22-26	110-130
Pozostałe	4,6	12,5-17	40-60
Pustostany (%)			
Średnia	7,4%	14,3%	3,0%
Pojemność wynajmu (m²)			
Rynek łącznie	1,21	1,45	n/a

Źródła: Główny Urząd Statystyczny Polski, Trading Economics, EUROSTAT

MAKROEKONOMIA

Polska gospodarka wzrosła o 3,2% w 2024 r. (PKB Warszawy wyniósł około 3%), przewyższając wzrost strefy euro o 0,8%.

Według prognoz na rok 2025 PKB wzrośnie o 3,3%.

Bezrobocie utrzymuje się na niskim poziomie, wspierając stabilny wzrost płac i zwiększając konsumpcję krajową.

Polski sektor eksportowy i popyt krajowy nadal nabierają tempa, pomimo utrzymującej się globalnej niepewności.

RYNEK DETALICZNY

Rozwój parków handlowych i centrów handlowych, spowodowany zmianą zachowań konsumentów w kierunku zakupów poza miastem.

Inwestorzy koncentrują się na dominujących aktywach handlowych o wysokiej wydajności w najlepszych lokalizacjach.

Zwroty w sektorze detalicznym stabilizują się po ważnych transakcjach w centrach handlowych.

Wśród największych transakcji znalazły się Silesia City Centre (Katowice) za 405 mln euro i Magnolia Park (Wrocław) za 373 mln euro. Obie transakcje zostały zrealizowane przez NEPI Rockcastle głównie poprzez finansowanie kapitałem własnym.

RYNEK PRZEMYSŁOWY

Sektor magazynowo-logistyczny będzie nadal najbardziej aktywny w Polsce, z 6,1 mln mkw. wynajętej powierzchni w 2024 roku.

Intensywny przednajem w sektorze logistycznym zapewnia stabilny przepływ inwestycji.

Tendencje do relokacji i przenoszenia produkcji do pobliskich regionów nadal wspierają popyt na powierzchnie magazynowe.

Stopy zwrotu w sektorze produkcyjnym już zaczęły spadać ze względu na silny popyt ze strony inwestorów.

*Dane dotyczące PKB i bezrobocia w porównaniu z tym samym kwartałem poprzedniego roku

WARSZAWA, POLSKA



NAJWYŻSZE WYDAJNOŚCI

	2021	2022	2023	2024
Przemysł	4,80%	5,20%	6,00%	6,50%
Biuro	4,50%	5,00%	5,75%	5,75%
Detal	5,35%	5,50%	6,20%	6,45%

WOLUMENY INWESTYCYJNE, MLN EUR

	2021	2022	2023	2024
Przemysł	2 900	2 000	950	1 262
Biuro	1 800	2 100	400	1 637
Detal	800	1 500	500	1 602
Łącznie	5 500	5 600	1 850	4 501

RYNEK BIUROWY

Popyt na powierzchnię biurową ożywia się, ale aktywność przednajmu pozostaje niska, co wpływa na rozwój projektów budowlanych.

Rentowność sektora biurowego nadal znajduje się pod presją, ale główne aktywa Warszawy pozostają atrakcyjne.

Transakcja w Warszawie (280 mln euro) była największą transakcją dotyczącą pojedynczego obiektu biurowego w Europie.

Oczekuje się, że ograniczona nowa podaż w Warszawie i miastach regionalnych doprowadzi do braku równowagi między podażą a popytem w latach 2025-2027.

Inwestorzy poszukują dobrej jakości powierzchni biurowej w dobrych lokalizacjach, podczas gdy starsze, przestarzałe budynki są coraz częściej wyburzane.

RYNEK INWESTYCYJNY

Wartość inwestycji osiągnęła 4,5 mld euro w 2024 r., wykazując roczną stopę wzrostu o ponad 200%.

48% wolumenu transakcji miało miejsce w czwartym kwartale 2024 r., co wskazuje na wysoki poziom aktywności pod koniec roku.

Inwestorzy są podzieleni między podstawowe aktywa w głównych miastach i oportunistyczne projekty o wysokiej rentowności.

Aktywa Core+ są niepłynne, z wyjątkiem sektora przemysłowego, w którym aktywność pozostaje wysoka.

W 2025 r. spodziewany jest powrót inwestorów kapitałowych z Europy Środkowej i Wschodniej oraz powrót ograniczonej liczby inwestorów z Niemiec.

KLUCZOWE KWESTIE I WYZWANIA

Oczekuje się, że wolumen inwestycji utrzyma się na wysokim poziomie, a wartość transakcji może przekroczyć 5 mld euro.

Inwestycje biurowe i detaliczne nadal się ożywiają, podczas gdy logistyka pozostaje najlepiej prosperującym sektorem.

Spadek rentowności głównych klas aktywów, zwłaszcza przemysłowych i podstawowych aktywów detalicznych.

Zwiększenie zobowiązań ESG doprowadzi do najwyższej ceny za zrównoważone i energooszczędne budynki.

Nowe ograniczenia podaży w sektorze biurowym mogą doprowadzić do wzrostu cen najmu w Warszawie i głównych miastach regionalnych.



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

PRZEGLĄD EMISJI BAŁTYCKICH OBLIGACJI ZABEZPIECZONYCH NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI I TERMINOWEJ RENTOWNOŚCI

OBLIGACJE NA POZIOMIE SPÓŁKI HOLDINGOWEJ

Emitent	ISIN	Termin wykupu	Kupon	Wartość emisji	Rentowność do terminu	Cena zakupu	Opcja odkupu	Zabezpieczenie	Notowanie
Summus Capital OÜ <i>Estonia</i>	LV0000860187	11.06.2027	9,50%	15,0 mln EUR	6,62%	106,00	Tak	Niezabezpieczona	Nasdaq Baltic First North
Northern Horizon Capital AS <i>Estonia</i>	EE3300003235	08.05.2028	8,0% + 3m euribor	22,0 mln EUR	10,50%	100,00	Tak	Zabezpieczona	Nasdaq Tallinn
Mainor Ülemiste AS <i>Estonia</i>	EE3300003136	10.03.2027	8,50%	12,1 mln EUR	5,98%	104,75	Tak	Niezabezpieczona	Nasdaq Baltic First North
	EE3300002138	10.06.2026	4,75%	5,0 mln EUR	6,81%	97,50	Tak	Niezabezpieczona	Nasdaq Baltic First North
Akropolis Group UAB <i>Litwa</i>	XS2346869097	02.06.2026	2,875%	300,0 mln EUR	4,90%	97,57	Tak	Niezabezpieczona	Nasdaq Vilnius and Dublin Euronext
UAB Capitalica Baltic Real Estate Fund I <i>Litwa</i>	LT0000408247	30.10.2025	5,50% + 6m euribor	8,0 mln EUR	7,86%	100,00	Tak	Niezabezpieczona	Nasdaq Baltic First North
AB Tewox <i>Litwa</i>	LT0000409567	06.10.2026	8,50%	35,0 mln EUR	5,79%	104,13	Tak	Niezabezpieczona	-
AS Pro Kapital Grupp <i>Estonia</i>	EE3300001676	31.10.2026	9,00%	8,2 mln EUR	9,00%	100,00	Tak	Niezabezpieczona	Nasdaq Tallinn
AB Agathum <i>Litwa</i>	LT0000409286	28.06.2026	11,00%	2,0 mln EUR	11,00%	100,00	Tak	Niezabezpieczona	Nasdaq Baltic First North
Liven AS <i>Estonia</i>	EE3300004332	23.05.2028	10,50%	2,0 mln EUR	8,36%	106,00	Nie	Niezabezpieczona	Nasdaq Tallinn

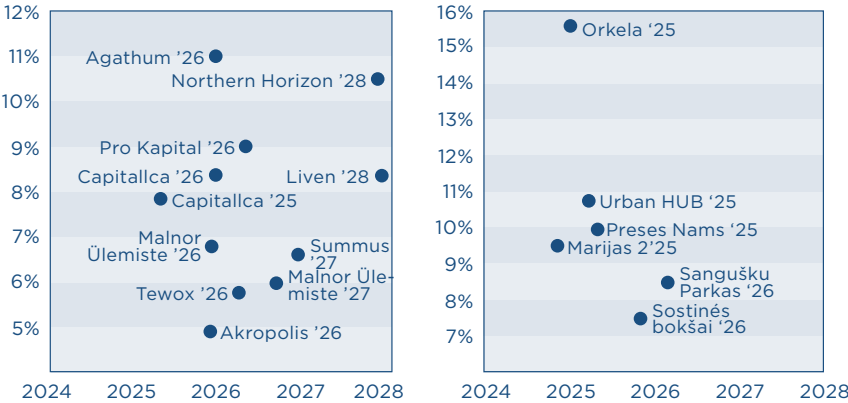
OBLIGACJE NA POZIOMIE PROJEKTU

Emitent	ISIN	Termin wykupu	Kupon	Wartość emisji	Rentowność do terminu	Cena zakupu	Opcja odkupu	Zabezpieczenie	Notowanie
UAB Sostinés bokšai <i>Litwa</i>	LT0000407629	18.05.2026	6,00% + 6m euribor	33,1 mln EUR	7,50%	101,00	Tak	Zabezpieczona	Nasdaq Baltic First North
UAB Orkela <i>Litwa</i>	LT0000405961	19.07.2025	8,00%	38,7 mln EUR	15,59%	97,00	Tak	Zabezpieczona	Nasdaq Vilnius
UBA "Preses nams" <i>Litwa</i>	LT0000408403	13.11.2025	10,00%	27,2 mln EUR	9,96%	100,00	Tak	Zabezpieczona	-
SIA Marijas 2 <i>Łotwa</i>	LV0000803179	30.05.2025	10,00%	46,0 mln EUR	9,51%	100,00	Tak	Zabezpieczona	-
UAB Urban Hub investments <i>Litwa</i>	LT0000408130	06.10.2025	10,75%	8,0 mln EUR	10,75%	100,00	Tak	Niezabezpieczona	-
UAB Sanguškų parkas <i>Litwa</i>	LT0000408759	14.09.2026	6,1% + 6m euribor	8,0 mln EUR	8,48%	100,00	Tak	Zabezpieczona	-
UAB Capitalica Z114 Real Estate Fund <i>Litwa</i>	LT0000408551	29.06.2026	6,00% + 6m euribor	14,8 mln EUR	8,37%	100,00	Tak	Zabezpieczona	NasdaqBaltic First North

* Źródło: Bloomberg, Nasdaq. Dane na dzień 28 lutego 2025 r

RENTOWNOŚĆ DO TERMINU WYKUPU

Źródło: Signet Bank



5. PRZEGLĄD NADCHODZĄCYCH WYDARZEŃ W KOLEJNYM ROKU FINANSOWYM

W 2025 roku Summus Capital planuje kontynuować swoją główną działalność, zwracając jednocześnie szczególną uwagę na proaktywne zaangażowanie najemców, optymalizację portfela najemców oraz wdrażanie strategii ESG Grupy. Biorąc pod uwagę ograniczony wskaźnik pustostanów, nacisk zostanie położony na utrzymanie dobrych relacji z najemcami i zwiększenie wartości nieruchomości.

Summus Capital konsekwentnie wykazuje silny wzrost i rentowność, i jest zaangażowany w utrzymanie kursu.

Grupa aktywnie monitoruje rozwój rynku i w przypadku pojawienia się korzystnych możliwości w czterech krajach, w których prowadzi działalność, może rozważyć rozbudowę istniejących obiektów czy nabycie nowych aktywów. Wszystkie zakupy są finansowane w sposób zrównoważony, łącząc kapitał własny, kredyty bankowe i obligacje. Grupa jest również gotowa rozważyć sprzedaż wybranych aktywów nieruchomościowych, jeśli oferty będą wspierać jej cele strategiczne.

Zarząd jest przekonany, że Summus Capital będzie nadal rosł w ciągu najbliższych 12 miesięcy i w przyszłości. Zespół jest przygotowany do reagowania na zmiany sytuacji rynkowej i podejmowania proaktywnych kroków w celu ograniczenia potencjalnego ryzyka, jeśli zajdzie taka potrzeba. Właściciel pozostaje aktywnie zaangażowany w podejmowanie decyzji, korzystając z wiedzy doświadczonych profesjonalistów i zaufanych partnerów.



WZROST



6. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

(EUR)	Załącznik	31.12.2024	31.12.2023
AKTYWA			
Aktywa obrotowe			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	8 616 689	15 923 835
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	26 091 417	3 900 309
Pozostałe aktywa finansowe	10	4 805 031	-
Zapasy		3 413	4 301
Aktywa obrotowe ogółem		39 516 550	19 828 445

Aktywa trwałe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	77 100	39 600
Pozostałe aktywa finansowe	10	577 041	2 515 218
Rzeczowe aktywa trwałe	11	2 023 080	2 097 394
Wartości niematerialne i prawne		2 032	3 771
Inne inwestycje finansowe	12	125 000	125 000
Inwestycje w nieruchomości	13	508 644 295	401 247 082
Aktywa trwałe ogółem		511 448 548	406 028 065
Aktywa ogółem		550 965 098	425 856 510

ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu wynajmu		37 266	72 639
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	15 575 352	5 236 430
Oprocentowane zobowiązania kredytowe	16	25 354 466	17 768 649
Długi podatkowe		809 640	601 357
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	-	404 613
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem		41 776 724	24 083 688

Zobowiązania długoterminowe			
Odroczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	18	11 162 969	10 877 297
Zobowiązania z tytułu wynajmu		2 143 050	2 144 327
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	9 498 571	-
Rezerwy	15	10 800 788	10 341 224
Oprocentowane zobowiązania kredytowe	16	285 502 360	198 631 616
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	2 105 485	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem		321 213 223	221 994 464
Zobowiązania ogółem		362 989 947	246 078 152

(EUR)	Załącznik	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	20	1 200 000	1 200 000
Rezerwa dobrowolna		78 913 462	78 913 462
Pożyczki podporządkowane		14 617 295	17 366 923
Zysk niepodzielony		83 394 415	73 333 206
Kapitał własny przypadający wspólnikom jednostki dominującej		178 125 172	170 813 591
Udział niekontrolujący		9 849 979	8 964 767
Całkowity kapitał własny		187 975 151	179 778 358
Zobowiązania i kapitał własny ogółem		550 965 098	425 856 510

Załączniki do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na stronach 67-89 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ INNE SKONSOLIDOWANE WYNIKI CAŁKOWITE

(EUR)	Załącznik	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	21	41 278 222	39 054 870
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej	22	8 738 370	4 114 260
Towary, surowce, materiały i usługi	23	-11 982 262	-11 539 480
Różne wydatki operacyjne	24	-4 335 816	-2 197 981
Koszty pracy	25	-143 569	-127 871
Amortyzacja i utrata wartości środków trwałych	11	-76 053	-87 169
Pozostałe przychody z działalności operacyjnej	26	497 780	-
Pozostałe koszty operacyjne	28	-2 642 717	-5 542 713
Zysk operacyjny		31 333 955	23 673 916
Przychody z tytułu odsetek		628 744	395 216
Koszty odsetek	29	-13 945 944	-11 281 802
Pozostałe przychody i koszty finansowe	27	-4 628 060	-3 147 608
Zysk przed opodatkowaniem		13 388 695	9 639 722
Podatek dochodowy	18	-474 054	-1 177 056
Zysk netto za okres sprawozdawczy		12 914 641	8 462 666
Zysk netto przypisany właścicielom jednostki dominującej		11 149 429	8 404 536
Udziały niekontrolujące w zysku netto		1 765 212	58 130
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy			
Udział właścicieli jednostki dominującej w skonsolidowanym zysku		11 149 429	8 404 536
Udziały niekontrolujące w skonsolidowanym zysku		1 765 212	58 130

Załączniki do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na stronach 67-89 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

8. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	Załącznik	2024	2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk operacyjny		31 333 955	23 673 916
Korekty		-	-
Amortyzacja środków trwałych, amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych oraz odpisy z tytułu utraty wartości	11	76 053	87 170
Zysk/strata z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13	-4 361 706	-1 897 035
Inne korekty		-1 944 139	1 615 679
Korekty ogółem		25 104 163	23 479 730
Aktualizacja stanu zapasów		358	-1 199
Aktualizacja stanu należności z tytułu dostaw i usług	9	-23 056 498	320 162
Aktualizacja zobowiązań związanych z działalnością gospodarczą	14	9 635 062	4 028 854
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej ogółem		11 683 085	27 827 547

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Zakupy i ulepszenia inwestycji w nieruchomości	13	-92 323 904	-1 643 341
Działalność inwestycyjna - depozyty	10	-4 600 000	-
Inwestycje kapitałowe	12	-	-125 000
Spłaty udzielonych pożyczek		-	2 000 000
Otrzymane odsetki od pożyczki		628 743	200 216
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej ogółem		-96 295 161	431 875

Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane pożyczki	16	141 250 667	-
Spłaty otrzymanych pożyczek	16	-52 775 847	-16 606 768
Otrzymane obligacje	16	10 047 000	-
Spłaty obligacji	16	-5 047 000	-
Zapłacone odsetki		-15 253 261	-11 824 976
Wypłacone dywidendy		-879 363	-
Płatności z tytułu leasingu kapitałowego		-37 266	-311 491
Przepływy pieniężne z działalności finansowej ogółem		77 304 930	-28 743 235

Przepływy pieniężne ogółem		-7 307 146	-483 813
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego		15 923 835	16 407 648
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego		8 616 689	15 923 835

Załączniki do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na stronach 67-89 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

9. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Dobrowolny kapitał rezerwowy	Pożyczki podporządkowane	Niepodzielony zysk	Łącznie	Udział nie- kontrolujący	Kapitał własny łącznie
Saldo na dzień 31.12.2022	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 335 644	170 447 365	8 906 637	179 354 002
Zysk za rok sprawozdawczy	-	-	-	8 404 536	8 404 536	58 130	8 462 666
Podporządkowanie zobowiązań kredytowych	-	-	1 287 927	-	1 287 927	-	1 287 927
Spłaty kapitału pożyczki podporządkowanej	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660	-	-7 919 660
Odsetki naliczone od pożyczek podporządkowanych	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927	-	-1 287 927
Inne	-	-	397	-119 047	-118 650	-	-118 650
Saldo na dzień 31.12.2023	1 200 000	78 913 462	17 366 923	73 333 206	170 813 591	8 964 767	179 778 358
Zysk za rok sprawozdawczy	-	-	-	11 149 429	11 149 429	1 765 212	12 914 641
Podporządkowanie zobowiązań kredytowych	-	-	1 092 441	-	1 092 441	-	1 092 441
Spłaty kapitału pożyczki podporządkowanej	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069	-	-3 842 069
Odsetki naliczone od pożyczek podporządkowanych	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251	-	-1 088 251
Dywidendy	-	-	-	-	-	-880 000	-880 000
Inne	-	-	-	31	31	-	31
Saldo na dzień 31.12.2024	1 200 000	78 913 462	14 617 295	83 394 415	178 125 172	9 849 979	187 975 151

10. ZAŁĄCZNIKI DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZAŁĄCZNIK 1. INFORMACJE OGÓLNE

Summus Capital OÜ (zwana dalej również Spółką dominującą lub Spółką) jest spółką zarejestrowaną w Republice Estońskiej dnia 22. kwietnia 2015 roku. Siedziba spółki dominującej to Rotermanni tn 2-3b, Tallinn 10111, Republika Estonii. Oprócz Estonii, spółka działa również na Łotwie, Litwie i w Polsce za pośrednictwem swoich spółek zależnych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Summus Capital OÜ za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. obejmuje spółkę dominującą i jej spółki zależne (dalej zwane „Grupą”). Głównym przedmiotem działalności Grupy jest wynajem nieruchomości. W 2024 roku Spółka nabyła dwie nowe spółki zależne: Petina Sp. z o.o. i Maggiora Sp. z o.o. w Polsce, które w tym samym roku zostały wykorzystane do nabycia nieruchomości. Na dzień sprawozdawczy Summus Capital OÜ posiadała udziały w następujących spółkach zależnych:

Firma	Kraj siedziby spółki	Kapitał zakładowy lub akcyjny (wartość nominalna)	Udział grupy na dzień 31.12.2024 r.	Udział grupy na dzień 31.12.2024 r.
Lepidus Invest OÜ	Estonia	2 500	99%	99%
Votum Invest OÜ	Estonia	2 500	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Estonia	2 500	99%	99%
Voluntas Invest OÜ	Estonia	2 500	99%	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Estonia	2 500	99%	99%
Procedo Capital OÜ	Estonia	2 500	99%	99%
UAB Vikingu 3	Litwa	8 000 000	89%	89%
UAB Nordika Prekybos sienis	Litwa	2 005 524	100%	100%
UAB PT Vakarai	Litwa	2 000 000	100%	100%
UAB PT Rytai	Litwa	4 000 000	100%	100%
UAB Zenith Turto Valdymas	Litwa	2 050 000	100%	100%
Vikingi 2 SIA	Łotwa	2 802 800	100%	100%
SIA Parupes Bumani	Łotwa	2 700 000	100%	100%
RCH Management SIA	Łotwa	10 533 706	100%	100%
Loft Office SIA	Łotwa	2 800	89%	89%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Łotwa	5 504 800	100%	100%
PLP SIA	Łotwa	1 428 064	100%	100%
Petina Sp. z o.o.	Polska	1 170	100%	0%
Maggiora Sp. z o.o.	Polska	1 170	100%	0%

ZAŁĄCZNIK 2. PODSTAWY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską.

Opisane zasady rachunkowości i sprawozdawczości finansowej są stosowane w sposób spójny w odniesieniu do wszystkich okresów objętych sprawozdaniem.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez zarząd Grupy w dniu 22.04.2025 r. Zgodnie z kodeksem handlowym sprawozdanie finansowe zatwierdza zgromadzenie wspólników.

Walne zgromadzenie wspólników ma prawo nie zatwierdzić sprawozdania finansowego sporządzonego i przedstawionego przez zarząd oraz zażądać od zarządu sporządzenia nowego sprawozdania finansowego.

OCENA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Kierownictwo Grupy oceniło przyszłą skonsolidowaną sytuację finansową oraz przyszłe skonsolidowane wyniki finansowe i przepływy pieniężne oraz stwierdziło, że zastosowanie założenia kontynuacji działalności jest właściwe.

ZAŁĄCZNIK 3. WALUTA RACHUNKOWOŚCI I SPRAWOZDAWCZOŚCI

Walutą rozliczeniową i prezentacji sprawozdań finansowych Grupy jest euro i złoty polski. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w euro.

ZAŁĄCZNIK 4. ISTOTNE SZACUNKI KSIĘGOWE I DECYZJE

Przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego zarząd wykorzystał szacunki i decyzje, które mają wpływ na stosowanie zasad rachunkowości Grupy oraz na kwoty aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów wykazane w sprawozdaniu.

Rzeczywiste wyniki mogą różnić się od tych szacunków.

Szacunki i leżące u ich podstaw założenia są stale weryfikowane. Zmiany w szacunkach są odzwierciedlane w przyszłych okresach.

ZAŁOŻENIA I NIEPEWNOŚCI ZWIĄZANE Z SZACUNKAMI

Informacje o niepewności co do założeń i szacunków na dzień sprawozdawczy, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego, zostały ujawnione w poniższych załącznikach:

- Inwestycje w nieruchomości są wyceniane w wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy. Wartość godziwa jest ustalana przez niezależnego akredytowanego rzeczoznawcę. Wartość godziwa ustalana jest głównie metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Metody oceny i założenia opisano bardziej szczegółowo w załącznikach 6 i 13.
- Rezerwy wyliczane są przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych i następujących założeń: prognozowane przepływy pieniężne, stopa dyskontowa, stopa zwrotu z inwestycji. Więcej informacji na temat przyjętych założeń można znaleźć w załączniku 15.

WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ

Kilka zasad rachunkowości Grupy i wymogów dotyczących ujawniania informacji wymaga wyceny wartości godziwej. Wartość godziwa to cena, którą można by otrzymać za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacić za przeniesienie zobowiązania na dzień wyceny w transakcji rynkowej między uczestnikami rynku.

Przy wycenie wartości godziwej zakłada się, że transakcja sprzedaży aktywów lub przeniesienia zobowiązań odbywa się:

- na rynku podstawowym aktywów lub zobowiązań; lub,
- w przypadku braku rynku podstawowego, na rynku najbardziej korzystnym dla aktywów lub zobowiązań.

Grupa musi mieć dostęp do głównego lub najkorzystniejszego rynku w dniu wyceny.

Wartość godziwa składnika aktywów lub zobowiązania jest wyceniana przy użyciu założeń, które uczestnicy rynku wykorzystaliby do wyceny składnika aktywów lub zobowiązania, przy założeniu, że uczestnicy rynku działają we własnym najlepszym interesie gospodarczym. Wycena wartości godziwej składnika aktywów niefinansowych uwzględnia zdolność uczestnika rynku do wygenerowania korzyści ekonomicznych poprzez optymalne wykorzystanie składnika aktywów lub jego sprzedaż uczestnikowi rynku, który optymalnie wykorzystałby składnik aktywów.

Grupa stosuje techniki wyceny, które są odpowiednie w konkretnej sytuacji i dla których dostępne są wystarczające dane niezbędne do pomiaru wartości godziwej, przy użyciu maksymalnie odpowiednich danych wejściowych, które można monitorować, oraz minimalnych danych wejściowych, których nie można monitorować, a które są istotne z punktu widzenia całego pomiaru:

- 1. poziom — (nieskorygowane) notowane ceny aktywów lub zobowiązań na aktywnych rynkach;
- 2. poziom — techniki oceny, w których dane wejściowe najniższego poziomu istotne dla ogólnej wyceny są bezpośrednio lub pośrednio obserwowalne;
- 3. poziom — techniki oceny, w których dane wejściowe na najniższym poziomie, istotne dla ogólnego pomiaru, nie są obserwowalne.

Dalsze informacje na temat założeń, danych wejściowych i szacunków wykorzystanych do wyceny wartości godziwej przedstawiono w poniższych załącznikach:

- Załącznik 7 Instrumenty finansowe
- Załącznik 13 Nieruchomości inwestycyjne
- Załącznik 15 Rezerwy

ZAŁĄCZNIK 5. PRZYJĘTE NOWE STANDARDY, ZMIANY I INTERPRETACJE

Grupa stosuje określone standardy i zmiany, które mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później. Nowe standardy i zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy w momencie ich pierwszego zastosowania.

STANDARDY, INTERPRETACJE I ZMIANY DO OPUBLIKOWANYCH STANDARDÓW, KTÓRE NIE WESZŁY JESZCZE W ŻYCIE

Grupa zastosowała następujące standardy od 1 stycznia 2024 r.:

- Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (zmiany do MSR 1)
- Zobowiązania długoterminowe z postanowieniami umownymi (zmiany do MSR 1)
- Umowy finansowania dostawców (Zmiany do MSR 7 i MSSF 7)

Wdrożenie zmian nie miało istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Następujące nowe standardy, interpretacje i zmiany nie weszły jeszcze w życie dla okresu sprawozdawczego kończącego się 31 grudnia 2024 r. i w związku z tym nie zostały zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ZMIANA DO MSR 21 SKUTKI ZMIAN KURSÓW WALUT OBCYCH: WALUTY NIEWYMIENIALNE

(Dotyczy okresów rozliczeniowych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 r. lub później)

Zgodnie z MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych, jednostka przelicza transakcje w walucie obcej na walutę funkcjonalną przy użyciu natychmiastowego (kasowego) kursu. W niektórych jurysdykcjach kurs kasowy nie jest dostępny, ponieważ waluty nie można wymienić na inną walutę.

Zmiany do MSR 21 dotyczą określenia:

- kiedy waluta jest wymienialna na inną; oraz
- jak w przypadku braku wymienialności ustalać szacunkowy kurs kasowy. Zmiany zawierają również dodatkowe wymogi dotyczące ujawniania informacji, aby pomóc użytkownikom w oszacowaniu wpływu stosowania szacunkowych kursów wymiany na sprawozdania finansowe.

ZMIANY W STANDARDZIE MSSF 9 INSTRUMENTY FINANSOWE I MSSF 7 INSTRUMENTY FINANSOWE: INFORMACJE PODANE DO WIADOMOŚCI PUBLICZNEJ: ZMIANY W KLASYFIKACJI I WYCENIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

(Dotyczy okresów rozliczeniowych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później)

MSSF 9 Instrumenty finansowe i MSSF 7 zostały zmienione w celu doprecyzowania:

- sposobu ujmowania aktywów finansowych i zobowiązań finansowych oraz sposobu ich wyłączenia z bilansu na dzień rozliczenia, z wyjątkiem nabycia lub sprzedaży aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, które spełniają warunki nowego wyłączenia;

- wytycznych dotyczących oceny cech przepływów pieniężnych wynikających z umów dotyczących aktywów finansowych, mających zastosowanie do wszystkich przepływów warunkowych, w tym przepływów związanych z ochroną środowiska, kwestiami społecznymi i łańcem korporacyjnym (ESG).
- Wprowadzenie nowych wymogów dotyczących ujawniania informacji.

NOWE WYMOGI STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI IFRS: MSSF 18, PREZENTACJA I UJAWNIAWIA W SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH

(Dotyczy okresów rozliczeniowych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później)

MSSF 18 zastępuje MSR 1, który określa wymogi dotyczące prezentacji i ujawniania w sprawozdaniach finansowych.

MSSF 18 ustanawia:

- wymóg podziału wszystkich przychodów i kosztów na trzy nowe kategorie – działalność operacyjna, inwestycyjna i finansowa – oraz wykazanie kwot pośrednich „zysk operacyjny” i „zysk (strata przed finansowaniem i podatkiem dochodowym”);
- bardziej szczegółowo na podstawie funkcji raportowania kosztów, ujawniając więcej treści kosztów;
- dokładniejsze wytyczne dotyczące grupowania i rozróżniania informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych;
- nowe wymogi dotyczące ujawniania informacji na temat wskaźników efektywności określonych przez kierownictwo oraz zniesienie możliwości klasyfikowania przepływów pieniężnych z tytułu odsetek i dywidend w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jako działalność operacyjna.

Grupa oczekuje, że nowy standard może mieć istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe w momencie początkowego zastosowania. Grupa ocenia potencjalny wpływ przyjęcia MSSF 18 na jej sprawozdania finansowe.

Grupa nie oczekuje, że zmiany i nowe standardy będą miały istotny wpływ na jej sprawozdania finansowe w momencie pierwszego zastosowania.

ZAŁĄCZNIK 6. ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Poniżej przedstawiono podsumowanie istotnych zasad rachunkowości zastosowanych przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Opisane zasady rachunkowości są stosowane konsekwentnie, chyba że w poniższym tekście zaznaczono inaczej.

SPORZĄDZANIE SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera informacje finansowe Summus Capital OÜ i jej spółek zależnych w podziale na poszczególne pozycje.

SPÓŁKI ZALEŻNE

Konsolidacja jednostki zależnej rozpoczyna się, gdy Grupa uzyskuje kontrolę nad tą jednostką zależną i zostaje zakoń-

czona, gdy Grupa przestaje sprawować kontrolę nad tą jednostką zależną. Wszystkie aktywa, zobowiązania, przychody i koszty nabyte lub sprzedane przez spółki zależne w ciągu roku są wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia uzyskania kontroli do dnia utraty kontroli nad spółką zależną. Tam, gdzie to konieczne, dane finansowe jednostek zależnych są korygowane w celu zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości Grupy.

UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE

Udział niekontrolujący w jednostce przejmowanej to udział udziałowców niekontrolujących w wartości godziwej aktywów netto jednostki przejmowanej.

Zmiany w udziale Grupy w jednostce zależnej, które nie skutkują utratą kontroli, są ujmowane jako transakcje kapitałowe.

UTRATA KONTROLI

Gdy Grupa traci kontrolę nad jednostką zależną, zaprzestaje ujmowania aktywów i zobowiązań jednostki zależnej oraz powiązanych udziałów niekontrolujących i innych składników kapitału własnego. Zyski lub straty wynikające z utraty kontroli są ujmowane w rachunku zysków i strat. Zatrzymane udziały w byłej jednostce zależnej są wyceniane w wartości godziwej.

TRANSAKCJE WYELIMINOWANE PRZY KONSOLIDACJI

Wszystkie wewnątrzgrupowe aktywa i zobowiązania, kapitał własny, przychody, koszty i przepływy pieniężne związane z transakcjami pomiędzy członkami Grupy są w całości eliminowane w procesie konsolidacji.

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe na żądanie, inne krótkoterminowe płynne inwestycje o pierwotnym terminie zapadalności do trzech miesięcy i nieznacznym ryzyku zmiany wartości.

Sprawozdanie dotyczące przepływów pieniężnych zostało sporządzone metodą pośrednią, w którym przepływy pieniężne z działalności podstawowej określa się poprzez skorygowanie

zysku lub straty z działalności operacyjnej o zysk lub stratę z działalności inwestycyjnej lub finansowej, wpływ transakcji o charakterze niepieniężnym oraz wpływ zmian w aktywach obrotowych i zobowiązaniach krótkoterminowych związanych z działalnością inwestycyjną i finansową są przedstawione metodą bezpośrednią, co oznacza, że wpływy i wypłaty są wykazane w oddzielnych pozycjach. Transakcje niepieniężne są eliminowane.

WALUTY OBCE

Wszystkie waluty z wyjątkiem euro są liczone jako waluty obce. Transakcje w walutach obcych są przeliczane na walutę rozliczeniową według kursu walutowego obowiązującego w dniu transakcji.

Aktywa i zobowiązania pieniężne wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę sprawozdawczą według kursu wymiany walut obowiązującego na dzień sprawozdania. Aktywa i zobowiązania niepieniężne wyrażone w walutach obcych, które są wykazane według kosztu nabycia, przelicza się na walutę rachunkową według kursu wymiany walut obowiązującego w dniu transakcji. Przy przeliczaniu stosuje się oficjalny kurs waluty Europejskiego Banku Centralnego. Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia są ujmowane w zyskach lub stratach.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA**

Należności od nabywców są ujmowane w momencie ich powstania. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe i zobowiązania ujmowane w momencie, gdy Grupa staje się umowną stroną instrumentu.

Grupa wycenia składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przy początkowym ujęciu w wartości

godziwej, powiększonej lub pomniejszonej o koszty transakcyjne, które są bezpośrednio związane z nabyciem aktywów finansowych lub emisją zobowiązań finansowych. Należności od nabywców, które nie są związane z istotnym elementem finansowania, są ujmowane przy początkowym ujęciu w cenie transakcyjnej.

KLASYFIKACJA, PÓŹNIEJSZA WYCENA ORAZ ZYSKI I STRATY**AKTYWA FINANSOWE**

Następnie Grupa ujmuje składnik aktywów finansowych w skorygowanej cenie nabycia, w wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody lub w wartości godziwej poprzez rachunek zysków i strat.

Aktywa finansowe nie są przeklasyfikowywane po ich początkowym ujęciu, chyba że Grupa zmieni model biznesowy zarządzania aktywami finansowymi, w którym to przypadku wszystkie aktywa finansowe, na które ma to wpływ, są przeklasyfikowywane na dzień pierwszego dnia pierwszego okresu sprawozdawczego następującego po zmianie modelu biznesowego.

Aktywa finansowe wycenia się według skorygowanej ceny nabycia, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- aktywa finansowe są utrzymywane w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych w celu gromadzenia przepływów pieniężnych wynikających z umów; oraz
- przepływy pieniężne w określonych terminach wynikające z warunków umowy dotyczące aktywów finansowych, które stanowią wyłącznie część główną i zasadniczo nieopłacone odsetki.

Grupa klasyfikuje środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności od nabywców, udzielone pożyczki i inne należności jako aktywa finansowe wyceniane według skorygowanej wartości nabycia.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany w wartości godziwej poprzez wynik finansowy, jeżeli spełniają oba poniższe warunki i nie zostały zaklasyfikowane jako aktywa wyceniane w wartości godziwej poprzez wynik finansowy:

- instrumenty są utrzymywane w modelu biznesowym, którego celem jest zarówno osiągnięcie zgromadzenia przepływów pieniężnych wynikających z umów, jak i sprzedaż aktywów finansowych; oraz
- warunki umowy gwarantują przepływy pieniężne w określonych terminach, które obejmują wyłącznie kwotę główną oraz odsetki od kwoty głównej.

Wszystkie aktywa finansowe, które nie zostały sklasyfikowane jako wyceniane według skorygowanej wartości nabycia lub wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jak opisano powyżej, są wyceniane według wartości godziwej z uwzględnieniem zmian wartości w rachunku zysków i strat.

W momencie początkowego ujęcia Grupa może również wycenić w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat aktywa finansowe, które spełniają warunki wyceny w skorygowanej cenie nabycia lub w wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli eliminuje to lub w znacznym stopniu ogranicza nieciągłość wyceny lub ujmowania, która w przeciwnym razie wystąpiłaby w wyniku pomiaru aktywów lub zobowiązań lub ujęcia zysków lub strat z nich wynikających na różnych podstawach.

Poniższa tabela przedstawia przegląd aktywów finansowych Grupy oraz sposób ich wyceny i ujmowania zysków i strat.

Skorygowany koszt nabycia	Aktywa te są wykazywane według skorygowanego kosztu przy użyciu metody wewnętrznej stopy zwrotu. Od skorygowanej wartości nabycia odlicza się stratę z tytułu utraty wartości składnika aktywów. Przychody z tytułu odsetek, zyski lub straty z tytułu zmian kursów walutowych oraz utratę wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat. Zyski lub straty wynikające z usunięcia z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat.
Aktywa finansowe wyceniane wg wartości godziwej przez wynik finansowy	Grupa wykorzystuje instrumenty pochodne takie jak swapy stóp procentowych i umowy CAP w celu zabezpieczenia ryzyka związanego ze stopami. Dane aktywa (o wartości godziwej dodatniej) wycenia się według wartości godziwej. Czysty zysk lub strata (w tym przychody z tytułu odsetek lub dywidend) ujmuje się w rachunku zysków i strat.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w skorygowanej cenie nabycia lub w wartości godziwej poprzez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli jest utrzymywane w celu transakcji, jest instrumentem pochodnym lub zostało ujęte jako takie przy początkowym ujęciu. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej poprzez wynik finansowy są wyceniane w wartości godziwej, a zysk lub strata netto, w tym wszelkie koszty odsetkowe, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania finansowe ujmuje się w skorygowanej wartości nabycia przy zastosowaniu metody wewnętrznego oprocentowania. Koszty odsetkowe oraz zysk lub strata z tytułu zmian kursów walutowych są ujmowane w rachunku zysków i strat. Zysk lub stratę z tytułu usunięcia z bilansu ujmuje się w zysku lub stracie netto.

Grupa wykorzystuje instrumenty pochodne typu swap na stopę procentową oraz umowy ograniczające maksymalną stopę procentową (Cap) w celu zabezpieczenia ryzyka związanego ze stopą procentową. Swap stóp procentowych jest początkowo ujmowany w wartości godziwej na dzień zawarcia umowy, a następnie wyceniany zgodnie ze zmianami wartości godziwej instrumentu. Jeśli wartość godziwa jest dodatnia, instrument pochodny ujmuje się jako składnik aktywów, a jeśli ujemna – jako zobowiązanie.

W przypadku umów o maksymalnej stopie procentowej przychód ujmuje się, jeżeli rzeczywista stopa procentowa przekracza maksymalną stopę określoną w umowie.

Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych ujmuje się w rachunku zysków i strat za okres sprawozdawczy, z wyjątkiem instrumentów pochodnych, które kwalifikują się do ujęcia zgodnie ze specjalną zasadą rachunkowości dotyczącą instrumentów nabytych w celu ograniczenia ryzyka (hedge accounting). Nie wystąpiły one w okresie sprawozdawczym ani w okresie odniesienia.

USUNIĘCIE Z BILANSU

AKTYWA FINANSOWE

Grupa wyłącza składnik aktywów finansowych z bilansu wtedy i tylko wtedy, gdy wygasają prawa do przepływów pieniężnych wynikające z umowy dotyczącej tego składnika

aktywów finansowych lub gdy Grupa przenosi składnik aktywów finansowych, a przeniesienie spełnia kryteria wyłączenia z bilansu. Grupa przenosi prawo do otrzymania przepływów pieniężnych wynikających z umowy, w ramach której przeniesione zostają wszystkie ryzyka i korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych lub w ramach której Grupa nie przenosi ryzyka i korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów finansowych, ale nie zachowuje kontroli nad tym składnikiem aktywów finansowych.

Transakcje, w ramach których Grupa przekazuje aktywa ujęte w sprawozdaniu finansowym, ale zachowuje wszystkie lub zasadnicze ryzyka i korzyści związane z przekazanymi aktywami, nie powodują wyłączenia tych aktywów z bilansu Grupy.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wyłącza zobowiązanie finansowe ze swojego sprawozdania z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygasło. Oznacza to, że zobowiązanie określone w umowie zostało spełnione, anulowane lub wygasło. Grupa wyłącza z bilansu zobowiązanie finansowe, jeżeli warunki zobowiązania finansowego ulegają zmianie w taki sposób, że przepływy pieniężne związane z tym zobowiązaniem są istotnie różne od przepływów wynikających z pierwotnego zobowiązania. W takim przypadku nowe zobowiązanie finansowe oparte na zmienionych warunkach ujmuje się w wartości godziwej.

Różnica między wartością bilansową zakończonego zobowiązania finansowego lub przeniesionego na drugą stronę zobowiązania finansowego (lub części zobowiązania finansowego) a zapłaconą kwotą, w tym wszystkimi przeniesionymi aktywami niepieniężnymi lub przyjętymi zobowiązaniami, ujmuje się w rachunku zysków i strat.

SALDOWANIE

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe są kompensowane i wykazywane w sprawozdaniu finansowym w kwocie netto wtedy i tylko wtedy, gdy Grupa ma w tym momencie prawo do kompensowania kwot i ma zamiar rozliczyć je w kwocie netto lub zrealizować aktywa i jednocześnie uregulować zobowiązania.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH

Grupa stosuje model oczekiwanej straty kredytowej do ujęcia utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według skorygowanej wartości nabycia. Grupa mierzy utratę wartości w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia, z wyjątkiem aktywów finansowych, których spadek wartości mierzy się w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w ciągu 12 miesięcy:

- inne wymagania;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od momentu początkowego ujęcia.

Grupa stosuje uproszczoną metodę ujmowania oczekiwanych strat kredytowych z tytułu wszystkich należności od nabywców zgodnie z MSSF 9, która pozwala na utworzenie rezerwy na obniżenie wartości w wysokości oczekiwanych strat kredytowych w okresie ważności rezerwy.

Grupa zawsze ujmuje należności od nabywców w kwocie odpowiadającej oczekiwanej wartości strat kredytowych, które mogą powstać w okresie ich ważności. Oczekiwana strata kredytowa z tytułu tych aktywów jest szacowana przy użyciu macierzy rezerw opartej na historycznych doświadczeniach.

czeniu Grupy w zakresie strat kredytowych, skorygowanej o określone czynniki związane z dłużnikami, ogólne warunki gospodarcze oraz, w stosownych przypadkach, wartość pieniądza w czasie.

Szacowane straty kredytowe są szacowanymi stratami kredytowymi ważonymi prawdopodobieństwem. Strata z tytułu kredytu stanowi różnicę między przepływami pieniężnymi wynikającymi z umowy a przepływami pieniężnymi oczekiwanymi przez Grupę, zdyskontowanymi według wewnętrznej stopy procentowej składnika aktywów finansowych.

Na każdy dzień sprawozdawczy Grupa ocenia, czy nastąpiło pogorszenie jakości kredytowej aktywów finansowych wycenianych według skorygowanej wartości nabycia. Jakość kredytowa aktywów finansowych uległa pogorszeniu, jeżeli wystąpiło jedno lub więcej zdarzeń, które mają negatywny wpływ na przewidywane przyszłe przepływy pieniężne z tych aktywów finansowych. Okoliczności wskazujące na obniżenie jakości kredytowej aktywów finansowych są następujące:

- znaczne trudności finansowe dłużnika;
- naruszenie umowy (niewypełnienie zobowiązania lub brak zapłaty w terminie);
- restrukturyzacja kredytu lub zaliczki na warunkach, których Grupa w innym przypadku by nie udzieliła;
- istnieje prawdopodobieństwo, że dłużnik będzie miał trudności ze spłatą.

Wartość księgowa aktywów finansowych wycenianych według skorygowanej wartości nabycia pomniejsza się o wartość spadku wartości tych aktywów.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

ZAKSIĘGOWANIE I UJĘCIE W OBROTACH

Rzeczowe aktywa trwałe są wykazywane według kosztu pomniejszonego o skumulowaną amortyzację i wszelkie odpisy z tytułu utraty wartości.

Jeśli różne pozycje rzeczowych aktywów trwałych mają różne okresy użytkowania, są one ujmowane oddzielnie jako środki trwałe (główne składniki). Stawka amortyzacji dla każdego składnika jest ustalana indywidualnie na podstawie przewidywanego okresu użytkowania składnika.

Zyski i straty wynikające z usunięcia rzeczowych aktywów trwałych z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

PÓŹNIEJSZE NAKŁADY

Późniejsze nakłady poniesione na składnik rzeczowych aktywów trwałych dodaje się do kosztu nabycia składnika aktywów tylko wtedy, gdy jest prawdopodobne, że Grupa uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne z poniesionych nakładów. Pozostałe koszty konserwacji i napraw są ujmowane w kosztach w momencie ich poniesienia.

AMORTYZACJA

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową poprzez rozłożenie kosztu nabycia do wartości końcowej na szacowany okres użytkowania składnika aktywów i ujmowana w rachunku zysków i strat. Okres użytkowania materialnych aktywów trwałych jest weryfikowana co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, a jeśli nowe szacunki różnią się od poprzednich, zmiany są ujmowane jako zmiany szacunków księgowych, tj. z mocą wsteczną. Składnik aktywów jest amortyzowany od momentu, gdy jest gotowy do użycia (został umieszczony w miejscu przeznaczonym przez kierownictwo i doprowadzony do stanu gotowości do pracy).

Okresy użytkowania rzeczowych aktywów trwałych według grup środków trwałych (w latach):

- pozostałe rzeczowe aktywa trwałe 3 lata

Wycenę utraty wartości aktywów opisano bardziej szczegółowo w zasadzie rachunkowości „Spadek wartości aktywów”.

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

ZAKSIĘGOWANIE I UJĘCIE W OBROTACH

Pozostałe wartości niematerialne i prawne

Pozostałe wartości niematerialne nabyte przez Grupę o określonym okresie użytkowania są wyceniane według kosztu pomniejszonego o skumulowaną amortyzację i wszelkie odpisy aktualizujące.

PÓŹNIEJSZE NAKŁADY

Późniejsze nakłady są kapitalizowane tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne, które wyrażają się w konkretnym składniku aktywów, z którym są powiązane. Wszystkie pozostałe nakłady, w tym wydatki na wewnętrznie wygenerowaną wartość firmy i znaki towarowe, są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie ich poniesienia.

AMORTYZACJA

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową poprzez rozłożenie kosztu nabycia do wartości końcowej na szacowany okres użytkowania składnika aktywów i ujmowana generalnie w rachunku zysków i strat.

Okresy użytkowania wartości niematerialnych i prawnych według grup aktywów trwałych (w latach):

- pozostałe wartości niematerialne i prawne: 3 lata

Metody amortyzacji, roczne stawki amortyzacji i wartości rezydualne są weryfikowane na każdy dzień sprawozdawczy i w razie potrzeby korygowane.

Wycenę utraty wartości aktywów opisano bardziej szczegółowo w zasadach rachunkowości „Utrata wartości aktywów”.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH

Wartość księgowa aktywów innych niż zapasy jest weryfikowana co najmniej raz w roku na koniec okresu sprawozdawczego. Celem przeglądu jest określenie, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki, które wymagałyby dokonania odpisu aktualizującego wartość składnika aktywów. Jeśli istnieją powody, by sądzić, że wartość odzyskiwalna składnika aktywów trwałych mogła spaść poniżej jego wartości bilansowej, składnik aktywów jest testowany pod kątem utraty wartości i, jeśli to konieczne, odpisywany.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów jest wyższą z dwóch wartości: wartości godziwej składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej.

Przy wycenie wartości użytkowej szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane stopą dyskontową do ich wartości bieżącej, która odzwierciedla aktualne trendy wartości rynkowej w odniesieniu do wartości pieniądza w czasie

oraz specyficzne ryzyka związane z danym składnikiem aktywów. W celu przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa są grupowane w najmniejsze możliwe grupy aktywów, z których można wyodrębnić przepływy pieniężne wynikające z ich ciągłego użytkowania i które są w znacznym stopniu niezależne od przepływów pieniężnych uzyskiwanych z innych aktywów lub grup aktywów (jednostek generujących przepływy pieniężne). W celu przeprowadzenia testu na utratę wartości, wartości firmy powstałe w wyniku połączenia przedsiębiorstw zostały przypisane do tych jednostek przedsiębiorstwa, które powinny uzyskać korzyści ekonomiczne wynikające z synergii powstałej w wyniku konkretnego połączenia przedsiębiorstw.

Upadek wartości aktywów ujmuje się jako stratę, jeżeli wartość bilansowa aktywów lub jednostki generującej przepływy pieniężne przewyższa ich szacowaną wartość odzyskiwalną. Straty wynikające z utraty

wartości aktywów ujmuje się w kosztach okresu. Straty wynikające ze spadku wartości jednostki generującej przepływy pieniężne ujmuje się najpierw w celu obniżenia wartości bilansowej wartości firmy przypisanej do tej jednostki, a następnie proporcjonalnie do wartości bilansowej pozostałych aktywów jednostki. Jeśli przyczyna utraty wartości nie ma już zastosowania, uprzednio ujęty odpis jest odwracany. Zmiany okoliczności uzasadniające obniżenie wartości są analizowane co najmniej raz w roku, na koniec okresu sprawozdawczego. Odpisy aktualizujące są odwracane, a składnik aktywów jest odpisywany do maksymalnej wartości bilansowej, która została ustalona, gdyby nie dokonano odpisu, z uwzględnieniem amortyzacji. Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów ujmuje się w zysku lub stracie okresu, w którym został ujęty poprzedni odpis aktualizujący.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH

Ocena utraty wartości aktywów finansowych została opisana bardziej szczegółowo w sekcji zasad rachunkowości dotyczącej aktywów i zobowiązań finansowych.

ROZLICZENIE CZYNSZU

W momencie zawarcia umowy Grupa ocenia, czy umowa jest umową najmu czy leasing. Umowa jest umową najmu (lub leasing), jeśli umowa daje prawo do kontrolowania i użytkowania określonego składnika aktywów przez określony czas za opłatą. Oceniając, czy umowa daje prawo do kontroli i użytkowania składnika aktywów, Grupa stosuje definicję leasingu zawartą w MSSF 16.

GRUPA JAKO WYNAJMUJĄCY

W przypadku, gdy Grupa występuje jako wynajmujący, Grupa określa w momencie rozpoczęcia najmu, czy wynajem jest wynajmem finansowym czy operacyjnym.

W celu sklasyfikowania każdej umowy najmu Grupa ocenia, czy umowa najmu przenosi praktycznie wszystkie

ryzyka i korzyści związane z posiadaniem aktywów podstawowych. Jeżeli tak, jest to wynajem finansowy. Jeżeli nie, jest to wynajem operacyjny. W ramach tej oceny Grupa ocenia również pewne wskaźniki (na przykład, czy umowa została zawarta na większość ekonomicznego okresu użytkowania składnika aktywów).

W przypadku, gdy wynajem zawiera zarówno elementy czynszowe, jak i pozaczynszowe, Grupa stosuje zasady rachunkowości określone w MSSF 15 w celu alokacji opłat za najem pomiędzy te elementy.

Grupa stosuje wymogi dotyczące wyksięgowania i utraty wartości określone w MSSF 9 w odniesieniu do inwestycji

netto wynajmującego. Grupa regularnie analizuje szacowane niegwarantowane wartości rezydualne wykorzystywane w kalkulacji inwestycji brutto wynajmującego.

Grupa ujmuje opłaty najmu otrzymane z tytułu wynajmu operacyjnego jako przychód metodą liniową przez okres najmu w rachunku zysków i strat.

INWESTYCJE FINANSOWE

Krótko- i długoterminowe inwestycje finansowe w akcje i inne instrumenty kapitałowe (inne niż inwestycje w jednostki zależne i stowarzyszone) są początkowo ujmowane według kosztu. Instrumenty kapitałowe są następnie wyceniane w wartości godziwej. Dywidendy są ujmowane jako przychód w rachunku zysków i strat. Pozostałe zyski i straty netto ujmuje się jako pozostałe zyski lub straty netto i nigdy nie klasyfikuje się ich jako zysk lub strata.

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Inwestycje w jednostkach zależnych są ujmowane metodą praw własności w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jednostki dominującej. Zgodnie z metodą praw własności, inwestycja jest początkowo ujmowana według kosztu, a w kolejnych okresach korygowana o zmiany udziału inwestora w kapitale własnym jednostki, w której dokonano inwestycji, oraz o eliminację lub amortyzację wszelkich różnic pomiędzy wartością godziwą a wartością bilansową aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki, w której dokonano inwestycji.

Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji pomiędzy spółkami są eliminowane do wysokości udziału spółki dominującej. Niezrealizowane straty są również eliminowane, chyba że strata wynika z utraty wartości.

W przypadku, gdy udział jednostki dominującej w stratach jednostki zależnej wycenianej metodą praw własności przekracza wartość bilansową jednostki zależnej, wartość bilansowa inwestycji jest obniżana do zera, a wszelkie należności długoterminowe, które są efektywnie częścią inwestycji, są odpisywane. Dalsze straty są ujmowane poza sprawozdaniem z sytuacji finansowej. W przypadku, gdy jednostka dominująca udzieliła gwarancji lub jest zobowiązana do uregulowania zobowiązań jednostki zależnej, w sprawozdaniu z sytuacji finansowej ujmuje się zarówno odpowiednie zobowiązanie, jak i stratę metodą praw własności.

REZERWY

Rezerwy są ujmowane w bilansie, gdy na Grupie ciąży obecny prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, a jego realizacja wymaga zaangażowania zasobów, a kwotę można wiarygodnie oszacować. Rezerwy są ujmowane w wartości bieżącej wydatków wymaganych do uregulowania zobowiązania przy użyciu stopy procentowej odzwierciedlającej rynkowe oszacowanie bieżącej wartości pieniądza oraz ryzyka charakterystycznego dla zobowiązania. Zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy. Możliwe zobowiązania, których realizacja jest mało prawdopodobna lub których wielkość nie może być oszacowana z wystarczającą wiarygodnością, ale które w pewnych warunkach mogą przekształcić się w zobowiązania w przyszłości, zostały wykazane w dodatkach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako zobowiązania warunkowe.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy obejmuje podatek dochodowy należny oraz podatek dochodowy odroczony. Jest to ujmowane w rachunku zysków i strat, chyba że jest to związane z połącze-

niem jednostek gospodarczych lub bezpośrednio z kapitałem własnym lub innymi kwotami ujętymi w całkowitych dochodach.

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY

Bieżące zobowiązanie podatkowe obejmuje podatek, który prawdopodobnie będzie podlegał zapłacie lub zwrotowi od dochodu do opodatkowania lub straty za dany rok oraz korekty podatku do zapłaty lub należnego w odniesieniu do lat ubiegłych.

Kwota zobowiązania lub należności z tytułu podatku jest najlepszym szacunkiem kwoty podatku, który prawdopodobnie będzie wymagalny lub należny, odzwierciedlającym niepewność (jeśli występuje) związaną z podatkiem dochodowym. To oszacowanie stosuje się stawki podatkowe obowiązujące w dniu sprawozdania lub stawki podatkowe, które są zasadniczo obowiązujące. Bieżący podatek dochodowy obejmuje podatek dochodowy od dywidend.

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego są kompensowane tylko wtedy, gdy spełnione są określone kryteria.

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH W ESTONII

Zgodnie z obowiązującą w Estonii ustawą o podatku dochodowym, zysk osiągnięty przez spółkę w roku obrotowym nie podlega opodatkowaniu w Estonii.

Podatek dochodowy jest płatny od dywidend, świadczeń specjalnych, prezentów, darowizn, wydatków na cele reprezentacyjne, wypłat niezwiązanych z działalnością gospodarczą i korekt cen transferowych. Dywidendy wypłacane z niepodzielonych zysków są zasadniczo opodatkowane stawką 20% (należny podatek wynosi 20/80 kwoty netto wypłaconych dywidend (od 2025 r.: 22%). Od 2019 r. do 2024 r. dywidendy są opodatkowane stawką 14% (kwota podatku do zapłaty stanowi 14/86 od podlegającej podziałowi kwoty netto dywidendy). Korzystniejsza stawka podatkowa ma zastosowanie do tej części dywidendy, która nie przekracza średniej wypłaty dywidendy przedsiębiorstwa za ostatnie trzy lata, od której zapłacono podatek dochodowy w Estonii. Pozostała część podlega stawce 20%. Przy obliczaniu średniej wypłaty dywidendy za trzy poprzednie lata pierwszym uwzględnianym rokiem jest rok 2018. Od 2025 r. korzystna stawka podatku od dywidend zostanie zniesiona i obowiązywać będzie jedynie standardowa stawka 22/78. W przypadku dalszego podziału dywidend otrzymanych do dnia 31 grudnia 2024 r. i opodatkowanych według niższej stawki podatkowej (14/86) na rzecz udziałowców będących osobami prawnymi, estońskie przedsiębiorstwa mają prawo do zwolnienia z podatku od 2025 r. Warunkiem zwolnienia z podatku jest posiadanie przez spółkę estońską, która otrzymała i rozdzieliła dywidendę, co najmniej 10% udziałów w odpowiedniej spółce w momencie otrzymania dywidendy. W przypadku dalszego podziału dywidend opodatkowanych według niższej stawki podatkowej (14/86) między udziałowców będących osobami fizycznymi powstaje obowiązek potrącenia podatku dochodowego w wysokości 7%.

PODATEK DOCHODOWY NA ŁOTWIE

Na Łotwie obowiązuje analogiczna ustawa o podatku dochodowym, w której zyski przedsiębiorstw nie są opodatkowane, a wypłacane dywidendy są opodatkowane stawką podatku dochodowego w wysokości 20%.

PODATEK DOCHODOWY NA LITWIE

Zgodnie z litewskimi przepisami o podatku dochodowym, litewski podatnik podatku dochodowego od osób prawnych staje się zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego od

podlegających opodatkowaniu zysków osiągniętych w roku rozliczeniowym. W 2024 r. w Litwie obowiązywała stawka podatku dochodowego w wysokości 15%, a od 1 stycznia 2025 r. stawka podatku dochodowego wzrosła do 16%.

PODATEK DOCHODOWY W POLSCE

Zgodnie z polskimi przepisami o podatku dochodowym, podatnik podatku dochodowego od osób prawnych jest zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego od dochodu do opodatkowania osiągniętego w roku rozliczeniowym. W Polsce standardowa stawka podatku od osób prawnych wynosiła 19% w 2024 roku.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

Odroczony podatek dochodowy jest ujmowany w odniesieniu do różnic przejściowych między wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań dla celów sprawozdawczości finansowej a kwotami stosowanymi dla celów podatkowych.

Podatek odroczony nie jest ujmowany w następujących sytuacjach:

- tymczasowe różnice w wartości aktywów lub zobowiązań ujętych po raz pierwszy w transakcji, która nie stanowi połączenia jednostek gospodarczych i nie ma wpływu na wynik finansowy ani na podlegające opodatkowaniu zyski lub straty podatkowe;
- różnice przejściowe dotyczące inwestycji w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach różnice, jeżeli Grupa może kontrolować moment odwrócenia się różnic przejściowych i jest prawdopodobne, że nie odwróci się one w dającej się przewidzieć przyszłości; oraz
- dodatnie różnice przejściowe powstałe przy początkowym ujęciu wartości firmy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane w odniesieniu do nierozliczonych strat podatkowych, niewykorzystanych ulg podatkowych i ujemnych różnic przejściowych w zakresie, w jakim jest prawdopodobne, że w przyszłości zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli na ich wykorzystanie. Odroczone aktywa podatkowe są weryfikowane na każdy dzień sprawozdawczy i pomniejszane o kwotę, w zakresie, w jakim nie jest już prawdopodobne, że odpowiednia ulga podatkowa zostanie zrealizowana; pomniejszenia takie są odwracane, jeżeli prawdopodobieństwo osiągnięcia przyszłego opodatkowanego zysku wzrasta.

Nieujęte odroczone aktywa podatkowe są wyceniane na każdy dzień sprawozdawczy i ujmowane w kwocie odpowiadającej przyszłym prawdopodobnym dochodom opodatkowanym, z którymi można je powiązać. Odroczony podatek dochodowy jest wyceniany według stawek podatkowych, które na dzień sprawozdania są ustawowo obowiązujące lub zasadniczo ustalone i które prawdopodobnie będą miały zastosowanie do tymczasowych różnic w okresie, w którym zostaną zniesione, i odzwierciedla niepewność związaną z podatkiem dochodowym (jeżeli występuje).

Aktywa i zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego są uwzględniane tylko wtedy, gdy spełnione są określone kryteria.

Podatek dochodowy od dywidend zapłacony przez spółkę ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako podatek dochodowy, a w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości planowanej wypłaty dywidendy. Podatek dochodowy należy zapłacić do 10. dnia miesiąca następującego po wypłaceniu dywidendy.

Odroczony podatek dochodowy ujmuje się po nabyciu od zysków niepodzielonych i innych rezerw po nabyciu spółek zależnych, z wyjątkiem sytuacji, gdy Grupa kontroluje politykę dywidendową spółki zależnej i jest prawdopodobne, że różnica nie zostanie wyrównana w najbliższej przyszłości poprzez dywidendy lub w inny sposób. Grupa kontroluje odwrócenie różnic przejściowych związanych z podatkami od dywidend od jednostek zależnych lub od wpływów z ich zbycia. Grupa nie ujmuje odroczonego podatku dochodowego z tytułu takich tymczasowych różnic, chyba że kierownictwo przewiduje, że różnice te ulegną odwróceniu w najbliższej przyszłości. Maksymalny podatek dochodowy, który byłby związany z podziałem niepodzielonego zysku spółki, został ujawniony w załączniku 31 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Przychody są wyceniane na podstawie opłaty określonej w umowie z klientem. Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży w momencie przekazania klientowi kontroli nad towarami lub usługami.

Faktury za odsprzedane towary i usługi są wystawiane co miesiąc i zazwyczaj płacone w ciągu 21 dni.

Przychody z tytułu odsprzedaży usług komunalnych i innych usług są ujmowane w czasie (przychody są ujmowane w tym samym okresie, w którym poniesiono związane z nimi koszty).

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

Inwestycjami w nieruchomości uznaje się grunty i budynki, które są utrzymywane w celu uzyskania przychodów z wynajmu lub wzrostu wartości rynkowej i które nie są wykorzystywane w działalności gospodarczej przedsiębiorstwa należącego do Grupy. Za inwestycje w nieruchomości uznaje się również obiekty, które są utrzymywane przez długi czas i mają wiele możliwych zastosowań. Grunty przeznaczone na inwestycje w nieruchomości oraz budynki traktowane jako majątek ruchomy (budynki komercyjne przeznaczone do przebudowy) są wykazywane jako inwestycje w nieruchomości. Inwestycja w nieruchomości jest ujmowana w sprawozdaniu finansowym na dzień nabycia według kosztu nabycia, który obejmuje koszty bezpośrednio związane z nabyciem: opłaty notarialne, opłaty skarbowe, opłaty na rzecz doradców i inne wydatki, bez których sprzedaż prawdopodobnie nie zostałaby sfinalizowana. W przyszłości inwestycje w nieruchomości będą wykazywane na każdy dzień sprawozdawczy według wartości godziwej, ustalonej na podstawie rzeczywistych warunków rynkowych obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

Przy ustalaniu wartości godziwej inwestycji w nieruchomości, oprócz oceny kierownictwa, w razie potrzeby wykorzystuje się opinie niezależnych rzeczoznawców. Oznacza to, że w przypadku ważniejszych inwestycji, w razie potrzeby, przeprowadzane są równoległe wyceny przez niezależnych ekspertów ds. nieruchomości. Do ustalenia wartości godziwej stosowane są następujące metody:

- **Podejście dochodowe** (analiza zdyskontowanych przepływów pieniężnych lub kapitalizacja dochodu). Podejście dochodowe jest stosowane w przypadku nieruchomości o stabilnych dochodach z najmu lub w przypadku nieruchomości, w przypadku których zdaniem zarządu metoda porównawcza nie odzwierciedla wartości godziwej (na przykład niska płynność rynku nieruchomości w okolicy wycenianego obiektu, brak transakcji porównawczych lub duża różnica czasowa między transakcją porównawczą a datą wyceny). W celu ustalenia wartości godziwej inwestycji w nieru-

chomości stosuje się metodę dochodową. W przypadku nieruchomości generującej dochód z czynszu, rzeczoznawca musi prognozować przyszłe dochody z wynajmu nieruchomości (w tym czynsz za 1 m² oraz stopień wynajęcia powierzchni) oraz koszty działalności. W zależności od łatwości i możliwości rozwiązania umowy najmu przez najemców, rzeczoznawca wybiera do analizy istniejące przepływy pieniężne lub średnie przepływy pieniężne występujące na rynku. Podobnie, w przypadku analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w celu ustalenia bieżącej wartości przepływów pieniężnych netto należy wybrać odpowiednią stopę dyskontową, która najlepiej odzwierciedla trendy rynkowe dotyczące bieżącej wartości pieniądza oraz specyficzne ryzyka związane z aktywami. Podstawą wyboru stopy dyskontowej jest średnia struktura kapitałowa rynku. Przy ustalaniu stopy kapitalizacji stosowanej przy kapitalizacji dochodów, podstawą jest średnia oczekiwana stopa zwrotu inwestorów na danym rynku dla aktywów podobnego rodzaju.

- **Metoda porównawcza.** Metoda porównawcza stosowana jest w przypadku nieruchomości, które nie generują przychodów z wynajmu i są utrzymywane w celu wykorzystania ich potencjału rozwojowego w przyszłości lub w celu wzrostu ich wartości. W przypadku metody porównawczej analizuje się transakcje, które miały miejsce na warunkach porównywalnych z ocenianym obiektem, a wartość rynkową obiektu wylicza się na podstawie ceny za m² w transakcjach, które miały miejsce. Ponieważ transakcje, które stanowią podstawę metody porównawczej, nie są praktycznie w żadnym przypadku absolutnie identyczne z przedmiotem wyceny, w przypadku metody porównawczej wskaźniki transakcji są korygowane pod względem czasu, lokalizacji, wielkości i szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego lub stosowana jest zupełnie inna metoda wyceny (na przykład metoda dochodowa), która w opinii zarządu lepiej odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości.

Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej inwestycji w nieruchomości ujmuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”. Ujęcie inwestycji w nieruchomości w sprawozdaniu finansowym kończy się w momencie zbycia lub wycofania z użytkowania, jeżeli nie przewiduje się, że składnik aktywów przyniesie przyszłe korzyści ekonomiczne. Zysk lub strata z tytułu zakończenia ujmowania inwestycji w nieruchomości są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za okres zakończenia ujmowania w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”.

Jeśli cel użytkowania nieruchomości ulegnie zmianie, aktywa zostaną przeklasyfikowane w sprawozdaniu finansowym. Od daty zmiany do obiektu stosuje się zasady rachunkowości właściwe dla grupy aktywów, do której obiekt został przeniesiony. Jeśli obiekt wcześniej ujęty jako inwestycja w nieruchomości zostanie przeklasyfikowany jako zapas lub rzeczowy składnik aktywów trwałych, nową wartością nabycia obiektu jest jego wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania. Jeśli nieruchomość zostaje przeklasyfikowana z rzeczowych aktywów trwałych do inwestycji w nieruchomości, pozytywna różnica między wartością godziwą a wartością bilansową składnika aktywów ujmuje się w rezerwie z tytułu przeszacowania na dzień przeklasyfikowania, natomiast ujemna różnica ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako odpis z tytułu utraty wartości aktywów trwałych. Jeśli nieruchomość wykazana jako rezerwa zostanie przeklasyfikowana jako inwestycja w nieruchomości, różnica między wartością godziwą a wartością bilansową na dzień

przeklasyfikowania ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”

Zgodnie z wymogami MSSF 13 metody wyceny wartości godziwej klasyfikuje się następująco:

- ceny notowane na aktywnym rynku dla identycznych aktywów (nieskorygowane) (poziom 1);
- dane wejściowe inne niż ceny notowane klasyfikowane na poziomie 1, które są bezpośrednio lub pośrednio możliwe do uzyskania dla danego składnika aktywów (poziom 2);
- dane wejściowe, które są nieobserwowalne (poziom 3).

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy jest szacowana przy użyciu danych wejściowych Poziomu 3. Więcej informacji na temat przyjętych założeń można znaleźć w Załączniku 11.

POWIĄZANE STRONY

Grupa uznaje strony za powiązane, jeżeli jedna ze stron sprawuje kontrolę nad drugą stroną lub ma znaczący wpływ na decyzje biznesowe drugiej strony. Podmioty powiązane z grupą to:

- spółka dominująca i jej właściciele;
- inne spółki należące do tej samej grupy konsolidacyjnej;
- członkowie zarządu;
- bliscy krewni osób wymienionych powyżej oraz spółki z nimi powiązane.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera istotne informacje dotyczące wyceny aktywów i zobowiązań, które pojawiły się na koniec okresu sprawozdawczego i w okresie między dniem sporządzenia sprawozdania, ale są związane z transakcjami dokonanymi w okresie sprawozdawczym lub w poprzednich okresach. Zdarzenia, które nie zostały uwzględnione przy wycenie aktywów i zobowiązań na koniec okresu sprawozdawczego, ale mają istotny wpływ na wynik następnego roku obrotowego, zostały ujawnione w dodatkach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ZAŁĄCZNIK 7. INSTRUMENTY FINANSOWE – WARTOŚĆ GODZIWA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

KLASYFIKACJA I WARTOŚCI GODZIWE

Kierownictwo Grupy oszacowało, że wartość godziwa kredytów jest równa ich wartości bilansowej, ponieważ oprocentowanie umów odpowiada rynkowemu stopom procentowym.

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe aktywów i zobowiązań finansowych, w tym ich poziomy w hierarchii wartości godziwej. Nie zawiera informacji o wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane w wartości godziwej, jeśli wartość bilansowa jest rozsądnym przybliżeniem wartości godziwej.

	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa finansowe wyceniane według skorygowanej ceny nabycia				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (Załącznik 8)	8 616 689	15 923 835	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (Załącznik 9)	26 168 517	3 939 909	-	-
Pozostałe inwestycje finansowe (Załącznik 12)	125 000	125 000	-	-
Pozostałe aktywa finansowe (Załącznik 10)	4 600 000	-	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej				
Finansowe aktywa z instrumentów pochodnych	782 072	2 515 218	782 072	2 515 218
Łącznie	40 292 278	22 503 962	782 072	2 515 218
Zobowiązania finansowe wyceniane według skorygowanej ceny nabycia				
Kwoty należne dostawcom (Załącznik 14)	15 575 352	5 236 430	-	-
Zobowiązania kredytowe (Załącznik 16)	310 856 826	216 400 265	-	-
Zobowiązania z tytułu wynajmu	2 180 316	2 216 966	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej				
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych (Załącznik 19)	2 105 485	404 613	2 105 485	404 613
Łącznie	330 717 979	224 258 274	2 105 485	404 613

**ZARZĄDZANIE RYZYKIEM
FINANSOWYM**

RYZIKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w przypadku, gdy klient lub strona instrumentu finansowego nie wywiąże się ze swoich zobowiązań umownych i wynika głównie z należności Grupy wobec nabywców.

Ryzyko kredytowe dotyczy również środków pieniężnych w depozytach bankowych oraz innych należności i aktywów finansowych. Wartość księgowa aktywów finansowych i kontraktowych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

W celu ograniczenia ryzyka kredytowego Grupa ustanowiła procedury zapewniające zawieranie umów najmu z klientami posiadającymi historię kredytową zgodną z wymaganiami. Grupa regularnie monitoruje, czy klienci nie przekraczają dopuszczalnego limitu ryzyka kredytowego. Ryzyko kredytowe jest dodatkowo zabezpieczane poprzez to,

że najemcy są zobowiązani do wpłacenia kaucji i że zawierane są umowy gwarancji najmu. Faktury wystawiane klientom mają zazwyczaj termin płatności do 30 dni, co dodatkowo ogranicza ryzyko kredytowe, które może powstać w związku z należnościami od nabywców. Wyniki finansowe wykazane w rachunku zysków i strat z tytułu utraty wartości aktywów finansowych były następujące:

(EUR)	2024	2023
Rezerwa na obniżenie wartości należności na początek okresu	294 768	385 247
Zwiększenie obniżenia w ciągu roku	1 354	-
Zmniejszenie obniżenia w ciągu roku	-78 476	-9 921
Należności uznane za nieściągalne (Załącznik 28)	-42 809	-80 558
Rezerwa na obniżenie wartości należności na koniec okresu (Załącznik 9)	174 837	294 768

(EUR)	2024	2023
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 616 689	15 923 835
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	26 168 517	3 939 909
Depozyty bankowe z terminem zapadalności 4-12 miesięcy	4 600 000	-
Łącznie	39 385 206	19 863 744

Grupa zawsze ujmuje należności od nabywców w kwocie odpowiadającej oczekiwanej wartości strat kredytowych, które mogą powstać w okresie ich ważności. Oczekiwana strata kredytowa z tytułu tych aktywów jest szacowana przy użyciu matrycy rezerw opartej na historycznych doświadczeniach Grupy w zakresie strat kredytowych, skorygowanej o określone czynniki związane z dłużnikami, ogólne warunki gospodarcze oraz, w stosownych przypadkach, wartość pieniądza w czasie. Przewidywane straty kredytowe są szacunkowymi stratami kredytowymi ważonymi prawdopodobieństwem. Strata kredytowa stanowi różnicę między przepływami pieniężnymi wynikającymi z umowy a przepływami pieniężnymi oczekiwanymi przez Grupę, zdyskontowanymi według wewnętrznej stopy procentowej składnika aktywów finansowych.

W zakresie zarządzania ryzykiem kredytowym należy przede wszystkim dbać o to, aby w Grupie nie powstały istotne skumulowane koncentracje ryzyka kredytowego. Działania Grupy mające na celu zapobieganie i minimalizowanie ryzyka kredytowego polegają na codziennym monitorowaniu i zarządzaniu zachowaniami płatniczymi klientów, co umożliwia wdrożenie niezbędnych środków na wczesnym etapie. Ponieważ wiele transakcji na rynku nieruchomości jest finansowanych przez instytucje kredytowe, współpraca z różnymi bankami finansującymi transakcję jest również wykorzystywana do ograniczania ryzyka. W związku z tym Grupa ocenia, że całkowite ryzyko związane z niewypłacalnością klientów jest dla niej w znacznej mierze ograniczone.

Ryzyko koncentracji to ryzyko strat finansowych, które może wystąpić w sytuacji, gdy konkretna grupa jest narażona na ryzyko związane z wieloma kontrahentami. Grupa świadczy usługi najemcom z różnych rynków krajów bałtyckich, a od grudnia 2024 r. również z Polski. Najemcy pochodzą z różnych sektorów – handlu detalicznego, biurowego, przemysłowego

– a ryzyko kredytowe ich klientów na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosło łącznie 2 564 070 euro. (31.12.2023 r.: 2 498 168 EUR) (Załącznik 9).

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Na dzień 31.12.2024 r. Grupa posiadała środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 8 616 689 EUR (31.12.2023 r.: 15 923 835 EURO). Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych Grupy są przechowywane w różnych bankach, co zmniejsza ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi. Banki, z których Grupa korzysta najczęściej i w których zdeponowane są prawie wszystkie środki Grupy na dzień 31.12.2024 r., mają ratingi kredytowe w zakresie od Baa1 do A3, w oparciu o ratingi kredytowe Moody's, niezależnej agencji ratingowej.

RYZIKO PŁYNNOŚCI

Ryzyko płynności to ryzyko, że Grupa napotka trudności w wywiązaniu się ze swoich zobowiązań finansowych, na pokrycie których konieczne jest przekazanie środków pieniężnych lub innych aktywów finansowych. Długoterminowe ryzyko płynności to ryzyko, że Grupa nie posiada wystarczających wolnych środków pieniężnych lub innych źródeł płynności, aby pokryć swoje przyszłe potrzeby płynnościowe w celu realizacji planu biznesowego i wywiązania się ze swoich zobowiązań, lub że Grupa musi w związku z tym szybko pozyskać wolne środki.

Na płynność Grupy wpływają przede wszystkim:

- zdolność spółek grupy do niezależnego generowania dodatknych przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej oraz zmienność tych przepływów pieniężnych;

- różnice w terminach zapadalności aktywów i pasywów oraz elastyczność w ich zmianie;
- zbywalność aktywów długoterminowych;
- struktura finansowania.

Celem Grupy jest:

- zapewnienie równowagi między ciągłością a elastycznością finansowania poprzez kredyty bankowe. Polityka finansowania Grupy zakłada zaciąganie długoterminowych kredytów bankowych.
- Zarządzanie przepływami pieniężnymi w taki sposób, aby przy inwestowaniu w nieruchomości udział kapitału obcego nie przekraczał 80% wartości nabycia inwestycji.

Płynność krótkoterminowa jest zarządzana głównie na podstawie stale monitorowanej miesięcznej prognozy przepływów pieniężnych Grupy. Celem zarządzania płynnością krótkoterminową jest zapewnienie dostępności wystarczających środków o wysokiej płynności. Zarządzanie płynnością krótkoterminową w Estonii i w spółkach zlokalizowanych poza Estonią odbywa się głównie poprzez zaciąganie pożyczek wewnątrzgrupowych od jednostki dominującej.

Na zarządzanie długoterminową płynnością największy wpływ mają decyzje inwestycyjne. Inwestycje są realizowane zgodnie z zasadą, że przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej spółek wraz z przepływami pieniężnymi

netto z działalności inwestycyjnej muszą pokrywać wszystkie wydatki finansowe Grupy. Celem długoterminowego zarządzania płynnością jest zatem zapewnienie odpowiedniej płynności portfela nieruchomości inwestycyjnych, dostosowanie terminów przepływów pieniężnych związanych z inwestycjami i finansowaniem oraz wykorzystanie optymalnej struktury finansowania. W przypadku projektów długoterminowych należy dopilnować, aby terminy i kwoty przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej nie różniły się znacząco od terminów i kwot przepływów pieniężnych z działalności finansowej.

Na dzień 31.12.2024 r. kapitał obrotowy Grupy jest ujemny i wynosi 2,3 mln EUR (2023 r.: ujemny 4,3 mln EUR).

Oprócz sektora nieruchomości, który obejmuje finansowanie aktywów długoterminowych kredytami krótkoterminowymi, ujemny kapitał obrotowy został dodatkowo zwiększony w 2024 r. przez transakcje kupna w Polsce, w których nabywane aktywa były częściowo finansowane z odroczonej płatności, a kredyt krótkoterminowy został zaciągnięty na zapłatę podatku VAT. Różnica między aktywami obrotowymi a zobowiązaniami krótkoterminowymi stanowi jedynie 7% EBITDA Grupy i jest pokrywana z przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej.

Poniżej przedstawiono pozostałe umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień sprawozdawczy. Kwoty są wartościami brutto, niezdyktowanymi i obejmują odsetki umowne.

na dzień 31.12.2024 r	Umowne przepływy pieniężne			
	Wartość bilansowa	12 miesięcy	2-5 lat	Ponad 5 lat
Kwoty należne dostawcom (Załącznik 14)	25 073 923	15 575 352	9 498 571	-
Zobowiązania kredytowe (Załącznik 16)	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych (Załącznik 19)	2 105 485	-	2 105 485	-
Zobowiązania z tytułu wynajmu	2 180 316	37 266	149 064	1 993 986
Łącznie	340 216 550	40 967 084	297 255 480	1 993 986

na dzień 31.12.2023 r	Umowne przepływy pieniężne			
	Wartość bilansowa	12 miesięcy	2-5 lat	Ponad 5 lat
Kwoty należne dostawcom (Załącznik 14)	5 236 430	2 586 019	2 650 411	-
Zobowiązania kredytowe (Załącznik 16)	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych (Załącznik 19)	404 613	404 613	-	-
Zobowiązania z tytułu wynajmu	2 216 966	230 082	966 344	1 020 540
Łącznie	224 258 274	20 989 363	202 248 371	1 020 540

RYZIKO RYNKOWE

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że zmiany cen rynkowych, takich jak czynsze, towary, kursy wymiany walut, stopy procentowe i ceny kapitału, wpłyną na dochody Grupy lub wartość jej inwestycji w instrumenty finansowe. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest zarządzanie i utrzymywanie pozycji narażonych na ryzyko rynkowe w akceptowalnych granicach, przy jednoczesnej optymalizacji zysków. Grupa świadczy usługi najemcom z różnych rynków krajów bałtyckich, a od grudnia 2024 r. również z Polski. Najemcy pochodzą z różnych sektorów – handel detaliczny, biura, przemysł – a łączna wartość usług świadczonych na rzecz tych klientów na dzień 31 grudnia 2024 r. wyniosła 41 278 222 euro.

Szczegółowy podział sprzedaży usług według rynków znajduje się w załączniku 21.

RYZIKO WALUTOWE

Ryzyko walutowe to ryzyko, że wartość godziwa przyszłych przepływów pieniężnych instrumentu finansowego będzie zmienna ze względu na zmiany kursów wymiany walut.

Główną walutą Grupy jest euro (EUR). Pod koniec 2024 roku Grupa nabyła dwa budynki biurowe w Polsce. Chociaż transakcja, jej finansowanie i większość umów najmu są denominowane w euro, działalność w Polsce generuje również koszty i przychody w złotych polskich.

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

Ryzyko stopy procentowej to ryzyko, że wartość godziwa przyszłych przepływów pieniężnych z instrumentu finansowego będzie się zmieniać z powodu zmian rynkowych stóp procentowych. Grupa jest narażona na ryzyko stopy procentowej w związku z wykorzystaniem kredytów o zmiennym oprocentowaniu, refinansowaniem zobowiązań w terminie wymagalności oraz zaciąganiem nowych kredytów w celu realizacji planu inwestycyjnego w sytuacji rosnącej zmienności na rynkach finansowych i zmieniającej się sytuacji gospodarczej.

Narażenie Grupy na ryzyko stopy procentowej wynika z oprocentowanych zobowiązań kredytowych. Wahanie stóp procentowych wpływają na koszt odsetek. Grupa stosuje umowy dotyczące zamiany stóp procentowych oraz umowy ograniczające maksymalny poziom stóp procentowych (swap, cap) w celu ograniczenia ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi wynikającymi ze zmian stóp procentowych. Na dzień 31 grudnia 2024 r. 89% zobowiązań kredytowych stanowiły zobowiązania kredytowe o zmiennym oprocentowaniu. Termin zapadalności kontraktów swap na stopę procentową i cap wynosi od 25.06.2025 r. do 10.12.2029 r. Na koniec 2024 r. ryzyko stóp procentowych związane z zobowiązaniami kredytowymi było zabezpieczone w wysokości 54% salda kredytów.

Obligacje koncernu, kredyty właściciela i innych podmiotów powiązanych mają stałe oprocentowanie i nie zależą od zmian na rynku pieniężnym. Z drugiej strony, długoterminowe kredyty bankowe są powiązane ze stopą Euribor, co czyni je zależnymi od zmian na międzynarodowych rynkach finansowych. Ważną częścią zarządzania ryzykiem stopy procentowej przez Grupę jest monitorowanie zmian krzywej rentow-

ności rynku pieniężnego, która odzwierciedla oczekiwania uczestników rynku dotyczące stóp procentowych i pozwala ocenić tendencje kształtowania się stóp procentowych w strefie euro. W 2024 r. stopa Euribor spadła, co spowodowało zmniejszenie kosztów zobowiązań kredytowych przedsiębiorstwa o zmiennym oprocentowaniu, w przypadku których nie stosowano instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej. Jednocześnie w przypadku zobowiązań kredytowych, które były zabezpieczone instrumentami zabezpieczającymi ryzyko, wpływ – pozytywny lub negatywny – zależał od konkretnych uzgodnionych stóp procentowych. Wartość rezydualna instrumentów pochodnych została przeszacowana na dzień 31.12.2024 r., co spowodowało powstanie straty w wysokości 3,4 mln euro (załączniki 19 i 27).

Zmiany stóp procentowych są uważnie monitorowane i w razie potrzeby jesteśmy gotowi zawrzeć dodatkowe umowy dotyczące ograniczenia ryzyka.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Polityka Grupy zakłada utrzymanie silnej bazy kapitałowej w celu utrzymania zaufania inwestorów, wierzycieli i rynku oraz podtrzymania przyszłego rozwoju działalności. Kierownictwo monitoruje zwrot z kapitału i poziom dywidend wypłacanych akcjonariuszom. Grupa monitoruje kapitał za pomocą wskaźnika zadłużenia netto do kapitału własnego. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zobowiązań pomniejszoną o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych. Kapitał własny obejmuje wszystkie składniki kapitału własnego. Polityka Grupy zakłada utrzymanie wskaźnika poniżej 2.

Wskaźnika zadłużenia netto do kapitału własnego Grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. i 31 grudnia 2023 r. był następujący:

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania ogółem	362 989 947	246 078 152
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-8 616 689	-15 923 835
Depozyty bankowe z terminem zapadalności 4-12 miesięcy	-4 600 000	-
Zadłużenie netto	349 773 258	230 154 317
Całkowity kapitał własny	187 975 151	179 778 358
Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego	1,86	1,28

ZAŁĄCZNIK 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Środki pieniężne i depozyty bankowe z terminem zapadalności do 3 miesięcy	7 997 689	7 623 835
Depozyty bankowe z terminem zapadalności od 1 do 3 miesięcy	619 000	8 300 000
Łącznie	8 616 689	15 923 835

ZAŁĄCZNIK 9. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	2 564 070	2 498 168
Należności od podmiotów powiązanych (załącznik 30)	252 908	1 000 000
Odroczone koszty	378 396	321 807
Należności z tytułu odsetek od pożyczek od stron powiązanych (załącznik 28)	6 323	207 500
Rozliczenia międzyokresowe czynne	90 134	118 165
Należności z tytułu VAT	22 948 111	15 838
Inne należności	103 412	73 199
Rezerwy na należności wątpliwe	-174 837	-294 768
Łącznie	26 168 517	3 939 909
Część długoterminowa	77 100	39 600
Część krótkoterminowa	26 091 417	3 900 309
Łącznie	26 168 517	3 939 909

Należność z tytułu podatku VAT na dzień 31.12.2024 r. w kwocie 22 948 111 EUR w związku z nabyciem aktywów w Polsce (załączniki 13 i 32). Należność krótkoterminowa od jednostki powiązanej w kwocie 252 908 EUR (2023: 1 000 000 EUR) jest oprocentowana w wysokości 10% rocznie (załącznik 30).

ZAŁĄCZNIK 10. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Krótkoterminowe		
Depozyty bankowe z terminem zapadalności 4-12 miesięcy	4 600 000	-
Aktywa finansowe z tytułu instrumentów pochodnych (załącznik 19)	205 031	-
Krótkoterminowe ogółem	4 805 031	-
Długoterminowe		
Aktywa finansowe z tytułu instrumentów pochodnych (załącznik 19)	577 041	2 515 218
Długoterminowe ogółem	577 041	2 515 218

ZAŁĄCZNIK 11. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

AKTYWA TRWAŁE

	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Aktywa z prawem użytkowania	Zaliczki	Łącznie
Cena nabycia na dzień 31.12.2023 r.	150 063	2 331 582	2 918	2 484 563
Skumulowana amortyzacja na dzień 31.12.2023 r	-134 673	-252 496	-	-387 169
Wartość rezydualna na dzień 31.12.2023 r	15 390	2 079 086	2 918	2 097 394
Amortyzacja za okres sprawozdawczy	-11 311	-63 003	-	-74 314
Cena nabycia na dzień 31.12.2023 r	150 063	2 331 582	-	2 481 645
Skumulowana amortyzacja na dzień 2024-12-31 r	-145 984	-315 498	-	-461 482
Wartość rezydualna na dzień 31.12.2024 r	4 079	2 016 083	2 918	2 023 080

Od 1 stycznia 2021 r. Grupa stosuje standard MSSF 16 „Leasing”. Przy wdrożeniu MSSF 16 Grupa ujęła jako aktywa z tytułu prawa użytkowania oraz zobowiązania z tytułu leasingu opłaty leasingowe, które wcześniej były klasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z poprzednimi zasadami rachunkowości. Jako prawo użytkowania w sprawozdaniu finansowym Grupy wykazano prawo do zabudowy nieruchomości położonej pod adresem Viru tn 15 i Viru tn 13 w Tallinie, z terminem wygaśnięcia w 2056 r.

Z dniem wdrożenia standardu 01.01.2024 r. pozostałe płatności z tytułu umów najmu zostaną zdyskontowane przy użyciu alternatywnej stopy procentowej kredytu wynoszącej 1,82%.

Wdrażając standard Grupa zastosowała następujące uproszczenia:

- umowy leasingu operacyjnego z pozostałym okresem leasingu do 12 miesięcy lub od dnia 01.01.2024 r. aktywa o niskiej wartości są ujmowane jako krótkoterminowe umowy leasingu operacyjnego;
- bezpośrednie koszty związane z zawarciem umowy leasingu aktywów przeznaczonych do wynajęcia zostały pominięte na dzień wdrożenia;
- okres leasingu ustala się na podstawie możliwości przedłużenia lub rozwiązania umowy leasingu przewidzianych w umowie.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są rozliczane metodą kosztową.

ZAŁĄCZNIK 12. INNE INWESTYCJE FINANSOWE

	2024	2023
13,35% udziałów w Consorto Global OÜ	125 000	125 000
Łącznie	125 000	125 000

W kwietniu 2023 roku Summus podjął decyzję o zainwestowaniu w platformę transakcji nieruchomości komercyjnych Consorto Global OÜ i nabył udziały o wartości 13 930 euro (13,35% udziałów) w Consorto Global OÜ za kwotę 125 000 euro. Inwestycja jest wykazywana według kosztu.

ZAŁĄCZNIK 13. INVESTMENT PROPERTY

	2024	2023
Saldo na początek okresu	401 247 082	397 697 082
Nabycia	101 574 212	-
Ulepszenia	1 461 295	1 652 965
Przeszacowanie	4 361 706	1 897 035
Saldo na koniec okresu	508 644 295	401 247 082

12. grudnia 2024 r. spółka zależna Summus, Petina Sp. z o.o., nabyła budynek biurowy Lakeside w Warszawie. Następnie, w dniu 17. grudnia 2024 r. inna spółka zależna, Maggiora Sp. z o.o., nabyła budynek biurowy React w Łodzi. W wyniku nabyć portfel inwestycyjny SUMS wzrósł o 101,6 mln EUR. Obie transakcje zostały przeprowadzone jako nabycie aktywów i w związku z tym zostały opodatkowane podatkiem VAT w wysokości 22,9 mln EUR (załącznik 9), który został odzyskany od polskiego urzędu skarbowego i wpłacony w marcu 2025 r. (załącznik 32). Nabycia sfinansowano z kapitału własnego Grupy, pożyczek wewnątrzgrupowych, kredytów bankowych (załącznik 16) oraz rozliczeń międzyokresowych (załącznik 14). W ramach transakcji sprzedający zrekompensovali Grupie ulgi czynszowe i zobowiązania związane z wy-

kończeniem, które zostały ujęte jako zaliczki na zobowiązania wobec dostawców i inne zobowiązania w kwocie 1,7 mln euro (załącznik 14). W celu zapewnienia zarządzania aktywami w sposób zwiększający wartość przyszłą Grupy, spółka zawarła umowy, które uprawniają zarządzających aktywami do wynagrodzenia uzależnionego od wyników, w przypadku przekroczenia ustalonego celu rentowności. Kierownictwo Grupy oceniło potencjalne przyszłe zobowiązania wynikające z tych umów i podjęło decyzję o utworzeniu rezerwy w wysokości 1,0 mln euro. (załączniki nr 15, 28, 30).

Na koniec 2024 roku portfel spółek należących do Summus Capital OÜ składa się z szesnastu projektów nieruchomościowych. Więcej informacji na stronie internetowej www.summus.ee

	Wartość godziwa ogółem (poziom 3)	Zysk/strata wykazany w sprawozdaniu finan- sowym za rok 2024
Estonia - DE LA GARDIE (handel)	4 950 000	-1 213 580
Estonia - VEERENNI 1 (centrum medyczne)	15 630 000	320 000
Estonia - VEERENNI 2 (centrum medyczne + parking)	24 950 000	870 000
Estonia - AURIGA (handel)	15 320 000	27 671
Estonia - portfel 2 magazynów	6 357 082	21 881
Estonia - Punane 56 (budynki wielofunkcyjne)	3 900 000	92 660
Litwa - NORDIKA (handel)	69 380 000	710 000
Litwa - PARK TOWN WEST HILL (centrum biznesowe)	23 340 000	1 120 000
Litwa - PARK TOWN EAST HILL (centrum biznesowe)	49 670 000	-2 340 000
Litwa - THE BOD GROUP (centrum zaawansowanych technologii)	26 740 000	-770 000
Łotwa - RIGA PLAZA (teren handlowy i inwestycyjny)	104 790 000	3 596 255
Łotwa - DEPO DIY (handel)	22 700 000	500 000
Łotwa - DAMME (handel)	37 500 000	1 185 325
Łotwa - działka komercyjna pod zabudowę	1 843 000	241 494
Polska - LAKESIDE (budynek biurowy)	68 652 816	-
Polska - REACT (budynek biurowy)	32 921 397	-
Łącznie	508 644 295	4 361 706

Rynkowa wartość nieruchomości została określona przez certyfikowanego rzeczoznawcę OÜ NEWSEC VALUATIONS EE dla nieruchomości w Estonii, UAB NEWSEC VALUATIONS dla nieruchomości w Litwie oraz SIA NEWSEC VALUATIONS LV dla nieruchomości w Łotwie przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych oraz metody porównawczej transakcji.

Nabyte polskie nieruchomości zostały ujęte według cen transakcyjnych. Zmiany wartości godziwej ujmują się w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałych przychodów lub pozostałych kosztów operacyjnych.

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	31 707 096	30 161 996
Wydatki bezpośrednio związane z zarządzaniem inwestycjami w nieruchomości	11 982 262	11 539 480
Zaległa kwota z tytułu nabycia nieruchomości inwestycyjnej	16 314 251	-
Wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnych stanowiących zabezpieczenie zobowiązań kredytowych	508 644 295	401 247 082

WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ

HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

Wszystkie inwestycje w nieruchomości są wyceniane według wartości godziwej na poziomie 3, w oparciu o dane wejściowe zastosowanej metody wyceny.

METODY WYCENY I KLUCZOWE NIEOBSERWOWALNE DANE WEJŚCIOWE

W poniższej tabeli przedstawiono metodę wyceny oraz istotne obserwowalne dane wejściowe wykorzystane do ustalenia wartości godziwej inwestycji w nieruchomości.

Sektor	Wartość go- dziwa (EUR)	Metoda oceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Interakcja między nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wyceną wartości godziwej
Przemysł	36 997 082	Metoda zdyskonto- wanych przepły- wów pie- niężnych	Średnia cena najmu EUR/m ² (2024: 6,11 EUR/m ² ; 2023: 5,48 EUR/m ²) Przewidywany wzrost przychodów z najmu (2024 r: 1,5-4,2%; 2023: 0-5%) Wskaźnik pustostanów (2024: 0,7%; 2023: 0%) Stopa dyskontowa (2024: 9,6-10,1%; 2023: 9,2-9,4%) Wydajność wyjściowa (2024: 7,8-8,3%; 2023: 7,5-7,8%)	Szacowana wartość godziwa wzrosłaby (spadłaby), gdyby: • średnia cena wynajmu byłaby wyższa (niższa) • oczekiwany wzrost przychodów z wy- najmu byłby wyższy (niższy) • wskaźnik pustostanów byłby niższy (wyższy) • stopa dyskontowa byłaby niższa (wyższa) • wydajność wyjściowa byłaby niższa (wyższa)
Biura	215 164 213	Metoda zdyskonto- wanych przepły- wów pie- niężnych	Średnia cena najmu EUR/m ² (2024: 15,68 EUR/m ² ; 2023: 13,49 EUR/m ²) Przewidywany wzrost przychodów z najmu (2024 r: 0-3,2%; 2023: 0-7%) Wskaźnik pustostanów (2024: 0-5,1%; 2023: 0-6,9%) Stopa dyskontowa (2024: 7,9-9,3%; 2023: 7,8-10,2%) Wydajność wyjściowa (2024: 6,3-7,5%; 2023: 6,0-8,3%)	Szacowana wartość godziwa wzrosłaby (spadłaby), gdyby: • średnia cena wynajmu byłaby wyższa (niższa) • oczekiwany wzrost przychodów z wy- najmu byłby wyższy (niższy) • wskaźnik pustostanów byłby niższy (wyższy) • stopa dyskontowa byłaby niższa (wyższa) • wydajność wyjściowa byłaby niższa (wyższa)
Handel	256 483 000	Metoda zdyskonto- wanych przepły- wów pie- niężnych	Średnia cena najmu EUR/m ² (2024: 13,23 EUR/m ² ; 2023: 12,75 EUR/m ²) Przewidywany wzrost przychodów z najmu (2024: 4,2-12,9%; 2023: -9,7-6%) Wskaźnik pustostanów (2024: 0-7,9% 2023: 0-26%) Stopa dyskontowa (2024: 7,7-10,9%; 2023: 7,8-11%) Wydajność wyjściowa (2024: 6-8,3%; 2023: 6,8-8,3%)	Szacowana wartość godziwa wzrosłaby (spadłaby), gdyby: • średnia cena wynajmu byłaby wyższa (niższa) • oczekiwany wzrost przychodów z wy- najmu byłby wyższy (niższy) • wskaźnik pustostanów byłby niższy (wyższy) • stopa dyskontowa byłaby niższa (wyższa) • wydajność wyjściowa byłaby niższa (wyższa)

**ZAŁĄCZNIK 14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ
INNE ZOBOWIĄZANIA**

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Część krótkoterminowa		
Odroczony podatek od nabycia nieruchomości (Załączniki 13, 32)	10 745 868	-
Rezerwa na ulgi w czynszu i zobowiązania związane z wykończeniem (Załącznik 13)	1 717 930	-
Zobowiązania wobec dostawców	1 403 350	1 439 710
Depozyty najmu	341 189	2 511 761
Naliczone odsetki od kredytów	439 881	450 955
Zobowiązania wobec powiązanych stron	233 176	-
Bierne rozliczenia międzyokresowe	335 072	525 279
Przychody przyszłych okresów	219 598	170 075
Niewypłacone dywidendy	139 288	138 650
Krótkoterminowa część ogółem	15 575 352	5 236 430

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Część długoterminowa		
Odroczony podatek od nabycia nieruchomości (Załącznik 13)	5 568 384	-
Depozyty najmu	3 266 715	-
Rezerwa na ulgi w czynszu i zobowiązania związane z wykończeniem (Załącznik 13)	663 472	-
Długoterminowa część ogółem	9 498 571	-

Odroczona płatność za nabycie nieruchomości jest związana z nabyciem nieruchomości w Polsce i wykazuje pozostałą kwotę do zapłaty na rzecz sprzedających nieruchomości.

Rezerwa na przyszłe ulgi czynszowe odzwierciedla łączną kwotę przyszłych ulg czynszowych udzielonych polskim najemcom (załączniki 13, 32).

Do 2023 r. depozyty najmu traktowano jako zobowiązania krótkoterminowe. W 2024 r. depozyty najmu zostały podzielone na zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe na podstawie terminu wygaśnięcia umowy najmu.

Zobowiązania wobec dostawców obejmują zobowiązania wobec podmiotów powiązanych, patrz załącznik 30.

ZAŁĄCZNIK 15. REZERWY

(EUR)	2024	2023
Rezerwy na zmienną część opłat za zarządzanie nieruchomością (załącznik 13)	10 800 788	10 341 224
Łącznie	10 800 788	10 341 224

(EUR)	2024	2023
Saldo na początek okresu	10 341 224	5 935 177
Zwiększenie rezerw (załączniki 13, 28)	957 343	4 406 047
Zmniejszenie rezerw (nota 26)	-497 780	-
Saldo na koniec okresu	10 800 788	10 341 224

W dniu 8 stycznia 2021 r. spółka zależna Grupy, Loft Office SIA, zawarła umowę dotyczącą nabycia centrum handlowego Riga Plaza w celu zarządzania nieruchomością w sposób maksymalizujący przyszłą wartość przedsiębiorstwa. Zgodnie z warunkami umowy Loft Office SIA zobowiązuje się do zapłaty 20% prowizji od sprzedaży centrum handlowego Riga Plaza lub po upływie pięciu lat od zawarcia umowy, pod warunkiem osiągnięcia ustalonego celu rentowności. W latach 2024 i 2023 kierownictwo Grupy oszacowało potencjalne zobowiązanie, sporządzając prognozę dotyczącą centrum handlowego Riga Plaza. Prognozy przewidują zmniejszenie wskaźnika pustostanów po zawarciu nowych umów najmu oraz roczną indeksację czynszów w przedziale 0-3%.

Prognozowane przepływy pieniężne zostały zdyskontowane na dzień 31 grudnia 2024 r. przy zastosowaniu stopy dyskontowej w wysokości 10%. Na podstawie tej wyceny zdyskontowane wynagrodzenie za sukces wyniosło 9 843 445 EUR (2023: 10 341 225 EURO) na dzień 31 grudnia 2024 roku.

W dniu 12 grudnia 2024 r. spółka Summus Capital OÜ zawarła umowę dotyczącą nabycia budynku biurowego Lakeside w celu zarządzania nieruchomością w sposób maksymalizujący przyszłą wartość przedsiębiorstwa. Zgodnie z warunkami umowy Summus Capital OÜ zobowiązuje się do zapłaty 15% prowizji od sprzedaży budynku biurowego Lakeside lub po upływie pięciu lat od zawarcia umowy, pod warunkiem osiągnięcia wyznaczonego celu rentowności. Kierownictwo Grupy oceniło potencjalne przyszłe zobowiązania, przygotowując prognozę dla budynku biurowego Lakeside. Prognozy zakładają coroczną indeksację czynszów w wysokości 3% oraz stopę zwrotu z inwestycji na poziomie 7,3%.

Prognozowane przepływy pieniężne zostały zdyskontowane na dzień 31 grudnia 2024 r. przy zastosowaniu stopy dyskontowej w wysokości 15%. Na podstawie tej wyceny zdyskontowane wynagrodzenie za wyniki wyniosło 653 795 euro na dzień 31 grudnia 2024 r.

W dniu 17. grudnia 2024 r. spółka Summus Capital OÜ zawarła umowę dotyczącą nabycia budynku biurowego React w celu zarządzania nieruchomością w sposób maksymalizujący przyszłą wartość przedsiębiorstwa. Zgodnie z warunkami umowy Summus Capital OÜ jest zobowiązane do zapłaty 15% prowizji od sprzedaży biurowca React lub po upływie pięciu lat od zawarcia umowy, pod warunkiem osiągnięcia wyznaczonego celu rentowności. Kierownictwo Grupy oszacowało potencjalne przyszłe zobowiązanie, sporządzając prognozę dotyczącą budynku biurowego React. Prognozy uwzględniają coroczną indeksację czynszów w wysokości 3% oraz stopę zwrotu z inwestycji w wysokości 8,2%.

Prognozowane przepływy pieniężne zostały zdyskontowane na dzień 31 grudnia 2024 r. przy zastosowaniu stopy dyskontowej w wysokości 15%. Na podstawie tej wyceny zdyskontowane wynagrodzenie za wyniki wyniosło 303 548 euro na dzień 31 grudnia 2024 r.

Rezerwy są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe przychody” – w przypadku zmniejszenia odpisów związanych z centrum handlowym Riga Plaza (Załącznik 26) oraz „Pozostałe koszty” – w przypadku zwiększenia odpisów związanych z budynkami biurowymi Lakeside i React (Załącznik 28), a także w pozycji bilansowej „Rezerwy”.

ZAŁĄCZNIK 16. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

	Saldo kredy- tów na dzień 31.12.2024 r.	Do 1 roku	2-5 lat	Ponad 5 lat
Kredyty bankowe (oprocentowanie: EURIBOR+ 2,2%-WIBOR+2,5%, terminy: 2025-2030)	296 202 004	25 354 466	270 847 538	-
Obligacje (stały kupon: 9,5%, termin: 11.06.2027)	14 654 822	-	14 654 822	-
Łącznie	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Krótkoterminowe ogółem	25 354 466	-	-	-
Długoterminowe ogółem	285 502 360	-	-	-

	Saldo kredy- tów na dzień 31.12.2023 r.	Do 1 roku	2-5 lat	Ponad 5 lat
Kredyty bankowe (oprocentowanie: EURIBOR+ 2,25%-3,2%, terminy: 2024-2028)	206 400 265	7 768 649	198 631 616	-
Obligacje (stały kupon: 6,75%, termin: 2024)	10 000 000	10 000 000	-	-
Łącznie	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Krótkoterminowe ogółem	17 768 649	-	-	-
Długoterminowe ogółem	198 631 616	-	-	-

Jako zabezpieczenie kredytów bankowych zastawiono nieruchomości o łącznej wartości księgowej 508 644 295 euro (2023: 401 247 082 euro). W drugim kwartale 2024 r. Grupa refinansowała kredyty bankowe związane z nieruchomościami w Estonii (po refinansowaniu 44,6 mln euro), a także kredyty na centra handlowe Nordika i Riga Plaza oraz budynki biurowe Park Town I i Park Town II (po refinansowaniu 134,4 mln euro), których terminy zapadalności przypadają odpowiednio na kwiecień, maj i październik 2029 r.. Nabycie dwóch nowych budynków biurowych w Polsce (Załącznik 13) zostało częściowo sfinansowane długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi (57,7 mln EUR; z terminem w grudniu 2029 r.), uzupełnionych krótkoterminowym kredytem w wysokości 15,9 mln euro, przeznaczonym na pokrycie podatku VAT związanego z transakcjami. Kredyt na podatek VAT został spłacony w marcu 2025 r. (Załączniki 13 i 32).

Umowy kredytów bankowych zawierają kowenanty wymagające, aby wskaźniki finansowe danej spółki Grupy były zgodne z określonymi limitami. W przypadku niespełnienia

warunków specjalnych bank ma prawo do natychmiastowego żądania zwrotu kredytu. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Grupa spełniała kowenanty DSCR ($DSCR > 1,1-1,3$) i LTV ($LTV < 60-75\%$) wynikające z ww. umów kredytowych i według oceny kierownictwa warunki te będą spełnione również w ciągu 12 miesięcy od daty sprawozdania.

W 2024 roku Summus Capital OÜ wyemitowało niezabezpieczone obligacje o wartości 15 mln euro. Poprzednia emisja obligacji na kwotę nominalną 10 mln EUR została wykupiona. Koszty związane z emisją obligacji są pomniejszane o wartość nominalną obligacji i rozliczane jako koszty w okresie ważności obligacji. Warunki obligacji przewidują, że skonsolidowany wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR) Grupy, obliczony na podstawie ostatnich dwunastu miesięcy, musi wynosić co najmniej 1,2, a skonsolidowany kapitał własny musi stanowić co najmniej 30% sumy aktywów. Oba warunki zostały spełnione. Obligacje mają stałą stopę kuponu w wysokości 9,5% i termin wykupu 11 czerwca 2027 r.

ZAŁĄCZNIK 17. UMOWY NAJMU

GRUPA JAKO NAJMUJĄCY (ZAŁĄCZNIK 11)

Jako prawo użytkowania w sprawozdaniu finansowym Grupy wykazano prawo do zabudowy nieruchomości z terminem wygaśnięcia w 2056 r., położonej pod adresem Viru tn 15 i Viru tn 13 w Tallinie.

W sprawozdaniu finansowym za okres sprawozdawczy, w związku z umową prawa użytkowania gruntu, wykazano następujące kwoty:

- Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania 63 003 EUR (2023: 63 003 EURO)
- Koszty odsetek od zobowiązań z tytułu wynajmu 40 044 EUR (2023: 36 043 EURO)

GRUPA JAKO WYNAJMUJĄCY

Grupa wynajmuje nieruchomości komercyjne za pośrednictwem swoich spółek zależnych. Czynsz ten został sklasyfikowany jako leasing operacyjny, ponieważ umowy te nie przenoszą na leasingobiorcę wszystkich ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem aktywów.

GRUPA JAKO WYNAJMUJĄCY

(EUR)	2024	2023
Przychody z wynajmu (Załącznik 21)	31 707 096	30 161 996
Łącznie	31 707 096	30 161 996

PRZYSZŁE NIEZDYSKONTOWANE PRZYCHODY Z NAJMU W OPARCIU O UMOWY OBOWIAZUJĄCE NA KONIEC OKRESU

(EUR)	2025	2026	2027	2028	2029 i później
Przychody z wynajmu	37 822 942	34 695 520	30 842 774	27 173 873	102 850 957

ZAŁĄCZNIK 18. PODATEK DOCHODOWY I ZOBOWIĄZANIA PODATKOWE

	2024	2023
Składniki podatku dochodowego		
Podatek dochodowy od kosztów za dany okres	187 197	-4 783
Odroczone koszty (przychody) z tytułu podatku dochodowego	286 857	1 181 839
Podatek dochodowy za okres ogółem	474 054	1 177 056

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Straty podatkowe	6 362 229	5 038 352
Amortyzacja wartości firmy	142 238	161 633
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed odpisem aktualizującym	6 504 467	5 199 985
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ogółem	6 504 467	5 199 985
Odroczony podatek dochodowy		
Aktualizacja wartości godziwej inwestycji	-7 085 347	-7 368 846
Amortyzacja inwestycji	-10 582 089	-8 708 436
Odroczony podatek dochodowy przed zmianą wartości	-17 667 436	-16 077 282
Odroczony podatek dochodowy ogółem	-17 667 436	-16 077 282
Odroczony podatek dochodowy (netto) ogółem	-11 162 969	-10 877 297

Odroczone zobowiązanie podatkowe z tytułu podatku dochodowego powstało w wyniku rozliczenia podatku dochodowego spółek zależnych na Litwie.

ZAŁĄCZNIK 19. INSTRUMENTY POCHODNE

	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa finansowe z instrumentów pochodnych (Załączniki 10 i 27)	782 072	2 515 218
Łącznie	782 072	2 515 218

	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych (Załącznik 27)	2 105 485	404 613
Łącznie	2 105 485	404 613

Instrument pochodny	Techniki oceny	Poziom hierarchii wartości godziwej
Swap na stopę procentową	Wartość godziwa umów swapów stóp procentowych została ustalona jako bieżąca wartość oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie krzywych stóp procentowych obserwowanych na rynku.	2
Umowy CAP	Wartość godziwa umów CAP jest obliczana jako wartość bieżąca oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie krzywych stóp procentowych obserwowanych na rynku.	2

ZAŁĄCZNIK 20. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał zakładowy w wartości nominalnej	1 200 000	1 200 000
Liczba udziałów	1	1

Na dzień 31.12.2024 r. jedynym wspólnikiem spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest Boris Skvortsov. Zgodnie ze statutem spółki z o.o. minimalna wysokość kapitału zakładowego wynosi 1 200 000 euro, a maksymalna wysokość 4 800 000 euro. Udziały Summus Capital OÜ są zarejestrowane w Centralnym Rejestrze Papierów Wartościowych Nasdaq.

DOBROWOLNY KAPITAŁ REZERWOWY

W 2021 r. utworzono dobrowolny kapitał rezerwowy w wysokości 78 913 462 EUR. Wpłata do kapitału rezerwowego została dokonana w formie niepieniężnej, a kapitał rezerwowy składa się z pożyczek przekazanych przez właściciela. Dobrowolny kapitał rezerwowy może być wykorzystywany do następujących celów:

- w celu zapewnienia aktywów netto wymaganych przez kodeks handlowy;
- na pokrycie strat spółki, jeżeli nie można ich pokryć z niepodzielonego zysku z poprzednich okresów oraz kapitału rezerwowego przewidzianego w statucie i z nadwyżki emisji; oraz
- w przypadku emisji funduszy, w celu podwyższenia kapitału zakładowego.

Kapitał rezerwowy może zostać zwrócony wspólnikom pod warunkiem, że minimalne aktywa netto spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wymagane przez kodeks handlowy są nadal gwarantowane po wypłacie.

POŻYCZKA PODPORZĄDKOWANA

Na koniec okresu sprawozdawczego pożyczki udzielone przez właścicieli i inne powiązane strony zostały wykazane w kwocie 14 617 295 euro (2023:

17 366 923 EUR) jako zobowiązania podporządkowane w kapitale własnym. Podporządkowane pożyczki zostały sklasyfikowane jako instrumenty kapitałowe, ponieważ umowy podporządkowania pożyczek nie zawierają umownego zobowiązania do wypłaty pożyczkodawcom uzgodnionej kwoty pieniężnej lub innych aktywów finansowych.

ZAŁĄCZNIK 21. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

	2024	2023
Podział według krajów		
Łotwa	18 924 282	18 011 415
Litwa	14 286 533	13 734 926
Estonia	7 642 902	7 308 529
Polska	424 505	-
Łącznie	41 278 222	39 054 870
Podział według kategorii		
Przychody z wynajmu (Załącznik 13)	31 707 096	30 161 996
Przychody z reklam	538 852	499 583
Koszty mediów i zarządzania nieruchomością	9 032 274	8 393 291
Łącznie	41 278 222	39 054 870

	2024	2023
Podział według okresu		
Z biegiem czasu	41 278 222	39 054 870
Łącznie	41 278 222	39 054 870

BILANS UMÓW Z KLIENTAMI Aktywa i zobowiązania z tytułu umów z klientami.

	31.12.2024	31.12.2023
Należności od nabywców (Załącznik 9)	2 564 070	2 203 400
Depozyty z tytułu czynszów i inne otrzymane zaliczki (Załącznik 14)	-3 607 904	-2 511 761
Pozycja netto	-1 043 834	-308 362

ZAŁĄCZNIK 22. POZOSTAŁE PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI

	2024	2023
Zysk z przeszacowania inwestycji w nieruchomości (Załącznik 13)	8 685 286	4 061 411
Pozostałe	53 084	52 849
Łącznie	8 738 370	4 114 260

ZAŁĄCZNIK 23. TOWARY, SUROWCE, MATERIAŁY I USŁUGI (ZAŁĄCZNIK 13)

	2024	2023
Opłaty komunalne	-4 465 873	-4 533 551
Zarządzanie nieruchomościami	-2 015 172	-1 983 224
Utrzymanie nieruchomości	-1 890 998	-1 531 310
Sprzątanie	-1 344 574	-1 258 490
Marketing i reklama	-952 257	-971 044
Podatek od nieruchomości	-614 138	-639 282
Bezpieczeństwo	-493 484	-442 606
Ubezpieczenie	-60 220	-95 911
Pozostałe	-145 546	-84 062
Łącznie	-11 982 262	-11 539 480

Podmioty powiązane świadczyły usługi zarządzania nieruchomościami na kwotę 1 107 541 euro (Załącznik 30).

ZAŁĄCZNIK 24. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	2024	2023
Strata z przeszacowania inwestycji w nieruchomości (Załącznik 13)	-4 323 580	-2 164 376
Pozostałe	-12 236	-33 605
Łącznie	-4 335 816	-2 197 981

ZAŁĄCZNIK 25. KOSZTY PERSONELU

	2024	2023
Wynagrodzenie	-106 774	-96 353
Składki na ubezpieczenie społeczne	-36 795	-31 518
Łącznie	-143 569	-127 871
Średnia liczba pracowników pełnoetatowych	7	6

Koszty pracy związane z podmiotami powiązanymi wyniosły 120 240 euro (Załącznik 30).

ZAŁĄCZNIK 26. POZOSTAŁE PRZYCHODY

	2024	2023
Zmniejszenie rezerw zmiennych na koszty zarządzania nieruchomościami (Załącznik 15)	497 780	-
Łącznie	497 780	-

ZAŁĄCZNIK 27. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

	2024	2023
Zysk (strata) z tytułu przeszacowania kontraktów pochodnych	-3 354 575	-3 147 608
Opłaty za wcześniejszą spłatę kredytów	-871 753	-
Straty z tytułu przewalutowania walut obcych	-401 732	-
Łącznie	-4 628 060	-3 147 608

ZAŁĄCZNIK 28. RÓŻNE WYDATKI OPERACYJNE

	2024	2023
Rezerwa na wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomościami (Załączniki 15 i 30)	-957 343	-4 406 048
Usługi profesjonalne	-788 724	-377 666
Opłaty za usługi zarządzania (Załącznik 30)	-183 040	-120 000
Opłaty bankowe	-111 601	-113 828
Sponsoring	-72 000	-24 000
Spadek wartości należności od nabywców (Załącznik 7)	-41 940	-80 558
Pozostałe	-488 069	-420 613
Łącznie	-2 642 717	-5 542 713

ZAŁĄCZNIK 29. KOSZTY ODSETEK

	2024	2023
Odsetki od kredytów bankowych	-12 635 202	-10 488 980
Koszty odsetek od obligacji	-1 096 027	-675 000
Pozostałe	-214 715	-117 822
Łącznie	-13 945 944	-11 281 802

ZAŁĄCZNIK 30. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

The party having ultimate control over the Group is disclosed in Note 20.

Related party transactions include transactions with executive and senior management, shareholders with significant holding, and companies under their dominant or significant influence.

2024

(EUR)	Bilans początkowy	Udzielone pożyczki	Spłacone pożyczki	Obliczone odsetki	Zapłacone odsetki	Saldo końcowe
Niezabezpieczona wierzytelność oprocentowana (oprocentowanie 10%, termin: 30.09.2025)						
Kwota główna (Załącznik 9)	1 000 000	252 908	1 000 000	-	-	252 908
Naliczone odsetki (Załącznik 9)	207 500	-	-	156 148	357 325	6 323

(EUR)	Bilans początkowy	Wzrost zadłużenia	Zmniejszenie zadłużenia	Saldo końcowe
Kwoty należne dostawcom (Załącznik 9)	-	233 176	-	233 176

(EUR)	Bilans początkowy	Udzielone pożyczki	Spłacone pożyczki	Obliczone odsetki	Zapłacone odsetki	Saldo końcowe
Zadłużenie podporządkowane (odsetki: 7%, bezterminowe) (Załącznik 20)	17 366 923	4 190	2 331 111	1 088 251	1 510 958	14 617 295

(EUR)	Bilans początkowy	Podwyższenie rezerw	Zmniejszenie rezerw	Saldo końcowe
Rezerwy (Załącznik 15)	10 341 224	957 344	497 780	10 800 788

(EUR)	Bilans początkowy	Zadeklarowane dywidendy	Wypłacone dywidendy	Saldo końcowe
Należne dywidendy	138 650	880 000	879 362	139 288

(EUR)	EUR
Otrzymane usługi zarządzania (Załączniki 23, 28)	1 290 581
Przeniesione koszty	621 846
Wynagrodzenie Zarządu i Rady (Załącznik 25)	120 240

2023

(EUR)	Bilans początkowy	Udzielone pożyczki	Spłacone pożyczki	Obliczone odsetki	Zapłacone odsetki	Saldo końcowe
Niezabezpieczona wierzytelność oprocentowana (oprocentowanie 10%, termin: 30.09.2024)						
Kwota główna	3 000 000	-	2 000 000	-	-	1 000 000
Naliczone odsetki	12 500	-	-	295 000	100 000	207 500

(EUR)	Bilans początkowy	Udzielone pożyczki	Spłacone pożyczki	Obliczone odsetki	Zapłacone odsetki	Saldo końcowe
Zadłużenie podporządkowane (odsetki: 7%, bezterminowe)	23 998 657	-	7 074 716	1 287 927	844 945	17 366 923

(EUR)	Bilans początkowy	Podwyższenie rezerw	Zmniejszenie rezerw	Saldo końcowe
Rezerwy (Załącznik 13)	5 935 177	4 406 047	-	10 341 224

(EUR)	Bilans początkowy	Zadeklarowane dywidendy	Wypłacone dywidendy	Saldo końcowe
Należne dywidendy	138 650	-	-	138 650

(EUR)	EUR
Nabyte towary i usługi	1 282 727
Wynagrodzenia Zarządu i Rady	104 005

ZAŁĄCZNIK 31. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zyski zatrzymane Grupy na koniec okresu sprawozdawczego wyniosły 83 394 415 euro (31.12.2023: 73 333 206 euro). Maksymalna kwota podatku dochodowego, która może zostać naliczona od całej kwoty niepodzielonego zysku wypłaconego w formie dywidendy: 18 346 771 euro (31.12.2023: 14 666 641 euro), więc maksymalna kwota dywidendy netto, która może zostać wypłacona, wynosi 65 047 644 euro (31.12.2023: 58 666 565 EURO). Obliczenie maksymalnego zobowiązania z tytułu podatku dochodowego opiera się na założeniu, że wypłacane dywidendy netto oraz związane z

nimi koszty podatku dochodowego nie mogą łącznie przekroczyć skonsolidowanego zysku niepodzielonego na koniec okresu sprawozdawczego.

Poza tym Summus Capital OÜ zobowiązał się wobec obligatariuszy do niewypłacania dywidendy przekraczającej 50% zysku skorygowanego o środki pieniężne oraz jednorazowe zyski i straty z poprzedniego roku. Zgodnie z warunkami obligacji Summus Capital OÜ może zatem wypłacić dywidendę netto w wysokości 7 683 355 euro.

ZAŁĄCZNIK 32. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W grudniu 2024 r. Grupa nabyła dwie nieruchomości w Polsce (Załącznik 13). W trakcie nabycia Grupa zapłaciła podatek VAT od nabytych aktywów, który został sfinansowany częściowo z odroczonego podatku (Załącznik 14) i częściowo z kredytu krótkoterminowego (Załącznik 16). Następnie

grupa zażądała zwrotu podatku VAT zapłaconego polskiemu urzędowi skarbowemu i otrzymał pieniądze w marcu 2025 r. Następnie spłacono podatek odroczony (7,5 mln EUR) i pożyczkę krótkoterminową (15,9 mln EUR).

ZAŁĄCZNIK 33. INFORMACJE FINANSOWE SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Informacje finansowe spółki dominującej obejmują podstawowe sprawozdania finansowe spółki dominującej, które należy ujawnić zgodnie z estońską ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe jednostki dominującej zostały sporządzone zgodnie z tymi samymi zasadami rachunkowości,

które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem tego, że inwestycje w jednostki zależne zostały wykazane metodą praw własności.

NIESKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

(EUR)	31.12.2024	31.12.2023
AKTYWA		
Aktywa obrotowe		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	419 745	9 046 188
Należności z tytułu dostaw i usług	631 282	14 212
Zaliczki	57 893	13 790
Udzielone pożyczki	262 470	1 325 082
Aktywa obrotowe ogółem	1 371 390	10 399 272

Aktywa trwałe		
Inwestycje w kapitał własny	71 946 963	69 930 669
Zaliczki	4 672 897	-
Udzielone pożyczki	118 925 302	101 352 495
Inne inwestycje finansowe	125 000	125 000
Aktywa trwałe ogółem	195 670 162	171 408 164
Aktywa ogółem	197 041 552	181 807 436

Zobowiązania krótkoterminowe		
Oprocentowane zobowiązania kredytowe	1 000 000	10 000 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	244 519	178 268
Długi podatkowe	-	5 532
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem	1 244 519	10 183 800
Oprocentowane zobowiązania kredytowe	14 654 822	-
Rezerwy	957 343	-
Zobowiązania długoterminowe ogółem	15 612 165	-
Zobowiązania ogółem	16 856 684	10 183 800

Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	1 200 000	1 200 000
Rezerwa dobrowolna	78 913 462	78 913 462
Pożyczka podporządkowana	14 617 295	17 366 923
Zysk niepodzielony	85 454 111	74 143 251
Całkowity kapitał własny	180 184 868	171 623 636
Zobowiązania i kapitał własny ogółem	197 041 552	181 807 436

NIESKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ INNE WYNIKI CAŁKOWITE

(EUR)	2024	2023
Przychody ze sprzedaży	-	12 000
Różne wydatki operacyjne	-1 692 909	-560 449
Koszty pracy	-93 058	-59 850
Pozostałe koszty operacyjne	-	-837
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 785 967	-609 136

Zysk (strata) z działalności jednostek zależnych	1 163 954	3 505 933
Przychody z tytułu odsetek	7 066 291	7 376 420
Koszty odsetek	-1 165 063	-675 000
Przychody z dywidend	7 120 000	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 399 215	9 598 217
Podatek dochodowy	-135	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	12 399 080	9 598 217
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy	12 399 080	9 598 217

NIESKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2024	2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 785 967	-609 136
Korekty	-5 922 693	1 927
Łącznie przed zmianami stanu należności i zobowiązań	-7 708 660	-607 209
Należności od nabywców i zmiana pozostałych należności	-603 609	1 499 411
Zobowiązania wobec dostawców i zmiana innych zobowiązań	960 497	9 900
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej ogółem	-7 351 772	902 102

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Inwestycje w kapitał własny	-852 339	-675 000
Udzielone pożyczki	-29 690 830	-1 479 184
Spłaty udzielonych pożyczek	13 461 493	4 272 234
Otrzymane odsetki	6 620 911	4 483 884
Otrzymane dywidendy	7 120 000	-
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej ogółem	-3 340 765	6 601 934

Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Otrzymane pożyczki	11 051 190	-
Spłaty otrzymanych pożyczek	-6 378 111	-7 074 716
Zapłacone odsetki	-2 606 985	-1 519 945

	2024	2023
Przepływy pieniężne z działalności finansowej ogółem	2 066 094	-8 594 661
Przepływy pieniężne ogółem	-8 626 443	-1 090 625
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego	9 046 188	10 136 813
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego	419 745	9 046 188

NIESKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(EUR)	Kapitał zakładowy	Dobrowol- ny kapitał rezerwowy	Pożyczki podporząd- kowane	Niepodzie- lony zysk (strata)	Łącznie
Saldo na dzień 31.12.2022	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 949 199	171 060 920
Zysk (strata) za okres sprawozdawczy	-	-	-	9 598 217	9 598 217
Spłata zobowiązań z tytułu pożyczek podporządkowanych	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660
Podporządkowanie zobowiązań kredytowych	-	-	1 287 927	-	1 287 927
Odsetki naliczone od pożyczek podporządkowanych	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927
Pozostałe	-	-	397	-1 116 238	-1 115 841
Saldo na dzień 31.12.2023	1 200 000	78 913 462	17 366 923	74 143 251	171 623 636
Zysk (strata) za okres sprawozdawczy	-	-	-	12 399 080	12 399 080
Spłata zobowiązań z tytułu pożyczek podporządkowanych	-	-	1 092 441	-	1 092 441
Podporządkowanie zobowiązań kredytowych	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069
Odsetki naliczone od pożyczek podporządkowanych	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251
Pozostałe	-	-	-	31	31
Saldo na dzień 31.12.2024	1 200 000	78 913 462	14 617 295	85 454 111	180 184 868
Wartość bilansowa udziałów kontrolnych i pod znacznym wpływem	-	-	-	-	71 946 963
Wartość udziałów kontrolnych i pod znacznym wpływem obliczona metodą praw własności	-	-	-	-	71 946 963
Skorygowany jednostkowy kapitał własny na dzień 31 grudnia 2024 r	1 200 000	78 913 462	14 617 295	85 454 111	180 184 868

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości Republiki Estonii skorygowany skonsolidowany zysk niepodzielony obejmuje kwotę, którą można rozdzielić między udziałowców.

DOBROWOLNY KAPITAŁ REZERWOWY

W 2021 r. utworzono dobrowolny kapitał rezerwowy w wysokości 78 913 462 EUR. Wpłata do kapitału rezerwowego została dokonana w formie niepieniężnej, a kapitał rezerwowy składa się z pożyczek przekazanych przez właściciela. Dobrowolny kapitał rezerwowy może być wykorzystywany do następujących celów:

- w celu zapewnienia aktywów netto wymaganych przez kodeks handlowy;

- na pokrycie strat spółki, jeżeli nie można ich pokryć z niepodzielonego zysku z poprzednich okresów oraz kapitału rezerwowego przewidzianego w statucie i z nadwyżki emisji; oraz
- w przypadku emisji funduszy, w celu podwyższenia kapitału zakładowego.

POŻYCZKA PODPORZĄDKOWANA

Na koniec okresu sprawozdawczego jako pożyczki podporządkowane wykazano pożyczki od właściciela i innych podmiotów powiązanych w kwocie 14 617 295 euro (2023: 17 366 923 EUR) (Załączniki 20, 30). Podporządkowane pożyczki są traktowane jako instrumenty kapitałowe, ponieważ nie mają one umownych zobowiązań spłaty, co bardziej odpowiada kapitałowi własnemu niż długowi.

ZATWIERDZENIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY PRZEZ ZARZĄD

Zarząd Summus Capital OÜ deklaruje swoją odpowiedzialność za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2024 i potwierdza, że:

- zasady zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską;
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi ramami sprawozdawczości finansowej, przedstawia prawdziwy i rzetelny obraz aktywów, pasywów, sytuacji finansowej, zysku lub straty oraz przepływów pieniężnych Summus Capital OÜ i jednostek wchodzących w skład Grupy jako całości;
- wszystkie fakty znane do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego (22.04.2025 r.) zostały należycie uwzględnione i przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym;
- Summus Capital OÜ i jej spółki zależne kontynuują działalność.

Raport został podpisany elektronicznie przez:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

22 kwietnia 2025



Do udziałowca Summus Capital OÜ

OPINIA

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Summus Capital OÜ i jej spółek zależnych (grupa), które obejmuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31. grudnia 2024 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych i skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony w tym dniu oraz załączniki do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym istotne zasady rachunkowości.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawione na stronach od 63 do 92 odzwierciedla we wszystkich istotnych aspektach skonsolidowaną sytuację finansową grupy na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz skonsolidowane wyniki finansowe i skonsolidowane przepływy pieniężne za rok zakończony tego dnia, zgodnie z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej (MSR), przyjętymi przez Unię Europejską.

PODSTAWA OPINII

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej (Estonia). Nasze obowiązki wynikające z tych standardów zostały dodatkowo opisane w części naszego sprawozdania „Obowiązki biegłego rewidenta w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego”. Jesteśmy niezależni od grupy zgodnie z kodeksem etyki zawodowej biegłych księgowych (Estonia) (w tym standardami niezależności) i wypełniliśmy nasze inne zobowiązania etyczne zgodnie z tymi wymogami. Uważamy, że dowody, które uzyskaliśmy w trakcie badania, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

POZOSTAŁE INFORMACJE

Kierownictwo jest odpowiedzialne za pozostałe informacje. Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności, ale nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego ani sprawozdania naszego biegłego rewidenta.

Nasza opinia na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje innych informacji i nie wyrażamy na ich temat żadnej formy zapewnienia.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z pozostałymi informacjami oraz rozważenie, czy inne informacje odbiegają istotnie od skonsolidowanego sprawozdania finansowego lub informacji uzyskanych przez nas w trakcie badania, lub czy w inny sposób wydają się być istotnie nieprawidłowe. Ponadto naszym obowiązkiem jest stwierdzenie, czy informacje przedstawione w raporcie rocznym są zgodne z obowiązującymi wymogami prawnymi.

Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy, że inne informacje są w znacznym stopniu nieprawdziwe, mamy obowiązek poinformować o tym fakcie. Nie mamy żadnych uwag w tym zakresie i oświadczamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne w istotnych aspektach ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz wymogami określonymi w obowiązujących przepisach prawa.

OBOWIĄZKI KIEROWNICTWA I OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA ZARZĄDZANIE W ZWIĄZKU ZE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i jego rzetelne przedstawienie zgodnie z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej, przyjętymi przez Unię Europejską, oraz za taką kontrolę wewnętrzną, jaką kierownictwo uznaje za niezbędną do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego bez istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego kierownictwo ma obowiązek ocenić zdolność grupy do kontynuowania działalności, przedstawić, jeśli to stosowne, informacje dotyczące okoliczności związanych z kontynuacją działalności oraz zastosować zasadę kontynuacji działalności, chyba że kierownictwo zamierza zlikwidować grupę lub zakończyć działalność albo nie ma realnej alternatywy dla kontynuacji działalności.

Osoby odpowiedzialne za zarządzanie są odpowiedzialne za nadzorowanie procesu skonsolidowanego sprawozdawczości księgowej grupy.

OBOWIĄZKI BIEGŁEGO REWIDENTA W ZAKRESIE BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Naszym celem jest uzyskanie uzasadnionej pewności, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnych nieprawidłowości wynikających z oszustwa lub błędu, oraz wydanie sprawozdania biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Uzasadniona pewność to wysoki poziom pewności, ale nie gwarantuje ona, że w przypadku wystąpienia istotnych nieprawidłowości zostaną one zawsze wykryte podczas badania przeprowadzonego zgodnie z międzynarodowymi standardami rewizji finansowej (Estonia). Nieprawidłowości mogą wynikać z oszustwa lub błędu i są uznawane za istotne, jeżeli można racjonalnie założyć, że mogą one, pojedynczo lub łącznie, wpłynąć na decyzje ekonomiczne podejmowane przez użytkowników na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podczas audytu stosujemy profesjonalny osąd zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej (Estonia) i zachowujemy profesjonalny sceptycyzm podczas całego audytu. Ponadto:



- określamy i oceniamy ryzyko istotnych nieprawidłowości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wynikających z oszustwa lub błędu, planujemy i przeprowadzamy procedury audytorskie w odpowiedzi na te ryzyka oraz uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody audytowe, które stanowią podstawę naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnych nieprawidłowości wynikających z oszustwa jest większe niż w przypadku nieprawidłowości wynikających z błędu, ponieważ oszustwo może oznaczać zмовę, fałszowanie, nieprzedłożenie informacji, wprowadzenie w błąd lub nieprzestrzeganie kontroli wewnętrznej;
- zdobywamy zrozumienie kontroli wewnętrznej istotnej dla audytu, aby zaplanować odpowiednie procedury audytowe w danych warunkach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej grupy;
- oceniamy adekwatność przyjętych zasad rachunkowości oraz zasadność szacunków kierownictwa i ujawnionych informacji z nimi związanych;
- wnioskujemy o adekwatności zastosowania przez kierownictwo zasady kontynuacji działalności oraz, na podstawie uzyskanych dowodów audytowych, czy istnieje istotna niepewność co do zdarzeń lub warunków, które mogą spowodować znaczną wątpliwość co do zdolności grupy do kontynuowania działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, jesteśmy zobowiązani zwrócić uwagę w sprawozdaniu biegłego rewidenta na informacje

ujawnione na ten temat w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli ujawnione informacje są niewystarczające, zmodyfikować naszą opinię. Nasze wnioski opierają się na dowodach z audytu uzyskanych do dnia sporządzenia raportu biegłego rewidenta. Jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą negatywnie wpłynąć na zdolność grupy do kontynuowania działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnione informacje, oraz to, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia transakcje i zdarzenia leżące u podstaw skonsolidowanego sprawozdania finansowego w sposób zapewniający rzetelne przedstawienie sytuacji finansowej;
- zbieramy wystarczające i odpowiednie dowody dotyczące informacji finansowych jednostek gospodarczych lub działalności gospodarczej grupy, aby wydać opinię na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy. Odpowiadamy za zarządzanie, nadzór i przeprowadzenie audytu grupy. Ponosimy wyłączną odpowiedzialność za naszą opinię z badania.

Wymieniamy się z osobami odpowiedzialnymi za zarządzanie informacjami dotyczącymi między innymi planowanego zakresu i harmonogramu audytu oraz istotnych uwag z audytu, w tym wszelkich istotnych braków w zakresie kontroli wewnętrznej, które stwierdziliśmy podczas audytu.

KPMG BALTICS OÜ

Numer licencji biegłego rewidenta:17

Ahtri 4
Tallinn 10151
Estonia

/podpis cyfrowy/

Helen Veetamm
Nr biegłego rewidenta 606

Tallinn, 22 kwietnia 2025 r

/podpis cyfrowy/

Liisa Piirsalu
Nr biegłego rewidenta 709

