

SUMMUS CAPITAL

SAIMNIECISKĀ GADA PĀRSKATS 2024

Juridiskais nosaukums:	Summus Capital OÜ
Pamata nodarbošanās:	Ieguldījuma īpašumu kontrolakciju sabiedrība
Komercreģistra numurs:	12838783
Adrese:	Rotermanni 2-3b, Tallina 10111, Igaunija
Atrašanās vietas valsts:	Igaunija
Tālrunis:	+372 578 78078
E-pasta adrese:	info@summus.ee
Mājaslapa:	www.summus.ee
Saimnieciskā gada sākums:	01.01.2024.
Saimnieciskā gada beigas:	31.12.2024.
Juridiskā forma:	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību
Revidents:	KPMG Baltics OÜ

Šī pārskata versija ir tulkojums no oriģināla, kas ir sagatavots angļu valodā. Lai nodrošinātu tulkojuma precizitāti un tā atbilstību oriģinālam, ir veikti visi iespējamie pasākumi. Visos jautājumos, kas attiecas uz informācijas, viedokļu vai uzskatu interpretāciju, ziņojuma oriģinālā versija salīdzinājumā ar tulkojumu ir prioritāra.

VADĪBAS ZIŅOJUMS	4
1. PADOMES PRIEKŠSĒDĒTĀJA PĀRSKATS	4
2. KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS PĀRSKATS	5
2.1. 2024. GADA BŪTISKĀKIE NOTIKUMI	10
2.2. PORTFEĻA PĀRSKATS	13
2.3. PORTFEĻA INVESTĪCIJAS	17
2.4. GRUPAS STRUKTŪRA	23
2.5. VADĪBAS STRUKTŪRA	25
3. ILGTSPĒJĪBA	28
3.1. ILGTSPĒJĪBAS STRATĒGIJA	30
3.2. VISPĀRĒJĀ PĀRVALDĪBA	32
3.3. VIDES IETEKME	35
3.4. SOCIĀLĀ ATBILDĪBA UN EFEKTIVITĀTE	38
3.5. SAIMNIECISKĀ ATBILDĪBA	43
3.6. GALVENIE VEIKTSPĒJAS RĀDĪTĀJI (KPI)	44
3.7. EIROPAS SAVIENĪBAS TAKSONOMIJA	48
3.8. SERTIFIKĀTI UN ATZINĪBAS	50
3.9. NĀKOTNES PERSPEKTĪVA	51
3.10. KOPSAVILKUMS	54
4. TIRGUS PĀRSKATS	55
5. APSKATS PAR PAREDZAMAJIEM NOTIKUMIEM	62
KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS	63
6. KONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS	63
7. KONSOLIDĒTĀS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS	64
8. KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS	65
9. KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS	66
10. KONSOLIDĒTĀ GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI	67
SAIMIECISKĀGADA PĀRSKATA PARAKSTI	94
NEATKARĪGĀ REVIDENTA ZIŅOJUMS	95



LAKESIDE / POLIJA

1. PADOMES PRIEKŠSĒDĒTĀJA PĀRSKATS

Godājamie klienti un partneri!

Pārdomājot 2024. gadu, ir acīmredzams, ka globālā ekonomiskā un ģeopolitiskā situācija ir saglabājusies sarežģīta un izaicinoša. Augstās procentu likmes un lēna ekonomiskā izaugsme Baltijā un plašāk Eiropā ir prasījušas no uzņēmumiem izturību un ilgtermiņa stabilitāti. Šādos apstākļos Summus Capital ir turpinājis sekot savai pamatstratēģijai – nodrošināt stabilu un sabalansētu portfeli, saglabāt finanšu disciplīnu un integrēt ilgtspējību visos mūsu darbības aspektos.

2024. gada nozīmīgākais pavērsiens bija mūsu ienākšana Polijas tirgū, kas iezīmēja būtisku soli uzņēmuma stratēģiskajā paplašināšanās.

Lakeside biroju ēkas iegāde Varšavā un React biroju ēkas iegāde Lodzā ir nostiprinājusi mūsu pozīcijas Centrāleiropā un dažādojusi mūsu investīciju bāzi. Ar šiem augstas kvalitātes papildinājumiem Summus Capital pašlaik pārvalda 16 nekustamos īpašumus četrās valstīs, un mūsu portfeļa kopējā vērtība ir pārsniegusi 508 miljonus eiro. Šie ieguldījumi atbilst mūsu ilgtermiņa vīzijai – koncentrēties uz kvalitatīviem un ilgtspējīgiem aktīviem, kas nodrošina stabilus ienākumus mainīgos ekonomiskajos apstākļos.

Vienlaikus mēs esam saglabājuši stabilu finanšu stāvokli. Pārdomāti pārvaldot riskus un refinansējot saistības, esam nodrošinājuši ilgtermiņa finansējumu, kas atbalsta gan likviditāti, gan ilgtspējīgu izaugsmi. Summus Capital kopējo aktīvu apjoms gada beigās sasniedza 551 miljonu eiro, un ienākumi no nomas ievērojami pieauga, jau atspoguļojot mūsu iegādāto īpašumu rezultātus Polijā. Tikvien kā ceturtajā ceturksnī pārdošanas ieņēmumi pieauga par 7,5%, kas apliecina mūsu neseno investīciju pozitīvo ietekmi.

Ilgtpēja joprojām ir viens no mūsu portfeļa pārvaldības stratēģijas pamatprincipiem. Mūsu pieeja sniedzas tālāk par videi draudzīgi sertificētu īpašumu iegādi – mēs aktīvi modernizējam un optimizējam esošos īpašumus, lai uzlabotu efektivitāti un samazinātu izmaksas. Kopš mūsu ilgtspējas programmas uzsākšanas portfeļa kopējais enerģijas patēriņš ir samazinājies par 14%, ietaupot 13 600 MWh elektroenerģijas un 6 081 MWh siltumenerģijas, kas atbilst 2,2 miljonu eiro lielam ietaupījumam uzņēmumam un tā nomniekiem.

Jau 88,5% no mūsu portfeļa ir sertificēti, un mēs esam pilnībā apņēmušies turpināt uzlabot savu īpašumu efektivitāti vides aizsardzības jomā.

Summus Capital portfelis joprojām ir noturīgs – aizpildījums pārsniedz 98%, un vidējais svērtais nomas līgumu termiņš (WAULT) ir 4,96 gadi, kas nodrošina stabilu un prognozējamu naudas plūsmu. Mūsu nomnieku skaits turpina pieaugt, pārsniedzot 435, turklāt enkurnomnieki nodrošina gandrīz 75% no nomas ieņēmumiem – tas ir būtisks faktors portfeļa ilgtermiņa stabilitātes nodrošināšanā.

Mūsu konsekventā un pārdomātā pieeja finanšu vadībai turpina gūt atzinību. 2024. gada septembrī Scope Ratings apstiprināja attiecībā uz Summus Capital BB/stabilu emitenta reitingu, kas atspoguļo uzticību mūsu stratēģijai un bilances stiprumam. Turklāt parakstīšanās uz mūsu 15 miljonu



eiro obligāciju emisiju tika pārsniegta 1,3 reizes, kas skaidri apliecina investoru uzticību mūsu ilgtermiņa stratēģijai.

Papildus nekustamā īpašuma investīcijām Summus Capital turpina atbalstīt jaunos tenisa talantus, veidojot nākamo čempionu paaudzi no Igaunijas, Latvijas un Lietuvas. 2024. gadā mēs ar lepnumu atbalstījām izcilus sportistus, tostarp ATP un WTA rangos esošos spēlētājus, kuri sasniedza nozīmīgus pavērsiena punktus savā karjerā un piedalījās starptautiskos turnīros. Ar prieku paziņojam, ka no 2025. gada līdz ar ieešanu Polijas tirgū Summus Capital ir paplašinājis savu tenisa sponsorēšanas programmu, iekļaujot tajā arī jaunos Polijas talantus, tādējādi turpinot apņēmīgi ieguldīt sporta attīstībā savos mērķa tirgos. Teniss prasa disciplīnu, neatlaidību un ambīcijas – vērtības, kas pilnībā atbilst mūsu uzņēmuma filozofijai.

2025. gadā plānojam joprojām koncentrēties uz ilgtspējīgu portfeļa pārvaldību un pārdomātu, kontrolētu izaugsmi. Lai gan ekonomiskā nenoteiktība saglabājas, Summus Capital ir labi pozicionēts, lai risinātu tirgus izaicinājumus, saglabājot spēcīgu finanšu pamatu, paaugstinot aktīvu ilgtspēju un stiprinot attiecības ar nomniekiem un finanšu partneriem. Mūsu mērķis ir turpināt meklēt iespējas, kas saskan ar mūsu investīciju filozofiju, vienlaikus nodrošinot atbildīgu risku pārvaldību un darbības efektivitāti.

Vēlos pateikties mūsu investoriem, nomniekiem, finanšu partneriem un darbiniekiem par pastāvīgo uzticēšanos un sadarbību. Kopīgi dodamies pretim 2025. gadam, skaidri koncentrējoties uz stabilitāti, ilgtspēju un ilgtermiņa vērtību radīšanu.

Cienā
Boris Skvortsov
Summus Capital padomes priekšsēdētājs

2. KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS PĀRSKATS

Summus Capital OÜ (turpmāk - Summus, Summus Capital) ir 2013. gadā dibināts nekustamo īpašumu ieguldījumu un pārvaldīšanas uzņēmums, kas kopā ar meitasuzņēmumiem, kuriem pieder nekustamais īpašums un kas to pārvalda un iznomā, veido Summus Capital grupu (turpmāk - Grupa, Summus grupa vai Konsolidācijas grupa). Pirmais Grupas uzņēmums tika dibināts 2013. gadā, kad Summus Capital uzsāka darbību Igaunijā, kur uzņēmums ir arī reģistrēts.

Grupai pieder sešpadsmit nekustamā īpašuma objekti trijās Baltijas valstīs un Polijā. Grupai ir komerciālā nekustamā īpašuma portfelis ar daudzpusīgu naudas plūsmu, kura vērtība uz pārskata sastādīšanas brīdi pārsniedz 500 miljonus eiro un kuru veido tirdzniecības, biroju, loģistikas un medicīnas ēkas.

PAMATINFORMĀCIJA

Dibināts: 2013

Galvenais birojs: Tallina, Igaunija

Portfeļa vērtība: 508,6 milj. eiro

Nekustamā īpašuma objektu skaits: 16

Izmājamā neto platība (NLA), m²: 257 931

Obligācijas: 15 miljoni eiro, kotētas Nasdaq Balti First North tirgū

Revidenti: KPMG Baltics OÜ

Reitings: BB/stabils pēc Scope Rating (2024.g. septembris)

Uzņēmuma apraksts: Igaunijā bāzēts investīciju uzņēmums, kura daudzveidīgais komerciālā nekustamā īpašuma portfelis aptver Baltijas valstis un Poliju. Tiešie ieguldījumi nekustamajā īpašumā tiek veikti, izmantojot katrā attiecīgajā valstī reģistrētus meitasuzņēmumus. Labi diversificētais komerciālā nekustamā īpašuma portfelis ietver īpašumus tirdzniecības, biroju, loģistikas un medicīnas segmentos.

Summus Capital vadības komandā ir pieredzējuši profesionāļi, no kuriem katram ir 30 gadu ilga pieredze nekustamā īpašuma pārvaldībā un finansēšanā Baltijas reģionā, nodrošinot Grupai stratēģisko kompetenci un plašas zināšanas šajā nozarē. Summus 100% apmērā pieder padomes priekšsēdētājam Borisam Skvorcovam. Vadībai un padomei, kuru atbalsta ārējie konsultanti, ir padziļinātas zināšanas gan nekustamā īpašuma pārvaldībā, gan arī dažādās citās profesionālajās jomās.

VADOŠĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KONTROLAKCIJU SABIEDRĪBA AR DAUDZVEIDĪGU PORTFELI VISĀS TRIJĀS BALTIJAS VALSTĪS



16
nekustamo
īpašumu objekti



508,6 € mlj
aktīvu vērtība



89% sertificēts
portfelis (BREEAM
vai LEED)



34%
pašu kapitāla un
aktīvu attiecība



31,3 € mlj
peļņa



BB (Stabils)
kreditreitings

PORTFELIS

Konsolidācijas grupas galvenais ienākumu avots ir nekustamā īpašuma noma. Summus Capital piederošo uzņēmumu nekustamā īpašuma portfelis sastāv no naudas plūsmu ģenerējošām komercplatībām, kas portfeļa ilgtspējas nodrošināšanai ir strukturētas ar ilgtermiņa investīciju horizontu. Priekšroka tiek dota ilgtspējīgām un energoefektīvām ēkām, un nekustamo īpašumu ieguldījumu pārvaldība koncentrējas uz papildu vērtības sniegšanu attiecībā uz visiem ESG elementiem (vide, sociālie un vadības jautājumi).

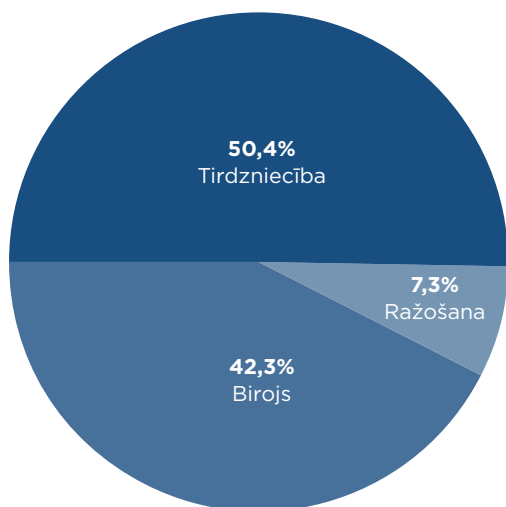
Veidojot portfeli, tiek izmantota diversifikācijas stratēģija – ieguldījumi tiek veikti tirdzniecības, biroju un rūpniecībā izmantojamajos nekustamajos īpašumos. Par būtisku tiek uzskatīta portfeļa naudas plūsmas stabilitāte, kas tiek nodrošināta ar ilglaicīgiem nomas līgumiem. Summus Capital grupas naudas plūsma nav ne cikliska, ne arī sezonāla. Atsevišķa uzmanība tiek pievērsta enkurnomnieku īpatnīgam portfeļa naudas plūsmā, tam nevajadzētu samazināties krietni zem 50%. Izvērtējot riska scenārijus, ir ņemts vērā tas, lai portfelī nebūtu dominējošā sektora vai nomnieku grupas, kas negatīvā ekonomiskā cikla laikā varētu būtiski ietekmēt portfeļa naudas plūsmu.

Iepriekš iegādāto 14 nekustamo īpašumu portfeļa pārvaldība turpinājās ierastajā kārtībā, īpašnieku sastāvā izmaiņas nenotika. 2024. gada decembrī Summus Capital OÜ sasniedza nozīmīgu pavērsiena punktu, ienākot jaunā tirgū ar divu nekustamo īpašumu iegādi Polijā. Lai gan šādas paplašināšanās ietekme uz peļņas vai zaudējumu aprēķinu bija ierobežota, uzņēmuma bilance pārsniedza pusmiljarda eiro robežu, sasniedzot 550 miljonus eiro – būtisks solis Grupas virzībā uz viena miljarda eiro uzņēmuma statusu.

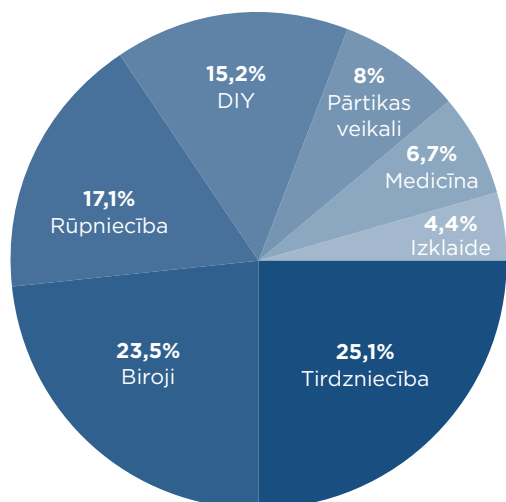
AURIGA / IGAUNIJA



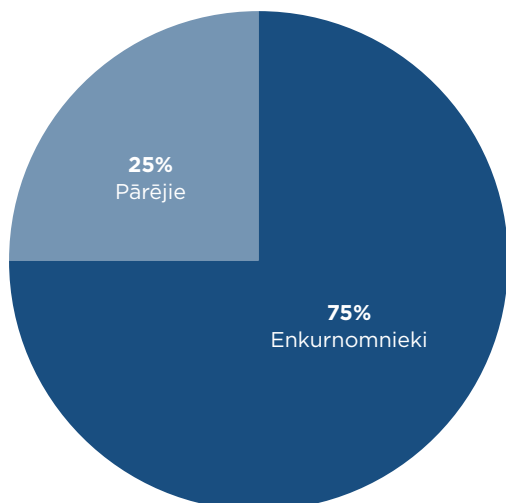
INVESTĪCIJU APJOMS PĒC SEKTORIEM



IZNOMĀJAMĀS PLATĪBAS PĒC SEKTORIEM



ENKURNOMNIEKU DAĻA NO PORTFEĻA IKMĒNEŠA IENĀKUMIEM



Summus Capital ir vērsti uz ilgtermiņa investīcijām, un Konsolidācijas grupai ir spēcīga nomnieku bāze, kurā ir vairāk nekā 435 nomnieku. Summus Capital portfeļa iznomājamā



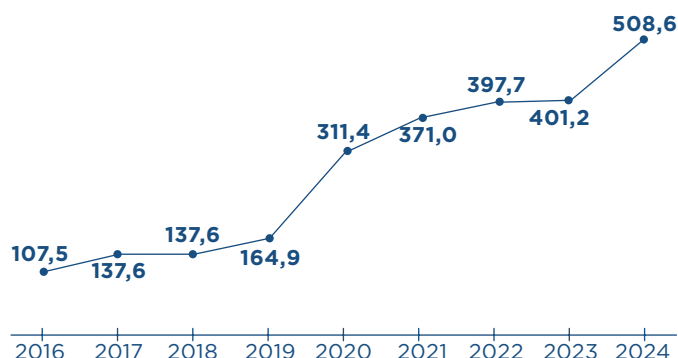
VEERENNI 2 / IGAUNIJA

platība ir 257 931 m². Portfeļa vidējais svētais nomas līgumu ilgums (WAULT) bija 4,96 gadi, bet enkurnomnieku WAULT bija 5,89 gadi. 2024. gadā portfeļa vidējā vakance bija 1,95% (uz 31.12.2024 - 1,4%).

TOP 10 NOMNIEKI PĒC MAKSĀJAMĀS NOMAS 2024. GADA BEIGĀS (NEIETVER POLIJU)

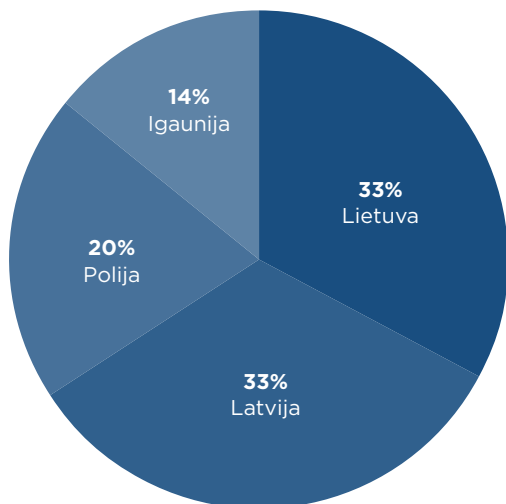
Soli Tek Cells	19%
Kesko Senukai	19%
Rimi	18%
Confido Healthcare	14%
Yara Lietuva	7%
Maxima	5%
Synlab	5%
Apollo kino	4%
PEEK & CLOPPENBURG	4%
LPP LATVIA	4%

IEGULDĪJUMU PORTFEĻA VĒRTĪBA (MILJONI EIRO)



Igaunijā Konsolidācijas grupai pieder medicīnas centri Veerenni 1 un Veerenni 2, tirdzniecības centri de la Gardie un Auriga, daudzfunkcionālais biznesa centrs Punane 56, kā arī noliktavu ēku portfelis ar diviem nekustamajiem īpašumiem. Latvijā Grupai pieder tirdzniecības centri Rīga Plaza un Damme, kā arī Imanta Depo būvniecības preču veikala nekustamais īpašums. Lietuvas portfeli veido BOD grupas augsto tehnoloģiju centrs, Nordika tirdzniecības centrs un divi Park Town biznesa centri. Polijas portfeli ir jaunākās biroju ēkas – Lakeside Varšavā un React Lodzā.

IEGULDĪJUMU SADALĪJUMS PA VALSTĪM



ILGTSPĒJĪBA

Summus Capital joprojām ir apņēmības pilns veicināt ilgtermiņa ilgtspēju, nepārtraukti pilnveidojoties un radīt atbildīgu vērtību investoriem, nomniekiem, darbiniekiem un plašākai sabiedrībai. Vadoties pēc ESG principiem un investīciju stratēģijas, kas vērsta nākotnē, uzņēmums pārvērš energoefektīvus īpašumus par moderniem energoefektīviem flagmaņiem. Šāda pieeja ne tikai samazina ietekmi uz vidi, bet arī palielina īpašumu vērtību un veiktspēju.

Kopš ESG un ilgtspējas programmas uzsākšanas 2021. gadā, kuru pārvalda Green Formula Capital, Summus Capital ir ievērojis progresu attiecībā uz 15 galvenajiem rādītājiem, kas atbilst ES taksonomijas un Eiropas ilgtspējas pārskatu sniegšanas standartu (ESRS) prasībām.

Stratēģiskie uzlabojumi un enerģijas optimizācija ir samazinājusi enerģijas kopējo patēriņu par 14%, ietaupot 13 600 MWh elektroenerģijas un 6 081 MWh siltumenerģijas, kas nozīmē 2,2 miljonu eiro ietaupījumu. Šie sasniegumi atspoguļo Grupas koncentrēšanos uz ilgtspēju, spēcīgu pārvaldību un visaptverošu izaugsmi visā nekustamā īpašuma portfelī.

RISKI

Summus grupas darbība ir pakļauta dažādiem tirgus riskiem. Lai uzraudzītu un mazinātu riskus, ir izveidota tirgus riska pārvaldības politika. Summus grupas vispārējā riska pārvaldības programma paredz potenciālo risku identificēšanu, to novērtēšanu un, ja nepieciešams, mazināšanu, lai mazinātu iespējamo negatīvo ietekmi. Par vienu no galvenajiem riskiem Summus grupa uzskata risku, kas saistīts ar iespējamām procentu likmju izmaiņām. Šis risks ir saistīts ar Grupas nekustamo īpašumu portfeļa finansēšanu ar procentus nesošām kredītsaistībām, kuru procentu likmju iespējamās svārstības ietekmē grupas izdevumus par procentiem. Procentu likmju riska mazināšanai Grupa izmanto atvasinātos finanšu instrumentus. Procentu likmju izmaiņas tiek rūpīgi uzraudzītas un, ja nepieciešams, tiek izmantoti papildu riska ierobežošanas līgumi. Procentu likmju riska politika paredz, ka 50%-100% Grupas saistību, kas nes procentus, ir jābūt fiksētiem vai nodrošinātiem ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem. 2024. gada beigās 54% aizdevumu bija nodrošināti. Aizdevumu fiksētās/nodrošinātās daļas vidējais svērtais ilgums nedrīkstētu būt mazāks par 50% no visu aizdevumu vidējā svērtā ilguma. 2024. gadā Summus Capital iegāja Polijas tirgū, iegādājoties divus nekustamos īpašumus. Polija priekš Summus ir pirmā valsts, kur netiek lietota eiro valūta. Valūtas risks tiek mazināts, slēdzot nomas, aizdevumu, ieguldījumu, nekustamā īpašuma un struktūras pārvaldības līgumus galvenokārt eiro valūtā. Lai samazinātu uzņēmuma operatīvos riskus, tiek īstenota lomu nošķiršana un vairākkārtējs apstiprināšanas process. Grupas saimnieciskā darbība nerada būtisku ietekmi uz apkārtējo un sociālo vidi.



FINANSES

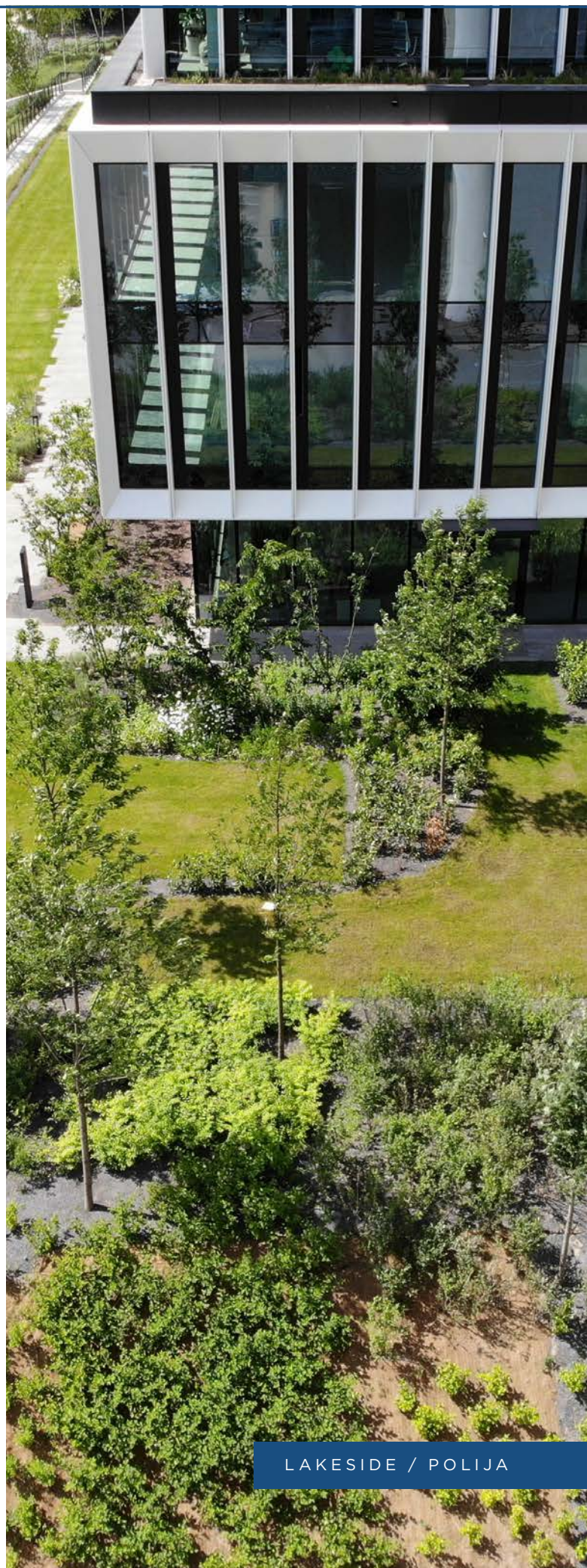
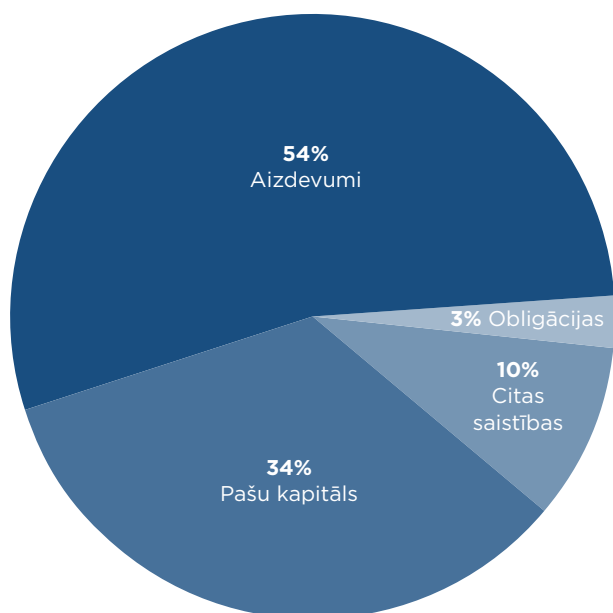
Starptautiskā reitingu aģentūra Scope Ratings GmbH 2024. gada rudenī apstiprināja Summus Capital OŪ emitenta reitingu ar novērtējumu BB/stabils, kā arī saglabāja parādsaistību reitingu līmenī BB. Apstiprinājums atspoguļo Scope cerības, ka Summus nekustamo īpašumu portfelis turpinās nodrošināt stabilus ieņēmumus, neskatoties uz saimnieciskajiem izaicinājumiem. Nākotnes perspektīva ir stabila, atspoguļojot Scope prognozi, ka nomas ieņēmumu pieaugums veicinās naudas plūsmu, kā arī to, ka Summus plānoto nekustamo īpašumu iegāžu veiksmīga īstenošana, Rīga Plaza paplašināšana un portfeļa vidējais aizpildījums virs 98% atbalstīs pozitīvu attīstību.

Grupas dividenžu politika paredz, ka Summus Capital dalībniekiem var izmaksāt dividendes tādā apmērā, kas nepārsniedz summu, kas palikusi pāri no peļņas pēc ar jauniem ieguldījumu projektiem saistītā pašfinansējuma īstenošanas. Turklāt Summus Capital ir uzņēmies saistības pret obligāciju turētājiem neizmaksāt dividendēs vairāk kā 50% no peļņas, kas koriģēta ar iepriekšējā gada nefinanšu līdzekļiem un vienreizējiem ieņēmumiem un izdevumiem.

Divu nekustamo īpašumu iegāde Polijā 2024. gada beigās iezīmēja jaunu ēru arī Summus Capital konsolidētajos finanšu rādītājos – lai gan šīs paplašināšanās ietekme uz peļņas vai zaudējumu aprēķinu bija ierobežota, balance pārsniedza pusmiljardu eiro, sasniedzot vairāk nekā 550 miljonus eiro, kas ir nozīmīgs solis Grupas virzībā uz viena miljarda eiro uzņēmuma statusu.

Konsolidēto saistību kopējā summa pieauga līdz 363 miljoniem eiro, savukārt konsolidētais pašu kapitāls palielinājās līdz 188 miljoniem eiro.

FINANSĒJUMA STRUKTŪRA



2024. gadā, kad tika emitētas Summus Capital obligācijas, finanšu konsultanti izcēla galvenos Summus ieguldījumu aspektus:

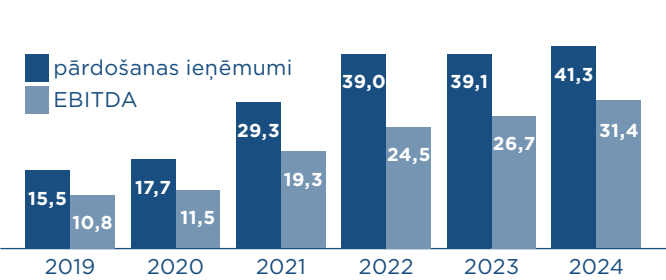
IEGULDĪJUMU GALVENIE ASPEKTI

	Daudzveidīgs portfelis	Sabalansēts portfelis, kas sastāv no mazumtirdzniecības, biroju un industriālajiem objektiem.
	Stabila naudas plūsma	- Nekustamie īpašumi ar augstu ienesību un ilgtermiņa nomas līgumiem - Daudzveidīgs portfelis ar spēcīgiem starptautiskiem nomniekiem - Augsts aizpildījuma līmenis
	Augošs uzņēmums	- Vidējā termiņā mērķis ir nekustamo īpašumu portfelis pārsniegtu 500 miljonus eiro, tādējādi vēl vairāk stiprinot Grupas tirgus pozīciju - Nozīmīgs fokuss uz ESG
	Stabila bilance	- Spēcīga pašu kapitāla bāze, kas atspoguļojas 34% pašu kapitāla attiecībā un līdzsvarotā finansēšanas struktūrā - Finanšu pārskati sagatavoti saskaņā ar IFRS standartiem, revidēti KPMG
	Pieredzējusi vadības komanda	Padziļinātas zināšanas un vairāk nekā 25 gadu ilga pieredze nekustamā īpašuma pārvaldībā Baltijas reģionā

2024. gadā konsolidētie ieņēmumi no pārdošanas pieauga par 5,7%, sasniedzot 41,3 miljonus eiro, atspoguļojot pirmos Polijā gūtos nomas ienākumus. Polijas ieņēmumi tomēr atspoguļoja vien nomas ieņēmumus, kas gūti, sākot no 12. decembra attiecībā uz Lakeside un no 17. decembra attiecībā uz React objektu, kad attiecīgie darījumi tika noslēgti. Pārējos saimnieciskās darbības ieņēmumus un izdevumus galvenokārt veidoja portfeļa nekustamo īpašumu pārvērtēšana, kas pieauga par 4,4 miljoniem eiro Atvasināto instrumentu pārvērtēšana saistībā ar EURIBOR kritumu radīja zaudējumus 3,4 miljonu eiro apmērā.

2024. gada konsolidētā uzņēmējdarbības peļņa sasniedza 31,3 miljonus eiro, kas ir par 32,4% vairāk nekā 2023. gadā. Tīrā peļņa pieauga līdz 12,9 miljoniem eiro, no kuriem 11,1 miljons eiro bija izmaksājams Summus Capital dalībniekiem.

PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI UN EBITDA, EUR MLJ



Uz 31.12.2023. Grupas pašu kapitāla atdeve bija 6,9% (2023: 4,7%). Pozitīvu ietekmi uz to atstāja labāki darbības rādītāji, peļņa no nekustamo īpašumu pārvērtēšanas un uzkrājumu

samazināšanās, negatīvu ietekmi atstāja augstākas procentu likmes un zaudējumi no procentu atvasināto instrumentu pārvērtēšanas. Grupas pašu kapitāla attiecība saglabājās stabilā līmenī – 34% (2023. gadā – 42%).

Uz 31.12.2024. grupas apgrozāmais kapitāls ir negatīvs 2,3 miljonu eiro apmērā (2023: negatīvs 4,3 miljoni eiro). Papildus nekustamā īpašuma nozares specifikai, kas ietver ilgtermiņa aktīvu finansēšanu ar īsāka termiņa aizdevumiem, 2024. gadā palielinājās negatīvais apgrozāmais kapitāls saistībā ar darījumiem Polijā. Šajos darījumos iegādāto īpašumu finansēšana daļēji tika nodrošināta ar atliktiem maksājumiem un īstermiņa apgrozāmā kapitāla aizdevumu. Apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību starpība veido nedaudz vairāk nekā 7% no Grupas EBITDA, un tā tiek segta no pamatdarbības naudas plūsmām.

GALVENIE FINANŠU RĀDĪTĀJI

EUR	2022	2023	2024
Pārdošanas ieņēmumi	39 037 566	39 054 870	41 278 222
EBITDA	12 670 564	23 761 085	31 410 008
EBITDA marža	32,5%	60,8%	76,1%
EBIT	9 397 119	23 673 916	31 333 995
EBIT marža	24,1%	60,6%	75,9%
Neto peļņa	14 501 924	8 462 666	12 914 641
Tīrās peļņas marža	37,1%	21,7%	31,3%
Pašu kapitāls	179 354 002	179 778 358	187 975 151
Aktīvi	429 083 569	425 856 510	550 965 098
ROA (aktīvu neto rentabilitāte)	3,4%	2,0%	2,3%
ROE (pašu kapitāla ienesīgums)	8,1%	4,7%	6,9%
Īstermiņa parādu multiplikators	1,54	0,82	0,95



SUMMUS SAIME

2.1. 2024. GADA BŪTISKĀKIE NOTIKUMI

PIRMAIS CETURKSNIS

- Summus grupa 2023. gada beigās uzsāka zaļo nomas līgumu slēgšanu, kļūstot par vienu no pirmajiem uzņēmumiem Igaunijā, kas apzināti veicis šādu soli un pieņēmis jauno koncepciju. Pašlaik Summus grupas portfelī ir aptuveni 8 800 m² iznomājama "zaļo" platību, kas veido 3% no kopējā portfeļa. Nākotnē Summus Capital virzās uz to, lai arvien lielāka daļa nomas līgumu tiktu noslēgti, ņemot vērā ilgtspējas mērķus. Labs piemērs ir Veerenni veselības centra enkurnomnieks SYNLAB Estonia – viens no pirmajiem uzņēmumiem Igaunijā, ar kuru Summus Capital jau ir noslēdzis zaļo nomas līgumu.
- Portfeļa vakance samazinājās, pateicoties 1 954 m² nomas platību nodošanai veikalam HalfPrice tirdzniecības centrā Riga Plaza, kā arī Weekend un DenimDream veikalu paplašināšanai Auriga tirdzniecības centrā.
- Summus Capital turpināja savu tradīciju atbalstīt daudzsološākos jaunos tenisistus Baltijā. Lietuvā 24 000 eiro atbalstu par izciliem sasniegumiem saņēma Klaudia Bubelytė (20 g. v.) un Edas Butvilas (19 g. v.). Turpinājās iepriekš noslēgtie sponsorēšanas līgumi ar Latvijas un Igaunijas tenisa savienībām. Latvijas Tenisa savienība izmantoja Summus Capital finansējumu, lai atbalstītu Beatrisas Zeltiņas (16 gadus veca) un Darjas Semeņistajas (21 gadu veca) profesionālo izaugsmi. Igaunijā Summus Capital atbalsta Greti Gulli (17 g. v.) un Georgu Straschi (18 g. v.).

OTRAIS CETURKSNIS

- Summus grupa prezentēja savus auditētos finanšu rezultātus par finanšu gadu, kas noslēdzās 2023. gada 31. decembrī. Neskatoties uz sarežģīto ekonomisko situāciju, Summus Capital uzrādīja labus rezultātus.
- Igaunijas nekustamo īpašumu hipotekārie aizdevumi tika refinansēti, pārejot no Luminor bankas uz LHV banku. Pēc refinansēšanas aizdevumu pamatsummas kopā veidoja 44,6 miljonus eiro, un to atmaksas termiņš ir 2029. gada aprīlī.
- Tika refinansēti Nordika tirdzniecības centra, Park Town I un Park Town II īpašumu (Lietuvā), kā arī Riga Plaza tirdzniecības centra (Latvijā) aizdevumi, nodibinot šķērsgarantiju. Pēc refinansēšanas šo aizdevumu pamatsummas sasniedza 134,4 miljonus eiro, un to termiņi ir attiecīgi 2029. gada aprīlī, maijā un oktobrī.
- Portfeļa WAULT pieauga salīdzinājumā ar iepriekšējo ceturksni, pateicoties vairāku lielu nomas līgumu pagarināšanai, piemēram: Rimi līgums Nordika tirdzniecības centrā, H&M līgums Auriga tirdzniecības centrā, Pepco un NordBaby līgumi Riga Plaza tirdzniecības centrā.
- Summus Capital OÜ veiksmīgi piesaistīja 15 miljonus eiro ar 3 gadu termiņa obligāciju emisiju un fiksēto kupona likmi 9,5%. Obligācijas tika kotētas First North Corporate obligāciju sarakstā, ISIN: LV0000860187. Kopējais pieprasījums pēc obligācijām sasniedza gandrīz 20 miljonus eiro – obligāciju piedāvājumā piedalījās vairāk nekā 100 investoru, un parakstīšanās uz obligāciju emisiju tika pārsniegta 1,3 reizes. Latvijas investori veidoja 75% no kopējā pieprasījuma, bet Igaunijas investori – 11%. Grupai ir būtiska klātbūtne kapitāla tirgos, kā arī plašas un daudzveidīgas investoru bāzes priekšrocības. Jaunā 15 miljonu eiro obligāciju emisija bija vērsta uz iepriekšējās 10 miljonu eiro emisijas refinansēšanu, kā arī citiem Grupas vispārējiem mērķiem – jo īpaši jaunu ieguldījumu objektu iegādes finansēšanu. Grupa kā būtisku vērtē to, ka agrākajiem investoriem bija saglabājusies uzticība un tie piedalījās apmaiņas piedāvājumā. Kopumā agrāko investoru pieprasījums veidoja aptuveni 5 miljonus eiro, savukārt 68 jauno investoru pieprasījums veidoja 14,8 miljonus eiro. Kopā piedalījās vairāk nekā 100 investoru. Obligācijas ir kotētas Nasdaq Baltijas biržā.

PARKTOWN / LIETUVA



TREŠAIS CETURKSNIS

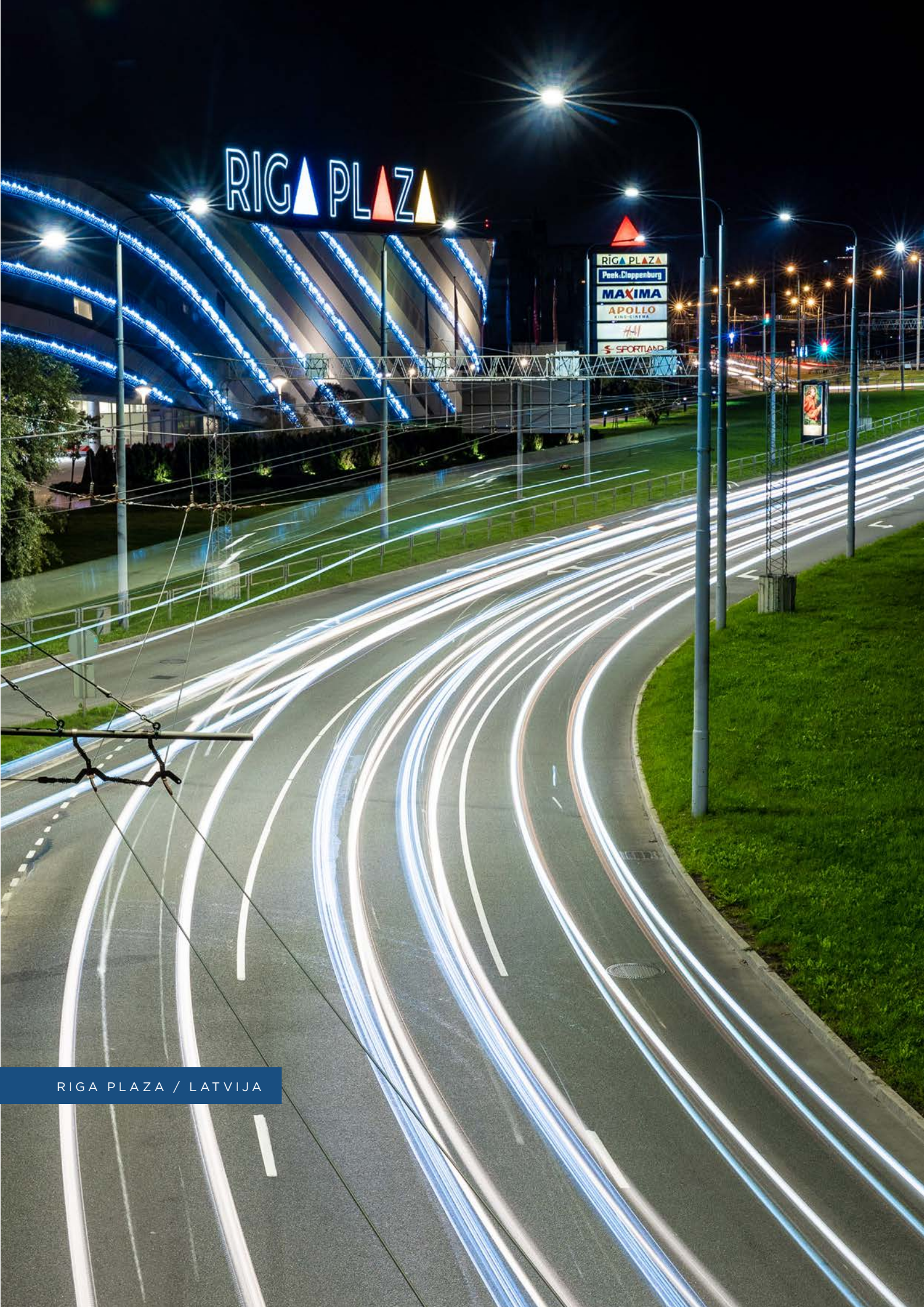
- Septembrī Scope Ratings GmbH apstiprināja Summus Capital OÜ emitenta reitingu ar novērtējumu BB/ stabils, kā arī saglabāja beznodrošināto parādsaistību reitingu līmenī BB. Apstiprinājums atspoguļo Scope cerības, ka Summus nekustamo īpašumu portfelis turpinās nodrošināt stabilus ieņēmumus, neskatoties uz saimnieciskajiem izaicinājumiem.
- 2024. gada trešajā ceturksnī vakance visā portfelī samazinājās par 0,30%, sasniedzot 1,72%, vienlaikus tika pagarināti vairāki līgumi ar enkurnomniekiem, tostarp ar MediQ noliktavu portfelī un Peek & Cloppenburg tirdzniecības centrā Rīga Plaza.

CETURTAIS CETURKSNIS

- Ceturtajā ceturksnī Summus pabeidza divu biroju ēku iegādi Polijā – React Lodzā un Lakeside Varšavā. Šie darījumi palielināja Summus nekustamo īpašumu portfelī par 38 910 m² un 101,6 miljoniem eiro. Abas ēkas ir pilnībā iznomātas atzītiem nomniekiem, ar kuriem ir noslēgti ilgtermiņa līgumi. Darījumi īslaicīgi palielināja apgrozāmos aktīvus par 22,9 miljoniem eiro, saistībā ar iegādes cenai piemērojamo pievienotās vērtības nodokli, kura atmaksa paredzēta dažu mēnešu laikā. Papildus Summus grupas iekšējam finansējumam (pašu kapitāls un dalībnieku aizdevumi) darījumi tika finansēti ar bankas aizdevumiem, atliktiem maksājumiem un īslaicīgu kredītlīniju PVN segšanai.
- Tradicionāli gada beigās tika pārvērtēts Summus nekustamā īpašuma portfelis. Daļa portfeļa pieauga par 8,7 miljoniem eiro, daļa samazinājās par 4,3 miljoniem eiro, kā rezultātā neto pieaugums bija 4,4 miljoni eiro. Kopā ar Polijas iegādēm un portfeļa pārvērtēšanu Summus ieguldījumu īpašumu vērtība sasniedza 508,6 miljonus eiro.
- Gada beigās tika veikta arī atvasināto aktīvu pārvērtēšana. Finanšu aktīvi no atvasinātajiem finanšu instrumentiem samazinājās līdz 0,8 miljoniem eiro, saistības no atvasinātajiem finanšu instrumentiem pieauga līdz 2,1 miljonam eiro, un Summus uzrādīja 3,4 miljonu eiro lielus zaudējumus.
- 2024. gada 4. ceturksnī portfeļa vakance nedaudz samazinājās, pateicoties brīvo telpu iznomāšanai Park Town kompleksā. Polijas nekustamo īpašumu objektu iegādes un līzinga portfeļa pagarināšanas rezultātā WAULT pieauga par 0,57. Arī enkurnomnieku WAULT pieauga, pateicoties līgumu pagarināšanai un Polijas objektu iekļaušanai portfelī.

REACT / POLIJA





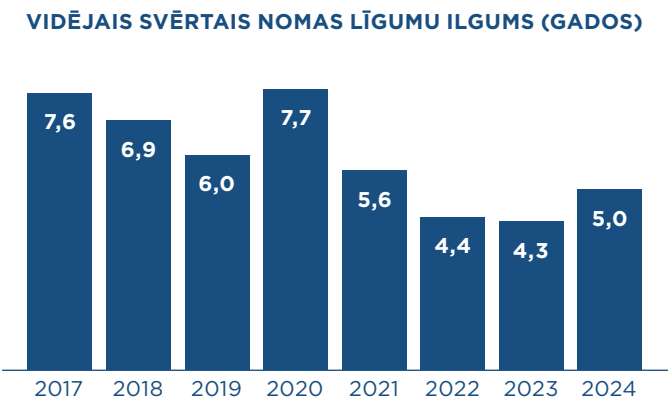
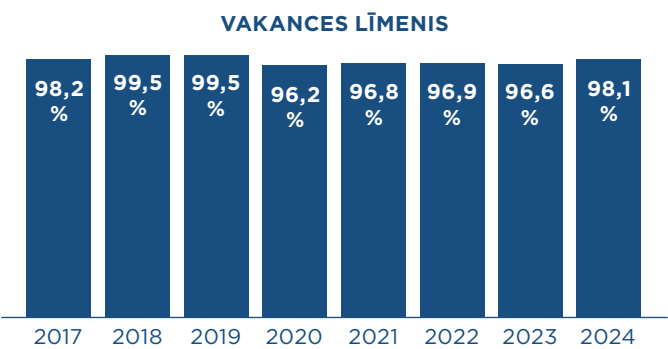
RIGA PLAZA / LATVIJA

ĪPAŠIE NOSACĪJUMI UN CITAS AR PORTFELI SAISTĪTAS BŪTISKAS TĒMAS

2024. gada beigās Grupas konsolidētā pašu kapitāla attiecība pret kopējiem aktīviem bija 34% (saskaņā ar obligāciju nosacījumiem tai jābūt vismaz 30%). 2024. gada beigās Grupas konsolidētā saistību apkalpošanas seguma koeficients (DSCR), rēķinot uz divpadsmit mēnešiem, bija 1,4x (saskaņā ar obligāciju nosacījumiem jābūt vismaz 1,2x). 2024. gadā tika izpildītas finanšu vienošanās, kuras bija noteiktas obligāciju nosacījumos.

Konsolidācijas grupas darbība ir stabila, un portfelis balstās uz ikmēneša nomas maksājumiem, kurus veic uzticami nomnieki ar ilgtermiņa nomas līgumiem. 2024. gadā portfeļa vidējais gada vakances līmenis bija 1,95%. Uz 2024. gada beigām 54% no aizdevumiem bija aizsargāti pret procentu likmju risku.

	435 nomnieki	Daudzveidīga un stabila nomnieku bāze ar 435 nomniekiem. Enkurnomnieki ir pazīstami reģionālie zīmoli, kas pārstāv dažādus sektorus.representing various sectors.
	98% noslogojuma līmenis	Pēdējos gados augsts un stabils aizpildījuma līmenis, kas pārsniedz 96%.
	5,0 gadi WAULT	Vidējais svērtais nomas līgumu termiņš (WAULT) ir 4,96 gadi, nodrošinot salīdzinoši stabilu un prognozējamu naudas plūsmu.
	75% enkurnomnieku īpatsvars	Enkurnomnieki veido aptuveni 75% no kopējiem nomas ieņēmumiem; Summus mērķis ir panākt to, lai enkurnomnieki veidotu būtisku daļu no kopējās naudas plūsmas.



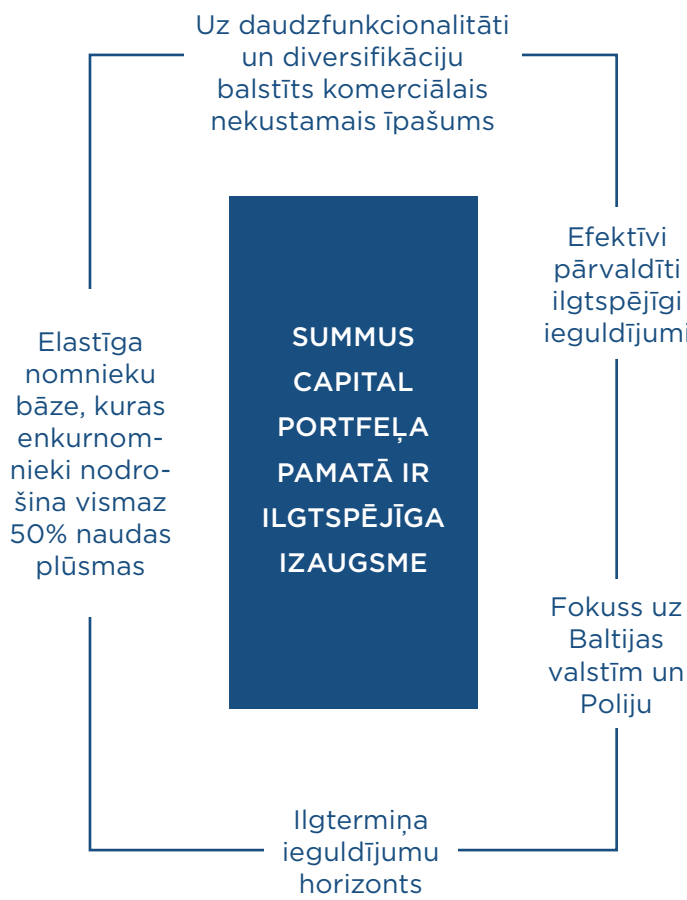
Visi ēku nomnieki, pakalpojumu sniedzēji, nekustamos īpašumus finansējošās bankas un īpašnieki ir ieinteresētās vietējās grupas Baltijas un Polijas tirgos.

Nepārtraukti ir veikti remonta darbi, un tie tiek veikti arī 2025. gadā.

Konsolidācijas grupai ir attiecības ar visām svarīgākajām Baltijas, kā arī vairākām Polijas un Austrijas bankām, lai tās būtu informētas par portfeli, ja rastos nepieciešamība pēc finansējuma nākotnē.

Konsolidācijas grupa plāno turpināt savu līdzšinējo darbību 2025. gadā un turpmāk.

2.2. PORTFEĻA PĀRSKATS



ĪSS KOPSAVILKUMS

Pamatdarbības joma — komerc īpašums Baltijā un Polijā
Tirgus segments — tirdzniecība, biroji, loģistika, medicīna
Nekustamo īpašumu skaits _____ 16
Tirgus vērtība _____ 508,6 miljoni eiro

AURIGA / SĀMSALA, IGAUNIJA



RIGA PLAZA / RĪGA, LATVIJA



PARKTOWN / VIĻŅA, LIETUVA



LAKE SIDE / VARŠAVA, POLIJA



ATRAŠANĀS VIETA

VEERENNI VESELĪBAS CENTRS I; II

- Veerenni 53a, Veerenni 51, Tallina

STORA ENSO NOLIKTAVA

- Piirimäe 10/10a, Tānassilma

MEDIQ NOLIKTAVA

- Väljaotsa 2, Saue

AURIGA TIRDZNIECĪBAS CENTRS

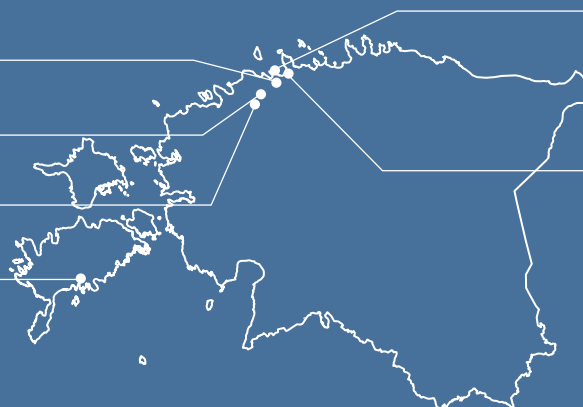
- Tallinna tn 88, Saares apriņķis

DE LA GARDIE TIRDZNIECĪBAS CENTRS

- Viru 13,15, Tallina

PUNANE 56 BIZNESA CENTRS

- Punane 56 un 56b, Tallina



DEPO IMANTA DIY

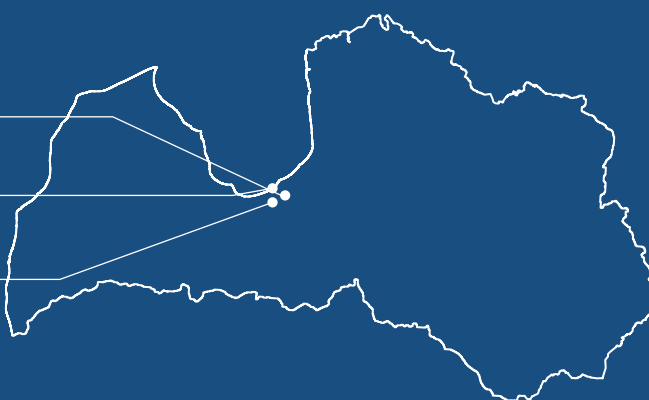
- Kurzemes 3B, Rīga

DAMME TIRDZNIECĪBAS CENTRS

- Kurzemes prospekts 1A, Rīga

RIGA PLAZA TIRDZNIECĪBAS CENTRS

- Mūkusalas 71, Rīga



BOD BIZNESA CENTRS

- Mokslinink g. 6a, Viļņa

PARKTOWN I; II BIROJU ĒKAS

- Lvovo g. 105A, Viļņa

NORDIKA TIRDZNIECĪBAS CENTRS

- Vikingu g. 3, Viļņa

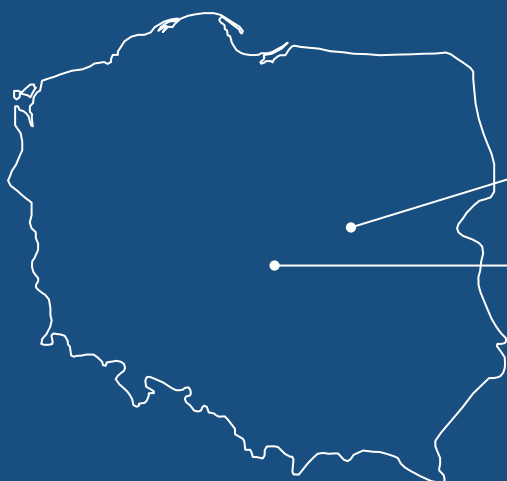


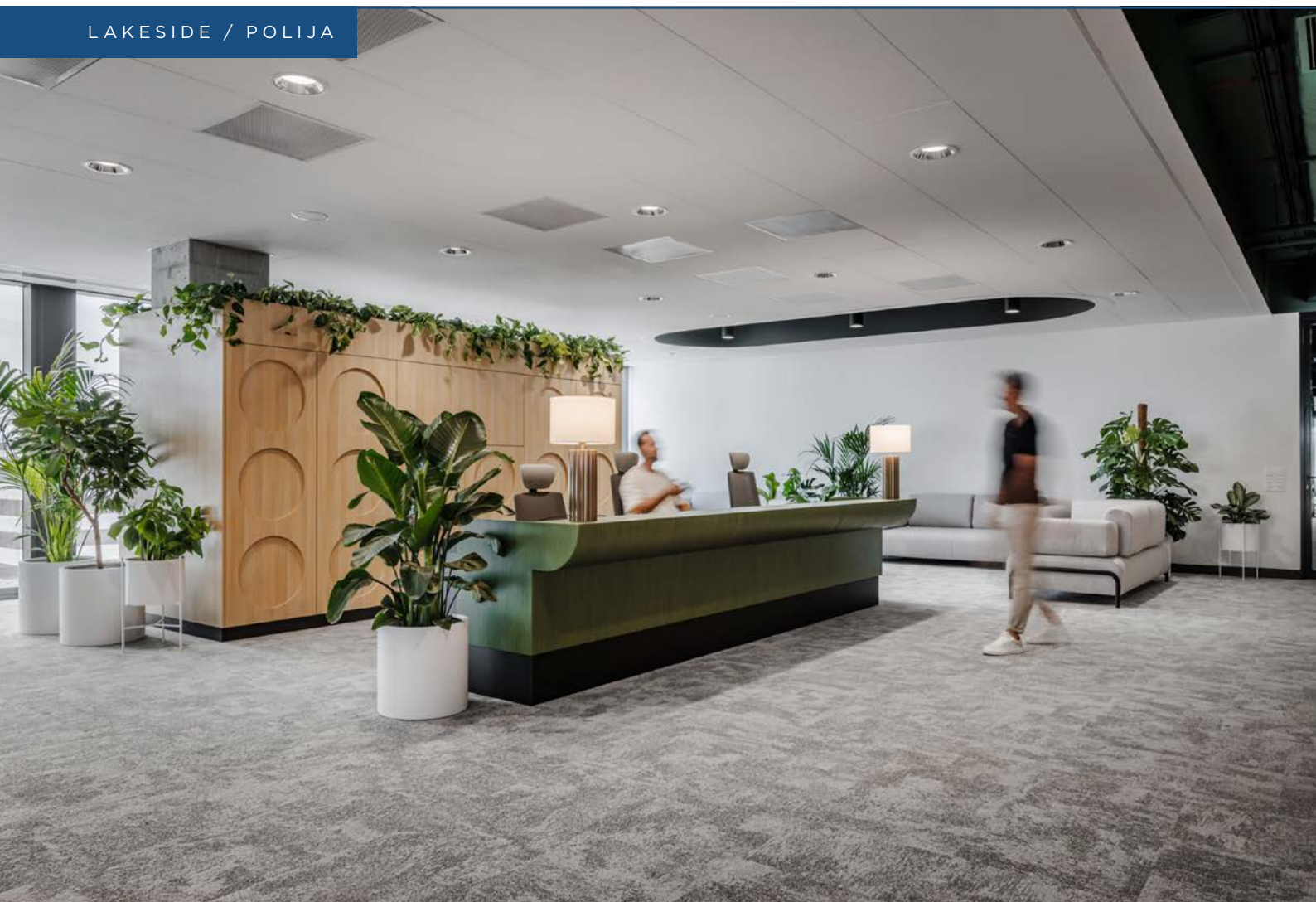
LAKESIDE BIROJU ĒKA

- Szturmowa 2, Varšava

REACT BIROJU ĒKA

- al. marsz. Józefa Piłsudskiego 24, Łódźa



**PORTFEĻA PĀRSKATS**

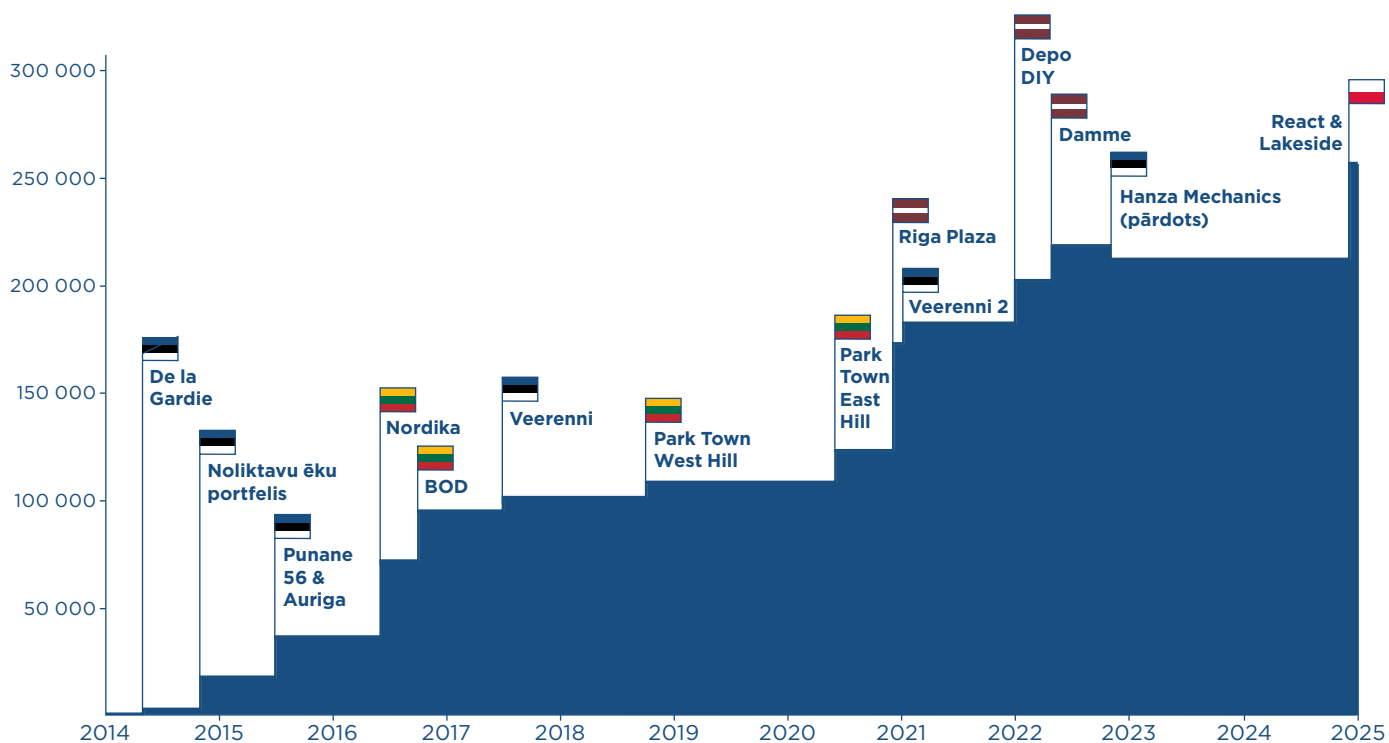
Iznomājamā platība	257 931 m ²
Nomnieku skaits	435
Vidējais svērtais nomas līgumu termiņš WAULT	4,96
Enkurnomnieku WAULT	5,89
Portfeļa vidējā vakance gadā	1,95%
Portfeļa sertificētā daļa (m ²)	88,5%
Daļa, kas tiek sertificēta (m ²)	5,3%

PORTFEĻA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NETO IZĪRĒJAMĀ PLATĪBA (NLA m²)*

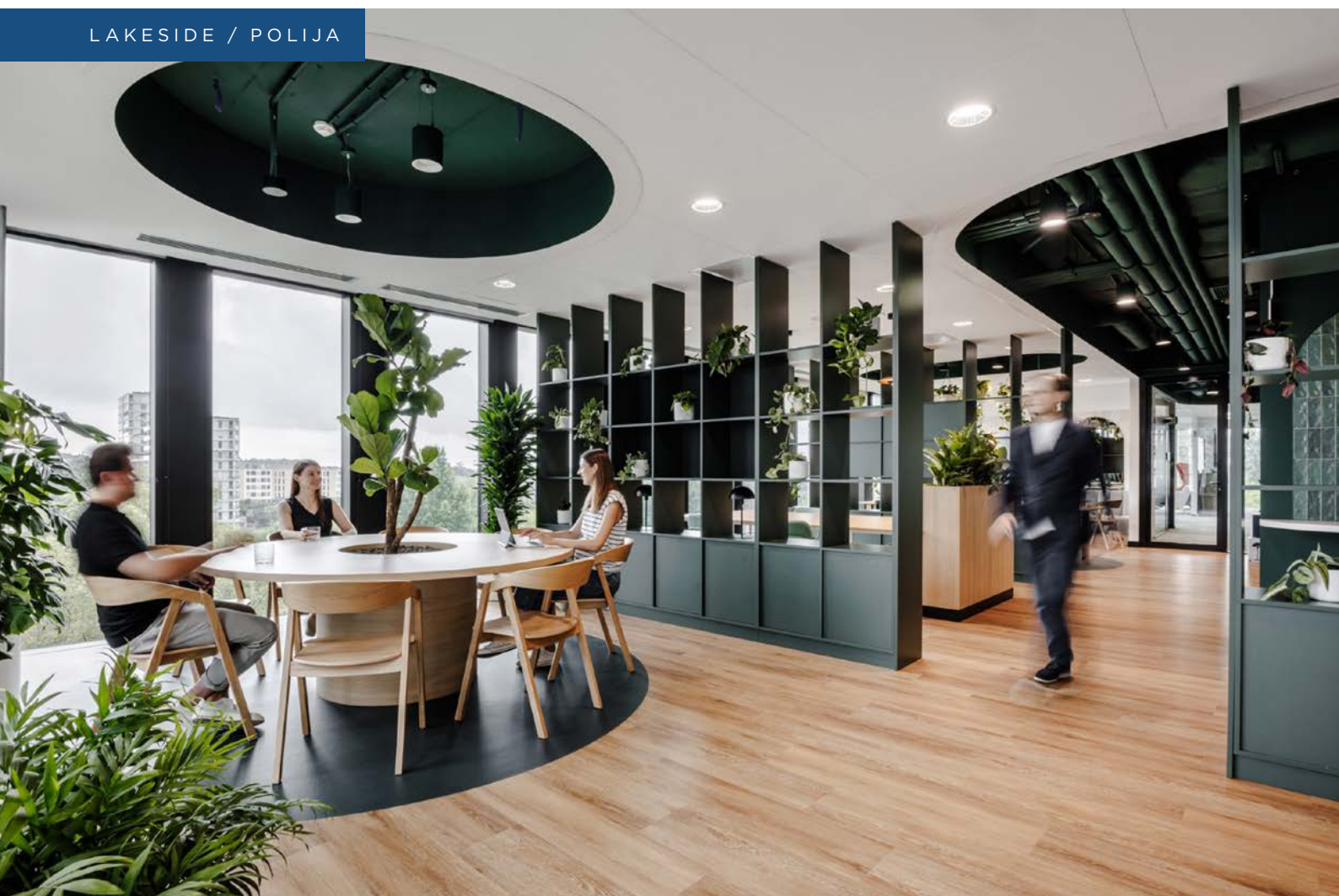
De La Gardie SC, Tallina	2 051
Noliktavu portfelis, Tallina	9 258
Auriga SC, Kuresāre	13 389
Punane 56 BC, Tallina	4 652
Veerenni 2 BC, Tallina	10 037
Nordika SC, Viļņa	35 609
BOD BC, Viļņa	30 189
Park Town West Hill BC, Viļņa	7 185
Park Town East Hill BC, Viļņa	15 086
Rīga Plaza SC, Rīga	51 810
Veerenni BC, Tallina	6 603
Depo DIY nekustamais īpašums, Rīga	19 412
Damme SC, Rīga	13 740
Lakeside BC, Varšava	23 834
React BC, Lodza	15 076
Kopā:	257 931

* BC – biznesa centrs, DIY – Do it Yourself, SC – tirdzniecības centrs

2.3. PORTFEĻA INVESTĪCIJAS (AR IEGĀDES LAIKU UN IZNOMĀJAMO NETO PLATĪBU m²)



LAKE SIDE / POLIJA





AURIGA

Sāmsala, Igaunija

Auriga ir lielākais tirdzniecības centrs Sāmsalā, kas atrodas Sāres apriņķa būtiskākajā krustojumā pirms iebraukšanas pilsētā. Auriga tirdzniecības centrs tika atvērts 2008. gada oktobrī. Pateicoties plašajai veikalu un izklaides iespēju izvēlei, tas ir kļuvis par visvairāk apmeklēto centru.



DE LA GARDIE TIRDZNIECĪBAS CENTRS

Tallina, Igaunija

De La Gardie tirdzniecības centrs ir būvēts 2000. gadā un atrodas vienā no dzīvākajām Tallinas vecpilsētas tirdzniecības ielām, kas ir ļoti iecienīta tūristu vidū. Nekustamais īpašums atrodas vien 200 metru attālumā no Tallinas oficiālā centra Viru laukuma, kā arī desmitiem viesnīcu, tirdzniecības centru un biroju tuvumā.



PUNANE 56

Tallina, Igaunija

Šis multifunkcionālais biznesa komplekss ar noliktavu, biroju un mazumtirdzniecības telpām atrodas Punane ielā, kas ir viens no aktīvākajiem uzņēmējdarbības rajoniem Lasnamē (Lasnamäe), visapdzīvotākajā Tallinas daļā. Atrašanās vieta ir piemērota mazumtirdzniecības/biroju/vieglās rūpniecības platību, t.i., specializēto tirdzniecības platību, nomniekiem.



VEERENNI 1

Tallina, Igaunija

Veerenni ir lielākais privātais medicīnas centrs Igaunijā, kas zem viena jumta apvieno dažādus veselības aprūpes segmenta uzņēmumus. Šī ir pirmā ēka no plašākas teritorijas, kas apvieno dažādus medicīnas pakalpojumus – sākot ar veselības aprūpi darbā un beidzot ar ķirurģiju. Labas kvalitātes nomnieki un nomas līgumi nodrošina kvalitatīvas investīcijas. Tā ir moderna ēka, kas darbojas kopš 2017. gada un atrodas Tallinas centrā.



VEERENNI 2

Tallina, Igaunija

Veerenni 2 ir otrā Veerenni privātā medicīnas centra rajona ēka, kas atrodas pretī Veerenni medicīnas centra pirmajam namam. Veerenni ir lielākais privātais medicīnas centrs Igaunijā, kas zem viena jumta apvieno dažādus veselības aprūpes segmenta uzņēmumus.

Centra ekspluatācija tika uzsākta 2020. gada rudenī.



savienojumi.

NOLIKTAVU ĪPAŠUMI

Tallina, Igaunija

Portfeli veido divas rūpnieciskās/noliktavu ēkas: abi īpašumi ir funkcionāli un atrodas stratēģiski labā vietā - atzītos industriālos parkos.

Ēkas tiek iznomātas starptautiski pazīstamiem un spēcīgiem nomniekiem: Stora Enso Packaging AS un Mediq Eesti OÜ. Abi nomas līgumi ir noslēgti uz NNN nosacījumiem (nomnieki sedz visus izdevumus).



DAMME

Rīga, Latvija

Damme tirdzniecības centrs atrodas Kurzemes prospektā, Imantā, kas pēc iedzīvotāju skaita ir Rīgas trešais lielākais rajons. Damme ir apkaimes vadošais tirdzniecības centrs ar kopējo platību 16 000 m², tā lielākais nomnieks ir Rimi Hyper. Veikali piedāvā ikvienam plašu, daudzveidīgu ikdienas un modes preču klāstu, bet restorāni - iespēju paēst.



DEPO IMANTA DIY VEIKALA NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS

Rīga, Latvija

DEPO Imanta DIY būvniecības preču veikala ēka Rīgā ir būvēta 2021. gadā un atrodas redzamā un pieejamā vietā, kas ir galvenais tirdzniecības rajons Imantas apkaimē. Veikals ir viegli pieejams no pilsētas centra gan ar sabiedrisko, gan privāto transportu. Tas atrodas netālu no šosejas, kas ved uz Rīgu, Jūrmalu, Tukumu, Talsiem un daudziem citiem galamērķiem. Ēka ir būvēta kā ilgtspējīgs nekustamais īpašums, ņemot vērā ietekmi uz vidi. Ēkas ilgtermiņa nomnieks ir Baltijā vadošā DIY ķēde DEPO.



RIGA PLAZA

Rīga, Latvija

2009. gadā būvētā Riga Plaza šobrīd pēc izmēra ir ceturtais lielākais tirdzniecības centrs Rīgā. Riga Plaza stratēģiski atrodas tikai 5 km attālumā no Rīgas vecpilsētas, viegli pieejamā brīvā laika pavadīšanas un uzņēmējdarbības rajonā. Tirdzniecības centrs aktīvi attīstās, un gadu gaitā tam ir izdevies izveidot pastāvīgo klientu bāzi ar aptuveni 5 miljoniem apmeklētāju gadā. Tirdzniecības centrā Riga Plaza atrodas vairāk nekā 170 mazumtirdzniecības platību, kurās darbojas spēcīgi vietējie un starptautiskie nomnieki.

Centrs piedāvā plašu izklaides un ēdināšanas pakalpojumu klāstu ar iespēju paplašināt un modernizēt līdzšinējās izklaides zonas.



BOD GROUP

Viļņa, Lietuva

BOD grupas augsto tehnoloģiju centrs atrodas Viļņas ziemeļu daļā, Visoriai infotehnoloģiju parkā. 2013. gadā, kad tas tika izbūvēts, Vācijas tirdzniecības kamera atzina rūpnīcas kompleksu par energoefektīvāko rūpniecisko kompleksu Eiropā. Pati BOD grupa ir viens no lielākajiem saules paneļu, akumulatoru un lēcu ražotājiem Baltijas valstīs.



NORDIKA

Viļņa, Lietuva

Nordika tirdzniecības centrs tika atklāts 2015. gada beigās. Tas ir vienīgais tirdzniecības centrs Viļņas dienvidu reģionā, kam ir sava autostāvvietā ar 1320 vietām. Tirdzniecības centrā ir vairāk nekā sešdesmit veikalu, pakalpojumu sniedzēju un restorānu, kas uz centru atved vidēji 11 000 apmeklētāju dienā. Tas ir pirmais tirdzniecības centrs ceļā no lidostas, piesaistot arvien vairāk starptautisku klientu.



PARK TOWN EAST HILL

Viļņa, Lietuva

Park Town East Hill kopā ar Park Town West Hill veido vienotu biznesa centru apkārtnē parka teritorijā Viļņas biznesa rajonā. Biznesa centru veido divas septiņstāvu biroju ēkas ar BREEAM sertifikātu, un tā ir viena no modernākajām A klases biroju ēkām Viļņā ar lielisku darba vidi un viediem tehniskajiem un inženiertehniskajiem risinājumiem. Ēkas ir pilnībā veidotas biroja vajadzībām, lai nomnieki varētu izbaudīt darba vidi.



PARK TOWN WEST HILL

Viļņa, Lietuva

Park Town West Hill biznesa centrs atrodas pirmklasīgā Viļņas centra rajonā, kas izceļas ar lielisku ainavu un piekļuvi. Park Town West Hill nekustamais īpašums ir daļa no Park Town biznesa centra. Šo biznesa centru veido divas septiņstāvu biroju ēkas, kas paredzētas mūsdienīgiem uzņēmumiem, kas darbojas mūsdienu pasaulē.



LAKESIDE BIROJU ĒKA Varšava, Polija

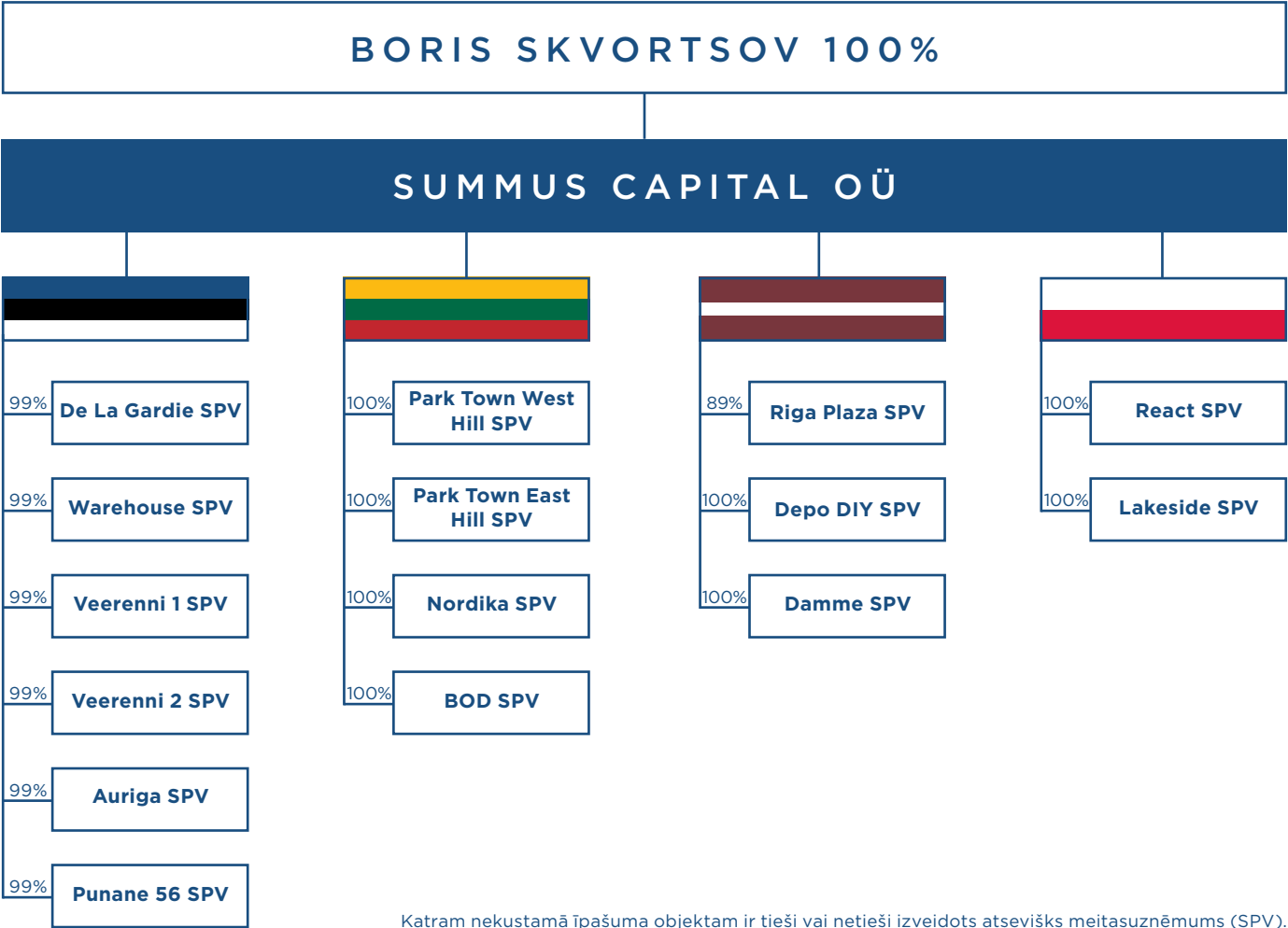
Lakeside biroju ēka atrodas Varšavā, tikai 10 minūšu attālumā no Šopēna lidostas. Šī A klases ēka, kas tika pabeigta 2023. gada beigās, piedāvā 23 834 m² augstas kvalitātes biroju platības 11 stāvos, kā arī 428 autostāvvietas. Ēka ir pilnībā iznomāta, un nozīmīgākie nomnieki pārstāv veselības aprūpes, atjaunojamās enerģijas un tehnoloģiju nozares. BREEAM Outstanding un WELL Gold sertifikāti apliecina Lakeside ilgtspējību. Ēkai ir lieliskas sabiedriskā un privātā transporta piekļuves iespējas.



REACT BIROJU ĒKA Lodz, POLIJA

REACT ir A klases biroju ēka, kas atrodas Polijas pilsētā Lodzā un tika uzcelta 2022. gadā. Ēkas kopējā platība ir 15 076 m², kas izvietota 7 stāvos, un tajā ir 148 autostāvvietas. REACT, kas lepojas ar BREEAM Excellent un WELL Health & Safety sertifikātiem, izceļas ar savu apņemšanos ilgtspējības jomā. Ēkai ir izcili transporta

2.4. GRUPAS STRUKTŪRA



Katram nekustamā īpašuma objektam ir tieši vai netieši izveidots atsevišķs meitasuzņēmums (SPV).

FOKUSS



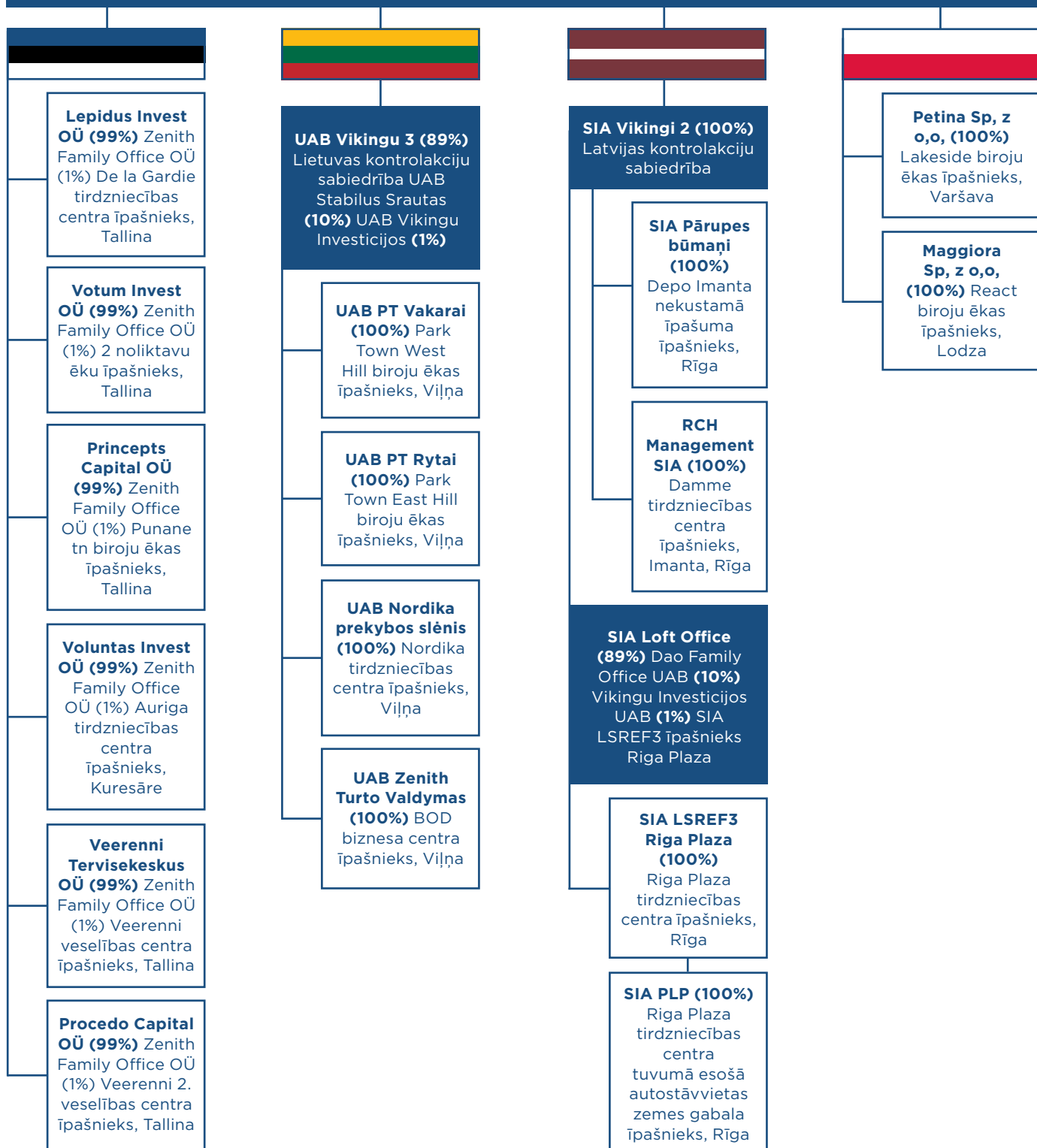
BORIS SKVORTSOV 100%

Izraēlas-Melnkalnes-Krievijas pilsonis, Igaunijas iedzīvotājs, Igaunijas nodokļu rezidents

PADOME / VALDE

SUMMUS CAPITAL OÜ

Pārvaldes uzņēmēj sabiedrība, Igaunijas sabiedrība ar ierobežotu atbildību



2.5. VADĪBAS STRUKTŪRA

Summus Capital padomi veido trīs locekļi. Summus Capital padomes priekšsēdētājs ir Boris Skvortsov, kurš ir arī Summus Capital īpašnieks. Pārējie padomes locekļi ir Renats Lokomets un Vykintas Misiunas. Summus Capital valdē ir trīs locekļi: Aavo Koppel, Evaldas Čepulis un Hannes Pihl.

PADOME



BORIS SKVORTSOV

Padomes priekšsēdētājs

- Summus Capital OÜ vienīgais dalībnieks
- Izveidojis vairākas nekustamo īpašumu ieguldījumu un attīstības organizācijas Eiropā
- Aktīvs privātais investors jaunuzņēmumos Eiropā, Amerikas Savienotajās Valstīs un Izraēlā
- Maģistra grāds ekonomikā



RENATS LOKOMETS

Padomes loceklis

- Specializācija biznesa stratēģijā un uzņēmuma finansēs
- Kādreizējais Rietumu Bankas valdes loceklis
- Stratēģiskais partneris uzņēmumā Venture Faculty un Venture HUB
- INDEXO padomes loceklis
- Viens no Latvijas Jaunuzņēmumu asociācijas dibinātājiem



VYKINTAS MISIUNAS

Padomes loceklis

- Līdz 2007. gadam SEB kapitāla tirgus nodaļas vadītājs
- Kādreizējais valdes loceklis uzņēmumā KRS Group
- Fonda pārvaldnieks Lietuvā uzņēmumā Lords LB Asset Management
- 2012. gadā kopā ar partneriem dibināja DAO FAMILY

VALDE



HANNES PIHL

Investīciju pārvaldība
Valdes loceklis

- Zenith Family Office dibinātājs partneris
- Vairāk nekā 25 gadu pieredze Baltijas nekustamā īpašuma tirgū, tostarp komerciālā un dzīvojamā nekustamā īpašuma jomā
- Pieredze nekustamā īpašuma uzņēmumu vadībā, aktīvu un investīciju pārvaldībā



AAVO KOPPEL

Finanšu pārvaldība
Valdes loceklis

- Zenith Family Office dibinātājs partneris
- Guvis pieredzi kā stratēģijas un vadības konsultants uzņēmumā Capgemini Group
- Kādreizējais direktors un uzņēmuma finanšu nodaļas vadītājs uzņēmumā Suprema Securities



EVALDAS ČEPULIS

Aktīvu pārvaldība
Valdes loceklis

- Bakalaura grāds lietišķajā matemātikā un maģistra grāds starptautiskajā biznesā
- Ir guvis 13 gadus ilgu pieredzi SEB bankā kā riska kapitāla vadītājs, kā arī valūtas un kapitāla tirgu vadītājs
- Kopš 2014. gada ir DAO FAMILY partneris, kurš atbild par ieguldījumu pārvaldību

Summus Capital padomes un valdes locekļi tiek ievēlēti uz nenoteiktu laiku.

VADĪBAS SAPULČU STRUKTŪRA

Pēdējo gadu laikā Summus grupa ir uzturējusi spēcīgu un efektīvu sanāksmju struktūru, kas nodrošina netraucētu darbību visos vadības un darbības līmeņos. Sanāksmju un lēmumu pieņemšanas sistēma ir izstrādāta, lai katru nedēļu un ceturksnī apmierinātu dažādas darbības un vadības vajadzības, izmantojot modernās tehnoloģijas, lai pārvarētu attālumus un nodrošinātu savlaicīgu saziņu starp reģionālajām komandām.

OPERATĪVĀ VADĪBA

Operatīvās vadības sanāksmes notiek reizi nedēļā, ļaujot risināt tūlītējas operatīvās vajadzības, pārskatīt iesāktos projektus un izstrādāt turpmākās attīstības stratēģiju. Digitālo kanālu izmantošana atvieglo lēmumu pieņemšanu reāllaikā un ļauj nepieciešamības gadījumā ātri pielāgot darbības stratēģijas.

PADOMES SĒDES NOTIEK REIZI CETURKSNĪ

Reizi ceturksnī notiekošajā padomes sēdē piedalās padome, vadība un reizēm arī ārējie padomnieki. Šis forums ir izveidots, lai pārskatītu plašākas stratēģiskās iniciatīvas, finanšu rādītājus un tirgus pozīciju. Tas dod iespēju veikt visaptverošu darbību un ārējās vides analīzi, nodrošinot stratēģiskā virziena atbilstību esošajiem tirgus apstākļiem un ilgtermiņa mērķiem.

KONTROLES MEHĀNISMI

Kontroles mehānismi ir izveidoti, lai nodrošinātu stingru pārraudzību un atbildību dažādos organizācijas līmeņos, sākot no atsevišķiem projektiem līdz uzņēmuma vispārējai stratēģiskai vadībai.

Katra meitasuzņēmuma, kam pieder nekustamais īpašums, valdi veido divi locekļi, kuru lomas ir skaidri noteiktas, lai nodrošinātu efektīvāku un produktīvu pārvaldību. Lai uzlabotu vadības struktūru, Summus Capital valdē ir trīs locekļi, kas atspoguļo paplašināto atbildības jomu un stratēģisko uzraudzību.

Summus grupa ir izveidojusi visaptverošu kontroles mehānismu sistēmu, lai nodrošinātu visas Baltijas valstīs aptverošo darbību augstākos vadības standartus un darbības integritāti.

Papildus meitasuzņēmumu un Summus Capital valdes struktūrām grupa īsteno vairāku līmeņu uzraudzību. Šie līmeņi ietver darbības kontroli, finanšu kontroli un stratēģiskās pārskatīšanas procesus, no kuriem katrs ir pielāgots konkrētām uzņēmējdarbības jomām.

Naudas plūsmas operatīvā kontrole nozīmē, ka divas personas – nekustamā īpašuma pārvaldnieks un ieguldījumu

pārvaldnieks – apstiprina jebkuru darījumu uzraugāmā sistēmā, nodrošinot, ka visi finanšu darījumi ir autorizēti un dokumentēti. Grāmatveži paļaujas uz šiem apstiprinājumiem, veicot konta ierakstus. Maksājumi no grāmatvedības programmas tiek eksportēti uz bankām, kur pilnvarotās personas apstiprina maksājumus.

Summus grupas kontroles mehānismu pamatā ir spēcīga riska pārvaldības sistēma. Šī sistēma identificē iespējamus riskus gan projekta, gan organizācijas līmenī, sākot no tirgus svārstībām un beidzot ar izmaiņām regulējumā. Proaktīvi mazinot šos riskus, grupa aizsargā savus aktīvus, nodrošina atbilstību prasībām un saglabā ieinteresēto pušu uzticību, koncentrējoties uz ilgtspējību.

Summus grupa izmanto uzlabotus veikspējas uzraudzības un ziņošanas rīkus. Šie rīki ne tikai mēra finanšu rādītājus, bet arī uzrauga darbības efektivitāti, projekta starpmērķus un atbilstību iekšējiem un ārējiem standartiem. Tiek sagatavoti mēneša, ceturkšņa un gada pārskati, lai sniegtu informāciju vadībai un padomei informētu lēmumu pieņemšanai.

Grupas darbība ietver dažāda līmeņa revīzijas. Iekšējo risku pārbaude un revīzija tiek veikta katru mēnesi. Trešo pušu projektu un portfeļu neatkarīga risku pārbaude tiek veikta reizi ceturksnī. Summus Capital un tā meitasuzņēmumu finanšu revīzijas veic uzņēmums Big-4. Šī sadarbība nodrošina to, ka mūsu finanšu pārskati un darbības tiek pakļautas stingrai neatkarīgai novērtēšanai, sniedzot mūsu saistītajām grupām pārliecību par mūsu finanšu pārskatu precizitāti un pārredzamību. Revidenti tiek izraudzīti, pamatojoties uz iepirkumiem.

Ieviešot šos kontroles mehānismus, Summus grupa ne tikai ievēro augstus vadības un darbības kvalitātes standartus, bet arī pozicionē sevi ilgtspējīgas izaugsmes un panākumu panākšanai konkurētspējīgā nekustamo īpašumu tirgū.

Summus grupa ievēro stingras kontroles un uzraudzības pamatprincipus, kas atspoguļo mūsu apņēmību sasniegt izcilību un nodrošināt atbildību visos darbības aspektos. Sadarbībā ar iekšējiem speciālistiem, neatkarīgiem revidentiem un nozares konsultantiem Summus grupa nodrošina visaugstāko caurspīdīguma, atbildības un darbības uzticamības līmeni.

PUBLISKĀS ATTIECĪBAS

Summus Capital mērķis ir uzturēt caurspīdīgu un efektīvu komunikāciju ar visām savām ieinteresētajām pusēm. Kā uzņēmums, kura vērtspapīri ir iekļauti Nasdaq biržā, Summus ievēro visaugstākos informācijas atklāšanas standartus, nodrošinot, ka visi būtiskie jaunumi un atjauninājumi vispirms tiek izplatīti caur Nasdaq oficiālajiem kanāliem atbilstoši normatīvajām prasībām.

Papildus Nasdaq platformai Summus Capital uztur aktīvu saziņu ar dažādām ieinteresētajām pusēm – tai skaitā ar savu komandu, nomniekiem, finansētājiem un plašāku sabiedrību. Uzņēmums aktīvi informē par savu darbību arī caur oficiālo mājaslapu un LinkedIn lapu, kur tiek regulāri publicēta aktuālā informācija par uzņēmuma attīstību, tirgus pārskatiem un ilgtspējas iniciatīvām.

Lai nodrošinātu profesionālu pieeju, kas ņem vērā arī vietējo kontekstu, Summus Capital sadarbojas ar PR aģentūrām visās četrās darbības valstīs. Šī sadarbība palīdz precizēt uzņēmuma vēstījumus, uzlabot mediju attiecības un stiprināt uzņēmuma publisko tēlu.

Summus Capital investoru attiecību efektivitāte tika atzīta ar Nasdaq Baltic Awards 2025 apbalvojumu, kas vēl vairāk apliecina uzņēmuma apņemšanos nodrošināt caurspīdīgumu un augstāko līmeni komunikācijā ar ieinteresētajām pusēm.

SUMMUS SAIME



Nasdaq
Baltic
Awards
2025

Best Investor
Relations on
First North
Bond List

2nd
Place

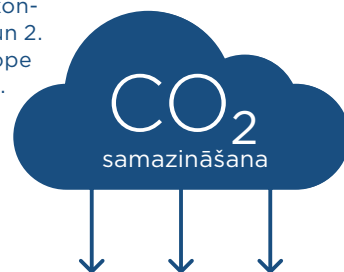
Summus Capital

3. ILGTSPĒJĪBA

Summus Capital turpina paplašināt savu daudzveidīgo un augstas vērtības nekustamo īpašumu portfeli visā Baltijā un Polijā, koncentrējoties uz ilgtspējīgiem biroju, tirdzniecības, loģistikas un medicīnas īpašumiem. Uzņēmums paliek uzticīgs atbildīgai ieguldījumu praksei, nodrošinot vides, sociālo un finanšu ilgtspēju ilgtermiņa perspektīvā.

Saskaņā ar jaunākajiem attīstības rādītājiem Summus grupa ir spējusi samazināt enerģijas patēriņu no 251 kWh/m² līdz 195,9 kWh/m², ievērojot Green Formula Capital vadības principus. Šāds energoefektivitātes pieaugums ir nodrošinājis finanšu ietaupījumu aptuveni 2,2 miljonu eiro apmērā. Kopš programmas uzsākšanas Grupas īpašumu sertificēšanas līmenis ir pieaudzis no 67% līdz 89%. Īpašumi ir kļuvuši ilgtspējīgāki un pievilcīgāki nomniekiem, klientiem un darbiniekiem.

Kopš 2021. gada Summus Capital ir guvis ievērojamus panākumus oglekļa emisiju samazināšanā, sasniedzot 64% samazinājumu – no 18 528 tonnām CO₂-ekvivalenta līdz 6 717 tonnām CO₂-ekvivalenta 2024. gadā. Šis samazinājums apliecina uzņēmuma apņemšanos sasniegt oglekļa neitralitāti līdz 2040. gadam, koncentrējoties galvenokārt uz 1. un 2. ietekmes jomu (Scope 1 un Scope 2), proti, emisiju samazināšanu. Pastāvīgie ieguldījumi energoefektivitātē, atjaunojamās enerģijas integrācijā un ilgtspējīgas īpašumu pārvaldības veicināšanā virza pāreju uz klimatneitrālu darbību.



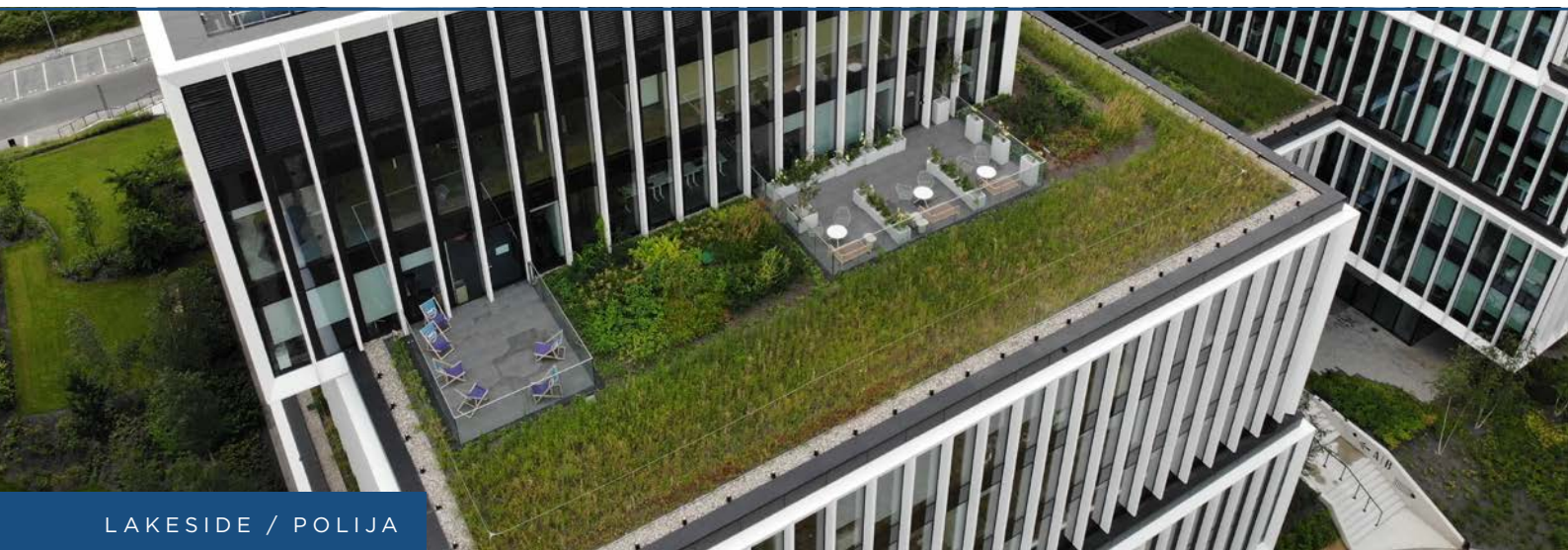
SAULES PANEĻI



ĪSS KOPSAVILKUMS: ILGTSPĒJĪBAS PĀRSKATS 2024

Kategorija	Būtiskākie sasniegumi 2024. gadā	Salīdzinājums ar 2023. gadu	Galvenie attīstības virzieni un mērķi
Ilgtspējības stratēģija	Stiprināta ESG integrēšana ieguldījumu lēmumu pieņemšanā, uzlaboti pārvaldības ietvari un ilgtspējas pārskatu sniegšana.	2023. gadā ESG integrēšana bija sākuma posmā.	Lielāka uzmanība tika pievērsta atbilstībai ES vadlīnijām un taksonomijai, kā arī CSRD prasību izpildei.
Energoefektivitāte	Enerģijas patēriņš tika samazināts līdz 195,9 kWh/m², ietaupot 2,2 miljonus eiro.	Iepriekš tas bija 251 kWh/m² ar zemāku efektivitāti.	Mērķis – samazināt enerģijas patēriņu vēl par 10% līdz 2026. gadam.
SEG emisiju samazināšana	Kopējās emisijas samazinājās par 64%, sasniedzot 6 717 tonnas CO ₂ ekvivalenta.	2021. gada emisiju apjoms: 18 528 tonnas CO ₂ ekvivalenta.	Līdz 2040. gadam samazināt 1. un 2. ietekmes jomas emisijas par 90%. 3. ietekmes jomas emisiju uzraudzība tiks paplašināta.
Atjaunojamās enerģijas izmantošana	87% enerģijas tiek iegūti no atjaunojamiem energoresursiem, turpinās ieguldījumi saules enerģijā.	2023. gadā atjaunojamās enerģijas izmantošanas līmenis bija zemāks.	Mērķis ir līdz 2025. gadam sasniegt 90% atjaunojamās enerģijas īpatsvaru.
Sertifikāti	89% aktīvu ir sertificēti (BREEAM, WELL, LEED).	2023: 86% sertificēti.	Mērķis ir līdz 2025. gadam sasniegt 94% īpašumu sertifikācijas līmeni, ar fokusu uz Damme un Nordika atjaunošanu.
Ūdenssaimniecība	Ūdens patēriņš pieauga par 5,25%, līdz ar īpašumu iegādi Polijā klāt nāca 9 338,6 m².	Ūdens patēriņa intensitāte uz kvadrātmetru uzlabojās par 5,57%.	Ar efektivitātes pasākumiem plānots samazināt ūdens patēriņu par 3–5% gadā uz katru m².
Atkritumu apsaimniekošana un aprites ekonomika	Uzsākta visaptveroša atkritumu datu vākšana visās darbības valstīs: Igaunijā, Latvijā, Lietuvā un Polijā.	2023. gadā sistemātiska atkritumu uzskaitē vēl netika veikta.	100% atkritumu datu pārklājums līdz 2025. gadam. Integrēšana 3. ietekmes jomas aprēķinos.
Nomnieku un kopienas iesaiste	Uz uzlabotu ilgtspēju vērstas nomnieku programmas; palielināti ieguldījumi vietējās kopienās.	2023. gadā nomnieku iesaistes programmas bija mazāk strukturētas.	Līdz 2025. gadam paaugstināt nomnieku apmierinātības indeksu no 79 uz 85.
Sociālā atbildība un darbinieku labklājība	Darbinieku apmierinātības indekss: 85. Ir uzlabots darba un privātās dzīves līdzsvars un DEI iniciatīvas.	2023. gadā tika izveidota strukturēta darbinieku labklājības programma.	Izmantojot paplašinātas DEI programmas, līdz 2025. gadam ir mērķis panākt 90% darbinieku apmierinātības līmeni.
Pārvaldība un atbilstība	Stiprināta ESG pārvaldība un nodrošināta atbilstība ES taksonomijas un CSRD prasībām.	ESG pārvaldība būtiski attīstījās 2023. gadā.	Piegādātāju izvērtēšanas sistēma (līdz 2025. gadam 40%, līdz 2030. gadam 90%).
GRESB salīdzinošie pētījumi	Rezultāts: 71 – mērķis ir iekļūt savas nozares 25% labāko uzņēmumu vidū.	2023. gadā rezultāts bija 66.	2025. gadam noteikts mērķis sasniegt 75–80 punktus, īpašu uzmanību pievēršot sertificēto īpašumu apjomam un emisiju samazināšanai.





LAKESIDE / POLIJA

NĀKOTNES RĪCĪBAS PLĀNS UN MĒRĶI

Raugoties nākotnē, Summus Capital turpina saskaņot savu darbību ar ES taksonomijas un CSRD prasībām. Uzņēmuma mērķis ir samazināt enerģijas patēriņu, sasniegt 90% atjaunojamās enerģijas izmantošanas līmeni, kā arī paplašināt saules enerģijas projektus, vienlaikus palielinot fokusu uz 1. un 2. ietekmes jomas (Scope 1 un 2) emisiju uzraudzību. Galvenais mērķis ir līdz 2040. gadam panākt oglekļa neitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldībā. Summus Capital paliek uzticīgs atbildīgiem nekustamā īpašuma ieguldījumiem, nodrošinot, ka katrs jaunais portfeļa objekts atbilst augstākajiem ilgtspējas un pārvaldības standartiem.

ILGTSPĒJĪGS IEGULDĪJUMS POLIJĀ: LAKESIDE BIROJU ĒKA

Summus Capital ir paplašinājis savu Polijas portfeli, iegādājoties Lakeside biroju ēku Varšavā, kas ir A klases ilgtspējīga biroju ēka ar kopējo platību 23 834 m². Īpašums atbilst augstiem vides un labbūtības standartiem, tam piešķirts BREEAM Outstanding sertifikāts par ilgtspējību, WELL Gold sertifikāts par nomnieku veselības un labklājības nodrošināšanu, atbilstība ES taksonomijas prasībām saskaņā ar Eiropas ilgtspējas vadlīnijām.

Lakeside, kas atrodas zaļā vidē pie ezera, atspoguļo Summus Capital pieeju atbildīgai ieguldīšanai un ilgtermiņa vērtības radīšanai.

Ēka, kas izstrādāta kā ilgtspējīgs biroju attīstības modelis, apvieno vides apziņu, darbinieku labklājību un darbības efektivitāti. Tā veicina sadarbību un vides izpratni, piedāvājot komandas darba zonas,

koncentrēšanās telpas, akustiskās kabīnes un atpūtas zonas ar skatu uz parku un ezeru, atbalstot darba vietas komfortu, atpūtu un darba un dzīves līdzsvaru.

No mākslinieka Tomasz Opaliński pasūtītais triptihs vēl vairāk uzsver ilgtspējas tēmu, attēlojot cilvēku un dabas harmonisku līdzsastāvēšanu, simbolizējot izturību, atjaunošanos un vides saudzēšanu, vienlaikus stiprinot Lakeside biroju ēkas ilgtspējas pamatvērtības.

SUMMUS CAPITAL PAPLAŠINA ILGTSPĒJĪGO PORTFELI AR REACT BIROJU ĒKU

Summus Capital ir nostiprinājis savu investīciju portfeli Polijā, iegādājoties React biroju ēku, kas atrodas Lodzā. Šī mūsdienīgā un videi draudzīgā biroju ēka ir pilnībā iznomāta uz ilgtermiņa līgumu pamata, nodrošinot stabilitāti un uzticamu ieņēmumu plūsmu. Ēkai piešķirts augstākā līmeņa ilgtspējības sertifikāts BREEAM Excellent un WELL Health-Safety vērtējums, kas liecina par koncentrēšanos uz nomnieku labbūtību.

Ar šo iegādi Summus Capital komerciālā nekustamā īpašuma portfelis Polijā pārsniedz 100 miljonus eiro, kas vēl vairāk apliecina uzņēmuma apņemšanos ieguldīt kvalitatīvos un ilgtspējīgos biroju īpašumos. Šis nozīmīgais pavērsiens ir saskaņā ar ES taksonomijas prasībām, atspoguļojot uzņēmuma spēju pielāgoties mainīgajām nomnieku vajadzībām un veicināt ilgtspējīgu attīstību nekustamo īpašumu jomā.

3.1. ILGTSPĒJĪBAS STRATĒGIJA

NODOŠANĀS ILGTSPĒJAI

Summus Capital OÜ savā ieguldījumu stratēģijā integrē vides, sociālo un pārvaldības principus, nodrošinot atbildīgu lēmumu pieņemšanu, kas ir saskaņā ar globālajiem ilgtspējas standartiem. Kā prioritāti uzņēmums ir izvirzījis vides pārvaldību, sociālo atbildību un uzticamu pārvaldību, lai veidotu ilgtermiņa vērtību visām ieinteresētajām pusēm.

Ievērojot ES taksonomiju un globālos ESG ietvarus, Summus Capital savās nekustamā īpašuma investīcijās balstās uz augstākajiem ilgtspējas standartiem, nodrošinot atbilstību mainīgajam regulējumam un tirgus prasībām.

ILGTSPĒJĪGU INVESTĪCIJU PIEEJA

Summus Capital stratēģija neaprobežojas tikai ar energoefektīvu aktīvu iegādi, bet aptver arī esošo nekustamo īpašumu pārveidi par videi draudzīgām un augstas veiktspējas ēkām. Uzņēmuma uzmanības centrā ir enerģijas patēriņa optimizācija, ekoloģiskās pēdas samazināšana un augstu ilgtspējas sertifikātu iegūšana, kas atvieglo piekļuvi zaļās finansēšanas iespējām.

Summus Capital apzinās nekustamā īpašuma sektora nozīmi klimata pārmaiņu risināšanā un aktīvi strādā pie oglekļa emisiju samazināšanas un energoefektivitātes paaugstināšanas savā portfelī. Šīs darbības atbilst ANO Starptautību klimata pārmaiņu paneļa (IPCC) ieteikumiem, vēl vairāk nostiprinot grupas atbildību vides ietekmes mazināšanā.

CAURSPĪDĪBA UN ESG PĀRSKATU SNIEGŠANA

Lai nodrošinātu atbildību, Summus Capital piedalās ilgtspējas novērtējumos, piemēram, Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Regulāra pārskatu sagatavošana un novērtēšana nodrošina, ka ESG iniciatīvas ir izmērāmas, caurspīdīgas un nepārtraukti uzlabojamas.

Turklāt, ņemot vērā, ka no 2025. gada stājas spēkā Korporatīvās ilgtspējas ziņošanas direktīva (CSRD), Summus Capital

tal jau savlaicīgi pilnveido savas ESG pārvaldības prakses, lai apmierinātu gan normatīvās prasības, gan investoru gaidas attiecībā uz ilgtspējas pārskatu sniegšanu.

Ilgtpējības pārskats sniedz visaptverošu pārskatu par Summus Capital OÜ apņemšanos nodrošināt ilgtspējību. Tajā tiek uzsvērti uzņēmuma apņēmība nostiprināt ilgtermiņa vides, sociālos un pārvaldības (ESG) mērķus savā ieguldījumu un uzņēmējdarbības praksē. Sniedzot caurspīdīgu mērķu, iniciatīvu un sasniegumu aprakstu Summus Capital vēlas veicināt uzticēšanos ieinteresēto pušu starpā, kā arī nodrošināt savu darbību atbilstību globālajiem ilgtspējas standartiem. Pārskatā tiek īpaši uzsvērti atbildīgas lēmumu pieņemšanas nozīme, lai radītu ilgtermiņa vērtību videi, sabiedrībai un investoriem.

ESG VĪZIJA UN MISIJA

Summus Capital mērķis ir veicināt ilgtermiņa ilgtspējīgu izaugsmi, samazinot vides ietekmi, stiprinot pārvaldības ietvarus un atbalstot iekļaujošu ekonomisko attīstību. Ar stratēģiskiem ieguldījumiem un atbildīgu aktīvu pārvaldību uzņēmums cenšas piesaistīt sociāli atbildīgus investorus un stiprināt savu apņemšanos ilgtspējīgas nākotnes virzienā.

“Investori, nomnieki un darbinieki ir mūsu apņemšanās pamatā, lai īstenotu ESG principus visos mūsu darbības aspektos. Saskaņojot ieguldījumus ar globālajiem ilgtspējas mērķiem, mēs nodrošinām atbilstību regulējumam, radām izmērāmu ietekmi un apmierinām gaidas, vienlaikus sniedzot ilgtermiņa vērtību.”

— Meelis Šokman, Vadošais partneris, ilgtspējas jomas vadītājs

MEELIS ŠOKMAN, GREEN FORMULA CAPITAL OÜ VADOŠAIS PARTNERIS, ILGTSPĒJAS JOMAS VADĪTĀJS



JILGTSPĒJĪBAS MĒRĶI UN UZSTĀDĪJUMI

Galvenie mērķi:

- Samazināt oglekļa dioksīda emisijas un uzlabot energoefektivitāti
- Palielināt sociālo atbildību, iesaistot kopienas un ieviešot nomnieku labklājības programmas
- Stiprināt pārvaldības sistēmas, lai nodrošinātu caurspīdību un ētisku lēmumu pieņemšanu
- Saskaņot ieguldījumus ar globālajiem ESG standartiem un pārskatu sniegšanas ietvariem

Vides mērķi:

- Panākt oglekļa neitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldībā līdz 2040. gadam
- Uzlabot uzņēmuma portfeļa īpašumu energoefektivitāti un resursu izmantošanas optimizāciju
- Ieguldīt atjaunojamās enerģijas projektos un ilgtspējīgā infrastruktūrā, kas palīdz samazināt siltumnīcefekta gāzu emisijas

Sociālie mērķi:

- Veicināt daudzveidību, vienlīdzību un iekļaušanu darbavietā un biznesa sadarbības partneru vidū
- Atbalstīt vietējās kopienas, prioritāti piešķirot investīcijām ar izmērāmu sociālu ietekmi
- Ievērot darbinieku labklājības un drošības standartus visās darbībās

Vadības mērķi:

- Saglabāt caurspīdīgu un ētisku uzņēmējdarbību
- Nodrošināt lēmumu pieņemšanas atbilstību starptautiski atzītiem ESG standartiem
- Ieviest spēcīgu iekšējo ietvaru ESG darbības uzraudzībai un pārskatu sniegšanai

ESG INTEGRĀCIJA UZŅĒMUMA STRATĒGIJĀ

Summus Capital integrē ESG principus uzņēmuma stratēģijā, iekļaujot tos ieguldījumu lēmumos, riska analīzē un stratēģiskajā plānošanā. Uzņēmums nodrošina atbilstību ES taksonomijas un globālo ESG sistēmu prasībām, virzot uzņēmējdarbību un resursu sadali.

Ilgtpējas uzraudzība ir padomes un valdes atbildībā, ko atbalsta Green Formula Capital. ESG apsvērumi ietekmē lēmumu pieņemšanas procesu, sākot no riska novērtējuma līdz darbības rezultātu analīzei, nodrošinot caurspīdīgumu un atbildību. Valdes sēdēs regulāri tiek pārskatītas un pilnveidotas ESG stratēģijas, lai tās atbilstu izvirzītajiem mērķiem.

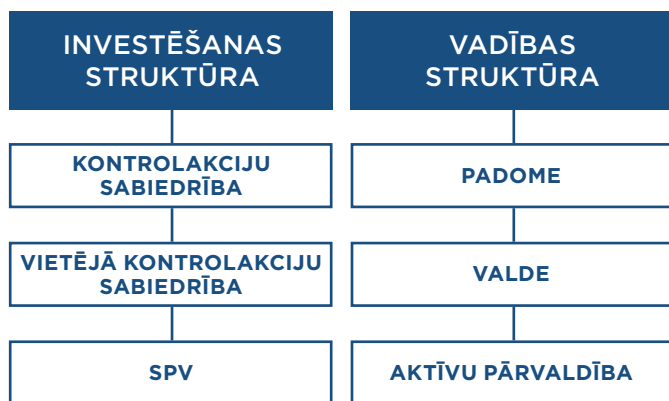
Summus Capital aktīvi veicina iekļaušanu, piedāvājot uz ESG vērstas apmācības, vienlīdzīgas iespējas un mentorprogrammas sadarbībā ar Green Formula Capital un Zenith Family Office.

Vairāk informācijas par padomi un valdi pieejams vietnē: <https://summus.ee/contact/>

3.2. VISPĀRĒJĀ PĀRVALDĪBA

ILGTSPĒJAS PĀRVALDĪBAS STRUKTŪRA

Summus Capital ir izveidojis pārvaldības sistēmu, kas nodrošina ESG ieviešanas uzraudzību. Padomes un valdes, kuras konsultē Green Formula Capital, integrē ESG faktorus uzņēmuma stratēģijā, darbības rezultātu novērtēšanā un ieguldījumu veikšanas lēmumu pieņemšanā.



Uzņēmuma ilgtspējības vīzija ir integrēta pamatdarbības stratēģijā, koncentrējoties uz oglekļa emisiju samazināšanu, darba apstākļu uzlabošanu un daudzveidības veicināšanu. Darbības plānos tiek pievērsta īpaša uzmanība energoefektivitātei, atkritumu samazināšanai un kopienas iesaistei, nodrošinot, ka ilgtspēja ir neatņemama uzņēmuma darbības, piegādes ķēdes vadības un organizācijas kultūras sastāvdaļa.

Summus Capital ilgtspējas iniciatīvas uzlabo uzņēmuma finansiālos rezultātus, samazinot izmaksas, mazinot riskus un paaugstinot energoefektivitāti, vienlaikus stiprinot reputāciju un investoru uzticību. Uzņēmums cilvēktiesību jautājumu risināšanai ir ieviesis plašu politiku un apmācību programmu, tostarp konfidencialu pārkāpumu ziņošanas sistēmu.

Saskaņā ar Eiropas ilgtspējas pārskatu sniegšanas standartiem (ESRS) Summus Capital nodrošina, ka ESG pārskati atbilst relevantuma, uzticamības un salīdzināmības principiem. Uzņēmums pielāgojas aktuālajām nozares attīstības tendencēm, sākot no ilgtspējīgas būvniecības un mērķlīgā intelekta risinājumu ieviešanas (piemēram,

R8 HVAC sistēmas) līdz jaunām darba vides formām, vienlaikus iekļaujot normatīvās prasības emisiju samazināšanai savā darbībā.

Summus Capital pielāgojas klimata pārmaiņām, ekonomikas un tehnoloģiju attīstībai, koncentrējoties uz finanšu pārejas riskiem un integrējot ilgtspējas principus savā nekustamā īpašuma stratēģijā. Ieguldot ilgtspējīgās tehnoloģijās un zaļajās iniciatīvās, uzņēmums nodrošina savu konkurētspējas priekšrocību un atbilst atbildīgas investēšanas prasībām.

POLITIKA UN SAISTĪBAS (VIDE, SOCIĀLĀ ATBILDĪBA UN PĀRVALDĪBA)

Summus grupa ievēro stingru ESG politiku, nodrošinot atbilstību vides prasībām, cilvēktiesību principiem un ētiskai uzņēmējdarbībai. Šie centieni ir saskaņā ar ANO Ilgtspējīgas attīstības mērķiem, stiprinot uzņēmuma apņemšanos veicināt globālu ilgtspēju.

Uzņēmums veic pasākumus, lai samazinātu oglekļa emisijas, veicinātu atkārtotu izmantošanu un mazinātu atkritumu apjomu, cenšoties samazināt poligonos nogādāto atkritumu daudzumu un palielināt resursu efektivitāti savos īpašumos un darbībā.

Lai cīnītos ar klimata pārmaiņām, Summus grupa integrē atjaunojamus materiālus un ilgtspējīgas prakses, tiecoties sasniegt oglekļa neitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldībā līdz 2040. gadam, balstoties uz 2021. gada līmeni un starptautiski atzītiem labas prakses standartiem.

Saskaņā ar 11. ilgtspējīgas attīstības mērķi, uzņēmums veicina un uztur ilgtspējīgu pilsētvidi, optimizējot resursu izmantošanu, paaugstinot energoefektivitāti un atbalstot vietējo kopienu labklājību.

Summus grupa sekmē ilgtspējīgu ekonomisko izaugsmi caur ētiskām darba praksēm, taisnīgiem darba apstākļiem un partnerattiecībām, kas stiprina vietējo ekonomiku un kopienu attīstību.

Uzņēmums izvirza par prioritāti iekšējo vides kvalitāti, nodrošinot tīru gaisu, optimālu apgaismojumu un telpas, kas veicina kustību un darbinieku labklājību, tādējādi uzlabojot gan viņu pašsajūtu, gan darbaspēju.



Summus grupa ievēro augstus pārvaldības un ētikas standartus, nodrošinot caurspīdību, nulles toleranci attiecībā uz korupciju, kā arī godīgu un atbildīgu uzņēmējdarbību, kas atbalsta miermīlīgu un taisnīgu sabiedrību.

RISKU PĀRVALDĪBA UN ATBILSTĪBA

Summus grupa apzinās nepieciešamību nodrošināt atbilstību Korporatīvās ilgtspējas ziņošanas direktīvas (CSRD) prasībām līdz 2027. gadam. Tādēļ 2023. gadā tika ieviests dubultās nozīmības novērtēšanas process. Šī procesa mērķis ir identificēt ESG jautājumus, kas ir gan finansiāli nozīmīgi

uzņēmumam, gan kuriem ir ievērojama ietekme uz vidi un sabiedrību.

Šajā pārskatā Summus grupa skaidro savu pieeju būtisko tēmu noteikšanā, balstoties uz nozares mērogā aktuālu jautājumu analīzi, konkurentu prakses pārskatīšanu, un padziļinātu izpēti par nozīmīgākajiem ESG tematiem nozarē.

Tas nodrošina, ka pārskati ir atbilstoši un saskaņoti ar plašākiem ilgtspējas virzieniem, kuros Grupa darbojas.

DIVKĀRŠĀS NOZĪMES NOVĒRTĒŠANAS PROCESS, PAMATOJOTIES UZ EFRAG VADLĪNIJĀM

Summus grupa saskaņā ar Eiropas ilgtspējas pārskatu sniegšanas standartiem (ESRS), konkrēti E1 standartu, ir apņēmusies īstenot vides aizsardzību kā vienu no savas uzņēmējdarbības stratēģiskajiem pamatprincipiem. Šī apņemšanās nodrošina to, ka ilgtspējas riski, iespējas un ietekme tiek integrēti gan finanšu, gan arī darbības lēmumu pieņemšanas procesos.

Lai izpildītu šo apņemšanos, Summus grupa ir ieviesusi dubultās nozīmības novērtēšanas pieeju, kurā tiek vērtēta gan ietekmes nozīmība (kā uzņēmums ietekmē cilvēkus un vidi), gan arī finanšu nozīmība (kā ilgtspējas jautājumi ietekmē uzņēmuma finanšu rezultātus). Novērtēšana tiek strukturēta četros galvenajos etapos:

KONTEKSTA IZPRATNE

- Uzņēmējdarbības plāna, stratēģijas, finanšu datu un investoru informācijas pārskatīšana
- Darbību, produktu/pakalpojumu un ģeogrāfiskās izplatības izvērtēšana
- Biznesa attiecību, piegādes ķēžu un saistīto pušu kartēšana
- Ilgtspējas regulējuma un juridiskā ietvara analīze
- Saistīto grupu iesaistes novērtēšana un saistīto grupu identificēšana

IRO (IETEKMES, RISKU UN IESPĒJU) IDENTIFICĒŠANA

- Vides, sociālās un pārvaldības ietekmes identificēšana.
- Plaša ar ilgtspēju saistīto risku un iespēju saraksta izveide turpmākai analīzei.

BŪTISKO IRO NOTEIKŠANA

- Būtiskuma sliekšņu noteikšana, pamatojoties uz risku nopietnību un iespējamību.
- Finanšu risku un iespēju būtiskuma kritēriju definēšana, ņemot vērā ietekmes apjomu.
- Vērtējumu apstiprināšana, nodrošinot visaptverošu saistīto pušu iesaisti.

INFORMĀCIJAS BŪTISKUMA IZVĒRTĒŠANA

- Attiecīgo ESRS standartu un informācijas atklāšanas prasību noteikšana.
- Informācijas atklāšanas būtiskuma izvērtēšana, balstoties uz būtiskumu un lēmumu pieņemšanas lietderību.

BŪTISKĀ IETEKME

Summus grupa būtiskuma novērtēšanas process ir pabeigts un sasniedzis savu noslēguma fāzi. Visas procesa gaitā identificētās būtiskās ietekmes ir sistemātiski integrētas ilgtspējas pārskatu sistēmā. Turpmākā pārskatu sniegšana atspoguļos arī jaunus, aktuālus tematus, balstoties uz jau veikto un turpmāko novērtēšanas procesu.

Summus grupas darbībā ESRS 2 SBM-3 vides apsvērumi ietver sekojošo:

- Enerģijas patēriņš: priekšroka tiek dota ēku energoefektivitātei un atjaunojamo energoresursu izmantošanai fosilā kurināmā vietā.
- Siltumnīcefekta gāzu emisijas: tiek uzraudzītas gan tiešās, gan netiešās emisijas, kas rodas būvniecības un renovācijas darbos, kā arī ikdienas ēku uzturēšanā, ar mērķi tās samazināt.
- Ūdens patēriņš: nekustamā īpašuma pārvaldības politika koncentrējas uz ūdens izmantošanas efektivitātes optimizāciju.
- Atkritumu pārstrāde: Tiek ieviestas un nepārtraukti pilnveidotas atkritumu samazināšanas, otrreizējas izmantošanas un apsaimniekošanas stratēģijas visā nekustamā īpašuma portfeli.

Integrējot šos novērtēšanas procesus uzņēmuma stratēģijā, Summus grupa vēlas nodrošināt atbilstību EFRAG jaunākajām vadlīnijām un vienlaikus veicināt būtisku progresu ilgtspējas jomā visā savā darbībā.



VADĪBAS PRINCIPI

ESG ietvara pārvaldīšanas ziņā Summus grupas padomei un valdei ir svarīga loma KPI rādītāju, mērķu un stratēģisko aktivitāšu uzraudzībā. Šie elementi tiek rūpīgi pārskatīti reizi ceturksnī, liekot pamatu nākamā perioda iniciatīvām.

Grupas datu uzticamības nodrošināšana balstās uz visaptverošiem datu vākšanas procesiem, ko papildina precīzas metodikas un automatizētas sistēmas, kas garantē datu precizitāti un atbilstību ESG ietvaram. Šāda pieeja veido stingru pamatu Grupas ESG pārskatu uzticamībai.

Kā valdes, tā padomes locekļi aktīvi piedalās ESG efektivitātes uzraudzībā, nodrošinot, ka stratēģijas sniedz vēlamus rezultātus. Tas ietver regulāru ciklu ESG metrikas pārskatīšanai, uzlabojumu iespēju identificēšanai un ESG pieeju attiecīgai pielāgošanai.

NOZIEDZĪGI IEGŪTU LĪDZEKĻU LEGALIZĀCIJAS NOVĒRŠANA (AML)

Ar noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju saistītās procedūras Summus grupai ir būtiskas, lai stiprinātu finanšu darījumu integritāti un likumību nekustamā īpašuma nozarē. Šīs procedūras ir grupas noteikumu ievērošanas un ētiskas uzņēmējdarbības neatņemama sastāvdaļa, kas sniedz aizsardzību pret finanšu noziegumiem un nodrošina uzticama un atbildīga tirgus dalībnieka pozīciju.

Summus grupai ar noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju saistītā prakse ir ļoti būtiska, lai novērstu grupas uzņēmumu ļaunprātīgu izmantošanu finanšu noziegumos un tādējādi aizsargātu grupas reputāciju un finanšu stabilitāti.

Summus grupa piemēro šādas procedūras:

- Klientu uzticamības pārbaude (CDD): klientu, kā pircēju, pārdevēju, nomnieku un darbuzņēmēju, identitātes pārbaude, viņu iespējamā naudas atmazgāšanas vai terorisma finansēšanas riska līmeņa novērtēšana.
- Padziļināta uzticamības pārbaude (EDD): attiecībā uz klientiem ar augstāku risku, piemēram, politiski ietekmējamām personām (PEP) vai tiem, kuriem ir neparasti darījumu modeļi, tiek veikta padziļināta uzticamības pārbaude, lai gūtu pilnīgu izpratni par viņu pieredzi un biznesa attiecībām.
- Aizdomīgu darbību uzraudzība: darījumu uzraudzības sistēmas atklāj pārkāpumu pazīmes, liekot veikt papildu izmeklēšanu par neizskaidrojamiem līdzekļiem vai netipiskiem darījumiem.
- Iekšējā kontrole: lai nodrošinātu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas pasākumu ievērošanu, grupa ir ieviesusi stingras iekšējās kontroles, tostarp darbinieku apmācību par noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas protokoliem, atbilstības amatpersonas iecelšanu un regulāru risku analīzi.
- Dokumentu saglabāšana: nekustamo īpašumu pārvaldības pakalpojumu ietvaros tiek rūpīgi saglabātas detalizētas ziņas par visiem darījumiem, informācija par klientu pārbaudi un attiecīgā dokumentācija.
- Ziņošana: par visām konstatētajām aizdomīgajām darbībām nekavējoties tiks ziņots attiecīgajām juridiskajām vai finanšu iestādēm.

Izmantojot šīs strukturētās noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas stratēģijas, Summus grupa saglabā proaktīvu nostāju finanšu pārkāpumu novēršanā un drošas finanšu vides veicināšanā savā darbībā.

SAISTĪTO GRUPU IESAISTĪŠANA UN PARTNERATTIECĪBAS

SUMMUS UN DAŽĀDĀS SAISTĪTĀS GRUPAS VISĀ TĀ VĒRTĪBU KĒDĒ

SUMMUS GRUPA	NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATTĪSTĪTĀJI
	VIETĒJĀS KOPIENAS
	FINANSĒTĀJI
	BŪVNICĪBAS UZŅĒMUMI
	MATERIĀLU IEPIRKUMI
	NOMNIEKI
	KOMUNĀLPAKALPOJUMU SNIEDZĒJI
	INVESTORI
	DARBINIEKI

Summus grupa izvirza ilgtspēju kā prioritāti visā savā vērtību ķēdē, izpildot mainīgās saistīto grupu prasības un ievērojot ES taksonomijas un CSRD regulējuma prasības.

ILGTSPĒJĪGA PIEGĀDES KĒDE UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBA

Grupa iepērk ilgtspējīgus materiālus, vienlaikus samazinot atkritumu daudzumu, enerģijas patēriņu un emisijas, ņemot vērā būvmateriālu pilnu dzīves ciklu. Stratēģiskas partnerības un nomnieku iesaiste veicina ilgtspēju.

Efektīva nekustamā īpašuma pārvaldīšana un iegādes atbalsta ESG mērķus, piesaistot atbildīgus investorus un samazinot vides un sociālos riskus.

Ilgtpējīga darbība un ieinteresēto pušu iesaiste

Summus grupa nodrošina vides apziņai atbilstošu darbību, priekšroku dodot būvniecības un renovācijas partneriem ar pieredzi BREEAM un LEED sertificētos projektos.

Grupa aktīvi iesaista savā uzņēmējdarbībā investorus, nomniekus, darbiniekus, pakalpojumu sniedzējus un vietējās kopienas.

Iniciatīvas, kuras vērstas uz ieinteresētajām pusēm

Pasākumi ietver energoefektīvus renovācijas darbus, papildu ieguvumus darbiniekiem, elastīgas darba iespējas pakalpojumu sniedzējiem. Tā kā Summus lielā mērā paļaujas uz ārpalpojumiem, šie pasākumi palīdz uzlabot darbaspēka labklājību. Papildus tiek veidotas kopienas attīstības programmas, balstoties uz vietējo iedzīvotāju tiešo ieguldījumu, tādējādi stiprinot ESG mērķus un veicinot ilgtspējīga portfeļa izaugsmi.

3.3. VIDES IETEKME

ESG INTEGRĒŠANA UN ATBILSTĪBA UZŅĒMDARBĪAS STRATĒGIJAI

Summus grupa sistemātiski identificē un nosaka prioritātes galvenajiem ESG ietekmes aspektiem, lai saskaņotu savu nekustamo īpašumu portfeli ar ilgtspējas mērķiem un ieinteresēto pušu cerībām. Izmantojot būtiskuma novērtējumus, salīdzinošās analīzes un ieinteresēto pušu iesaisti, grupa koncentrējas uz energoefektivitāti, ilgtspējības sertifikātiem un risku mazināšanu, nodrošinot ESG integrēšanu visās savās darbībās.

RISKA UN IETEKMES NOVĒRTĒJUMS

Grupas stratēģisko virzienu veido padziļināts novērtējums par normatīvajām tendencēm, tirgus izmaiņām un tehnoloģisko attīstību. ESG riski un iespējas tiek vērtēti pēc to ietekmes un varbūtības, lai virzītu lēmumus, kas rada nozīmīgu progresu ilgtspējas jomā un efektīvus risku mazināšanas pasākumus.

BŪTISKUMS UN ILGTERMIŅA VĒRTĪBA

Summus grupa katru gadu veic būtiskuma novērtējumus, lai pielāgotos mainīgajām ESG tendencēm un nodrošinātu ilgtspējas pastāvīgu integrēšanu uzņēmējdarbības modelī. Integrējot vides un sociālās ietekmes novērtējumu, grupa stiprina finanšu rezultātus, pārvaldību un ilgtermiņa vērtību ieinteresētajām pusēm.

ENERGOEFEKTIVITĀTES UN ATJAUNOJAMĀS ENERĢIJAS INICIATĪVAS

Pateicoties plašām iniciatīvām un stratēģiskiem optimizācijas pasākumiem kopš programmas sākuma, grupas elektroenerģijas patēriņš ir samazināts par 13 600 MWh un siltumenerģijas patēriņš par 6 081 MWh. Šie energoefektivitātes pasākumi ir snieguši taustāmus finanšu ietaupījumus 2,2 miljonu eiro apmērā gan grupai, gan tās ieinteresētajām pusēm, apstiprinot spēcīgu fokusu uz atbildīgu un ilgtspējīgu aktīvu pārvaldību. Energoefektivitātes iniciatīvas sākumā grupas nekustamo īpašumu portfeļa enerģijas patēriņš bija 251 kWh/m². Pateicoties īstenotajiem optimizācijas pasākumiem, tas tagad ir samazināts līdz 195,9 kWh/m², kas apliecina būtisku progresu enerģijas patēriņa mazināšanā.

ESG PRIORITĀRĀS JOMAS

Galvenās ilgtspējas prioritātes ietver energoefektivitāti, ilgtspējīgus sertifikātus, ūdens un atkritumu apsaimniekošanu, kā arī plašākus sociālos un pārvaldības apsvērumus, kas pielāgoti Baltijas reģionam un Polijai.

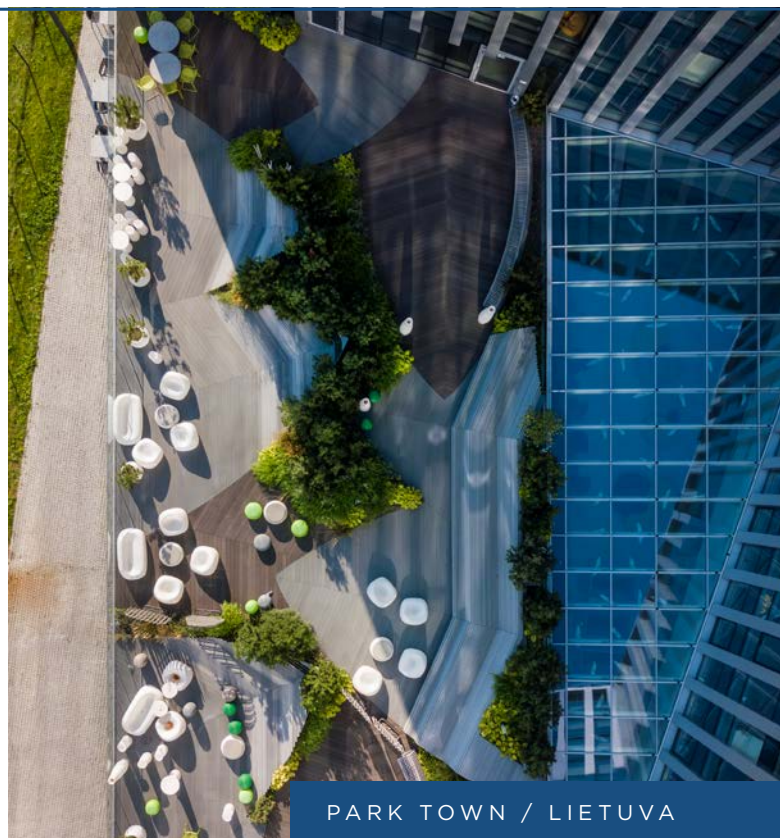
STRATĒĢISKIE ENERGOEFEKTIVITĀTES UZLABOJUMI

Auriga ieguldījums: plānotie uzlabojumi palielina energoefektivitāti, izmantojot modernizētu ēku automatizāciju, LED apgaismojumu, enerģijas marķējumus un BREEAM Very Good sertifikātu.

Proaktīvs grafiks un nomnieku iesaiste: operatīvās un finanšu problēmas tiek risinātas ar strukturētu plānošanu un sadarbību ar nomniekiem.

KLIMATA PASĀKUMI UN ILGTSPĒJAS INICIATĪVAS

Energoefektivitāte: ieguldījumi modernās HVAC sistēmās un reāllaika enerģijas uzraudzības risinājumos. Palielināts energoauditu skaits uzlabo nekustamā īpašuma darbību, īpaši Baltijas portfeli.



Atjaunojamā enerģija: lokālās tīras enerģijas ražošanas paplašināšana, tostarp saules enerģijas projekti, balstoties uz veiksmīgo pieredzi Veerenni Veselības centrā.

Atkritumu samazināšana: ambiciozu atkritumu apsaimniekošanas stratēģiju izstrāde, lai efektīvāk samazinātu atkritumu apjomu.

Siltumnīcefekta gāzu emisiju uzraudzība: uzlaboti datu analīzes rīki precīzai oglekļa pēdas nospieduma izsekošanai, tostarp uzmanības pievēršana elektrotransportlīdzekļu infrastruktūrai un ēku efektivitātes uzlabošanai.

HVAC un sensoru modernizācija: CO₂, spiediena un kustības sensoru nomaiņa ar mērķi ietaupīt enerģiju.

NĀKOTNES SAISTĪBAS

Klimata pārmaiņu pārejas plāns: ilgtermiņa emisiju samazināšanas stratēģiju izvērtēšana, kas atbilst globālajiem centieniem ierobežot sasilšanu līdz zem 2°C.

3. darbības jomas (Scope 3) emisiju uzraudzība: oglekļa pēdas datu publiskošana un emisiju uzraudzības paplašināšana ārpus 1. un 2. darbības jomas (Scope 1 un 2).

Portfeļa energoefektivitāte: visaptveroša enerģijas patēriņa pārskata izstrāde, lai panāktu augstāku ilgtspējas klasifikāciju īpašumiem.

Summus grupa joprojām ir apņēmusies samazināt ietekmi uz vidi, uzlabot energoefektivitāti un veicināt nekustamā īpašuma darbības ilgtermiņa ilgtspēju.

ATJAUNOJAMĀ ENERĢIJA UN ILGTSPĒJAS NODROŠINĀŠANA

- Energoefektivitāte: energoefektīvu tehnoloģiju ieviešana un atjaunojamo energoresursu izmantošanas paplašināšana.
- Zaļā elektrība: Mērķis ir panākt, lai 90% no visas enerģijas visos īpašumos nāktu no atjaunojamiem energoresursiem.



PARK TOWN / LITHUANIA

Summus grupa integrē ESG mērķus savā nekustamā īpašuma stratēģijā, izmantojot ieinteresēto pušu iesaisti, būtiskuma novērtējumus un nozares salīdzinošās analīzes. Prioritāšu vidū ir energoefektivitāte un ilgtspējības sertifikāti, kas nodrošina atbilstību ilgtermiņa mērķiem un ieinteresēto pušu gaidām. Caurspīdīga ESG atskaitīšanās stiprina ilgtspēju, sociālo atbildību un ilgtermiņa vērtības radīšanu, apliecinot stratēģisku apņemšanos atbildīgai investīcijai un vides ietekmes mazināšanai.

OGLEKĻA PĒDAS NOSPIEDUMA UN SILTUMNĪCEFEKTA GĀZU EMISIJU SAMAZINĀŠANA

Mērķis: pastāvīga 1. un 2. darbības jomas (Scope 1 un 2) emisiju uzraudzība un samazināšana, kā arī no 2027. gada 3. emisiju pārvaldība 3. darbības jomā (Scope 3).

Mērķis: panākt oglekļa neitralitāti līdz 2040. gadam, veicot ilgtspējīgas infrastruktūras investīcijas.

Summus grupa izvirza par prioritāti oglekļa pēdas nospieduma samazināšanu, energoefektivitāti, ilgtspējas sertifikātus (BREEAM/LEED), ūdens un atkritumu apsaimniekošanu, nomnieku iesaisti un ētisku pārvaldību. Šīs prioritātes ir pielāgotas Baltijas valstu un Polijas reģionālajiem izaicinājumiem. Pārvaldības pārskats un starpnozaru sadarbība nodrošina stratēģisko saskaņotību, savukārt ārējā atgriezeniskā saite stiprina ESG uzticamību un pārskatu caurskatāmību.

ŪDENS APSAIMNIEKOŠANA

Mērķis: uzlabot ūdens lietošanas efektivitāti un samazināt patēriņu visos īpašumos.

Pamata nodarbošanās:

- Uztādīt lietusūdens savākšanas sistēmas apzaļumošanas un tuaļu tīrīšanas vajadzībām.
- Ieviest viedās apūdeņošanas ierīces, lai regulētu laistīšanu atbilstoši laikapstākļiem.
- Nomainīt novecojušo cauruļvadu sistēmu pret hermētiskām un augstas efektivitātes sistēmām.
- Uzsākt kampaņas nomnieku un apmeklētāju izpratnes veicināšanai par ūdens saudzēšanu.
- Salīdzināt ūdens lietojumu ar labākajiem piemēriem nozarē un izvirzīt ikgadējus mērķus ūdens patēriņa samazināšanai.

ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA UN APRITES EKONOMIKAS PRAKSES

Mērķis: pastiprināt programmas atkritumu rašanās samazināšanai un pārstrādei.

- Pārstrādes programma: skaidri marķēti atkritumu konteineri papīram, plastmasai, stiklam un bioloģiskajiem atkritumiem tirdzniecības centros.
- Pārtikas atkritumu apsaimniekošana: kompostēšanas sistēmu ieviešana ēdināšanas zonās, lai samazinātu atkritumus un emisijas.
- Ilgtspējīgs iepakojums: sadarbība ar piegādātājiem un nomniekiem, lai samazinātu iepakojumu un veicinātu bioloģiski noārdāmu vai pārstrādājamu materiālu izmantošanu.
- Uzraudzība un pārskatu sniegšana: atkritumu apjoma un pārstrādes līmeņa uzraudzība, ikgadējas ilgtspējas atskaites sagatavošana.
- Mērķis: ik gadu palielināt atkritumu pārstrādes apjomu, dodot priekšroku otrreizējai izmantošanai un pārstrādei, nevis poligonos apglabāšanai.

APRITES EKONOMIKAS PRAKSES

Nordika tirdzniecības centrs ir ieviesis vairākas ilgtspējas iniciatīvas ar mērķi samazināt atkritumus un veicināt aprites ekonomikas principus. Šie centieni koncentrējas uz vides ietekmes mazināšanu, veicinot atkārtotu izmantošanu, pārstrādi un atbildīgu patēriņu. Viena no galvenajām iniciatīvām ir tādu materiālu kā vecie plakāti, kartons un plastmasa savākšana un novirzīšana atkārtotai izmantošanai, tādējādi pagarinot to dzīves ciklu un samazinot nevajadzīgu atkritumu rašanos.

Lai veicinātu atkritumu samazināšanu, pasākumu laikā tiek izdalīti atkārtoti lietojami iepirkumu maišiņi no organiskās kokvilnas, ar mērķi samazināt vienreizlietojamās plastmasas izmantošanu un veicināt ilgtspējības kultūru.

Tirdzniecības centrā ir izvietoti arī apmaiņas punkti, kuros apmeklētāji var apmainīt tādas preces kā apģērbs, rotaļlietas un mājāsaimniecības preces. Šie punkti veicina ikdienas lietu atkārtotu izmantošanu un palīdz samazināt lieku patēriņu. Tiek rīkotas arī radošās darbnīcas, kurās dalībnieki var gatavot Ziemassvētku kartītes no pārstrādātiem materiāliem, veicinot praktisku izpratni par ilgtspēju. Svētku laikā tiek īstenota īpaša dāvanu karšu kampaņa, kas rosina apdomīgu un praktisku dāvināšanu, tādējādi samazinot nevēlamu priekšmetu

apjomu, kas veicina atkritumu rašanos. Lai veicinātu videi draudzīgus iepirkšanās paradumus, kafējnīcas un pārtikas veikali piedāvā atlaides klientiem, kuri līdzīgi ņem savu taru vai maisiņus, tādējādi izvairoties no vienreizlietojamiem iepakojumiem un virzot patērētājus uz bezatkritumu iepirkšanos.

Papīra atkritumu samazināšanai tirdzniecības centrā ir izvietoti informatīvi uzraksti, kas atgādina klientiem par iespēju iepirkties bez drukāta kvīts. Tas palīdz samazināt pārmērīgu papīra patēriņu un atbilst plašākiem vides aizsardzības mērķiem. Ar visiem šiem pasākumiem Nordika tirdzniecības centrs turpina attīstīt aprites ekonomikas prakses un atkritumu apsaimniekošanas stratēģijas, stiprinot savu apņemšanos ilgtspējai un videi draudzīgai nākotnei.

FIZISKIE UN PĀREJAS RISKI

KLIMATA RISKU PĀRVALDĪBA:

Summus Capital integrē klimata pārmaiņu pielāgošanās un ilgtspējas stratēģijas, lai palielinātu sava portfeļa noturību, ievērojot GRESB un ESRS E1 ietvarus, tādējādi nodrošinot atbilstību mainīgajām normatīvajām prasībām.

FIZISKIE RISKI UN PIELĀGOŠANĀS PASĀKUMI:

Klimata riska pārvaldība

- Uzlabotas dzesēšanas sistēmas, augstas efektivitātes HVAC sistēmas un atstarojoši materiāli samazina siltuma absorbciju.
- Regulāra apkope un infrastruktūras modernizācija optimizē darbību ekstremālu karstuma viļņu laikā.

Pielāgošanās temperatūras paaugstinājumam

- Uzlabota izolācija, lai nodrošinātu energoefektivitāti.
- Energoefektīvi logi labākai siltuma pārvaldībai.
- Pasīvās dzesēšanas risinājumi (noēnojuma sistēmas, dabiskā ventilācija).
- Ilgtspējīgi, karstumizturīgi materiāli, kas nodrošina noturību.

Plūdu risks un jūras līmeņa celšanās

- Infrastruktūras paaugstināšana, lai novērstu ūdens radītos bojājumus.
- Ūdensizturīgi materiāli izturības uzlabošanai.

- Lietusūdens novadīšanas sistēmas efektīvai spēcīgu nokrišņu pārvaldībai.
- Sadarbība ar vietējām pašvaldībām par jūras līmeņa celšanās risku mazināšanu.

PĀREJAS RISKI UN STRATĒGISKĀ PIELĀGOŠANĀS:

Normatīvie un atbilstības riski

- Uzraudzība pār ES un valsts noteikumiem (oglekļa cenu veidošana, energoefektivitāte).
- Atbilstības stratēģiju saskaņošana, lai mazinātu finanšu riskus.

Tehnoloģiskās inovācijas

- Viedās būvniecības tehnoloģijas enerģijas optimizēšanai.
- Atjaunojamās enerģijas risinājumi (saules paneļi, akumulatoru sistēmas).
- Uz datiem balstīta aktīvu pārvaldība preventīvai apkopei.

Ar zaļajām investīcijām saistītās tirgus iespējas

- Zaļajiem sertifikātiem atbilstoša nekustamā īpašuma portfeļa paplašināšana, lai nodrošinātu ilgtspēju un efektivitāti.
- Energoefektivitātes uzlabošana izmaksu un emisiju samazināšanai.
- Tirgus pozīcijas nostiprināšana ar ilgtspējīgu nekustamā īpašuma pārvaldību.

Summus Capital aktīvi ievieš risku mazināšanas pasākumus, seko ilgtspējas tendencēm un palielina aktīvu vērtību, izmantojot klimata pārmaiņām pielāgotas stratēģijas.

MIJIEDARBĪBA AR STRATĒGIJU UN UZŅĒMĒJDARBĪBAS MODELI

Summus Capital saskaņo vides faktorus ar uzņēmējdarbības stratēģijām, lai nodrošinātu, ka ESG mērķiem ir ietekme gan uz ilgtspēju, gan uz rentabilitāti. Grupas ieguldījumi ietver zaļus būvmateriālus, atjaunojamo enerģiju un energoefektīvus risinājumus, ievērojot BREEAM un LEED standartus, lai nodrošinātu atbilstību un caurspīdību. Sadarbība ar ieinteresētajām pusēm, tostarp nomniekiem, investoriem un kopienām, veicina kopīgus centienus ilgtspējas nodrošināšanā.



RISKU PĀRVALDĪBAS STRATĒGIJA

Summus Capital integrē fizisko un pārejas risku pārvaldību savā ilgtermiņa stratēģijā:

- Riska identificēšana – vides uzraudzības un scenāriju analīzes izmantošana, lai savlaicīgi atklātu jaunus riskus.
- Riska novērtēšana – ietekmes uz finansēm, darbību un reputāciju izvērtēšana.
- Ieinteresēto pušu iesaiste – sadarbība ar investoriem, nomniekiem, regulatoriem un kopienām, lai saskaņotu izvirzītās cerības.
- Stratēģiskā integrācija – riska mazināšanas iekļaušana ieguldījumu lēmumos un aktīvu pārvaldībā.

Izpildot klimata pārmaiņu un ilgtspējas prioritātes, Summus Capital nodrošina savam portfelim pielāgojamību, noturību pret nākotnes izaicinājumiem un atbilstību starptautiski atzītām labajām praksēm, tādējādi stiprinot ilgtermiņa izaugsmi un mazinot ar klimatu un normatīvajiem aktiem saistītos riskus.

3.4. SOCIĀLĀ ATBILDĪBA UN EFEKTIVITĀTE

DARBINIEKU LABKLĀJĪBA UN APMĀCĪBA

Darbinieku labklājības, profesionālās izaugsmes un taisnīgu darba apstākļu nodrošināšana.

Summus grupas darbības modelis atšķiras no tradicionālajiem, jo uzņēmuma iekšējais personāls ir neliels – grupa lielākoties paļaujas uz saviem galvenajiem pakalpojumu partneriem Green Formula Capital (GFC) un Zenith Family Office (Zenith), lai nodrošinātu darbaspēka vajadzības. Tādējādi, kad grupa runā par saviem “darbiniekiem”, tiek domātas šo partneruzņēmumu komandas un speciālisti, kas ir neatņemama Summus grupas daļa, nodrošinot pakalpojumu kvalitāti.

Summus grupai ir ļoti svarīgi, lai Green Formula Capital ja Zenith Family Office apietos ar saviem darbiniekiem taisnīgi un ētiski. Grupas mērķis ir nodrošināt, lai šie darbinieki saņemtu taisnīgu atalgojumu, labumus, apmācības iespējas, kā arī strādātu atbilstoši augstiem veselības un drošības standartiem, kas atspoguļo gan ētiskās, gan juridiskās prasības.

Summus grupa savā vērtību ķēdē īpašu uzmanību pievērš pozitīvas darba vides radīšanai, ko īsteno tās partneri. Grupai ir svarīgi nodrošināt, ka darbiniekiem ir iespējas gan profesionālai izaugsmei, gan personīgai labklājībai. Grupa atbalsta arī daudzveidību, vienlīdzību un iekļaušanu, uzskatot, ka ikvienai darbavietai jābūt cieņpilnai un atvērtai visiem darbiniekiem.

Darbinieku apmierinātības aptaujas tiek veidotas, balstoties uz anonimitātes, konfidencialitātes un iekļaušanas principiem, aptverot svarīgas tēmas, piemēram: darba un privātās dzīves līdzsvars, atalgojums, karjeras iespējas, vadības atbalsts, daudzveidība.

Lai gan pašlaik šie pētījumi ir vērsti uz Green Formula Capital un Zenith darbiniekiem, plāns ir paplašināt to aptveri, lai nākotnē iekļautu citus partnerus, kas nodrošina uzkopšanas, apsardzes un citus pakalpojumus. Šo aptauju atgriezeniskā saite nav tikai formalitāte; tas ir darbības katalizators. Aptauju rezultāti tiek rūpīgi analizēti, lai identificētu jomas, kurās ir iespējas uzlabojumiem, ar mērķi paaugstināt vispārējo darba apmierinātību un darbinieku iesaisti plašākā darbinieku lokā.

SUMMUS SAIME



PIETIEKAMS ATALGOJUMS

Summus grupas partneri uzrauga, cik daudz saviem darbiniekiem vidēji maksā citi tās pašas nozares uzņēmumi par līdzīgiem amatiem un darba pienākumiem.

Grupas partneri pēta attiecīgo saimniecisko nozari un apseko datus no tādiem avotiem kā valdības statistika, nozares publikācijas un algu pētījumi. Šī informācija var kalpot par pamatu tam, lai novērtētu, vai darbiniekiem izmaksājama darba atalgojums ir konkurētspējīgs un godīgs. Katra jauna personāla atlases tirgus salīdzinājuma gadījumā tiek izmantoti speciālisti cilvēkresursu jomā.

Turklāt Grupas partneri regulāri izvērtē atalgojumu un pabalstus, lai nodrošinātu to konkurētspēju un taisnīgumu salīdzinājumā ar nozares standartiem, kā arī saglabātu augstas klases speciālistus. Darba devēji ņem vērā arī darbinieku atsauksmes par atalgojumu un pabalstiem, lai risinātu iespējamās problēmas un veiktu nepieciešamos uzlabojumus.

APMĀCĪBA UN PRASMJU ATTĪSTĪBA

Summus grupas partneri piedāvā darbiniekiem dažādas iespējas sevis pilnveidošanai, no kurām izplatītākās ir individuālā apmācību programma, sevis attīstīšana un komandas pasākumi.

Individualizētā apmācību programma ir pielāgota mācību programma, kas īpaši izstrādāta darbiniekam, vadoties pēc viņa prasmēm un mērķiem, kā arī organizācijas vajadzībām. Šie apmācību plāni ietver dažādas mācību metodes, piemēram, dalību darbnīcās, kursus, tiešsaistes apmācības un mentorprogrammu ietvaros. Atsevišķos gadījumos tiek piedāvāts arī individuāls koučings.

Personīgās attīstības un komandas pasākumi sniedz darbiniekiem iespējas mācīties citam no cita, sadarboties un veidot attiecības ar kolēģiem. Šie pasākumi ietver gan komandas darba vingrinājumus, gan grupu darbnīcas, seminārus un konferences, kas darbiniekiem sniedz iespēju attīstīt dažādas prasmes, piemēram, komunikāciju, līderību, problēmu risināšanu, psiholoģijas izpratni un komandas darbu – visas tās ir būtiskas profesionālajai izaugsmei un panākumiem.



SUMMUS SAIME

DAUDZVEIDĪBAS, VIENLĪDZĪBAS UN IEKĻAUŠANAS INICIATĪVAS

Dzimumu daudzveidības nodrošināšana un iekļaujošu personāla atlases un vadības apmācību programmu veicināšana.

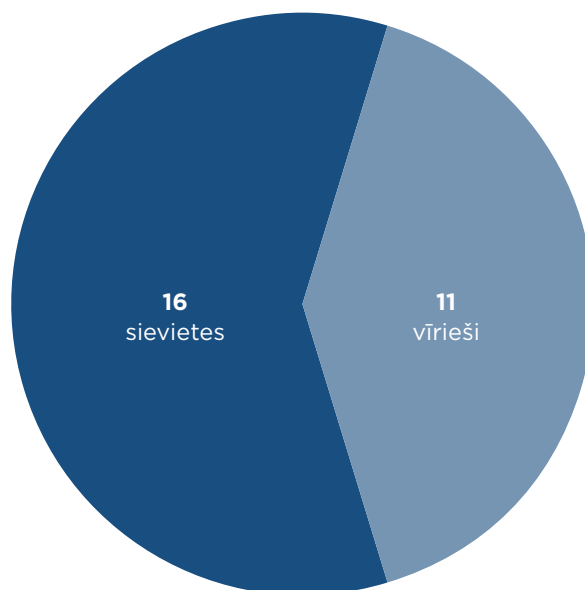
DARBA ŅĒMĒJU DZIMTĀ VALODA

Igauņu	41%
Lietuviešu	7%
Latviešu	4%
Krievu	48%
Kopā	100%

Summus grupas darbinieki pārstāv dažādas vecuma grupas, šeit strādā gan jaunāki darbinieki, kuri ienes jaunu skatījumu un idejas, gan arī pieredzējušāki darbinieki, kuri spēj pārējiem kolēģiem sniegt padomu un ieteikumus. Tomēr, tāpat kā daudzos citos uzņēmumos, arī Summus grupas lielākā daļa darbinieku ir vecumā no 30 līdz 50 gadiem; tas ir saistīts ar produktivitāti, pieredzi un karjeras attīstību. Runājot par dzimumu dažādību, Summus grupa cenšas panākt to, lai vīrieši un sievietes būtu pārstāvēti vienlīdzīgi visos organizācijas līmeņos, tostarp vadošajos amatos.

Grupa	Vīrieši %	Sievietes %	Kopā %
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%
Kopā	40%	60%	100%

DARBINIEKU SKAITS PĒC DZIMUMA



NOMNIEKU UN KOPIENAS IESAISTES PROGRAMMAS

VIETĒJĀS KOPIENAS

PRINCIPI UN STRATĒGIJA

Summus grupas fokuss uz vietējām kopienām atspoguļojas politikā, kas prasa aktīvu iesaistīšanos un

pozitīvu ietekmi grupas darbības jomās. Grupas stratēģija ir vērsta uz kopienas attīstības atbalstīšanu ar iniciatīvu palīdzību, kas uzlabo vietējo infrastruktūru un dzīves kvalitāti, kā arī stimulē ekonomisko izaugsmi. Grupa pārvalda ietekmi uz kopienu, regulāri apspriežoties ar vietējām saistītajām grupām, lai izprastu viņu vajadzības un saskaņotu kopienas ieguldījumus ar šīm atziņām.

MĒRĶI

Summus grupas mērķis ir radīt izmērāmus ieguvumus vietējām kopienām. Šim nolūkam ir izvirzīti šādi mērķi:

Partnerība ar vietējām organizācijām vai iniciatīvām.

Grupas rīkoto kopienu programmu mēroga un ietekmes paplašināšana.

Jaunu kopienu attīstības projektu uzsākšana, kas atbilst vietējām vajadzībām, piemēram, publiskās telpas uzlabošana un izglītības programmu atbalstīšana.

Sponsorētu pasākumu, stipendiju vai apmācību iespēju palielināšana vietējiem iedzīvotājiem, jo īpaši tādās jomās kā sports, māksla un izglītība.

Priekšrokas došana vietējās kopienas piegādātājiem.

2024. GADA PROGRESS UN KPI

2024. gadā Summus grupa ir guvusi ievērojamus panākumus saskarsmes stiprināšanā ar vietējām kopienām:

Grupa salīdzinājumā ar pagājušo gadu palielināja kopienas ieguldījumus.

2024. gadā Summus Capital apliecināja savu spēcīgo apņemšanos atbalstīt vietējās kopienas, sniedzot atbalstu talantīgiem jaunajiem tenisistiem no Igaunijas, Latvijas un Lietuvas. Ar šo iniciatīvu mēs veicinām nākamo čempionu izaugsmi, sekmējot izcilību un apņemību starptautiskās konkurences apstākļos.



KOMUNIKĀCIJA UN RĪCĪBAS PLĀNS

NOMNIEKI

Saziņa	Cerības	Mūsu darbības
Nomnieku atsauksmju aptaujas Sociālie mediji Apkalpošanas telefoni Regulāra komunikācija Informācijas lapas	Nekustamā īpašuma profesionāla pārvaldīšana, nodrošinot, ka objekti ir labi uzturēti, droši un nes optimālus ienākumus. Nomnieki sagaida, ka Summus grupa sniegs viņiem savlaicīgus un precīzus finanšu pārskatus, nodrošinās efektīvu saziņu, un ātri atrisinās visas bažas un problēmas.	Summus grupa ir ieviesusi dažādas stratēģijas, piemēram, efektīvai nekustamo īpašumu pārvaldībai pilnveidotas aktīvu pārvaldības programmatūras izmantošana, visaptverošu pakalpojumu sniegšana nomniekiem, regulāru pārbaužu veikšana un efektīva saziņa, regulāri sniedzot aktuālāko informāciju un atskaites. Lai nodrošinātu klientu apmierinātību, Summus grupa ir izveidojusi klientu apkalpošanas protokolus.

DARBINIEKI

Saziņa	Cerības	Mūsu darbības
Regulāras tikšanās un ikdienas komunikācija	Godīga un caurspīdīga iepirkumu prakse, savlaicīgi maksājumi, skaidras specifikācijas un prasības, kā arī uz sadarbību balstītas attiecības.	Summus grupa ir noteikusi pārskatāmas iepirkumu procedūras, kas atbilst nozares standartiem, sniedz skaidras specifikācijas un prasības, kā arī nodrošina savlaicīgus maksājumus. Summus grupa ir izveidojusi spēcīgas un ilgtermiņa attiecības ar piegādātājiem, kuru pamatā ir savstarpēja uzticēšanās un cieņa.

FINANSĒTĀJI

Saziņa	Cerības	Mūsu darbības
Regulāri ziņojumi un sanāksmes	Apdomīga līdzekļu pārvaldīšana, savlaicīga procentu un pamatsummas samaksa, visu attiecīgo normatīvo aktu un prasību ievērošana.	Summus grupa ir ieviesusi dažādas finanšu vadības stratēģijas, piemēram, veselīgas bilances uzturēšanu, ilgtermiņa aizdevumu un vērtības attiecību, naudas plūsmas pārvaldību un normatīvo aktu prasību ievērošanu. Tāpat Summus grupa ir izveidojusi ar finansētājiem regulārus saziņas kanālus, nodrošinot tiem savlaicīgus un precīzus finanšu pārskatus un jaunumus. Summus grupas obligācijas ir kotētas Nasdaq biržā, kas papildina caurspīdīguma prasības.

VIETĒJĀS KOPIENAS

Saziņa	Cerības	Mūsu darbības
Kopienas sapulces	Vietēju uzņēmumu sociālās atbildības iniciatīvas un sadarbība ar vietējām nevalstiskajām organizācijām.	Summus grupa nodarbojas ar kopienas vajadzībām, piemēram, darba vietu radīšanu, vides aizsardzību un sociālo labklājību.

INVESTORI/ĪPAŠNIEKI

Saziņa	Cerības	Mūsu darbības
Regulāri ziņojumi un sanāksmes	Pastāvīgas un augošas peļņas gūšana, regulāru atjauninājumu un informācijas publicēšana, efektīva riska pārvaldība un ilgtermiņa vērtības radīšana.	Summus grupa ir ieviesusi vairākus stratēģiskus pasākumus, tostarp ilgtermiņa attīstības plāna izstrādi, portfeļa diversifikāciju, efektīvu risku pārvaldību, kā arī caurspīdības un atbildības nodrošināšanu, regulāri sniedzot atjauninājumus un publiskojot informāciju. Ir izveidoti spēcīgi pārvaldības un uzraudzības mehānismi ar mērķi aizsargāt investoru intereses un nodrošināt viņu ieguldījumu ilgtspējīgu ienesīgumu. Valde sanāk kopā katru nedēļu, bet padomes sēdes notiek reizi ceturksnī, ievērojot labas korporatīvās pārvaldības principus. Papildus likumā noteiktajai finanšu revīzijai ir pasūtīta arī neatkarīga pārbaude no uzticama ārējā pakalpojumu sniedzēja.

VESELĪBAS UN DROŠĪBAS STANDARTI

Darba drošības noteikumu ievērošana un efektīvu veselības iniciatīvu īstenošana.

Summus grupas partneri saviem darbiniekiem piedāvā ērtu biroja vidi ar ergonomiskām mēbelēm, labu apgaismojumu, piemērotu temperatūru un zemu trokšņa līmeni.

Darbiniekiem ir pieejamas tādas papildu ērtības kā virtuve un atpūtas telpa, tuvējā sporta zāle vai treniņu zāle, kā arī bezmaksas uzskoda un dzērieni.

Uzņēmums proaktīvi meklē sadarbības iespējas ar vietējām veselības un labklājības organizācijām, piemēram, slimnīcām, klīnikām, sporta zālēm, jogas studijām un veselības centriem. Šādas partnerības ļauj rīkot kopīgus pasākumus, darbnīcas un seminārus par veselības un labklājības tēmām, kas ir pieejami gan nomniekiem, gan plašākai sabiedrībai. Pasākumu ietvaros tiek piedāvātas sporta nodarbības, uztura darbnīcas, garīgās veselības izpratnes veicināšanas programmas un citas atbilstošas aktivitātes, kas veicina kopienas fizisko, garīgo un emocionālo labklājību.

Tomēr pat komfortablā biroja vidē var rasties potenciāli apdraudējumi, un tas attiecas arī uz apakšuzņēmējiem. Daži potenciālie apdraudējumi var ietvert sekojošo:

Ar elektrību saistītie apdraudējumi: bojāti vadi, pārslogotas kontaktligzdas vai neizolēti vadi var izraisīt elektriskās strāvas triecienu vai ugunsgrēku.

Ergonomiskie apdraudējumi: ilgstoša sēdēšana vai stāvēšana, nepareiza poza vai atkārtotas kustības var izraisīt muskuļu un skeleta sistēmas traucējumus, piemēram, muguras sāpes, karpālā kanāla sindromu vai cīpslu iekaisumu.

Iekštelpu gaisa kvalitāte: slikta ventilācija vai saskare ar tādām piesārņotājām ka pelējums vai tīrīšanas līdzekļu ķīmikālijas var izraisīt elpošanas ceļu problēmas vai citas veselības problēmas.

Psiholoģiskie apdraudējumi: augsts stresa līmenis, uzmācšanās vai mobings var negatīvi ietekmēt darbinieku garīgo veselību un labklājību.

VEERENNI 2 / IGAUNIJA





SUMMUS SAIME

Summus grupas partneri par prioritāti izvirza savu darbinieku veselību un labklājību. Darbiniekiem tiek piedāvāta ikmēneša atlīdzība ar veselību un apmācību saistīto izdevumu segšanai atbilstoši Igaunijas likumiem. Visi iespējamie apdraudējumi darba vietā tiek apsekoti un novērsti, lai nodrošinātu komandas drošību un labklājību. Tas ietver regulāras drošības revīzijas, apmācību par drošiem darba paņēmieniem, kā arī noteiktas politikas un procedūru ieviešanu, lai samazinātu darba negadījumu un traumu risku.

Galvenie darba drošības vadības sistēmas (OSMS) komponenti ir šādi:

Politika: rakstisks paziņojums, kas apraksta organizācijas ieguldījumu darba drošības un veselības nodrošināšanā.

Plānošana: iespējamo apdraudējumu darba vietā identifikēšana un izvērtēšana, kā arī stratēģiju izstrādāšana šo risku mazināšanai.

Īstenošana: plānošanas fāzē izstrādāto politiku un procedūru ieviešana, ieskaitot resursu piešķiršana, personāla apmācība un komunikācijas kanālu izveide.

Mērīšana un izvērtēšana: OSMS efektivitātes uzraudzība un mērīšana saistībā ar darba vietas apdraudējumu identifikēšanu un kontroli.

Pārskatīšana un pilnveidošana: nepārtraukta OSMS pārskatīšana un uzlabošana, lai nodrošinātu tās nepārtrauktu efektivitāti un pielāgošanos izmaiņām darba vietā un ārējā vidē.

DARBA UN PRIVĀTĀS DZĪVES LĪDZSVARS

Tā kā Summus grupas partnera darbinieki ir ar augstu veikspēju un ir orientēti uz rezultātiem, tad ir jānodrošina viņu darba un privātās dzīves līdzsvars.

Šeit ir daži veidi, kā grupas partneri palīdz saviem darbiniekiem saglabāt darba un privātās dzīves līdzsvaru:

Elastīgs darba laiks: tas nozīmē, ka darbiniekiem ir iespēja strādāt no mājām vai tiek piedāvāta iespēja strādāt nepilnu darba laiku vai dalīt darbu. Ir atļauts kombinēt darbu birojā un mājās, un šādas prakses īstenošana ir ieteicama. Priekšroka tiek dota profesionālai komunikācijai ar komandu.

Apmaksāts brīvais laiks: darbiniekiem ir apmaksāts atvaļinājums, kā arī tiek nodrošināta samaksa par privātu iemeslu dēļ kavētām dienām un svētku dienām.

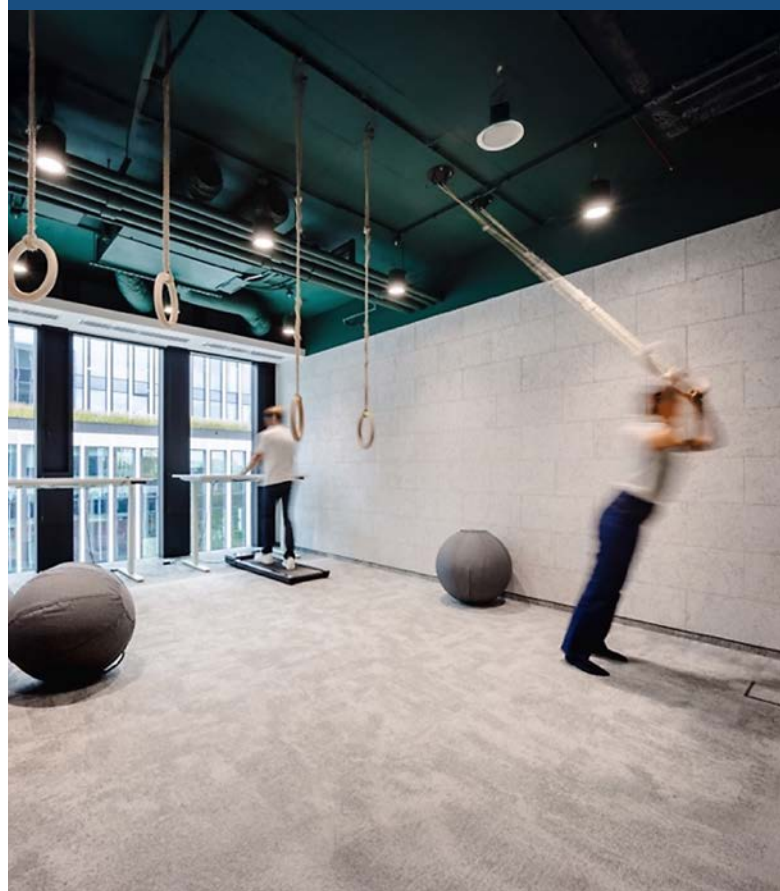
Papildus tiek nodrošināts apmaksāts bērna kopšanas atvaļinājums jaunajām māmiņām un tētiem.

Veselība: finansiāla atbalsta nodrošināšanas veselības pakalpojumiem, piemēram, daļēja sporta zāles abonementa kompensēšana un atbalsts garīgās veselības nodrošināšanai.

Bērna kopšanas atbalsts: darbiniekiem tiek nodrošināts bērna kopšanas atvaļinājums un elastīgs darba laiks. Birojā ir gaidīti bērni un mājdzīvnieki.

Atvaļinājumu uzraudzība: tiek uzraudzīts tas, lai darbinieki izmanto bērna kopšanas un slimības atvaļinājumu, lai nodrošinātu, ka darbinieki velta pietiekami daudz laika atpūtai un veselībai.

DARBA UN PRIVĀTĀS DZĪVES LĪDZSVARS



3.5. SAIMNIECISKĀ ATBILDĪBA

Summus Capital savās investīciju stratēģijās integrē ESG labās prakses principus un ilgtspējīgas finanšu sistēmas, nodrošinot ilgtermiņa vērtību un ievērojot ES taksonomijas, BREEAM un LEED standartus.

ILGTSPĒJĪGAS INVESTĪCIJU PRAKSES

Ilgtermiņa vērtības radīšana

Summus Capital izvirza par prioritāti ilgtermiņa izaugsmi, izmantojot stratēģisku diversifikāciju un atbildīgas investīcijas. Portfelis tiek veidots, koncentrējoties uz multifunkcionāliem nekustamajiem īpašumiem strauji augošos tirgos, piemēram, Baltijā un Polijā, nodrošinot ekonomisko stabilitāti un izturīgu aktīvu pārvaldību.

FINANŠU REZULTĀTI SAISTĪBĀ AR ESG RĀDĪTĀJIEM

Summus Capital iekļauj ESG rādītājus finanšu novērtējumos, lai palielinātu caurskatāmību un ilgtspēju.

Galvenās pieejas ietver:

- Ilgtspējas pārskatu sniegšana saskaņā ar GRESB vadlīnijām.
- Nomas ienākumu stabilitātes un īpašumu vērtības pieauguma novērtēšana, pamatojoties uz energoefektivitāti un zaļajiem sertifikātiem.
- Energoefektivitātes un oglekļa pēdas nospieduma atbilstības ES zaļā kursa mērķiem uzraudzība.
- Viedo būvniecības tehnoloģiju izmantošana resursu pārvaldības uzlabošanai.
- Šāda uz ESG balstīta finanšu stratēģija nostiprina portfeļa noturību, palielina pievilcību investoriem un veicina ilgtermiņa rentabilitāti.

OGLEKĻA PĒDAS SAMAZINĀŠANA UN CEĻŠ UZ OGLEKĻA NEITRĀLU NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBU

Summus Capital ir apņēmies veicināt ilgtspējīgu nekustamā īpašuma pārvaldību, saskaņojot savu darbību ar starptautiskajiem klimata mērķiem un atbalstot pāreju uz zemu CO₂ emisiju ekonomiku. Uzņēmuma stratēģija koncentrējas uz siltumnīcefekta gāzu emisiju samazināšanu visās jomās un energoefektivitātes palielināšanu īpašumu portfeli.

Būtisks kopējo emisiju samazinājums – no 18 528 tonnām CO₂ ekv. (2021) līdz 6 717 tonnām CO₂ ekv. (2024).

SILTUMNĪCEFEKTA GĀZU EMISIJU SADALĪJUMS (1. UN 2. IETEKMES JOMA) UN TO SAMAZINĀJUMS LAIKA PERIODĀ 2021–2024

Ietekmes joma	Darbība	SEG emisijas (tonnas CO ₂ ekv.)
1. ietekmes joma	Stacionārā degšana	780,01
	Gaisa kondicionēšanas sistēmu radītās gais- tošās emisijas	185,43
	1. ietekmes joma – kopā (Scope 1)	965,44
2. ietekmes joma	Iepirkta elektrība	4 425,89
	Iepirktais siltums	1 326,48
	2. ietekmes joma – kopā (Scope 2)	5 752,37
1. un 2. ietekmes joma KOPĀ		6 717,82

CAURSPĪDĪGA PĀRSKATU SNIEGŠANA PAR FINANSĒM UN ESG

Summus Capital nodrošina finanšu un ESG pārskatu pārredzamību, ievērojot starptautiskos ilgtspējas ietvarus, lai nodrošinātu precīzu un salīdzināmu atskaiti.

Galvenie pienākumi:

- Dalība GRESB: ikgadējs ilgtspējas novērtējums ESG veikspējas salīdzināšanai.
- Atbilstība ES taksonomijai: investīciju darbības saskaņošana ar ilgtspējības regulējumu.
- Finanšu pārskatu integrācija: ESG rādītāju iekļaušana finanšu pārskatos atbilstoši investoru un normatīvajām prasībām.
- Zaļā finansēšana un investīcijas: finansējuma saskaņošana ar zaļajām obligācijām un ilgtspējīgām stratēģijām, lai atbalstītu ESG principos balstītus projektus.

ILGTERMIŅA VĒRTĪBAS RADĪŠANA

Summus Capital investīciju filozofija balstās uz ilgtspējīgas vērtības radīšanu dalībniekiem, nomniekiem un sabiedrībai, koncentrējoties uz šādiem principiem:



- Priekšroka tiek dota augstas veiktspējas un ilgtspējīgām ēkām, kas paaugstina aktīvu vērtību un nomas ienesīgumu.
- Nomnieku iesaistes programmu īstenošana, lai veicinātu enerģijas taupīšanas paradumus un paaugstinātu izpratni par ilgtspēju.
- Ēku darbības un pārvaldības nodrošināšana atbilstoši oglekļneitralitātes mērķiem un aprites ekonomikas principiem.
- Partnerības stiprināšana ar ieinteresētajām pusēm, politikas veidotājiem un nozares līderiem, lai veicinātu ilgtspējīgu pilsētvides attīstību.

Integrējot šos ekonomiskās atbildības principus investīciju stratēģijā, Summus Capital nodrošina, ka tā nekustamā īpašuma portfelis rada gan spēcīgu finanšu atdevi, gan noturīgu aktīvu vērtību, kā arī pozitīvu ietekmi uz vidi.

3.6. GALVENIE VEIKTSPĒJAS RĀDĪTĀJI (KPI)

VIDES EFEKTIVITĀTES RĀDĪTĀJI (ENERĢIJA, SILTUMNĪCEFEKTA GĀZES, ŪDENS, ATKRITUMI)

Virzība uz oglekļneitrālu nekustamā īpašuma pārvaldību

Summus Capital koncentrējas uz emisiju samazināšanu visās ietekmes jomās un energoefektivitātes uzlabošanu, lai atbalstītu zemu oglekļa emisiju ekonomiku.

SUMMUS GRUPAS ILGTSPĒJĪBAS MĒRĶI UN GALVENIE DARBĪBAS RĀDĪTĀJI (KPI)

APŅĒMŠANĀS SAISTĪBĀ AR KLIMATA MĒRĶIEM

Kā daļu no savas ilgtspējas stratēģijas Summus Capital ir noteicis mērķus, kas atbilst Parīzes nolīguma “zem 2 °C” mērķim, koncentrējoties uz operatīvo emisiju samazināšanu un energoefektivitātes uzlabošanu. Uzņēmuma mērķi:

Līdz 2040. gadam samazināt 1. un 2. ietekmes jomas siltumnīcefekta gāzu emisijas par 90%, salīdzinot ar noteikto bāzes gadu.

Pakāpeniski uzraudzīt un samazināt arī 3. ietekmes jomas emisijas, īpaši tās, kas saistītas ar nomnieku enerģijas patēriņu un piegādes ķēdēm.

Sasniegt oglekļa neitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldībā līdz 2040. gadam, samazinot tiešās emisijas par vismaz 90% un kompensējot atlikušās emisijas.

EMISIJU SAMAZINĀŠANAS UN ENERGOEFEKTIVITĀTES PASĀKUMI

Summus Capital ir panācis ievērojamu CO₂ emisiju samazinājumu, īstenojot šādus pasākumus:

- Atjaunojamās enerģijas īpatsvara palielināšana, jo īpaši uzstādot saules paneļus.
- Ēku automatizācijas uzlabošana efektīvākai apkures, ventilācijas, gaisa kondicionēšanas (HVAC) darbībai, apgaismojumam un enerģijas uzraudzībai.
- Izolācijas, siltuma atgūšanas un dzesēšanas sistēmu optimizēšana, lai samazinātu enerģijas patēriņu.
- Enerģiju taupošo tehnoloģiju ieviešana, tostarp viedie skaitītāji un LED apgaismojums.



- Zemas ietekmes dzesēšanas vielu izmantošana, lai samazinātu dzesēšanas sistēmu emisijas.

STRATĒGISKĀS INVESTĪCIJAS ATPJAUNOJAMĀ ENERĢIJĀ

- Saules enerģijas ražošanas jaudas paplašināšana visā portfelī.
- Partnerība ar centralizētās siltumapgādes pakalpojumu sniedzējiem un atjaunojamās enerģijas piegādātājiem.
- Oglekļa emisiju kompensācijas iniciatīvas, lai neitralizētu atlikušās emisijas.
- Zaļās finansēšanas izmantošana ilgtspējīgas infrastruktūras investīciju atbalstam.

JAUNĀKIE ESG SASNIEGUMI

Pēdējā laikā Summus grupa, ievērojot Green Formula Capital pārvaldības principus, ir veiksmīgi samazinājusi enerģijas patēriņu no 251 kWh/m² līdz 195,9 kWh/m². Šādas efektivitātes paaugstināšanas finansiālā ietekme ir aptuveni 2 miljoni eiro. Grupas aktīvu sertifikācija kopš programmas sākuma ir palielinājusies no 67% līdz 89%. Aktīvi ir kļuvuši ilgtspējīgāki un kvalitatīvāki, sniedzot labāku vidi nomniekiem, klientiem un darbiniekiem.

OGLEKĻA EMISIJU SAMAZINĀŠANA

Pēdējā pārskata periodā Summus Capital ir panācis būtisku oglekļa emisiju samazinājumu visā portfelī. Šis progress galvenokārt ir saistīts ar precīzāku emisiju koeficientu izmantošanu un atjaunojamās enerģijas izmantošanas pieaugumu.

ATJAUNOJAMĀS ENERĢIJAS LĪGUMU IETEKME

Pamatojoties uz 2024. gada ievaddatiem, vairāk nekā pusei Summus Capital portfelī esošo ēku ir zaļās elektroenerģijas līgumi. Tas ir būtiski samazinājis portfeļa kopējo CO₂ pēdu, salīdzinot ar iepriekšējo gadu.

Kopējais siltumnīcefekta gāzu emisiju apjoms 2021. gadā tas bija 18 528 tonnas CO₂ ekvivalenta.

2024. gadā kopējās emisijas bija ievērojami mazākas – 6 717,82 tonnas CO₂ ekvivalenta.

Tas nozīmē aptuveni 64% samazinājumu trīs gadu laikā.

Visnozīmīgākais samazinājums vērojams 2. ietekmes jomā, kas ietver iepirkto elektroenerģiju un siltumu. Pāreja uz atjaunojamiem elektroenerģijas avotiem ir būtiski ietekmējusi netiešo emisiju samazināšanu un nostiprinājusi Summus Capital virzību uz oglekļa neitralitāti un ilgtspējību.

Summus Capital turpina uzlabot savas enerģijas iepirkuma stratēģijas un ieviest uzlabotas pārskatu sniegšanas metodes, lai samazinātu ietekmi uz vidi un nodrošinātu atbilstību ilgtermiņa ilgtspējas mērķiem.

SOCIĀLĀS IETEKMES RĀDĪTĀJI (DARBINIEKU IESAISTE, NOMAJNIEKU APMIERINĀTĪBA)

Mērķis: veikt nomnieku apmierinātības aptaujas un ieviest uzlabojumus, kas balstīti uz ilgtspējas principiem.

Galvenās iniciatīvas:

- Efektīva komunikācija: regulāri jaunumu izdevumi, e-pasta atjauninājumi un tīmekļa portāli nodrošina nomniekiem būtisku informāciju par nekustamo īpašumu.
- Ātra problēmu risināšana: īpaši kanāli apkopju pieprasījumiem un sūdzībām palielina uzticību un uzlabo apmierinātību.
- Kopienas iesaiste: sociālie pasākumi, apmācības un izklaides aktivitātes palīdz radīt patīkamu un atbalstošu vidi nomniekiem.
- Izmaiņas, kas balstītas uz atsauksmēm: ar regulāru aptauju palīdzību tiek noteiktas nomnieku vajadzības un vadīta nekustamā īpašuma pārvaldības attīstība.

Programmas īstenošana:

- Nomnieku apmierinātības novērtēšana: aptaujas un atsauksmju veidlapas uzrauga nomnieku bažas un pakalpojumu efektivitāti.
- Nekustamā īpašuma pārvaldības uzlabošana: apkopju procesu, drošības pasākumu un koplietošanas telpu modernizācija.
- Pastāvīga uzraudzība un pielāgošana: regulāra atskaišu sniegšana nodrošina nepārtrauktu pilnveidošanu un elastību, lai apmierinātu nomnieku vajadzības.

Rezultāts: Proaktīva pieeja, kas stiprina attiecības ar nomniekiem, palielina viņu apmierinātību un veicina nekustamā īpašuma ilgtermiņa vērtības pieaugumu.

ILGTSPĒJĪBAS INTEGRĀCIJA DARBĪBĀS

Summus grupa pielāgo savus uzņēmējdarbības procesus ESG mērķiem, nodrošinot ilgtspējīgu praksi resursu optimizācijā, energoefektīvos ieguldījumos un atbildīgā iepirkumā.

Vadības principu ievērošana:

ESG rezultāti tiek precīzi atspoguļoti un nodoti investoriem, nomniekiem un darbiniekiem. Ilgtspējas kritēriji ir integrēti darbinieku apmācības un attīstības programmās. Šī stratēģija nodrošina ilgtermiņa ilgtspēju, darbības izcilību un ieinteresēto pušu uzticību.

Summus grupa ir noteikusi pārbaudāmus mērķus būtiskās jomās, tostarp klimata un dabas aizsardzības jomā:

Īstermiņa mērķi:

- 2 gadu laikā samazināt enerģijas patēriņu par vēl 10%, par pamatu ņemot 2021. gadu.
- Būtiski uzlabot GRESB reitingu, lai iekļūtu sava nozares labāko 25% uzņēmumu vidū.
- Līdz 2027. gadam ieviest ES CSRD standarta ziņošanu.

Ilgtermiņa mērķi:

- Sasniegt oglekļa neitralitātes standartus līdz 2040. gadam, izstrādājot detalizētu plānu energoefektivitātei, atjaunojamās enerģijas iepirkumam un oglekļa emisiju kompensācijām.
- Nodrošināt to, lai 100% jauno investīciju tiktu novirzīti uz ēkām, kurām līdz 2025. gadam ir vismaz BREEAM vai LEED sertifikāts.
- Līdz 2030. gadam ieviest augstākā līmeņa viedās ēku tehnoloģijas 75% portfeļa, lai uzlabotu energoefektivitāti, samazinātu ekspluatācijas izmaksas un paaugstinātu nomnieku komfortu un drošību.

Lai nodrošinātu Summus grupas ilgtspējas mērķu taustāmu ietekmi un šo ietekmi pastiprinātu, tiek izvirzīti konkrēti sagaidāmie rezultāti un radīts skaidrs pamats, kas pārsniedz tiešās darbības un ietver visu piegādes ķēdi (piemēram, ietekmes pastiprināšanai piegādātāju un nomnieku iesaistīšana atkritumu, kā arī enerģijas un ūdens patēriņa samazināšanā). Grupa nodrošina pārskatāmu ziņošanu par progresu šo mērķu sasniegšanā, sniedzot sīku izklāstu par izaicinājumu risināšanas stratēģijām un par turpmākajiem plāniem šo vērienīgo mērķu sasniegšanai. Šī visaptverošā pieeja ilgtspējai, kas apkopota nākamajā tabulā, sniedzas tālāk par Grupas tiešajām darbībām un atspoguļo plašāku apņemšanos ievērot ilgtspējas principus.



VADĪBAS RĀDĪTĀJI

Metrika	Pašreizējā situācija 2024	Mērķis 2025	Mērķis 2030
Energoefektivitāte (kWh/m²)	196	187	158
Galvenie sasniegumi	Līdz 2025. gadam tiek prognozēts enerģijas patēriņa lēnāks samazinājums, jo lielākā daļa augstas ietekmes uzlabojumu jau ir īstenota. Turpmāka efektivitātes paaugstināšana tiks vērsta uz automatizāciju, apgaismojuma modernizēšanu un tehnisko sistēmu uzlabošanu. Grupa izskata iespējas piesaistīt ārēju finansējumu un atbalsta instrumentus šo investīciju īstenošanai.	Līdz 2025. gadam Summus Capital mērķis ir papildus samazināt enerģijas patēriņu par 10% salīdzinājumā ar 2021. gada līmeni, turpināt siltumnīcefekta gāzu emisiju samazināšanu un palielināt atjaunojamās enerģijas īpatsvaru portfeli.	Līdz 2030. gadam Summus Capital mērķis ir sasniegt pilnīgu enerģētisko neatkarību, ieviešot saules un vēja enerģijas, kā arī enerģijas uzkrāšanas risinājumus un nodrošinot obligātos energomarkējumu visiem nekustamajiem īpašumiem.
Taksonomija	15%	25%	75%
Atbilstība taksonomijai (% no aktīviem, kas atbilst prasībām):	Pašlaik Lakeside un React biroju ēkas atbilst ES taksonomijas prasībām. Grupa turpina izvērtēt un pielāgot lielāku aktīvu apjomu taksonomijas kritērijiem, lai gan regulatīvie jaunievedumi var ietekmēt ieviešanas grafikus.	Līdz 2025. gadam vismaz 25% aktīvu atbildīs taksonomijas kritērijiem, un atbilstības ziņošana turpināsies saskaņā ar GRESB, ES regulām un ilgtspējas principiem.	Mērķis: līdz 2030. gadam novirzīt 75% aktīvu investīcijām atjaunojamajā enerģijā, efektivitātes projektos un objektos ar zaļajiem sertifikātiem.
Sertifikācija	89%	94%	95%
	Summus Capital ir 2024. gadā pievienojušies jauni sertifikāti, tostarp React ēkai (BREEAM Excellent, WELL Health-Safety un Wired Score Platinum) un Lakeside ēkai (BREEAM Outstanding, WELL Gold).	Līdz 2025. gadam sertifikāciju iegūs papildu īpašumi, tostarp Damme, kas palielinās kopējo aptvērumu līdz 94%. Vecākus un mazākus īpašumus (DeLaGardie, Stora, Mediq un Punane) ierobežotās iespējamības dēļ tomēr neplāno sertificēt. Nordika BREEAM In-Use un Rīga Plaza BREEAM sertifikāti tiks atjaunoti 2025. gada laikā.	Līdz 2030. gadam Summus Capital izvirza mērķi sasniegt 95% aptvērumu ar sertifikātiem, koncentrējoties uz BREEAM In-Use un LEED sertifikātu atjaunošanu, kas atbilst investoru un banku standartiem.
Zaļās elektrības īpatsvars	87%	90%	90%
(%)	Grupa ir ļoti tuvu mērķim.	Summus Capital ir tuvu sava mērķa sasniegšanai – Igaunijā ir palikuši tikai daži īpašumi (Auriga, Veerenni 2), kuri vēl jāpielāgo zaļās elektroenerģijas izmantošanai.	Līdz 2025. gadam 90% portfeļa darbosies ar zaļo elektroenerģiju, izņemot līgumus, kurus pārvalda nomnieki.
Ūdens patēriņš	104 050 m³	102 000 m³	-10%
(m³)	Ūdens patēriņš ir pieaudzis par 5,25% salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, kas saistīts ar tirdzniecības centru – Īpaši DLG, Depo un Nordika – darbību, kā arī ar portfeļa paplašināšanos Polijā (+9 338,6 m³).	Nākotnes mērķi ietver efektivitātes uzlabošanu uz GLA kvadrātmetru, samazinot ūdens patēriņu ik gadu par 3–5%, izmantojot ūdeni taupošas tehnoloģijas un optimizētu pārvaldību.	Plānota ūdenssaimniecības tehnoloģiju integrēšana, pārvaldības stratēģiju uzlabošana un atbildīgas lietošanas veicināšana nomnieku un darbinieku vidū. Šie centieni atbilst ES taksonomijas prasībām – palielina ilgtspēju, mazina ietekmi uz vidi un palīdz sasniegt globālos ūdens resursu aizsardzības mērķus.
Atkritumu apsaimniekošana	0%	100%	100%
% Īpašumu ar pilnīgiem atkritumu datiem nekustamajos īpašumos, kas saistīti ar 3. ietekmes jomu emisijām	2024. gadā Summus Capital uzsāka savu pirmo visaptverošo atkritumu datu vākšanas procesu, kas ietver Poliju, Latviju un Lietuvu kopā ar Igauniju. Dati tiek izmantoti GRESB un ES taksonomijas pārskatu sagatavošanai.	Līdz 2025. gadam mērķis ir sasniegt 100% atkritumu uzskaiti, nodrošinot precīzu 3. ietekmes jomas emisiju aprēķinu 2027. gada datiem un izveidojot atkritumu intensitātes rādītāju nākotnei.	Līdz 2030. gadam atkritumu pārskatu sniegšana būs pilnībā digitalizēta, un tiks ieviestas uzlabotas šķirošanas un pārstrādes prakses.

Metrika	Pašreizējā situācija 2024	Mērķis 2025	Mērķis 2030
CO₂ emisijas gadā, tonnas	6 718	6 500	Oglekļa neitralitāte līdz 2040. gadam
CO ₂ kopējais izmešu apjoms (tonnas/gadā)	Kopš 2021. gada Summus Capital ir samazinājis CO ₂ izmešus par 64%, 2024. gadā sasniedzot 6 718 tonnas. Galvenā uzmanība joprojām tiek pievērsta 1. un 2. darbības jomas izmešiem.	Līdz 2025. gadam izmešu apjoms būs mazāks par 6 500 tonnām, un vismaz 75% enerģijas tiks iegūti no sertificētiem atjaunojamiem energoresursiem.	Līdz 2040. gadam Summus Capital mērķis ir samazināt 1. un 2. darbības jomas izmešus par 90%, pārejot energoietilpīgās ēkās uz zema CO ₂ līmeņa centralizēto un ģeotermālo apkuri, vienlaikus izpētot oglekļa kompensēšanas mehānismus.
Zaļie īres līgumi	12%	18%	70%
(% no portfeļa)	Attīstība pēdējā ceturksnī bija ļoti laba, pieaugums par 58,17%. Kopumā ir noslēgti zaļie nomas līgumi par 29 705 m ² lielu platību.	Līdz 2025. gadam visi jaunie un atjaunojamie nomas līgumi ietvers ilgtspējas klauzulas, ar mērķi sasniegt 18–20% zaļo nomas līgumu īpatsvaru.	Mērķi paredzēts sasniegt pakāpeniski, nomas līgumiem beidzoties vai tos grozot. Polijas zaļo nomas līgumu klauzulas pašlaik atrodas izstrādes procesā.
Klientu apmierinātības indekss	79	85	90
Indekss	Pētījums tika veikts 2024. gada otrajā pusē. Ir izstrādāta uzlabojumu programma, ko vada īpašumu pārvaldnieks.	Nākamais pētījums ir plānots 2025. gada otrajā ceturksnī.	Apmierināti nomnieki paliek pie mums ilgāk un attiecībā uz cenu izmaiņām ir mazāk jutīgi.
Klientu apmierinātības indekss	85	90	95
Indekss	2024. gada pirmajā pusē tika veikta aptauja, kas sniedza pozitīvus rezultātus. Ir izstrādāta uzlabojumu programma.	Nākamais pētījums ir plānots 2025. gada otrajā ceturksnī.	Ļoti svarīgi ir izveidot skrīninga procesu saskaņā ar noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas likumdošanu un attiecīgo regulējošo iestāžu noteikumiem.
Piegādātāju izpēte	20%	40%	90%
(% no piegādātājiem)	Skrīninga process ir ieviests. Latvijā šis princips jau tiek piemērots.	Pašlaik tiek kartēti svarīgākie sadarbības partneri, galvenie piegādātāji un atslēgpersonas piegādes ķēdē, kuriem būs nepieciešama skrīnings. Īpašumu pārvaldnieku apmācība piegādātāju atbilstības novērtēšanā pašlaik tiek sagatavota, un tās īstenošana ir plānota 2025. gadā.	Ļoti svarīgi ir izveidot skrīninga procesu saskaņā ar noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas likumdošanu un attiecīgo regulējošo iestāžu noteikumiem.
GRESB	71 punkti	75-80 punkti	Top 25%
 GRESB Punkti	2023. gadā GRESB rādītājs bija 71 punkti, tādējādi, salīdzinot ar iepriekšējo pārskatu, reitings ir pieaudzis par 7,58%. (2023. gadā rezultāts bija 66)	Grupa ir novērsusi iepriekšējā gada pieteikumā konstatētās nepilnības un gatavojas iesniegšanai 2025. gadā, koncentrējoties uz enerģijas patēriņa samazināšanu, sertificēto īpašumu skaita palielināšanu, energoefektivitātes uzlabošanu, atkritumu datu vākšanas pilnveidošanu, kā arī pašražotās saules enerģijas maksimizēšanu, lai samazinātu CO ₂ emisijas.	Grupas ilgtermiņa mērķis ir iekļūt savas nozares labāko 25% uzņēmumu vidū, iegūstot aptuveni 85 punktus.
Kopsavilkums	Summus Capital joprojām ir apņēmības pilns nodrošināt ilgtermiņa ilgtspēju, energoefektivitāti un atbilstību ESG prasībām, vienlaikus garantējot finansiālo un darbības stabilitāti. Uzņēmums ir būtiski samazinājis CO ₂ izmešus, uzlabojis pārklājumu ar zaļajiem sertifikātiem un paplašinājis energoefektivitātes iniciatīvas. Līdz 2030. gadam ir plānots nodrošināt taksonomijas prasībām atbilstošu darbību visās jomās. Summus Capital mērķis ir sasniegt oglekļa neitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldības darbībās līdz 2040. gadam.		

3.7. EIROPAS SAVIENĪBAS TAKSONOMIJA

Summus grupa ir gatavojusies Eiropas Savienības taksonomijas ziņošanas prasību izpildei, kuras sākotnēji bija paredzēts ieviest 2025. finanšu gadā kā daļu no CSRD. Tomēr nesenie normatīvo aktu grozījumi, īpaši Omnibus priekšlikums, liecina, ka šīs prasības, visticamāk, tiks atliktas uz laiku pēc 2025. gada. Grupa kopš 2023. gada ir aktīvi analizējusi, cik lielā mērā tās uzņēmējdarbība atbilst ES taksonomijai, un ir izstrādājusi atbilstības kritērijus. Lai gan normatīvās prasības vēl mainās, kļūst arvien skaidrāk, ka pilns ziņošanas pienākums stāsies spēkā vēlāk nekā 2025. gadā.

Neskatoties uz to, ka šajā pārskata periodā Summus grupai nav oficiāla pienākuma ziņot saskaņā ar ES taksonomiju, uzņēmums ir brīvprātīgi nolēmis atklāt informāciju par savu taksonomijai atbilstošu darbību raksturu. Ziņojumā tiek izklāstīti gan ES taksonomijas ziņošanas pamatprincipi, gan arī konkrētas darbības, taču pagaidām bez saistītajiem rezultātu rādītājiem. 2024. gadā Summus grupa veica visaptverošu atbilstības analīzi un integrēja nepieciešamās izmaiņas savās finanšu pārskatu sistēmās. Šīs analīzes rezultāti, tostarp rezultātu rādītāji, tiks publicēti 2024. gada finanšu pārskatā.

Tā kā Summus grupa aktīvi gatavojas atbilstībai ES taksonomijai arī mainīgu regulējumu apstākļos, tas apliecina uzņēmuma apņemšanos pārredzamībai un ilgtspējai. Šī stratēģiskā pieeja nodrošina, ka Grupa ir gatava izpildīt jaunos CSRD standartus, vienlaicīgi sniedzot ieguldījumu plašāko ES zaļā kursa mērķu panākšanā.

LAKESIDE / POLIJA



VISPĀRĒJIE PRINCIPI

Lai veicinātu Eiropas zaļā kursa mērķu ieviešanu, 2020. gadā Eiropas Komisija pieņēma Taksonomijas regulu (Regula (ES) 2020/852) – ilgtspējīgu ekonomisko darbību klasifikācijas sistēmu, kuras mērķis ir veicināt privātā sektora ieguldījumus ilgtspējībā. Taksonomijas regula nosaka īpašas prasības un tehniskās pārbaudes kritērijus saimnieciskām darbībām, kas veicina ES vides mērķu sasniegšanu. Regulējums neattiecas uz visām nozarēm, bet ir vērsts uz nozarēm ar būtiskāko ietekmi uz vidi, kas ietver Summus Capital darbības ar nekustamo īpašumu. Taksonomijas regulas 9. pantā ir noteikti šādi seši vides mērķi:

- klimata pārmaiņu mazināšana;
- pielāgošanās klimata pārmaiņām;
- ilgtspējīga ūdens un jūras resursu izmantošana un aizsardzība;
- pāreja uz aprites ekonomiku;
- piesārņojuma novēršana un kontrole;
- bioloģiskās daudzveidības un ekosistēmu aizsardzība un atjaunošana.

Saskaņā ar Taksonomijas regulu pārskatu sniedzējiem uzņēmumiem ir jāatklāj to darbību īpatsvars, uz kurām attiecas taksonomija (uz taksonomiju attiecināmās darbības) un kas tai atbilst pārdošanas ieņēmumu, kapitāla izmaksu un darbības izmaksu ziņā, ievērojot regulā sniegto tabulas formātu.

Uz taksonomiju attiecināmais koeficients norāda, cik lielā mērā uzņēmuma finanšu darbība ir saistīta ar taksonomijā aprakstītajām saimnieciskajām darbībām neatkarīgi no tā, vai šīs darbības atbilst noteiktajiem vērtēšanas kritērijiem.

Lai saimnieciskā darbība atbilstu taksonomijai, tai ir jāatbilst regulā noteiktajiem zinātniski pamatotajiem vērtēšanas kritērijiem, kas ietver nozarei specifiskus skrīninga pārbaudes kritērijus un principu “Nenodari būtisku kaitējumu” (DNSH), kas nodrošina to, ka darbība nekaitē citiem vides mērķiem. Turklāt uzņēmumiem savā uzņēmējdarbībā jāievēro minimālās sociālās garantijas. Lai nodrošinātu šos aizsardzības pasākumus, saimnieciskajā darbībā ir jāievēro cilvēka pamattiesības un labas pārvaldības principi. Ja uzņēmuma saimnieciskā darbība neatbilst kādam no šiem kritērijiem, to nevar uzskatīt par atbilstošu.

Summus grupa publicē gan taksonomijai atbilstošās, gan neatbilstošās darbības. Tomēr, ņemot vērā normatīvo aktu attīstību un darbības specifiku, īstenošanas grafiks var tikt pielāgots. Ziņošana tiek saskaņota ar regulatīvajām prasībām un būtiskuma novērtējumu, lai saglabātu caurskatāmību un uzturētu apņemšanos ilgtspējai un atbildīgas investēšanas principiem.

NORMATĪVAIS IETVARŠ

Summus grupas atbilstības pamatstruktūra balstās uz Regulu (ES) 2020/852, kas tika pieņemta 2020. gada 18. jūnijā, un to papildina vēlākie Eiropas Komisijas deleģētie akti un skaidrojošie dokumenti:

- 2021. gada 6. jūlija Regula (ES) 2021/2178 precizē informāciju, kas uzņēmumiem ir jāatklāj, tostarp metriku, to aprēķinu metodiku un saistīto skaidrojošo informāciju. Saskaņā ar šo regulu uzņēmumiem ir jāziņo, cik procentu no to pārdošanas ieņēmumiem, kapitālizdevumiem un darbības izdevumiem ir 1) taksonomijai atbilstoši un attiecināmi, 2) attiecināmi uz taksonomiju, bet nav atbilstoši un 3) ir saistīti ar taksonomiju nesaistītām darbībām.
- 2021. gada 4. jūnija Regula (ES) 2021/2139 nosaka attiecināmās darbības, kas saistītas ar klimata pārmaiņu mazināšanas un tām pielāgošanās mērķiem, un ar tiem saistītos atbilstības novērtēšanas kritērijus.



RIGA PLAZA / LATVIJA

- 2022. gada 9. marta Regula (ES) 2022/1214 papildina iepriekš minēto regulu ar darbībām, kas saistītas ar enerģijas ražošanu no dabasgāzes.
- 2023. gada jūnija Regula (ES) 2023/2486 groza iepriekšējās regulas attiecībā uz attiecināmajām darbībām un atbilstības novērtēšanas kritērijiem saistībā ar 3.–6. mērķi. Šajā deleģētajā regulā ir iekļauti arī iepriekš pieņemtajās deleģētajās regulās veiktie grozījumi.
- 2022. gadā publicētie ilgtspējīgas finanšu platformas ziņojumi par 3., 4., 5. un 6. mērķi un minimālajiem sociālās aizsardzības pasākumiem.
- Eiropas Komisijas bieži uzdoto jautājumu dokumenti no 2021. gada decembra, 2022. gada februāra, 2022. gada decembra un 2023. gada jūnija.

Šīs regulas un dokumenti veido visaptverošu struktūru, kurā darbojas Summus grupa, nodrošinot caurskatāmību un atbildību ilgtspējīgas prakses ievērošanā, vadoties pēc ES taksonomijas, kas nepārtraukti attīstās. Grupa cenšas finanšu pārskatos un darbības praksē konsekventi atspoguļot atbilstību un stratēģisko saskaņošanu ar šiem mērķiem.

AR TAKSONOMIJU SAISTĪTO SUMMUS GRUPAS SAIMNIECISKO DARBĪBU APRAKSTI

Kartējot taksonomijas regulā ietvertās darbības, Summus grupa atsauca uz NACE kodiem un darbību aprakstiem, kas paredzēti regulās (ES) 2021/2139 un (ES) 2023/2486. Summus grupas darbību vidū ar taksonomiju saistītās aktivitātes

galvenokārt attiecas uz nekustamā īpašuma iegādi un pārvaldīšanu, kas atbilst finanšu darbības kategorijai 7.7 – ēku iegāde un pārvaldīšana (CCM/CCA 7.7).

TAKSONOMIJAI ATBILSTOŠAS UN ATBILSTĪGAS DARBĪBAS

Summus Capital paliek uzticīgs savam mērķim nodrošināt atbilstību ES taksonomijas prasībām, pielāgojot savu darbību mainīgajiem normatīvajiem aktiem un Omnibus priekšlikumam, kas paredz atbilstības prasību atlikšanu pēc 2025. gada. Uzņēmums pielāgo savu atskaitīšanās stratēģiju un izstrādā būtiskas iniciatīvas, lai nodrošinātu ilgtermiņa atbilstību.

AR TAKSONOMIJU SASKAŅOTAS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS

Summus Capital saskaņo savas nekustamā īpašuma investīcijas ar taksonomijas kritērijiem, nodrošinot, ka darbības:

- ir videi draudzīgas (3. pants);
- atbilst tehniskajiem izvērtēšanas kritērijiem un principam “Neradīt būtisku kaitējumu” (DNSH);
- ievēro minimālās aizsardzības prasības (18. pants).
- Investīcijas tiek regulāri izvērtētas, ņemot vērā to ietekmi uz klimata pārmaiņu mazināšanu, pielāgošanos un ilgtspēju.

VĒRTĒJUMS ATTIECĪBĀ UZ VISIEM VIDES MĒRĶIEM UN ATBILSTĪBA ES TAKSONOMIJAI

Summus Capital ievēro ES taksonomijas sistēmu, lai nodrošinātu pārskatāmu ilgtspējas atskaitīšanos, un stiprina atbilstību ar šādiem pasākumiem:

- BREEAM & LEED sertifikāti
- Saistīto grupu iesaistīšana
- Viedās ēku tehnoloģijas energoefektivitātes uzlabošanai.

Lai mazinātu klimata riskus (piemēram, ekstremāli laika apstākļi, mainīgs pieprasījums pēc īres), uzņēmums investē aktīvu noturībā, pielāgo pārvaldības stratēģijas un integrē klimata scenārijus:

- RCP2.6: Zemu emisiju, labākā scenārija stratēģija (mērķis zem 2 °C).
- RCP4.5 un RCP6.0: Vidēja riska pielāgošanās.
- RCP8.5: Augsta riska un ekstrēmu apstākļu stresa testēšana.

Izmantojot SSP ietvarus, Summus līdzsvaro ilgtspējīgas investīcijas ar ekonomikas tendencēm, nodrošinot portfeļa noturību un atbilstību regulējumam ilgtermiņa izaugsmei.

3.8. SERTIFIKĀTI UN ATZINĪBAS

BREEAM UN LEED SERTIFIKĀTI

Summus Capital koncentrējas uz ilgtspēju un energoefektivitāti savos portfeļos. Uzņēmums aktīvi cenšas iegūt starptautiski atzītus BREEAM un LEED sertifikātus, lai nodrošinātu augstu vides darbības līmeni un ilgtspējīgu pārvaldību. Zemāk ir sniegts pārskats par Grupas projektu pašreizējo sertifikācijas statusu dažādos reģionos, kā arī nākotnes sertifikācijas mērķiem un ēku energoefektivitātes klasēm.



Valsts	Projekts	Sertifikāts	Pašreizējais līmenis
Igaunija	Veereni 51	LEED O+M	Gold
	Veereni 53	LEED O+M	Gold
	Auriga	BREEAM In-Use	Good
Latvija	Damme	BREEAM In-Use	In Process
	Riga Plaza	BREEAM In-Use	Good
	DEPO	BREEAM In-Use	Very Good
Lietuva	Nordika	BREEAM In-Use	Very Good
	PT East	BREEAM NC 2016	Excellent
	PT West	BREEAM NC 2016	Excellent
Polija	React	BREEAM NC 2016	Excellent
	React	WELL	Platinum
	Lakeside	BREEAM	Outstanding
	Lakeside	WELL	Gold

Summus Capital turpina ievērot augstākos vides darbības standartus, aktīvi uzlabojot savu īpašumu sertifikācijas līmeni. Ar pastāvīgām investīcijām energoefektivitātē un ilgtspējā uzņēmums vēlas nodrošināt ilgtermiņa ieguvumus ieinteresētajām pusēm, vienlaikus samazinot savu ekoloģisko pēdu.

APBALVOJUMI UN NOZARES ATZINĪBA

Ir atzīta Summus Capital apņēmība investoru attiecību un ilgtspējīgas izaugsmes veicināšanā.

Summus Capital ieguvis Nasdaq Baltic

Awards 2024 konkursā 2. vietu kā labākais investoru attiecību veidotājs First North tirgū, kas atspoguļo uzņēmuma apņemšanos nodrošināt caurspīdīgumu, atbildīgu investēšanu un ilgtspējīgu izaugsmi Baltijas nekustamā īpašuma sektorā.

Uzņēmums uzsver, ka spēcīgas attiecības ar investoriem ir saskaņā ar ESG principiem, nodrošinot ieinteresēto pušu iesaisti un vienlaikus veicinot noturīgu un nākotnei gatavu portfeli. Summus Capital joprojām ir apņēmības pilns korporatīvās pārvaldības, ilgtspējas un investoru attiecību jomā.



IZMAIŅAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU OBJEKTOS

RIGA PLAZA TIRDZNIECĪBAS CENTRS

Sociālā atbildība un ietekme uz sabiedrību:

- Bezmaksas lekcijas par bērnu aprūpi vecākiem.
- Izstādes un koncerti bērnu slimnīcas atbalstam.
- Ziedojumi: 178,7 tonnas lietotu preču, kampaņas dzīvnieku patversmēm, HIV testēšana, asins ziedošanas kampaņas un informētības veicināšana par krūts vēzi.
- Sensorā “klusā stunda” apmeklētājiem ar paaugstinātu jutīgumu.
- Mājdzīvniekiem draudzīgs tirdzniecības centrs ar atvērtību četrkājainajiem draugiem.
- Bērnu rotaļu laukums atjaunots, izmantojot otrreizējos materiālus. Dāvanu kartes un pārdomātas dāvināšanas kampaņas.

Ilgspēja un atkritumu samazināšana:

- Atkārtoti izmantojami iepirkumu maisiņi ir aizstājuši plastmasas maisiņus veikalos.
- H&M un OTRĀ ELPA apģērbu savākšanas kastes ļauj drēbēm nonākt otrreizējā aprītē.
- Pārstrādes stacijas pudeļu, tekstila, elektronikas un bīstamo atkritumu savākšanai.
- Pārpalikumi no mēbelēm un rotaļu laukumu inventāra tiek ziedoti atkārtotai izmantošanai.
- Sezonas dekorācijas tiek nomātas, nevis iegādātas – tas samazina patēriņu un atkritumu daudzumu.

Zaļā enerģija un energoefektivitāte:

- BMS (ēku automatizācijas sistēmas) modernizācija nodrošina labāku iekštelpu klimata pārvaldību.
- Labākas gaisa kvalitātes nodrošināšanai uzstādīti
- Modernizētas energoefektīvas iekārtas.

- 100% zaļā elektroenerģija un elektroauto uzlādes stacijas apmeklētājiem.

Rīga Plaza tiecas pēc ilgtspējības, sabiedrības labklājības un zaļākas nākotnes.

DAMME TIRDZNIECĪBAS CENTRS

Summus grupa portfelī ietilpstošais tirdzniecības centrs Damme ir ieviesis būtiskus ilgtspējas pasākumus, lai palielinātu vides atbildību un efektivitāti:

Atkritumu apsaimniekošana: tekstila konteineri, atkritumu šķirošana un taras automāti ar ziedošanas iespējām.

Resursu efektivitāte: ziedoti liekie priekšmeti un mēbeles tiek novirzīti otrreizējai izmantošanai.

Enerģija un gaisa kvalitāte: klimata sensori labākas gaisa kvalitātes nodrošināšanai, BMS sistēmas modernizācija optimizētai klimata kontrolei un atjauninātas energoefektīvas sistēmas.

Zaļā enerģija un mobilitāte: visa elektroenerģijas patēriņa segums ar 100% zaļo enerģiju un elektrotransportlīdzekļu uzlādes stacijas.

Ērtības nomniekiem un apmeklētājiem: digitāla norāžu un karšu sistēma centrā.

Damme turpina koncentrēties uz atkritumu daudzuma samazināšanu, energoefektivitātes uzlabošanu un apmeklētāju pieredzes uzlabošanu.

NORDIKA TIRDZNIECĪBAS CENTRS

Autostāvvietas un fasādes apgaismojums tiek vadīts 100% automatiski atbilstoši āra apgaismojuma līmenim un ieslēgšanas grafikam. Apgaismojums tiek izslēgts naktī pēc darba laika beigām. Ūdens taupīšanas sistēmas, elektrotransportlīdzekļu uzlādes iespēju paplašināšana un atkritumu šķirošana. Vieds R8 robots optimizē ventilāciju, apkuri un dzesēšanu.

Energoefektīva reklāma: Ja iespējams, tradicionālo drukāto baneru vietā tiek izmantoti LED ekrāni, lai samazinātu materiālu patēriņu un atkritumu daudzumu.

Videi draudzīga pasākumu plānošana: vienreiz lietojamo dekorāciju izmantošanas samazināšana, atkārtoti lietojamu vai digitālu zīmju izvēle un sadarbība ar videi apzinīgiem pārdevējiem pasākumu organizēšanā.

Mārketinga materiāli tiek izmantoti atkārtoti pie katras iespējas. Vecie papīra materiāli tiek ziedoti skolām izglītojošai un radošai otrreizējai izmantošanai. Tiek dota priekšroka digitālajiem mārketinga kanāliem, atbalstīti bezatkritumu (Zero Waste) principi un uzstādītas šķirošanas stacijas.

3.9. NĀKOTNES PERSPEKTĪVA

ILGTERMIŅA ILGTSPĒJAS VĪZIJA

Summus Capital ir apņēmis ievērot ilgtermiņa ilgtspējas rīcības plānu, nosakot konkrētus mērķus oglekļa neitralitātes sasniegšanai, atjaunojamās enerģijas izmantošanai un sociālās ietekmes veicināšanai līdz 2040. gadam un pēc tam. Šī vīzija balstās uz uzņēmuma stratēģiskajiem centieniem samazināt ietekmi uz vidi, uzlabot darbības efektivitāti un palielināt aktīvu vērtību, izmantojot ilgtspējīgas inovācijas.

Summus Capital ir izstrādājis skaidru apņemšanos un grafiku, lai līdz 2040. gadam panāktu oglekļa neitralitāti savā nekustamā īpašuma portfelī. Rīcības plāns ietver šādus soļus:

PIEEJA:

Atskaides punkti un samazināšanas mērķi – pakāpeniski plāni energoefektīvu pasākumu ieviešanai visos īpašumos, nosakot skaidrus emisiju samazināšanas mērķus attiecībā uz siltumnīcefekta gāzēm, enerģijas patēriņu un darbības oglekļa pēdu.

Atjaunojamās enerģijas integrācija – saules paneļu un vēja enerģijas risinājumu paplašināšana, lai optimizētu elektroenerģijas ražošanu un samazinātu atkarību no fosilajiem kurināmajiem.

Uz tehnoloģiju balstīta ilgtspēja – automatizētu un mākslīgā intelekta risinājumu izmantošana uzraudzībai un darbības efektivitātes uzlabošanai.

Sertifikācija un ESG atbilstība – nepārtraukti centieni iegūt BREEAM, LEED un citus zaļās būvniecības sertifikātus, lai apstiprinātu videi draudzīgus un ilgtspējīgus rezultātus.

Sociālā un sabiedriskā ietekme – apņemšanās veicināt daudzveidību, iekļaušanu un sociālās iesaistes programmas, nodrošinot, ka Summus Capital ilgtspējas centieni sniedzas ārpus vides mērķiem.

ILGTSPĒJĪGA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NĀKOTNES VĪZIJA

Summus Capital veido gudru un ilgtspējīgu nākotni, iekļaujot portfelī inovatīvas zaļās tehnoloģijas, kas atbalsta darbības efektivitāti un ilgtermiņa vērtības radīšanu. Galvenās iniciatīvas:

Saules un vēja enerģija – atjaunojamās enerģijas ražošanas paplašināšana, lai palielinātu enerģētisko noturību un ietaupītu izmaksas.

Energoefektivitāte un mākslīgā intelekta automatizācija – viedo automatizācijas sistēmu ieviešana, lai optimizētu enerģijas patēriņu un samazinātu atkritumu daudzumu.

Elektrotransportlīdzekļu uzlādes punkti un saules paneļu nojumes – investīcijas elektrotransporta infrastruktūrā, lai atbalstītu videi draudzīgu mobilitāti un ilgtspējas mērķus.

Enerģijas uzkrāšana un tīkla optimizācija – akumulatoru uzkrāšanas risinājumu izpēte, lai maksimāli izmantotu atjaunojamo enerģiju.

Ēkas ar augstu efektivitāti – mērķis iekļūt labāko 15% enerģijas patēriņa ziņā, izmantojot uzlabotus ēku projektus un viedās pārvaldības risinājumus.

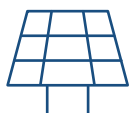
STRATĒGISKĀ IETEKME: ZEMĀKAS IZMAKSAS UN LIELĀKA VĒRTĪBA

Šo iniciatīvu mērķis ir samazināt darbības izmaksas (OPEX), palielināt tīros darbības ieņēmumus (NOI) un veicināt visa Summus Capital portfeļa vērtības pieaugumu, nodrošinot ilgtermiņa finansiālu un vides ilgtspēju.

NORDIKA/LIETUVA



ĒKA IR ENERGOEFEKTĪVA UN RAŽO
ELEKTRĪBU SAVAM PATĒRIŅAM



SAULESPANEĻ

Saules paneļi ražo maksimālo enerģijas daudzumu pusdienlaikā, bet neražo nakts laikā.



VĒJA ENERĢIJA

Vējš bieži ir spēcīgāks ziemā, pieejams naktī un sasniedz maksimumu vēlā pēcpusdienā, kad elektroenerģijas cenas ir visaugstākās.



AUTOMATIZĀCIJAS UN UZRAUDZĪBAS SISTĒMA (HVAC)



MĀKSLĪGAIS INTELEKTS (AI)



ENERGOEFEKTIVITĀTES MARĶĒJUMS



SERTIFIKĀTS



ELEKTROAUTO UZLĀDES PUNKTI



STĀVVIETA AR SAULES PANEĻU JUMTU



BŪT LĪDERIM - BŪT LABĀKO 15% VIDŪ PĒC ENERGOPATĒRĪŅA



ENERĢIJAS UZKRĀŠANA



**OPEX IZMAKSU SAMAZINĀJUMS / NOI PIEAUGUMS / ĪPAŠUMA
VĒRTĪBAS PIEAUGUMS**

STRATĒGISKA RĪCĪBAS KARTE OGLEKĻA NEITRALITĀTES SASNIEGŠANAI

1. IETEKMES JOMA SĀKUMS 2021

Iepirktās enerģijas
izmantošana

Siltumnīcefekta gāzu pilns
inventarizācijas pārskats
1. ietekmes jomā

Emisiju samazināšanas
mērķu noteikšana atbilstoši
Parīzes nolīgumam



2. IETEKMES JOMA SĀKUMS 2021

Patēriņa datu vākšana:
apkure, dzesēšana,
elektroenerģija,
ūdens

3. IETEKMES JOMA SĀKUMS 2027

Datu vākšana par atkritumu
apsaimniekošanu

Līdzīgā ņemtie trans-
portlīdzekļi un darbinieku
personīgie braucieni

Avioreisi
Komandējumi



Stratēģijas netiešo
emisiju samazināšanai
vērtību ķēdē

APŅEMŠANĀS SASNIEGT OGLEKĻA NEITRALITĀTI

Saskaņā ar globālajām klimata iniciatīvām un Parīzes nolīguma mērķiem Summus Capital ir stingri apņēmis sasniegt oglekļa neitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldības darbībā ne vēlāk kā līdz 2040. gadam. Šī apņemšanās ietver 1. un 2. ietekmes jomas (Scope 1 un Scope 2) emisijas, koncentrējoties uz klimata neitralitātes nodrošināšanu visā portfeli.

Emisiju samazināšanas mērķi:

Samazināt kopējo Scope 1 un Scope 2 siltumnīcefekta gāzu emisiju apjomu, izmantojot 2021. gadu kā bāzes gadu.

Fokuss:

- 100% atjaunojamās enerģijas iepirkums.
- Visu nekustamo īpašumu sertificēšana atbilstoši vides standartiem ar mērķi sasniegt vismaz BREEAM līmeni "Excellent".
- Zaļo līgumu ieviešana, lai segtu vismaz 75% no jaunās iznomātās platības.

2025. gadā Scope 3 emisijas neietilpst Summus obligātajā atskaitē. Tomēr galvenā uzmanība joprojām tiek pievērsta 1. un 2. darbības jomas emisiju samazināšanai, un pastāv stingra apņemšanās panākt būtisku samazinājumu šajās kategorijās. Paralēli šobrīd tiek vākti Scope 3 dati brīvprātīgā kārtā, lai labāk izprastu to ietekmi un sāktu izstrādāt nākotnē nepieciešamās samazināšanas stratēģijas.

Atjaunojamās enerģijas integrācija:

Pārejai uz tīru enerģiju Summus Capital turpina paplašināt savu atjaunojamās enerģijas portfeli, koncentrējoties uz saules-, vēja- un hidroenerģiju. Mērķis ir nodrošināt uzņēmuma darbības un nomnieku enerģijas vajadzības no ilgtspējīgiem avotiem, samazinot atkarību no fosilajiem kurināmajiem.

Investīcijas inovācijās: Ieviešot mūsdienīgas tehnoloģijas un veidojot stratēģiskas partnerības, uzņēmums vēlas palielināt energoefektivitāti un samazināt savu oglekļa pēdu.

Ilgtermiņīgās prakses un aprītes ekonomikas pieeja:

Resursu optimizācija: īstenojot aprītes ekonomikas principus, uzņēmums cenšas samazināt atkritumu apjomu un maksimāli palielināt resursu izmantošanas efektivitāti.

Piegādes ķēdes iesaiste: Summus Capital cieši sadarbojas ar piegādātājiem un partneriem, lai veicinātu ilgtspējīgas prakses un samazinātu emisijas visā piegādes ķēdē.

Uzraudzība un atskaitīšanās:

Pārredzamība: vides mērķu sasniegšanas progress tiek regulāri publiskots, lai nodrošinātu pārskatāmību un atbildību vai pārsniegtu noteiktos emisiju samazināšanas mērķus.

Nepārtraukta pilnveide: Stratēģijas tiek pielāgotas un uzlabotas, pamatojoties uz datiem balstītām atziņām, lai sasniegtu vai pārsniegtu noteiktos emisiju samazināšanas mērķus.

Summus Capital atzīst, ka oglekļa neitralitātes sasniegšana ir sarežģīts ceļš, kas prasa nepārtraktu attīstību. Uzņēmums ir apņēmis sasniegt šo mērķi un sadarbojas ar nozares partneriem, politikas veidotājiem un kopienām, lai veicinātu pozitīvas pārmaiņas un atbalstītu ilgtspējīgu nākotni.

JAUNI VIRZIENI UN RISKI

Klimata pārmaiņas un normatīvie attīstības procesi

Tendence: Aizvien stingrāka klimata politika, oglekļa dioksīda aplikšana ar nodokļiem un ESG regulējumi (piemēram, ES Zaļais kurss, CSRD, SFDR) prasa no nekustamo īpašumu uzņēmumiem energoefektivitātes uzlabošanu, oglekļa emisiju samazināšanu un caurspīdīgu ESG atskaitīšanos.

Risks: Noteikumu neievērošana var radīt sodus, kaitēt reputācijai un ierobežot pieļaujamu investīciju kapitālam.

Pāreja uz atjaunojamo enerģiju un enerģētisko drošību

Tendence: Pieaug pieprasījums pēc atjaunojamās enerģijas, tīkla modernizācijas un enerģijas uzkrāšanas, lai mazinātu enerģijas cenu svārstības un atkarību no fosilajiem kurināmajiem.

Augstās sākotnējās investīciju izmaksas un energoapgādes nenoteiktība var radīt riskus nekustamo īpašumu portfeliem, kas joprojām ir atkarīgi no tradicionālajiem enerģijas avotiem.

Tehnoloģiskie sasniegumi un viedās ēkas

Tendence: AI, IoT un automatizācijas izmantošana enerģijas pārvaldībā, drošības nodrošināšanā un darba efektivitātē.

Risks: Kiberdrošības apdraudējumi, datu aizsardzības jautājumi un tehnoloģiju ieviešanas izmaksas var apdraudēt digitālās pārveides stratēģijas.

Pieaugošas investoru un nomnieku prasības

Tendence: Pieaug pieprasījums pēc ēkām ar zaļajiem sertifikātiem, elastīgiem darba telpu risinājumiem un investīciju stratēģijām, kas balstītas uz ESG kritērijiem.

Risks: Ilgtspējas gaidu neizpildīšana var izraisīt zemāku iznomājamību, īpašumu vērtības samazināšanos un grūtības nodrošināt finansējumu.

Spiediens piegādes ķēdē un būvniecības izmaksas

Tendence: materiālu trūkums, inflācija un ģeopolitisks nestabilitātes risks, kas ietekmē nekustamo īpašumu attīstības izmaksas.

Risks: pieaugošās darbības un kapitāla izmaksas var ietekmēt investīciju atdevi un palēnināt projektu īstenošanu.

Stratēģiska reaģēšana uz jauniem riskiem

Lai mazinātu šos riskus, Summus Capital veic šādas darbības:

- klimata pārmaiņu noturības stratēģiju stiprināšana un oglekļa dioksīda emisiju samazināšanas iniciatīvu paātrināšana;
- investīciju palielināšana atjaunojamajā enerģijā, enerģijas uzkrāšanā un efektivitātes tehnoloģijās;
- mākslīgā intelekta risinājumu ieviešana aktīvu pārvaldībā, lai uzlabotu darbības efektivitāti un nomnieku pieredzi;
- sadarbība ar investoriem, amatpersonām un nomniekiem, lai saskaņotu darbību ar aizvien pieaugošajām ESG prasībām;
- ilgtspējīgas iepirkuma prakses ieviešana, lai mazinātu piegādes ķēdes riskus.

Risinot šīs jaunās tendences un riskus proaktīvi, Summus Capital nodrošina savu ilgtermiņa noturību, konkurētspēju un ieguldījumu ilgtspējīgā nākotnē.

3.10. KOPSAVILKUMS

Summus grupa sadarbībā ar Green Formula Capital attīsta ESG pārvaldību, reaģējot uz mainīgajiem normatīvajiem aktiem.

Normatīvo izmaiņu un darbības apsvērumu dēļ var mainīties pilnīgas ieviešanas grafiks.

Atskaitīšanās notiek saskaņā ar normatīvajām prasībām un būtiskiem novērtējumiem, nodrošinot pārskatāmību un ilgtspēju, kā arī atbildīgas investēšanas principu ievērošanu, ko virza pieaugošais pieprasījums pēc caurskatāmības un sociāli atbildīgām investīcijām. Turklāt mūsu spēcīgais pārvaldības ietvars nodrošina atbilstību ES taksonomijai un Uzņēmumu ilgtspējas ziņošanas direktīvai (CSRD), stiprinot pārskatāmību un atbildību mūsu ESG iniciatīvās.

2024. gadā tika pānākts būtisks progress apkures efektivitātes optimizēšanā, enerģijas taupīšanas iniciatīvu veicināšanā un visa portfeļa ilgtspējas uzlabošanā.

Starp ievērojamākajiem sasniegumiem ir apkures efektivitātes uzlabošanās Damme centrā un pieaugošā saules enerģijas ražošana Veerenni nekustamajā īpašumā. Stratēģiskā koncentrēšanās uz energoefektivitāti un atbildīgu aktīvu pārvaldību būtiski samazināja kopējo enerģijas patēriņu, rezultējoties ar 13 600 MWh elektroenerģijas un 6 081 MWh



SAULES ENERĢIJA

siltumenerģijas ietaupījumu. Šie pasākumi nodrošināja 2,2 miljonu eiro finansiālu ietaupījumu, stiprinot apņemšanos pret ilgtspēju un ilgtermiņa vērtības radīšanu. Kopš energoefektivitātes veicināšanas sākuma ir uzlabojusies portfeļa efektivitāte – no 251 kWh/m² līdz 195,9 kWh/m², kas apliecina būtisku progresu vides ietekmes samazināšanā.

Skatoties nākotnē, uzmanība tiks vēl vairāk vērsta uz energoefektivitātes paaugstināšanu, atjaunojamās enerģijas izmantošanas paplašināšanu un atbilstību ES ilgtspējas standartiem. Inovācijas un stratēģiskas investīcijas joprojām būs galvenie faktori efektivitātes uzlabošanā, emisiju samazināšanā un zaļākas, noturīgākas nākotnes veidošanā. Sertificēto ilgtspējas īpašumu īpatsvars ir pieaudzis – 89% no aktīviem ir šobrīd sertificēti atbilstoši BREEAM, WELL un LEED standartiem.

Ūdens un atkritumu apsaimniekošanas attīstība turpinās – izstrādāts strukturēts rīcības plāns, lai līdz 2025. gadam panāktu 100% atkritumu datu apkopošanu un efektivitātes uzlabošanu.

Mērķis ir līdz 2040. gadam sasniegt oglekļa neitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldības darbībās, īstenojot skaidru rīcības plānu. Vienlaikus turpinās zaļās enerģijas īpatsvara palielināšana, vēl aktīvāka nomnieku un kopienu iesaiste, kā arī digitālo risinājumu ieviešana enerģijas un resursu pārvaldības efektivitātes uzlabošanai.

Pateicoties spēcīgai pārvaldībai, mērķtiecīgām investīcijām un līderpozīcijām nozarē, Summus grupas mērķis ir noteikt jaunus standartus ilgtspējīgā nekustamajā īpašumā, radot ilgtermiņa vērtību gan investoriem, gan nomniekiem, gan sabiedrībai kopumā, vienlaikus sniedzot būtisku ieguldījumu vides ietekmes mazināšanā.

4. TIRGUS PĀRSKATS

Galvenais secinājums: Polija gūst labumu no Baltijas, kā arī Centrālās un Austrumeiropas investoru pārorientēšanās no vietējiem tirgiem, savukārt Baltijas valstis joprojām ir pilnībā atkarīgas no iekšzemes kapitāla.

IGAUNIJA 4. CETURKSNIS 2024

	PAŠREIZĒ- JAIS	IEPRIEKŠĒ- JAIS	SALĪDZINĀ- JUMS
IKP gada pieau- guma temps	1,2%	-0,7%	dec. 24
Bezdarbs	7,4%	7,4%	dec. 24
Gada inflācijas līmenis	3,9%	3,0%	dec. 24
Uzņēmumu uzticēšanās	-12,8	-14,2	dec. 24
Patērētāju uzticēšanās	-35,6	-33,2	dec. 24
Mazumtirdzniecī- ba (mēnesī)	13,3%	-5,3%	dec. 24
Mazumtirdzniecī- ba (gadā)	1,2%	-4,4%	dec. 24
Valsts reitings (S&P)	A+ (stabilas izredzes)		dec. 24

LATVIJA, 4. CETURKSNIS 2024

	PAŠREIZĒ- JAIS	IEPRIEKŠĒ- JAIS	SALĪDZINĀ- JUMS
IKP gada pieau- guma temps	-0,4%	-2,4%	dec. 24
Bezdarbs	6,9%	6,7%	dec. 24
Gada inflācijas līmenis	3,3%	1,4%	dec. 24
Uzņēmumu uzticēšanās	-9,7	-8,2	dec. 24
Patērētāju uzticēšanās	-7,7	-6,4	dec. 24
Mazumtirdzniecī- ba (mēnesī)	0,5%	-0,1%	dec. 24
Mazumtirdzniecī- ba (gadā)	3,4%	0,2%	dec. 24
Valsts reitings (S&P)	A (stabilas izredzes)		dec. 24

LIETUVA 4. CETURKSNIS 2024

	PAŠREIZĒ- JAIS	IEPRIEKŠĒ- JAIS	SALĪDZINĀ- JUMS
IKP gada pieau- guma temps	3,8%	2,5%	dec. 24
Bezdarbs	9,0%	8,7%	dec. 24
Gada inflācijas līmenis	2,1%	0,5%	dec. 24
Uzņēmumu uzticēšanās	-9,5	-7,5	dec. 24
Patērētāju uzticēšanās	5	5	dec. 24
Mazumtirdzniecī- ba (mēnesī)	1,3%	0,6%	dec. 24
Mazumtirdzniecī- ba (gadā)	7,7%	4,2%	dec. 24
Valsts reitings (S&P)	A (stabilas izredzes)		dec. 24

- Pakalpojumu eksports no Baltijas valstīm strauji pieaug, kamēr preču eksports, īpaši Igaunijā, saskaras ar grūtībām zema pieprasījuma dēļ.
- Savukārt Lietuva gūst labumu no spēcīgām tirdzniecības attiecībām ar Vāciju un Poliju, kas pārsniedz ES vidējo izaugsmi un nodrošina vairāk nekā 3% lielu IKP pieaugumu.
- Inflācija saglabājas zemā līmenī, un mērenais mazumtirdzniecības pieaugums pēc iepriekšējā krituma vēl nepārsniedz inflācijas rādītājus.
- Baltijas reģiona ekonomikas atgriešanās pie izaugsmes ir gaidāma 2025. gadā, lai gan Igaunijas un Latvijas gadījumā prognozētais temps ir lēnāks, nekā gaidīts.

* IKP un bezdarba rādītāji salīdzinājumā ar attiecīgo ceturksni pērn

Avoti: valstu centrālās statistikas nodaļas, Trading Economics



2024. GADA 4. CETURKŠŅA BIROJU TIRGUS RĀDĪTĀJI

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
NOMA* (EUR uz m²)				
TIPP noma	16,5-23	16-19	19-22	→ →
A-klase	16,5-22	15,5-17	16-20	→ ↗
B-klase	11,75-15,75	9-15	12-16	→ →
Vakance (%)				
Vidēja	8,1%	10,6%	8,4%	→ →
Iznomātā platība (m²)				
Tirgus kopā	23 000	6 900	30 000	→ →

BIROJU TIRGUS

Vilņas un Tallinas 4. ceturkšņa pieaugošo pieprasījumu noteica daži liela apjoma pārvietošanās darījumi vai priekšnomāšanas līgumi.

Tallinas un Viļņas biroju attīstības tirgi joprojām ir aktīvi, ar palielinātu nomas darbību, kamēr Rīga attīstās lēnāk zemo tirgus nomas likmju dēļ, kas kavē jaunas būvniecības uzsākšanu.

Sakarā ar jauno piedāvājumu un nomnieku telpu optimizāciju turpinājās neliels vakances pieaugums Tallinā un Viļņā, savukārt Rīgā vakance samazinājās piedāvājuma samazināšanās dēļ.

2024. gadā būtiskas nomas cenu novirzes netika novērotas.



2024. GADA 4. CETURKŠŅA MAZUMTIRDZNIECĪBAS RĀDĪTĀJI

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
NOMA* (EUR uz m²)				
Enkurnomnieki	10-16	10-16	7-15	→ →
Lielās platības (>1000 m²)	10-20	15-26	13-28	→ →
Vidējās platības (500-1000m²)	12-30	24-28	15-38	→ →
Mazās platības (<100m²)	25-70	30-55	22-70	→ →
Vidējā vakance (%)	līdz 4,0%	11,5%	2,0%	

MAZUMTIRDZNIECĪBAS TIRGUS

Baltijas mazumtirdzniecības tirgus turpina pakāpeniski atgūties pēc pēdējo gadu ekonomiskajiem satricinājumiem.

Tallinas mazumtirdzniecības tirgu galvenokārt veicināja pārtikas preču segments un pieaugošais tūrisms.

Rīgas mazumtirdzniecības tirga attīstība bija vāja, īpaši saistībā ar formāta maiņām (universālveikals ELKOR Teika Plaza tika pārveidots par pirmās nepieciešamības preču veikalu).

Viļņā tika atklāti jauni tirdzniecības parku attīstības projekti, un pārtikas veikalu tīkls mēreni paplašinājās.

Mazumtirdzniecības apjomi uzrāda stabili augšupejošas tendences, ko veicina zema inflācija un procentu likmju samazināšana, kas pozitīvi ietekmē patērētāju noskaņojumu.

Nomas un vakances rādītāji saglabājās stabili visa 2024. gada garumā.

Mākslīgā intelekta risinājumi, piemēram, autonomi veikali, pašapkalpošanās kases un uzlabota nolikta pārvaldība, turpina pārveidot Baltijas mazumtirdzniecības sektoru.

* vidējās nomas maksas, novirze +/- 5%
Avoti: Newsec, CBRE, Colliers, Zenith Family Office

2024. GADA 4. CETURKŠŅA RŪPNIECĪBAS RĀDĪTĀJI

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
NOMA* (EUR uz m²)				
Mūsdienīgas noliktavas	5,0-6,25	4,7-5,7	4,8-5,8	→ ↗
Noliktavas-biroji	6,75-11,75	6,2-8,2	8-12	→ →
Vakance (%)				
Mūsdienīgas noliktavas	3,86%	2,2%	3,2%	↗ →
Noliktavas-biroji	7,9%	6,8%	12%	→ →

RŪPNIECĪBA UN LOĢISTIKA

2024. gada 4. ceturksnī tika uzsākti kopumā 27 projekti ar kopējo platību 301 000 m². Lietuva bija reģiona līdere ar 13 pabeigtiem projektiem. No 27 projektiem 14 bija noliktavas un biroja kombinācijas.

Neskatoties uz piedāvājuma pieaugumu, pieprasījums Baltijā palika mērenā līmenī, kā rezultātā vakance pieauga un nomas cenas nonāca spiediena situācijā.

2024. gada ceturtajā ceturksnī Baltijas rūpniecības un loģistikas uzņēmumu darbības rezultātus ietekmēja vājš Vācijas pieprasījums, kas ir viens no reģiona galvenajiem tirdzniecības partneriem.

Rūpniecības un loģistikas sektora augstākās nomas likmes 4. ceturksnī nemainījās.

2025. gadā tiek prognozēta pakāpeniska atveseļošanās, ko veicinās uzlaboti ekonomiskie apstākļi un pieaugošs pieprasījums pēc modernizētām telpām.

2024. GADA 4. CETURKŠŅA IENESĪGUMS

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
NOMA* (EUR uz m²)				
Birojs	6,75-7%	7-7,25%	6,5-7%	→ ↘
Mazumtirdzniecība	7-8,5%	7-8,5%	7-8,0%	→ ↘
Rūpniecība un loģistika	7,2-8,0%	7,2-8%	7,2-8%	→ ↘
Sadzīves	6-6,5%	6-6,5%	6-6,5%	→ ↘

IEGULDĪJUMU TIRGUS

Investīciju kopējais apjoms 2024. gada 4. ceturksnī sasniedza 180 miljonus eiro (75% no summas attiecināmi uz Igauniju, pateicoties Kristine tirdzniecības centram).

Visa 2024. gada investīciju apjoms (darījumi virs 5 miljoniem eiro) bija 0,5 miljardi eiro, no kuriem aptuveni 173 miljonus eiro (35%) nodrošināja EFTEN Capital (daļēji sadarbībā ar privātajiem partneriem Kristine t/c).

Latvijas nekustamā īpašuma fonds INDEXO paplašinājās ārpus valsts robežām, iegādājoties savu pirmo īpašumu Lietuvā – DEPO veikalu Panevėžā par 25 miljoniem eiro.

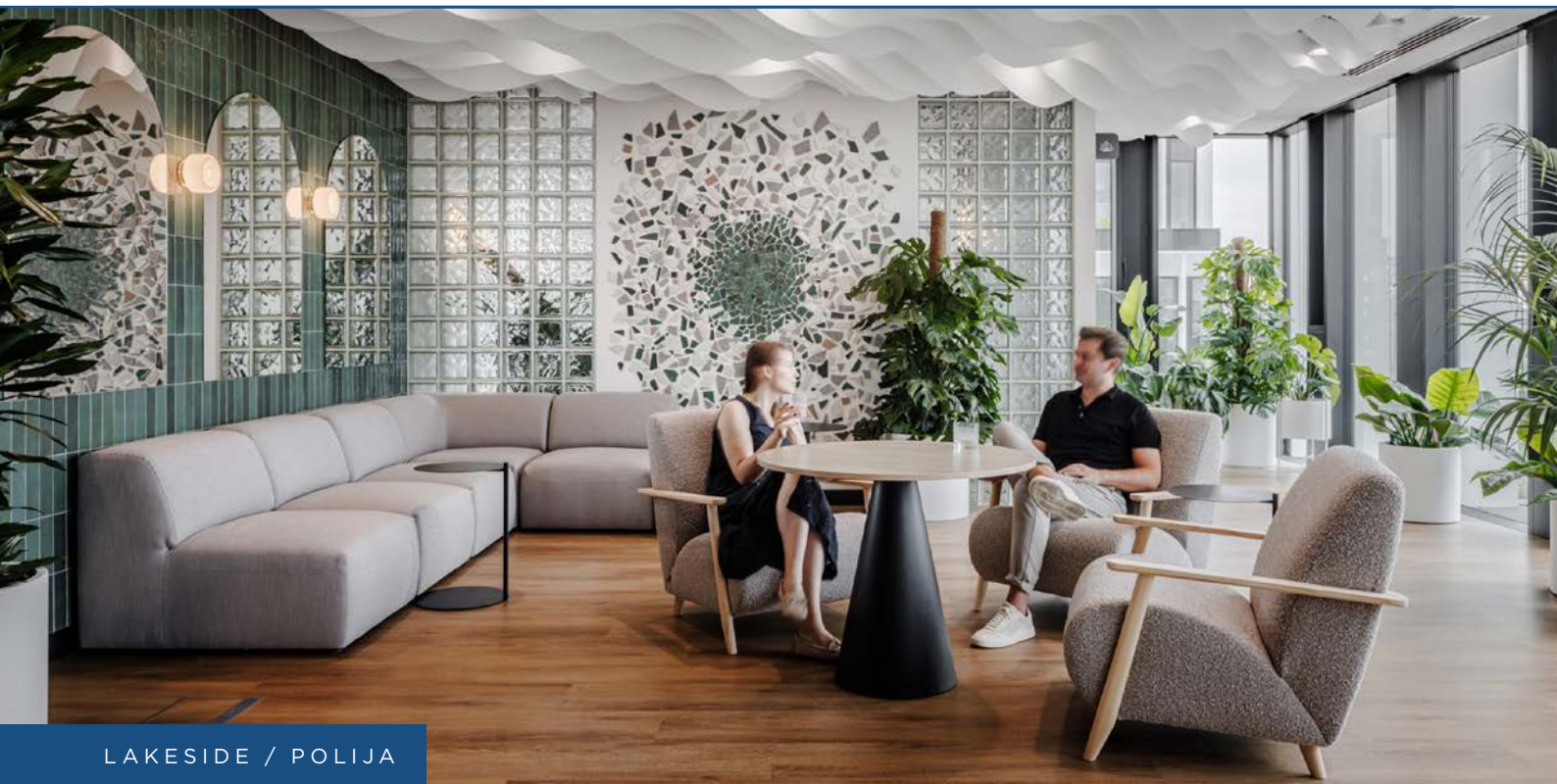
Investīcijas mazumtirdzniecības objektos veidoja 54% no kopējā apjoma, kam sekoja biroju investīcijas ar 23%. Rūpniecības sektora daļa bija tikai 7%.

2024. gadā ienesīgums saglabājās nemainīgs, taču 2025. gadā prognozēta mērena ienesīguma samazināšanās.

Avoti: Newsec, CBRE, Colliers, Zenith Family Office



NOLIKTAVA AR SAULES PANEĻIEM



LAKESIDE / POLIJA

2024 Q4 INDUSTRIAL INDICATORS

	TALLINA	RĪGA	VIĻŅA	PROGNOZE
ĪRE* (EUR uz m²)				
Dzīvojamo īpašumu (jauno) vidējā pārdošanas cena, EUR m²	4 015	2 530	3 511	→ ↗
Dzīvojamo īpašumu (jauno) atdeve*, pilsētas centrs	5,04%	7,15%	6,5%	→ →
Dzīvokļu (jauno) cenu izmaiņas gadā, %	2,5%	-7,2%	7,8%	→ →
Vidējā dzīvojamo īpašumu (jauno) īres cena, EUR	18,0	19,1	18,47	→ →
Vidējais noslogojums (starptautiskās viesnīcas), %	70,3	77,5	77,9	→ ↗
Vidējā dienas cena, eiro (starptautiskās viesnīcas)	81,93	69,29	79,76	→ ↗
Viesnīcu istabu skaits	7 955	7 975	5 770	↗ →

* dzīvojamo māju gadījumā (izņemot dzīvokļus)

DZĪVOJAMO PLATĪBU UN VIESNĪCU TIRGUS

Dzīvokļu pārdošana Igaunijā pieauga par 12%, pateicoties zemākām procentu likmēm, taču 2025. gadā gaidāmie nodokļu pieaugumi varētu bremsēt cenu kāpumu.

Latvijā jauno dzīvokļu cenas 2024. gada ceturtajā ceturksnī samazinājās liela piedāvājuma un lēnas pieprasījuma dēļ, tomēr sagaidāma tirgus atveseļošanās.

Viļņas viesnīcu tirgus turpina darboties īpaši labi. Būvniecības izaugsmi 2024. gadā uzrādīja arī dzīvojamā nekustamā īpašuma tirgus.

Prognozēts, ka pieaugs pieprasījums pēc īres platībām tādu faktoru dēļ kā pieaugoša darbaspēka mobilitāte, starptautiskā izglītība un samazināta mājokļu pieejamība.

Tūrisma plūsmas atjaunojas, un viesnīcas attīsta nišas, piemēram, labsajūtas un ekotūrisma.

* izīrēšanai paredzēto dzīvojamo ēku, ne atsevišķu dzīvokļu gadījumā

Avoti: Newsec, CBRE, AirDNA, Zenith Family Office

GALVENIE JAUTĀJUMI UN PROBLĒMAS

2024. gada ceturtais ceturksnis bija gada aktīvākais ceturksnis.

Sagaidāms, ka investīciju aktivitāte pieaugs pēc lēmumu atlikšanas perioda, ko izraisīja EURIBOR procentu likmes turpmākais samazinājums un finansēšanas nosacījumu uzlabošanās.

EFTEN Capital un INDEXO turpina agresīvu iegādes stratēģiju, jau paziņojot par jauniem darījumiem 2025. gadā.

Daži neveiksmīgi publiskie piedāvājumi no EFTEN un Lords LB puses norādīja uz investoru uzticības trūkumu fondiem, kas galvenokārt saistīti ar Baltijas valstīm.

INDEXO kā fonds aktīvi veic sarunas ar pārdevējiem par iegādes darījumiem, izvirzot nosacījumu, ka daļa no pārdošanas ieņēmumiem tiek ieguldīta viņu fondos.

Visu nekustamā īpašuma segmentu ienesīguma līmeņi 2024. gadā stabilizējās, un to galu galā apliecināja arī noslēgtie darījumi.

POLIJA, 4. CETURKSNIS 2024

	PAŠREIZĒ- JAIS	IEPRIEKŠĒ- JAIS	SALĪDZINĀ- JUMS
IKP gada pieaugu- ma temps	3,2%	2,7%	dec. 24
Bezdarbs	5,1%	5,0%	dec. 24
Gada inflācijas līmenis	4,7%	4,9%	dec. 24
Uzņēmumu uz- ticēšanās	-13,0	-8,1	dec. 24
Patērētāju uz- ticēšanās	-16,7	-13,9	dec. 24
Mazumtirdzniecība (mēnesī)	-1,5%	-1,9%	dec. 24
Mazumtirdzniecība (gadā)	1,9%	-3,0%	dec. 24
Valsts reitings (S&P)	A- (stabilas izredzes)		dec. 24

2024 4. CETURKŠŅA NOMAS LIKMES UN VAKANCES

	RAŽOŠANA	BIROJS	MAZUMTIR- DZNIECĪBA
Noma* (EUR uz m²)			
Top noma (Varšava)	6,5-7,5	22-26	110-130
Cits	4,6	12,5-17	40-60
Vakance (%)			
Vidēja	7,4%	14,3%	3,0%
Iznomātā platība (m²)			
Tirgus kopā	1,21	1,45	n/a

Avoti: Polijas nacionālā centrālās statistikas nodaļa, Trading Economics, EUROSTAT

MAKROEKONOMIKA

Polijas ekonomika 2024. gadā pieauga par 3,2% (Varšavas IKP pieaugums bija ap 3%), pārsniedzot eirozonas 0,8% pieaugumu.

Saskaņā ar 2025. gada prognozēm IKP pieaugums sasnies 3,3%.

Bezdarba līmenis joprojām ir zems, kas atbalsta stabilu algu pieaugumu un veicina iekšējo patēriņu.

Polijas eksporta sektors un iekšzemes pieprasījums joprojām kalpo par izaugsmes dzinējspēkiem, neraugoties uz pastāvīgo globālo nenoteiktību.

MAZUMTIRDZNIECĪBAS TIRGUS

Mazumtirdzniecības un ikdienas pakalpojumu centru izaugsmi veicina patērētāju uzvedības maiņa virzienā uz iepirkšanos ārpus pilsētas centriem.

Investori koncentrējas uz augstas veiktspējas dominējošajiem mazumtirdzniecības īpašumiem labākajās lokācijās.

Mazumtirdzniecības sektora ienesīgums pēc nozīmīgiem tirdzniecības centru darījumiem ir stabilizējies.

Starp lielākajiem darījumiem bija Silesia City Center (Katovice) par 405 miljoniem eiro un Magnolia Park (Vroclava) par 373 miljoniem eiro. Abus iegādājās NEPI Rockcastle, galvenokārt izmantojot pašu kapitāla finansējumu.

INDUSTRIĀLAIS TIRGUS

Noliktavu un loģistikas nozare joprojām ir Polijas aktīvākā – 2024. gadā iznomāti 6,1 miljoni kvadrātmetri.

Intensīvā priekšnomas aktivitāte loģistikas sektorā nodrošina stabilu investīciju plūsmu.

Tendende pārnest ražošanu tuvāk mājām un atgriezt to atpakaļ mītnes valstī turpina veicināt piperasījumu pēc noliktavām.

Rūpniecības sektora ienesīgums investoru spēcīgā pieprasījuma dēļ jau ir sācis samazināties.

* IKP un bezdarba rādītāji salīdzinājumā ar attiecīgo ceturksni pērn

VARŠAVA, POLIJA



AUGSTĀKĀS IENESĪBAS LIKMES

	2021	2022	2023	2024
Ražošana	4,80%	5,20%	6,00%	6,50%
Birojs	4,50%	5,00%	5,75%	5,75%
Mzum-tirdzniecība	5,35%	5,50%	6,20%	6,45%

INVESTĪCIJU APJOMI, MLJ EIRO

	2021	2022	2023	2024
Ražošana	2 900	2 000	950	1 262
Birojs	1 800	2 100	400	1 637
Mzum-tirdzniecība	800	1 500	500	1 602
Kopā	5 500	5 600	1 850	4 501

BIROJU TIRGUS

Pieprasījums pēc biroju telpām atjaunojas, taču priekšnomu aktivitāte joprojām ir zema, kas ietekmē jaunu būvprojektu uzsākšanu.

Biroju sektora ienesīgums joprojām ir spiediena apstākļos, taču Varšavas augstvērtīgie īpašumi saglabā investoru pievilcību.

Darījums ar īpašumu Varšavā (280 miljoni eiro) bija lielākais viena īpašuma biroju darījums Eiropā.

Irobežots jaunu projektu piedāvājums Varšavā un reģionālajās pilsētās var 2025.–2027. gadā izraisīt pieprasījuma un piedāvājuma nelīdzsvarotību.

Investori meklē kvalitatīvus biroju īpašumus ar labu atrašanās vietu, kamēr novecojušas ēkas tiek arvien biežāk nojauktas.

INVESTĪCIJU TIRGUS

Investīciju kopapjoms 2024. gadā sasniedza 4,5 miljardus eiro, kas nozīmē vairāk nekā 200% pieaugumu gada griezumā.

No šīs summas 48% tika realizēti ceturtajā ceturksnī, kas liecina par augstu aktivitāti gada beigās.

Investoru interese sadalās starp galveno pilsētu augstvērtīgiem aktīviem un oportunistiskiem, augstāka ienesīguma projektiem.

Core+ aktīviem ir ierobežota likviditāte, izņemot industriālo sektoru, kur aktivitāte joprojām ir augsta.

2025. gadā tiek prognozēta Centrālās- un Austrumeiropas reģiona stabila kapitāla investoru atgriešanās tirgū, savukārt vācu investoru atgriešanās būs ierobežota.

GALVENIE JAUTĀJUMI UN PROBLĒMAS

Investīciju apjomi, visticamāk, saglabāsies augstā līmenī, un darījumu kopsumma var pārsniegt 5 miljardus eiro.

Biroju un mazumtirdzniecības investīciju atkopšanās turpinās, taču loģistikas sektors joprojām ir visveiksmīgākais.

Ienesīgums samazinās galvenajās aktīvu klasēs, īpaši industriālajā un pamata mazumtirdzniecības sektorā.

ESG prasību pieaugums palielina energoefektīvu un ilgtspējīgu ēku cenu.

Jauni piedāvājuma ierobežojumi biroju sektorā var izraisīt nomas maksas pieaugumu Varšavā un galvenajās reģionālajās pilsētās.



LAKESIDE / POLIJA

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

PĀRSKATS PAR AR BALTIJAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NODROŠINĀTO OBLIGĀCIJU EMISIJU UN TO IENESĪGUMU PĒC TERMIŅA

HOLDINGKOMPĀNIJU LĪMEŅA OBLIGĀCIJAS

Emitents	ISIN	Termiņa beigu datums	Kupons	Emisijas apjoms	Ienesīgums līdz termiņa beigām	Pirkuma cena	Atpirkšanas iespēja	Nodrošinājums	Kotēšana
Summus Capital OÜ Igaunija	LV0000860187	11.06.2027	9,50%	EUR 15,0m	6,62%	106.00	Jā	Nav no-drošināts	Nasdaq Baltic First North
Northern Horizon Capital AS Igaunija	EE3300003235	08.05.2028	8,0% + 3m euribor	EUR 22,0m	10,50%	100.00	Jā	Ir no-drošināts	Nasdaq Tallinn
Mainor Ülemiste AS Igaunija	EE3300003136	10.03.2027	8,50%	EUR 12,1m	5,98%	104.75	Jā	Nav no-drošināts	Nasdaq Baltic First North
	EE3300002138	10.06.2026	4,75%	EUR 5,0m	6,81%	97.50	Jā	Nav no-drošināts	Nasdaq Baltic First North
Akropolis Group UAB Lietuva	XS2346869097	02.06.2026	2,875%	EUR 300,0m	4,90%	97.57	Jā	Nav no-drošināts	Nasdaq Vilnius and Dublin Euronext
UAB Capitalica Baltic Real Estate Fund I Lietuva	LT0000408247	30.10.2025	5,50% + 6m euribor	EUR 8,0m	7,86%	100.00	Jā	Nav no-drošināts	Nasdaq Baltic First North
AB Tewox Lietuva	LT0000409567	06.10.2026	8,50%	EUR 35,0m	5,79%	104.13	Jā	Nav no-drošināts	-
AS Pro Kapital Grupp Igaunija	EE3300001676	31.10.2026	9,00%	EUR 8,2m	9,00%	100.00	Jā	Nav no-drošināts	Nasdaq Tallinn
AB Agathum Lietuva	LT0000409286	28.06.2026	11,00%	EUR 2,0m	11,00%	100.00	Jā	Nav no-drošināts	Nasdaq Baltic First North
Liven AS Igaunija	EE3300004332	23.05.2028	10,50%	EUR 2,0m	8,36%	106.00	Nē	Nav no-drošināts	Nasdaq Tallinn

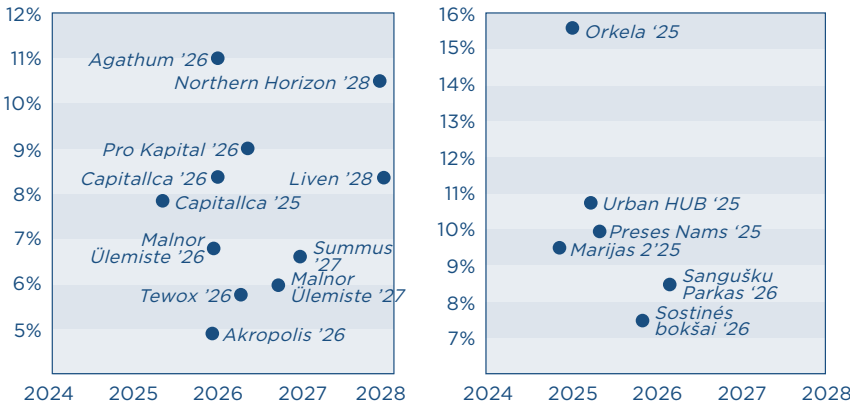
PROJEKTA LĪMEŅA OBLIGĀCIJAS

Issuer	ISIN	Maturity	Coupon	Issue size	YTM*	BID price	Call option	Collateral	Listing
UAB Sostinés bokšai Lietuva	LT0000407629	18.05.2026	6,00% + 6m euribor	EUR 33,1m	7,50%	101.00	Jā	Ir no-drošināts	Nasdaq Baltic First North
UAB Orkela Lietuva	LT0000405961	19.07.2025	8,00%	EUR 38,7m	15,59%	97.00	Jā	Ir no-drošināts	Nasdaq Vilnius
UBA "Preses nams" Lietuva	LT0000408403	13.11.2025	10,00%	EUR 27,2m	9,96%	100.00	Jā	Ir no-drošināts	-
SIA Marijas 2 Latvija	LV0000803179	30.05.2025	10,00%	EUR 46,0m	9,51%	100.00	Jā	Ir no-drošināts	-
UAB Urban Hub investments Lietuva	LT0000408130	06.10.2025	10,75%	EUR 8,0m	10,75%	100.00	Jā	Nav nodrošināts	-
UAB Sangušķu parkas Lietuva	LT0000408759	14.09.2026	6,1% + 6m euribor	EUR 8,0m	8,48%	100.00	Jā	Ir no-drošināts	-
UAB Capitalica Z114 Real Estate Fund Lietuva	LT0000408551	29.06.2026	6,00% + 6m euribor	EUR 14,8m	8,37%	100.00	Jā	Ir no-drošināts	Nasdaq Baltic First North

* Avots: Bloomberg, Nasdaq. Informācija uz 2025.g. 28. februāri

IENESĪGUMS LĪDZ TERMIŅA BEIGĀM

Avots: Signet Bank



5. APSKATS PAR PAREDZAMAJIEM NOTIKUMIEM NĀKAMAJĀ FINANŠU GADĀ

2025. gadā Summus Capital plāno turpināt savu pamatdarbību, pievēršot īpašu uzmanību proaktīvai nomnieku iesaistei, nomnieku portfeļa optimizācijai un Grupas ESG stratēģijas īstenošanai. Ņemot vērā ierobežoto vakanci, galvenā uzmanība tiks veltīta labu attiecību uzturēšanai ar esošajiem nomniekiem un nekustamā īpašuma vērtības palielināšanai.

Summus Capital ir konsekventi uzrādījis spēcīgu izaugsmi un rentabilitāti un ir apņēmis šo kursu turpināt.

Grupa rūpīgi seko tirgus attīstībai, un gadījumā, ja četrās valstīs, kur tā darbojas, parādīsies labvēlīgas iespējas, var tikt apsvērta esošo objektu paplašināšana vai jaunu īpašumu iegāde. Visi iegādes darījumi tiks finansēti līdzsvarotā veidā, kombinējot pašu kapitālu, banku aizdevumus un obligācijas. Tāpat Grupa ir gatava apsvērt izvēlētu īpašumu pārdošanu, ja atbilstošie piedāvājumi atbalsta tās stratēģiskos mērķus.

Vadība ir pārliecināta, ka Summus Capital turpinās izaugsmi nākamo 12 mēnešu laikā un arī ilgtermiņā. Komanda ir gatava reaģēt uz tirgus apstākļu izmaiņām un vajadzības gadījumā veikt proaktīvus pasākumus iespējamā riska mazināšanai. Īpašnieks joprojām aktīvi piedalās lēmumu pieņemšanā, palaujoties uz pieredzējušu speciālistu un uzticamu partneru zināšanām.



PIEAUGUMS



6. KONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS

(EUR)	Pielikums	31.12.2024.	31.12.2023.
AKTĪVI			
Apgrozāmie līdzekļi			
Nauda un naudas ekvivalenti	8	8 616 689	15 923 835
Prasības pret pircējiem un citas prasības	9	26 091 417	3 900 309
Pārējie finanšu aktīvi	10	4 805 031	-
Krājumi		3 413	4 301
Apgrozāmie līdzekļi kopā		39 516 550	19 828 445

Pamatlīdzekļi			
Prasības pret pircējiem un citas prasības	9	77 100	39 600
Pārējie finanšu aktīvi	10	577 041	2 515 218
Materiālie pamatlīdzekļi	11	2 023 080	2 097 394
Nemateriālie pamatlīdzekļi		2 032	3 771
Citi finanšu ieguldījumi	12	125 000	125 000
Nekustamo īpašumu ieguldījumi	13	508 644 295	401 247 082
Pamatlīdzekļi kopā		511 448 548	406 028 065
Aktīvi kopā		550 965 098	425 856 510

PASĪVI			
Īstermiņa saistības			
Nomas saistības		37 266	72 639
Parādi piegādātājiem un citi parādi	14	15 575 352	5 236 430
Procentus pelnošās aizdevuma saistības	16	25 354 466	17 768 649
Nodokļu parādi		809 640	601 357
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības	19	-	404 613
Īstermiņa pasīvi kopā		41 776 724	24 083 688

Ilgttermiņa saistības			
Atliktās ienākuma nodokļa saistības	18	11 162 969	10 877 297
Nomas saistības		2 143 050	2 144 327
Parādi piegādātājiem un citi parādi	14	9 498 571	-
Uzkrājumi	15	10 800 788	10 341 224
Procentus pelnošās aizdevuma saistības	16	285 502 360	198 631 616
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības	19	2 105 485	-
Ilgttermiņa pasīvi kopā		321 213 223	221 994 464
Pasīvi kopā		362 989 947	246 078 152

(EUR)	Pielikums	31.12.2024.	31.12.2023.
Pašu kapitāls			
Daļu kapitāls	20	1 200 000	1 200 000
Brīvprātīgā rezerve		78 913 462	78 913 462
Pakārtotie aizdevumi		14 617 295	17 366 923
Nesadalītā peļņa		83 394 415	73 333 206
Mātesuzņēmuma dalībniekiem piederošais pašu kapitāls		178 125 172	170 813 591
Nekontrolējoša līdzdalība		9 849 979	8 964 767
Pašu kapitāls kopā		187 975 151	179 778 358
Pasīvi un pašu kapitāls kopā		550 965 098	425 856 510

Konsolidētā pārskata pielikumi 67.–89. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

7. KONSOLIDĒTĀS PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

(EUR)	Pielikums	2024	2023
Pārdošanas ieņēmumi	21	41 278 222	39 054 870
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības	22	8 738 370	4 114 260
Preces, izejvielas, materiāli un pakalpojumi	23	-11 982 262	-11 539 480
Dažādas ar darbību saistītas izmaksas	24	-4 335 816	-2 197 981
Darbspēka izmaksas	25	-143 569	-127 871
Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums	11	-76 053	-87 169
Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības	26	497 780	-
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	28	-2 642 717	-5 542 713
Uzņēmējdarbības peļņa		31 333 955	23 673 916
Procentu ieņēmumi		628 744	395 216
Procentu izdevumi	29	-13 945 944	-11 281 802
Citi finanšu ieņēmumi un izdevumi	27	-4 628 060	-3 147 608
Peļņa pirms nodokļiem		13 388 695	9 639 722
Ienākumu nodoklis	18	-474 054	-1 177 056
Pārskata perioda neto peļņa		12 914 641	8 462 666
Mātesuzņēmuma īpašnieku tīrās peļņas daļa		11 149 429	8 404 536
Nekontrolējošās līdzdalības tīrās peļņas daļa		1 765 212	58 130
Pārskata perioda kopējā peļņa			
Mātesuzņēmuma īpašnieku kopējās peļņas daļa		11 149 429	8 404 536
Nekontrolējošās līdzdalības kopējās peļņas daļa		1 765 212	58 130

Konsolidētā pārskata pielikumi 67.–89. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

8. KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

	Pielikums	2024	2023
Pamatdarbības naudas plūsma			
Uzņēmējdarbības peļņa		31 333 955	23 673 916
Korekcijas		-	-
Pamatlīdzekļu nolietojums, nemateriālo aktīvu amortizācija un vērtības samazinājums	11	76 053	87 170
Peļņa/zaudējumi no ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības izmaiņām	13	-4 361 706	-1 897 035
Pārējās korekcijas		-1 944 139	1 615 679
Korekcijas kopā		25 104 163	23 479 730
Krājumu izmaiņas		358	-1 199
Ar saimniecisko darbību saistīto prasību izmaiņas	9	-23 056 498	320 162
Ar saimniecisko darbību saistīto pasīvu izmaiņas	14	9 635 062	4 028 854
Pamatdarbības naudas plūsma kopā		11 683 085	27 827 547
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma			
Nekustamo īpašumu ieguldījumu iegāde un uzlabojumi	13	-92 323 904	-1 643 341
Ieguldīšanas darbība - depozīti	10	-4 600 000	-
Pašu kapitāla ieguldījumi	12	-	-125 000
Doto aizdevumu atmaksa		-	2 000 000
Saņemtie aizdevumu procenti		628 743	200 216
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma kopā		-96 295 161	431 875
Finansēšanas darbības naudas plūsma			
Aizņēmumi	16	141 250 667	-
Aizņēmumu atmaksa	16	-52 775 847	-16 606 768
Saņemtās obligācijas	16	10 047 000	-
Obligāciju atmaksas	16	-5 047 000	-
Samaksātie procenti		-15 253 261	-11 824 976
Izmaksātās dividendes		-879 363	-
Finanšu līzinga maksājumi		-37 266	-311 491
Finansēšanas darbības naudas plūsma kopā		77 304 930	-28 743 235
Naudas plūsma kopā		-7 307 146	-483 813
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā		15 923 835	16 407 648
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās		8 616 689	15 923 835

Konsolidētā pārskata pielikumi 67.-89. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

9. KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

	Daļu ka- pitāls	Brīvprātīgais rezerves kapitāls	Pakārtotie aizdevumi	Nesadalītā peļņa	Kopā	Nekontrolē- jošā daļa	Pašu kapitāls kopā
Atlikums uz 31.12.2022.	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 335 644	170 447 365	8 906 637	179 354 002
Pārskata gada peļņa	-	-	-	8 404 536	8 404 536	58 130	8 462 666
Aizdevumu saistību pakārtošana	-	-	1 287 927	-	1 287 927	-	1 287 927
Pakārtoto aizdevumu pamatdaļas maksājumi	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660	-	-7 919 660
No pakārtotaji- em aizdevumi- em aprēķinātie procenti	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927	-	-1 287 927
Cits	-	-	397	-119 047	-118 650	-	-118 650
Atlikums uz 31.12.2023.	1 200 000	78 913 462	17 366 923	73 333 206	170 813 591	8 964 767	179 778 358
Pārskata gada peļņa	-	-	-	11 149 429	11 149 429	1 765 212	12 914 641
Aizdevumu saistību pakārtošana	-	-	1 092 441	-	1 092 441	-	1 092 441
Pakārtoto aizdevumu pamatdaļas maksājumi	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069	-	-3 842 069
No pakārtotaji- em aizdevumi- em aprēķinātie procenti	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251	-	-1 088 251
Dividendes	-	-	-	-	-	-880 000	-880 000
Cits	-	-	-	31	31	-	31
Atlikums uz 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. KONSOLIDĒTĀ GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA
PIELIKUMI

1. PIELIKUMS. VISPĀRĪGĀ
INFORMĀCIJA

Summus Capital OÜ (turpmāk arī - Mātesuzņēmums vai Uzņēmums) ir Igaunijas Republikā 2015. gada 22. aprīlī dibināta komercsabiedrība. Uzņēmuma reģistrētā adrese ir Rotermanni tn 2-3b, Tallina 10111, Igaunijas Republika. Ar meitas sabiedrību starpniecību uzņēmums līdzās Igaunijai aktīvi darbojas arī Latvijā, Lietuvā un Polijā.

Summus Capital OÜ konsolidētais gada pārskats par pārskata gadu, kas noslēdzās 2024. gada 31. decembrī, ietver mātesuzņēmumu un tā meitas sabiedrības (turpmāk – Grupa). Grupas pamatnodarbošanās ir nekustamā īpašuma iznomāšana. 2024. gadā uzņēmums iegādājās divus jaunus meitasuzņēmumus Polijā – Petina Sp. z o.o. un Maggiora Sp. z o.o., kurus vēlāk tajā pašā gadā izmantoja nekustamā īpašuma iegādei. Uz pārskata datumu Summus Capital OÜ piederēja līdzdalība šādās meitas sabiedrībās:

Nosaukums	Atrašanās vietas valsts	Akciju vai daļu kapitāls (nominālvērtībā)	Grupas līdzdalība 31.12.2024.	Grupas līdzdalība 31.12.2023.
Lepidus Invest OÜ	Igaunija	2 500	99%	99%
Votum Invest OÜ	Igaunija	2 500	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Igaunija	2 500	99%	99%
Voluntas Invest OÜ	Igaunija	2 500	99%	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Igaunija	2 500	99%	99%
Procedo Capital OÜ	Igaunija	2 500	99%	99%
UAB Vikingu 3	Lietuva	8 000 000	89%	89%
UAB Nordika Prekybos sienis	Lietuva	2 005 524	100%	100%
UAB PT Vakarai	Lietuva	2 000 000	100%	100%
UAB PT Rytai	Lietuva	4 000 000	100%	100%
UAB Zenith Turto Valdymas	Lietuva	2 050 000	100%	100%
Vikingi 2 SIA	Latvija	2 802 800	100%	100%
SIA Parupes Bumani	Latvija	2 700 000	100%	100%
RCH Management SIA	Latvija	10 533 706	100%	100%
Loft Office SIA	Latvija	2 800	89%	89%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Latvija	5 504 800	100%	100%
PLP SIA	Latvija	1 428 064	100%	100%
Petina Sp, z o.o,	Polija	1 170	100%	0%
Maggiora Sp, z o.o,	Polija	1 170	100%	0%

2. PIELIKUMS. GRĀMATVEDĪBAS PĀRSKATA SAGATAVOŠANAS PAMATI

Grupas grāmatvedības pārskats par 2024. gada 31. decembrī noslēgto saimniecisko gadu ir sagatavots saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS (IFRS)), kā tos ir pieņēmusi Eiropas Savienība.

Aprakstītie uzskaites un ziņošanas principi ir konsekventi piemēroti attiecībā uz visiem pārskatā norādītajiem periodiem.

Šo konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu ir apstiprinājusi Grupas valde 22.04.2025. Saskaņā ar Komerckodeksu saimnieciskā gada pārskatu apstiprina dalībnieku sapulce.

Dalībnieku sapulcei ir tiesības valdes sastādīto un iesniegto saimnieciskā gada pārskatu neapstiprināt un pieprasīt, lai valde sastāda jaunu saimnieciskā gada pārskatu.

VĒRTĒJUMS PAR DARBĪBAS TURPINĀŠANU

Grupas vadība ir izvērtējusi turpmāko konsolidēto finanšu stāvokli un turpmākos konsolidētos finanšu rezultātus un naudas plūsmas un secinājusi, ka ir lietderīgi piemērot pieņēmumu par darbības turpināšanu.

3. PIELIKUMS. UZSKAITES UN UZRĀDĪŠANAS VALŪTA

Grupas uzskaites un uzrādīšanas valūta ir eiro un Polijas zlots. Šis konsolidētais grāmatvedības gada pārskats ir sastādīts eiro valūtā.

4. PIELIKUMS. BŪTISKAS GRĀMATVEDĪBAS APLĒSES UN LĒMUMI

Sagatavojot grāmatvedības gada pārskatu, valde ir izmantojusi aplēses un lēmumus, kas ietekmē Grupas uzskaites principu īstenošanu un pārskatā atspoguļoto aktīvu, pasīvu, ieņēmumu un izdevumu uzrādītās summas.

Patiesie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

Aplēses un to pamatā esošie pieņēmumi tiek nepārtraukti pārskatīti. Aplēšu izmaiņas tiek atspoguļotas perspektīvā.

PIEŅĒMUMI UN AR APLĒSĒM SAISTĪTĀS NESKAIDRĪBAS

Informācija par pieņēmumiem un aplēšu neskaidrībām pārskata datumā, kurām ir ievērojams risks būtiski korigēt aktīvu un pasīvu uzskaites vērtību nākamajā saimnieciskajā gadā, ir sniegta šādos pielikumos:

- Ieguldījuma īpašums katrā pārskata datumā tiek vērtēts tā patiesajā vērtībā. Patiesās vērtības novērtējumu veic neatkarīgs atestēts novērtētājs. Patiesās vērtības noteikšanai galvenokārt izmanto diskontētās naudas plūsmas metodi. Novērtēšanas metodes un priekšnosacījumi ir sīkāk aprakstītas 6. un 13. pielikumā.
- Uzkrājumi ir aprēķināti, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi un pamatojoties uz šādiem pieņēmumiem: prognozētās naudas plūsmas, diskonta likme, iziešanas ienesīgums. Papildu informācija par izmantotajiem pieņēmumiem atrodama 15. pielikumā.

PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Vairāki Grupas uzskaites principi, kā arī informācijas atklāšanas prasības prasa, lai tiktu noteikta patiesā vērtība. Patiesā vērtība ir cena, kas tiek iegūta, pārdodot aktīvus vai maksājot par saistību nodošanu parasta starp tirgus dalībniekiem noslēgta darījuma ietvarā novērtēšanas datumā.

Nosakot patieso vērtību, tiek pieņemts, ka aktīvu pārdošanas vai saistību nodošanas darījums notiek:

- vai nu aktīvu vai saistību galvenajā tirgū, vai arī,
- ja galvenā tirgus nav, tad attiecībā uz aktīviem vai saistībām izdevīgākajā tirgū.

Novērtēšanas datumā Grupai ir jābūt piekļuvei galvenajam vai izdevīgākajam tirgum.

Nosakot aktīvu vai saistību patieso vērtību, tiek izmantotas aplēses, ko tirgus dalībnieki izmantotu aktīvu vai saistību cenas noteikšanai, pieņemot, ka tirgus dalībnieki darbojas savās labākajās saimnieciskajās interesēs. Novērtējot nefinanšu aktīvu patieso vērtību, ņem vērā tirgus dalībnieka spēju radīt ekonomiskos labumus, izmantojot aktīvus vislabākajā veidā vai pārdodot tos tirgus dalībniekam, kurš aktīvus izmantotu vislabākajā veidā.

Grupa piemēro novērtēšanas metodes, kas ir piemērotas konkrētajai situācijai un kurām ir pieejami pietiekami dati patiesās vērtības noteikšanai, maksimāli izmantojot atbilstošos novērtējamus datus un minimāli - nenovērtējamus datus, kas ir būtiski no vērtības noteikšanas viedokļa:

- 1. līmenis - aktīvu vai saistību (nekorrigēto) kotētās cenas aktīvajos tirgos;
- 2. līmenis - novērtēšanas metodes, kuru zemākā līmeņa dati, kas ir būtiski no vērtības noteikšanas viedokļa, ir tieši vai netieši novērtējami;
- 3. līmenis - novērtēšanas metodes, kuru zemākā līmeņa dati, kas ir būtiski no vērtības noteikšanas viedokļa, nav novērtējami.

Sīkāka informācija par pieņēmumiem, datiem un aplēsēm, kas veiktas, nosakot patieso vērtību, ir sniegta šādos pielikumos:

- 7. pielikums. Finanšu instrumenti
- 13. pielikums. Nekustamo īpašumu ieguldījumi
- 15. pielikums. Uzkrājumi

5. PIELIKUMS. JAUNIE PIEŅEMTIE STANDARTI, TO IZMAIŅAS UN INTERPRETĀCIJA

Grupa piemēro noteiktus standartus un to grozījumus, kas attiecas uz pārskata periodiem, kas sākas 2024. gada 1. janvārī vai vēlāk. Šie jaunie standarti un to grozījumi pirmajā ieviešanā būtiski neietekmēja Grupas konsolidēto grāmatvedības pārskatu.

STANDARTI, KAS VĒL NAV STĀJUŠIES SPĒKĀ, INTERPRETĀCIJAS UN PUBLICĒTO STANDARTU GROZĪJUMI

Grupa no 2024. gada 1. janvāra piemēroja šādus standartus:

- Saistību klasifikācija kā īstermiņa vai ilgtermiņa (1. SGS (IAS 1) grozījumi)
- Ilgtermiņa saistības ar līgumiskajiem noteikumiem (1. SGS (IAS 1) grozījumi)
- Piegādātāju finansēšanas vienošanās (7. SGS (IAS 7) un 7. SFPS (IFRS 7) grozījumi)

Šo grozījumu piemērošana neatstāja būtisku ietekmi uz Grupas konsolidētajiem finanšu pārskatiem.

Šie jaunie standarti, interpretācijas un grozījumi vēl nav piemēroti attiecībā uz pārskata periodu, kas beidzās 2024. gada decembrī, un līdz ar to tie nav piemēroti attiecībā uz šo konsolidēto pārskatu.

21. SGS (IAS 21) ĀRVALSTU VALŪTAS KURSU IZMAIŅU IETEKME: VALŪTAS MAIŅAS IESPĒJAS TRŪKUMS

(Tiks piemērotas attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas ar 2025. g. 1. janvāri vai vēlāk.)

Saskaņā ar 21. SGS (IAS 21) grozījumiem par valūtas kursu izmaiņu ietekmi, pārrēķinot ārvalstu valūtas darījumus, uzņēmums izmanto pašreizējo valūtas kursu. Dažās jurisdikcijās tūlītējais kurss nav pieejams, jo valūtu nevar apmainīt pret citu valūtu.

21. SGS (IAS 21) grozījumi precizē sekojošo:

- kad valūta ir konvertējama citā valūtā un
- kā uzņēmums nosaka aplēsto tūlītējo kursu, ja valūta nav konvertējama. Grozījumi ietver arī papildu informācijas atklāšanas prasības, lai palīdzētu lietotājiem novērtēt aplēstā valūtas kursa izmantošanas ietekmi uz finanšu pārskatiem.

IZMAIŅAS STANDARTĀ 9. SFPS (IFRS 9) FINANŠU INSTRUMENTI UN 7. SFPS (IFRS 7) FINANŠU INSTRUMENTI: IZPAUŽAMĀ INFORMĀCIJA: FINANŠU INSTRUMENTU KLASIFIKĀCIJAS UN NOVĒRTĒŠANAS GROZĪJUMI

(Tiks piemērotas attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas ar 2026. g. 1. janvāri vai vēlāk.)

9. SFPS (IFRS 9) Finanšu instrumenti un 7. SFPS (IFRS 7) tika grozīti, lai noskaidrotu sekojošo:

- Kā finanšu aktīvi un finanšu saistības tiek atzītas un no bilances izslēgtas norēķinu dienā, izņemot gadījumus, kad notiek parastu finanšu aktīvu un saistību pirkšana vai pārdošana, kas atbilst jaunā izņēmuma nosacījumiem;

- Norādījumi līgumisko naudas plūsmu raksturlielumu novērtēšanai finanšu aktīviem, kas attiecas uz visiem nosacītajiem naudas plūsmu elementiem, tostarp tiem, kas saistīti ar vides, sociālajiem un pārvaldības (ESG) faktoriem.
- Jaunu informācijas atklāšanas prasību ieviešana.

JAUNĀS SFPS (IFRS) GRĀMATVEDĪBAS STANDARTU PRASĪBAS: 18. SFPS (IFRS 18) FINANŠU PĀRSKATU SNIEGŠANA UN ATKLĀŠANA

(Tiks piemērotas attiecībā uz pārskata periodiem, kas sākas ar 2027. g. 1. janvāri vai vēlāk.)

18. SFPS (IFRS 18) aizstāj 1. SGS (IAS 1), kas nosaka finanšu pārskatu sagatavošanas un atklāšanas prasības.

18. SFPS (IFRS 18) ievieš šādas prasības:

- sadalīt visus ieņēmumus un izdevumus trīs jaunās kategorijās – saimnieciskā darbība, investīcijas un finansēšana – un uzrādīt starpsummās “saimnieciskās darbības peļņa” un “peļņa (zaudējumi) pirms finansēšanas un ienākuma nodokļa”;
- detalizētāka izdevumu uzrādīšana pēc funkcijām, atklājot vairāk informācijas par izdevumu būtību;
- precīzāki norādījumi par informācijas grupēšanu un atšķiršanu finanšu pārskatos;
- jaunas atklāšanas prasības vadības noteiktajiem darbības rādītājiem un iespējas atcelt procentu un dividenžu naudas plūsmu klasifikāciju kā saimniecisko darbību naudas plūsmas pārskatā.

Grupa paredz, ka jaunā standarta sākotnējai piemērošanai var būt būtiska ietekme uz tās finanšu pārskatiem. Grupa izvērtē 18. SFPS (IFRS 18) piemērošanas iespējamo ietekmi uz saviem finanšu pārskatiem.

Grupa neparedz, ka izmaiņas un jaunie standarti būtiski ietekmēs Grupas finanšu pārskatus sākotnējās ieviešanas brīdī.

6. PIELIKUMS. BŪTISKIE UZSKAITES PRINCIPI

Turpmāk sniegts kopsavilkums par būtiskākajiem grāmatvedības principiem, kas izmantoti, sagatavojot šo konsolidēto pārskatu. Aprakstītie grāmatvedības principi tiek piemēroti konsekventi, ja vien turpmākajā tekstā nav norādīts pretējais.

KONSOLIDĒTO PĀRSKATU SASTĀDĪŠANA

Šajā konsolidētajā grāmatvedības gada pārskatā ir ietverti Summus Capital OÜ un tās meitas sabiedrību finanšu rādītāji, kas konsolidēti no rindas uz rindu.

MEITAS SABIEDRĪBAS

Meitas sabiedrības konsolidācija tiek uzsākta no brīža, kad Grupa ieguvusi kontroli pār attiecīgo meitas sabiedrību, bet izbeidz ar brīdi, kad Grupa zaudējusi kontroli pār meitas sabiedrību. Visus aktīvus, saistības, ieņēmumus un izdevumus, ko gada laikā iegādājušās vai pārdevušas meitas sabiedrības, atspoguļo konsolidētajos finanšu pārskatos no dienas, kad panākta kontrole, līdz dienai, kad Grupa zaudē kontroli pār meitas sabiedrību. Ja nepieciešams, meitasuzņēmumu finanšu rādītāji tiek koriģēti, lai tie atbilstu Grupas uzskaites principiem.

NEKONTROLĒJOŠĀ LĪDZDALĪBA

Nekontrolējošā līdzdalība iegādātajā uzņēmumā ir nekontrolējošajiem dalībniekiem piederoša daļa iegādātā uzņēmuma neto aktīvu patiesajā vērtībā.

Grupas līdzdalības izmaiņas meitas sabiedrībā, kas neizraisa kontroles zaudēšanu, atspoguļo kā pašu kapitāla darījumus.

KONTROLES ZAUDĒŠANA

Ja Grupa zaudē kontroli pār meitasuzņēmumu, tā pārtrauc meitasuzņēmuma aktīvu un saistību, kā arī ar tiem saistītās nekontrolējošās līdzdalības un citu pašu kapitāla komponentu atspoguļošanu. Peļņa vai zaudējumi, kuri izriet no kontroles zaudēšanas, tiek atspoguļoti peļņas vai zaudējumu pārskatā. Līdzdalība, kas saglabājusies kādreizējā meitas sabiedrībā, tiek noteikta patiesajā vērtībā.

KONSOLIDĀCIJAS GADĪJUMĀ IZSLĒDZAMIE DARĪJUMI

Konsolidācijas gadījumā pilnībā izslēdz visus Grupas iekšējos aktīvus un saistības, pašu kapitālu, ieņēmumus, izdevumus un naudas plūsmas, kas saistītas ar Grupas dalībnieku savstarpējiem darījumiem.

NAUDA UN TĀS EKVIVALENTI

Nauda un tās ekvivalenti ietver skaidru naudu kasē, pieprasījuma noguldījumus bankā, citus īstermiņa likvidos ieguldījumus, kuru sākotnējais termiņš nepārsniedz trīs mēnešus un kuru vērtības izmaiņu risks ir nenozīmīgs.

Naudas plūsmas pārskats ir sagatavots, izmantojot netiešo metodi, kur pamatdarbības neto naudas plūsmu nosaka, koriģējot uzņēmējdarbības peļņu vai zaudējumus ar peļņu un zaudējumiem, kas saistīti ar ieguldīšanas vai finansēšanas darbībām, ar naudu nesaistītiem darījumiem un izmaiņām pamatdarbības apgrozāmajos aktīvos un īstermiņa saistībās. Naudas plūsmas no ieguldīšanas un finansēšanas darbībām uzrāda, izmantojot tiešo metodi, kas nozīmē, ka ieņēmumi un maksājumi ir sniegti atsevišķos posteņos. Beznaudas darījumi tiek izslēgti.

ĀRVALSTU VALŪTA

Par ārvalstu valūtu tiek uzskatīta jebkura valūta, izņemot euro. Darījumus, kas fiksēti ārvalstu valūtā, pārrēķina funkcionālajā valūtā pēc valūtas kursa, kas bijis spēkā darījuma dienā.

Ārvalstu valūtā fiksētus monetāros aktīvus un saistības konvertē funkcionālajā valūtā pēc pārskata datumā spēkā esošā funkcionālās valūtas maiņas kursa. Ārvalstu valūtā fiksētus nemonetāros aktīvus un saistības, kas atspoguļotas pēc iegādes izmaksām, konvertē funkcionālajā valūtā pēc darījuma datumā spēkā esošā funkcionālās valūtas maiņas kursa. Konvertēšanai izmanto Eiropas Centrālās bankas attiecīgās valūtas oficiālo kotāciju. Pārrēķina rezultātā radušās kursa starpības tiek atspoguļotas pie peļņas vai zaudējumiem.

FINANŠU AKTĪVI UN PASĪVI

ATSPUGUĻOŠANA UN SĀKOTNĒJĀ NOVĒRTĒŠANA

Prasījumi pret pircējiem tiek atspoguļoti to rašanās brīdī. Visus pārējos finanšu aktīvus un saistības atspoguļo, kad instrumentu no Grupas saņem līgumslēdzēja puse.

Veicot sākotnējo atzīšanu, Grupa novērtē finanšu aktīvus vai saistības to patiesajā vērtībā, kam pieskaitītas vai atskaitītas darījuma izmaksas, kas tieši saistītas ar finanšu aktīvu iegādi vai finanšu saistību emisiju. Prasības pret pircējiem, kas nav saistīti ar būtisku finansējuma komponentu, ņem sākotnējā uzskaitē par darījuma cenu.

KLASIFIKĀCIJA, TURPMĀKA NOVĒRTĒŠANA, PEĻŅA UN ZAUDĒJUMI

FINANŠU AKTĪVI

Grupa turpmāk atzīst finanšu aktīvus koriģētajās iegādes izmaksās, patiesajā vērtībā, izmantojot citus kopējos ienākumus, vai patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus.

Finanšu aktīvi netiek pārklasificēti pēc to sākotnējās atzīšanas, ja vien Grupa nemaina savu finanšu aktīvu pārvaldības uzņēmējdarbības modeli, tādā gadījumā visus skartos finanšu aktīvus pārklasificē pirmā pārskata perioda pirmajā dienā pēc tam, kad notikušas izmaiņām uzņēmējdarbības modelī.

Finanšu aktīvi tiek atspoguļoti koriģētajās iegādes izmaksās, ja ir izpildīti abi turpmāk norādītie nosacījumi:

- finanšu aktīvi tie turēti saskaņā ar uzņēmējdarbības modeli, kura mērķis ir turēt finanšu aktīvus, lai iekasētu līgumiskās naudas plūsmas; un

- noteiktos datumos finanšu aktīvu līguma nosacījumi rada naudas plūsmas, kas ir tikai pamatsumma un no pamatsummas nesamaksātie procenti.

Grupa klasificē naudu un naudas ekvivalentus, pircēju parādus, piešķirtos aizdevumus un citus prasījumus kā finanšu aktīvus, kas novērtēti koriģētajās iegādes izmaksās.

Finanšu aktīvus novērtē patiesajā vērtībā ar izmaiņām peļņas pārskatā, ja tie atbilst abiem turpmāk sniegtajiem nosacījumiem un tie nav identificēti kā aktīvi, kas atzīti patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus:

- instrumenti tiek turēti uzņēmējdarbības modelī, kura mērķis ir gan iegūt līgumiskās naudas plūsmas, gan pārdot finanšu aktīvus; un
- noteiktos datumos finanšu aktīvu līguma nosacījumi nodrošina naudas plūsmas, kas ir tikai pamatsumma un no pamatsummas nesamaksātie procenti.

Visus finanšu aktīvus, kas nav klasificēti kā novērtējami koriģētajās izmaksās vai patiesajā vērtībā, izmantojot citus kopējos ienākumus, kā aprakstīts iepriekš, novērtē patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus.

Sākotnējās atzīšanas gadījumā Grupa var novērtēt patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus, arī finanšu aktīvus, kas atbilst nosacījumiem, kas tiek piemēroti, atzīstot tos vai nu koriģētajās iegādes izmaksās vai patiesajā vērtībā, izmantojot citus kopējos ienākumus, ja tas vai nu novērš, vai būtiski samazina novērtēšanas vai atzīšanas nekonsekvenci, kas citādi rastos, novērtējot aktīvus vai saistības vai atzīstot no tiem gūto peļņu vai zaudējumus uz cita pamata.

Turpmākajā tabulā sniegts pārskats par Grupas finanšu aktīviem un to novērtēšanu, kā arī peļņas un zaudējumu atzīšanu.

Koriģētā iegādes vērtība	Šie aktīvi tiek atspoguļoti pēc koriģētajām iegādes izmaksām, izmantojot efektīvo procentu metodi. No koriģētās iegādes vērtības tiek atskaitīti zaudējumi no aktīvu vērtības samazināšanās. Procentu ienākumus, peļņu vai zaudējumus no valūtas kursa izmaiņām un vērtības samazinājumu atspoguļo peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Peļņu vai zaudējumus, kas radušies atspoguļošanas pārtraukšanas rezultātā, atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.
Finanšu aktīvi patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus	Grupa izmanto atvasināto finanšu instrumentu procentu likmes swap un procentu likmju griestu līgumus (Cap), lai segtu ar procentu likmi saistītos riskus. Šos aktīvus (patiesā vērtība ir pozitīva) novērtē patiesajā vērtībā. Neto peļņa un zaudējumi (t.sk. procentu vai dividenžu ienākumi) tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

FINANŠU SAISTĪBAS

Finanšu saistības klasificē pēc koriģētajām iegādes izmaksām vai patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus. Finanšu saistības klasificē patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus, ja tās tur tirdzniecības nolūkā, tās ir atvasinātais finanšu instruments vai tās šādā veidā ir atspoguļotas sākotnējās atzīšanas nolūkā. Finanšu saistības, kuru taisnīgā vērtība tiek novērtēta, izmantojot peļņas vai zaudējumu aprēķinu, tiek novērtētas patiesajā vērtībā, un neto peļņa vai zaudējumi, tostarp jebkādas procentu izmaksas, atspoguļo peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Citas finanšu saistības tiek atspoguļotas pēc koriģētajām iegādes izmaksām, izmantojot efektīvo procentu metodi.

Procentu izdevumus, kā arī peļņu vai zaudējumus no valūtas kursa izmaiņām atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Peļņu vai zaudējumus, kas radušies atspoguļošanas pārtraukšanas rezultātā, atzīst, izmantojot neto peļņu.

Grupa izmanto atvasināto finanšu instrumentu procentu likmes swap un procentu likmju griestu līgumus (Cap), lai segtu ar procentu likmi saistītos riskus. Procentu likmes swap sākotnēji atzīst tā patiesajā vērtībā līguma noslēgšanas datumā un vēlāk pārvērtē saskaņā ar instrumenta

patiesās vērtības izmaiņām. Ja patiesā vērtība ir pozitīva, atvasināto finanšu instrumentu atzīst par aktīvu, bet, ja tā ir negatīva, – par saistībām.

Ieņēmumi no procentu likmju griestu līgumiem tiek atzīti, ja faktiskā procentu likme pārsniedz līgumā noteiktos griestus.

Peļņu vai zaudējumus no atvasināto finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām atzīst pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, izņemot tos atvasinātos finanšu instrumentus, kuri iegādāti riska ierobežošanas nolūkā un uz kuriem tāpēc attiecas īpašais atvasināto instrumentu atzīšanas noteikums (hedge accounting). Šādu finanšu instrumentu pārskata periodā nav bijis.

ATZĪŠANAS PĀRTRAUKŠANA

FINANŠU AKTĪVI

Grupa pārtrauc atzīt finanšu aktīvus tikai tad, ja beidzas līgumā noteiktās tiesības uz naudas plūsmām no finanšu aktīva vai ja Grupa pārved finanšu aktīvu un šāds pārvedums atbilst atzīšanas pārtraukšanas kritērijiem. Grupa nodod līgumiskās tiesības uz naudas plūsmām darījumā, kurā tiek nodoti visi riski un ieguvumi, kas saistīti ar finanšu aktīva turēšanu, vai kurā Grupa, veicot nodošanu, nepiešķir riskus un ieguvumus, kas saistīti ar finanšu aktīva turēšanu, bet Grupai nesaglabājas kontrole pār konkrēto finanšu aktīvu.

Tādu darījumu gadījumā, ar kuriem Grupa nodod savus finanšu pārskatos uzrādītos aktīvus, bet saglabā visus vai galvenos pārvesto aktīvu riskus un ieguvumus, pārvesto aktīvu atzīšanu Grupa nepārtrauc.

FINANŠU SAISTĪBAS

Grupa izslēdz finanšu saistības no sava finanšu stāvokļa pārskata tikai tad, ja tās ir dzēstas. Tas nozīmē, ka līgumā noteiktās saistības ir izpildītas, atceltas vai noilgušas. Grupa pārtrauc atzīt finanšu saistības, ja finanšu saistību noteikumi tiek mainīti tā, ka saistību naudas plūsmas būtiski atšķiras no sākotnējām saistībām. Šādā gadījumā jaunās finanšu saistības, kuru pamatā ir grozīti noteikumi, atzīst patiesajā vērtībā.

Atšķirību starp izbeigto finanšu saistību vai citai pusei nodoto finanšu saistību (vai finanšu saistību daļas) uzskaites atlikušo vērtību un samaksāto samaksu, tostarp starp visiem pārvestajiem nemonetārajiem aktīviem vai uzņemtajām saistībām, atzīst, izmantojot peļņas vai zaudējumu aprēķinu.

IESKAITĪŠANA

Finanšu aktīvus un finanšu saistības ieskaita un atzīst kā neto summu finanšu pārskatos tikai tad, ja Grupai tajā brīdī ir likumīgas tiesības veikt ieskaitu un ja Grupai ir apzināts nodoms tos apmaksāt vai nu neto veidā, vai attiecīgo aktīvu realizēt un vienlaikus apmaksāt saistības.

FINANŠU AKTĪVU VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS

Lai atzītu vērtības samazinājumu, Grupa piemēro paredzamo kredītzaudējumu modeli attiecībā uz finanšu aktīviem, kas atzīti korigētajās iegādes izmaksās. Grupa novērtē vērtības

samazinājumu par summu, kas vienāda ar kredītzaudējumiem, kuri paredzami visā to pastāvēšanas laikā, izņemot finanšu aktīvus, kuru vērtības samazinājumu novērtē par summu, kas vienāda ar 12 mēnešu laikā paredzamajiem kredītzaudējumiem:

- citi prasījumi;
- nauda un naudas ekvivalenti, kuru kredītrisks pēc sākotnējās atzīšanas nav būtiski palielinājies.

Lai atzītu paredzamos kredītzaudējumus visiem pircēju parādiem, Grupa piemēro 9. SFPS (IFRS) noteikto vienkāršo-to metodi, kas ļauj veidot diskontu par kredīta zaudējumiem, kuri ir sagaidāmi rezerves darbības laikā.

Grupa vienmēr atzīst prasījumus pret pircējiem veidotā diskonta apmērā, kas vienāda ar kredītzaudējumiem, kuri sagaidāmi šo prasījumu darbības laikā. Lai novērtētu paredzamos kredītzaudējumus šiem aktīviem, izmanto uzkrājumu veidošanas matricu, kuras pamatā ir Grupas vēsturiskā kredītzaudējumu pieredze, ko korigē ar konkrētiem debitoru faktoriem, vispārējiem ekonomiskajiem apstākļiem un, ja nepieciešams, naudas laukvērtību.

Paredzamie kredītzaudējumi ir aplēstie kredītzaudējumi, kas svērti ar varbūtību. Kredītzaudējumi ir starpība starp līgumiskajām naudas plūsmām un Grupas gaidāmajām naudas plūsmām, kas diskontētas ar finanšu aktīvu iekšējo procentu likmi.

Katrā pārskata datumā Grupa novērtē, vai korigētajās iegādes izmaksās uzrādīto finanšu aktīvu kredītkvalitāte ir samazinājusies. Finanšu aktīva kredītkvalitāte ir samazinājusies, ja ir noticis viens vai vairāki notikumi, kas negatīvi ietekmē šā finanšu aktīva paredzamās nākotnes naudas plūsmas. Apstākļi, kas liecina, ka finanšu aktīva kredītkvalitāte ir samazinājusies, ir šādi:

- būtiskas parādnieka finanšu grūtības;
- līguma pārkāpums (saistību nepildīšana vai nesamaksāšana paredzētajā termiņā);
- aizdevuma vai avansa pārstrukturēšana uz nosacījumiem, ko Grupa citādi nebūtu pieļāvusi;
- pastāv iespēja, ka parādnieks nokļūs finansiālās grūtībās.

Aktīvu uzskaites vērtība tiek samazināta par finanšu aktīvu vērtības samazinājumu, kas atzīti korigētajās iegādes izmaksās.

MATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI

ŅEMŠANA UZSKAITĒ UN ATZĪŠANA

Materiālie pamatlīdzekļi tiek atspoguļoti to iegādes izmaksu apmērā, no kā atskaita akumulēto nolietojumu un iespējamo cenas samazinājumu, kas saistīts ar aktīvu vērtības kritumu.

Ja dažādām pamatlīdzekļu daļām ir atšķirīgs lietderīgās lietošanas laiks, tās uzskaita atsevišķi kā pamatlīdzekļu posteņus (kā būtiskās sastāvdaļas). Katra komponenta nolietojuma normu nosaka atsevišķi, pamatojoties uz komponenta paredzamo lietderīgās lietošanas laiku.

Peļņu un zaudējumus no materiālo pamatlīdzekļu atzīšanas pārtraukšanas atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

VĒLĀKAS IZMAKSAS

Vēlākos izdevumus, kas veikti saistībā ar materiālo pamatlīdzekļu objektu, iekļauj aktīva iegādes izmaksās tikai tad, ja ir ticams, ka Grupa gūs saimniecisku labumu no nākotnē veicamiem izdevumiem. Citas ar uzturēšanu un remontu saistītas izmaksas atspoguļo izdevumos to rašanās brīdī.

NOLIETOJUMS

Amortizāciju uzskaita pēc lineārās metodes, sadalot iegādes izmaksas līdz galīgajai vērtībai uz aktīva paredzamo lietderīgās lietošanas laiku, un to atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Materiālo pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiku pārskata vismaz katrā saimnieciskā gada beigās, un, ja jaunās aplēses atšķiras no iepriekšējām aplēsēm, izmaiņas atzīst kā grāmatvedības aplēšu izmaiņas, t. i., perspektīvā. Aktīva objektu sāk amortizēt no brīža, kad tas ir gatavs lietošanai (nogādāts vadības norādītajā vietā un darba stāvoklī).

Materiālo pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiks pa pamatlīdzekļu grupām (gados):

- citi materiālie pamatlīdzekļi - 3 gadi

Aktīva vērtības samazinājuma novērtējums ir sīkāk aprakstīts uzskaites principu sadaļā "Aktīvu vērtības samazināšanās".

NEMATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI

ŅEMŠANA UZSKAITĒ UN ATZĪŠANA

Pārējie nemateriālie pamatlīdzekļi

Citus nemateriālos pamatlīdzekļus, ko iegādājusies Grupa un kam ir ierobežots lietderīgās lietošanas laiks, novērtē iegādes izmaksās, no kurām atskaitīts uzkrātais nolietojums un iespējamās atlaides.

VĒLĀKAS IZMAKSAS

Vēlākus izdevumus kapitalizē tikai tad, ja tie palielina nākotnē iegūstamos saimnieciskos labumus, kas ietverti konkrētajā aktīvā, uz kuru tie attiecas. Visas pārējās izmaksas, tostarp iekšēji radītās nemateriālās vērtības un preču zīmju izmaksas, atzīst to rašanās brīdī peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

NOLIETOJUMS

Amortizāciju uzskaita pēc lineārās metodes, sadalot iegādes izmaksas līdz galīgajai vērtībai uz aktīva paredzamo lietderīgās lietošanas laiku, un to parasti atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Nemateriālo pamatlīdzekļu lietderīgās lietošanas laiks pa pamatlīdzekļu grupām (gados):

- citi nemateriālie pamatlīdzekļi: 3 gadi

Amortizācijas metodes, gada amortizācijas likmes un atlikušās vērtības pārskata katrā pārskata datumā un vajadzības gadījumā koriģē.

Aktīva vērtības samazinājuma novērtējums ir sīkāk aprakstīts sadaļā "Aktīvu vērtības samazināšanās" pie uzskaites principiem.

AKTĪVU VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS

NEFINANŠU AKTĪVU VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS

Aktīvu, kas nav krājumi, uzskaites vērtību pārskata vismaz reizi gadā pārskata perioda beigās. Pārskatīšanas mērķis ir noteikt, vai nav rādītāju, kas prasītu aktīvu norakstīšanu. Ja ir pamats uzskatīt, ka kāda pamatlīdzekļa posteņa atgūstamā summa varētu būt samazinājusies zem tā grāmatvedības vērtības, veic aktīva vērtības pārbaudi un, ja nepieciešams, aktīvu noraksta.

Aktīva atgūstamā vērtība ir aktīva vai naudu ienesošās vienības patiesā vērtība, no kuras atņemtas pārdošanas izmaksas vai lietošanas vērtība atkarībā no tā, kura ir lielāka.

Novērtējot lietošanas vērtību, aplēstās nākotnes naudas plūsmas diskontē ar diskonta likmi līdz to pašreizējai vērtībai, kas atspoguļo pašreizējās tirgus vērtības tendences un ar aktīviem saistītos īpašos riskus. Lai pārbaudītu aktīva vērtības samazināšanos, aktīvus grupē vismazākajā iespējamā aktīvu grupā, no kuras pastāvīgās izmantošanas var nošķirt naudas plūsmas un kura lielā mērā ir neatkarīga no naudas plūsmām, kas gūtas no citiem aktīviem vai aktīvu grupām (naudu ienesošām vienībām). Lai pārbaudītu vērtības samazināšanos, nemateriālās vērtības, kas rodas no uzņēmējdarbības apvienošanas, ir iedalītas tām uzņēmuma naudu ienesošajām vienībām, kurām būtu jāgūst saimniecisks labums no konkrētās uzņēmējdarbības apvienošanas radītās sinerģijas.

Aktīva vērtības samazinājumu atzīst par zaudējumiem, ja aktīva vai naudu ienesošās vienības uzskaites vērtība pārsniedz tā aplēsto atgūstamo vērtību. No aktīvu vērtības samazināšanās radušos zaudējumus atzīst perioda izdevumos. Zaudējumus no naudas ienesošās vienības vērtības samazināšanās atzīst, pirmkārt, lai samazinātu uzņēmumam piešķirto nemateriālās vērtības uzskaites vērtību un, otrkārt, lai proporcionāli samazinātu uzņēmuma citu aktīvu uzskaites vērtību. Ja vērtības samazinājuma iemesls izžūd, iepriekš atzīto diskontu anulē. Diskonta apstākļu izmaiņas analizē vismaz reizi gadā pārskata perioda beigās. Diskonts tiek atcelts un aktīva vērtība tiek palielināta maksimāli līdz grāmatvedības vērtībai, kāda aktīvam būtu izveidojusies, ja nebūtu veikts diskonts, ņemot vērā amortizāciju. Aktīva diskonta anulēšanu atzīst perioda peļņā vai zaudējumos tajā pašā rindā, kurā tika atzīts diskonts.

FINANŠU AKTĪVA VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS

Finanšu aktīva vērtības samazināšanās novērtējums ir sīkāk aprakstīts uzskaites principu sadaļā pie finanšu aktīviem un pasīviem.

NOMAS UZSKAITE

Noslēdzot līgumu, Grupa izvērtē, vai līgums ir nomas līgums, vai arī līgumā ir ietverta nomas maksa. Līgums ir nomas līgums (vai ietver nomas maksu), ja līgums dod tiesības noteiktā laika periodā kontrolēt un izmantot noteiktu aktīvu par atlīdzību. Lai novērtētu, vai līgums dod tiesības kontrolēt un izmantot aktīvu, Grupa izmanto 16. SFPS (IFRS) standartā noteikto nomas definīciju.

GRUPA KĀ IZNOMĀTĀJS

Ja Grupa darbojas kā iznomātājs, tad nomas sākumā tas nosaka, vai nomas līgums ir finanšu noma vai operatīvā noma.

Lai klasificētu katru nomas līgumu, Grupa izvērtē, vai nomas līgums nodrošina praktiski visu ar pamatlīdzekļa īpašumtiesībām saistīto risku un ieguvumu pāreju. Ja tas tiek darīts, tad tā ir finanšu noma. Ja netiek nodoti, tad tā ir operatīvā noma. Kā daļu no šī vērtējuma Grupa izvērtē arī atsevišķus indikatorus (piemēram, vai noma ir noslēgta uz lielāko daļu aktīva ekonomiskā mūža ilgumu).

Ja nomas līgums ietver gan nomas, gan nenomas komponentus, Grupa piemēro 15. SFPS (IFRS) standarta grāmatvedības principus, lai nomas līguma maksu sadalītu starp komponentiem.

Grupa attiecībā uz iznomātāja neto ieguldījumu piemēro 9. SFPS standartā noteiktās prasības par atzīšanas pārtraukšanu un vērtības samazināšanos. Grupa regulāri analizē aplēstās negarantētās atlikušās vērtības, ko izmanto, lai aprēķinātu iznomātāja bruto ieguldījumu.

Grupa nomas maksājumus, kas saņemti saskaņā ar operatīvo nomu, nomas periodā atzīst lineārā veidā kā ieņēmumus peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

FINANŠU IEGULDĪJUMI

Īstermiņa un ilgtermiņa finanšu ieguldījumus akcijās un citos pašu kapitāla instrumentos (izņemot ieguldījumus meitasuzņēmumos un asociētajos uzņēmumos) sākotnēji atzīst iegādes izmaksās. Pēc tam pašu kapitāla instrumentus novērtē patiesajā vērtībā. Dividendes atzīst kā ienākumus peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Pārējo neto peļņu un

zaudējumus atzīst kā citu kopējo peļņu vai zaudējumiem, un tos nekad neklasificē kā peļņu vai zaudējumus.

MEITAS SABIEDRĪBU AKCIJAS

Ieguldījumus meitas sabiedrībās uzrāda saskaņā ar pašu kapitāla metodi mātesuzņēmuma nekonsolidētā finanšu stāvokļa pārskatā. Saskaņā ar pašu kapitāla metodi ieguldījumu sākotnēji uzskaita tā iegādes izmaksās, ko turpmākajos periodos koriģē ar ieguldītāja līdzdalību ieguldījuma saņēmēja pašu kapitāla izmaiņās, kā arī, novēršot starpību starp ieguldījuma saņēmēja aktīvu, saistību un iespējamo saistību iegādes analīzē atklāto patieso vērtību un uzskaites vērtību, vai ar amortizāciju.

Nerealizētā peļņa, kas radusies savstarpējo darījumu rezultātā, tiek izslēgta atbilstoši mātesuzņēmuma dalības apmēram. Tiek izslēgti arī nerealizētie zaudējumi, izņemot gadījumā, ja zaudējumu iemesls ir aktīvu vērtības kritums.

Ja mātesuzņēmuma līdzdalība meitasuzņēmuma zaudējumos, kas uzrādīti saskaņā ar pašu kapitāla metodi, pārsniedz meitasuzņēmuma uzskaites vērtību, ieguldījuma uzskaites vērtību samazina līdz nullei un noraksta tādas ilgtermiņa prasībām, kas būtībā veido daļu no ieguldījuma. Turpmākos zaudējumus uzrāda ārpus finanšu stāvokļa pārskata. Ja mātes uzņēmums ir garantējis vai tam ir pienākums apmierināt meitas sabiedrības saistības, tad finanšu stāvokļa pārskatā tiek atspoguļotas gan atbilstošās saistības, gan arī pašu kapitāla metodes zaudējumi.

UZKRĀJUMI

Uzkrājumus atzīst, ja Grupai ir likumīgas vai faktiskas saistības, kas izriet no pagātnes notikumiem, saistību realizācija prasa atteikšanos no resursiem

un summu var ticami novērtēt. Uzkrājumus atzīst saistību izpildei nepieciešamo izdevumu pašreizējā vērtībā, izmantojot procentu likmi, kas atspoguļo tirgus

aplēses par naudas pašreizējo vērtību un saistībām raksturīgajiem riskiem. Uzkrājuma summas palielinājumu, kas radies laika gaitā, atzīst kā finanšu izdevumus. Potenciālas saistības, kuru realizācija ir maz ticama vai kuru izmaksas nevar pietiekami ticami novērtēt, bet kuras noteiktos apstākļos nākotnē var kļūt par saistībām, konsolidētā grāmatvedības gada pārskata pielikumos uzrāda kā iespējamās saistības.

IENTĀKUMU NODOKLIS

Ienākuma nodoklī iekļauj maksājamo ienākuma nodokli un atlikto nodokli. To atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā, ja vien tas nav saistīts ar uzņēmējdarbības apvienošanu vai summām, kas tieši atzītas pašu kapitālā vai pie citiem kopējiem ienākumiem.

MAKSĀJAMĀS IENĀKUMA NODOKLIS

Maksājamais ienākuma nodoklis ietver nodokli, kas, iespējams, maksājams vai atgūstams no gada apliekamajiem ienākumiem vai zaudējumiem, kā arī iepriekšējo gadu maksājamo vai saņemamo nodokļu summu korekcijas.

Maksājamā vai saņemamā nodokļa summa, visticamāk, ir vislabākā aplēse par maksājamo vai saņemamo nodokļa sum-

mu, kas atspoguļo ar ienākuma nodokli saistīto nenoteiktību (ja tāda ir). To mēra, izmantojot nodokļa likmes, kas noteiktas vai būtībā noteiktas pārskata datumā. Maksājamais ienākuma nodoklis ietver arī dividenžu ienākuma nodokli.

Maksājamā nodokļa aktīvus un saistības ieskaita tikai tad, ja ir izpildīti noteikti kritēriji.

UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS IGAUNIJĀ

Saskaņā ar Igaunijā spēkā esošo ienākuma nodokļa likumu Igaunijā netiek aplikta ar nodokli uzņēmuma pārskata gadā gūtā peļņa.

Ienākuma nodoklis tiek maksāts no dividendēm, īpašām priekšrocībām, dāvanām, ziedojumiem, pieņemšanas izmaksām, ar uzņēmējdarbību nesaistītām izmaksām un pārvedumu cenu korekcijām. Dividendes, kas tiek izmaksātas no nesadalītās peļņas, parasti aplik ar iedzīvotāju ienākuma nodokļa likmi 20% apmērā (maksājamā nodokļa summa ir 20/80 no izmaksājamo dividenžu neto summas (2025: 22%). Dividendes no 2019. gada aplik arī ar likmi 14% (maksājamā nodokļa summa ir 14/86 no izmaksājamo dividenžu neto summas). Labvēlīgāka nodokļa likme tiek piemērota tai dividenžu daļai, kas nepārsniedz uzņēmuma pēdējo trīs gadu vidējo dividenžu izmaksu, par kuru Igaunijā ir samaksāts ienākuma nodoklis. Atlikušajai daļai piemēro 20% likmi. Aprēķinot vidējo dividenžu izmaksu par iepriekšējiem trim gadiem, pirmais vērā ņemamais gads ir 2018. gads. Sākot ar 2025. gadu, dividendēm vairs netiks piemērota samazinātā nodokļa likme, un tiks piemērota tikai standarta likme 22/78. Dividendēm, kas līdz 2024. gada 31. decembrim tika apliktas ar samazināto nodokļa likmi (14/86), turpmākas sadales gadījumā juridiskām personām no 2025. gada var tikt piemērots nodokļu atbrīvojums, ja tiek izpildīti attiecīgie nosacījumi. Nodokļa atbrīvojuma priekšnoteikums ir tas, ka dividendes saņemušajam un tālāk izdalījušajam Igaunijas uzņēmumam bija vismaz 10% līdzdalība attiecīgajā uzņēmumā dividenžu saņemšanas brīdī. Savukārt, ja zemākas likmes (14/86) ietvaros apliktās dividendes tiek tālāk sadalītas fiziskām personām, rodas iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieturēšanas pienākums ar 7% likmi.

IENTĀKUMA NODOKLIS LATVIJĀ

Latvijā ir spēkā līdzīgs ienākuma nodokļa likums, kur uzņēmuma peļņa netiek aplikta ar nodokli, bet izmaksātās dividendes tiek apliktas ar 20% ienākuma nodokļa likmi.

IENTĀKUMA NODOKLIS LIETUVĀ

Saskaņā ar Lietuvas ienākuma nodokļa tiesisko regulējumu nodokļu maksātājam, kas ir attiecīgās valsts uzņēmums, rodas pienākums maksāt ienākuma nodokli par pārskata gadā gūto ar nodokli aplikamo peļņu. Lietuvā 2024. gadā piemērojamā ienākuma nodokļa likme bija 15%, bet, sākot ar 2025. gada 1. janvāri, tā paaugstināsies līdz 16%.

IENTĀKUMA NODOKLIS POLIJĀ

Saskaņā ar Polijas ienākuma nodokļa normatīvajiem aktiem, uzņēmumam kā nodokļu maksātājam ir pienākums maksāt ienākuma nodokli no pārskata gadā gūtās aplikamās peļņas. Polijā 2024. gadā uzņēmumu ienākuma nodokļa standarta likme bija 19%.

ATLIKTAIS IENĀKUMA NODOKLIS

Atlikto nodokli atzīst, ņemot vērā pagaidu atšķirības starp aktīvu un saistību uzskaites vērtību un ar nodokli aplikamajām summām.

Atlikto nodokli neatzīst šādos gadījumos:

- pagaidu atšķirības, sākotnēji atzīstot aktīvus vai saistības darījumā, kas nav uzņēmējdarbības apvienošana un kas neietekmē grāmatvedības vai ar nodokli apliekamo peļņu vai nodokļu zaudējumus;
- ar ieguldījumiem meitas sabiedrībās, asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos saistītās pagaidu atšķirības, ja Grupa spēj kontrolēt šo atšķirību atcelšanas laiku un ir ticams, ka tās tuvākajā nākotnē netiks atceltas; un
- ar nodokli apliekamās pagaidu atšķirības, kas rodas, sākotnēji atzīstot nemateriālo vērtību.

Atlikto ienākuma nodokļa aktīvus atzīst neizmantoto nodokļa zaudējumu, neizmantoto nodokļa kredītu un atskaitāmo pagaidu atšķirību gadījumā apmērā, kas atbilst nākotnē sagaidāmajai ar nodokli apliekamajai peļņai, pret kuru tos var izmantot. Atliktos ienākuma nodokļa aktīvus pārskata katrā pārskata datumā un samazina tādā apmērā, kura gadījumā ir maz ticams, ka attiecīgie nodokļu atvieglojumi realizēsies; šādu samazinājumus atceļ, ja palielinās ar nodokli apliekamās peļņas varbūtība nākotnē.

Neatzītus atliktos ienākuma nodokļa aktīvus katrā pārskata datumā pārvērtē un atzīst tādā apmērā, kas atbilst nākotnē sagaidāmajai ar nodokli apliekamajai peļņai, pret kuru tos var izmantot. Atlikto ienākuma nodokli mēra ar nodokļa likmēm, kuras, pamatojoties uz nodokļa likmēm, kas noteiktas vai būtībā noteiktas pārskata datumā, var tikt piemērotas pagaidu atšķirībām periodā, kurā tās tiek atceltas, un atspoguļo nenoteiktību, kas saistīta ar ienākuma nodokli (ja tāda ir).

Atliktos ienākuma nodokļa aktīvus un pasīvus ieskaita tikai tad, ja ir izpildīti noteikti kritēriji.

No dividendēm samaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek uzrādīts konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā ienākuma nodokļa izdevumi un finanšu stāvokļa pārskatā kā atliktais nodokļa saistību postenis, atbilstoši plānotajam dividendes maksājumam. Nodoklis ir jāsamaksā līdz nākamā mēneša 10. datumam pēc dividenžu izmaksas.

Atliktais ienākuma nodoklis tiek uzrādīts attiecībā uz iegūto, nesadalīto peļņu un citiem iegūto meitasuzņēmumu rezervju pārkārtojumiem, izņemot gadījumus, kad Grupa kontrolē meitas sabiedrību dividenžu politiku un ir ticams, ka laika starpība netiks atcelta tuvākajā nākotnē ne ar dividendēm, ne citādi. Grupa kontrolē pagaidu atšķirību dzēšanu, kas saistītas ar nodokļiem no meitas sabiedrību dividendēm vai to pārdošanas ieņēmumiem. Grupa neatspoguļo atlikto nodokļa saistību attiecībā uz šādām pagaidu atšķirībām, izņemot gadījumus, kad vadība paredz to dzēšanu tuvākajā nākotnē. Maksimālā nodokļa saistība, kas varētu rasties, sadalot nesadalīto peļņu, ir norādīta konsolidētā gada pārskata 31. pielikumā.

IEŅĒMUMI NO PĀRDOŠANAS

Ienākumus no pārdošanas mēra, pamatojoties uz klienta līgumā noteikto atlīdzību. Grupa atzīst ienākumus no pārdošanas tad, kad tas nodevis klientam kontroli pār precī vai pakalpojumu.

Rēķinus par tālākpārdotajām precēm un pakalpojumiem izsniedz reizi mēnesī, un parasti to apmaksas termiņš ir 21 dienas.

Ieņēmumus no komunālo pakalpojumu un citu pakalpojumu tālākpārdošanas atzīst laika gaitā (ieņēmumus atzīst tajā pašā periodā, kad radušos izdevumus).

IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMI

Par ieguldījuma īpašumu uzskata zemi un ēkas, kas tiek turētas ar mērķi gūt ienākumus no nomas vai palielināt tirgus

vērtību un kas netiek izmantotas Grupas uzņēmuma saimnieciskajā darbībā. Tāpat par ieguldījuma īpašumu uzskatāmi objekti, kas tiek turēti ilgstoši un kuriem ir vairāki iespējamie lietošanas mērķi. Nekustamos īpašumus, kas tiek attīstīti kā ieguldījuma īpašumi, un būves, kas tiek uzskatītas par kustamo īpašumu (rekonstruējamās komercēkas), atzīst kā ieguldījuma īpašumus. Finanšu stāvokļa pārskatā ieguldījuma īpašumi sākotnēji tiek atzīti iegādes izmaksās, kas ietver ar iegādi tiešā veidā saistītās darījuma izmaksas: notāra atlīdzību, valsts nodevas, samaksu konsultantiem un citus izdevumus, bez kuriem pirkuma darījumu, visticamāk, nevarētu noslēgt. Turpmāk ieguldījuma īpašumu katrā pārskata datumā atzīst patiesajā vērtībā, ko nosaka, pamatojoties uz faktiskajiem tirgus apstākļiem pārskata dienā.

Ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības noteikšanai papildus vadības novērtējumam nepieciešamības gadījumā izmanto neatkarīgu, akreditētu vērtētāju ekspertu atziņumu. Tas nozīmē, ka nozīmīgāko ieguldījumu gadījumā nepieciešamības gadījumā paralēli vērtējumi tiek ņemti no neatkarīgiem nekustamo īpašumu ekspertiem. Patiesās vērtības noteikšanai piemēro šādas metodes:

- Ienākumu metode (diskontētās naudas plūsmas analīze vai ienākumu kapitalizācija). Ienākumu metodi izmanto, lai noteiktu tādu nekustamā īpašuma objektu vērtību, kuriem ir stabila nomas plūsma, vai tādu objektu vērtību, kuros, pēc valdes vērtējuma, salīdzināšanas metode neatspoguļo patieso vērtību (piemēram, nekustamā īpašuma tirgus likviditātes trūkums novērtējamā nekustamā īpašuma objekta reģionā, salīdzināmo darījumu trūkums vai liela laika starpība starp salīdzināmo darījumu un novērtēšanas datumu). Nekustamā īpašuma ieguldījuma patiesās vērtības noteikšanai izmanto nomas metodi uz ienākumu metodes bāzes. Attiecībā uz nekustamo īpašumu, kas rada nomas plūsmu, vērtētājam ir jāprognozē nekustamā īpašuma nākotnes nomas ieņēmumi (tostarp noma uz 1 m² un nomas platību piepildījums) un darbības izmaksas. Atkarībā no tā, cik viegli nomniekiem ir iespējams pārtraukt nomas līgumus, vērtētājs analizēs veiktšanai izvēlas vai nu esošās naudas plūsmas, vai tirgū vidēji esošās naudas plūsmas. Tāpat, analizējot diskontētās naudas plūsmas, lai noteiktu neto naudas plūsmas pašreizējo vērtību, ir jāizvēlas piemērota diskonta likme, kas vislabāk atspoguļo pašreizējās naudas vērtības tirgus tendences un ar aktīviem saistītos īpašos riskus. Par pamatu diskonta likmes izvēlei izmanto tirgus vidējo kapitāla struktūru. Kapitalizācijas apmēru, ko piemēro, izmantojot ienākumu kapitalizācijas metodi, nosaka, pamatojoties uz vidējo sagaidāmo ieguldītāju ienesīgumu konkrētā tirgū attiecībā uz līdzīga veida aktīviem.
- Salīdzināšanas metode. Salīdzināšanas metodi izmanto to nekustamā īpašuma objektu gadījumā, kuriem nav nomas plūsmas un kuri tiek turēti nākotnes attīstības potenciālam vai vērtības palielināšanai. Salīdzināšanas metodes gadījumā tiek aplūkoti darījumus, kuri noslēgti uz līdzīgiem nosacījumiem kā vērtējamā objekta gadījumā, un objekta tirgus vērtību atvasina no veikto darījumu m² cenas. Tā kā darījumi, kas ir salīdzināšanas metodes pamatā, praktiski nekad nav pilnīgi līdzīgi vērtējamajam objektam, salīdzināšanas metodes ietvaros notikušo darījumu rādītāji tiek koriģēti attiecībā uz laiku, atrašanās vietu, lielumu un detaļplānojumu, vai arī tiek izmantota pavisam cita vērtēšanas metode (piemēram, ienākumu metode), kas, pēc valdes vērtējuma, labāk atspoguļo nekustamā īpašuma objekta patieso vērtību.

Peļņu vai zaudējumus no ieguldījuma īpašuma patiesās vērtības izmaiņām uzrāda kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā rindā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības". Ieguldījumu

ma īpašuma atzīšanu finanšu stāvokļa pārskatā pārtrauc, ja objektu atsavina vai izņem no lietošanas, ja nav sagaidāms, ka šis aktīvs nākotnē radīs saimniecisko labumu. Peļņu un zaudējumus no ieguldījuma īpašuma atzīšanas pārtraukšanas atzīst pārskata perioda kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā rindā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības".

Ja mainās nekustamā īpašuma objekta lietošanas mērķis, aktīvs finanšu stāvokļa pārskatā tiek pārklassificēts. Sākot ar izmaiņu datumu, attiecībā uz objektu piemēro tās aktīvu grupas uzskaites principus, uz kuru objekts ir pārnests. Ja objekts, kas iepriekš atzīts kā ieguldījuma īpašums, tiek pārklassificēts par krājumu vai materiālajiem pamatlīdzekļiem, tad objekta jaunās domātās izmaksas ir tā patiesā vērtība uz pārklassificēšanas datumu. Ja nekustamo īpašumu pārklassificē no materiālajiem pamatlīdzekļiem par ieguldījuma īpašumu, tad pozitīvo starpību starp aktīva patieso un uzskaites vērtību pārklassifikācijas datumā uzrāda pārvērtēšanas rezervē, negatīvo starpību atzīst kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā pamatlīdzekļu norakstīšanas izmaksu veidā. Ja nekustamā īpašuma objekts, kas atzīts par aktīvu, tiek pārklassificēts par ieguldījuma īpašumu, tad starpību starp aktīva patieso vērtību un uzskaites vērtību pārklassificēšanas datumā atzīst kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā rindā "Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības" vai "Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības".

Saskaņā ar 13. SFPS standarta prasībām patiesās vērtības novērtēšanas metodes klasificē šādi:

- kotētās cenas (nekoriģētās) aktīvos tirgos par identiskiem aktīviem vai saistībām (1.līmenis);

- dati, kas nav 1.līmenī ietilpstošās kotētās cenas un ko tieši (t.i., kā cenas) vai netieši (t.i., atvasināti no cenām) novēro saistībā ar aktīviem vai saistībām (2.līmenis);
- dati par aktīviem vai saistībām, kas nav balstīti uz novērojamiem tirgus datiem (nenovērojamie dati) (3.līmenis).

Grupas ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība ir novērtēta, izmantojot 3. līmeņa datus. Papildu informācija par izmantotajiem pieņēmumiem ir sniegta 11. pielikumā.

SAISTĪTĀS PUSES

Grupa uzskata puses par saistītām gadījumā, ja vienai no pusēm ir kontrole pār otru pusi, vai arī būtiska ietekme uz otras puses uzņēmējdarbības lēmumiem. Grupas saistītās puses ir:

- mātesuzņēmums un tā īpašnieki;
- citi tai pašai konsolidācijas grupai piederošie uzņēmumi;
- valdes locekļi;
- iepriekš uzskaitīto personu tuvinieki un ar tiem saistītie uzņēmumi.

Konsolidētajā grāmatvedības gada pārskatā atspoguļo būtiskos apstākļus, kas ietekmē aktīvu un saistību novērtēšanu un kas atklājušies līdz pārskata perioda beigām un pirms pārskata sagatavošanas dienas, bet attiecas uz pārskata periodā vai iepriekšējos periodos veiktajiem darījumiem. Notikumi, kas pārskata perioda beigās nav ņemti vērā aktīvu un saistību novērtēšanā, bet kas būtiski ietekmē nākamā finanšu gada rezultātus, ir publicēti konsolidētā grāmatvedības gada pārskata pielikumos.

7. PIELIKUMS. FINANŠU INSTRUMENTI – PATIESĀ VĒRTĪBA UN RISKA PĀRVALDĪBA

KLASIFICĒŠANA UN PATIESĀ VĒRTĪBA

Grupas vadība ir novērtējusi, ka aizdevumu patiesā vērtība ir vienāda ar to uzskaites vērtību, jo līgumiem piemērotās procentu likmes atbilst tirgus procentu likmēm.

Zemāk sniegtā tabula parāda finanšu aktīvu un pasīvu uzskaites un patiesās vērtības, tostarp to līmeņus patiesās vērtības hierarhijā. Tajā neietver informāciju par tādu finanšu aktīvu un pasīvu patieso vērtību, kas nav novērtēti patiesajā vērtībā, ja uzskaites vērtība aptuveni atbilst patiesajai vērtībai.

	Uzskaites vērtība		Patiesajā vērtībā	
	31.12.2024.	31.12.2023.	31.12.2024.	31.12.2023.
Finanšu aktīvi, kas novērtēti koriģētajās iegādes izmaksās				
Nauda un tās ekvivalenti (8. pielikums)	8 616 689	15 923 835	-	-
Prasības pret pircējiem un citas prasības (9. pielikums)	26 168 517	3 939 909	-	-
Citi finanšu ieguldījumi (12. pielikums)	125 000	125 000	-	-
Citi finanšu aktīvi (10. pielikums)	4 600 000	-	-	-
Finanšu aktīvi, kas novērtēti patiesajā vērtībā				
Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītie finanšu aktīvi	782 072	2 515 218	782 072	2 515 218
Kopā	40 292 278	22 503 962	782 072	2 515 218
Finanšu pasīvi, kas novērtēti koriģētajās iegādes izmaksās				
Parādi piegādātājiem (14. pielikums)	15 575 352	5 236 430	-	-
Aizdevumu saistības (16. pielikums)	310 856 826	216 400 265	-	-
Nomas saistības	2 180 316	2 216 966	-	-

	Uzskaites vērtība		Patiesajā vērtībā	
Finanšu pasīvi, kas novērtēti patiesajā vērtībā				
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem (19. pielikums)	2 105 485	404 613	2 105 485	404 613
Kopā	330 717 979	224 258 274	2 105 485	404 613

FINANŠU RISKU VADĪBA

KREDĪTRISKS

Kredītrisks ir Grupas finanšu zaudējumu risks, ja klients vai finanšu instrumenta partneris nepilda savas līgumsaistības, un tas galvenokārt izriet no Grupas prasījumiem pret pircējiem.

Kredītriskam ir pakļauta arī nauda, kas noguldīta bankā, un citi prasījumi un finanšu aktīvi. Finanšu un līguma aktīvu uzskaites vērtība atspoguļo maksimālo kredītrisku.

Lai mazinātu kredītrisku, Grupa ir ieviesusi procedūras, kas nodrošina, ka nomas līgumi tiek noslēgti ar klientiem, kuriem ir prasībām atbilstoša kredītvēsture. Grupa regulāri uzrauga, lai klienti nepārsniegtu pieļaujamo kredītriska sliekšni. Papildus tiek samazināts kredītrisks, pieprasot no nomniekiem garantijas naudu un noslēdzot nomas garantijas līgumus. Klientiem izrakstīto rēķinu samaksas termiņš parasti ir līdz 30 dienas, kas palīdz vēl vairāk ierobežot kredītrisku, kas var rasties no prasījumiem pret pircējiem. Zaudējumi no peļņas vai zaudējumu aprēķinā atzīto finanšu aktīvu vērtības samazināšanās, bija šādi:

(EUR)	2024	2023
Prasījumu vērtības norakstīšanas rezerve perioda sākumā	294 768	385 247
Norakstīšanas palielināšana gada laikā	1 354	-
Norakstīšanas samazināšana gada laikā	-78 476	-9 921
Neatgūstamas summas (28. pielikums)	-42 809	-80 558
Prasījumu vērtības norakstīšanas rezerve perioda beigās (9. pielikums)	174 837	294 768

(EUR)	2024	2023
Nauda un naudas ekvivalenti	8 616 689	15 923 835
Prasības pret pircējiem un citas prasības	26 168 517	3 939 909
Bankas termiņnoguldījumi ar termiņu no 4 līdz 12 mēnešiem	4 600 000	-
Kopā	39 385 206	19 863 744

Grupa vienmēr atzīst prasījumus pret pircējiem veidotā diskonta apmērā, kas vienāda ar kredītzaudējumiem, kuri sagaidāmi šo prasījumu darbības laikā. Lai novērtētu paredzamos kredītzaudējumus šiem aktīviem, izmanto uzkrājumu veidošanas matricu, kuras pamatā ir Grupas vēsturiskā kredītzaudējumu pieredze, ko koriģē ar konkrētiem debitoru faktoriem, vispārējiem ekonomiskajiem apstākļiem un, ja nepieciešams, naudas laukvērtību. Paredzamie kredītzaudējumi ir aplēstie kredītzaudējumi, kas svērti ar varbūtību. Kredītzaudējumi ir starpība starp līgumiskajām naudas plūsmām un Grupas gaidāmajām naudas plūsmām, kas diskontētas ar finanšu aktīvu iekšējo procentu likmi.

Veicot kredītriska pārvaldību, tiek galvenokārt uzraudzīts tas, lai Grupai nerastos nozīmīgas uzkrātā kredītriska koncentrācijas. Grupas darbība kredītriska novēršanai un mazināšanai izpaužas kā nepārtraukta klientu maksājumu uzvedības uzraudzība un virzīšana, kas ļauj operatīvi veikt nepieciešamos pasākumus. Tā kā daudzos darījumos ar nekustamo īpašumu darījuma partneri finansē kredītiestādes, tad risku mazināšanai tiek veikta sadarbība arī ar bankām, kas finansē dažādus darījumus. Līdz ar to Grupa uzskata, ka kopējais risks, ko rada klientu maksātnespēja, ir lielā mērā mazināts.

Koncentrācijas risks ir finanšu zaudējumu risks, kas var rasties situācijā, kad uzņēmums ir pakļauts vairākām pretējām

pusēm, kas ietilpst vienā konkrētā segmentā. Grupa sniedz pakalpojumus nomniekiem dažādos Baltijas tirgos, un kopš 2024. gada decembra – arī Polijā. Nomnieki pārstāv dažādus sektorus – mazumtirdzniecību, biroju un rūpniecību –, un šo klientu kredītrisks uz 31.12.2024. kopumā veidoja 2 564 070 eiro (uz 31.12.2023: 2 498 168 eiro) (9. pielikums).

NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI

Uz 31.12.2024. Grupas rīcībā bija nauda un tās ekvivalenti 8 616 689 eiro apmērā (uz 31.12.2023: 15 923 835 eiro). Grupas nauda un tās ekvivalenti tiek turēti dažādās bankās, tādējādi mazinot kredītrisku, kas saistīts ar bankas. Banku, kuru pakalpojumus Grupa izmanto visvairāk un kurās uz 31.12.2024. ir noguldīti gandrīz visi Grupas finanšu līdzekļi, kredītreitingi ir no Baa1 līdz A3, pamatojoties uz neatkarīgās kredītreitingu aģentūras Moody 's kredītreitingiem.

LIKVIDITĀTES RISKS

Likviditātes risks ir risks, ka Grupa saskarsies ar grūtībām izpildīt savas finanšu saistības, kuru segšanai ir jānodod nauda vai citi finanšu aktīvi. Ilgtermiņa likviditātes risks ir risks, ka Grupai nepietiks naudas vai citu likviditātes avotu, lai segtu nākotnes likviditātes vajadzības sava biznesa plāna īstenošanai un saistību izpildei, vai ka Grupai brīvie līdzekļi tāpēc ir jāpiesaista steigā.

Grupas likviditāti jo īpaši ietekmē šādi faktori:

- Grupas uzņēmumu spēja patstāvīgi ģenerēt pozitīvas neto naudas plūsmas un šo naudas plūsmu nepastāvīgums;
- aktīvu un pasīvu termiņu atšķirības un elastība to grozīšanā;
- ilgtermiņa aktīvu tirgojamība;
- finansēšanas struktūra.

Grupas mērķis ir:

- Nodrošināt līdzsvaru starp finansējuma nepārtrauktību un elastību, izmantojot banku aizdevumus. Grupas finansēšanas politika paredz, ka banku aizdevumi tiek slēgti ilgtermiņā.
- Pārvaldīt neto naudas plūsmas tā, lai, veicot ieguldījumus nekustamajā īpašumā, ārvalstu kapitāls veidotu ne vairāk kā 80% no ieguldījuma iegādes izmaksām.

Īstermiņa likviditātes pārvaldība galvenokārt balstās uz Grupas pastāvīgi uzraudzītām ikmēneša naudas plūsmas prognozēm. Īstermiņa likviditātes pārvaldības mērķis ir nodrošināt pietiekami daudz ļoti likvīdu līdzekļu. Īstermiņa likviditātes pārvaldība Igaunijas un ārvalstu uzņēmumos galvenokārt notiek, izmantojot grupas iekšējos aizdevumus no Mātesuzņēmuma.

Ilgtermiņa likviditātes pārvaldību visvairāk ietekmē ieguldījumu lēmumi. Ieguldījumus veic, pamatojoties uz principu, ka uzņēmumu neto uzņēmējdarbības naudas plūsmām kopā ar neto naudas plūsmām no ieguldījumu darbībām jāsedz visas ar finansēšanu saistītās Grupas izmaksas. Tādējādi ilgtermiņa likviditātes pārvaldības mērķis ir nodrošināt pietiekamu nekustamā īpašuma ieguldījumu portfeļa likviditāti, saskaņot ieguldījumu un finanšu naudas plūsmu rašanās laiku un optimāli izmantot finansēšanas struktūru. Ilgtermiņa lai ieguldījumu darbības naudas plūsmas termiņi un summas būtiski neatšķirtos no finansēšanas darbības naudas plūsmas termiņiem un summām.

Uz 31.12.2024. Grupas apgrozāmais kapitāls ir negatīvs 2,3 miljonu eiro apmērā (2023: negatīvs 4,3 miljoni eiro). Papildus nekustamā īpašuma nozarei, kur raksturīga ilgtermiņa aktīvu finansēšana ar īsāka termiņa aizdevumiem, 2024. gadā negatīvais apgrozāmais kapitāls vēl vairāk pieauga arī saistībā ar iegādes darījumiem Polijā, kur iegūtie aktīvi tika daļēji finansēti ar atliktiem maksājumiem, kā arī tika ņemts īstermiņa aizdevums PVN samaksai. Apgrozāmo līdzekļu un īstermiņa saistību starpība veido tikai 7% no Grupas EBITDA, un tā tiek segta no pamatdarbības naudas plūsmām.

Turpmākie ir finanšu saistību atlikušie līgumiskie termiņi pārskata datumā. Summas ir bruto un nediskontētas, un tās ietver līgumiskos procentu maksājumus.

Uz 31.12.2024.	Grāmatvedības vērtība	Līgumiskās naudas plūsmas		
		12 mēneši	2-5 gadi	Vairāk par 5 gadiem
Parādi piegādātājiem (14. pielikums)	25 073 923	15 575 352	9 498 571	-
Aizdevumu saistības (16. pielikums)	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem (19. pielikums)	2 105 485	-	2 105 485	-
Nomas saistības	2 180 316	37 266	149 064	1 993 986
Kopā	340 216 550	40 967 084	297 255 480	1 993 986

Uz 31.12.2023.	Grāmatvedības vērtība	12 mēneši	2-5 gadi	Vairāk par 5 gadiem
Parādi piegādātājiem (14. pielikums)	5 236 430	2 586 019	2 650 411	-
Aizdevumu saistības (16. pielikums)	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem (19. pielikums)	404 613	404 613	-	-
Nomas saistības	2 216 966	230 082	966 344	1 020 540
Kopā	224 258 274	20 989 363	202 248 371	1 020 540

TIRGUS RISKS

Tirgus risks ir risks, ka izmaiņas tirgus cenās, piemēram, īres un preču cenas, valūtas kursi, procentu likmes un kapitāla cenas, ietekmēs Grupas ienākumus vai finanšu instrumentos veikto ieguldījumu vērtību. Tirgus riska pārvaldības mērķis ir pārvaldīt un turēt tirgus riskam pakļautās pozīcijas pieņemamās robežās, vienlaikus optimizējot ieņēmumus. Grupa sniedz pakalpojumus nomniekiem dažādos Baltijas tirgos, un kopš 2024. gada decembra – arī Polijā. Nomnieki pārstāv dažādus sektorus – mazumtirdzniecību, biroju un rūpniecību –, un šo klientu kredītrisks uz 31.12.2024. kopumā sasniedza 41 278 222 eiro.

Pakalpojumu pārdošanas detalizēts sadalījums pa tirgiem ir sniegts 21. pielikumā.

VALŪTAS RISKS

Valūtas risks ir risks, ka finanšu instrumenta nākotnes naudas plūsmu patiesā vērtība ir svārstīga valūtas maiņas kursa izmaiņu dēļ.

Grupā galvenā valūta ir eiro (EUR). 2024. gada beigās Grupa iegādāja Polijā divas biroju ēkas. Lai gan darījums, tā finansēšana un lielākā daļa nomas līgumu ir eiro valūtā, darbība Polijā rada arī izdevumus un ieņēmumus Polijas zlotos.

PROCENTU LIKMJU RISKS

Procentu likmju risks ir risks, ka finanšu instrumenta nākotnes naudas plūsmu patiesā vērtība svārstīsies tirgus procentu likmju izmaiņu dēļ. Grupa ir pakļauta procentu likmju riskam, izmantojot aizdevumus ar mainīgu procentu likmi, refinansējot saistības, iestājoties beigu termiņam, kā arī piesaistot

jaunus aizdevumus investīciju plāna īstenošanai situācijā, kad finanšu tirgos pieaug svārstīgums un mainās ekonomiskā vide.

Grupas procentu likmju risks izriet no procentus nesošām kredītsaistībām. Procentu likmju svārstības ietekmē procentu izmaksas. Grupa kā instrumentu, lai mazinātu ar procentu likmēm saistītos naudas plūsmas riskus, izmanto procentu likmju mijmaiņas līgumus un procentu likmju griestu līgumus (swap, cap). Uz 31.12.2024. no atzītajām kredītsaistībām 89% ir kredītsaistības ar mainīgo procentu likmi. Procentu likmju swap un griestu līgumu termiņš ir no 25.06.2025. līdz 10.12.2029. 2024. gada beigās ar aizdevuma saistībām saistītais procentu likmju risks bija samazināts 54% aizdevuma atlikuma apmērā.

Grupas obligācijas, īpašnieka un citu saistīto pušu aizdevumi ir ar fiksētu procentu likmi un nav atkarīgi no izmaiņām naudas tirgū. Tomēr ilgtermiņa banku aizdevumi ir saistīti ar Euribor, tāpēc tie ir atkarīgi no notikumiem starptautiskajos finanšu tirgos. Grupas procentu likmju riska pārvaldībā ir būtiski sekot līdzi procentu likmju līknes izmaiņām naudas tirgū, kas atspoguļo tirgus dalībnieku cerības attiecībā uz tirgus procentiem un ļauj prognozēt eiro procentu likmju tendences. 2024. gadā EURIBOR likme samazinājās, kā rezultātā samazinājās arī aizņēmumu izmaksas, kas saistītas ar mainīgās likmes aizdevumiem, uz kuriem netika piemēroti

procentu likmju riska ierobežošanas instrumenti. Vienlaikus aizdevumiem ar piemērotiem

riska ierobežošanas instrumentiem ietekme – gan pozitīva, gan negatīva – bija atkarīga no konkrētajām saskaņotajām procentu likmēm. Atvasināto instrumentu atlikusī vērtība tika pārvērtēta uz 31.12.2024., tā rezultātā radās 3,4 miljonus eiro lieli zaudējumi (19. un 27. pielikums).

Procentu likmju izmaiņas tiek rūpīgi uzraudzītas un, ja nepieciešams, grupa ir gatava noslēgt papildu riska ierobežošanas līgumus.

KAPITĀLA PĀRVALDĪBA

Grupas politika ir saglabāt stabilu kapitāla bāzi, lai saglabātu investoru, kreditoru un tirgus uzticību, kā arī saglabātu biznesa tālāko attīstību. Vadība uzrauga kapitāla atdevi un dalībniekiem izmaksājamo dividenžu līmeni. Grupa uzrauga kapitālu, izmantojot neto parāda un pašu kapitāla attiecību. Neto parādu aprēķina kā saistību kopsummu, no kuras atņemta nauda un naudas ekvivalenti. Pašu kapitāls ietver visas pašu kapitāla sastāvdaļas. Grupas politika ir uzturēt attiecību zem 2.

Grupas neto parāda attiecība pret pašu kapitālu uz 31.12.2024. un uz 31.12.2023. bija šāda:

(EUR)	31.12.2024.	31.12.2023.
Pasīvi kopā	362 989 947	246 078 152
Nauda un naudas ekvivalenti	-8 616 689	-15 923 835
Bankas termiņnoguldījumi ar termiņu no 4-12 mēnešiem	-4 600 000	-
Neto parāds	349 773 258	230 154 317
Pašu kapitāls kopā	187 975 151	179 778 358
Neto parāda un pašu kapitāla attiecība	1,86	1,28

8. PIELIKUMS. NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI

(EUR)	31.12.2024.	31.12.2023.
Nauda un banku noguldījumi ar termiņu līdz 3 mēnešiem	7 997 689	7 623 835
Bankas noguldījumi ar termiņu no 1-3 mēnešiem	619 000	8 300 000
Kopā	8 616 689	15 923 835

9. PIELIKUMS. PRASĪBAS PRET PIRCĒJIEM UN CITAS PRASĪBAS

(EUR)	31.12.2024.	31.12.2023.
Debitoru parādi	2 564 070	2 498 168
Saistīto pušu parādi (30. pielikums)	252 908	1 000 000
Atliktie izdevumi	378 396	321 807
Uzkrātie aizdevumu procenti no prasījumiem pret saistītajām pusēm (28. pielikums)	6 323	207 500
Uzkrātie ienākumi	90 134	118 165
Pievienotās vērtības nodokļa prasījumi	22 948 111	15 838
Citi debitori	103 412	73 199
Uzkrājumi maz ticami atgūstamiem debitoru parādiem	-174 837	-294 768
Kopā	26 168 517	3 939 909
Ilgtermiņa daļa	77 100	39 600
Īstermiņa daļa	26 091 417	3 900 309
Kopā	26 168 517	3 939 909

Pievienotās vērtības nodokļa prasība uz 31.12.2024: 22 948 111 eiro apmērā saistībā ar aktīvu iegādi Polijā (13. un 32. pielikums). Īstermiņa prasījumi pret saistītajām pusēm 252 908 eiro apmērā (2023: 1 000 000 eiro) ir ar 10% procentu likmi gadā (30. pielikums).

10. PIELIKUMS. PĀRĒJIE FINANŠU AKTĪVI

(EUR)	31.12.2024.	31.12.2023.
Īslaicīgie		
Bankas termiņnoguldījumi ar termiņu no 4 -12 mēnešiem	4 600 000	-
Finanšu aktīvi no atvasinātajiem instrumentiem (19. pielikums)	205 031	-
Īstermiņa kopā	4 805 031	-

Ilgtermiņa		
Finanšu aktīvi no atvasinātajiem instrumentiem (19. pielikums)	577 041	2 515 218
Ilgtermiņa kopā	577 041	2 515 218

11. PIELIKUMS. MATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI

PAMATLĪDZEKĻI

	Pārējie materiālie pamatlīdzekļi	Lietošanas tiesību aktīvi	Avansa maksājumi	Kopā
Iegādes izmaksas uz 31.12.2023.	150 063	2 331 582	2 918	2 484 563
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2023.	-134 673	-252 496	-	-387 169
Atlikusī vērtība uz 31.12.2023.	15 390	2 079 086	2 918	2 097 394
Pārskata perioda nolietojums	-11 311	-63 003	-	-74 314
Iegādes izmaksas uz 31.12.2024.	150 063	2 331 582	-	2 481 645
Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2024.	-145 984	-315 498	-	-461 482
Atlikusī vērtība uz 31.12.2024.	4 079	2 016 083	2 918	2 023 080

Kopš 2021. gada 1. janvāra Grupa piemēro 16. SFPS (IFRS) standartu “Noma”. Piemērojot 16. SFPS, Grupa kā lietošanas tiesību aktīvus un nomas saistības atzina nomas maksas, kas iepriekš bija klasificētas kā operatīvā noma saskaņā ar iepriekšējiem vispārpieņemtiem grāmatvedības principiem. Grupas finanšu stāvokļa pārskatā kā lietošanas tiesību aktīvs ir uzrādītas apbūves tiesības ar termiņu līdz 2056. gadam Viru tn 15 un Viru tn 13, Tallina.

Piemērojot standartu, no 01.01.2024. atlikušie nomas maksājumi ir diskontēti, izmantojot alternatīvo kredītprocentu likmi 1,82% apmērā.

Piemērojot šo standartu, Grupa ir izmantojusi šādus vienkāršojumus:

- operatīvās nomas līgumus ar atlikušo nomas periodu līdz 12 mēnešiem vai no 01.01.2024. mazvērtīgos aktīvus atzīst kā īstermiņa operatīvās nomas līgumus;
- tiešās izmaksas, kas saistītas ar iznomātā aktīva nomas līguma noslēgšanu, ir izslēgtas īstenošanas dienā;
- nomas termiņu nosaka, ņemot vērā līgumā paredzētās iespējas pagarināt vai izbeigt nomas līgumu.

Lietošanas tiesību aktīvu atzīst pēc iegādes izmaksu metodes.

12. PIELIKUMS. CITI FINANŠU IEGULDĪJUMI

	2024	2023
13,35% dalība uzņēmumā Consorto Global OÜ	125 000	125 000
Kopā	125 000	125 000

2023. gada aprīlī Summus izlēma ieguldīt līdzekļus komerciālo nekusrtamo īpašumu darījumu platformā Consorto Global OÜ un ieguva dalību uzņēmumā Consorto Global OÜ ar vērtību 13 930 eiro (13,35% dalība) par 125 000 eiro. Ieguldījums tiek atzīts pie iegādes izmaksām.

13. PIELIKUMS. IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMI

	2024	2023
Saldo perioda sākumā	401 247 082	397 697 082
Iegādes izmaksas	101 574 212	-
Uzlabošanas izmaksas	1 461 295	1 652 965
Pārrēķins	4 361 706	1 897 035
Saldo perioda beigās	508 644 295	401 247 082

2024. gada 12. decembrī Summus meitas sabiedrība Petina Sp. z o.o. iegādājās Lakeside biroju ēku Varšavā. Pēc tam

2024. gada 17. decembrī, otra meitas sabiedrība Maggiora Sp. z o.o. iegādājās React biroju ēku Lodzā. Iegādājoties šos īpašumus, Summus investīciju portfelis pieauga par 101,6 miljoniem eiro. Abi darījumi tika veikti kā aktīvu iegādes darījumi un līdz ar to tika aplikti ar pievienotās vērtības nodokli 22,9 miljonu eiro apmērā (9. pielikums), kas tika atprasīts no Polijas nodokļu pārvaldes, un šī summa tika saņemta 2025. gada martā (32. pielikums). Iegādes tika finansētas Grupas ietvaros, izmantojot pašu kapitālu, grupas iekšējos aizdevumus, banku aizdevumus (16. pielikums) un atliktos maksājumus (14. pielikums). Darījumu gaitā pārdevēji

kompensēja Grupai nomas atlaides un apdares saistības, kuras tika uzskaitītas kā avansa maksājumi piegādātājiem un citas saistības 1,7 miljonu eiro apmērā (14. pielikums). Turpmāk, lai organizētu aktīvu pārvaldību veidā, kas palielina Grupas nākotnes vērtību, tika noslēgti līgumi, kuri piešķir aktīvu pārvaldītājiem tiesības uz rezultātu prēmiju, ja tiek pārsniegts noteiktais ienesīguma mērķis. Grupas vadība izvērtēja šo līgumu potenciālās nākotnes saistības un nolēma veidot uzkrājumus 1,0 miljona eiro apmērā. (15., 28., 30. pielikums).

Uz 2024. gada beigām Summus Capital OÜ piederošo uzņēmumu portfeli veido četrpadsmit nekustamo īpašumu projekti. Vairāk informācijas mājaslapā www.summus.ee

	Patiesā vērtība kopā (3. līmenis)	2024. gadā peļņas vai zaudējumu aprēķinā atzītā peļņa/zaudējumi
Igaunija - DE LA GARDIE (tirdzniecība)	4 950 000	-1 213 580
Igaunija - VEERENNI 1 (medicīnas aprūpes centrs)	15 630 000	320 000
Igaunija - VEERENNI 2 (medicīnas aprūpes centrs + autostāvvietu ēka)	24 950 000	870 000
Igaunija - AURIGA (tirdzniecība)	15 320 000	27 671
Igaunija - portfelis ar 2 noliktavu ēkām	6 357 082	21 881
Igaunija - Punane 56 (ēkas ar dažādu pielietojumu)	3 900 000	92 660
Lietuva - NORDIKA (tirdzniecība)	69 380 000	710 000
Lietuva - PARK TOWN WEST HILL (biznesa centrs)	23 340 000	1 120 000
Lietuva - PARK TOWN EAST HILL (biznesa centrs)	49 670 000	-2 340 000
Lietuva - THE BOD GROUP (augsto tehnoloģiju centrs)	26 740 000	-770 000
Latvija - RIGA PLAZA (tirdzniecība un ieguldījumu zeme)	104 790 000	3 596 255
Latvija - DEPO DIY (tirdzniecība)	22 700 000	500 000
Latvija - DAMME (tirdzniecība)	37 500 000	1 185 325
Latvija - attīstāms zemesgabals komercdarbībai	1 843 000	241 494
Polija - LAKESIDE (biroju ēka)	68 652 816	-
Polija - REACT (biroju ēka)	32 921 397	-
Kopā	508 644 295	4 361 706

Nekustamo īpašumu patieso vērtību noteica sertificēti vērtētāji - OÜ NEWSEC VALUATIONS EE Igaunijas objektiem, UAB NEWSEC VALUATIONS Lietuvas objektiem un SIA NEWSEC VALUATIONS LV Latvijas objektiem, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi un darījumu salīdz-

ināšanas metodi. Iegādātie Polijas nekustamie īpašumi tika uzskaitīti par darījuma cenām. Patiesās vērtības izmaiņas peļņas vai zaudējumu aprēķinā uzrāda rindā “Pārējie ieņēmumi no saimnieciskās darbības” vai “Pārējie izdevumi no saimnieciskās darbības”.

(EUR)	31.12.2024.	31.12.2023.
Nomas ieņēmumi no ieguldījumiem nekustamajā īpašumā	31 707 096	30 161 996
Ar ieguldījumu īpašumu pārvaldīšanu tieši saistītās izmaksas	11 982 262	11 539 480
Neapmaksātā summa par ieguldījumu nekustamajā īpašumā iegādi	16 314 251	-
Uzskaites vērtība ieguldījumu īpašumiem, kas iekļāti kā nodrošinājums aizdevumu saistībām	508 644 295	401 247 082

PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

PATIESĀS VĒRTĪBAS HIERARHIJA

Visu ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības novērtēšanu klasificē kā 3. līmeņa patieso vērtību, pamatojoties uz izmantotās vērtēšanas metodes ievaddatiem.

NOVĒRTĒŠANAS TEHNIKA UN BŪTISKIE NEUZRAUDZĪTIE DATI

Zemāk sniegtajā tabulā ir sniegta vērtēšanas metode, ko izmanto ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības novērtēšanai, kā arī būtiskie neuzraudzītie dati:

Sektors	Patiesajā vērtībā (eiro)	Novērtēšanas metode	Būtiskie neuzraudzītie dati	Neuzraudzīto datu un patiesās vērtības noteikšanas savstarpējā saikne
Ražoša- na	36 997 082	Diskontēto naudas plūsmu metode	Vidējā nomas cena EUR/m² (2024: 6,11 EUR/m²; 2023: 5,48 EUR/m²) Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2024: 1,5-4,2%; 2023: 0-5%) Vakances likme (2024: 0,7%; 2023: 0%) Diskonta likme (2024: 9,6-10,1%; 2023: 9,2-9,4%) Izīšanas ienesīgums (2024: 7,8-8,3%; 2023: 7,5-7,8%)	Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: • vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka) • paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka)
Birojs	215 164 213	Diskontēto naudas plūsmu metode	Vidējā nomas cena EUR/m² (2024: 15,68 EUR/m²; 2023: 13,49 EUR/m²) Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2024: 0-3,2%; 2023: 0-7%) Vakances likme (2024: 0-5,1%; 2023: 0-6,9%) Diskonta likme (2024: 7,9-9,3%; 2023: 7,8-10,2%) Izīšanas ienesīgums (2024: 6,3-7,5%; 2023: 6,0-8,3%)	Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: • vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka) • paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka)
Tirdzniecība	256 483 000	Diskontēto naudas plūsmu metode	Vidējā nomas cena EUR/m² (2024: 13,23 EUR/m²; 2023: 12,75 EUR/m²) Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2024: 4,2-12,9%; 2023: -9,7-6%) Vakances likme (2024: 0-7,9% 2023: 0-26%) Diskonta likme (2024: 7,7-10,9%; 2023: 7,8-11%) Izīšanas ienesīgums (2024: 6-8,3%; 2023: 6,8-8,3%)	Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: • vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka) • paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka)

14. PIELIKUMS. PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN CITI PARĀDI

(EUR)	31.12.2024.	31.12.2023.
Īstermiņa daļa		
Atliktais maksājums par nekustamā īpašuma iegādi (13., 32. pielikums)	10 745 868	-
Rezerve nomas atlaidēm un apdares saistību segšanai (13. pielikums)	1 717 930	-
Parādi piegādātājiem	1 403 350	1 439 710
Nomas depozīti	341 189	2 511 761
Uzkrātie aizdevumu procenti	439 881	450 955
Parādi saistītām pusēm	233 176	-
Uzkrātās saistības	335 072	525 279
Atliktie ienākumi	219 598	170 075
Neizmaksātās dividendes	139 288	138 650
Īstermiņa saistības kopā	15 575 352	5 236 430

(EUR)	31.12.2024.	31.12.2023.
Ilgtermiņa daļa		
Atliktais maksājums par nekustamā īpašuma iegādi (13. pielikums)	5 568 384	-
Nomas depozīti	3 266 715	-
Rezerve nomas atlaidēm un apdares saistību segšanai (13. pielikums)	663 472	-
Ilgtermiņa saistības kopā	9 498 571	-

Atliekamais maksājums par nekustamā īpašuma iegādi ir saistīts ar īpašumu pirkumiem Polijā un atspoguļo atlikušās summas, kas jāsamaksā nekustamā īpašuma pārdevējiem.

Uzkrājums nomas atlaidei rāda uzkrāto summu turpmākajām nomas atlaidēm, kas piešķirtas nomniekiem Polijā (13., 32. pielikums).

Līdz 2023. gadam nomas drošības naudas tika uzskaitītas kā īstermiņa saistības. 2024. gadā tās tika sadalītas īstermiņa un ilgtermiņa saistībās atkarībā no nomas līguma termiņa beigām.

Parādi piegādātājiem ietver arī saistības pret saistītajām pusēm, skatīt 30. pielikumu.

15. PIELIKUMS. UZKRĀJUMI

(EUR)	2024	2023
Nekustamā īpašuma pārvaldības maksas mainīgās daļas uzkrājumi (13. pielikums)	10 800 788	10 341 224
Kopā	10 800 788	10 341 224

(EUR)	2024	2023
Saldo perioda sākumā	10 341 224	5 935 177
Uzkrājumu palielināšana (13., 28. pielikums)	957 343	4 406 047
Uzkrājumu samazināšana (26. pielikums)	-497 780	-
Saldo perioda beigās	10 800 788	10 341 224

2021. gada 8. janvārī Grupas meitas sabiedrība Loft Office SIA, iegādājoties tirdzniecības centru Riga Plaza, noslēdza līgumu ar mērķi organizēt īpašuma pārvaldīšanu tā, lai maksimāli palielinātu uzņēmuma vērtību nākotnē. Saskaņā ar līguma nosacījumiem Loft Office SIA ir pienākums samaksāt 20% lielu veiksmes prēmiju par tirdzniecības centra Riga Plaza pārdošanu vai piecu gadu laikā pēc līguma noslēgšanas, ar nosacījumu, ka tiek pārsniegts noteiktais ienesīguma mērķis. 2024. un 2023. gadā Grupas vadība izvērtēja iespējamo nākotnes saistību, sagatavojot prognozi par tirdzniecības centru Riga Plaza. Prognozēs paredzēts vakances samazinājums pēc jaunu nomas līgumu noslēgšanas un nomas maksas ikgadēja indeksācija 0-3% robežās. Prognozētās naudas plūsmas tika diskontētas līdz 2024. gada 31. decembrim, izmantojot 10% diskonta likmi. Pamatojoties uz šo novērtējumu, diskontētā veiksmes prēmija veidoja 9 843 445 eiro (20230: 10 341 225 eiro) uz 2024. gada 31. decembri

2024. gada 12. decembrī Summus Capital OÜ noslēdza līgumu saistībā ar Lakeside biroju ēkas iegādi ar mērķi pārvaldīt īpašumu tādā veidā, kas maksimāli palielinātu uzņēmuma nākotnes vērtību. Saskaņā ar līguma nosacījumiem.

Summus Capital OÜ ir pienākums samaksāt 15% lielu veiksmes prēmiju par Lakeside biroju ēkas pārdošanu vai piecu gadu laikā pēc līguma noslēgšanas, ar nosacījumu, ka tiek pārsniegts noteiktais ienesīguma mērķis. Grupas vadība novērtēja iespējamo nākotnes saistību, izstrādājot prognozi par Lakeside biroju ēku. Prognozes paredz nomas maksas ikgadēju indeksāciju 3% apmērā un iziešanas ienesīgumu 7,3%.

Prognozētās naudas plūsmas tika diskontētas līdz 2024. gada 31. decembrim, izmantojot 15% diskonta likmi. Pamatojoties uz šo novērtējumu, diskontētā veiksmes prēmija bija 653 795 eiro uz 2024. gada 31. decembri.

2024. gada 17. decembrī Summus Capital OÜ noslēdza līgumu saistībā ar React biroju ēkas iegādi ar mērķi pārvaldīt īpašumu tādā veidā, kas maksimāli palielinātu uzņēmuma nākotnes vērtību. Saskaņā ar līguma nosacījumiem Summus Capital OÜ ir pienākums samaksāt 15% veiksmes prēmiju par React biroju ēkas pārdošanu vai piecu gadu laikā pēc līguma noslēgšanas, ar nosacījumu, ka tiek pārsniegts noteiktais ienesīguma mērķis. Grupas vadība izvērtēja iespējamo nākotnes saistību, izstrādājot prognozi par React biroju ēku. Prognozēs ir ņemta vērā nomas maksas ikgadēja indeksācija 3% apmērā un iziešanas ienesīgums 8,2%.

Prognozētās naudas plūsmas tika diskontētas līdz 2024. gada 31. decembrim, izmantojot 15% diskonta likmi. Pamatojoties uz šo novērtējumu, diskontētā veiksmes prēmija bija 303 548 eiro uz 2024. gada 31. decembri.

Uzkrājumi tika atspoguļoti peļņas vai zaudējumu aprēķina posteņos: – “Pārējie ieņēmumi”, saistībā ar Riga Plaza tirdzniecības centra uzkrājumu samazināšanu (26. pielikums), un “Pārējie izdevumi”, saistībā ar Lakeside un React biroju ēkām veikto uzkrājumu palielinājumu (28. pielikums), kā arī bilances posteņi “Uzkrājumi”.

16. PIELIKUMS. KREDĪTSAISTĪBAS

	Aizdevuma atli- kums 31.12.2024.	Līdz 1 gadam	2-5 gadi	Vairāk par 5 gadiem
Bankas aizdevumi (procentu likme: EURIBOR+ 2,2%-WIBOR+2,5%, termiņš: 2025-2030)	296 202 004	25 354 466	270 847 538	-
Obligācijas (fiksētais kupons: 9,5%, termiņš: 11.06.2027)	14 654 822	-	14 654 822	-
Kopā	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Īstermiņa kopā	25 354 466	-	-	-
Ilgttermiņa kopā	285 502 360	-	-	-

	Aizdevuma atli- kums 31.12.2023.	Līdz 1 gadam	2-5 gadi	Vairāk par 5 gadiem
Bankas aizdevumi (procentu likme: EURIBOR+ 2,25%-3,2%, termiņš: 2024-2028)	206 400 265	7 768 649	198 631 616	-
Obligācijas (fiksētais kupons: 6,75%, termiņš: 2024)	10 000 000	10 000 000	-	-
Kopā	216 400 265	17 768 649	198 631 616	-
Īstermiņa kopā	17 768 649	-	-	-
Ilgttermiņa kopā	198 631 616	-	-	-

Bankas aizdevumu nodrošinājums ir iekāļātais nekustamais īpašums ar kopējo uzskaites vērtību 508 644 295 eiro (2023: 401 247 082 euro). 2024. gada otrajā ceturksnī Grupa refinansēja savus banku aizdevumus, kas saistīti ar nekustamajiem īpašumiem Igaunijā (pēc refinansēšanas – 44,6 miljoni eiro), kā arī Nordika un Riga Plaza tirdzniecības centru un Park Town I un Park Town II biroju ēku aizdevumus (pēc refinansēšanas – 134,4 miljoni eiro), kuru galīgais termiņš ir attiecīgi 2029. gada aprīlī, maijā un oktobrī. Divu jaunu biroju ēku iegāde Polijā (skatīt 13. pielikumu) tika daļēji finansēta ar ilgtermiņa investīciju aizdevumiem 57,7 miljonu eiro apmērā (termiņš – 2029. gada decembris), kurus papildināja īstermiņa aizdevums 15,9 miljonu eiro apmērā, kas bija paredzēts darījumu saistītā pievienotās vērtības nodokļa (PVN) samaksai. Šis PVN aizdevums tika atmaksāts 2025. gada martā (skatīt 13. un 32. pielikumu).

Banku aizdevuma līgumi ietver īpašus nosacījumus, kas paredz, ka attiecīgā Grupas uzņēmuma finanšu rādītāji atbilst noteiktām robežvērtībām. Īpašajiem nosacījumiem neatbil-

stības gadījumā bankai ir tiesības aizdevumu tūlīt atprasīt. Uz 2024. gada 31. decembri Grupa bija izpildījusi visus minētajos aizdevuma līgumos noteiktos nosacījumus, tostarp DSCR ($DSCR > 1,1-1,3$) un LTV ($LTV < 60-75\%$), un, pēc vadības aplēsēm, šo nosacījumu izpilde ir nodrošināta arī turpmāko 12 mēnešu laikā pēc pārskata datuma.

2024. gadā Summus Capital OÜ emitēja nenodrošinātas obligācijas 15 miljonu eiro apmērā. Iepriekšējā obligāciju emisija ar nominālvērtību 10 miljoni eiro tika dzēsta. Ar obligāciju emisiju saistītās izmaksas ir atskaitītas no obligāciju nominālvērtības un tiek uzskaitītas kā izdevumi obligāciju derīguma termiņa laikā. Obligāciju noteikumi paredz, ka Grupas konsolidētais parādsaistību apkalpošanas seguma koeficients (DSCR), aprēķināts par pēdējiem divpadsmit mēnešiem, nedrīkst būt mazāks par 1,2, un konsolidētajam pašu kapitālam jāveido vismaz 30% no kopējiem aktīviem. Abi īpašie nosacījumi bija izpildīti. Obligācijām ir fiksēta kupona likme 9,5% un dzēšanas datums 11.06.2027.

17. PIELIKUMS. NOMAS LĪGUMI

GRUPA KĀ NOMNIEKS (11. PIELIKUMS)

Grupas finanšu stāvokļa pārskatā kā lietošanas tiesību aktīvus ir uzrādītas apbūves tiesības ar termiņu līdz 2056. gadam Viru tn 15 un Viru tn 13, Tallina.

Pārskata perioda kopējā peļņas vai zaudējumu aprēķinā attiecībā uz šo apbūves tiesību līgumu ir uzrādītas šādas summas:

- Lietošanas tiesību aktīva amortizācijas izmaksas 63 003 euro (2023: 63 003 euro)
- Nomas saistību procentu izmaksas 40 044 euro (2023: 36 043 euro)

GRUPA KĀ IZNOMĀTĀJS

Grupa ar meitasuzņēmumu starpniecību iznomā komerciālo nekustamo īpašumu. Šīs nomas ir klasificētas kā operatīvās nomas, jo šie līgumi nenodod nomniekam visus riskus un ieguvumus, kas saistīti ar pamatā esošā aktīva īpašumtiesībām.

GRUPA KĀ IZNOMĀTĀJS

(EUR)	2024	2023
Nomas ieņēmumi (21. pielikums)	31 707 096	30 161 996
Kopā	31 707 096	30 161 996

NĀKOTNES NEDISKONTĒTIE NOMAS IENĀKUMI, PAMATOJOTIES UZ LĪGUMIEM, KAS BIJA SPĒKĀ PERIODA BEIGĀS

(EUR)	2025	2026	2027	2028	2029 un vēlāk
Nomas ieņēmumi	37 822 942	34 695 520	30 842 774	27 173 873	102 850 957

18. PIELIKUMS. IENĀKUMU NODOKLIS UN NODOKĻU PARĀDI

	2024	2023
Ienākuma nodokļa komponenti		
Ienākuma nodoklis par pārskata perioda izdevumiem	187 197	-4 783
Atliktie ienākuma nodokļa izdevumi (ienākumi)	286 857	1 181 839
Pārskata perioda ienākuma nodoklis kopā	474 054	1 177 056

Atliktā ienākuma nodokļa aktīvi		
Nodokļu zaudējumi	6 362 229	5 038 352
Nemateriālās vērtības amortizācija	142 238	161 633
Atliktie ienākuma nodokļa aktīvi pirms vērtības izmaiņām	6 504 467	5 199 985
Atliktie ienākuma nodokļa aktīvi kopā	6 504 467	5 199 985
Atliktās ienākuma nodokļa saistības		
Ieguldījumu patiesās vērtības izmaiņas	-7 085 347	-7 368 846
Ieguldījumu amortizācija	-10 582 089	-8 708 436
Atliktās ienākuma nodokļa saistības pirms vērtības izmaiņām	-17 667 436	-16 077 282
Atliktās ienākuma nodokļa saistības kopā	-17 667 436	-16 077 282
Atliktās ienākuma nodokļa saistības (neto) kopā	-11 162 969	-10 877 297

Atliktās ienākuma nodokļa saistības ir radušās no Lietuvas meitasuzņēmumu ienākuma nodokļa uzskaites.

19. PIELIKUMS. ATVASINĀTIE FINANŠU INSTRUMENTI

	31.12.2024.	31.12.2023.
Finanšu aktīvi no atvasinātajiem instrumentiem (10. un 27. pielikums)	782 072	2 515 218
Kopā	782 072	2 515 218

	31.12.2024.	31.12.2023.
Pasīvi no atvasinātajiem instrumentiem (27. pielikums)	2 105 485	404 613
Kopā	2 105 485	404 613

Atvasinātais finanšu instruments	Novērtēšanas tehnikas	Patiesās vērtības hierarhijas līmenis
Procentu likmes SWAP	Procentu likmes SWAP līgumu patiesā vērtība ir noteikta kā nākotnes naudas plūsmu pašreizējā vērtība, pamatojoties uz tirgū novērojamajām procentu likmju līknēm.	2
Procentu likmju līgumi (CAP)	Procentu likmju griestu līgumu (CAP) patiesā vērtība ir noteikta kā nākotnes naudas plūsmu pašreizējā vērtība, pamatojoties uz tirgū novērojamajām procentu likmju līknēm.	2

20. PIELIKUMS. DAĻU KAPITĀLS

(EUR)	31.12.2024.	31.12.2023.
Daļu kapitāla nominālvērtība	1 200 000	1 200 000
Daļu skaits	1	1

Uz 31.12.2024. sabiedrības ar ierobežotu atbildību vienīgais dalībnieks ir Boris Skvortsov. Saskaņā ar sabiedrības statūtiem daļu kapitāla minimālais lielums ir 1 200 000 eiro, bet maksimālais - 4 800 000 eiro. Summus Capital OÜ daļas ir reģistrētas Igaunijas vērtspapīru centrālajā reģistrā.

BRĪVPRĀTĪGAIS REZERVES KAPITĀLS

2021. gadā tika izveidots brīvprātīgais rezerves kapitāls 78 913 462 eiro apmērā. Iemaksa brīvprātīgajā rezerves kapitālā tika veikta natūrā, brīvprātīgo rezerves kapitālu veido īpašnieka cedētie aizdevumi. Brīvprātīgo rezerves kapitālu var izmantot šādiem mērķiem:

- lai nodrošinātu neto aktīvus, kas paredzēti Komerckodeksā;

- sabiedrības zaudējumu segšanai, ja tos nevar segt ar iepriekšējo periodu nesadalīto peļņu un statūtos paredzēto rezerves kapitālu vai uzcenojumu; un
- palielinot daļu kapitālu, prēmijakciju emisijas gadījumā.

Brīvprātīgo rezerves kapitālu var dalībniekiem atmaksāt ar nosacījumu, ka pēc izmaksu veikšanas joprojām tiek nodrošināts minimālais pieļaujamais sabiedrības neto aktīvu apjoms, kas noteikts Komerckodeksā.

PAKĀRTOTAIS AIZDEVUMS

Uz pārskata perioda beigām īpašnieku un citu saistīto pušu aizdevumi 14 617 295 eiro (2023: 17 366 923 eiro) apmērā tiek atzīti par subordinētajām saistībām pašu kapitālā. Subordinētie aizdevumi ir klasificēti kā pašu kapitāla instrumenti, jo subordinētā aizdevuma vienošanās neparedz līgumsaistības izmaksāt aizdevējiem naudu vai citus finanšu aktīvus norunātajā apmērā.

21. PIELIKUMS. IEŅĒMUMI NO PĀRDOŠANAS

	2024	2023
Sadalījums pa valstīm		
Latvija	18 924 282	18 011 415
Lietuva	14 286 533	13 734 926
Igaunija	7 642 902	7 308 529
Polija	424 505	-
Kopā	41 278 222	39 054 870
Sadalījums pa veidiem		
Nomas ieņēmumi (13. pielikums)	31 707 096	30 161 996
Ieņēmumi no reklāmas	538 852	499 583
Komunālie un nekustamā īpašuma pārvaldības izdevumi	9 032 274	8 393 291
Kopā	41 278 222	39 054 870
Sadalījums pa periodiem		
Laika gaitā	41 278 222	39 054 870
Kopā	41 278 222	39 054 870

KLIENTU LĪGUMU ATLIKUMI Līgumiskie aktīvi un pasīvi ar klientiem

	31.12.2024.	31.12.2023.
Peļņa no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas (11. pielikums)	2 564 070	2 203 400
Cits	-3 607 904	-2 511 761
Kopā	-1 043 834	-308 362

22. PIELIKUMS. PĀRĒJIE IEŅĒMUMI NO SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS

	2024	2023
Peļņa no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas (11. pielikums)	8 685 286	4 061 411
Cits	53 084	52 849
Kopā	8 738 370	4 114 260

23. PIELIKUMS. PRECES, IZEJVIELAS, MATERIĀLI UN PAKALPOJUMI (13. PIELIKUMS)

	2024	2023
Komunālie izdevumi	-4 465 873	-4 533 551
Nekustamā īpašuma pārvaldība	-2 015 172	-1 983 224
Nekustamā īpašuma apsaimniekošana	-1 890 998	-1 531 310
Uzkopšana	-1 344 574	-1 258 490
Mārketings un reklāma	-952 257	-971 044
Nekustamā īpašuma nodoklis	-614 138	-639 282
Drošība	-493 484	-442 606
Apdrošināšana	-60 220	-95 911
Cits	-145 546	-84 062
Kopā	-11 982 262	-11 539 480

Saistītās puses sniedza nekustamā īpašuma pārvaldīšanas pakalpojumus par summu 1 107 541 eiro (30. pielikums).

24. PIELIKUMS. PĀRĒJĀS SAIMNIECISKĀS DARBĪBAS IZMAKSAS

	2024	2023
Zaudējumi no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas (13. pielikums)	-4 323 580	-2 164 376
Cits	-12 236	-33 605
Kopā	-4 335 816	-2 197 981

25. PIELIKUMS. DARBASPĒKA IZMAKSAS

	2024	2023
Darba samaksa	-106 774	-96 353
Sociālās apdrošināšanas maksājumi	-36 795	-31 518
Kopā	-143 569	-127 871
Vidējais pilnā darba laika darbinieku skaits	7	6

Ar saistītajām pusēm saistītās darbaspēka izmaksas veidoja 120 240 eiro (skatīt 30. pielikumu).

26. PIELIKUMS. PĀRĒJIE IENĀKUMI

	2024	2023
Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas izmaksu mainīgās daļas rezerves samazinājums (skat. 15. pielikumu)	497 780	-
Kopā	497 780	-

27. PIELIKUMS. CITI FINANŠU IEŅĒMUMI UN IZDEVUMI

	2024	2023
Peļņa (zaudējumi) no atvasināto instrumentu līguma pārvērtēšanas	-3 354 575	-3 147 608
Maksa par aizdevuma atmaksu pirms termiņa	-871 753	-
Zaudējumi no ārvalstu valūtas pārvērtēšanas	-401 732	-
Kopā	-4 628 060	-3 147 608

28. PIELIKUMS. DAŽĀDAS AR DARBĪBU SAISTĪTAS IZMAKSAS

	2024	2023
Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas panākumu maksas uzkrājums (15. un 30. pielikums)	-957 343	-4 406 048
Profesionālie pakalpojumi	-788 724	-377 666
Pārvaldes pakalpojumu izdevumi (30. pielikums)	-183 040	-120 000
Bankas komisijas maksas	-111 601	-113 828
Sponsorēšanas darbības	-72 000	-24 000
Pircēju nesamaksāto rēķinu vērtības samazināšanās (7. pielikums)	-41 940	-80 558
Cits	-488 069	-420 613
Kopā	-2 642 717	-5 542 713

29. PIELIKUMS. PROCENTU IZDEVUMI

	2024	2023
Procentu izdevumi par banku aizdevumiem	-12 635 202	-10 488 980
Procentu izdevumi par obligācijām	-1 096 027	-675 000
Cits	-214 715	-117 822
Kopā	-13 945 944	-11 281 802

30. PIELIKUMS. DARĪJUMI AR SAISTĪTAJĀM PUSĒM

Puse, kurai ir galīgā kontrole pār Grupu, ir norādīta 20. pielikumā.

Darījumi ar saistītajām pusēm ietver darījumus ar izpildinstitūciju un augstākās pārvaldes institūciju, dalībniekiem, kuru īpašumā ir būtiska uzņēmuma daļa, un viņu pārvaldībā vai viņu būtiskā ietekmē esošiem uzņēmumiem.

2024

(EUR)	Sākuma balance	Izsniegtie aizdevumi	Atmaksātie aizdevumi	Aprēķinātie procenti	Samaksātie procenti	Beigu balance
Nenodrošināts procentus nesošs prasījums (procenti 10%, termiņš: 30.09.2025)						
Pamatsumma (9. pielikums)	1 000 000	252 908	1 000 000	-	-	252 908
Uzkrātie procenti (9. pielikums)	207 500	-	-	156 148	357 325	6 323

(EUR)	Sākuma balance	Parādu pa- lielināšanās	Parādu sa- mazināšanās	Beigu balance
Parādi piegādātājiem (9. pielikums)				
	-	233 176	-	233 176

(EUR)	Sākuma balance	Izsniegtie aizdevumi	Atmaksātie aizdevumi	Aprēķinātie procenti	Samaksātie procenti	Beigu balance
Pakārtotais parāds (procenti: 7%, bez termiņa) (20. pielikums)						
	17 366 923	4 190	2 331 111	1 088 251	1 510 958	14 617 295

(EUR)	Sākuma balance	Uzkrājumu palielinā- šana	Uzkrājumu samazinā- šana	Beigu balance
Uzkrājumi (15. pielikums)				
	10 341 224	957 344	497 780	10 800 788

(EUR)	Sākuma balance	Izsludinātās dividendes	Izmaksātās dividendes	Beigu balance
Izmaksājamās dividendes				
	138 650	880 000	879 362	139 288

(EUR)	EUR
Saņemtie pārvaldības pakalpojumi (23., 28. pielikums)	
	1 290 581
Pārnestie izdevumi	
	621 846
Izmaksas valdei un padomei (25. pielikums)	
	120 240

2023

(EUR)	Sākuma balance	Izsniegtie aizdevumi	Atmaksātie aizdevumi	Aprēķinātie procenti	Samaksātie procenti	Beigu balance
Nenodrošināts procentus nesošs prasījums (procenti 10%, termiņš: 30.09.2024.)						
Pamatsumma	3 000 000	-	2 000 000	-	-	1 000 000
Uzkrātie procenti	12 500	-	-	295 000	100 000	207 500

(EUR)	Sākuma balance	Izsniegtie aizdevumi	Atmaksātie aizdevumi	Aprēķinātie procenti	Samaksātie procenti	Beigu balance
Pakārtotais parāds (procenti: 7%, beztermiņa)						
	23 998 657	-	7 074 716	1 287 927	844 945	17 366 923

(EUR)	Sākuma balance	Uzkrājumu palielinā- šana	Uzkrājumu samazinā- šana	Beigu balance
Uzkrājumi (13. pielikums)				
	5 935 177	4 406 047	-	10 341 224

(EUR)	Sākuma balance	Izsludinātās dividendes	Izmaksātās dividendes	Beigu balance
Izmaksājamās dividendes				
	138 650	-	-	138 650

(EUR)	EUR
iegādātās preces un pakalpojumi	1 282 727
Samaksa valdei un padomei	104 005

31. PIELIKUMS. IESPĒJAMĀS SAISTĪBAS

Grupas nesadalītā peļņa pārskata perioda beigās veidoja 83 394 415 eiro (31.12.2023.: 73 333 206 eiro). Maksimālā iespējamā ienākuma nodokļa saistību summa, kas var rasties, izmaksājot visu nesadalīto peļņu dividenžu veidā, ir 18 346 771 eiro (31.12.2023.: 14 666 641 eiro), tādējādi neto dividenžu veidā var izmaksāt, maksimāli, 65 047 644 eiro (31.12.2023.: 58 666 565 eiro). Maksimālo ienākuma nodokļa saistību summu aprēķina, pamatojoties uz pieņēmumu, ka sadalāmo neto dividenžu un ar to izmaksu saistītā ienākuma

nodokļa summa nedrīkst pārsniegt konsolidēto nesadalīto peļņu uz pārskata perioda beigām.

Turklāt Summus Capital OÜ ir uzņēmies saistības pret obligāciju turētājiem neizmaksāt dividendēs vairāk kā 50% no peļņas, kas korigēta ar iepriekšējā gada nefinanšu līdzekļiem un vienreizējiem ieņēmumiem un izdevumiem. Tādējādi saskaņā ar obligāciju noteikumiem Summus Capital OÜ var izmaksāt neto dividendes 7 683 355 eiro apmērā.

32. PIELIKUMS. NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA DATUMA

2024. gada decembrī Grupa Polijā iegādājās divus nekustamos īpašumus (13. pielikums). Iegādes laikā Grupa samaksāja pievienotās vērtības nodokli par iegādātajiem aktīviem, ko daļēji finansēja ar atlikto maksājumu (14. pielikums) un daļēji ar īstermiņa aizdevumu (skatīt 16. pielikumu). Pēc tam Grupa

pieprasīja samaksātā pievienotās vērtības nodokļa atmaksu no Polijas Valsts nodokļu pārvaldes, un nauda tika saņemta 2025. gada martā. Pēc tam tika atmaksāts atliktais maksājums (7,5 miljoni eiro) un īstermiņa aizdevums (15,9 miljoni eiro).

33. PIELIKUMS. GRUPAS MĀTESUZŅĒMUMA FINANŠU INFORMĀCIJA

Mātesuzņēmuma finanšu informācija ietver mātesuzņēmuma pamatpārskatus, kas jāatklāj saskaņā ar Igaunijas Grāmatvedības likumu. Uzņēmuma pamatpārskati ir sagatavoti saskaņā ar tiem pašiem uzskaites principiem, kas piemēroti

konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanā, ar vienu izņēmumu – ieguldījumi meitasuzņēmumos ir uzskaitīti, izmantojot kapitāldaļu (equity) metodi.

NEKONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS

(EUR)	31.12.2024.	31.12.2023.
AKTĪVI		
Apgrozāmie līdzekļi		
Nauda un naudas ekvivalenti	419 745	9 046 188
Debitoru parādi	631 282	14 212
Avansa maksājumi	57 893	13 790
Izsniegtie aizdevumi	262 470	1 325 082
Apgrozāmie līdzekļi kopā	1 371 390	10 399 272

Pamatlīdzekļi		
Ieguldījumi pašu kapitālā	71 946 963	69 930 669
Avansa maksājumi	4 672 897	-
Izsniegtie aizdevumi	118 925 302	101 352 495
Citi finanšu ieguldījumi	125 000	125 000
Pamatlīdzekļi kopā	195 670 162	171 408 164
Aktīvi kopā	197 041 552	181 807 436

Īstermiņa saistības		
Procentus pelnošās aizdevuma saistības	1 000 000	10 000 000
Parādi piegādātājiem un citi parādi	244 519	178 268
Nodokļu parādi	-	5 532
Īstermiņa pasīvi kopā	1 244 519	10 183 800
Procentus pelnošās aizdevuma saistības	14 654 822	-
Uzkrājumi	957 343	-
Ilgtermiņa pasīvi kopā	15 612 165	-
Pasīvi kopā	16 856 684	10 183 800

Pašu kapitāls		
Daļu kapitāls	1 200 000	1 200 000
Brīvprātīgā rezerve	78 913 462	78 913 462
Pakārtotais aizdevums	14 617 295	17 366 923
Nesadalītā peļņa	85 454 111	74 143 251
Pašu kapitāls kopā	180 184 868	171 623 636
Pasīvi un pašu kapitāls kopā	197 041 552	181 807 436

NEKONSOLIDĒTĀS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

(EUR)	2024	2023
Pārdošanas ieņēmumi	-	12 000
Dažādas ar darbību saistītas izmaksas	-1 692 909	-560 449
Darbspēka izmaksas	-93 058	-59 850
Pārējās saimnieciskās darbības izmaksas	-	-837
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	-1 785 967	-609 136

Peļņa (zaudējumi) no meitas sabiedrībām	1 163 954	3 505 933
Procentu ieņēmumi	7 066 291	7 376 420
Procentu izdevumi	-1 165 063	-675 000
Dividenžu ienākumi	7 120 000	-
Peļņa (zaudējumi) pirms nodokļiem	12 399 215	9 598 217
Ienākumu nodoklis	-135	-
Pārskata perioda neto peļņa	12 399 080	9 598 217
Pārskata perioda kopējā peļņa	12 399 080	9 598 217

NEKONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

	2024	2023
Pamatdarbības naudas plūsma		
Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības	-1 785 967	-609 136
Korekcijas	-5 922 693	1 927
Kopā pirms prasījumu un parādu izmaiņām	-7 708 660	-607 209
Prasījumi pret pircējiem un citu prasījumu izmaiņas	-603 609	1 499 411
Parādi piegādātājiem un citu saistību izmaiņas	960 497	9 900
Pamatdarbības naudas plūsma kopā	-7 351 772	902 102

Ieguldīšanas darbības naudas plūsma		
Ieguldījumi pašu kapitālā	-852 339	-675 000
Izsniegtie aizdevumi	-29 690 830	-1 479 184
Doto aizdevumu atmaksa	13 461 493	4 272 234
Procentu ieņēmumi	6 620 911	4 483 884
Saņemtās dividendes	7 120 000	-
Ieguldīšanas darbības naudas plūsma kopā	-3 340 765	6 601 934

Finansēšanas darbības naudas plūsma		
Aizņēmumi	11 051 190	-
Aizņēmumu atmaksa	-6 378 111	-7 074 716
Samaksātie procenti	-2 606 985	-1 519 945
Finansēšanas darbības naudas plūsma kopā	2 066 094	-8 594 661

	2024	2023
Naudas plūsma kopā	-8 626 443	-1 090 625
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā	9 046 188	10 136 813
Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās	419 745	9 046 188

NEKONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

(EUR)	Daļu kapitāls	Brīvprātīgais rezerves kapitāls	Pakārtotie aizdevumi	Nesadalītā Peļņa (zaudējumi)	Kopā
Atlikums uz 31.12.2022.	1 200 000	78 913 462	23 998 259	66 949 199	171 060 920
Pārskata perioda peļņa (zaudējumi)	-	-	-	9 598 217	9 598 217
Pakārtoto aizdevumu samaksa	-	-	-7 919 660	-	-7 919 660
Aizdevumu saistību pakārtošana	-	-	1 287 927	-	1 287 927
No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti	-	-	-	-1 287 927	-1 287 927
Cits	-	-	397	-1 116 238	-1 115 841
Atlikums uz 31.12.2023.	1 200 000	78 913 462	17 366 923	74 143 251	171 623 636
Pārskata perioda peļņa (zaudējumi)	-	-	-	12 399 080	12 399 080
Pakārtoto aizdevumu samaksa	-	-	1 092 441	-	1 092 441
Aizdevumu saistību pakārtošana	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069
No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251
Cits	-	-	-	31	31
Atlikums uz 31.12.2024.	1 200 000	78 913 462	14 617 295	85 454 111	180 184 868
Dominējošas un būtiskas ietekmes dalībnieku bilances vērtība	-	-	-	-	71 946 963
Dominējošas un būtiskas ietekmes dalībnieku vērtība, kas uzskaitīta, izmantojot pašu kapitāla metodi	-	-	-	-	71 946 963
Koriģētais nekonsolidētais pašu kapitāls uz 2024. gada 31. decembri	1 200 000	78 913 462	14 617 295	85 454 111	180 184 868

Saskaņā ar Igaunijas Grāmatvedības likumu koriģētā nekonsolidētā nesadalītā peļņa atspoguļo summu, kuru iespējams sadalīt starp dalībniekiem.

BRĪVPRĀTĪGAIS REZERVES KAPITĀLS

2021. gadā tika izveidots brīvprātīgais rezerves kapitāls 78 913 462 eiro apmērā. Iemaksa brīvprātīgajā rezerves kapitālā

tika veikta natūrā, brīvprātīgo rezerves kapitālu veido īpašnieka cedētie aizdevumi. Brīvprātīgo rezerves kapitālu var izmantot šādiem mērķiem:

- lai nodrošinātu neto aktīvus, kas paredzēti Komerckodeksā;

- sabiedrības zaudējumu segšanai, ja tos nevar segt ar iepriekšējo periodu nesadalīto peļņu un statūtos paredzēto rezerves kapitālu vai uzcenojumu; un
- palielinot daļu kapitālu, prēmijakciju emisijas gadījumā.

PAKĀRTOTĀIS AIZDEVUMS

Uz pārskata perioda beigām pakārtoto aizdevumu veidā ir atzīti īpašnieku un citu saistīto personu aizdevumi 14 617 295 eiro apmērā (2023: 23 998 259 eiro) (20. un 30. pielikums). Pakārtotie aizdevumi tiek uzskatīti par pašu kapitāla instrumentiem, jo tiem nav līgumā paredzētu atmaksas saistību, kas vairāk atbilst pašu kapitālam, nevis parādam.

VALDES APSTIPRINĀJUMS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATAM

Summus Capital OÜ valde deklarē savu atbildību par Grupas 2024. gada konsolidētā grāmatvedības gads- sagatavošanu un apliecina, ka:

- konsolidētais grāmatvedības pārskats ir sagatavots saskaņā ar principiem, atbilst starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS (IFRS)), ko pieņēmusi Eiropas Savienība;
- konsolidētais grāmatvedības gada pārskats, kas sagatavots saskaņā ar piemērojamo finanšu pārskatu sistēmu, sniedz patiesu un taisnīgu priekšstatu par Summus Capital OÜ un konsolidācijas grupas uzņēmumu aktīviem, saistībām un finansiālo stāvokli, kā arī peļņu un naudas plūsmām kopumā;
- visi zināmie apstākļi, kas konstatēti līdz pārskata apstiprināšanas datumam (22.04.2025.), ir pienācīgi ņemti vērā un iekļauti konsolidētajā grāmatvedības pārskatā;
- Summus Capital OÜ un tā meitasuzņēmumi turpina darboties.

Pārskats ir parakstīts ar elektronisko parakstu:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

2025. g. 22. aprīlis



Summus Capital OÜ dalībniekam

ATZINUMS

Esam veikuši Summus Capital OÜ un tās meitasuzņēmumu (grupas) konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju, kas ietver konsolidēto finanšu stāvokļa pārskatu uz 2024. gada 31. decembri, konsolidēto peļņas un citu kopējo ienākumu pārskatu, konsolidēto naudas plūsmas pārskatu un konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzies iepriekš minētajā datumā, kā arī konsolidētā grāmatvedības gada pārskata pielikumus, tostarp būtisku informāciju par uzskaites principiem.

Mūsaprāt, 63.-92. lapaspusē sniegtais konsolidētais grāmatvedības gada pārskats visās tā būtiskākajās sadaļās patiesi atspoguļo grupas konsolidēto finansiālo stāvokli uz 2024. gada 31. decembri, kā arī šajā datumā noslēgtā saimnieciskā gada konsolidētos finanšu rezultātus un konsolidēto naudas plūsmu saskaņā ar starptautiskajiem grāmatvedības standartiem, kā tos ir pieņēmusi Eiropas Savienība.

ATZINUMA PAMATOJUMS

Mēs veicām revīziju saskaņā ar starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā "Zvērināta revidenta atbildība par konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju". Mēs esam neatkarīgi no grupas saskaņā ar profesionālo grāmatvežu ētikas kodeksu (Igaunija) (t.sk. neatkarības standarti) un un esam ievērojuši arī pārējās ar ētiku saistītās saistības atbilstoši prasībām. Mēs uzskatām, ka iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu revīzijas atzinumam.

CITA INFORMĀCIJA

Par citu informāciju atbild sabiedrības vadība. Pārējā informācija ietver darbības pārskats, taču tas neietver konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu un mūsu attiecīgo revidenta ziņojumu.

Mūsu atzinums par konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu neattiecas uz citu informāciju, un mēs nesniedzam par to nekāda veida apliecinājumu.

Saistībā ar konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju mūsu pienākums ir iepazīties ar citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī cita informācija būtiski neatšķiras no konsolidētā grāmatvedības gada pārskata informācijas vai no mūsu zināšanām, kuras mēs ieguvām revīzijas gaitā, un vai tā nesatur cita veida būtiskas neatbilstības. Turklāt mūsu pienākums ir atklāt, vai darbības pārskatā sniegtā informācija atbilst piemērojamajām likumā noteiktajām prasībām.

Ja, balstoties uz veikto darbu, ir secināms, ka cita informācija ietver būtiskas neatbilstības, tad mums ir pienākums par šādu faktu ziņot. Šādu faktu, par kuriem mums būtu jāziņo, nav, un mēs paziņojam, ka darbības pārskatā sniegtā informācija tās būtiskajā daļā atbilst konsolidētajam grāmatvedības gada pārskatam un piemērojamajām likumā noteiktajām prasībām.

VADĪBAS UN PĀRVALDĪBAS INSTITŪCIJU PIENĀKUMI SAISTĪBĀ AR KONSOLIDĒTO GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATU

Vadība ir atbildīga par tāda konsolidētā grāmatvedības gada pārskata sagatavošanu, kas sniedz patiesu un skaidru priekšstatu, saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, kurus pieņēmusi Eiropas Savienība, kā arī par tādas iekšējās kontroles sistēmas uzturēšanu, kāda saskaņā ar vadības viedokli ir nepieciešama, lai būtu iespējams sagatavot konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu, kas nesatur ne krāpšanas, ne kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības.

Sagatavojot konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu, vadības pienākums ir izvērtēt grupas spēju turpināt darbību, pēc nepieciešamības sniedzot informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar sabiedrības spēju turpināt darbību un darbības turpināšanas principa piemērošanu, ja vien vadība neplāno grupas likvidāciju vai tās darbības izbeigšanu, vai arī tai nav citas reālas alternatīvas kā grupas likvidācija vai darbības izbeigšana.

Personas, kurām uzticēta grupas pārraudzība, ir atbildīgas par konsolidētā grāmatvedības gada pārskata sagatavošanas procesa uzraudzību.

ZVĒRINĀTĀ REVIDENTA PIENĀKUMI SAISTĪBĀ AR KONSOLIDĒTĀ GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA AUDITU

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārlicību par to, ka konsolidētais grāmatvedības gada pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārlicība ir augsta līmeņa pārlicība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija), vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatot uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, kurus lietotāji pieņem, balstoties uz šo konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu

Veicot revīziju saskaņā ar starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija), visa revīzijas procesa gaitā mēs izdarām profesionālus spriedumus un saglabājam profesionālo skepticismu. Mēs arī:

- identificējam un izvērtējam riskus, ka grāmatvedības gada pārskatā varētu būt krāpšanas vai kļūdas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, izstrādājam un veicam revīzijas procedūras šo risku mazināšanai, kā arī iegūstam revīzijas pierādījumus, kas sniedz pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu atzinumam. Risks, ka netiks atklātas būtiskas neatbilstības krāpšanas dēļ, ir augstāks nekā risks, ka netiks atklātas kļūdas izraisītas neatbilstības, jo krāpšana var ietvert slepenas norunas, dokumentu viltošanu, informācijas neiesniegšanu, informācijas nepatiesu atspoguļošanu vai iekšējās kontroles pārkāpumus;



- iegūstam izpratni par iekšējo kontroli, kas ir būtiska revīzijas veikšanai, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis, lai sniegtu atzinumu par grupas iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam pielietoto grāmatvedības politiku atbilstību un grāmatvedības aplēšu un attiecīgās vadības uzrādītās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par vadības piemērotā darbības turpināšanas principa atbilstību, un, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, par to, vai pastāv būtiska nenoteiktība attiecībā uz notikumiem vai apstākļiem, kas var radīt nozīmīgas šaubas par grupas spēju turpināt darbību. Ja mēs secinām, ka būtiska nenoteiktība pastāv, revidentu ziņojumā tiek vērsta uzmanība uz konsolidētajā grāmatvedības gada pārskatā sniegto informāciju par šiem apstākļiem, vai, ja šāda informācija nav sniegta, mēs sniedzam modificētu atzinumu. Mūsu secinājumi ir pamatoti ar revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz revidentu ziņojuma datumam. Tomēr nākotnes notikumi vai apstākļi var ietekmēt grupas spēju turpināt savu darbību;
- vispārējo konsolidētā grāmatvedības gada pārskata struktūru un saturu, ieskaitot atklāto informāciju un skaidrojumus pielikumā, un to, vai konsolidētais grāmatvedības gada pārskats patiesi atspoguļo pārskata pamatā esošos darījumus un notikumus;
- mēs iegūstam par grupas saimniecisko vienību vai uzņēmējdarbības finanšu rādītājiem pietiekami daudz atbilstošu pierādījumu, lai sniegtu atzinumu par grupas konsolidētajiem finanšu pārskatiem. Mēs atbildam par grupas revīzijas vadīšanu, uzraudzību un veikšanu. Par savu revidentu atzinumu atbildam vienīgi mēs.

Personām, kurām uzticēta uzņēmuma pārraudzība, mēs sniedzam informāciju, cita starpā, par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par svarīgiem revīzijas novērojumiem, tajā skaitā par būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem, kurus esam atklājuši revīzijas gaitā.

KPMG BALTICS OÜ

Revīzijas komersanta licence Nr. 17

Ahtri 4
Tallina 10151
Igaunija

/parakstīts elektroniski/

Helen Veetamm
Zvērināta revidenta Nr. 606

/parakstīts elektroniski/

Liisa Piirsalu
Zvērināta revidenta Nr. 709

Tallina, 2025. g. 22. aprīlī

