

SUMMUS CAPITAL

SUMMUS CAPITAL TĒSĒ STRATEGINĒ PLĒTRĀ
IŠ BALTIJOS VALSTYBIŪ Ī CENTRINĒS-
EUROPOS NEKILNOJAMOJO TURTO RINKĀ

FINANSINIŪ METŪ ATSKAITOMYBĒ 2025

Pavadinimas:	Summus Capital OŪ
Pagrindinē veiklos sritis:	InvesticijŪ Ī nekilnojamajj turtā holdingo bendrovē
Īmonēs kods:	12838783
Adresas:	Rotermanni 2-3b, Talinas 10111, Estija
Buvimo valstybē:	Estija
Telefonas:	+372 578 78078
El. pašto adresas:	info@summus.ee
Interneto svetainē:	www.summus.ee
FinansiniŪ metŪ pradžia:	2025-01-01
FinansiniŪ metŪ pabaiga:	2025-12-31
Juridinē forma:	Ribotos atsakomybēs bendrovē (osaŭhing)
Auditorius:	KPMG Baltics OŪ

1. STEBĖTOJŲ TARYBOS PIRMININKO APŽVALGA	4
2. VEIKLOS ATASKAITA	5
2.1. VEIKLOS APŽVALGA	5
2.2. PORTFELIS JA INVESTICIJOS	9
2.3. RINKOS APLINKA BALTIJOS ŠALYS IR LENKIJOS	22
2.4. VEIKLOS APŽVALGA	27
2.5. FINANSŲ APŽVALGA	29
2.6. RIZIKOS VALDYMAS	32
2.7. ĮMONIŲ VALDYMO ATASKAITA	32
2.8. ATEITIES PERSPEKTYVŲ APŽVALGA	39
3. TVARUMAS	40
3.1. TVARUMO STRATEGIJA	41
3.2. BENDRAS VADOVAVIMAS	44
3.3. POVEIKIS APLINKAI	47
3.4. SOCIALINĖ ATSAKOMYBĖ IR REZULTATYVUMAS	51
3.5. FINANSINĖ ATSAKOMYBĖ	55
3.6. PAGRINDINIAI VEIKLOS RODIKLIAI (KPI)	56
3.7. EUROPOS SĄJUNGOS TAKSONOMIJA	60
3.8. SERTIFIKATAI IR PRIPAŽINIMAS	60
3.9. NEKILNOJAMO TURTO OBJEKTUOSE ETLIKTI PAKEITIMAI	61
3.10. ATEITIES PERSPEKTYVOS	62
3.11. TVARUMO ATASKAITOS SANTRAUKA	65
4. KONSOLIDUOTA BUHALTERIJOS METINĖ ATSKAITOMYBĖ	66
4.1. KONSOLIDUOTA FINANSINĖS BŪKLĖS ATASKAITA	66
4.2. KONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA	67
4.3. KONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA	68
4.4. KONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA	69
4.5. KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS PRIEDAI	69
5. PARAŠAI FINANSINĖJE METINĖJE	103
6. NEPRIKLAUSOMO PRISIEKUSIOJO AUDITORIAUS	104

LIBERO / LENKIJA



1. STEBĖTOJŲ TARYBOS PIRMININKO APŽVALGA: MŪSŲ PLĖTROS Į EUROPA PROVERŽIO METAI

Gerbiami obligacijų investuotojai, finansuotojai, nuomininkai, darbuotojai ir partneriai,

2025-ieji neabejotinai buvo įvykių kupini proveržio „Summus Capital“ istorijoje metai. Metus, kuriuos paženklino geopolitinė įtampa, ekonominis neapibrėžtumas keliuose mūsų pagrindinėse rinkose ir sparčiai besikeičiantys vartotojų įpročiai, mes ir toliau daugiausia dėmesio skyrėme drausmingam portfelio valdymui, tvirtam finansų valdymui ir tvariam ilgalaikiam augimui.

Praėjusius metus nulėmė trys svarbūs įvykiai, sustiprinę mūsų, kaip stipraus Europos nekilnojamojo turto investuotojo, pozicijas.

Sėkmingai užbaigėme pirmąją didelio masto viešą obligacijų emisiją – tai svarbus etapas mūsų kapitalo rinkų strategijos vystyme. 2025 m. birželį „Summus Capital“ išleido 30 mln. EUR vertės ketverių metų trukmės obligacijų, kurios diversifikavo mūsų finansavimo šaltinius ir sustiprino mūsų likvidumą. Didelis investuotojų susidomėjimas patvirtino, kad rinkta pasitiki mūsų valdymo kokybe, konservatyvia finansine politika ir pajamas generuojančiu nekilnojamojo turto portfeliumi.

Toliau aktyviai optimizavome savo portfelį, perleisdami tris savo turtus. Per metus užbaigėme Punane 56 nekilnojamojo turto objekto Taline, „Auriga“ prekybos centro Saremos saloje ir „Damme“ prekybos centro Rygoje pardavimo veiksmus. Šie sandoriai leido mums realizuoti per daugelį metų sukurtą vertę ir nukreipti kapitalą į didesnį turtą, turintį didesnį ilgalaikio augimo potencialą didesnėje rinkoje. Portfelio atnaujinimas buvo neatsiejama mūsų strategijos dalis, padedanti nuolat gerinti jo kokybę ir atsparumą.

Užbaigėme Katovicuose esančio prekybos centro Libero, vieno moderniausių ir sėkmingiausių mažmeninės prekybos centrų pietų Lenkijoje, įsigijimą. 103 mln. eurų vertės sandoris buvo didžiausias vieno turto mažmeninės prekybos įsigijimas Lenkijoje 2025 metais ir žymi reikšmingą žingsnį stiprinant Summus Grupės buvimą Vidurio Europos rinkoje. Prekybos centro „Libero“ bendras nuomojamas plotas viršija 45 000 kvadratinį metrų, jame veikia apie 140 nuomininkų, o kasmet jį aplanko daugiau nei penki milijonai žmonių. Įsigijimas buvo finansuojamas papildomai prie nuosavo kapitalo per bankų sindikatą, kuriam vadovavo „Erste Group“ ir „HYPO NOE Landesbank“. Sandoris buvo nominuotas Vidurio ir Rytų Europos mažmeninės prekybos apdovanojimams „Retail Awards“ kategorijoje.

Bendrai 2025-ieji metai dėl šių įvykių buvo esminio lūžio metai. Palyginti neseniai įžengę į Lenkijos rinką, per trumpą laiką sugebėjome užsitikrinti sau reikšmingą rinkos poziciją, išlaikyti griežtą finansinę drausmę.

Šiandien Lenkija sudaro reikšmingą ir augančią mūsų portfelio dalį ir suteikia prieigą prie vienos dinamiškiausių nekilnojamojo turto rinkų regione.

Tačiau bendra ekonominė aplinka išlieka sudėtinga. Geopolitinė įtampa daro įtaką investuotojų pasitikėjimui Europoje, o Baltijos šalių ekonomikos augimas periodiškai

buvo vangesnis. Tokiomis aplinkybėmis stabilumas, atsparumas, portfelio diversifikavimas ir atsakingas kapitalo paskirstymas tampa svarbesniais nei sparti plėtra. Todėl mūsų strategija ir toliau orientuota į pinigų srautus generuojantį turtą, tvirtus santykius su nuomininkais ir konservatyvų finansinį svėrą.

Džiaugiuosi, kad mūsų sistemingas požiūris ir toliau sulaukia pripažinimo tiek iš tarptautinių partnerių, tiek iš kapitalo rinkų. Per metus „Scope Ratings“ patvirtino „Summus Capital“ emitento kredito reitingą BB/Stable, o tai rodo portfelio kokybę ir konservatyvų finansų valdymą. Be to, „Summus Capital“ užėmė antrąją vietą „Nasdaq Baltic Awards 2025“ konkurse „First North“ obligacijų sąraše geriausių investuotojų ryšių kategorijoje, o tai patvirtina aukštą bendrovės skaidrumo lygį ir stiprius ryšius su investuotojais.



Žvelgdami į ateitį, ir toliau tvariai valdysime savo turtą ir subalansuotai plėtosime savo portfelį. Mūsų tikslas – ne tik augti, bet ir sukurti stipresnį bei atsparesnį portfelį, kuris užtikrintų stabilius pinigų srautus ir ilgalaikę vertę investuotojams, nuomininkams ir finansiniams partneriams.

Stebėtojų tarybos vardu norėčiau padėkoti mūsų obligacijų investuotojams, bankams, nuomininkams, darbuotojams ir partneriams už nuolatinį pasitikėjimą ir bendradarbiavimą.

Pagarbiai
Boris Skvortsov

„Summus Capital“ stebėtojų tarybos pirmininkas

2. VEIKLOS ATASKAITA

2.1. VERSLO VEIKLOS APŽVALGA

KONSOLIDAVIMO GRUPĖS APŽVALGA

„Summus Capital OÜ“ (toliau Summus, Summus Capital,

Patronuojančioji bendrovė arba Bendrovė) yra 2013 metais įkurta investicijas į nekilnojamąjį turtą valdanti bendrovė, kuri kartu su patronuojamomis bendrovėmis, kurios turi, valdo ir nuomoja nekilnojamąjį turtą, sudaro „Summus Capital“ grupę (toliau Grupė, Summus Grupė arba Konsolidavimo grupė).

Pirmoji Grupės bendrovė buvo įsteigta 2013 metais, kai Summus Capital pradėjo veiklą Estijoje, kur ir yra registruota Bendrovė.

PAGRINDINIAI DUOMENYS

Įsteigta: 2013

Pagrindinis biuras: Talinas, Estija

Portfelio vertė: 571,4 mln. eurų

Nekilnojamojo turto objektų skaičius: 14

Grynasis nuomojamas plotas (NLA), m²: 271 177

Portfelio nuomininkų skaičius: 413

Obligacijos: 15 milijonų eurų Nasdaq „First North“ Baltijos MTF rinkoje ir 30 milijonų eurų Nasdaq Baltijos reguliuojamoje rinkoje

Auditorius: KPMG Baltics OÜ

Reitingas: (Scope Ratings, 2025 m. rugsėjis): emitento reitingas BB, perspektyvos stabilios; neužtikrinti skoliniai įsipareigojimai BB

Bendrovės apibūdinimas: Summus Capital yra Estijoje registruota investicinė bendrovė, plečianti savo veiklą Vidurio Europoje ir daugiausia dėmesio skirdama Baltijos šalims ir Lenkijai. Tai yra investicinė bendrovė, kurios portfelį sudaro įvairūs komerciniai nekilnojamosios turtas. Tiesioginės investicijos į nekilnojamąjį turtą atliekamos per patronuojamas įmones atitinkamoje šalyje. Diversifikuotas nekilnojamojo turto portfelis apima mažmeninės prekybos, biurų, pramonės / logistikos ir medicinos segmentų objektus.

Grupėi priklauso keturiolika nekilnojamojo turto objektų trijose Baltijos valstybėse ir Lenkijoje. Portfelį sudaro įvairūs pinigų srautus generuojantys komercinio nekilnojamojo turto nuomos objektai, kurių bendras turtas ataskaitinės datos duomenimis viršija 622 mln. EUR, įskaitant mažmeninės prekybos, biurų, pramonės / logistikos ir medicinos pastatus.

Summus Capital turi didelę patirtį turinčią vadovybę, kur kiekvienas turi 30 metų patirtį nekilnojamojo turto valdymo ir finansavimo srityje. Ši patirtis suteikia Grupėi išsamių pramonės žinių, kurias papildo Stebėtojų tarybos teikiamos strateginės gairės.

Summus Capital 100 proc. priklauso stebėtojų tarybos pirmininkui Boris Skvortsov.

Vadovybė ir stebėtojų taryba, padedami išorės patarėjų, turi išsamių žinių nekilnojamojo turto valdymo, taip pat įvairiose kitose profesinėse srityse.

PIRMAUJANTI NEKILNOJAMOJO TURTO VALDYMO ĮMONĖ, TURINTI ĮVAIRIAPUSĮ PORTFELĮ BALTIJOS ŠALYSE IR LENKIJOJE



14
nekilnojamojo
turto projektų



€571,4M
nekilnojamojo
turto portfelio
vertė



96%
proc. yra
sertifikuotas
portfelis
(BREEAM arba
LEED)



34 POC
nuosavo
kapitalo ir turto
santykis

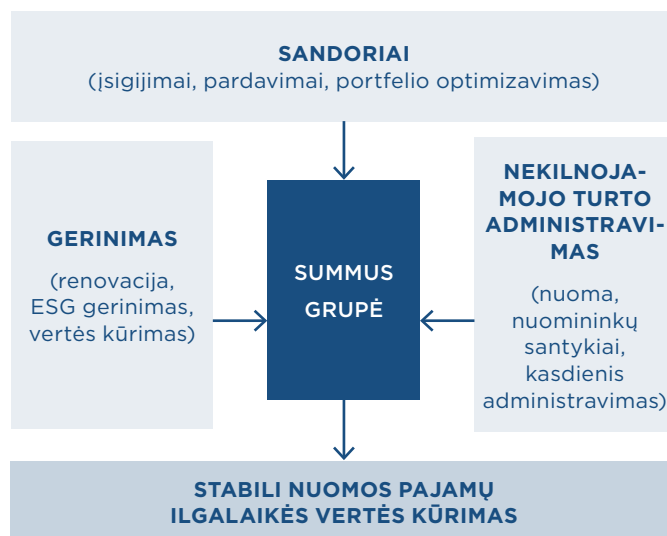


€54,4M
verslo pelnas



BB
(stabilus)
kredito reitingas

VERSLO MODELIS



Summus Capital verslo modelis pagrįstas pinigų srautus generuojančio komercinio nekilnojamojo turto įsigijimu, laikymu ir aktyviu valdymu Baltijos šalyse ir Lenkijoje. Grupė daugiausia dėmesio skiria mažmeninės prekybos, biurų, pramonės / logistikos ir medicinos nekilnojamojo turto valdymui nusistovėjusiuose miestuose, kurie siūlo stabilias nuomos pajamas ir ilgalaikį vertės augimo potencialą.

Portfelis yra suskirstytas tarp skirtingų rinkų ir turto tipų ir yra valdomas siekiant palaikyti stabilius pinigų srautus, plėtoti ilgalaikius nuomininkų santykius ir išlaikyti pagrįstą skolos našumą.

Grupės veikla suskirstyta į tris pagrindines sritis: sandorius, turto valdymą ir turto gerinimą. Vykdydama apgalvotą sandorių veiklą, Grupė įsigyja nekilnojamąjį turtą, kurio pajamų profilis stabilus, ir selektyviai perleidžia turtą, kad optimizuotų portfelį ir efektyviau panaudotų kapitalą. Turto valdymo tikslas – išlaikyti aukštą užimtumo lygį, užtikrinti kasdienės veiklos efektyvumą ir palaikyti ilgalaikius nuomininkų santykius. Turto gerinimas apima modernizavimą, energijos vartojimo efektyvumo gerinimą ir kitą vertę didinančią veiklą, kuri didina portfelio konkurencingumą ir tvarumą.

Veiklą palaiko konservatyvus finansų valdymas ir ilgalaikės partnerystės su bankais ir kapitalo rinkos investuotojais. Operacijas palaiko konservatyvus finansų valdymas ir ilgalaikės partnerystės su bankais bei kapitalo rinkos investuotojais.

PORTFELIS

Pagrindinis Konsolidavimo grupės pajamų šaltinis yra nekilnojamojo turto nuoma. Summus Capital priklausančių įmonių nekilnojamojo turto portfelį sudaro pinigų srautus generuojantis komercinis nekilnojamasis turtas, kuris yra struktūrizuotas ilgalaikiu investavimo horizontu, siekiant užtikrinti portfelio tvarumą. Grupė daugiausia dėmesio skiria aukštos kokybės komercinio nekilnojamojo turto investicijoms mažmeninės prekybos, biurų, pramonės ir medicinos sektoriuose Baltijos šalyse ir Lenkijoje.

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje Grupei priklausė 14 komercinio nekilnojamojo turto objektų, kurių bendra vertė viršijo 571 mln. eurų. Portfelio nuomojamas plotas siekė apie 271 000 kvadratinį metrų, o nuomininkų skaičius viršijo 400. Neužimtumo lygis išliko žemas – maždaug 2,1 proc., o tai rodo stabilią Grupės nuomininkų struktūrą ir aktyvų turto valdymą.

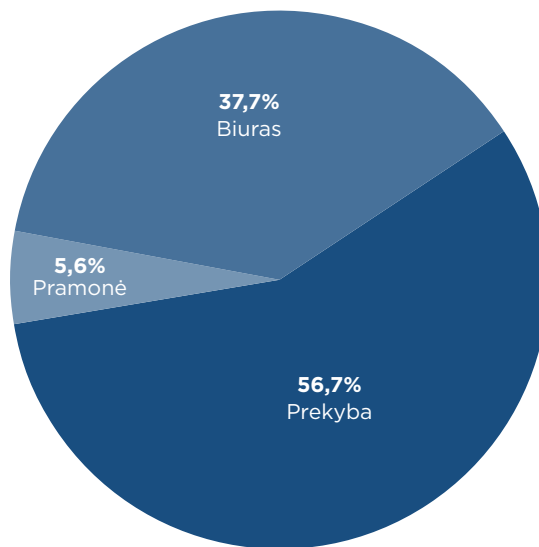
2025 m. Grupė aktyviai optimizavo savo portfelį, investuodama tiek į naujas investicijas, tiek parduodama turtą. Summus Grupė įsigijo prekybos centrą „Libero“ Katovicuose, Lenkijoje, ir tai yra vienas moderniausių prekybos centrų pietų Lenkijoje. Tuo pačiu metu Grupė pardavė tris objektus – „Punane 56“ Taline, prekybos centrą „Auriga“ Saremos saloje ir prekybos centrą „Damme“ Rygoje – kaip strategijos, kuria siekiama sutelkti portfelį į didesnį turtą didesniuose miestuose, dalį.

Dėka šių sandorių portfelis buvo orientuotas į didesnes regionines rinkas, o Lenkijos dalis Grupės investicijose padidėjo. Strategija sustiprino portfelio dėmesį į pirmaujančius mažmeninės prekybos centrus, kartu išlaikant diversifikaciją pagal turto rūšis ir rinkas.

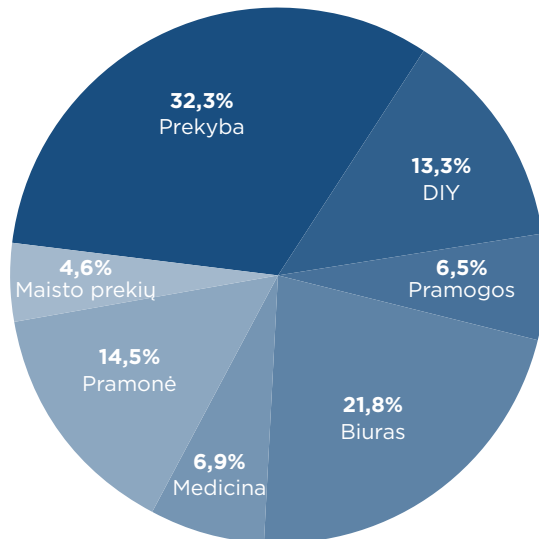
Portfelio pinigų srautų stabilumas grindžiamas ilgalaikėmis nuomos sutartimis ir prisitaikyti gebančiais nuomininkais. Grupė nuolat stebi nuomininkų sudėtį ir pagrindinių nuomininkų dalį, išlaikydama ją virš 50 proc. visų portfelio pajamų. Šis metodas padeda užtikrinti portfelio atsparumą skirtingiems ekonominiams ciklams ir palaiko prognozuotiną nuomos pajamų generavimą.

Toliau pateiktose diagramose pateikiama portfelio struktūros apžvalga, pasiskirstymas pagal sektorius, nuomojamas plotas pagal sektorius ir pagrindinių nuomininkų dalis nuomos pajamose.

INVESTICIJŲ APIMTYS PAGAL SEKTORIUS



NUOMOJAMI PLOTAI PAGAL SEKTORIUS



TOP 10 NUOMININKAI 2025 METŲ PABAIGOJE

LuxMed	7,3%
Soli Tek Cells	5,6%
Senukai	4,8%
Depo Imanta	4,6%
Confido (Veerenni 2)	3,5%
Alorica Lenkij	2,3%
Hakonllita (RIMI)	2,2%
Yara Lietuva	2,1%
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	1,7%
Maxima	1,6%

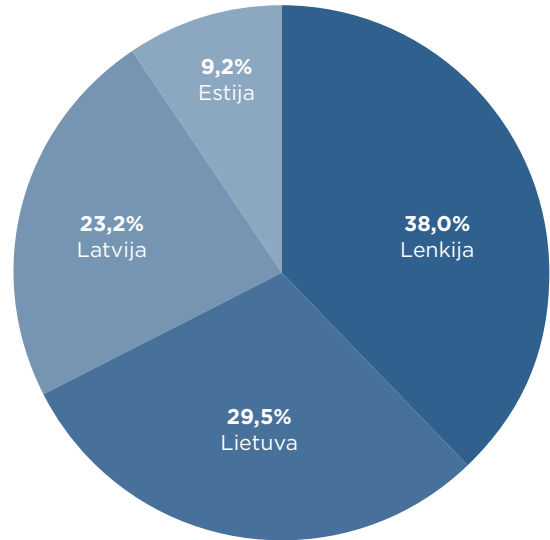
RIGA PLAZA / LATVIJA



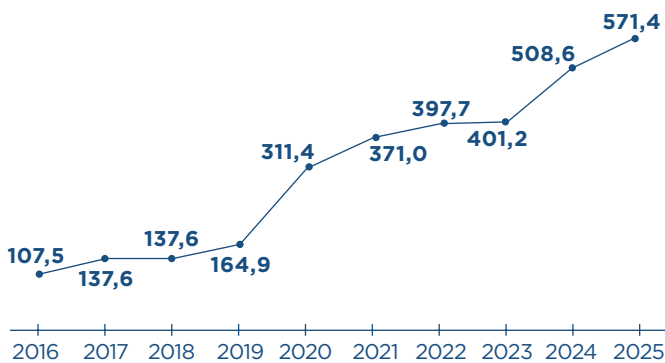


2025 m. Grupė, įgyvendindama portfelio optimizavimo ir investicijų nukreipimo į didesnį turtą didesniuose miestuose strategiją, perleido tris nekilnojamojo turto objektus – „Punane 56“ biurų pastatą Taline, prekybos centrą „Auriga“ Saremos saloje ir prekybos centrą „Damme“ Rygoje.

INVESTICIJŲ PASISKIRSTYMAS PAGAL VALSTYBES (PAGAL PORTFELIO)



INVESTICIJŲ PORTFELIO AUGIMAS (MILIJONAI EURŲ)



Summus Capital yra orientuota į ilgalaikes investicijas, o Įmonių grupė turi stiprią, iš daugiau nei 413 nuomininkų susidedančią bazę. Bendras nuomojamo portfelio plotas yra 271 177 m². Portfelio svartinis vidutinis likęs nuomos laikotarpis (WAULT) yra 4,4 metų, o pagrindinio nuomininko – 5,1 metai. Vidutinis portfelio laisvų patalpų lygis 2025 metais buvo 2,1 proc.

Portfelis yra geografiškai diversifikuotas Estijos, Latvijos, Lietuvos ir Lenkijos rinkose.

Estijoje Grupei priklauso medicinos centrai „Veerenni 1“ ir „Veerenni 2“, prekybos centras „De La Gardie“ ir pramonės bei sandėliavimo portfelis su dviem objektais. Latvijoje Grupė valdo prekybos centrą „Riga Plaza“ ir statybinių prekių parduotuvę „Imanta Depo“. Lietuvos portfelyje yra BOD Grupės aukštųjų technologijų centras, prekybos centras „Nordika“ ir du biurų pastatai „Park Town“.

Lenkijoje portfelį sudaro „Lakeside“ biurų pastatas Varšuvoje ir „React“ biurų pastatas Lodzėje, taip pat 2025 metais įsigytas prekybos centras „Libero“ Katovicuose, kuris yra vienas didžiausių mažmeninės prekybos objektų grupės portfelyje.

PORTFELIO STRATEGIJA

Svarbi strategijos dalis – diversifikacijos tarp skirtingų sektorių, nuomininkų ir geografinių rinkų palaikymas, siekiant užtikrinti tvarius pinigų srautus viso ekonomikos ciklo metu. Ilgalaikės nuomos sutartys ir stipri nuomininkų bazė leidžia užtikrinti nuspėjamas pajamas ir aukštą užimtumo lygį.

PORTFELIO STRATEGIJA

- Diversifikuotas komercinio nekilnojamojo turto portfelis Baltijos šalyse ir Lenkijoje
- Pinigų srautus generuojantis turtas su ilgalaikėmis pajamomis
- Aktyvus portfelio ir kapitalo valdymas
- Turto vertę didinančios investicijos ir ESG gerinimas
- Konservatyvi finansinė politika ir likvidumo valdymas

Summus Grupė taiko aktyvų portfelio valdymą, nuolat vertindama rinkos pokyčius ir atlikdama selektyvias investicijas, kurios stiprina portfelio kokybę, apimtį ir geografinę diversifikaciją. Turtas taip pat gali būti perleidžiamas, jei sumažėja jo strateginis vaidmuo portfelyje arba jei kapitalą galima investuoti į nekilnojamąjį turtą, turintį didesnį ilgalaikio augimo potencialą.

Strategija taip pat apima nuolatinį nekilnojamojo turto gerinimą taikant aktyvų valdymą, veiklos efektyvumą ir inovacijas, palaikančias tvarumą. Investicijos į energijos vartojimo efektyvumą, nuomininkų patirties ir veiklos rezultatų gerinimą padeda didinti portfelio ilgalaikę vertę ir konkurencingumą.

Finansinė drausmė ir likvidumo valdymas yra pagrindiniai Grupės strategijos elementai. Grupė palaiko vidutinį svorį, diversifikuotus finansavimo šaltinius ir pakankamą likvidumą, kad galėtų remti portfelio augimą, išlaikyti stabilius kredito rodiklius ir prieigą prie kapitalo rinkų.

TVARUMAS

Summus Grupė integruoja aplinkosaugos, socialinius ir valdymo (ESG) principus į savo investicijų ir turto valdymo veiklą, siekdama pagerinti poveikį aplinkai, kartu palaikydama ilgalaikę turto vertę ir veiklos efektyvumą.

Grupė taiko pragmatišką požiūrį į tvarumą, teikdama pirmenybę priemonėms, kurios gerina energijos vartojimo efektyvumą ir mažina veiklos sąnaudas, o ne sprendimams, kuriais siekiama tik formalaus atitikimo.

Nuo 2021 metų ESG ir tvarumo programoje yra 15 pagrindinių veiklos rodiklių, kurie atitinka ES taksonomiją ir Europos tvarumo ataskaitų teikimo standartus (ESRS). Programa orientuota į energijos vartojimo efektyvumo gerinimą, tvarios veiklos praktikos diegimą, suinteresuotųjų šalių gerovės užtikrinimą ir griežtą valdymo standartų palaikymą.

Teigiamas programos poveikis tęsiasi ir 2025 metais. Dėl energijos vartojimo efektyvumo gerinimo vidutinis portfelio energijos suvartojimas sumažėjo iki 159 kWh/m² (2021 m.: 251 kWh/m²), o tai atspindi nuolatinį pastatų aptarnavimo ir eksploataavimo optimizavimą. Nuo 2021 m. ši veikla leido sutaupyti maždaug 2,8 mln. EUR energijos, o palyginamuose pagrindų energijos vartojimo efektyvumo priemonių finansinis poveikis portfeliui išliko iš esmės stabilus, neįskaitant naujų įsigijimų.

Tuo pačiu metu Grupė toliau tęsė savo klimato strategijos įgyvendinimą. Bendras šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimas gerokai sumažėjo, palyginti su baziniais metais, ir nukrito iki 3 979 tonų CO₂ ekvivalento (rinkos metodu), o atsinaujinančios energijos dalis portfelyje padidėjo iki 88 proc. Sertifikuoto turto dalis portfelyje padidėjo iki 96 proc. ir apima pripažintus tvarumo standartus, tokius kaip BREEAM, WELL ir LEED.

2025 metais portfelio struktūra pasikeitė įsigijus prekybos centrą „Libero“ Katovicuose ir pardavus tris objektus. Todėl energijos intensyvumo rodikliai ir ilgalaikiai tvarumo tikslai buvo perskaiciuoti, kad atspindėtų naują portfelio sudėtį.

Tobulinimo veikla daugiausia orientuota į didesnius objektus, kurie sudaro didžiąją dalį portfelio suvartojamos energijos. Atsinaujinančiosios energijos dalis elektros energijos suvartojime išliko didelė – apie 88 proc.

Grupė ir toliau įtrauks naują turtą į ESG sistemą, daugiausia dėmesio skirdama energijos vartojimo efektyvumo gerinimui, skaitmeninei stebėsenai ir iniciatyvoms, kurios palaiko ilgalaikį portfelio atsparumą ir efektyvų veikimą.



2.2. PORTFELIS JA INVESTICIJOS

PORTFELIO APŽVALGA

TRUMPAI

Dėmesys: komercinis nekilnojamasis turtas Baltijos šalyse ir Lenkijoje

Rinkos segmentai: prekyba, biuras, pramonė/logistika, medicina

Nekilnojamojo turto objektų skaičius: 14

Rinkos vertė: 571,4 milijonai eurų

Nuomojamas neto plotas: 271.177 m²



413
nuomininkų

Išsklaidyta ir stabili nuomininkų bazė, kurią sudaro 413 nuomininkų. Pagrindiniais nuomininkais yra gerai regioniniu mastu žinomos įmonės, atstovaujantys įvairius sektorius.



98 proc.
užimtumo
lygis

Pastaraisiais metais užimtumas buvo aukštas ir stabilus – daugiau nei 98 proc.



4,4
metai
WAULT

Vidutinis svertinis nuomos laikotarpis (WAULT) – 4,4 metai, užtikrinantys stabilius ir nuspėjamus pinigų srautus



65 proc.
pagrindinių
nuomininkų
dalis

Pagrindiniai nuomininkai sudaro beveik 65 proc. visų nuomos pajamų, o Summus Grupės tikslas – valdyti nekilnojamąjį turtą, kuriame pagrindiniai nuomininkai generuoja didelę visų pinigų srautų dalį



95,9
proc.
portfelio
sertifikuota

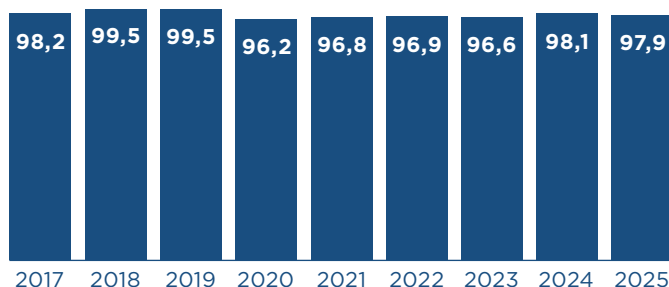
Su BREEAM arba LEED sertifikatu portfelio dalis nuolatinio proceso rezultatu nuolat augo



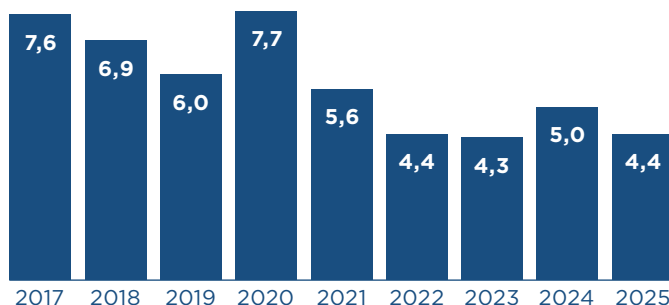
LAKESIDE / LENKIJA



UŽIMTUMO LYGIS (%)



SVERTINĖ VIDUTINĖ NUOMOS SUTARČIŲ TRUKMĖ (METAIS)



Nekilnojamojo turto objektų nuomininkai, paslaugų teikėjai, bankai ir obligacijų investuotojai, finansuojantys nekilnojamąjį turtą, bei savininkai – visi jie yra vietos suinteresuotieji asmenys Baltijos ir Lenkijos rinkose.

Aktyvūs ryšiai palaikomi su dauguma Baltijos šalių bankų ir keliais Lenkijos bei Austrijos bankais, siekiant užtikrinti keitimąsi naujausia informacija apie portfelius ir galimas būsimas finansavimo galimybes.

Nekilnojamojo turto remonto ir priežiūros darbai buvo atliekami nuolat ir bus tęsiami 2026 metais.

Konsolidavimo grupė ketina tęsti dabartinę pagrindinę veiklą 2026 metais ir vėliau.

PORTFELIO NEKILNOJAMO TURTO NETO NUOMOJAMAS PLOTAS NLA M²*

Estija

Veerenni 2 sveikatos centras, Talinas	10 037
Tööstus/2 sandėlio pastatai, Estija	9 258
Veerenni 1 sveikatos centras, Talinas	6 603
De La Gardie SC, Talinas	1 995

Latvija

Riga Plaza SC, Ryga	51 290
Depo DIY nekilnojamas turtas, Ryga	19 412

Lietuva

Nordika SC, Vilnius	35 609
BOD pramoninis pastatas, Vilnius	30 189
Park Town East Hill BC, Vilnius	15 086
Park Town West Hill BC, Vilnius	7 179

Lenkija

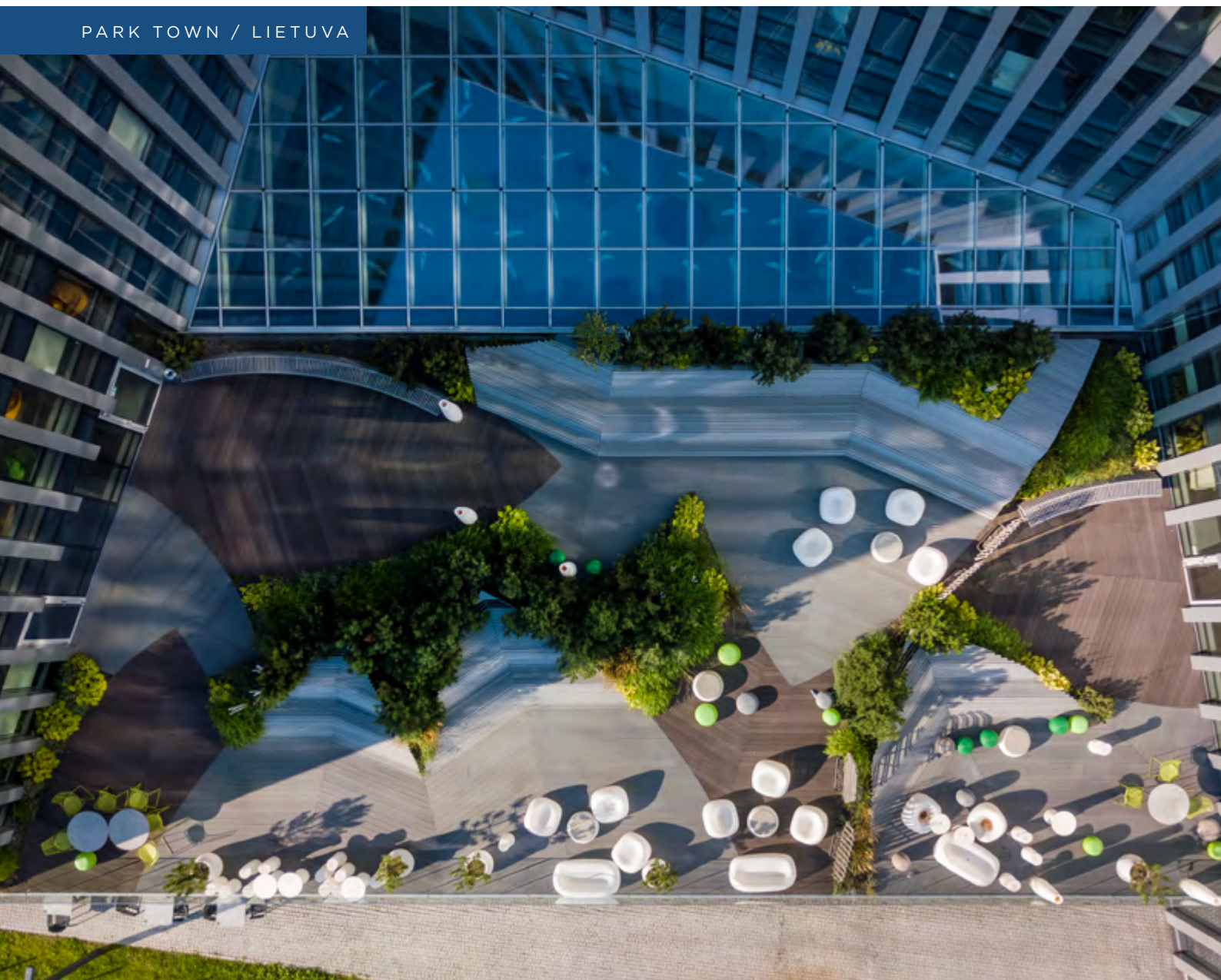
Libero SC, Katowice	45 378
Lakeside BC, Varssavi	23 834
React BC, Łódź	15 076

2025 METAIS PERLEISTI PORTFELIO NEKILNOJAMO TURTO OBJEKTAI NLA M²*

Damme SC, Ryga	13 740
Auriga SC, Kuresarė	13 389
Punane 56 Mix Use Centre	4 652

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

PARK TOWN / LIETUVA



VEERENNI 2 / TALINAS, ESTIJA



RIGA PLAZA / LATVIJA



PARK TOWN / VILNIUS, LIETUVA



LIBERO / KATOWICE, LENKIJA



BUVEINĒ

VEERENNI TERVISEKESKUS I; II

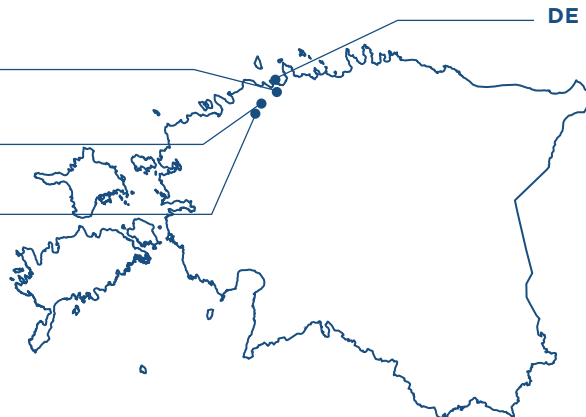
- Veerenni 53a, Veerenni 51, Talinas

STORA ENSO PRAMONĒ/SANDĒLIS

- Piirimäe 10/10a, Tānassilma

MEDIQ SANDĒLIS

- Väljaotsa 2, Saue



DE LA GARDIE PREKYBOS CENTRAS

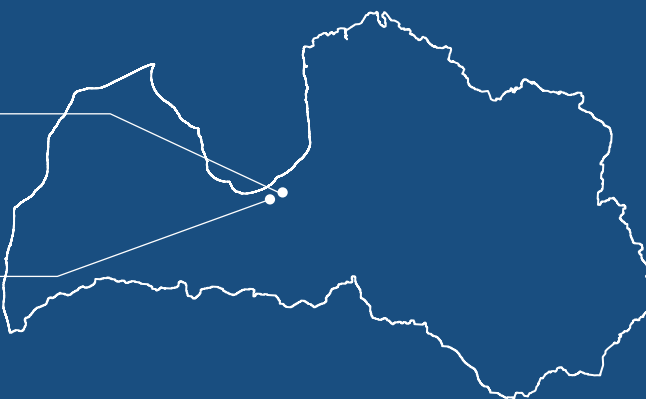
- Viru 13,15, Talinas

DEPO IMANTA DIY NEKILNOJAMAS TURTAS

- Kurzemes 3B, Ryga

RIGA PLAZA PREKYBOS CENTRAS

- Mūkusalas 71, Ryga



BOD PRAMONĒS PASTATAS

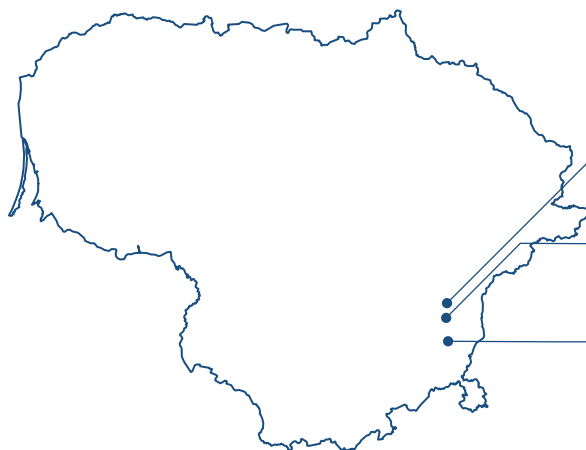
- Mokslininkų g. 6a, Vilnius

PARK TOWN I; II BIURO PASTATAI

- Lvovo g. 105A, Vilnius

NORDIKA PREKYBOS CENTRAS

- Vikingų g. 3, Vilnius



LAKESIDE BIURO PASTATAS

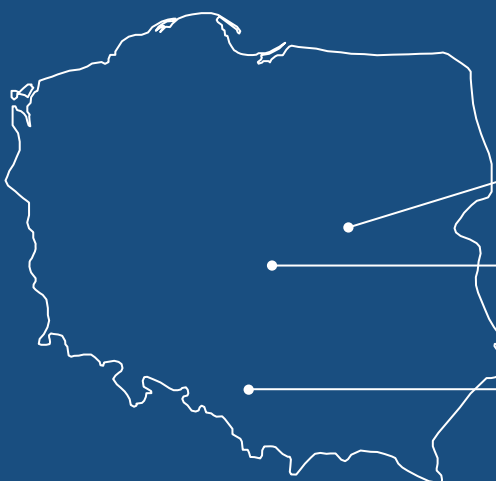
- Szturmowa 2, Varšuva

REACT BIURO PASTATAS

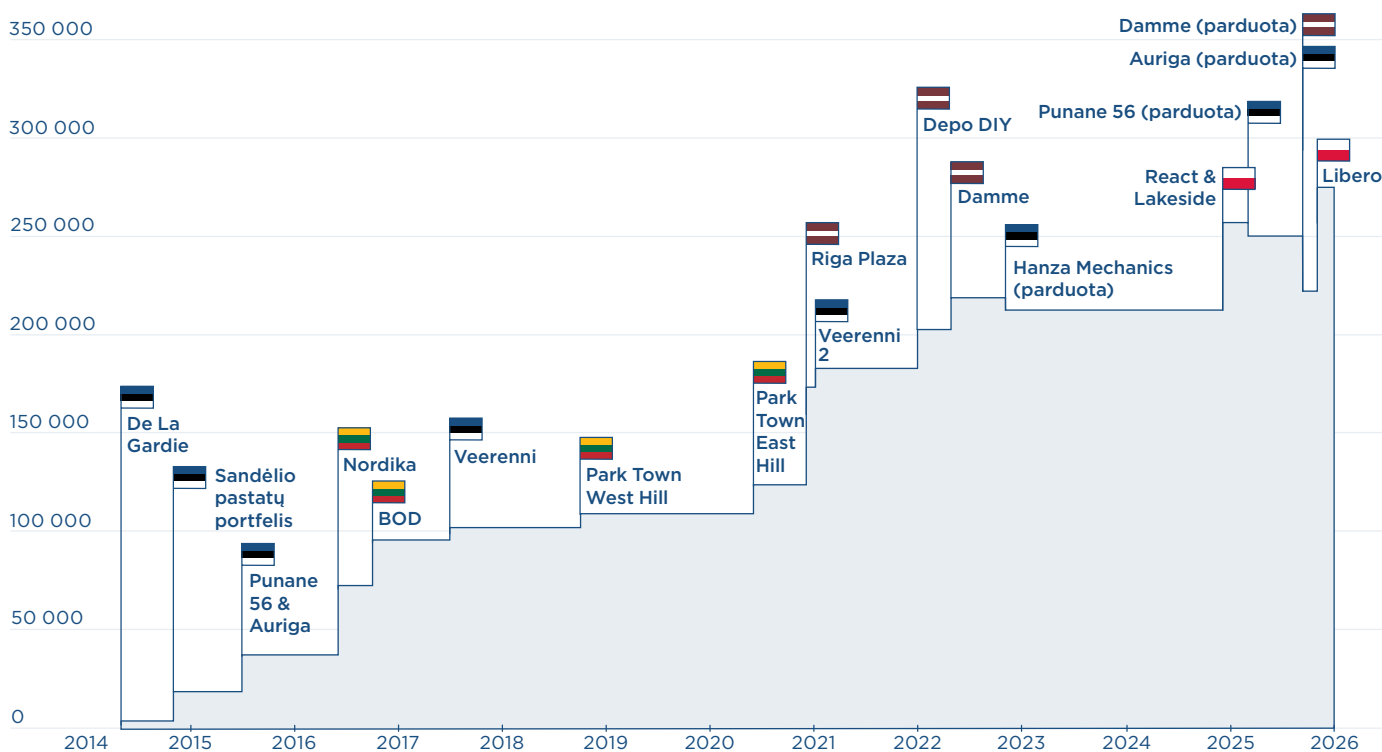
- al. marsz. Józefa Piłsudskiego 24, Łódź

LIBERO PREKYBOS CENTRAS

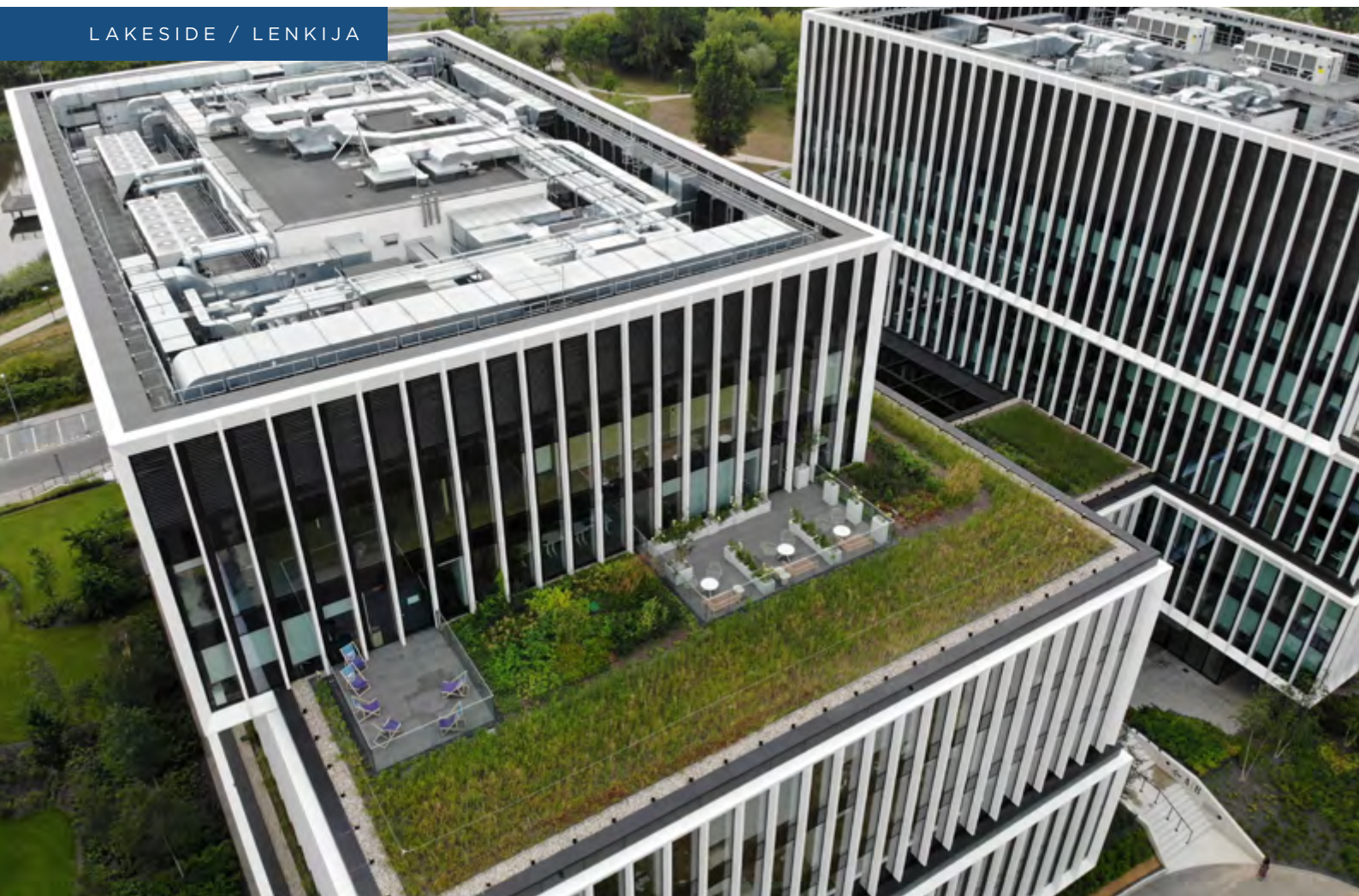
- ul. T. Kościuszki 229, Katowice



INVESTICIJOS (įsigijimo laikas ir nuomojamas neto plotas m²)



LAKESIDE / LENKIJA





CONFIDO

TALINAS, ESTIJA

DE LA GARDIE PREKYBOS CENTRAS

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



TALINAS, ESTIJA

VEERENNI 1

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

Tai modernus pastatas, veikiantis nuo 2017 metų ir esantis Talino centre.



TALINAS, ESTIJA

VEERENNI 2

Veerenni 2 yra antrasis pastatas Veerenni privataus medicinos centro rajone, esantis šalia Veerenni 1 medicinos pastato. Veerenni yra didžiausias privatus medicinos centras Estijoje, po vienu stogu suburiantis įvairias sveikatos priežiūros segmento įmones. Centras buvo pradėtas naudoti 2020 metų rudenį.



TALINAS, ESTIJA

PRAMONĖS/ SANDĖLIO PLOTAI

Portfelį sudaro du pramoniniai / sandėliavimo pastatai: abu objektai yra strategiškai geroje vietoje, gerai veikia ir yra aukštai vertinamuose pramonės parkuose. Pastatai išnuomoti tarptautiniu mastu žinomiems ir stipriems nuomininkams: Stora Enso Packaging AS ir Mediq Eesti OÜ. Abi nuomos sutartys yra sudarytos NNN (nuomininkai padengia visas išlaidas) sąlygomis.



VILNIUS, LIETUVA

BOD PRAMONĖS PASTATAS

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



VILNIUS, LIETUVA

NORDIKA

„Nordika“ prekybos centras veiklą pradėjo 2015 metų pabaigoje. Tai vienintelis prekybos centras pietiniame Vilniaus regione, turintis didelę, net 1320 vietų parkavimo aikštelę. Prekybos centre yra daugiau nei penkiasdešimt parduotuvių, paslaugų teikėjų ir restoranų, kurie į prekybos centrą kasdien privilioja vidutiniškai 11 000 klientų.

Tai pirmasis prekybos centras kelyje iš oro uosto, pritraukiantis vis daugiau tarptautinių klientų.



VILNIUS, LIETUVA

PARK TOWN EAST HILL

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



VILNIUS, LIETUVA

PARK TOWN WEST HILL

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



RYGA, LATVIJA

DEPO IMANTA DIY PARDUOTUVĖ

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



RYGA, LATVIJA

RIGA PLAZA

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



VARŠUVA, LENKIJA

LAKESIDE BIURO PASTATAS

„Lakeside“ biurų pastatas yra Varšuvoje, vos už 10 minučių kelio nuo Šopeno oro uosto. Šis A klasės pastatas, baigtas statyti 2023 m. pabaigoje, siūlo 23 834 m² aukštos kokybės biuro patalpas, išsidėsčiusias 11 aukštų, bei 428 automobilių stovėjimo vietas. Pastatas yra pilnai išnuomotas, o pagrindiniai nuomininkai yra iš sveikatos priežiūros, atsinaujinančiosios energijos ir technologijų sektorių. „Lakeside“ tvarumą užtikrina BREEAM Outstanding ir WELL Gold sertifikatai. Pastatas turi puikų susisiekimą.



KATOVICAI, LENKIJA

LIBERO PREKYBOS CENTRAS

„Libero“ – tai modernus laisvalaikio ir prekybos centras pietų Lenkijoje, kurio nuomojamas plotas – 45 378 m², įskaitant mažmeninės prekybos, sandėliavimo ir biuro patalpas. Centro nuomininkai yra žinomos įmonės, įskaitant „H&M“, „Biedronka“, „Reserved“, CCC, „RTV Euro AGD“ ir „Helios“. Patogioje Katovicos vietoje įsikūręs centras kasmet pritraukia beveik 6 milijonus lankytojų ir yra pagrindinė prekybos ir laisvalaikio vieta regione.



LODŽĖ, LENKIJOS

REACT BIURO PASTATAS

REACT – tai A klasės biurų pastatas Lodžėje, Lenkijoje, kuris buvo baigtas statyti 2022 metais. Pastato plotas – 15 076 m², jis išsidėstęs per 7 aukštus ir jame yra 148 automobilių stovėjimo vietos.

REACT, turintis BREEAM Excellent ir WELL Health & Safety sertifikatus, išsiskiria savo pasižentimu tvarumui. Pastatas turi puikų susisiekimą.



INVESTICIJŲ PAVYZDŽIAI

AURIGA: SAREMOS SALOS ŽVAIGŽDĖ

„Auriga“, kurios pavadinimas kilo iš Vežėjo žvaigždyno, buvo svarbus Saremos orientyras. Įsikūręs prie jvažiavimo į Kuresarės miestą, centras tapo pagrindiniu salos prekybos ir verslo centru. 2015–2025 m., kai turtas priklausė Summus Grupės portfeliui, „Auriga“ buvo pagrindinė apsipirkimo vieta tiek vietiniams gyventojams, tiek lankytojams.

Prekybos centro nuomojamas plotas yra apie 13 400 m². Nuo pat pradžių pagrindiniai centro nuomininkai buvo dideli mažmeninės prekybos tinklai, tokie kaip „K-Rauta“ ir „Rimi“. Vėliau prisijungė „Handyman“, „Apollo“, „H&M“ ir „On/Off“, siūlantys platų prekių asortimentą. Summus Grupei „Auriga“ buvo svarbus etapas, nes tai buvo pirmoji didelio masto grupės investicija į prekybos centrą už miesto centro ribų, kuriai reikėjo aktyvaus nuomininkų valdymo, rinkodaros veiklos ir klientų patirties kūrimo.

Rekonstrukcijos rezultatu, 2017 metais duris atvėrė pirmasis modernus kino teatras Saremos saloje - „Apollo Kinas“, kuris ženkliai papildė centro pramogų galimybes. Nepaisant COVID-19 pandemijos ir bendro makroekonominio spaudimo, tiek lankytojų skaičius, tiek užimtumo rodikliai išliko stabilūs per visą investavimo laikotarpį.

STIPRŪS FINANSINIAI REZULTATAI

„Aurigos“ veiklos rodikliai nuolat gerėjo. Metinės grynosios veiklos pajamos (NOI) padidėjo nuo 571 tūkst. eurų 2015 metais iki maždaug 987 tūkst. eurų per pirmuosius dešimt 2025 metų mėnesių. Centras buvo įsigytas už maždaug 14,3 mln. eurų ir parduotas 2025 m. spalį už 15,2 mln. eurų, vykdant portfelio sandorio dalį su prekybos centru „Damme“.

Per dešimt metų investicijos į nuosavą kapitalą padidėjo 4,6 mln. eurų, vidutinis dividendų pajamingumas siekė 8,1 proc., o nuosavo kapitalo vidinė gražos norma (IRR) siekė 7,3 proc.

SAREMOS SALOS BENDRUOMENĖS CENTRAS

Be mažmeninės prekybos, „Auriga“ tapo svarbiu bendruomenės centru Saremos saloje, kuriame vyksta vietiniai renginiai, sezoninės mugės ir vieši renginiai. 2023 m. centras buvo pripažintas Saremos apskrities metų žaliųjų technologijų diegėju, atspindinčiu su tvarumu susijusias iniciatyvas, tokias kaip mažai vandens sunaudojančios vandens sistemos, atliekų rūšiavimo ir perdirbimo programos bei tvarių statybinių medžiagų naudojimas.

AURIGA / ESTIJA





DAMME / LATVIJA

NEPAKARTOJAMAS DAMME PREKYBOS CENTRAS

„Damme“ – tai prekybos centras, įsikūręs Rygos Imantos rajone, viename didžiausių Latvijos sostinės gyvenamųjų rajonų. Per trejus metus, praleistus Summus Grupės portfelyje, maždaug 13 800 m² ploto centras išgarsėjo dėka savo energetinio efektyvumo ir tvarumo, be to, jis yra patogus vietinis centras.

Centras yra lengvai pasiekiamas ir turi gerą susisiekimą viešuoju transportu, todėl tai yra reguliari susitikimų vieta vietos gyventojams. Pagrindinis nuomininkas yra „Rimi“ prekybos centras, užimantis daugiau nei pusę nuomojamo ploto, o „Pepco“ ir „MK Trade“ taip pat palaiko stabilų klientų srautą.

VEIKLOS EFEKTYVUMAS IR TVARUMAS

„Damme“ veiklos rodikliai gerokai pagerėjo nuo tada, kai jis tapo Summus Grupės portfelio dalimi. Iki 2025 m. spalio mėn., kai centras buvo parduotas kaip portfelio sandorio dalis kartu su prekybos centru „Auriga“, grynosios veiklos pajamos nuo metų pradžios siekė maždaug 2,6 mln. EUR, palyginti su 1,8 mln. EUR įsigijimo, t. y. 2022 metais.

Pasiekta reikšmingų rezultatų gerinant pastato energijos vartojimo efektyvumą. Energijos vartojimo efektyvumo rodiklis (EPI) sumažėjo nuo 321,4 kWh/(m²·a) 2022 m. iki 236,7 kWh/(m²·a) 2024 m., tai yra 26 proc. pagerėjimas, o iki 2025 m. vidurio rodiklis pagerėjo dar 10 proc. Pastato valdymo sistemos optimizavimas 2023 m. sumažino šildymo energijos suvartojimą 49,5 proc., todėl „Damme“ tapo vienu efektyviausių energiją vartojančių objektų Summus Grupės portfelyje.

Didelį investicijų pelningumą lėmė ilgalaikės nuomos sutartys ir stabilus nuomininkų bazė. 9,3 mln. eurų vertės akcijų investicija per laikotarpį, kurį ji buvo portfelyje, išaugo 1,9 karto.

PUNANE 56: LANKSTŪS PATALPŲ SPRENDIMAI AUGANČIOMS ĮMONĖMS

„Punane 56“ – tai komercinis pastatas, kurio nuomojamas plotas siekia apie 4 700 m², kuris yra Talino Lasnamäe seniūnijoje, viename didžiausių miesto gyvenamųjų ir pramoninių rajonų. Per dešimt metų (2015–2025 m.) pastatas buvo daug nuomininkų turinti komercinė erdvė, kurioje įsikūrė pramonės, paslaugų ir logistikos sektorių įmonės, įskaitant „Baltic Promotions“, „Restrade“ ir „Krausberg Eesti“.

„Punane 56“ Lasnamäe seniūnijoje siūlė praktinę vertę dėka savo lanksčių komercinių erdvių, tinkamų klientams, turintiems transporto priemonių parką, logistikos paslaugoms teikti ir su klientų aptarnavimu susijusiai veiklai. Lankstus išplanavimas leido erdves pritaikyti prie nuomininkų plėtros ir kaitos, padedant išlaikyti stabilią nuomininkų bazę ir paversti pastatą tinkama įmonių augimo aplinka.

Nors dauguma nuomininkų veikė pramonės, komercijos ir paslaugų sektoriuose, erdvės universalumas taip pat leido ją naudoti kitaip nei įprastai – pastate netgi buvo įsikūrusi šokių studija.

FINANSINIAI REZULTATAI

2015 m. už maždaug 4,2 mln. eurų įsigytas turtas tuo metu vis dar buvo stabilizacijos etape. Dėl nuomininkų struktūros reorganizavimo ir veiklos patobulinimų jis tapo stabilias pajamas generuojančiu turtu. Iki 2024 m. metinės grynosios veiklos pajamos (NOI) pasiekė maždaug 272 tūkst. eurų.

Turtas buvo sėkmingai parduotas 2025 m. gegužės mėn. už maždaug 4,4 mln. eurų, o tai atitinka maždaug 7,3 proc. išėjimo pajamingumą.

Per dešimties metų investavimo laikotarpį investuoto nuosavo kapitalo vertė padidėjo maždaug 2,3 mln. eurų, o tai rodo turto, kaip ilgalaikių pajamų generuojančio, patikimumą.

PUNANE 56 / ESTIJA



DE LA GARDIE / ESTIJA



DE LA GARDIE: NEPAKARTOJAMAS SENAMIESČIO PERLAS

Prekybos centras „De La Gardie“ yra vienas iš nedaugelio šiuolaikinės architektūros pavyzdžių Talino viduramžių miesto aplinkoje ir yra pripažintas dėl savo išskirtinio architektūrinio dizaino. Viru gatvėje, Talino senamiestyje, įsikūrusi prekybos erdvė yra vienoje judriausių miesto prekybos gatvių ir taip pat yra svarbi tarptautinių lankytojų vieta. Pastatui buvo įteiktas prestižinis architektūros apdovanojimas už išskirtinį dizainą.

Pastato nuomojamas plotas yra apie 2000 kvadratinį metrų, jame įsikūrusios kelios mažmeninės prekybos ir maitinimo įmonės. Pagrindinis „De La Gardie“ nuomininkas yra „Lindex“, kurios Estijos salonas įsikūręs šiame pastate. „Lindex“ parduotuvių atstovai visoje Estijoje reguliariai lankosi salone, kad apžiūrėtų kolekcijas ir išsirinktų produktus savo parduotuvėms. Pastato patrauklumą taip pat didina maitinimo įstaigos, įskaitant kavinę ant stogo. Iš stogo terasos atsiveria panoraminiai Talino senamiesčio vaizdai – retas apžvalgos taškas istoriniame miesto centre.

PRESTIŽINĖ VIETA TALINO ŠIRDYJE

Viru gatvė yra judriausia Talino mažmeninės prekybos gatvė, kuriai būdingas didelis pėsčiųjų srautas ir didelė paklausa iš tarptautinių lankytojų orientuotų paslaugų teikėjų. Ši puiki vieta užtikrina nuolatinį nuomininkų susidomėjimą ir pozicionuoja „De La Gardie“ kaip prestižinę komercinę vietą senamiestyje.

Jau daugiau nei dešimtmetį „De La Gardie“ buvo Summus Grupės portfelyje pagrindine mažmeninės prekybos erdve istoriniame Talino centre. COVID-19 pandemija laikinai paveikė lankytojų skaičių ir turizmą senamiestyje, tačiau puiki pastato vieta ir toliau palaiko jo patrauklumą.

„De La Gardie“, būdamas vienu iš nedaugelio modernių komercinių pastatų viduramžių senamiesčio aplinkoje, yra retas ir prestižinis turtas Talino istoriniame verslo rajone. Objekto vertę lemia ne tik jo pajamų generavimo pajėgumas, bet ir unikali galimybė veikti vienoje matomiausių ir ikoniškiausių miesto prekybos gatvių.

LIBERO PREKYBOS CENTRAS: PLĖTRA EUROPOS RINKOJE

„Libero“ yra didelis regioninis prekybos centras Katovicuose, viename didžiausių pietų Lenkijos miestų ir svarbiame prekybos bei verslo centre. 2025 m. įsigytas turtas yra viena didžiausių Summus Grupės investicijų iki šiol ir ženkliai sustiprina grupės pozicijas Vidurio Europos mažmeninės prekybos sektoriuje.

Centro nuomojamas plotas siekia apie 45 400 m², jame įsikūrusios įvairios mažmeninės prekybos, pramogų ir paslaugų sektoriaus įmonės. Pagrindiniai nuomininkai, įskaitant „Biedronka“, „TK Maxx“ ir „Helios“ kino teatrą, sukuria stiprią ir subalansuotą maisto, mažmeninės prekybos ir pramogų aplinką. Daugiau nei 80 proc. nuomininkų yra smulkesni mažmenininkai ir paslaugų teikėjai, kurie palaiko platų centro asortimentą ir stiprina jį, kaip svarbios prekybos ir laisvalaikio vietos regione, poziciją.

STIPRI PRADŽIA

Po įsigijimo 2025 m. pabaigoje centras parodė gerus rezultatus. Pirmaisiais mėnesiais Summus Grupėje valdomoje įmonėje „Libero“ grynosios veiklos pajamos (NOI) siekė maždaug 1,6 mln. EUR, o tai atitinka daugiau nei 9 mln. EUR per metus, o tai rodo stiprią nuomininkų bazę ir objekto dydį.

Prekybos centras buvo įsigytas už maždaug 103 mln. EUR, o rinkos vertė yra maždaug 114 mln. EUR, o tai rodo jo strateginę svarbą Summus Grupės portfelyje.

„Libero“ yra svarbus portfelio papildymas, suteikiantis prieigą prie vienos dinamiškiausių regioninių mažmeninės prekybos rinkų Lenkijoje. Šis įsigijimas patvirtina Summus Grupės strateginį dėmesį pirmaujantiems prekybos centrams gerai išsidėsčiusiose vietose, kurių ESG vertybės atitinka šiuolaikinius standartus.

Prekybos centras sulaukė tarptautinio pripažinimo. „Libero“ laimėjo sidabro medalį „CEE Retail Awards“ apdovanojimuose kategorijoje „Metų ESG pasiekimas mažmeninės prekybos nekilnojamojame turte“ ir buvo nominuota kategorijoje „Metų investicinis sandoris“, o tai patvirtina sandorio svarbą ir Summus Grupės pozicijų stiprėjimą Lenkijos rinkoje.

LIBERO / LENKIJA



2.3. RINKOS APLINKA BALTIJOS ŠALYS IR LENKIJOJE

BALTIJOS VALSTYBĖS

- Nekilnojamojo turto rinkos išlieka mažo likvidumo cikle
- Dėl riboto sandorių aktyvumo sunku nustatyti rinkos kainas
- Pardavėjai ir toliau prašo aukštų kainų, o pirkėjai yra atsargūs
- Rezultatas: vangi investicijų rinka

LENKIJA

- Pirmieji rinkos atsigavimo požymiai
- Investicinė veikla pamažu atsigauna
- Finansavimo sąlygos stabilizuojasi
- Užbaigiami anksčiau atidėti sandoriai

BALTIJOS VALSTYBIŲ RINKOS APŽVALGA - MAKRO

ESTIJA KETVIRTASIS KETVIRTIS

	DABAR	ANKSČIAU
Metinis BVP augimo tempas	0,7%	0,9%
Nedarbo lygis	6,4%	7,1%
Metinis infliacijos lygis	4,1%	5,2%
Verslo pasitikėjimo rodiklis	-6,6	-9,3
Verslo pasitikėjimo rodiklis	-26,6	-34,1
Mažmeninė prekyba (metinis augimas)	-0,4%	3,7%
Valstybės reitingas (S&P)	A+ (stabili perspektyva)	

LATVIJA KETVIRTASIS KETVIRTIS

	DABAR	ANKSČIAU
Metinis BVP augimo tempas	2,9%	2,5%
Nedarbo lygis	6,7%	6,9%
Metinis infliacijos lygis	3,5%	4,1%
Verslo pasitikėjimo rodiklis	-8,7	-4,3
Verslo pasitikėjimo rodiklis	-4,8	-12,4
Mažmeninė prekyba (metinis augimas)	0,8%	2,6%
Valstybės reitingas (S&P)	A (stabili perspektyva)	

VEERENNI 2 / ESTIJA



LIETUVA KETVIRTASIS KETVIRTIS

	DABAR	ANKSČIAU
Metinis BVP augimo tempas	3,1%	2,0%
Nedarbo lygis	8,7%	8,3%
Metinis infliacijos lygis	3,4%	4,0%
Verslo pasitikėjimo rodiklis	-9,3	-9,0
Verslo pasitikėjimo rodiklis	0	2,0
Mažmeninė prekyba (metinis augimas)	2,4%	4,1%
Valstybės reitingas (S&P)	A (stabili perspektyva)	

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

Šaltiniai: nacionalinės centrinės statistikos tarnybos, Trading Economics

- 2025 m. ketvirtąjį ketvirtį Lietuvos ekonomika augo sparčiau ir, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu praėjusiais metais, pasiekė apie 3,1 proc. Estijos ir Latvijos ekonomikos toliau augo nuosaikesniu tempu po kuklesnės raidos ankstesniais laikotarpiais.
- Pagerėjo darbo rinka: sumažėjo nedarbas, o darbo užmokesčio augimas keliais atvejais viršijo infliaciją, palaikydamas namų ūkių vartojimą. Infliacija, palyginti su ankstesniais metais, sulėtėjo, tačiau jai toliau įtakos turėjo maisto kainos ir paslaugų kainų lygis.
- Vartotojų pasitikėjimas Baltijos šalyse šiek tiek pagerėjo, tačiau išliko nedidelis dėl nuosaikaus ekonomikos augimo ir išorinio neapibrėžtumo. Verslo pasitikėjimas išliko žemas, ypač į eksportą orientuotuose sektoriuose.

BALTIJOS ŠALIŲ BIURŲ RINKOS APŽVALGA

2025 METŲ KETVIRTOJO KETVIRČIO BIURO PATALPŲ RODIKLIAI

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
NUOMA* (EUR / m²)				
Aukščiausio lygio nuoma	17-24	16-21	19-22	→ →
A klasė	16-22	16-18	16-20	→ ↗
B klasė	12-16	9-15	12-16	→ ↘
LAISVOS PATALPOS (%)				
Vidutinis	8,7%	10,4%	9,9%	→ ↗
Nuomos apimtis (m²)				
Rinka iš viso	3 500	3 000	32 400	→ →

Vidutiniai nuomos lygiai, nuokrypis ±5 %.

Šaltiniai: Newsec, Zenith Family Office

- 2025 m. IV ketvirtį biurų pasiūla labiausiai išaugo Vilniuje, kur rinka pasipildė maždaug 33 300 m² naujų patalpų, daugiausia A klasės projektuose miesto centro verslo rajone. Taline naujų biuro patalpų plotas buvo ribotas – apie 3 800 m², o Rygoje nebuvo užbaigta reikšmingų naujų projektų.
- 2025 m. IV ketvirtį nuomos apimtis Lietuvoje išaugo iki maždaug 32 400 m², todėl bendra paklausa 2025 m. sieks maždaug 104 000 m². Dauguma nuomos sandorių buvo sudaryti dėl persikėlimo, patalpų konsolidavimo ir kokybės gerinimo, o ne dėl įmonės veiklos plėtros.
- Taline biurų patalpų nuomos apimtis IV ketvirtį gerokai sumažėjo, o Rygoje paklausa neatitiko lūkesčių. Taline ir Rygoje laisvų patalpų lygis išliko iš esmės stabilus, tačiau Vilniuje laisvų patalpų lygis padidėjo iki maždaug 9,9 proc. dėka naujų patalpų statybų užbaigimo.

BALTIJOS ŠALIŲ PREKYBOS RINKOS APŽVALGA

2025 METŲ KETVIRTOJO KETVIRČIO MAŽMENINĖS PREKYBOS RODIKLIAI

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Nuoma* (€ / m²)				
Pagrindiniai nuomininkai	10-16	10-18	7-15	→ ↗
Dideli plotai (>1000 m ²)	10-20	15-26	13-28	→ ↗
Vidutinio dydžio plotai (500-1000 m ²)	12-30	24-28	15-40	→ ↗
Maži plotai (<100 m ²)	25-70	30-55	22-70	→ ↗
Vidutinės laisvos patalpos, %	iki 4,0%	10,5%	1,7%	→ →

Šaltiniai: Newsec, Zenith Family Office

- 2025 metų IV ketvirtį mažmeninės prekybos patalpų nuomos kainos Baltijos šalyse iš esmės išliko stabilios. Mažmeninė prekyba pagerėjo metų pabaigoje, ypač Lietuvoje, o tai rodo perkamosios galios atsigavimą ir stiprėjantį namų ūkių vartojimą.
- Latvijoje mažmeninės prekybos apimtys, palyginti su praėjusiais metais, augo nuosaikiai, ypač sparčiai augant elektronikos ir sporto prekių segmentams. Maisto prekių mažmenininkai išliko pagrindiniu prekybos centru lankytojų srauto varikliu.
- Rinkos rezultatai skirtinguose segmentuose skyrėsi. Maisto prekių tinklai toliau plėtėsi, elektroninė prekyba išliko stipri, o mažmeninės mados srities prekybos augimas buvo nedidelis, o tai rodo atsargesnes vartotojų išlaidas.

PARK TOWN / LIETUVA





BALTIJOS ŠALIŲ PRAMONINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS APŽVALGA

2025 METŲ KETVIRTOJO KETVIRČIO PRAMONINIO NEKILNOJAMOJO TURTO RODIKLIAI

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
NUOMA (€ m²)				
Šiuolaikiniai sandėliai	5,2-6,5	5,3-6,5	5,0-6,0	→ ↗
Sandėliai-biurai	6,75-11,50	7,00-11,00	8,00-14,00	→ →
Laisvos patalpos, %				
Šiuolaikiniai sandėliai	4,2%	3,4%	5,0%	↗ ↗
Sandėliai-biurai	8,9%	7,5%	7,5%	→ ↘

Šaltiniai: Newsec, Zenith Family Office

- Plėtros veikla Baltijos šalių logistikos sektoriuje tęsiasi. Taline buvo baigta statyti apie 10 000 m² naujų patalpų, o apie 84 000 m² buvo statoma.
- Latvijoje tokie vystytojai kaip „SIRIN“, „Piche“ ir VGP toliau plėtė logistikos parkus aplink Rygą, investuodami daugiau nei 100 mln. EUR į naujus etapus pagrindiniuose logistikos centruose.
- Didžiausia paklausa išliko modernioms ir efektyvioms mažoms ir vidutinio dydžio logistikos patalpoms, kurios suteikia nuomininkams didesnę lankstumą. Didelio masto nuomos sutarčių sudarymas ir toliau užtruko ilgiau, todėl didėjo skirtumas tarp pagrindinio (*prime*) ir antrinio (*secondary*) turto.

BALTIJOS ŠALIŲ NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ RINKA

2025 METŲ KETVIRTOJO KETVIRČIO NAŠUMAS

	TALINAS	RYGA	VILNIUS	PROGNOZĖ
Biuras	7,00-7,50%	7,25-7,75%	6,75-7,25%	↗ ↘
Mažmeninė prekyba	7,25-8,25%	7,50-8,50%	7,25-8,25%	↗ ↘
Pramonė / logistika	7,20-8,00%	7,25-8,00%	7,25-8,00%	↗ ↘
Gyvenamasis būstas	6,00-6,50%	6,00-6,50%	6,00-6,50%	→ ↘

INVESTICIJŲ APIMTYS, MILIJONAIŠ EURŲ

	2025 PIRMAS KETVIRTIS	2025 ANTRAS KETVIRTIS	2025 TREČIAS KETVIRTIS	2025 KETVIRTAS KETVIRTIS
Pramonė	57	18	0	75
Biuras	16	0	9	39
Mažmeninė prekyba	90	75	75	122
Iš viso	163	93	66	236

Šaltiniai: NewSec, Zenith Family Office

- Baltijos šalių rinkose 2025 m. ketvirtąjį ketvirtį aukščiausios klasės biurų ir mažmeninės prekybos patalpų pajamingumas padidėjo maždaug 25 baziniais punktais. Tačiau dėl ribotos informacijos apie sandorių pajamingumo įverčiai išlieka orientaciniai.
- Lietuva 2025 m. išliko aktyviausia investicine rinka, kurios sandorių apimtis sudarė apie 270 mln. EUR, arba maždaug 44 proc. visų Baltijos šalių investicijų.
- Investicinėje veikloje ir toliau dominavo vietos pirkėjai, sudarę apie 92 proc. sandorių. Dauguma sandorių buvo susiję su mažesniu turto ir vertės didinimo strategijomis, tokiomis kaip perpozicionavimas, renovacija ar plėtra.

BALTIJOS VALSTYBIŲ RINKOS APŽVALGA – PAGRINDINĖS IŠVADOS IR PROBLEMOS

- Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinka ir toliau išlieka žemo likvidumo. Pardavėjai laukia aukštesnės kokybės pasiūlymų, todėl sandorių aktyvumas yra nedidelis. Mažas sandorių skaičius stabdo kainodarą ir mažina pirkėjų norą koreguoti savo kainų lūkesčius.
- Biurų sektoriui ir toliau būdingas didelis laisvų patalpų skaičius. Tuo pačiu metu visose Baltijos šalyse auga bendrų darbo vietų dalis, o tai rodo, kad nuomininkai vis labiau renkasi lankstesnius sprendimus ir trumpesnius nuomos terminus.
- 2025 m. ketvirtąjį ketvirtį brangesnių gyvenamųjų namų rinkose, tokiose kaip Talinas ir Vilnius, padidėjo nuomos poreikis. Tuo pačiu metu būsto pirkimas Rygoje ir labiau prieinamų kainų segmente tapo patrauklesnis, nes hipotekos palūkanų normos sumažėjo beveik 4 proc., o skirtumas tarp nuomos ir paskolos įmokų sumažėjo.

RINKOS APŽVALGA - MAKRO

LENKIJA KETVIRTASIS KETVIRTIS

	DABAR	ANKSČIAU
Metinis BVP augimo tempas	4,0%	3,7%
Nedarbo lygis	5,7%	5,6%
Metinis infliacijos lygis	2,4%	2,9%
Verslo pasitikėjimo rodiklis	-11,6	-8,0
Verslo pasitikėjimo rodiklis	-9,9	-8,3
Mažmeninė prekyba (metinis augimas)	5,3%	6,4%
Valstybės reitingas (S&P)	A- (stabili perspektyva)	

* BVP pokytis lyginant su atitinkamu praėjusių metų ketvirčiu. Bazinis laikotarpis: 2025 m. gruodžio mėn.

Šaltiniai: C&W, Trading Economics, Zenith Family Office

- Lenkijos ekonomika 2025 m. ketvirtąjį ketvirtį, palyginti su tuo pačiu laikotarpiu praėjusiais metais, augo apie 4,0 proc., o tai lėmė didelis privatus vartojimas.
- Nors vartotojų pasitikėjimas išliko atsargus dėl didelių hipotekos ir energijos kainų, darbo užmokesčio augimas, siekiantis apie 8,6 proc., gerokai viršijo 2,4 proc. infliaciją, taip sustiprindamas namų ūkių perkamąją galią.
- Nedarbas išliko mažesnis už Europos vidurkį.

RETAIL, OFFICE AND INDUSTRIAL - LENKIJ

2025 METŲ KETVIRTOJO KETVIRTIS NUOMOS MOKESČIAI IR VAKANCIJA

	PRAMONĖ	BIURAS	MAŽMENINĖS PREKYBOS RINKA
NUOMA* (€ / m²)			
Aukščiausio lygio nuoma (Varšuva)	6,5-7,25	24-28	120-140 (SC)*
Kiti didieji miestai	3,6-5,75	14-17,5	45-65 (9-14 prekybos parkuose)
Laisvos patalpos, %			
Rinkos vidurkis	7,4%	13,1%	2,8%
Nuomos apimtys (bruto, tūkst. m²)			
Rinka iš viso	2 200	1 567	n/a

*Prime-plotai, kurių dydis apie 100 m²

BIURO PATALPŲ RINKA

- Varšuvoje nuomos sutarčių pratęsimas ir atnaujinimas sudarė apie 50 proc. visos biurų nuomos apimties per pastaruosius 12 mėnesių, o naujos nuomos sutartys – apie 40 proc. sandorių.
- Regioniniuose miestuose paklausą skatino IT, paslaugų ir gamybos sektoriai, kurie kartu sudarė beveik pusę visos nuomos apimties.
- Didėjančios statybos, baldų ir finansavimo išlaidos toliau daro spaudimą naujų projektų nuomos kainoms, o esamų pastatų nuomos kainos labai priklauso nuo turto kokybės ir nuomininkų profilio.

MAŽMENINĖS PREKYBOS RINKA

- Iš viso užregistruoti 52 sandoriai, tai atitinka praėjusių metų rodiklį. Tačiau bendra investicijų apimtis 2025 m. buvo 48 proc. mažesnė nei praėjusiais metais.
- 2025 m. ketvirtąjį ketvirtį rinką papildė apie 320 000 m² naujų mažmeninės prekybos plotų, daugiausia dėl prekybos parkų plėtros.

PRAMONĖS RINKA

- Lenkija išlieka didžiausia logistikos rinka Vidurio ir Rytų Europoje.
- 2025 m. ketvirtąjį ketvirtį buvo perduota apie 137 700 m² sandėlių ploto – tai gerokai mažiau nei ankstesniais metais dėl lėtesnės plėtros veiklos.
- Tačiau vystytojai pradėjo maždaug 444 300 m² naujos statybos, o tai rodo tolesnį ilgalaikį sektoriaus augimą, kurį palaiko didelė nuomininkų paklausa.

LAKESIDE / LENKIJA



LENKIJOS NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINĖ RINKA

AUKŠČIAUSIOS KLASĖS (PRIME) TURTO PAJAMINGUMAS, LENKIJA IŠ VISO

	2025 PIRMAS KETVIRTIS	2025 ANTRAS KETVIRTIS	2025 TREČIAS KETVIRTIS	2025 KETVIRTAS KETVIRTIS
Pramonė	6,40%	6,25%	6,40%	6,40%
Biuras	6,00%	6,25%	6,25%	6,00%
Mažmeninė prekyba	6,45%	6,50%	6,45%	6,45%

INVESTICIJŲ APIMTYS, MILIJONAIŠ EURŲ

	2025 PIRMAS KETVIRTIS	2025 ANTRAS KETVIRTIS	2025 TREČIAS KETVIRTIS	2025 KETVIRTAS KETVIRTIS
Pramonė	202	492	179	573
Biuras	179	232	488	859
Mažmeninė prekyba	190	132	131	406
Iš viso	571	871	798	1838

Šaltiniai: NewSec, Zenith Family Office

INVESTAVIMO RINKA

- 2025 m. IV ketvirtį investicinė veikla daugiausia buvo sutelkta Varšuvoje ir didžiuosiuose regioniniuose biuruose miestuose, tokiuose kaip Krokava ir Vroclavas, o bendra apimtis siekė apie 1,8 mlrd. EUR.
- Tarp svarbiausių sandorių buvo „Wola Center“ pardavimas Varšuvoje už maždaug 127 mln. EUR ir „Senator“ biurų pastato įsigijimas už maždaug 72 mln. EUR.
- Lenkijos rinkoje per metus taip pat įvyko du dideli mažmeninės prekybos sandoriai – „Silesia City Center“ Katovicuose ir „Magnolia Park“ Vroclave – kurių bendra vertė siekė beveik 800 mln. EUR.

LENKIJOS RINKOS APŽVALGA – PAGRINDINĖS IŠVADOS IR PROBLEMAS

- Nepaisant teigiamų lūkesčių, investicijų apimtys 2025 m. (4,5 mlrd. EUR) išliko mažesnės nei 2024 m. lygis (5,1 mlrd. EUR), nes keli sandoriai buvo atidėti iki 2026 m.
- Investicinė veikla paspartėjo 2025 m. ketvirtąjį ketvirtį, nes atidėti sandoriai buvo užbaigti stabilizavusis pajamingumui ir finansavimo sąlygoms, o tai rodo laipsnišką Lenkijos investicijų rinkos atsivėrimą, o ne staigų paklausos augimą.
- Didžiausių sandorių apimties dalį sudarė biurai ir logistika, po to sekė mažmeninė prekyba. Varšuva išliko pagrindiniu likvidumo centru, o regioniniai miestai, tokie kaip Krokava ir Vroclavas, taip pat sulaukė investuotojų susidomėjimo.
- Prime obligacijų pajamingumas visuose sektoriuose iš esmės išliko stabilus. Investuotojai išliko labai išrankūs, pirmenybę teikdami moderniam ir ESG reikalavimus atitinkančiam turtui, o pardavėjai ankstyvuosiuose pasiūlymų teikimo etapuose dažnai siekė mažesnio pajamingumo.

REACT / LENKIJA



Šaltiniai: C&W, Zenith Family Office

KODĖL LENKIJOS MAŽMENINĖS PREKYBOS RINKA YRA SVARBI SUMMUS GRUPEI

Summus Grupės įžengimas į Lenkijos mažmeninės prekybos nekilnojamojo turto rinką atspindi strateginę kryptį plėstis į didesnes ir likvidesnes Europos rinkas, kartu sutelkiant dėmesį į aukštos kokybės, pinigų srautus generuojantį komercinį nekilnojamąjį turtą. Lenkijos rinkos struktūriniai pranašumai kuria palankų pagrindą ilgalaikėms investicijoms ir vertės augimui.

PAGRINDINIAI VEIKSNIAI, REMIANTYS INVESTICIJAS Į LENKIJOS MAŽMENINĖS PREKYBOS RINKĄ:

- Didelė vartotojų rinka. Lenkijoje gyvena apie 36 milijonus gyventojų, todėl tai yra penkta pagal dydį vartotojų rinka Europos Sąjungoje, sukurianti stiprią mažmeninės prekybos paklausos bazę.
- Atspari ekonominė aplinka. Stabilūs Lenkijos makroekonominiai rodikliai ir tvarus ekonomikos augimas palaiko ilgalaikę perkamąją galią ir vartotojų paklausą.
- Mažmeninės prekybos augimas. Remiantis prognozėmis, mažmeninės prekybos pardavimai Lenkijoje nuo 2026 iki 2030 metų turėtų augti maždaug 2,8 proc. per metus, todėl šalis taps viena sparčiausiai augančių mažmeninės prekybos rinkų tarp didžiausių Europos ekonomikų.
- Didelė perkamoji galia didžiuosiuose miestuose. Mažmeninės prekybos išlaidos vienam gyventojui yra didelės dideliuose miesto centruose, o tai palaiko dominuojančių prekybos centrų ir modernių mažmeninės prekybos formatų paklausą.
- Tvirti prekybos centrų pagrindai. Pastaraisiais metais nuomos kainos pagrindiniuose Lenkijos prekybos centruose smarkiai išaugo ir yra vienos didžiausių Europoje, o tai rodo didelę nuomininkų paklausą ir mažmeninės prekybos rezultatus.

„Libero“ prekybos centro Katovicuose įsigijimas atitinka Summus Grupės strategiją, kuria siekiama sutelkti dėmesį į modernius ir gerai išdėstytus mažmeninės prekybos objektus patraukliose miesto rinkose. Todėl Lenkija išlieka svarbia rinka grupei vertinant būsimas investavimo galimybes.



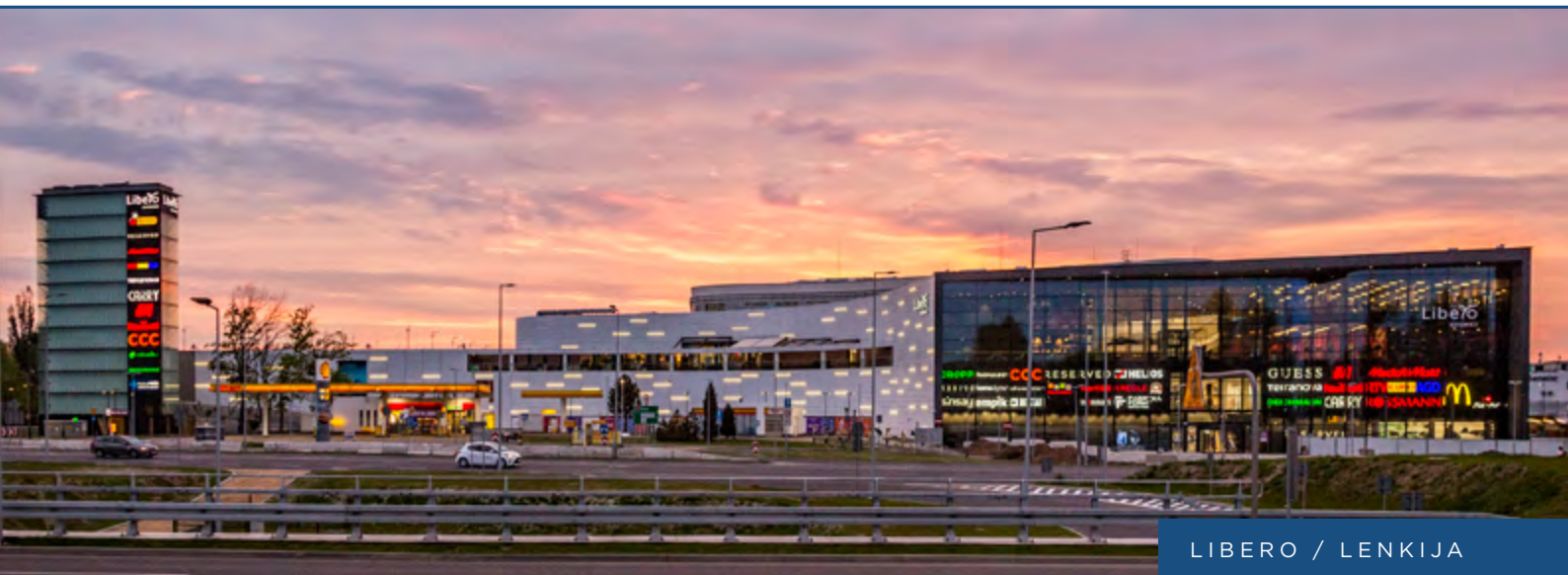
2.4. VEIKLOS APŽVALGA

PIRMASIS KETVIRTIS

- „Nasdaq Baltic Awards 2025“ – 2 vieta kategorijoje „Geriausi investuotojų ryšiai „First North“ rinkoje“.
- Grupė toliau ieškojo galimybių plėsti nekilnojamojo turto portfelį esamose rinkose ir svarstė įvairias finansavimo galimybes, įskaitant obligacijų išleidimą, būsimiems pirkimams paremti.
- Baltijos šalyse, prisidedant prie jaunimo sporto plėtros ir regioninio teniso lygio kėlimo, buvo remiami jaunieji teniso talentai, remiant perspektyvias žaidėjas iš Estijos, Latvijos ir Lietuvos, kurie varžosi tarptautiniuose ATP, WTA ir ITF turnyruose.

ANTRASIS KETVIRTIS

- 2025 m. gegužės mėn. „Summus Capital OÜ“ dukterinė įmonė „Princeps Capital OÜ“ pardavė nekilnojamojo turto Taline, adresu Punane 56. Šis sandoris sumažino Grupės nekilnojamojo turto portfelį 3,9 mln. eurų, o susijusios banko paskolos buvo visiškai gražintos. Pardavimo metu gautos lėšos buvo reinvestuotos siekiant toliau plėsti ir optimizuoti portfelį, strategiškai sutelkiant dėmesį į didesnę ir modernesnę turto.
- 2025 m. birželio 30 d. Summus Capital sėkmingai užbaigė pirmąją viešą obligacijų emisiją. Bendrovė išleido 30 000 obligacijų, kurių nominali vertė – 1 000 eurų, ir pritraukė 30 mln. eurų. Emisijos apimtis viršijo beveik 30 proc., joje dalyvavo beveik tūkstantis mažmeninių ir institucinių investuotojų. Obligacijų fiksuota metinė palūkanų norma yra 8 proc., palūkanos mokamos kas ketvirtį, o obligacijų išpirkimo data yra 2029 m. birželio 30 d. Liepos 1 d. obligacijos buvo įtrauktos į „Nasdaq Tallin“ vertybinių popierių biržos Baltijos obligacijų sąrašą.
- Obligacijų emisijos lėšos sustiprino Grupės likvidumo poziciją ir buvo skirtos Summus Capital investicijų portfelio plėtrai remti. Išleistos obligacijos įtrauktos į konsoliduotas finansines ataskaitas į ilgalaikes palūkanas generuojančias paskolas ir įsipareigojimus kartu su anksčiau išleista 15 mln. EUR obligacijų emisija.
- 2025 m. antrąjį ketvirtį buvo pratęsta „Elektromarkt“, esančio prekybos centre „Nordika“ Lietuvoje, nuomos sutartis, dėl to šiek tiek pailgėjo pagrindinių nuomininkų svertinis vidutinis nuomos laikotarpis (WALT).
- Nuomininkų kaita Grupės prekybos centruose, palyginti su 2024 m. antruoju ketvirčiu, padidėjo 1,2 proc.
- Prekybos centrų lankytojų skaičius, palyginti su praėjusiu metų tuo pačiu laikotarpiu, išaugo 6 proc.
- Saremos saloje esančiame prekybos centre „Auriga“ pradėta nauja energijos vartojimo efektyvumo programa, kuria siekiama sumažinti energijos suvartojimą daugiau nei 30 proc. Inicijatyva apima išmaniojo LED apšvietimo, modernios pastatų automatikos ir modernių matavimo sistemų įrengimą, taip pat pastato paruošimą BREEAM „Very Good“ sertifikatui.



LIBERO / LENKIJA

TREČIASIS KETVIRTIS

- Per ketvirtį likvidumo valdymo svarba išaugo dėl padidėjusių Grupės pinigų išteklių po obligacijų emisijos.
- Po derybų dėl paskolų buvo pratęsti „Depo DIY“ nekilnojamojo turto ir „Damme“ prekybos centro paskolų grafikai ir pagerintos palūkanų maržos. „Depo DIY“ nekilnojamojo turto atveju paskolos suma buvo padidinta 1,3 mln. eurų, o terminas pratęstas iki 2030 m. rugpjūčio 13 d.
- Kitos finansinės pajamos ir išlaidos atspindėjo PLN/EUR valiutos kurso pokyčius. Padidėjusi Lenkijos rinkos dalis Grupės portfelyje padidino valiutos rizikos valdymo svarbą.
- 2025 m. liepos 1 d. birželio pabaigoje išleistos Summus Capital obligacijos buvo įtrauktos į Nasdaq Baltijos obligacijų sąrašą.
- Rugsėjį „Scope Ratings GmbH“ patvirtino „Summus Capital OÜ“ emitento reitingą BB/Stabile ir išlaikė neužtikrintų obligacijų reitingą BB. Tai patvirtina stiprius Grupės verslo rezultatus ir sėkmingą įėjimą į Lenkijos rinką.
- Portfelio prekybos centrų nuomininkų apyvarta, palyginti su praėjusiais metais, išaugo 3,7 proc., iš esmės atitinkdama vidutinį mažmeninės prekybos augimą Baltijos šalyse.

KETVIRTASIS KETVIRTIS

- 2025 m. spalį Summus Capital pardavė savo dukterinę įmonę „Voluntas Invest OÜ“, kuriai priklauso prekybos centras „Auriga“ Estijoje. Tuo pačiu laikotarpiu Summus Capital dukterinė įmonė Latvijoje „Vikingi 2 SIA“ pardavė prekybos centro „Damme“ savininę „RCH Management SIA“. Dėl šių sandorių Grupės nekilnojamojo turto portfelis sumažėjo 53 mln. EUR, su parduotu turtu susijusios paskolos buvo visiškai gražintos, o Grupė uždirbo maždaug 8 mln. EUR pelno. Dalis mokesčio buvo gauta „Indexo Real Estate Fund“ vienetų forma ir yra apskaitoma ilgalaikėse finansinėse investicijose.
- 2025 m. spalį Summus Capital dukterinė įmonė „Esplego Sp. z o.o.“ įsigijo prekybos centrą „Libero“ Katowicuose – vieną naujausių ir didžiausių apyvartą






turinčių mažmeninės prekybos centrų Pietų Lenkijoje. Sandoris padidino investicijas į nekilnojamąjį turtą 105 mln. EUR, o jį papildomai prie nuosavų lėšų finansavo bankų sindikatas, vadovaujamas „Erste Group Bank AG“ ir „HYPO NOE Landesbank (für Wien und Niederösterreich)“. Įsigijimas taip pat laikinai padidino trumpalaikį turtą 23,6 mln. EUR, nes prie pirkimo kainos buvo pridėtas PVM, kuris buvo gražintas 2026 m. sausio mėn.

- Užbaigus šiuos sandorius, portfelio bendras nuomojamas plotas (GLA) padidėjo 7 proc. Lenkijos dalis portfelyje padidėjo iki 31 proc. pagal grynąjį nuomojamą plotą (NLA) ir iki 38 proc. pagal vertę.
- Naujai įsigytas prekybos centras „Libero“ gavo sidabro medalį kategorijoje „Metų ESG pasiekimas mažmeninės prekybos centruose“, pripažįstant centro, kaip vieno technologiškai pažangiausių ir atsakingiausiai valdomų prekybos centrų Lenkijoje, poziciją.
- Grupė dar labiau sustiprino savo, kaip tvarios nekilnojamojo turto investicijų bendrovės, pozicijas, 2025 m. pasauliniame nekilnojamojo turto tvarumo lyginamajame indekse (GRESB) surinkusi 82 balus – 11 balų daugiau nei ankstesniais metais. Šis balas priskyrė Grupę trijų žvaigždučių kategorijai ir atspindi pažangą aplinkosaugos, socialinės ir valdymo srityse visame portfelyje.
- Portfelio sertifikuotų objektų dalis padidėjo beveik 7,5 proc., tam įtakos turėjo prekybos centro „Libero“ pridėjimas.
- Portfelio prekybos centrų nuomininkų kaita 4-ąjį ketvirtį, palyginti su praėjusių metų tuo pačiu laikotarpiu, padidėjo 3,5 proc.
- 2025 m. gruodžio 2 d. „Summus Group“ dukterinės įmonės „Princepts Capital OÜ“ ir „Procedo Capital OÜ“ sudarė susijungimo sutartį, pagal kurią „Princepts Capital OÜ“ buvo sujungta su „Procedo Capital OÜ“, o „Procedo Capital OÜ“ buvo jungiantis subjektas ir susijungusių subjektų teisių perėmėja. Visas „Princepts Capital OÜ“ turtas ir įsipareigojimai susijungimo metu buvo perduoti „Procedo Capital OÜ“. Susijungimas įsigaliojo jį įregistravus Komerčiame registre, o „Princepts Capital OÜ“ buvo išregistruota 2026 m. kovo 12 d. Sandoris buvo įvykdytas kaip vidinė Grupės reorganizacija ir neturėjo jokios įtakos Grupės nuosavybės struktūrai.

2.5. FINANSŲ APŽVALGA

FINANSŲ APŽVALGA

PAGRINDINIAI FINANSINIAI RODIKLIAI

	Labai įvairus portfelis	Subalansuotas komercinio, biuro ir pramoninio nekilnojamojo turto derinys
	Stiprūs pinigų srautai	Didelės gražos nekilnojamosis turtas su ilgalaikėmis nuomos sutartimis Įvairiapusis portfelis su stipriais tarptautiniais nuomininkais Aukštas užimtumo lygis
	Žymus portfelio augimas	Per pastaruosius 6 metus Grupė padidino savo portfelį 3,5 karto Svarbus ESG fokusas
	Stiprus balansas	Stipri nuosavo kapitalo bazė, patvirtinta „Scope“ suteiktu BB (stabiliu) kredito reitingu. Finansinės ataskaitos yra parengtos pagal TFAS ir nuo 2020 m. jas audituoja KPMG.
	Patyrusi vadovų komanda	Išsamios žinios ir daugiau nei 30 metų patirtis nekilnojamojo turto valdymo ir finansų srityje Baltijos šalyse

Metų pabaigoje buvo atliktas įprastas Summus Grupės nekilnojamojo turto portfelio pervertinimas. Dalis portfelio vertės padidėjo 15,6 mln. eurų, o kita dalis sumažėjo 4,0 mln. eurų, todėl bendra portfelio vertė padidėjo 11,7 mln. eurų. Dėl Lenkijos sandorio, turto pardavimo ir portfelio perkainojimo Summus Grupės nekilnojamojo turto investicijų vertė viršijo 571 mln. eurų.

Metų pabaigoje išvestinės finansinės priemonės buvo perkainotos. Išvestinių finansinių priemonių turtas sumažėjo iki 0,3 mln. EUR, išvestinių finansinių priemonių įsipareigojimai sumažėjo iki 1,4 mln. EUR, o Summus iš išvestinių finansinių priemonių uždirbo 0,2 mln. EUR pelno.

Dėl bendro 2025 m. veiklos, įsigijimų ir pardavimų bei perkainojimų poveikio balanso apimtis išaugo iki rekordinio lygio ir viršijo 622 mln. EUR.

Prekybos ir kitos gautinos sumos padidėjo iki 28,3 mln. EUR, daugiausia įskaitant PVM reikalavimą, susijusį su įsigijimu Lenkijoje.

Po susijungimų ir įsigijimų užbaigimo grynųjų pinigų likutis sumažėjo iki 9,1 mln. EUR, o papildomai 4,6 mln. EUR buvo įnešta į 3–12 mėnesių trukmės indėlius, kurie apskaitomi kito finansinio turto straipsnyje.

Konsoliduotos paskolos ir skolos iš finansų įstaigų bei obligacijos padidėjo iki 364 mln. EUR, įskaitant nekilnojamojo turto įsigijimų Lenkijoje finansavimą ir su perleistu turtu susijusių paskolų grąžinimą. Bendra konsoliduotų įsipareigojimų suma padidėjo iki 410 mln. EUR.

Konsoliduotas nuosavas kapitalas padidėjo iki 212 mln. Eurų, iš kurių 200 mln. eurų sudarė patronuojančiosios bendrovės akcininkams priklausantis nuosavas kapitalas.



VEERENNI 2 / ESTIJA

2025 m. konsoliduotos pardavimo pajamos padidėjo 34 proc. ir pasiekė 55,5 mln. eurų, o tam įtakos turėjo papildomos nuomos pajamos iš Lenkijoje įsigyto turto. Tačiau pajamos iš naujai įsigyto prekybos centro „Liberio“ buvo pripažintos tik nuo 2025 m. spalio 29 d., kai sandoris buvo baigtas.

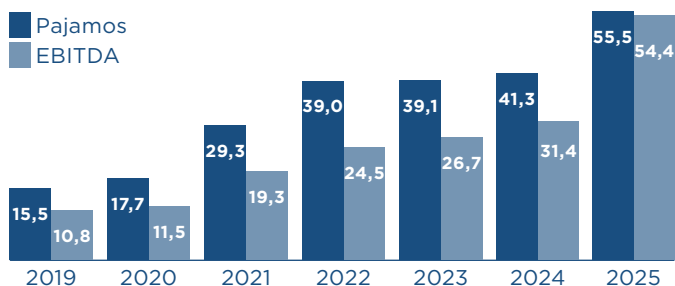
673 Grynosių pajamos iš investicinio turto tikrosios vertės pokyčių atspindi nekilnojamojo turto portfelio perkainojimą, dėl kurio grynoji investicinio turto vertė padidėjo 11,7 mln. EUR.

Kitos pajamos apima 7,8 mln. EUR pelną iš atidėjinių panaikinimo ir 0,5 mln. EUR pelną iš Punane 56 nekilnojamojo turto pardavimo.

2,3 mln. EUR nuostolis iš dukterinės įmonės pardavimo susijęs su prekybos centrų „Auriga“ ir „Damme“ pardavimu.

Konsoliduotas veiklos pelnas siekė 54,4 mln. EUR, pelnas iki mokesčių – 34,4 mln. EUR. Grynasis pelnas siekė 31,7 mln. EUR, iš kurių 30,0 mln. EUR teko patronuojančiosios įmonės savininkams.

PARDAVIMO PAJAMOS JA EBITDA, MILIJONAIŠ EURŲ



2025-12-31 duomenimis Grupės nuosavo kapitalo grąža (ROE) buvo 19,7 proc. (2024 m.: 6,9 proc.). Rodiklio augimą palaikė pelnas, gautas pardavus turtą ir patrunuojamas įmones, pelnas, gautas pervertinus nekilnojamąjį turtą, ir atidėjinių sumažėjimas, o finansavimo sąnaudų padidėjimas turėjo neigiamos įtakos rezultatui. Grupės nuosavas kapitalas išsilaikė aukštame lygyje, t. y. 34 proc. (2024 m.: 34 proc.).

PAGRINDINIAI FINANSINIAI RODIKLIAI

EUR	2022	2023	2024	2025
Pardavimų pajamos	39 037 566	39 054 870	41 278 222	55 480 999
EBITDA	12 670 564	23 761 085	31 410 008	54 423 221
EBITDA marža	32,5%	60,8%	76,1%	98,1%
EBIT	9 397 119	23 673 916	31 333 995	54 355 005
EBIT marža	24,1%	60,6%	75,9%	98,0%
Grynasis pelnas	14 501 924	8 462 666	12 914 641	31 719 391
Grynojo pelno marža	37,1%	21,7%	31,3%	57,2%
Nuosavas kapitalas	179 354 002	179 778 358	187 975 151	212 041 496
Turtas	429 083 569	425 856 510	550 965 098	622 111 280
ROA (turto grynasis rentabilumas)	3,4%	2,0%	2,3%	5,1%
ROE (nuosavo kapitalo produktyvumas)	8,1%	4,7%	6,9%	15,0%
Trumpalaikių įsiskolinimų daugiklis	1,54	0,82	0,95	1,14
Nuosavo kapitalo rodiklis	41,8%	42,2%	34,1%	34,1%

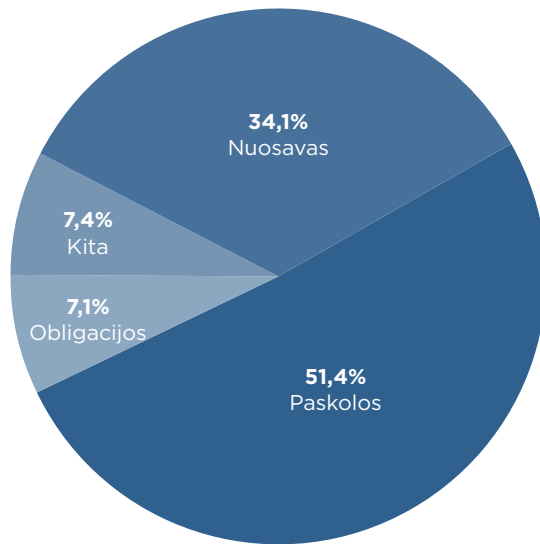
PORTFELIS

Nekilnojamojo turto objektai	Vertė milijonais EUR
Estija	
Veerenni 2 BC, Talinas	25,6
Veerenni BC, Talinas	15,8
Industrial/warehouse portfolio, Estija	6,0
De La Gardie SC, Talinas	5,4
Latvija	
Riga Plaza SC, Ryga	108,3
Depo DIY kinnisvara, Ryga	24,1
Lietuva	
Nordika SC, Vilnius	72,0
Park Town East Hill BC, Vilnius	47,5
BOD tőostushoone, Vilnius	26,1
Park Town West Hill BC, Vilnius	23,1
Lenkija	
Liberio SC, Katoviciai	114,0
Lakeside BC, Varšuva	70,2
React BC, Lodzė	33,2
Iš viso:	571,4

FINANSAVIMAS

Grupė naudoja diversifikuotą finansavimo struktūrą, kuri apjungia banko paskolas, iš kapitalo rinkų pritrauktas lėšas ir nuosavą kapitalą.

KAPITALO STRUKTŪRA



Ataskaitos sudarymo dieną kapitalo struktūra buvo tokia: maždaug 51 proc. banko paskolų, 7 proc. obligacijų ir 34 proc. nuosavo kapitalo, o likę 7 proc. – kiti įsipareigojimai. Toks paskirstymas palaiko ilgalaikį finansinį stabilumą ir leidžia palaikyti konservatyvų finansinio svėro lygį bei pakankamą finansinį lankstumą.

Vidutinė Grupės paskolų portfelio trukmė yra 3,4 metai, o 73,4 proc. skolinių įsipareigojimų yra apdrausti nuo palūkanų normos rizikos, o tai padeda apriboti palūkanų normų pokyčių poveikį.

Ataskaitos sudarymo dieną vidutinis Grupės paskolos ir vertės santykis (LTV) buvo 64 proc., o konkrečios turto finansavimo sutartyse sutartos sąlygos buvo įvykdytos. Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje vidutinė portfelio skolinių įsipareigojimų palūkanų norma buvo 5,6 proc.

Grupės finansiniai partneriai yra kelios stiprios tarptautinės ir regioninės finansų įstaigos.

Pagrindiniai bankai partneriai yra LHV Pank, Luminor Bank, Šiaulių bankas, Citadele Banka, Erste Group Bank AG ir HYPO NOE Landesbank (für Wien und Niederösterreich).

Be bankų finansavimo, Grupė dalyvauja kapitalo rinkose per obligacijų emisijas, organizuojamas bendradarbiaujant su partneriais, įskaitant Signet Bank, LHV ir Orion Securities, taip dar labiau diversifikuodama Grupės finansavimo šaltinius.

2025 m. pabaigoje konsoliduotas nuosavo kapitalo ir viso turto santykis buvo 34 proc., o tai viršija obligacijų sąlygose reikalaujamą 30 proc. minimumą. Konsoliduotas skolos aptarnavimo padengimo rodiklis (DSCR) per pastaruosius dvylika mėnesių buvo 1,33 karto, o tai viršija obligacijų specialiųjų sąlygų reikalavimą – bent 1,2 karto DSCR.

Visos specialiosios obligacijų sąlygos ir kiti finansavimo sutartyse nustatyti finansiniai įsipareigojimai buvo įvykdyti 2025 m.

Diversifikuota finansavimo bazė ir geri santykiai su bankais ir kapitalo rinkos dalyviais yra svarbi Grupės finansinės strategijos dalis, kuri sudaro prielaidas tolesniam portfelio augimui.

Grupės dividendų politikoje teigiama, kad Summus Capital gali mokėti akcininkams dividendus iš pelno, likusio po Grupės investicijų į naujus investicinius projektus. Be to, „Summus Capital“ įsipareigoja pagal obligacijų sąlygas neišmokėti dividendų daugiau nei 50 proc. praėjusių metų pelno, pakoreguoto nepiniginėmis ir vienkartinėmis išlaidomis.

Konsolidavimo grupės veikla yra stabili, o portfelis generuoja nuspėjamus pinigų srautus, pagrįstus ilgalaikėmis nuomos sutartimis su patikimais nuomininkais, užtikrinant reguliarias mėnesines nuomos pajamas.

OBLIGACIJOS

2025 m. birželį Summus Capital sėkmingai užbaigė pirmąją viešą obligacijų emisiją – tai svarbus etapas grupės kapitalo rinkų finansavimo strategijoje. Bendrovė išleido 30 000 obligacijų, kurių nominali vertė – 1 000 eurų, ir iš viso pritraukė 30 mln. eurų. Obligacijų fiksuota metinė palūkanų norma yra 8 proc., palūkanos mokamos kas ketvirtį, o obligacijų terminas – 2029 m. birželio 30 d. „Nasdaq“ (NDAQ) paskelbė, kad Estijos investicinės bendrovės Summus Capital išleistos obligacijos nuo 2025 m. liepos 1 d. buvo įtrauktos į Nasdaq Talino vertybinių popierių biržos „Nasdaq“ Baltijos obligacijų sąrašą.

Pasiūlymas sulaukė didelio tiek mažmeninių, tiek institucinių investuotojų susidomėjimo ir buvo viršytas – bendra paklausa siekė apie 38,3 mln. eurų. Iš viso pasiūlyme dalyvavo 977 investuotojai. Mažmeniniai investuotojai sudarė apie 67 proc. paklausos (25,7 mln. eurų), o instituciniai investuotojai – likusius 33 proc. (12,6 mln. eurų).

Investuotojų bazė buvo paskirstyta po visas Baltijos šalis. Estijos investuotojai užsisakė maždaug 47 proc. obligacijų, Lietuvos investuotojai – 34 proc., o Latvijos investuotojai – 19 proc., o tai rodo didelį regioninių investuotojų susidomėjimą Grupės strategija ir nekilnojamojo turto portfelio.

Obligacijos buvo įtrauktos į „Nasdaq Tallinn“ Baltijos obligacijų sąrašą, o tai padidina skaidrumą ir likvidumą investuotojams bei sustiprina Grupės matomumą regioninėse kapitalo rinkose.

Sandoriui padėjo patyrusi finansinių ir teisinių patarėjų komanda. AS „LHV Pank“ ir „Signet Bank AS“ veikė kaip pagrindiniai platinimo organizatoriai, o UAB FMJ „Orion Securities“ taip pat dalyvavo parduodant obligacijas. „Sorainen“ buvo emitento teisiniu patarėju.

Lėšos, gautos iš obligacijų emisijos, buvo panaudotos Summus Grupės nekilnojamojo turto portfelio plėtrai ir Grupės finansavimo šaltinių diversifikavimui.

Be 2025 m. obligacijų emisijos, Summus 2024 m. taip pat išleido 15 mln. eurų vertės obligacijų, kurios kartu su nauja emisija sudaro reikšmingą Grupės ilgalaikės finansavimo struktūros dalį.

REITINGAS

„Scope Ratings GmbH“, Europos kredito reitingų agentūra, įregistruota pagal ES kredito reitingų reglamentą, 2025 m. rudenį patvirtino anksčiau „Summus Capital OÜ“ suteiktą emitento reitingą BB/stabilus ir neužtikrintos skolos reitingą BB. Perspektyva išlieka stabili. „Scope Ratings“ suteiktas emitento reitingas BB/stabilus suteikia nepriklausomą garantiją dėl Grupės portfelio stabilumo ir finansinės drausmės.



Emitentas _____ BB
 Perspektyva _____ Stabilus
 Be užstato skoliniai įsipareigojimai _____ BB

Šis reitingas atspindi „Scope“ vertinimą dėl vidutinės Grupės kredito kokybės ir stabilios perspektyvos ateinantiems 12-18 mėnesių.

„Scope“ pabrėžia Grupės nekilnojamojo turto portfelio kokybę ir diversifikuotą sudėtį, kuris daugiausia yra Baltijos šalių sostinėse, Varšuvoje ir pasirinktuose regioniniuose centruose, kur nuomos patalpų paklausa yra stabili. Grupė įgyvendina „pirk ir laikyk“ strategiją, kuri užtikrina stabilias ir pasikartojančias nuomos pajamas dėl didelio užimtumo lygio ir ilgalaikės nuomos sutarčių.

Reitingas susijęs su gerais portfelio rezultatais, kuriuos palaiko didelis užimtumas ir gerai nuspėjami pinigų srautai.

„Scope“ pažymi, kad pelningumas išlieka geras dėl drausmingos išlaidų kontrolės, efektyvaus organizavimo ir gebėjimo perkelti dalį veiklos sąnaudų nuomininkams.

Tačiau reitingą riboja santykinai mažas Grupės mastas Europos nekilnojamojo turto rinkoje ir galimos rizikos, susijusios su mažmeninės prekybos segmentu, nors neseniai įvykusi plėtra į Lenkijos rinką pagerino geografinę diversifikaciją ir sumažino priklausomybę tik nuo Baltijos šalių rinkų.

Kredito stiprumas

- Didelis užimtumas ir stabilios nuomos pajamos
- Įvairi nuomininkų bazė
- Didelis veiklos pelningumas
- Geografinės aprėpties plėtra Baltijos šalyse ir Lenkijoje

Kredito apribojimai

- Santykinai mažas portfelio dydis Europos kontekste
- Galimos rizikos, susijusios su mažmeninės prekybos segmentu
- Vidutinis svertas, būdingas nekilnojamojo turto investicinėms bendrovėms

Stabili perspektyva pagrįsta „Scope“ lūkesčiais, kad Summus ilgainiui galės išlaikyti stiprius veiklos rezultatus ir vidutinę rizikos profilį, o paskolos ir vertės santykis (LTV) bus mažesnis nei 60 proc., o EBITDA palūkanų padengimo rodiklis – didesnis nei 2 kartus. Tai patvirtina stabilūs Summus pinigų srautai, didelis užimtumas ir labai nuspėjamos pasikartojančios nuomos pajamos.

Stabili perspektyva taip pat atspindi Summus regioninės plėtros strategiją, kurią palaiko 30 mln. EUR obligacijų emisija, kurios terminas – 2025 m. birželį, ir galimybė pritraukti papildomo skolinto finansavimo. Nors šie žingsniai turėtų pagerinti Bendrovės veiklos mastą ir diversifikaciją laikui bėgant, „Scope“ tikisi, kad plėtra įvyks nepabloginant esamų kredito rodiklių. „Scope“ tikisi, kad Emitentas ir toliau vykdys nuosaikią finansinę politiką, finansuodamas įsigijimus subalansuotu nuosavo kapitalo ir skolinto kapitalo deriniu. Taip pat tikimasi, kad Bendrovė išlaikys didelę fiksuotos palūkanų normos skolinto kapitalo dalį ir vengs nepanaudotų lėšų kainos.

2.6. RIZIKOS VALDYMAS

Summus Grpės veiklai įtakos turi įvairios finansinės, rinkos ir operacinės rizikos. Grupė sukūrė sistemingą rizikos valdymo sistemą, kuri padeda laiku nustatyti, įvertinti ir sušvelninti riziką, siekiant užtikrinti portfelio stabilumą, stiprius finansinius rezultatus ir ilgalaikį vertės augimą.

PALŪKANŲ NORMOS RIZIKA

Palūkanų normos rizika yra viena iš pagrindinių Grupės finansinių rizikų, nes nekilnojamojo turto portfelis daugiausia finansuojamas palūkanas mokančiomis skolomis. Rinkos palūkanų normų pokyčiai gali turėti įtakos Grupės finansavimo sąnaudoms ir pelningumui. Siekdama sušvelninti šią riziką, Grupė įgyvendina palūkanų normos rizikos valdymo politiką, pagal kurią 50–100 proc. palūkanas mokančių įsipareigojimų yra fiksuoti arba apdrausti naudojant išvestines finansines priemones. 2025 m. pabaigoje maždaug 73,4 proc. Grupės skolos portfelio buvo apdrausta nuo palūkanų normos rizikos, taip ribojant palūkanų normų svyravimų poveikį.

VALIUTOS KURSO RIZIKA

Plėčiantis į Lenkijos rinką, Grupė susiduria su užsienio valiutos kurso rizika, nes Lenkija nepriklauso euro zonai. Grupė apsidraudžia nuo valiutos rizikos, kylančios dėl Lenkijos zloto, sudarydama pagrindines sutartis, įskaitant nuomos sutartis, finansavimo sutartis ir tam tikras veiklos sutartis, eurais, kai įmanoma, stebėdama PLN/EUR valiutos poziciją ir įgyvendindama tinkamas rizikos valdymo priemones.

LIKVIDUMO IR REFINANSAVIMO RIZIKA

Likvidumo ir refinansavimo rizika mažinama diversifikuota kapitalo struktūra, apimančia banko paskolas, obligacijas ir akcijas. Grupė bendradarbiauja su keliomis tarptautinėmis ir regioninėmis finansų įstaigomis ir nuolat stebi paskolų terminų ir konkrečių sąlygų laikymąsi.

Sėkminga 2025 m. obligacijų emisija padėjo dar labiau diversifikuoti finansavimo šaltinius ir sustiprino Grupės likvidumą.

RINKOS IR PORTFELIO RIZIKA

Baltijos šalių nekilnojamojo turto investicijų rinkoms pastaruoju metu būdingi mažesni sandorių kiekiai ir ribotas rinkos likvidumas, o tai gali turėti įtakos kainų dinamikai ir sandorių sudarymo laikui. Tuo pačiu metu plėtra į Lenkiją suteikia platesnę geografinę diversifikaciją ir prieigą prie didesnės ir likvidesnės nekilnojamojo turto rinkos.

OPERACINĖ RIZIKA

Operacinė rizika mažinama taikant vidaus kontrolės procedūras, aiškų atsakomybės paskirstymą ir daugiapakopius koordinavimo procesus. Grupė taip pat bendradarbiauja su patyrusiais išorės patarėjais ir profesionaliais turto valdymo partneriais savo rinkose.

Grupė nuolat stebi ekonominės aplinkos, kapitalo rinkų ir nuomininkų finansinių rezultatų pokyčius, siekdama aktyviai valdyti galimą riziką ir išlaikyti stabilų portfelio grąžą.



SUMMUS ŠEIMA

2.7. ĮMONIŲ VALDYMO ATASKAITA

VADOVAVIMO STRUKTŪRA

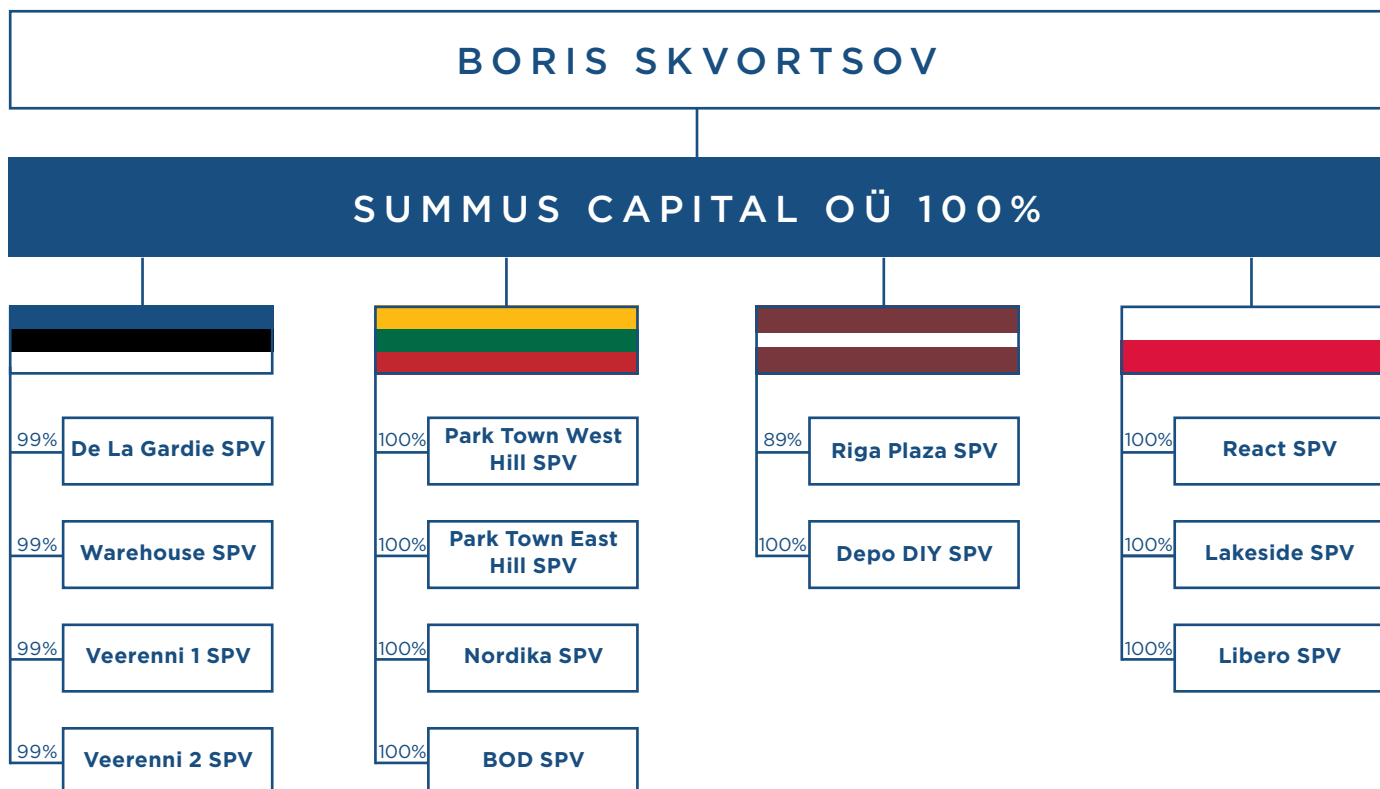
Summus Grupė įgyvendina įmonių valdymo sistemą, skirtą užtikrinti skaidrų valdymą, veiksmingą priežiūrą ir atsakingą sprendimų priėmimą. Grupės valdymo modelis pagrįstas dviejų pakopų struktūra, kurią sudaro stebėtojų taryba ir valdyba, kurias palaiko aiškiai apibrėžtos vidaus kontrolės procedūros ir bendradarbiavimas su patyrusiais išorės patarėjais.

Stebėtojų taryba yra atsakinga už strateginę Grupės veiklos priežiūrą, valdybos veiklos stebėjimą ir ilgalaikio portfelio plėtros gairių teikimą. Valdyba yra atsakinga už kasdienį Grupės valdymą, investavimo strategijos įgyvendinimą ir portfelio veiklos rezultatus.

Summus Capital veikia kaip nekilnojamojo turto investicijų kontroliuojančioji bendrovė, kurios dukterinės įmonės valdo įvairų nekilnojamojo turto turtą Baltijos šalyse ir Lenkijoje. Valdymo struktūra užtikrina aiškų strateginio ir operatyvinio valdymo atskyrimą, kartu remdama veiksmingą sprendimų priėmimą investicijų, finansavimo ir turto valdymo srityse.

Grupės valdymo principai remia tvarų ilgalaikį vystymąsi, subalansuotą finansų valdymą ir skaidrų bendravimą su investuotojais, finansininkais ir kitais suinteresuotaisias asmenimis. Summus Grupė vadovaujasi Geros įmonių valdymo praktikos (CGR) rekomendacijomis, nebent šioje ataskaitoje nurodyta kitaip.

KONSOLIDAVIMO GRUPĒS APŽVALGA



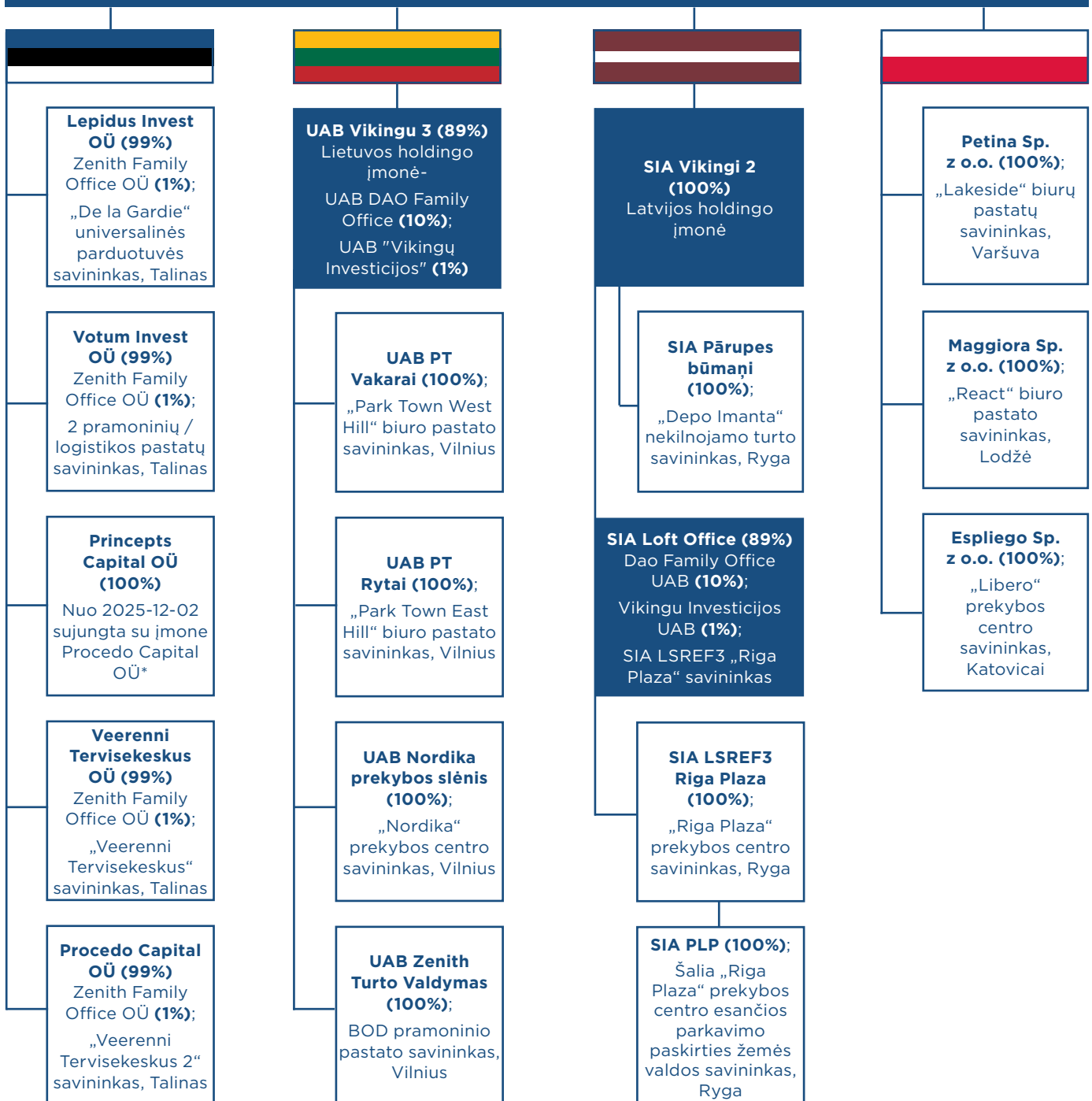
Tiesioginio arba netiesioginio dalyvavimo bendrovės (SPV) atskirai kiekvienam turtui.

SUMMUS ŠEIMA



BORIS SKVORTSOV

Izraelio, Juodkalnijos bei Rusijos pilietis, Estijos gyventojas, Estijos rezidentas

STEBĖTOJŲ TARYBA / VALDYBA**SUMMUS CAPITAL OÜ 100%**Valdymo įmonė, Estijos ribotos atsakomybės bendrovė (*osaühing*)

*Susijungimas įsigaliojo jį registravus Komerčiame registre, o „Princepts Capital OÜ“ buvo išregistruota 2026 m. kovo 12 d.

VADOVAVIMAS

Aukščiausias Summus Capital valdymo organas yra visuotinis akcininkų susirinkimas. Akcininkų susirinkimai šaukiami kartą per metus arba dažniau įstatymų nustatytais atvejais.

Vienintelio akcininko sprendimai gali būti priimami ir nesušaukiant susirinkimo. Akcininkas turi teisę keisti įstatus ir įstatinio kapitalo dydį, rinkti ir atšaukti valdybos ir stebėtojų tarybos narius, tvirtinti metinę ataskaitą ir paskirstyti pelną, skirti auditorių (auditorius) ir spręsti kitus įstatuose ir taikytinuose teisės aktuose numatytus klausimus.

Summus Capital turi vieną akciją, kurios nominali vertė yra 1 200 000 eurų, ir tai sudaro 100 proc. Summus įstatinio kapitalo. Kiekvienas euras suteikia vieną balsą akcininkų susirinkime. Privilegijuotųjų akcijų ar akcijų su specialiomis teisėmis nebuvo išleista. Pagal įstatus akcijos yra laisvai perleidžiamos. Akcininkų sutartis nėra sudaryta. Atsižvelgiant į tai, kad Summus turi vienintelį akcininką ir bendrovės akcijos nėra kotiruojamos biržoje, tam tikros įmonių valdymo rekomendacijos dėl visuotinių akcininkų susirinkimų netaikomos.

Summus Capital stebėtojų tarybą sudaro trys nariai, kurie yra atsakingi už Grupės strateginės krypties ir valdybos veiklos priežiūrą. Stebėtojų tarybos pirmininkas yra Boris Skvortsov, kuris yra ir Summus Capital vienintelis akcininkas ir steigėjas. Kiti stebėtojų tarybos nariai yra Renats Lokomets ir Vykintas Misiūnas, turintys įvairiapusę patirties nekilnojamojo turto investicijų, finansų ir turto valdymo srityse.

Stebėtojų taryba teikia strategines gaires Grupei ir stebi investavimo strategijos įgyvendinimą, finansinius rezultatus ir rizikos valdymo sistemą. Pagal įstatus, Bendrovės stebėtojų tarybą sudaro iki septynių narių. Summus Capital stebėtojų tarybos nariai renkami ne ilgesniam kaip penkerių metų kadencijai.

Valdyba yra atsakinga už kasdienį Grupės investavimo strategijos valdymą ir įgyvendinimą, įskaitant turto valdymo, finansavimo veiklos ir portfelio veiklos rezultatų priežiūrą.

Summus Capital valdybą skiria ir atšaukia akcininkas. Pagal įstatus, valdybą sudaro nuo vieno iki penkių narių. Summus Capital valdyboje yra trys nariai: Aavo Koppel, Evaldas Čepulis ir Hannes Pihl, turintys didelę patirtį nekilnojamojo turto investicijų, finansavimo ir portfelio valdymo srityse. Summus Capital valdybos nariai renkami neribotam laikui. Aavo Koppel ir Hannes Pihl yra susiję su „Zenith Family Office OÜ“ ir „Green Formula Capital OÜ“, kurios teikia administracines paslaugas Summus Grupei.

Valdybos narių atlyginimai nurodyti metinės ataskaitos aiškinamajame rašte.

Nuo 2026 m. balandžio 8 d. Summus Capital sudarė audito komitetą, kurio užduotis – konsultuoti stebėtojų tarybą apskaitos, rizikos valdymo, audito ir atitikties klausimais. Iki Audito komiteto įsteigimo šias užduotis atliko Stebėtojų taryba. Audito komitetą sudaro du nariai: Marek Herm ir Igor Raikhelgauz.

STEBĖTOJŲ TARYBA



BORIS SKVORTSOV

Stebėtojų tarybos pirmininkas

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



RENATS LOKOMETS

Stebėtojų tarybos narys

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



VYKINTAS MISIŪNAS

Stebėtojų tarybos narys

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

VALDYBA

**HANNES PIHL**

Investicijų valdymas
Valdybos narys

- „Zenith Family Office“ steigėjas-partneris
- 30+ metų patirtis Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinkoje, įskaitant komercinį ir gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą
- Patirtis valdant nekilnojamojo turto įmones, turtą ir investicijas

**AAVO KOPPEL**

Finansų valdymas
Valdybos narys

- „Zenith Family Office“ steigėjas-partneris
- Patirtis dirbant strategijos ir valdymo konsultantu „Capgemini“ Grupėje
- Buvęs „Suprema Securities“ direktorius ir įmonės finansų skyriaus vadovas

**EEVALDAS ČEPULIS**

Turto valdymas
Valdybos narys

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

ĮMONĖS VALDYMO PRINCIPAI

Summus Grupė įgyvendina įmonių valdymo sistemą, kuria siekiama užtikrinti skaidrų valdymą, atsakingą sprendimų priėmimą ir veiksmingą priežiūrą visoje grupėje. Valdymo modelis pagrįstas aiškiai apibrėžtais stebėtojų tarybos ir valdybos vaidmenimis bei pareigomis, jį palaiko vidaus taisyklės ir išorės profesionalūs patarėjai.

Kadangi Summus Capital obligacijos yra įtrauktos į „Nasdaq“ Baltijos obligacijų sąrašą, bendrovė laikosi informacijos atskleidimo standartų ir įmonių valdymo praktikos, taikomų viešosiose kapitalo rinkose veikiančioms bendrovėms. Grupė vadovaujasi apdairiu ir drausmingu valdymu, kuris remia ilgalaikį portfelio vystymąsi, finansinį stabilumą ir atsakingą verslo veiklą.

Grupės veiklos modelis sujungia vidaus valdymo kompetenciją su specializuotų išorės partnerių patirtimi.

Nekilnojamojo turto valdymas, teisinės konsultacijos, turto vertinimas, tvarumo konsultacijos ir kitos profesionalios paslaugos daugiausia patikėtos patyrusiems išorės paslaugų teikėjams. Toks požiūris leidžia išlaikyti ekonomiškai efektyvią organizacinę struktūrą ir kartu užtikrinti prieigą prie aukščiausio lygio kompetencijos visose grupės veiklos rinkose.

Summus Grupė yra įgyvendinusi keletą vidaus politikų įmonių valdymo, rizikos valdymo, tvarumo ir atsakingo verslo srityse. Atitinkami dokumentai yra viešai prieinami bendrovės interneto svetainėje.

2025 metais Summus Grupė netaikė atskiros įvairovės politikos, nes valdybos narių skyrimas ir įdarbinimo sprendimai buvo priimami atsižvelgiant į geriausius grupės interesus. Priimant sprendimus, buvo atsižvelgiama į kandidatų išsilavinimą, kompetencijas ir ankstesnę profesinę patirtį. Tai darydama, Summus Capital vadovavosi nediskriminavimo principu ir neskirstė kandidatų pagal amžių, lytį ar kitas savybes.

STEBĖTOJŲ TARYBOS IR VADOVYBĖS SUSIRINKIMAI IR SPRENDIMŲ PRIĖMIMO PROCESAS

Summus Grupės susirinkimų ir sprendimų priėmimo procesas yra struktūrizuotas taip, kad būtų užtikrintas veiksmingas vadovybės, veiklos komandų ir valdybos bendradarbiavimas.

Stebėtojų taryba paprastai renkasi kas ketvirtį, kad įvertintų grupės finansinius rezultatus, portfelio plėtrą, strategines iniciatyvas ir bendrą rinkos situaciją. Prireikus diskusijose dalyvauja išorės patarėjai ir specialistai.

Vadovybės operatyvinės veiklos valdymo posėdžiai vyksta kas savaitę ir juose aptariami turto našumas, plėtros projektai, finansavimo klausimai ir veiklos pokyčiai portfelyje. Susitikimai leidžia vadovybei stebėti pagrindinius veiklos rodiklius ir laiku išspręsti einamąsias problemas.

VIDINĖ KONTROLĖ IR RIZIKOS STEBĖJIMAS

Summus Grupė naudoja daugiapakopę vidaus kontrolės sistemą, kuri užtikrina skaidrumą, atsakingus veiksmus ir apdairų finansų valdymą visoje Grupėje.

Finansiniams sandoriams ir veiklos sprendimams taikomos aiškios tvirtinimo procedūros. Reikšmingi finansiniai srautai yra kontroliuojami daugiapakopiu būdu, įtraukiant turto valdytojus, nekilnojamojo turto administratorius ir finansų specialistus. Tai užtikrina, kad sandoriai būtų tinkamai patvirtinti, teisingai registruojami ir nuolat stebimi.

Rizikos stebėseną yra svarbi Bendrovės valdymo sistemos dalis. Grupė nuolat stebi finansinę, veiklos ir rinkos riziką bei įgyvendina struktūrizuotą rizikos valdymą, siekdama

sušvelninti galimą neigiamą poveikį. Į rizikos valdymą taip pat integruoti tvarumo principai ir atsakinga turto valdymo praktika.

Reguliariai atliekami nepriklausomi išorės auditai. Grupės finansines ataskaitas audituoja tarptautiniu ir regioniniu mastu pripažinti auditoriai, o turto vertinimą ir tam tikrą veiklos analizę atlieka nepriklausomi ekspertai.

ATITIKTIES REIKALAVIMAI IR REGULIAVIMO SISTEMA

Summus Grupė veikia pagal norminius reikalavimus, taikomus Baltijos šalių ir Europos Sąjungos kapitalo rinkose veikiančioms įmonėms. Atitikties procedūros užtikrina finansinės atskaitomybės standartų, informacijos atskleidimo įsipareigojimų ir sutartinių įsipareigojimų skolintojams ir obligacijų investuotojams laikymąsi.

Grupė vadovaujasi tarptautiniu mastu pripažintais apskaitos standartais ir įgyvendina patikimas ataskaitų teikimo procedūras tiek finansinei, tiek kitai informacijai.

Tvarumo veiklos rodikliai ir ESG metrika vis labiau integruojami į vidinę stebėseną ir išorės ataskaitų teikimą.

Ši sistema padeda laikytis norminių reikalavimų ir aukštų valdymo bei atsakingo verslo standartų.

SKAIDRUMAS IR RYŠIAI SU INVESTUOTOJAIS

Summus Grupė mano, kad skaidrus ir nuoseklus bendravimas su investuotojais, skolintojais, nuomininkais ir kitais suinteresuotaisiais asmenimis yra svarbus.

Nuo 2025 m. liepos 1 d. Summus Capital obligacijos bus įtrauktos į „Nasdaq Tallinn“ Baltijos obligacijų sąrašą, o bendrovė laikysis viešai prekiaujamų vertybinių popierių atskleidimo ir ataskaitų teikimo reikalavimų. Svarbi informacija bus skelbiama per oficialias „Nasdaq“ informacines sistemas pagal galiojančius reglamentus.

Be privalomo informacijos atskleidimo, grupė savo interneto svetainėje ir profesionaliuose komunikacijos kanaluose dalijasi informacija, atspindinčia portfelio pokyčius, tvarumo iniciatyvas ir strateginę veiklą.

Summus Capital investuotojų ryšių kokybė buvo pripažinta „Nasdaq Baltic Awards 2025“ apdovanojimuose, kur bendrovė užėmė antrąją vietą kategorijoje „Geriausi investuotojų ryšiai „First North“ obligacijų sąrašė“. Tai patvirtina grupės įsipareigojimą skaidriai ir profesionaliai bendrauti su suinteresuotaisiais asmenimis.

RIGA PLAZA / LATVIJA



Nasdaq
**Baltic
Awards**
2025

2nd
Place

Best Investor
Relations on
First North
Bond List

Summus Capital

2.8. ATEITIES PERSPEKTYVŲ APŽVALGA

Summus Grupė siekia toliau apgalvotai ir nuosekliai didinti savo nekilnojamojo turto portfelį, kartu išlaikydama konservatyvią finansinę padėtį ir stabilius veiklos rezultatus. Grupės strategija ir toliau daugiausia dėmesio skiria pinigų srautus generuojančiam komerciniam nekilnojamajam turtui Baltijos šalyse ir Lenkijoje, pirmenybę teikiant gerai išsidėsčiusiam objektui, kuris siūlo ilgalaikes stabilias nuomos pajamas ir galimybes didinti turto vertę.

Tolesnis portfelio plėtimas svarstomas selektyviai, atsižvelgiant į bendrą ekonominę aplinką, kapitalo rinkų būklę ir finansavimo galimybių prieinamumą. Grupė teikia pirmenybę investicijoms, kurios stiprina portfelio kokybę, geografinę diversifikaciją ir ilgalaikį pinigų srautų tvarumą.

Kartu Summus Grupė atsižvelgia į riziką, susijusią su sparčiu portfelio augimu ir besikeičiančiomis rinkos sąlygomis.

Svarbi Grupės finansinės strategijos dalis – išlaikyti subalansuotą paskolos ir vertės (LTV) santykį, išlaikyti stabilią likvidumo poziciją ir palaikyti tvirtus santykius su finansiniais partneriais. Todėl su augimu susiję sprendimai ir toliau bus atidžiai vertinami, atsižvelgiant į Grupės kapitalo struktūrą ir finansinius įsipareigojimus, kylančius iš paskolų sutarčių.

Grupė ir toliau daugiausia dėmesio skiria tvirtų santykių su pagrindinėmis suinteresuotosiomis šalimis, įskaitant nuomininkus, finansinius partnerius, obligacijų investuotojus, darbuotojus ir išorės patarėjus, palaikymui. Geras bendradarbiavimas su suinteresuotosiomis šalimis padeda užtikrinti stabilų portfelio našumą ir ilgalaikę Grupės plėtrą.

Be to, Summus Grupė toliau gerina savo nekilnojamojo turto veiklos efektyvumą ir tvarumo rodiklius, taikydama tikslingas investicijas, energijos vartojimo efektyvumo priemones ir įgyvendindama atsakingo turto valdymo principus.

Grupė tikisi stabilių veiklos rezultatų ir laipsniško portfelio plėtos, atsižvelgiant į rinkos galimybes ir patikimus rizikos valdymo principus.

LAKESIDE / LENKIJA





LAKESIDE / LENKIJA

3. TVARUMAS

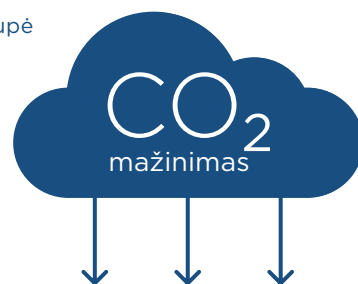
Summus Grupė toliau plečia savo diversifikuotą ir didelės vertės nekilnojamojo turto portfelį Baltijos šalyse ir Lenkijoje, daugiausia dėmesio skirdama tvariam biurų, mažmeninės prekybos, pramonės ir medicinos objektui. Summus Grupė nuolat gerina savo ESG veiklą stebėdama tvarumo rodiklius, bendraudama su suinteresuotosiomis šalimis ir atnaujindama tvarumo tikslus.

Summus Grupė sėkmingai mažino savo energijos suvartojimą nuo 251 kWh/m² iki 195,9 kWh/m², vadovaujantis Green Formula Capital vadovavimo principais. Šis energijos vartojimo efektyvumo padidinimas leido sutaupyti maždaug 2,8 mln. eurų. Nuo programos pradžios, grupės turto sertifikavimas išaugo nuo 67 proc. iki 96 proc. Turtas dabar yra tvaresnis nuomininkams, klientams ir darbuotojams.

Nuo 2021 metų Summus Grupė padarė didelę pažangą mažindama anglies dioksido išmetimą, iki 2025 m., remiantis rinkos metodologija, pasiekdama 79 proc. sumažinimą – nuo 18 528 tonų CO₂ ekvivalentu 3 979 tonų CO₂ ekvivalento.

Šis sumažinimas patvirtina Grupės įsipareigojimą iki 2040 m. pasiekti anglies dioksido neutralumą, daugiausia dėmesio skiriant 1 ir 2 sričių išmetamųjų teršalų mažinimui.

Nuolatinės investicijos į energijos vartojimo efektyvumą, atsinaujinančiosios energijos integravimą ir tvarų nekilnojamojo turto valdymą remia perėjimą prie klimatui neutralios veiklos.



TRUMPAI: TVARUMO ATASKAITA 2025

Kategorija	Esminiai pasiekimai 2025	Lyginant su 2024 metais	Pagrindinės plėtros ir tikslai
Tvarumo strategija	Sustiprinta ESG integracija į investicinių sprendimų priėmimą, patobulintos valdymo sistemos ir tvarumo ataskaitos.	ESG integracija buvo 2023-2024 metais ankstyvoje stadijoje.	Didesnis dėmesys ES gairių ir taksonomijos laikymuisi bei atitiktis CSRD direktyvoms užtikrinimui.
Energijos vartojimo efektyvumas	Energijos suvartojimas sumažėjo iki 159 kWh/m ² , sutaupant 2,8 mln. eurų.	2021: 251 kWh/m ² 2024: 195,9 kWh/m ²	Tikslas – iki 2026 metų sumažinti energijos suvartojimą dar 10 proc.
Šiltnamio efekta sukeliančių dujų emisijos mažinimas	Bendras išmetamųjų teršalų kiekis siekė 3 979 tonas CO ₂ ekvivalento (rinkos metodu). Poveikio srities 3 išmetamųjų teršalų kiekių apskaita bus praplėsta.	2021 m. išmetamųjų teršalų kiekiai: 18 528 tonos CO ₂ ekvivalento. 2024 m. išmetamųjų teršalų kiekis: 6 717 tonų CO ₂ ekvivalento (rinkos metodu).	Iki 2040 metų sumažinti pirmos ir antros srities išmetamųjų teršalų kiekį 90 proc. Poveikio srities 3 išmetamųjų teršalų kiekių stebėjimas bus praplėstas.
Atsinaujinančios energijos diegimas	88 proc. energijos pagamina ma iš atsinaujinančių energijos šaltinių, o toliau investuojama į saulės energiją.	2024: anksčiau 87 proc.	Tikslas - iki 2025 metų pasiekti 90 proc. atsinaujinančios energijos kiekius. Saulės energijos projektų praplėtimas į įvairius nekilnojamus turtus.
Sertifikatai	96 proc. turto yra sertifikuota (BREEAM, WELL, LEED).	2023: 86 proc. yra sertifikuota. 2024: 89 proc. yra sertifikuota.	96 proc. sertifikavimo tikslas iki 2025 metų, daugiausia dėmesio skiriant Riga Plaza atnaujinimui.
Vandens ūkis	Portfelio vandens naudojimo intensyvumas buvo 0,34 m ³ /m ² .	Vandens intensyvumas kvadratiniam metrui pagerėjo 5,57 proc.	Sumažinti vandens suvartojimą kvadratiniam metrui 3–5 proc. per metus, taikant efektyvumo priemones. Dėmesys vandens naudojimo intensyvumo rodikliams (m ³ GFA m ²)
Atliekų tvarkymas ir žiedinė ekonomika	Pradėtas išsamus atliekų duomenų rinkimas, apimantis Estiją, Latviją ir Lietuvą.	2023: sistemingas atliekų stebėjimas nebuvo vykdomas. 2024 m.: pradėtas atliekų stebėjimas	100 proc. atliekų duomenų rinkimo aprėptis. Integravimas į trečios poveikio srities skaičiavimus.
Nuomininkų ir visuomenės įtraukimas	Patobulintos nuomininkų programos, orientuotos į tvarumą; didesnės investicijos į bendruomenę.	2024: struktūrizuotų nuomininkų įtraukimo programos.	Padidinti nuomininkų pasitenkinimo indeksą nuo 79 iki 85.
Socialinė atsakomybė ir darbuotojų gerovė	Darbuotojų pasitenkinimo indeksas: 85. Darbo ir privataus gyvenimo derinimas bei DEI iniciatyvos papildytos. Įtrauktis politikos ir veiksmų plano rengimas.	2023: sukurta struktūrizuota sveikatingumo programa. 2024: darbuotojų pasitenkinimo indeksas: 85.	Tikslas – iki 2026 m. pasiekti 90 proc. darbuotojų pasitenkinimą ir išplėsti DEI programas.
Vadovavimas ir atitiktis	Sustiprintas ESG valdymas; atitikimas ES taksonomijos ir CSRD reikalavimams.	Pradėtas ESG valdymo struktūrų ir procesų kūrimas ir formalizavimas.	Tiekėjų stebėjimo taikymas (iki 2026 metų 40 proc., iki 2030 metų 90 proc.).
GRESB palyginimo tyrimai	Balas 82, augimas 11 balų (+15,5%).	2023: balas 66. 2024: balas 71.	2026 metų tikslas yra pasiekti 80 balų, skiriant didžiausią dėmesį sertifikuotam turtui ir išmetamųjų teršalų kiekio mažinimui.

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

3.1. TVARUMO STRATEGIJA

ĮSIPAREIGOJIMAS TVARUMUI

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

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

Summus Grupė diegia struktūrizuotą ESG valdymo sistemą, kuri stebi aplinkosauginio veiksmingumo rodiklius, remia tvarumo iniciatyvų įgyvendinimą ir užtikrina nuolatinį viso portfelio tobulėjimą.

TVARUMAS

Summus Grupė į savo investavimo strategiją integruoja aplinkosaugos, socialinius ir valdymo (ESG) principus, užtikrindama atsakingą sprendimų priėmimą, atitinkantį pasaulinius tvarumo standartus. Grupė teikia pirmenybę aplinkosaugos vadybai, socialinei atsakomybei ir geram valdymui, siekdama padidinti ilgalaikę vertę suinteresuotosioms šalims.

Vadovaudamasi ES taksonomija ir tarptautinėmis ESG sistemomis, Summus Grupė užtikrina aukščiausius tvarumo standartus nekilnojamojo turto investicijų srityje ir atitiktį nuolat kintantiems reglamentams bei rinkos lūkesčiams.

Summus Grupė naudoja struktūrizuotą ESG valdymo sistemą, kuri stebi aplinkosauginius rodiklius, remia tvarumo iniciatyvų įgyvendinimą ir užtikrina nuolatinį viso portfelio gerinimą.

TVARIOS INVESTICIJOS METODAS

Summus Grupės strategija neapsiriboja energiją tausojančio turto įsigijimu, bet apima ir esamo nekilnojamojo turto transformavimą į ekologiškai sąmoningus ir didelio efektyvumo pastatus.

Dėmesys skiriamas energijos vartojimo optimizavimui, ekologinio pėdsako mažinimui ir aukštų tvarumo sertifikatų siekimui, kurie taip pat padeda gauti žaliojo finansavimo galimybių.

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

SKAIDRUMAS IR ESG ATASKAITOS

Siekdama užtikrinti atskaitomybę, Summus Grupė dalyvauja tvarumo lyginamojoje analizėje, pavyzdžiui Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Reguliarus ataskaitų teikimas ir vertinimas užtikrina, kad ESG iniciatyvas būtų galima išmatuoti, kad jos būtų skaidrios ir nuolat tobulinamos.

Summus Grupė aktyviai tobulina savo ESG valdymo praktiką, kad atitiktų reguliavimo institucijų ir investuotojų lūkesčius dėl tvarumo ataskaitų teikimo.

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

SAULĖS MODULIAI / LIBERO / LENKIJA





MEELIS ŠOKMAN
TVARUMO SRITIES VADOVAS

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

ESG VIZIJA IR MISIJA

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

ESG sritis buvo priskirta kaip ESG specialisto, projektų vadovės Elena Kuslap, atsakomybės sritis, ir ji yra atsakinga už ESG įgyvendinimą ir koordinavimą visame Summus Grupės portfelyje. Jos pareigos apima periodišką energijos, vandens, atliekų ir išmetamųjų teršalų duomenų rinkimą, viso Summus turto stebėseną ir analizę, tvarumo ataskaitų teikimo (įskaitant GRESB, ES taksonomiją ir metinę ataskaitą) rėmimą bei ESG iniciatyvų koordinavimą bendradarbiaujant su turto valdytojais ir išorės patarėjais. Be to, ji yra atsakinga už su klimatu susijusių duomenų valdymą ir CO₂ mažinimo pažangos stebėseną, įskaitant energijos suvartojimo, atsinaujinančiosios energijos naudojimo, CO₂ išmetimo ir klimato rizikos rodiklių stebėseną visame portfelyje. Ji bendradarbiauja su nekilnojamojo turto valdytojais ir išorės konsultantais, kad nustatytų galimybes sumažinti išmetamųjų teršalų kiekį, stebėtų rezultatus, palygintų su klimato tikslais, ir remtų energijos vartojimo efektyvumo priemonių įgyvendinimą. Meelis Šokman atlieka viso portfelio vidinę ESG ir su klimatu susijusios veiklos priežiūrą, užtikrindamas jos suderinamumą su Grupės tvarumo strategija ir tikslais.

TVARUMO TIKSLAI IR UŽDAVINIAI

PAGRINDINIAI TIKSLAI APIMA TAI, KAS NURODYTA TOLIAU

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

APLINKOSAUGOS TIKSLAI

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

SOCIALINIAI TIKSLAI

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

VADOVAVIMO TIKSLAI

- Palaikyti skaidrią ir etišką verslo praktiką.
- Derinti sprendimų priėmimo procesus su tarptautiniu mastu pripažintais ESG standartais.
- Stebėti aplinkosauginio veiksmingumo rodiklius, įskaitant energijos suvartojimą, šiltnamio efekta sukeliančių dujų išmetimą, vandens naudojimą ir atliekų susidarymą, portfelio lygmeniu, naudojant centralizuotą duomenų rinkimo sistemą.

ELENA KUSLAP
PROJEKTO VADOVĖ



ESG INTEGRAVIMAS Į GRUPĖS STRATEGIJĄ

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

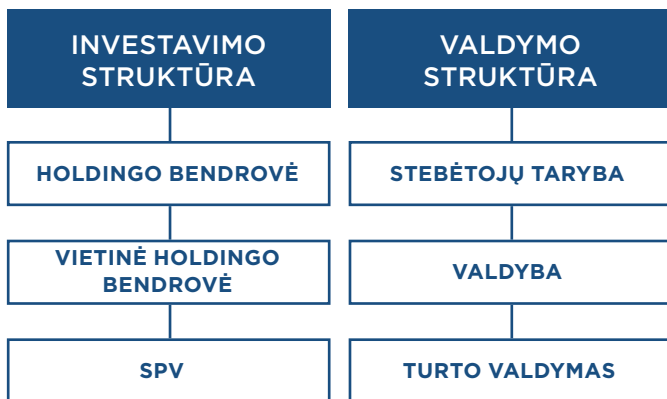
Tvarumo priežiūrą atlieka stebėtojų taryba ir valdyba, remiamos Green Formula Capital. ESG aspektai formuoja sprendimų priėmimą nuo rizikos vertinimo iki veiklos vertinimo, užtikrinant skaidrumą ir atskaitomybę. ESG strategijos reguliariai peržiūrimos ir tobulinamos Valdybos posėdžiuose, siekiant užtikrinti,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

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

3.2. BENDRAS VADOVAVIMAS

TVARUMO VALDYMO STRUKTŪRA

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



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

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

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

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

POLITIKA IR ĮSIPAREIGOJIMAI (APLINKOS, SOCIALINĖ IR VALDYMO SRITYS)

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

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

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

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

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

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

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



RIZIKOS VALDYMAS IR ATITIKIMAS

Summus Grupė pripažįsta poreikį laikytis įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyvos (CSRD) reikalavimų ir toliau kuria savo ESG duomenų rinkimo ir ataskaitų teikimo sistemas, ruošdamasi būsimiems reguliavimo reikalavimams. Grupė jau įgyvendino pagrindinius ESG reikalavimus atitinkančios ataskaitų teikimo elementus, įskaitant dvigubą reikšmingumo vertinimą, šiltnamio efektą sukeliančių dujų

apskaitą ir papildytas ESG valdymo struktūras. Dėl to 2023 metais buvo pradėtas dvigubo reikšmingumo vertinimo procesas. Šio proceso tikslas – nustatyti ESG klausimus, kurie yra finansiškai reikšmingi Grupei ir daro didelį poveikį aplinkai bei visuomenei.

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

TVARI PIRKIMŲ POLITIKA IR ATSAKINGA TIEKIMO GRANDINĖ

Summus Grupė integruoja aplinkosaugos, socialinius ir valdymo principus į savo pirkimų ir tiekėjų atrankos procesus ir skatina tiekėjus laikytis atsakingos verslo praktikos.

Kaip nekilnojamojo turto investicijų ir turto valdymo įmonė, Summus Grupė remiasi plačiu paslaugų teikėjų tinklu, įskaitant turto valdytojus, statybos rangovus, techninės priežiūros paslaugų teikėjus ir kitus profesionalius partnerius. Grupė tikisi, kad jos tiekėjai ir rangovai laikysis taikomų aplinkosaugos, darbo ir valdymo standartų.

Summus Grupė atsakingo tiekimo principai yra šie:

TIEKĖJŲ VERTINIMAS IR DERAMAS PATIKRINIMAS

Tiekėjai vertinami pirkimų ir sutarčių valdymo procesų metu, siekiant užtikrinti atitiktį atitinkamiems aplinkosaugos, socialiniams ir valdymo (ESG) reikalavimams. Ypatingas dėmesys skiriamas darbuotojų saugos ir sveikatos praktikai, darbo standartams, teisės aktų laikymuisi ir aplinkosaugos valdymui.

APLINKOSAUGINĖ ATSAKOMYBĖ TIEKIMO GRANDINĖJE

Grupė skatina tiekėjus remti energijos vartojimo efektyvumo gerinimą, atsakingą atliekų tvarkymą, žiedinės ekonomikos principų įgyvendinimą ir, kai tinkama, aplinkai tvarių medžiagų naudojimą.

ŽMOGAUS TEISĖS IR DARBO STANDARTAI

Summus Grupė tikisi, kad jos tiekėjai ir rangovai laikysis tarptautiniu mastu pripažintų darbo standartų, įskaitant sąžiningas darbo sąlygas, nediskriminavimą, vaikų darbo draudimą ir pagarbą žmogaus teisėms.

ATITIKTIES REIKALAVIMAI IR ETIŠKA VERSLO PRAKTIKA

Tikimasi, kad tiekėjai veiks pagal taikomus kovos su korupcija, pinigų plovimu ir etiškos verslo praktikos standartus. Pirkimų procedūros yra parengtos taip, kad būtų užtikrintas skaidrumas, sąžininga konkurencija ir atsakingas sprendimų priėmimas.

NUOLATINIS TOBULINIMAS IR STEBĖSENA

Grupė palaipsniui stiprina tiekėjų stebėsenos ir vertinimo procesus, siekdama padidinti ESG aspektų taikymo sritį visoje tiekėjų bazėje. Tiekėjų tvarumo rodikliai periodiškai vertinami kaip pirkimų ir rizikos valdymo praktikos dalis.

Summus Grupė veikia laikydamasi tarptautiniu mastu pripažintų atsakingo verslo principų, įskaitant EBPO rekomendacijas daugiašalėms įmonėms ir JT pagrindinius verslo ir žmogaus teisių principus.

ATSAKINGA VERSLO VEIKLA

Summus Grupė savo veiklą grindžia tarptautiniu mastu pripažintais atsakingo verslo principais, įskaitant EBPO rekomendacijas daugiašalėms įmonėms ir JT verslo ir žmogaus teisių pagrindinius principus.





RIGA PLAZA / LATVIJA

DVIGUBOS SVARBOS VERTINIMO PROCESAS, PAGRĪSTAS EFRAG GAIRĒMIS

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

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

KONTEKSTO SUPRATIMAS

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

POVEIKIO, RIZIKOS IR GALIMYBIŲ (IROD) NUSTATYMAS

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

SVARBIŲ IRO APIBRĖŽIMAS

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

INFORMACIJOS REIŠKŠMINGUMO VERTINIMAS

- Nustatyti tinkamus ESRS standartus ir informacijos atskleidimo reikalavimus
- Informacijos atskleidimo reikšmės vertinimas atsižvelgiant į jos poveikį ir naudingumą priimančioms sprendimus

ESMINIS POVEIKIS

Summus Grupės reikšmingumo vertinimo procesas baigtas ir pasiekė paskutinį etapą. Visi reikšmingi proceso metu nustatyti poveikiai buvo sistemingai įtraukti į tvarumo ataskaitų teikimo sistemą. Būsimose ataskaitose taip pat bus atsižvelgta į

naujas kylančias temas, pagrįstas parengtu ir vykdomu vertinimo procesu.

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

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

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

VADOVAVIMO PRINCIPAI

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

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

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

PINIGŲ PLOVIMO PREVENCIJA (AML)

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

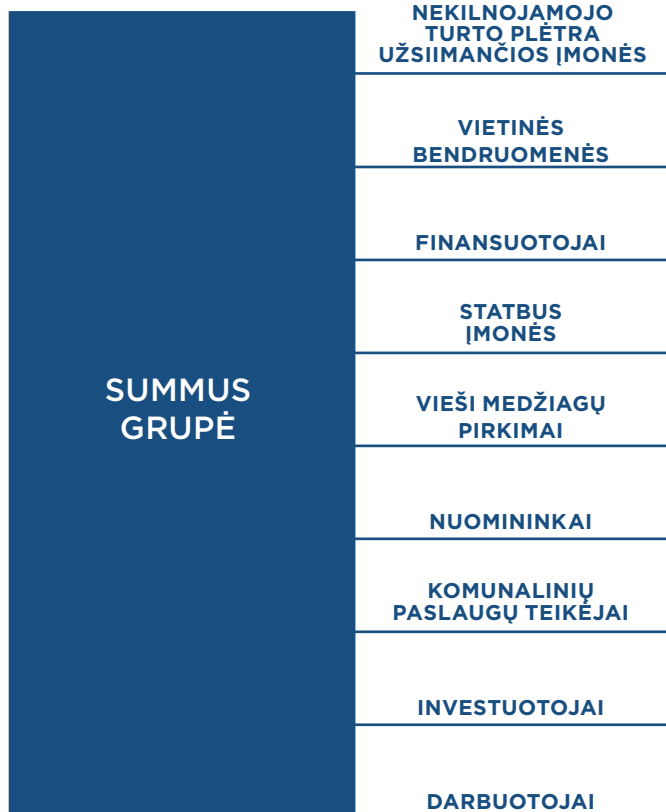
Summus Grupėje su pinigų plovimu susijusi praktika yra itin svarbi siekiant užkirsti kelią Grupės įmonėms piktnaudžiauti finansiniais nusikaltimais ir taip apsaugoti Grupės reputaciją bei finansinį stabilumą.

Summus Grupės taikomos procedūros:

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

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

SUINTERESUOTŲ GRUPIŲ ĮTRAUKIMAS IR PARTNERYSTĖ



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

TVARI TIEKIMO GRANDINĖ IR TURTO VALDYMAS

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

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

SUINTERESUOTŲ GRUPIŲ INICIATYVOS

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

3.3. POVEIKIS APLINKAI

ESG INTEGRAVIMAS IR DERINIMAS SU VERSLO STRATEGIJA

Summus Grupė sistemingai nustato ir prioritetizuoja pagrindinius ESG poveikius, kad suderintų savo nekilnojamojo turto portfelį su tvarumo tikslais ir suinteresuotųjų šalių lūkesčiais.

Atlikdama reikšmingumo vertinimus, lyginamąją analizę ir įtraukdama suinteresuotąsias šalis, Grupė daugiausia dėmesio skiria energijos vartojimo efektyvumui, tvarumo sertifikavimui ir rizikos mažinimui, užtikrindama ESG integraciją į visą savo veiklą.

RIZIKOS IR POVEIKIO VERTINIMAS

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

SVARBA JA ILGALAIKĖ VERTĖ

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

ENERGIJOS VARTOJIMO EFEKTYVUMO IR ATSINAUJINANČIOS ENERGIJOS INICIATYVOS

Dėka plačių iniciatyvų ir strateginių optimizavimų nuo programos pradžios sumažėjo bendras Grupės elektros energijos suvartojimas. Šios energijos vartojimo efektyvumo priemonės leido Grupei ir jos suinteresuotosioms šalims sutaupyti 2,8 mln. eurų apčiuopiamų finansinių lėšų, o tai patvirtina didelį dėmesį atsakingam ir tvariam turto valdymui. Pradedant tikslinę energijos vartojimo efektyvumo iniciatyvą, Grupės nekilnojamojo turto portfelio energijos suvartojimo lygis buvo 251 kWh/m². Dėka atliktų optimizavimų dabar jis sumažėjo iki 159 kWh/m², o tai rodo didelę pažangą mažinant energijos suvartojimą.

SVARBIAUSIOS ESG SRITYS

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

STRATEGINĖS ENERGIJOS EFEKTYVUMO NAUJOVĖS

Prekybos centras „Rīga Plaza“ nacionaliniame konkurse „Latvijos energetiškai efektyviausias pastatas 2025“ užėmė 3 vietą kategorijoje „Energetiškai efektyviausias viešasis pastatas“. Šis pripažinimas atspindi nuolatinį prekybos centro įsipareigojimą gerinti veiklos efektyvumą ir mažinti energijos suvartojimą.

Šį pasiekimą remia išsamiai paruoštą techninių inovacijų ir energijos optimizavimo priemonių programa, įdiegta objekte. Naujausios iniciatyvos apima laipsnišką eskalatorių keitimą naujais modeliais, kurie užtikrina iki 30 proc. didesnį energijos vartojimo efektyvumą, taip pat 408 kWp saulės parko įrengimą ant stogo, o tai žymi reikšmingą žingsnį siekiant didesnės energetinės nepriklausomybės. Įrengtame saulės energijos parke naudojama naujos kartos fotovoltinė technologija, leidžianti pagaminti maždaug 15 proc. daugiau energijos, lyginant su ankstesnės kartos plokštėmis. Tikimasi, kad sistema per metus pagamins apie 361 MWh atsinaujinančios elektros energijos, todėl prekybos centras saulėtu laikotarpiu galės patenkinti iki 80 proc. savo elektros energijos poreikių. Saulės moduliams įrengti buvo panaudotas novatoriškas sprendimas, kuris sumažina stogo konstrukcijos apkrovą ir užtikrina ilgalaikį sistemos patikimumą.

KLIMATO POLITIKOS IR TVARUMO INICIATYVOS

Į su klimatu susijusią riziką ir galimybes yra atsižvelgiama priimant investicinius sprendimus, valdant turtą ir kuriant ilgalaikę Grupės portfelio strategiją.

Energijos vartojimo efektyvumas: nuolatinės investicijos į modernias ŠVOK sistemas ir realaus laiko energijos vartojimo vertinimo sprendimus. Dažnesni energijos auditai pagerins nekilnojamojo turto, ypač Baltijos šalių portfelyje, veiklos rezultatus.

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

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

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

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

ATEITIES ĮSIPAREIGOJIMAI

Klimato kaitos perėjimo planas: ilgalaikių išmetamųjų teršalų mažinimo strategijų vertinimas.

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

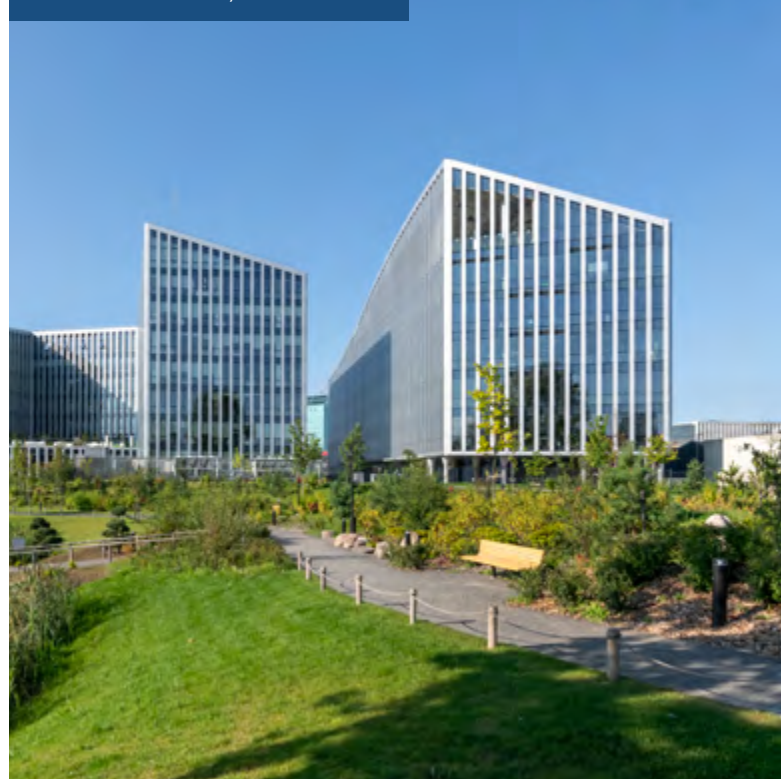
Portfelio energijos vartojimo efektyvumas: išsamios energijos intensyvumo peržiūros parengimas, siekiant aukštesnės turto tvarumo klasifikacijos.

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

ATSINAUJINANTI ENERGIJA IR TVARUMO UŽTIKRINIMAS

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

PARK TOWN / LIETUVA



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

ANGLIES PĖDSAKO IR ŠILTNAMIO EFEKTA SUKELIANČIŲ IŠMETAMŲ TERŠALŲ KIEKIŲ MAŽINIMAS

Tikslas: Nuolatinis išmetamųjų teršalų kiekio stebėjimas ir mažinimas 1, 2 ir 3 poveikio srities zonose.

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

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

VANDENS ŪKIS

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

PAGRINDINĖ VEIKLA:

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

ATLIEKŲ TVARKYMAS IR ŽIEDINĖS EKONOMIKOS PRAKTIKA

Tikslas: sustiprinti atliekų mažinimo ir perdirbimo programas.

PAGRINDINĖ VEIKLA:

- Perdirbimo programa: prekybos centruose aiškiai pažymėti popieriaus, plastiko, stiklo ir organinių atliekų konteineriai.
- Maisto atliekų tvarkymas: įdiegti kompostavimo sistemas maitinimo įstaigose, siekiant sumažinti atliekas ir išmetamų teršalų kiekį.
- Tvari pakuotė: bendradarbiauti su tiekėjais ir nuomininkais, siekiant sumažinti pakuočių skaičių ir skatinti biologiškai skaidžių arba perdirbamų medžiagų naudojimą.
- Stebėsena ir ataskaitų teikimas: stebėti atliekų kiekius ir perdirbimo rodiklius, teikti metinę tvarumo ataskaitą.



LAKESIDE / LENKIJA

- Tikslas: kasmet didinti atliekų panaudojimą, teikiant pirmenybę perdirbimui ir pakartotiniam naudojimui, o ne sąvartynams.

ŽIEDINĖS EKONOMIKOS PRAKTIKA

2025 m. „Nordika“ prekybos centras toliau plėtojo žiedinės ekonomikos iniciatyvas, stiprindamas atliekų mažinimo priemonės ir skatindamas tvaresnius vartojimo įpročius tarp lankytojų ir nuomininkų.

Remdamasis esama perdirbimo infrastruktūra, centras dar labiau pagerino kartono ir pakuočių atliekų surinkimo efektyvumą. Ankstesni mažesni rūšiavimo konteineriai buvo pakeisti didelės talpos presu konteineriu, kuris leidžia surinkti ir perdirbti žymiai didesnius kartono kiekius. Bendradarbiaujant su perdirbimo įmone „Grigeo“, surinkta medžiaga dabar efektyviau nukreipiama į perdirbimo srautą, taip sumažinant į sąvartynus siunčiamų atliekų kiekį ir palaikant medžiagų apyvartą pagal žiedinės ekonomikos principus.

„Nordika“ toliau įgyvendino pakartotinio naudojimo ir atsakingo vartojimo principus per savo surinkimo punktus, kurie išliko populiarūs tarp lankytojų. Surinkimo punktai suteikia galimybę pakartotinai panaudoti drabužius, žaislus ir namų apyvokos daiktus, prailginant gaminių gyvavimo ciklą ir mažinant atliekų susidarymą. 2025 m. per šias iniciatyvas buvo paaukota kelios tonos daiktų, o tai padėjo sumažinti perteklinį vartojimą ir paremti žiedinę ekonomiką.

Be to, „Nordika“ sumažino eksploatacines atliekas skatindama nuomininkus naudoti ekologiškesnes pakuotes ir teikti pirmenybę elektroniniams kvitams bei bendravimui be popieriaus. Vis daugiau nuomininkų dalyvavo atliekų rūšiavimo ir perdirbimo programose, o tai rodo augantį žiedinės ekonomikos principų taikymą.

Igyvendindama šias iniciatyvas, „Nordika“ prekybos centras ir toliau atlieka aktyvų vaidmenį skatinant žiedinės ekonomikos principus ir formuojant tvaresnius vartojimo įpročius bendruomenėje.

FIZINĖS IR PEREINAMOJO LAIKOTARPIO RIZIKOS

KLIMATO RIZIKOS VALDYMAS

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

KARŠČIO STRESO MAŽINIMAS

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

PRISITAIKYMAS PRIE KYLANČIOS TEMPERATŪROS

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

POTVYNIŲ RIZIKA IR JŪROS LYGIO KILIMAS

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

REGULIAVIMO IR ATITIKTIES RIZIKA

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

TECHNOLOGINĖS INOVACIJOS

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

ŽALIŲJŲ INVESTICIJŲ RINKOS GALIMYBĖS

- Su žaliuoju sertifikuotu nekilnojamojo turto portfelio plėtra siekiant užtikrinti tvarumą ir efektyvumą.
- Energijos vartojimo efektyvumo gerinimas siekiant sumažinti sąnaudas ir išmetamųjų teršalų kiekį.
- Rinkos pozicijos užtikrinimas, tampant nekilnojamojo turto tvarumo lyderiu.

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

SĄVEIKA SU ESG STRATEGIJA IR VERSLO MODELIU

Summus Grupė derina verslo strategijas su aplinkosaugos veiksniais, siekdama užtikrinti ESG tikslų poveikį tiek tvarumui, tiek pelningumui. Grupės investicijos apima ekologiškas statybines medžiagas, atsinaujinančiąją energiją ir energiją taupančius sprendimus, laikantis BREEAM ir LEED standartų, siekiant užtikrinti atitiktį reikalavimams ir skaidrumą. Suinteresuotųjų šalių bendradarbiavimas su nuomininkais, investuotojais ir bendruomenėmis stiprina bendras pastangas užtikrinti tvarumą.

RIZIKOS VALDYMO STRATEGIJA

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

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

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

LIBERO / LENKIJA





3.4. SOCIALINĖ ATSAKOMYBĖ IR REZULTATYVUMAS

DARBUOTOJŲ GEROVĖ IR MOKYMAI

Summus Grupės veiklos modelis skiriasi nuo įprastų, nes Grupės personalo apimtys yra ribotos ir Grupė darbo jėgos srityje labiau pasikliauja pagrindiniais paslaugų partneriais – „Green Formula Capital“ (GFC) ir „Zenith Family Office“ (Zenith). Todėl, kai Grupė kalba apie savo „darbuotojus“, tai reiškia tų paslaugų teikėjų komandas. Paslaugų teikėjų darbuotojai yra neatsiejama Summus Grupės dalis, atliekanti gyvybiškai svarbų vaidmenį teikiant paslaugas.

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

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

DARBUOTOJŲ ĮTRAUKTIES SISTEMA

2025 m. Summus Grupė patvirtino darbuotojų įtraukimo politiką, kuria nustatyta struktūrizuota, skaidri ir išmatuojama darbuotojų pasitenkinimo, gerovės ir organizacinės kultūros vertinimo ir stebėsenos sistema. Ši sistema apima:

- Metinę anoniminę darbuotojų įtraukimo apklausą
- Metinį pagrindinių veiklos rodiklių (KPI) stebėjimą
- Oficialią vadovybės rezultatų peržiūrą
- Dokumentuotą veiksmų planą ir ketvirtinę stebėseną
- Skaidrų rezultatų pranešimą darbuotojams

Nors šiuo metu šios studijos yra orientuotos į Green Formula Capital ir Zenith darbuotojus, planuojama išplėsti apimtį ir ateityje įtraukti kitus valymo, saugos ir kitas paslaugas teikiančius partnerius. Remdamasi apklausos rezultatais,

Summus Grupė patvirtino struktūrizuotą darbuotojų įtraukimo veiksmų planą 2026 metams. Rezultatai bus išsamiai analizuojami, siekiant nustatyti tobulintinas sritis ir padidinti bendrą pasitenkinimą darbu bei įsitraukimą visoje išplėstinėje komandoje.

TINKAMAS DARBO UŽMOKESTIS

Summus grupės partneriai analizuoja, kiek vidutiniškai kitos tos pačios pramonės šakos įmonės moka savo darbuotojams už panašias pareigas ir atsakomybę.

Grupės partneriai tiria atitinkamą pramonės šaką ir žiūri į duomenis iš šaltinių, tokių kaip vyriausybės statistika, pramonės leidiniai ir atlyginimų tyrimai. Šią informaciją galima naudoti kaip etaloną, siekiant įvertinti, ar darbuotojams mokamas atlyginimas yra konkurencingas ir teisingas. Kiekvienam naujam įdarbinimui rinkai nustatyti pasitelkiami personalo specialistai.

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

MOKYMAI IR ĮGŪDŽIŲ GERINIMAS

Summus Grupės partneriai siūlo darbuotojams įvairias savęs tobulinimo galimybes, o dažniausiai tai yra individualūs mokymosi planai, saviugda ir visai komandai skirti renginiai.

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

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

ĮVAIROVĖS, LYGYBĖS IR ĮTRAUKTIES INICIATYVOS

DARBUOTOJŲ GIMTOJI KALBA

Estų kalba	31%
Lietuvių kalba	11%
Latvių kalba	11%
Rusų kalba	31%
Lenkų kalba	16%
Iš viso	100%

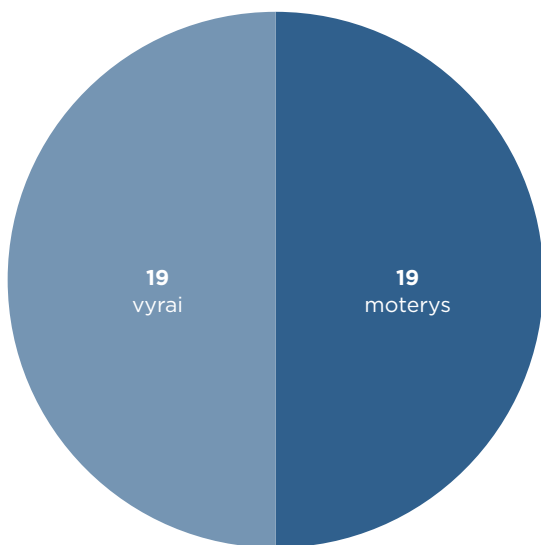
Per savo partnerius Summus Grupėje dirba įvairių amžiaus grupių darbuotojai, įskaitant jaunesnius darbuotojus, kurie atsineša naujų perspektyvų ir idėjų, taip pat labiau patyrusius darbuotojus, kurie gali būti mentorais ir mokyti savo kolegas.

Tačiau, kaip ir daugelyje kitų įmonių, Summus Grupėje taip pat turi didesnę procentą 30–50 metų darbuotojų, o tai

susiję su produktyvumu, patirtimi ir karjeros plėtra. Kalbant apie lyčių įvairovę, Summus Grupė siekia vienodo vyrų ir moterų atstovavimo visuose organizacijos lygiuose, įskaitant vadovaujančias pareigas.

Grupė	Vyrai, %	Moterys, %	Iš viso
18-25	0%	0%	0%
26-33	5,3%	13,2%	18,4%
34-41	5,3%	10,5%	15,8%
42-49	21,1%	13,2%	34,2%
50-57+	18,4%	13,2%	31,6%
Iš viso	50%	50%	100%

DARBUOTOJAI PAGAL LYTIS



NUOMININKŲ IR BENDRUOMENĖS ĮTRAUKTIES PROGRAMOS

PRINCIPAI IR STRATEGIJA

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

TIKSLAI

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

- Partnerystė su vietos organizacijomis ar iniciatyvomis.
- Grupės bendruomenės programų apimties ir poveikio išplėtimas.
- Naujų bendruomenės plėtros projektų, atitinkančių vietos poreikius, pavyzdžiui, gerinti viešąją erdvę ir remti edukacines programas, iniciavimas;
- Remiamų renginių, stipendijų ar mokymosi galimybių vietos gyventojams didinimas, ypač tokiose srityse kaip sportas, menas ir švietimas;
- Pirmenybė teikiama tiekėjams iš vietos bendruomenės.

PAŽANGA 2025 METAIS IR KPI

2025 metais Summus Grupė padarė didelę pažangą stiprindama ryšius su vietos bendruomenėmis:

- Grupė, palyginti su praėjusiais metais, padidino bendruomenės investicijų skaičių.
- Summus Grupė demonstravo tvirtą įsipareigojimą vietos bendruomenėms, remdama talentingus jaunos tenisininkus iš Estijos, Latvijos ir Lietuvos. Šia iniciatyva prisidedame prie būsimų Grupės čempionų ugdymo, skatindami meistriskumą ir atsidavimą tarptautinėse varžybose.

SUMMUS ŠEIMA



KOMUNIKACIJA IR VEIKLOS PLANAS

NUOMININKAI

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

TIEKĖJAI

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

FINANSUOTOJAI

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

VIETINĖS BENDRUOMENĖS

Bendravimas	Lūkesčiai	Veikla
Bendruomenės susirinkimai	vietos įmonių socialinės atsakomybės iniciatyvos ir bendradarbiavimas su vietinėmis nevyriausybinėmis organizacijomis	Summus Grupė užsiima bendruomenės poreikiais, pavyzdžiui, darbo vietų kūrimu, aplinkosauga ir socialine gerove.

INVESTUOTOJAI/ SAVININKAI

Bendravimas	Lūkesčiai	Veikla
Reguliarūs ataskaitos ir susirinkimai	Nuolatinis ir augantis pelnas, reguliarus atnaujinimų ir informacijos skelbimas, efektyvus rizikos valdymas ir ilgalaikės vertės kūrimas.	Summus Grupė yra įgyvendinusi įvairias strategijas, ilgalaikio strateginio plano kūrimą, portfelio diversifikavimą, efektyvų rizikos valdymą, skaidrumo ir atskaitomybės užtikrinimą per reguliariai skelbiamas naujienas ir informaciją. Siekiant apsaugoti investuotojų interesus ir užtikrinti tvarią jų investicijų grąžą, sukurti griežti valdymo ir priežiūros mechanizmai. Kas ketvirtį rengiami stebėtojų tarybos posėdžiai, o kas savaitę – valdybos posėdžiai, kuriuose vadovaujamosi gero valdymo principais. Be įstatymų numatyto finansinio audito, Summus Grupė pasamdė nepriklausomą išorės auditorių. ESG veiklos ir tvarumo strategijos priežiūrą atlieka Stebėtojų taryba ir Valdyba, kurios reguliariai peržiūri tvarumo rezultatus ir tikslus.



SUMMUS ŠEIMA

SVEIKATOS IR SAUGOS STANDARTAI

Laikytis darbo vietos saugos taisyklių ir įgyvendinti veiksmingas sveikatos iniciatyvas.

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

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

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

- Su elektra susiję pavojai: netinkami laidai, perkrauti lizdai arba atviri laidai gali sukelti elektros šoką arba gaisrą.
- Ergonominiai pavojai: ilgas sėdėjimas ar stovėjimas, netaisyklinga laikysena ar pasikartojantys judesiai gali sukelti raumenų ir kaulų sistemos ligas, tokias kaip nugaros skausmas, riešo kanalo sindromas arba sausgyslių uždegimas.
- Patalpų oro kokybė: prastas vėdinimas arba teršalų, tokių kaip pelėsiai ar valymo priemonių cheminės medžiagos, poveikis gali sukelti kvėpavimo ar kitų sveikatos problemų.
- Psichologiniai pavojai: aukštas streso lygis, priekabavimas ar patyčios gali turėti neigiamos įtakos darbuotojų psichinei sveikatai ir gerovei.

Summus Grupės partneriai pirmenybę teikia savo darbuotojų sveikatai ir gerovei. Darbuotojams kas mėnesį kompensuojamos sveikatos ir sporto išlaidas pagal Estijos įstatymus.

Galimi pavojai darbo vietoje yra aktyviai nustatomi ir mažinami siekiant užtikrinti komandos saugumą ir gerovę. Tai apima reguliary saugos auditų atlikimą, saugaus darbo praktikos mokymą ir strategijų bei procedūrų įgyvendinimą, siekiant sumažinti nelaimingų atsitikimų darbe ir sužalojimų riziką.

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

- Politika: rašytinis pareiškimas, kuriame aprašomas organizacijos įsipareigojimas užtikrinti darbuotojų saugą ir sveikatą.
- Planavimas: galimų pavojų darbo vietoje nustatymas ir įvertinimas, taip pat šių pavojų mažinimo strategijų kūrimas.
- Įgyvendinimas: planavimo etape sukurtų strategijų ir procedūrų įgyvendinimas, įskaitant išteklių paskirstymą, darbuotojų mokymą ir komunikacijos kanalų sukūrimą.
- Matavimas ir vertinimas: Darbų saugos vadybos sistemos veiksmingumo stebėjimas ir matavimas, susijęs su darbo vietoje kylančių pavojų identifikavimu ir kontrole.
- Peržiūra ir tobulinimas: nuolatinė darbų saugos vadybos sistemos peržiūra ir tobulinimas, siekiant užtikrinti nuolatinį jos efektyvumą ir prisitaikymą prie darbo vietos ir išorinės aplinkos pokyčių.

DARBO IR PRIVATAUS GYVENIMO DERINIMAS

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

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

- Lankstus darbo grafikas: darbuotojams leidžiama dirbti iš namų, dirbti ne visą darbo dieną arba naudotis darbo pasidalijimo galimybėmis. Palaikomas biuro ir namų darbo derinimas, skatinamas komandų tarpusavio bendravimas ir bendradarbiavimas.
- Apmokamos atostogos: darbuotojams suteikiamos apmokamos atostogos, asmeninės laisvos dienos, taip pat apmokamos valstybinės šventės. Be to, siūlome apmokamas vaiko priežiūros atostogas mamoms ir tėčiams.
- Sveikata: su sveikata susijusios finansinės paramos teikimas, pvz., dalies sporto salės nario mokesčių apmokėjimas ir psichikos sveikatos rėmimas.
- Vaiko priežiūros pašalpa: darbuotojams suteikiamos vaiko priežiūros atostogos ir lankstus darbo grafikas. Vaikai ir augintiniai laukiami biure.
- Laisvalaikio stebėjimas: sekamas darbuotojų laisvo laiko naudojimas, pvz., vaiko priežiūros ar nedarbingumo atostogos, kad būtų užtikrinta, jog darbuotojai naudojami laisvalaikiu, kurio jiems reikia pailsėti ir pasikrauti.

3.5. FINANSINĖ ATSAKOMYBĖ

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

FINANSINIAI REZULTATAI, SUSIJĘ SU ESG VERTINIMAIS

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

PAGRINDINIAI METODAI APIMA:

- Tvarumo ataskaitų teikimą pagal GRESB.
- Nuomos pajamų stabilumo ir turto vertės padidėjimo vertinimą remiantis energijos vartojimo efektyvumu ir žaliaisiais sertifikatais.
- Energijos vartojimo efektyvumo ir anglies pėdsako laikymosi stebėseną pagal Europos Sąjungos žaliojo kurso tikslus.
- Išmaniųjų pastatų technologijų naudojimą geresniam išteklių valdymui.

Tokia ESG pagrįsta finansinė strategija stiprina portfelio atsparumą, investuotojų patrauklumą ir ilgalaikį pelningumą.

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

Summus Grupė yra įsipareigojusi tvariai valdyti turtą, derindama savo veiklą su tarptautiniais klimato tikslais ir remdama perėjimą prie mažai CO₂ emisijos į aplinką išskiriančios ekonomikos. Grupės strategija orientuota į šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimo mažinimą visose srityse ir energijos vartojimo efektyvumo didinimą portfelyje. 2025 m. Summus Grupės šiltnamio efektą sukeliančių dujų (ŠESD) išmetimą patikrino nepriklausoma išorės šalis pagal ISO 14064-3 standartą ir apskaičiavo pagal ŠESD protokolo metodiką. Patikrinimas patvirtino, kad portfelis yra visapusiškai aprėptas, apimantis visą turto dalį.

ŠILTNAMIO EFEKTĄ SUKELIANČIŲ DUJŲ IŠMETIMO PASISKIRSTYMAS IR MAŽINIMAS 2021–2025 M.

Poveikio sritis	Veikla	ŠESD išmetamų teršalų kiekiai (tonų CO ₂)
Poveikio sritis 1	Kuras	642
	Išsklaidytos emisijos	209
	Poveikio sritis 1 - iš viso	851
Poveikio sritis 2 <i>Vietos pagrindu veikiantis metodas</i>	Pirkta elektra	5 120
	Pirkta šiluma	1 174
	Poveikio sritis 2 - iš viso	6 294
Poveikio sritis 2 <i>Rinkos pagrindu veikiantis metodas</i>	Pirkta elektra	834
	Pirkta šiluma	1 174
	Poveikio sritis 2 - iš viso	2 008
Poveikio sritis 3 <i>Vietos pagrindu veikiantis metodas</i>	Tiesiogiai valdoma iš viso	10 864
	Netiesiogiai valdoma iš viso	3 244
	Poveikio sritis 3 - iš viso	14 109
Poveikio sritis 3 <i>Rinkos pagrindu veikiantis metodas</i>	Nuomininkų elektros energijos suvartojimas	896
	Centralizuotas šildymas nuomininkams	224
	Poveikio sritis 3 - iš viso	1 120
<i>Vietos pagrindu veikiantis metodas</i>	Bendras poveikio sričių 1, 2 ir 3 išmetamųjų teršalų kiekis	21 254
Poveikio sritys 1 ir 2 iš viso <i>Rinkos pagrindu veikiantis metodas</i>		2 859
Poveikio sritys 1, 2 ir 3 iš viso <i>Rinkos pagrindu veikiantis metodas</i>		3 979

SKAIDRUS FINANSINIS IR ESG ATASKAITŲ TEIKIMAS

Summus Grupė užtikrina finansinių ir ESG ataskaitų skaidrumą, laikydamosi tarptautinių tvarumo sistemų, kad būtų užtikrintas tikslus ir palyginamas ataskaitų teikimas.

PAGRINDINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

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

ILGALAIKĖS VERTĖS KŪRIMAS

Summus Grupės investavimo filosofija grindžiama ilgalaikės vertės kūrimu dalininkams, nuomininkams ir visuomenei:

- Pirmenybė teikiama didelio našumo ir tvariems pastatams, kurie didina turto vertę ir nuomos pajamingumą.
- Nuomininkų įtraukimo programų įgyvendinimas, siekiant skatinti energiją taupančią elgesį ir didinti informuotumą apie tvarumą.
- Užtikrinti, kad pastatų eksploatavimas ir valdymas atitiktų anglies dioksido neutralumo tikslus ir žiedinės ekonomikos principus.
- Stiprinti partnerystę su suinteresuotosiomis šalimis, politikos formuotojais ir pramonės lyderiais, siekiant skatinti tvarią miestų plėtrą.

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

3.6. PAGRINDINIAI VEIKLOS RODIKLIAI (KPI)

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

ĮSIPAREIGOJIMAS KLIMATO POLITIKOS TIKSLŲ SIEKIMUI

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

Iki 2040 m. sumažinti 1 ir 2 poveikio sričių išmetamųjų teršalų kiekį 90 proc., palyginti su nustatytais baziniais metais.

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

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

IŠMETAMŲJŲ TERŠALŲ MAŽINIMO IR ENERGIJOS VARTOJIMO EFEKTYVUMO INICIATYVOS

Summus Grupė pasiekė reikšmingą CO₂ išmetimo sumažėjimą šiomis priemonėmis:

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



STRATEGINĖS INVESTICIJOS Į ATSINAUJINANČIĄ ENERGIJĄ

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

NAUJAUSI ESG PASIEKIMAI

Summus Grupė, vadovaudamasi „Green Formula Capital“ valdymo principais, sėkmingai sumažino energijos suvartojimą nuo 251 kWh/m² iki 159 kWh/m². Tokio efektyvumo didinimo finansinis poveikis siekia apie 2,8 mln. eurų. Nuo įkūrimo Grupės turto sertifikavimas išaugo nuo 67 proc. iki 89 proc. Turtas dabar yra geresnis ir tvaresnis nuomininkams, klientams ir darbuotojams.

Bendras išmetamųjų teršalų kiekis 2025 metais siekė 3 979 tonų CO₂ ekvivalento.

Bendras išmetamųjų teršalų kiekis 2024 metais siekė 6 717,82 tonų CO₂ ekvivalento.

Bendras išmetamųjų teršalų kiekis 2021 metais buvo 18 528 tonos CO₂ ekvivalento.

IŠMETAMOJO ANGLIES DIOKSIDO KIEKIO MAŽINIMAS

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

ATSINAUJINANČIOS ENERGIJOS SUTARČIŲ POVEIKIS

Remiantis 2025 m. įvesties duomenimis, portfelis išlaikė didelę atsinaujinančiosios energijos dalį – 88 proc. suvartojamos elektros energijos buvo pagaminta iš žaliosios elektros energijos. Dėl to, palyginti su praėjusiais metais, gerokai sumažėjo bendras portfelio CO₂ pėdsakas.

Tai reiškia maždaug 64 proc. sumažėjimą per trejus metus.

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

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

SOCIALINĖS VEIKLOS RODIKLIAI (DARBUOTOJŲ ĮSITRAUKIMAS, NUOMININKŲ PASITENKINIMAS)

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

PAGRINDINĖS INICIATYVOS:

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

PROGRAMOS ĮGYVENDINIMAS:

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

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

TVARUMO INTEGRAVIMAS Į VEIKLĄ

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

BENDRŲJŲ VALDYMO PRINCIPŲ LAIKYMASIS:

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

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

TRUMPALAIKIAI TIKSLAI:

- Per 2 metus, pradėdant nuo 2021 m., sumažinti energijos suvartojimą dar 10 proc.
- Žymiai pagerinti GRESB reitingą bei būti tarp TOP 25 proc. savo srities grupių.


ILGALAIKIAI TIKSLAI:


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

Siekiant užtikrinti apčiuopiamą Summus Grupės tvarumo tikslų poveikį, kartu su tikslais pateikiami konkretūs laukiami rezultatai ir aiškūs atskaitos taškai, kurie peržengia tiesioginę veiklą ir apima visą tiekimo grandinę (pavyzdžiui, tiekėjų ir nuomininkų įtraukimas į energijos, atliekų ir vandens kiekio mažinimą, kad sumažinti poveikį). Grupė užtikrina skaidrų ataskaitų, apimančių šių tikslų pažangą, sudarymą, aprašydama detalai darbo su iššūkiais strategijas ir numatydamą ateities planai šiems ambicingiems tikslams pasiekti. Šis požiūris į tvarumą, apibendrintas toliau pateiktoje lentelėje, apima ne tik tiesioginę Grupės veiklą, bet ir rodo platesnį įsipareigojimą tvarumui.



VALDYMO RODIKLIAI

Matmuo	Dabartinė būseną 2025	Tikslai 2026	Tikslai 2035
Energijos vartojimo efektyvumas (kWh/m²)	159	153	100
Pagrindiniai pasiekimai	2025 metais bendras portfelio energijos suvartojimas siekė 54 665 MWh, o tai atitinka 159 kWh/m ² bendrą energijos intensyvumą. Ankstesnis 2025 m. nustatytas 187 kWh/m ² energijos vartojimo efektyvumo tikslas buvo pasiektas, o tai rodo 10 proc. mažesnį energijos suvartojimą, palyginti su 2021 m. lygiu, kartu su mažesniu anglies dioksido išmetimu ir didesniu atsinaujinančiosios energijos naudojimu.	Naujas tikslas: sumažinti energijos vartojimo intensyvumą iki 153 kWh/m ² , daugiausia dėmesio skiriant didelio poveikio turtui „Libero“, „Riga Plaza“ ir „Lakeside“. Pagrindinės priemonės apima energijos optimizavimą, privalomas energijos vartojimo efektyvumo ženklavimo ir CRREM ataskaitų teikimo sistemas, taip pat atsinaujinančiosios energijos sprendimų, įskaitant saulės fotovoltinę (FV), diegimą, saulės modulių aikštelių statybą, vėjo energijos potencialo išnaudojimą ir energijos kaupimo sprendimus. Papildomas energijos vartojimo efektyvumo padidėjimas bus pasiektas diegiant pastatų automatizavimą, apšvietimo modernizavimą ir techninių sistemų kūrimą. Grupė taip pat analizuoja išorinius finansavimo šaltinius ir dotacijas investicijoms remti.	Iki 2035 metų Summus Grupė siekia visiškai energetinio nepriklausomumo, diegdama saulės, vėjo ir energijos kaupimo sprendimus bei energijos kaupimo sprendimus su privalomomis energijos vartojimo efektyvumo etiketėmis visuose nekilnojamosiose objektuose.
Taksonomija	30%	50%	75%
Atitiktis taksonomijos reikalavimams (reikalavimus atitinkančių išteklių procentinė dalis)	„Libero“ (prekybos centras), „Lakeside“ (biurų pastatas) ir „React“ (biurų pastatas) atitinka ES taksonomijos kriterijus. 2024 m. ES taksonomijos atitiktis rodiklis pasiekė 15 proc., 2025 metais portfelį papildė „Lbero“, o to rezultatu buvo pasiektas 2025 metams nustatytas 25 proc. tikslas.	Nustatytas naujas tikslas – iki 2026 m. pasiekti 50 proc. atitiktį ES taksonomijos reikalavimams. Grupė ir toliau vertins ir derins papildomą turta su taksonomijos kriterijais, nors reguliavimo pakeitimai gali turėti įtakos įgyvendinimo terminams.	Tikslas: iki 2036 metų 75 proc. turto bus investuota į atsinaujinančiąją energiją, efektyvumo projektus ir žaliuosius sertifikatus.
Sertifikavimas	96%	96%	100%
	2025 m. „Riga Plaza“ pagal BREEAM vertinimo sistemą gavo „Very Good“ įvertinimą. Po šio sertifikavimo 96 proc. Summus Grupės portfelio dabar yra sertifikuoti pagal BREEAM standartą – tai didžiausia sertifikuoto turto dalis Grupės istorijoje.	Senesni ir mažesni objektai (DeLaGardie, Stora ir Mediq) nebus sertifikuojami dėl įgyvendinamumo apribojimų. 2026 m. tikslas: išlaikyti dabartinę sertifikavimo aprėptį ir, jei įmanoma, padidinti esamų sertifikatų lygį.	Summus Grupė siekia iki 2035 metų pasiekti 100 proc. sertifikuotų objektų aprėptį, pirmenybę teikdama BREEAM In-Use ir LEED sertifikatų atnaujinimui, kuris atitinka investuotojų ir bankų standartus.
Ekologiškosios elektros dalis	88%	95%	100%
(%)	Atsinaujinančiosios elektros energijos dalis portfelįje padidėjo iki 88 proc. (2024 m.: 87 proc.), išlaikant aukštą žaliosios elektros energijos naudojimo lygį visame portfelįje.	Summus Grupė artėja prie tikslo, tačiau kai kurių Estijoje esančių objektų pakeitimai dar nėra baigti.	Visapusiškas žaliosios elektros energijos naudojimas.
Vandens suvartojimas	0,34 m³/m²	0,33 m³/m²	-10%
(m ³)	Bendras portfelio vandens suvartojimas siekė 117 267 m ³ , o tai atitinka maždaug 0,34 m ³ /m ² vandens intensyvumą. Nors 2024 m. bendras portfelio vandens suvartojimas buvo 104 050 m ³ , metinis absoliučių skaičių palyginimas nėra visiškai palyginamas, nes atskaitiniu laikotarpiu portfelio sudėtis reikšmingai pasikeitė, įskaitant tam tikro turto pardavimą ir naujo nekilnojamojo turto įsigijimą.	Ateityje veiklos stebėseną labiau orientuota į vandens intensyvumo rodiklius (m ³ GFA m ² ; GFA – bendras plotas), o ne į absoliučius kiekius. Ateities tikslai bus sutelkti į efektyvumo, matuojamo vienam kvadratiniam metrui bendro grindų ploto, gerinimą, siekiant 3–5 proc. per metus sumažinti vandens naudojimą taikant vandens taupymo technologijas ir optimizuotą valdymo praktiką.	Integruoti vandenį taupančias technologijas, optimizuoti valdymo strategijas ir skatinti atsakingą vandens naudojimą tarp nuomininkų ir darbuotojų. Šios pastangos atitinka ES taksonomijos reikalavimus, didina tvarumą, mažina poveikį aplinkai ir prisideda prie pasaulinių vandens taupymo tikslų įgyvendinimo.
Atliekų tvarkymo duomenų rinkimo rodiklis (proc.)	97%	100%	100%
Turto, kuriame pateikti išsamūs atliekų duomenys, dalis (proc.) (3 poveikio srities išmetamųjų teršalų kiekis).	Summus Grupė įdiegė išsamią atliekų duomenų rinkimo sistemą Lenkijoje, Latvijoje ir Lietuvoje, o Estijoje diegimas vis dar vyksta. Tikslas – pasiekti 100 proc. atliekų duomenų aprėptį, kad būtų galima tiksliai apskaičiuoti 3 poveikio srities išmetamųjų teršalų kiekį ir užtikrinti atitiktį GRESB ir ES taksonomijos ataskaitų teikimo reikalavimams.	Iki 2026 metų pasiekti 100 proc. atliekų sekimą, kad būtų galima atlikti tikslus 3 poveikio srities išmetamųjų teršalų skaičiavimus 2027 m. ir nustatyti atliekų intensyvumo rodiklį ateičiai.	Iki 2035 metų atliekų ataskaitų teikimas bus visiškai suskaitmenintas, pritaikyta patobulinta rūšiavimo ir perdirstimo praktika.

Matmuo	Dabartinė būseną 2025	Tikslai 2026	Tikslai 2035
CO₂ emisijos tonų per metus	3 979	3 000	Anglies dioksido neutralumas iki 2040 metų
CO₂ emisijos kiekiai iš viso (tonų/ per metus), rinkos pagrindu grįstas metodas	Summus Grupės portfelio šiltnamio efektą sukeliančių dujų (ŠESD) išmetimo duomenys 1, 2 ir 3 poveikio sritims buvo nepriklausomai patikrinti pagal ISO 14064-3 standartą. Nuo 2021 m. grupė sumažino CO ₂ išmetimą 79 proc. ir 2024 m. pasiekė 6 718 tonų. 2025 m. buvo nustatytas tikslas – išlaikyti išmetimą mažesnę nei 6 500 tonų, o 1 ir 2 poveikio sričių išmetimų mažinimas išliko prioritetu.	Summus Grupė siekia sumažinti bendrą CO ₂ išmetimą iki 3 000 tonų per metus, daugiausia dėmesio skirdama 2 ir su nuomininkais susijusių 3 poveikio sričių išmetimų mažinimui, didinant atsinaujinančios elektros energijos naudojimą, įtraukiant nuomininkus ir gerinant energijos vartojimo efektyvumą. Be to, Grupė užtikrina nuoseklų bendrojo ploto (GFA) nustatymą, pagrįstą pripažintais standartais, tokiais kaip BOMA Z65.1 arba IPMS 2, siekiant pagerinti išmetimo intensyvumo rodiklių tikslumą ir palyginamumą.	Sumažinti 1 ir 2 poveikio sričių išmetamųjų teršalų kiekių iki 2035 metų 90 proc., lyginant su 2021 metais, energiją intensyviai naudojančius pastatus perkelti į mažai anglies dioksido išskiriantį centralizuotą šildymą ir geoterminę energiją bei svarstant anglies dioksido kompensavimo sprendimus. Tikslas: anglies dioksido neutralumas iki 2040 m.
Ekologiškos nuomos sutartys	12%	18%	70%
(% portfelio)	2025 metais lygis išliko 2024 metų lygyje.	Iki 2026 metų visose naujose ir atnaujinamose nuomos sutartyse bus numatytos tvarumo sąlygos, o tikslas – 18-20 proc. „žaliųjų“ sutarčių.	Tikslas bus pasiektas palaipsniui, kai nuomos sutartis baigsis arba reikės jas iš dalies pakeisti. Lenkijos „žaliųjų“ sutarčių sąlygos yra rengiamos.
Klientų pasitenkinimo indeksas	79	85	90
Indeksas	Tyrimas buvo atliktas 2025 m. antrąjį pusmetį. Vadovaujant turto valdytojams, buvo parengta tobulinimo programa.	Kitas tyrimas planuojamas 2026 metų antrąjį ketvirtį. 2026 metų tikslas – visose šalyse įdiegti standartizuotą nuomininkų įsitraukimo ir atgalinio ryšio rinkimo ciklą, užtikrinant metodinį nuoseklumą, vienodą atskaitomybę ir išmatuojamus pagerėjimo rezultatus. Tikslas – konsoliduoti geriausių 2025 m. nustatytą praktiką.	Patenkinti nuomininkai dažniau lieka Grupėje ilgiau ir yra mažiau jautrus kainų pokyčiams.
Darbuotojų pasitenkinimo indeksas	85	90	95
Indeksas	2025 m. pirmąjį pusmetį buvo atliktas tyrimas, kurio pirminiai rezultatai buvo teigiami. Jų pagrindu buvo parengta tobulinimo programa.	Kitas tyrimas planuojamas 2026 metų antrąjį ketvirtį. Remdamasi apklausos rezultatais, Summus Grupė patvirtino struktūrizuotą darbuotojų įtraukimo veiksmų planą 2026 metams.	Grupė tiki, kad laimingi ir motyvuoti darbuotojai kuria didesnę vertę Grupei ir jos klientams.
Tiekėjų tikrinimas	20%	40%	90%
(proc. tiekėjų)	Struktūra ir turinys yra teisiškai parengti, o atrankos procesas yra įdiegtas. Buvo surengtas susitikimas su Lenkijos komanda, siekiant aptarti tiekėjų atrankos procedūros įgyvendinimą.	Tiekėjų atrankos įgyvendinimas 40 proc. pagrindinių partnerių dalyje, siekiant sustiprinti atsakingo tiekimo ir rizikos valdymo principus visame portfelyje. Įgyvendinimą remia tiekėjų atrankos mokymai nekilnojamojo turto valdytojams, siekiant pagerinti atsakingo tiekimo praktikos įgyvendinimą.	Atrankos proceso įgyvendinimas visose šalyse.
GRESB	82 balai	85 balai	Top 25%
 G R E S B Balai	GRESB balas pagerėjo iki 82 balų, palyginti su 71 balu 2024 metais. Rezultatas padidėjo 11 balų (+15,5 proc.), pasiekdamas 2025 metais 80 balų tikslą.	Grupė išsprendė praėjusių metų paraiškoje nustatytus trūkumus ir ruošiasi pateikti paraišką 2026 metais. Pagrindiniai prioritetai apima energijos suvartojimo mažinimą, sertifikuoto turto dalies didinimą, energijos vartojimo efektyvumo vertinimų gerinimą, atliekų duomenų rinkimo gerinimą ir savarankiškai pasigamintos saulės energijos maksimalizavimą, kartu mažinant CO ₂ išmetimą. Naujas tikslas yra 85 balai.	Ilgalaikis Grupės tikslas – patekti į geriausiųjų 25 proc. konkurentų grupę, o tikslas – pasiekti maždaug 85 balus.
Išvados	Summus Grupė ir toliau yra įsipareigojusi ilgalaikiam tvarumui, energijos vartojimo efektyvumui ir atitiktai ESG reikalavimams, užtikrindama finansinį ir veiklos saugumą. Grupė gerokai sumažino CO ₂ išmetamųjų teršalų kiekius, patobulino žaliąjį sertifikavimo aprėptį ir išplėtė energijos vartojimo efektyvumo iniciatyvas. Iki 2035 metų planuojama integruoti taksonomijos atitiktį visoms veikloms. Summus Grupė siekia iki 2040 metų pasiekti anglies dioksido neutralumą nekilnojamojo turto valdymo veikloje.		

3.7. EUROPOS SĄJUNGOS TAKSONOMIJA

Summus Grupė stebi ES taksonomijos sistemos kūrimą ir vertina savo nekilnojamojo turto veiklos atitiktį taksonomijos kriterijams, ypač atsižvelgiant į **7.7 ekonominės veiklos sritį – pastatų įsigijimą ir valdymą**.

Kol Grupė rengia savo vidines ataskaitų teikimo sistemas, kad jos atitiktų būsimus reguliavimo reikalavimus, oficialios taksonominės ataskaitų teikimo prievolės gali būti įgyvendinamos palaipsniui, priklausomai nuo įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyvos (ITRD) įgyvendinimo grafiko.

VISŲ APLINKOSAUGOS TIKSLŲ TAIKymo SRITIS IR ATITIKTIS EUROPOS SĄJUNGOS TAKSONOMIJAI

Summus Grupė laikosi Europos Sąjungos taksonomijos sistemos, siekdama užtikrinti skaidrią tvarumo ataskaitų teikimą ir stiprina atitiktį šiomis priemonėmis:

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

Siekdama sušvelninti klimato riziką (pvz., ekstremalius oro reiškinius, besikeičiančią nuomos paklausą), Grupė investuoja į turto atsparumą, pritaiko valdymo strategijas ir integruoja klimato scenarijus:

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

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

3.8. SERTIFIKATAI IR PRIPAŽINIMAS

BREEAM IR LEED SERTIFIKATAI

Summus Grupė savo portfeliuose daugiausia dėmesio skiria tvarumui ir energijos vartojimo efektyvumui. Grupė aktyviai siekia gauti tarptautiniu mastu pripažintus BREEAM ir LEED sertifikatus, kad užtikrintų aukštą aplinkosaugos lygį ir tvarų administravimą. Žemiau pateikiama dabartinės Grupės nekilnojamojo turto sertifikavimo būsenos skirtinguose regionuose apžvalga, taip pat būsimi sertifikavimo tikslai ir pastatų energinio efektyvumo klasės.



Valstybė	Projektas	Sertifikatas	Esama situacija
Estija	Veereni 51	LEED O+M	Gold
	Veereni 53	LEED O+M	Gold
Latvija	Riga Plaza	BREEAM In-Use	Very 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
	BOD	BREEAM In-Use	Good
Lenkija	React	BREEAM NC 2016	Excellent
	React	WELL	Platinum
	Lakeside	BREEAM	Outstanding
	Lakeside	WELL	Gold
	Libero	BREEAM In-Use	Outstanding

Summus Grupė ir toliau laikosi aukščiausių aplinkosaugos veiksmingumo standartų, aktyviai gerindama savo turto sertifikavimo lygius. Nuolat investuodama į energijos vartojimo efektyvumą ir tvarumą, Grupė siekia ilgalaikės naudos suinteresuotosioms šalims ir kartu mažina savo poveikį aplinkai.

PARK TOWN / LIETUVA



APDOVANOJIMAI IR PRAMONĖS PRIPAŽINIMAI

Summus Grupė užėmė „Nasdaq Baltic Awards 2025“ apdovanojimuose antrą vietą už geriausius investuotojų ryšius First North rinkoje, o tai rodo jos įsipareigojimą skaidrumui, atsakingam investavimui ir tvariam augimui Baltijos šalių nekilnojamojo turto sektoriuje.



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

3.9. NEKILNOJAMO TURTO OBJEKTUOSE ETLIKTI PAKEITIMAI

RIGA PLAZA PREKYBOS CENTRAS

SOCIALINĖ ATSAKOMYBĖ IR BENDRUOMENĖS ĮTAKA:

- Nemokamos paskaitos apie vaikų priežiūrą tėvams.
- Parama vaikų ligoninei - moliūgų paaukojimas Helovino šventei
- Padėka Rygos 2-osios ligoninės slaugytojoms Tarptautinės slaugytojų dienos proga.
- Aukos: gyvūnų prieglaudų akcijos, informacijos apie diabetą skleidimas, kraujo donorystės akcijos ir informacijos apie krūties vėžį skleidimas.
- Sensorinė „tylos valanda“ jautriems lankytojams.
- Prekybos centras, draugiškas augintiniams, kuriame laukiami ir pūkuoti draugai.
- Nemokamos bėgimo treniruotės šeštadienio rytais kovo, balandžio ir gegužės mėnesiais, skatinant vietos bendruomenę gyventi aktyviai.
- Rinkimų apylinkė „Riga Plaza“ patalpose per vietos rinkimus Latvijoje 2025 m. birželio 7 d.
- Saugumo diena studentams, skirta kelių ir interneto saugumui.

TVARUMAS IR ATLIEKŲ MAŽINIMAS:

- Parduotuvėse plastikiniai maišeliai buvo pakeisti daugkartinio naudojimo pirkinį maišeliais.
- H&M ir LAUTUS drabužių surinkimo pakartotiniam naudojimui akcijos.
- Taros, tekstilės, elektronikos ir pavojingų atliekų perdirbimo punktai.
- Sezoninės dekoracijos nuomojamos, o ne perkamos.

ŽALIOJI ENERGIJA JA ENERGIJOS VARTOJIMO EFEKTYVUMAS:

- Nuolatinis BMS sistemos stebėjimas siekiant užtikrinti optimizuotą patalpų klimatą.
- Modernios energiją taupančios įrangos diegimas.
- 100 proc. ekologiškos elektros energijos ir elektromobilių įkrovimo stotelės lankytojams.



RIGA PLAZA / LATVIJA

- Įrengti du nauji energiją tausojantys eskalatoriai.
- Įrengti 406 kW saulės moduliai.

„Riga Plaza“ ir toliau prisideda prie tvarumo, bendruomenės gerovės ir žalesnės ateities kūrimo.

NORDIKA PREKYBOS CENTRAS

2025 metais „Nordika“ įgyvendino keletą svarbių projektų, skirtų tvariam mobilumui ir atsakingam išteklių naudojimui remti.

Įrengta nauja „Eleport“ elektromobilių įkrovimo stotelė. Dėl to „Nordikos“ lankytojai dabar gali įkrauti savo elektromobilius per du skirtingus paslaugų teikėjus, o tai pagerina prieinamumą ir skatina ekologiškesnių transporto priemonių naudojimą.

Be to, patobulinta kartono surinkimo sistema. Ankstesni mažos talpos rūšiavimo konteineriai buvo pakeisti didelės talpos presavimo konteineriu, o su Grigeo buvo pasirašyta sutartis dėl žymiai didesnio kartono kiekio surinkimo perdirbimui. Šia iniciatyva „Nordika“ sustiprino atliekų tvarkymo praktiką ir aktyviai remia perdirbimą.

„Nordikos“ teritorijoje taip pat įrengta „Bolt“ elektrinių paspirtukų įkrovimo stotelė. Kadangi anksčiau tokios infrastruktūros nebuvo, šis sprendimas leidžia lankytojams šiltuoju metų laiku pasiekti prekybos centrą naudojant aplinkai nekenksmingus mikromobilumo sprendimus, pirmenybę teikiant jiems, o ne automobiliams ar viešajam transportui.

SVARBUS ETAPAS SIEKIANT EKONOMIŠKUMO DAMME PREKYBOS CENTRE

Summus Grupės nuosavybės laikotarpiu „Damme“ nuolat demonstravo gerus veiklos rezultatus ir užtikrino patrauklią investicijų grąžą. 2025 m. spalio mėn. duomenimis, turto grynosios veiklos pajamos (NOI) nuo metų pradžios siekė maždaug 2,6 mln. eurų, o tai yra reikšmingas padidėjimas, palyginti su 1,8 mln. eurų 2022 m., kai centras buvo įsigytas.

Nuosavybės laikotarpiu įgyvendinti veiklos patobulinimai taip pat gerokai pagerino pastato energetinį efektyvumą. Per trejus metus energetinio efektyvumo rodiklis sumažėjo nuo 321,4 kWh/(m²·a) 2022 m. iki 236,7 kWh/(m²·a) 2024 m., o tai reiškia 26 proc. energijos intensyvumo sumažėjimą. Iki 2025 m. vidurio buvo pasiektas papildomas 10 proc. sumažėjimas. Dėl šių priemonių „Damme“ tapo vienu sparčiausiai augančių energiją tausojančių objektų Summus Grupės portfelyje, kartu gerindamas aplinką nuomininkams ir lankytojams bei remdamas ekologiškesnę ateitį.

2023 m. rugsėjį buvo optimizuota pastato valdymo sistema (BMS), todėl pastato šildymo energijos suvartojimas ženkliai sumažėjo. Vien šildymo energijos suvartojimas, įdiegus patobulinius, sumažėjo 49,5 proc. Sumažėjimas buvo toks didelis, kad centralizuoto šildymo įmonė susisiekė su centro vadovybe, kad patvirtintų tinkamą pastato šildymo sistemos veikimą po staigaus energijos suvartojimo sumažėjimo.

„Damme“ prekybos centras rodė didelį pelningumą, kurį lėmė ilgalaikės nuomos sutartys ir atspari nuomininkų struktūra. Investavus maždaug 9,3 mln. eurų nuosavo kapitalo, per nuosavybės laikotarpį buvo sukurta didelė vertė, padidinant investicijų vertę 1,9 karto.

3.10. ATEITIES PERSPEKTYVOS

ILGALAIKĖ TVARUMO VIZIJA

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

Summus Grupė parengė išsamų veiksmų planą ir grafiką, kaip pasiekti nulinį grynąjį anglies dioksido išmetimą visame savo nekilnojamojo turto portfelyje.

PLANAS APIMA:

- Tikslai ir mažinimo uždaviniai: etapais parengtas energijos vartojimo efektyvumo priemonių įgyvendinimo planas visuose objektuose, nustatant aiškius šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimo, energijos suvartojimo ir veiklos anglies dioksido pėdsako mažinimo tikslus.
- Atsinaujinančiosios energijos integravimas: saulės ir vėjo energijos sprendimų plėtra, siekiant optimizuoti elektros energijos gamybą ir sumažinti priklausomybę nuo iškastinio kuro.
- Technologijomis pagrįstas tvarumas: automatizavimo ir dirbtinio intelekto pagrindu veikiančių stebėjimo sistemų diegimas, siekiant padidinti energijos vartojimo efektyvumą ir optimizuoti našumą.
- Sertifikavimas ir ESG atitiktis: nuolatinės pastangos gauti BREEAM, LEED ir kitus žaliuosius sertifikatus, siekiant patvirtinti aplinkai nekenksmingus ir tvarius rezultatus.
- Socialinis ir bendruomeninis poveikis: įsipareigojimas įvairovės, įtraukties ir socialinės įtraukties programoms, siekiant užtikrinti, kad Summus Grupės tvarumo pastangos viršytų aplinkosaugos tikslus.

TVARIOS NEKILNOJAMOJO TURTO ATEITIES VIZIJA

Summus Grupė kuria išmanią ir tvarią ateitį, į savo portfelių integrudama novatoriškas žaliąsias technologijas, kurios palaiko veiklos efektyvumą ir ilgalaikę vertės kūrimą.

PAGRINDINĖS INICIATYVOS APIMA:

- Saulės ir vėjo energija – atsinaujinančiosios energijos gamybos plėtra siekiant padidinti energijos atsparumą ir sutaupyti lėšų.
- Energijos vartojimo efektyvumas ir dirbtinio intelekto automatizavimas – diegiamos išmaniosios automatizavimo sistemos, skirtos optimizuoti energijos suvartojimą ir sumažinti atliekas.
- Elektromobilių įkrovikliai ir skėčiai nuo saulės – investicijos į elektromobilių infrastruktūrą, siekiant paremti ekologišką mobilumą ir tvarumo tikslus.
- Energijos kaupimas ir tinklo optimizavimas – akumuliatorių kaupimo sprendimų tyrimas, siekiant maksimaliai padidinti atsinaujinančiosios energijos naudojimą.
- Didelio efektyvumo pastatai – siekiama 15 proc. didesnio energijos vartojimo efektyvumo, tobulinant pastatų projektavimą ir taikant išmanių valdymo sprendimus.

STRATEGINIS POVEIKIS: MAŽESNĖS SĄNAUDOS IR DIDESNĖ VERTĖ

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

PASTATAS YRA ENERGIJĄ TAUSOJANTIS IR GAMINA ENERGIJĄ SAVO REIKMĖMS



SAULĖS MODULIAI

Saulės moduliai daugiausia energijos gamina vidurdienį, bet neveikia naktį.

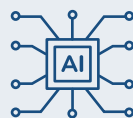


VĖJO ENERGIJA

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



AUTOMATIZAVIMO IR STEBĖJIMO SISTEMA



DIRBTINIS INTELEKTAS (DI)



ENERGIJOS ŽENKLAS



SERTIFIKATAS



ELEKTRINIŲ AUTOMOBILIŲ ĮKROVIKLIAI



SAULĖS PARKAS ANT PARKAVIMO AIKŠTELĖS STOGO



ENERGIJOS EFEKTYVUMAS - TARP 15 PROC. GERIAUSIŲJŲ



ENERGIJOS IŠSAUGOJIMAS



VEIKLOS IŠLAIDŲ SUMAŽĖJIMAS/ NOI AUGIMAS / TURTO VERTĖS AUGIMAS

STRATEGINIS VEIKSMŲ ŽEMĖLAPIS, SIEKIANT PASIEKTI ANGLIES DIOKSIDO NEUTRALUMĄ
POVEIKIO SRITIS 1
PRADŽIA 2021

Pirktos energijos naudojimas
Viso šiltnamio efekta sukeliančių dujų pėdsako registravimas 1 poveikio sričiai

Išmetamųjų teršalų mažinimo tikslų nustatymas laikantis Paryžiaus susitarimo


POVEIKIO SRITIS 2
PRADŽIA 2021

Vartojimo duomenų rinkimas: šildymas, vėsinimas, elektra, vanduo


POVEIKIO SRITIS 3
PRADŽIA 2025

Vertės grandinės išmetamųjų teršalų kiekiai

Nuomininkų elektros energijos suvartojimas, netiesiogiai valdomo turto energijos suvartojimas, atliekų tvarkymo išmetamųjų teršalų kiekis, verslo kelionės ir paslaugų teikėjai (bus pridedama palaipsniui)



Strategijos, skirtos netiesioginėms emisijoms vertės grandinėje mažinti.

STRATEGINIS VEIKSMŲ PLANAS, SIEKIANT PASIEKTI ANGLIES DIOKSIDO NEUTRALUMĄ
POVEIKIO SRITIS 1

Pagrindinės veiklos išmetamųjų teršalų kiekiai

Kuro naudojimas, šaltnešiai ir pastato eksploatavimas Įgyvendinta išmetamųjų teršalų inventorizacija ir mažinimo programa

Pagrindinės veiklos išmetamųjų teršalų kiekiai

nuo 2021
POVEIKIO SRITIS 2

Pirkta energija

Elektros ir centralizuoto šildymo stebėseną Atsinaujinančiosios elektros energijos pirkimas ir energijos vartojimo efektyvumo gerinimas Pirkta energija

nuo 2021
POVEIKIO SRITIS 3

Vertės grandinės išmetamieji teršalai

Nuomininkų elektros energijos suvartojimas, netiesiogiai valdomas turtas ir atliekos Laipsniškas 3 poveikio srities kategorijų išplėtimas Vertės grandinės išmetamieji teršalai

nuo 2025
SEKANTIS ETAPAS

Vertės grandinės dekarbonizavimas

Ekologiškos nuomos sutartys, tiekėjų įtrauktis Žiedinė ekonomika ir nuomininkų energijos planai

2025 METŲ PORTFELIO IŠMETAMŲ TERŠALŲ KIEKIAI (rinkos pagrindu veikiantis metodas)

Poveikio sritis 1 + 2 _____ **2 859 tCO₂e**
Poveikio sritis 1 + 2 + 3 _____ **3 979 tCO₂e**

ĮSIPAREIGOJIMAS PASIEKTI ANGLIES DIOKSIDO NEUTRALUMĄ

Vadovaudamasi pasauliniais klimato tikslais ir Paryžiaus susitarimo uždaviniais, Summus Grupė yra tvirtai įsipareigojusi ne vėliau kaip iki 2040 m. pasiekti anglies dioksido neutralumą savo nekilnojamojo turto valdymo veikloje. Šis pažadas apima 1 ir 2 poveikio sričių išmetamųjų teršalų kiekį, kuriuo siekiama užtikrinti klimatui neutralų valdymą visame portfelyje.

IŠMETAMŲJŲ TERŠALŲ KIEKIŲ MAŽINIMO TIKSLAI:

Sumažinti absoliutų poveikio sričių 1 ir 2 šiltnamio efekta sukeliančių dujų išmetimą, remiantis 2021 metų duomenimis.

DĖMESYS:

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

2025 m. Summus Grupė į privalomas ataskaitas taip pat įtraukė 3 poveikio srities išmetamuosius teršalus. Šiltnamio efekta sukeliančių dujų (ŠESD) inventorizacija buvo atlikta pagal World Business Council for Sustainable Development' Greenhouse Gas Protocoli protokolo metodiką. Pagrindinis grupės dėmesys ir toliau skiriamas 1 ir 2 poveikio sričių išmetamųjų teršalų mažinimui, siekiant išmatuoti šią kategorijų sumažinimo. Šiltnamio efekta sukeliančių dujų duomenys tikrinami pagal ISO 14064-3 standartą.

ATSINAUJINANČIOS ENERGIJOS INTEGRAVIMAS:

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

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

TVARI PRAKTIKA IR ŽIEDINĖ EKONOMIKA:

Resursų optimizavimas: Summus Grupė visoje savo veikloje taiko žiedinės ekonomikos principus, siekdama sumažinti atliekų susidarymą ir maksimaliai efektyviai naudoti išteklius.

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

PRIEŽIŪRA IR ATSKAITOMYBĖ:

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

Nuolatinis tobulinimas: Remdamasi duomenimis pagrįstomis žiniomis, Summus Grupė nuolat vertina ir koreguoja savo strategijas, kad pasiektų arba viršytų nustatytus išmetamųjų teršalų mažinimo tikslus.

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

NAUJOS KRYPTYS IR RIZIKA

KLIMATO KAITA IR REGULIAVIMO POKYČIAI

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

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

PERĖJIMAS PRIE ATSINAUJINANČIOS ENERGIJOS IR ENERGETINIS SAUGUMAS

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

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

TECHNOLOGINĖ PAŽANGA IR IŠMANIEJI PASTATAI

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

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

INVESTUOTOJŲ IR NUOMININKŲ PAGEIDAVIMAI

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

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

TIEKIMO GRANDINĖS IR STATYBOS SAŪNAUDŲ ĮTAKA

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

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

STRATEGINIS ATSAKAS Į KYLANČIĄ RIZIKĄ

Siekdama sušvelninti šią riziką, Summus Grupė:

- stiprina atsparumo klimato kaitai strategijas ir spartina anglies dioksido kiekio mažinimo iniciatyvas.
- didina investicijas į atsinaujinančiąją energiją, energijos kaupimą ir efektyvumo technologijas.
- plečia dirbtiniu intelektu pagrįstą turto valdymą, siekdama padidinti veiklos efektyvumą ir nuomininkų patirtį.

- bendradarbiauja su investuotojais, pareigūnais ir nuomininkais, kad turtas atitiktų kintančius ESG lūkesčius.
- taiko tvarių pirkimų praktiką, siekdama sušvelninti tiekimo grandinės riziką.

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

3.11. TVARUMO ATASKAITOS SANTRAUKA

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

Visiško įgyvendinimo terminas gali keistis dėl reguliacinių pokyčių ir dėl operacinių sumetimų.

Ataskaitų teikimas atitinka reguliavimo reikalavimus ir esminius vertinimus, užtikrinant skaidrumą ir tvarumo bei atsakingo investavimo principų laikymąsi, kurį lemia augantis investuotojų poreikis skaidrumui ir socialiai atsakingam investavimui. Be to, Grupės tvirta valdymo sistema užtikrina atitiktį Europos Sąjungos taksonomijai ir Įmonių tvarumo ataskaitų teikimo direktyvai (CSRD), stiprindama skaidrumą ir atskaitomybę mūsų ESG iniciatyvose.

2025 m. padaryta didelė pažanga optimizuojant šildymo efektyvumą, skatinant energijos taupymo iniciatyvas ir didinant viso portfelio tvarumą.

Nuo energijos vartojimo efektyvumo gerinimo iniciatyvos pradžios portfelio energijos vartojimo efektyvumas pagerėjo nuo 251 kWh/m² iki 159 kWh/m², o tai rodo didelę pažangą mažinant poveikį aplinkai.

Žvelgiant į ateitį, daugiausia dėmesio bus skiriama tolesniam energijos vartojimo efektyvumo gerinimui, atsinaujinančiosios energijos diegimo plėtrai ir ES tvarumo standartų laikymuisi. Inovacijos ir strateginės investicijos išlieka labai svarbios siekiant didinti efektyvumą, mažinti išmetamųjų teršalų kiekį ir skatinti ekologiškesnę bei atsparesnę ateitį. Turime naujų tvarumo sertifikatų – 96 proc. turto dabar yra sertifikuota pagal BREEAM, WELL ir LEED standartus.

Vandens ir atliekų tvarkymo plėtra tęsiama – struktūrizuotas veiksmų planas skirtas iki 2026 metų surinkti 100 proc. atliekų duomenų ir pagerinti efektyvumą.

Ateityje dėmesys ir toliau bus skiriamas atsinaujinančiajai energijai, glaudesniai bendradarbiavimui su nuomininkais ir bendruomenėmis bei skaitmeninių sprendimų, skirtų energijos ir išteklių vartojimo efektyvumui gerinti, diegimui. Remdamasi stipriu vadovavimu, strateginėmis investicijomis ir lyderyste pramonėje, Summus Grupė siekia formuoti naujus tvaraus nekilnojamojo turto standartus, kurdamą ilgalaikę vertę investuotojams, nuomininkams ir visuomenei bei darydama teigiamą poveikį aplinkai.

4. KONSOLIDUOTA BUHALTERIJOS METINĖ ATSKAITOMYBĖ

4.1. KONSOLIDUOTA FINANSINĖS BŪKLĖS ATSKAITA

(EUR)	Priedas	2025-12-31	2024-12-31
TURTAS			
Apyvartinės lėšos			
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	8	9 083 431	8 616 689
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	9	28 281 898	26 053 017
Kitas finansinis turtas	10	4 630 526	4 805 031
Atsargos		460	3 413
Apyvartinės lėšos iš viso		41 996 315	39 478 150

Ilgalaikis turtas			
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	9	33 290	77 100
Kitas finansinis turtas	10	112 556	577 041
Materialusis ilgalaikis turtas	11	1 953 686	2 023 080
Nematerialusis ilgalaikis turtas		292	2 032
Kitos finansinės investicijos	12	6 665 141	125 000
Investicijos į nekilnojamąjį turtą	13	571 350 000	508 644 295
Ilgalaikis turtas iš viso		580 114 965	511 448 548
Turtas iš viso		622 111 280	550 926 698

ĮSIPAREIGOJIMAI			
Trumpalaikiai įsipareigojimai			
Nuomos įsipareigojimai	17	37 950	37 266
Skolos tiekėjams ja kitos atidėtos skolos	14	22 060 173	15 575 352
Su palūkanomis skoliniai įsipareigojimai	16	13 760 549	25 316 066
Mokesčių skolos		929 556	809 640
Trumpalaikiai įsipareigojimai iš viso		36 788 228	41 738 324

Ilgalaikiai įsipareigojimai			
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė	18	13 419 160	11 162 969
Nuomos įsipareigojimai	17	2 105 043	2 143 050
Skolos tiekėjams ja kitos atidėtos skolos	14	3 713 527	9 498 571
Atidėjiniai	15	2 457 158	10 800 788
Su palūkanomis skoliniai įsipareigojimai	16	350 162 123	285 502 360
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	19	1 424 545	2 105 485
Ilgalaikiai įsipareigojimai iš viso		373 281 556	321 213 223
Nuosavas kapitalas		410 069 784	362 951 547

(EUR)	Priedas	2025-12-31	2024-12-31
Istatinis kapitalas			
Neprivalomas rezervas	20	1 200 000	1 200 000
Subordinuotos paskolos	20	75 913 462	78 913 462
Nepaskirstytasis pelnas		11 055 660	14 617 295
Patruojuančiosios įmonės dalininkams priklausantis nuosavas kapitalas		112 307 200	83 394 415
Nekontroliuojama dalis		200 476 322	178 125 172
Nuosavas kapitalas iš viso		11 565 174	9 849 979
Įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas iš viso		212 041 496	187 975 151
Total liabilities and owners' equity		622 111 280	550 926 698

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 69 iki 99, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

4.2. KONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA

(EUR)	Priedas	2025	2024
Pardavimo pajamos	21	55 480 999	41 278 222
Prekės, žaliava, medžiagos ir paslaugos	22	-17 406 687	-11 982 262
Grynosios pajamos iš nekilnojamo turto investicijų tikrosios vertės pasikeitimo	23	11 681 282	4 361 706
Išlaidos darbuotojams	24	-180 866	-143 569
Pagrindinio turto nusidėvėjimas ir vertės smukimas	25	-68 216	-76 053
Kitos pajamos	26	8 292 758	550 864
Kita sąnaudos	27	-3 444 265	-2 654 953
Verslo pelnas		54 355 005	31 333 955
Pelnas/ nuostoliai iš patruojuojuamųjų įmonių perleidimo	29	-2 282 034	-
Palūkanų pajamos	30	483 948	628 744
Palūkanų sąnaudos	31	-19 373 179	-13 945 944
Kitos finansinės pajamos	32	1 234 252	-
Kitos finansinės išlaidos	33	-	-4 628 060
Pelnas iki apmokestinimo pelno mokesčiu		34 417 992	13 388 695
Pelno mokestis	18	-2 698 601	-474 054
Grynasis pelnas		31 719 391	12 914 641
Patruojuojuančiosios įmonės savininkų grynojo pelno dalis		30 004 196	11 149 429
Nekontroliuojamos dalies grynojo pelno dalis		1 715 195	1 765 212
Ataskaitinio periodo apibendrintas pelnas			
Patruojuojuančiosios įmonės savininkų bendrojo pelno dalis		30 004 196	11 149 429
Nekontroliuojamos dalies bendrojo pelno dalis		1 715 195	1 765 212

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 69 iki 99, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

4.3. KONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATSKAITA

(EUR)	Priedas	2025	2024
Pagrindinės veiklos pinigų srautai			
Verslo pelnas		54 355 005	31 333 955
Pakoregavimai			
Ilgalaikio turto nusidėvėjimas, nematerialiojo turto amortizacija ir turto vertės smukimas	11	68 216	76 053
Pelnas/ nuostoliai iš investicinio turto tikrosios vertės pokyčio	13	-11 681 282	-4 361 706
Pelnas/ nuostoliai iš nekilnojamojo turto investicijų pardavimo	26	-450 000	-
Amortizuojamos paskolos sutarties mokestis		-845 076	-
Kiti pakoregavimai		17 968	-1 762 938
Pakoregavimai iš viso		-12 890 174	-6 048 591
Atsargų pakitimai		109	358
Su verslo veikla susijusių pareikalavimų pokytis	9	-2 371 159	-23 056 498
Su verslu susijusių gautinų sumų pokytis	14	2 031 109	9 175 499
Atidėjinių pokytis	15	-8 305 680	459 563
Pagrindinės veiklos pinigų srautai iki pelno mokesčio		32 819 210	11 864 286
Sumokėtas įmonės pelno mokestis		-449 592	-181 201
Pagrindinės veiklos pinigų srautai iš viso		32 369 618	11 683 085
Pinigų srautai iš investavimo veiklos			
Investicijos į nekilnojamąjį turtą ir pagerinimai	13	-106 268 455	-92 323 904
Atidėti mokėjimai už nekilnojamojo turto įsigijimą	14	-7 679 175	-
Kitų investicijų įsigijimas	12	-6 371 000	-4 600 000
Patronuojamųjų įmonių pardavimas (neto)	29	25 775 874	-
Gauta nuo nekilnojamojo turto investicijų perleidimo	13	4 350 000	-
Gautos paskolų palūkanos		650 557	628 743
Investicinės veiklos pinigų srautai iš viso		-89 542 199	-96 295 161
Pinigų srautai iš finansavimo veiklos			
Gautos paskolos	16	79 680 378	141 250 667
Gautų paskolų grąžinimas	16	-31 137 871	-52 775 847
Gauta nuo obligacijų emitavimo	16	30 000 000	10 047 000
Obligacijų grąžinimas	16	-	-5 047 000
Sumokėtos palūkanos		-19 373 383	-15 253 261
Paskolų ir su finansavimu susijusių sandorių išlaidos		-1 283 244	-
Sumokėti dividendai	34	-200 000	-879 363
Nekontroliuojamos dalies įsigijimas		-8 607	-
Nuomos mokesčiai		-37 950	-37 266
Finansinės veiklos pinigų srautai iš viso		57 639 323	77 304 930
Pinigų srautai iš viso		466 742	-7 307 146
Pinigai ir pinigų ekvivalentai periodo pradžioje		8 616 689	15 923 835
Pinigai ir pinigų ekvivalentai ataskaitinio periodo pabaigoje		9 083 431	8 616 689

Konsoliduota metinė atskaitomybė, kuri yra pateikta puslapiuose nuo 69 iki 99, yra konsoliduotos buhalterijos metinės atskaitomybės nedaloma dalimi.

4.4. KONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATSKAITA

(EUR)	Išstatinis kapitalas	Neprivalomas rezervinis kapitalas	Subordinuotos paskolos	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso	Nekontroliuojama dalis	Nuosavas kapitalas iš viso
Saldo 2023-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	17 366 923	73 333 206	170 813 591	8 964 767	179 778 358
Ataskaitinių metų pelnas	-	-	-	11 149 429	11 149 429	1 765 212	12 914 641
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas	-	-	1 092 441	-	1 092 441	-	1 092 441
Subordinuotos paskolos pagrindinės dalies įmokos	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069	-	-3 842 069
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251	-	-1 088 251
Dividendai	-	-	-	-	-	-880 000	-880 000
Kita	-	-	-	31	31	-	31
Saldo 2024-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	14 617 295	83 394 415	178 125 172	9 849 979	187 975 151
Ataskaitinių metų pelnas	-	-	-	30 004 196	30 004 196	1 715 195	31 719 391
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas	-	-	891 411	-	891 411	-	891 411
Subordinuotos paskolos pagrindinės dalies įmokos	-	-	-4 453 046	-	-4 453 046	-	-4 453 046
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos	-	-	-	-891 411	-891 411	-	-891 411
Dividendai	-	-	-	-200 000	-200 000	-	-200 000
Neprivalomų rezervų sumažėjimas*	-	-3 000 000	-	-	-3 000 000	-	-3 000 000
Saldo 2025-12-31 duomenimis	1 200 000	75 913 462	11 055 660	112 307 200	200 476 322	11 565 174	212 041 496

*Papildoma informacija apie laisvanoriškų rezervų sumažėjimą pateikta priede 20.

1 PRIEDAS. BENDROJI INFORMACIJA

„Summus Capital OÜ“ (toliau Summus, Summus Capital, Patronuojančioji įmonė arba Įmonė) yra Estijos Respublikoje 2015 m. balandžio 22 d. įsteigta verslo bendrovė. Patronuojančioji įmonė yra registruota adresu Rotermanni g. 2-3b, Talinas 10111, Estijos Respublika. Per patronuojamąsias įmones aktyviai yra veikiama ne tik Estijoje, bet ir Latvijoje, Lietuvoje ir Lenkijoje. Summus Capital OÜ 2025 m. gruodžio 31 d. pasibaigusiu metų konsoliduota finansinė atskaitomybė apima Patronuojančią įmonę ir jos patronuojamas įmones (toliau Grupė, Summus Grupė arba Įmonių grupė). Pagrindinė Grupės veiklos sritis yra nekilnojamojo turto nuoma. 2025 m. bendrovė perleido dvi patronuojamąsias įmones – „Voluntas Invest OÜ“ Estijoje ir „RCH Management SIA“ Latvijoje (priedas 29) – ir įsigijo naują patronuojamąją įmonę „Esliego Sp. z o.o.“ Lenkijoje, kuri tais pačiais metais buvo panaudota nekilnojamojamam turtui įsigyti. Naujos, anksčiau nenaudotos

dukterinės įmonės įsigijimas nebuvo traktuojamas kaip verslo jungimas (priedas 13). 2025 m. gruodžio 2 d. Summuse Grupė patronuojamosios įmonės „Princepts Capital OÜ“ ir „Procedo Capital OÜ“ sudarė susijungimo sutartį, pagal kurią „Princepts Capital OÜ“ buvo sujungta su „Procedo Capital OÜ“, o „Procedo Capital OÜ“ buvo susijungianti bendrovė ir sandorio šalių teisių perėmėja. Susijungimo eigoje visas „Princepts Capital OÜ“ turtas ir įsipareigojimai buvo perduoti „Procedo Capital OÜ“. Susijungimas nepakeitė grupės galutinės kontrolės atitinkamiems verslams ir buvo apskaitomas kaip bendros kontrolės sandoris, naudojant pirmąjį balansines vertes. Susijungimas neturėjo jokios įtakos Grupės pelnui, nuostoliams ar nuosavam kapitalui 2025 metais. Susijungimas įsigaliojo jį įregistravus Komerčiniam registre, o „Princepts Capital OÜ“ iš registro buvo išregistruota 2026 m. kovo 12 d. (priedas 36).

ATASKAITOS DIENA „SUMMUS CAPITAL OÜ“ AKCIJŲ ŠIOSE PATRONUOJAMOSE ĮMONĖSE:

Pavadinimas	Buvimo valstybė	Akcinis ar įstatinis kapitalas (nominalo verte, EUR) 2025-12-31	Akcinis ar įstatinis kapitalas (nominalo verte, EUR) 2024-12-31	Grupės dalis 2025-12-31	Grupės dalis 2024-12-31
Lepidus Invest OÜ	Estija	2 500	2 500	99%	99%
Votum Invest OÜ	Estija	2 500	2 500	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Estija	-	2 500	-	99%
Voluntas Invest OÜ	Estija	-	2 500	-	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Estija	2 500	2 500	99%	99%
Procedo Capital OÜ	Estija	2 500	2 500	99%	99%
Vikingu 3 UAB	Lietuva	8 000 000	8 000 000	89%	89%
Nordika Prekybos sienis UAB	Lietuva	2 005 524	2 005 524	89%	89%
PT Vakarai UAB	Lietuva	5 000 000	2 000 000	89%	89%
PT Rytai UAB	Lietuva	12 000 000	4 000 000	89%	89%
Zenith Turto Valdymas UAB	Lietuva	2 050 000	2 050 000	89%	89%
Vikingi 2 SIA	Latvija	2 802 800	2 802 800	100%	100%
Parupes Bumani SIA	Latvija	2 700 000	2 700 000	100%	100%
RCH Management SIA	Latvija	-	10 533 706	-	100%
Loft Office SIA	Latvija	2 800	2 800	89%	89%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Latvija	5 504 800	5 504 800	89%	89%
PLP SIA	Latvija	1 428 064	1 428 064	89%	89%
Petina Sp. z o.o.	Lenkų kalba	1 170	1 170	100%	100%
Maggiora Sp. z o.o.	Lenkų kalba	239 006	1 170	100%	100%
Espliego Sp. z o.o.	Lenkų kalba	1 170	-	100%	-

2 PRIEDAS. BUHALTERINĖS ATSKAITOMYBĖS SUDARYMO PAGRINDAI

Įmonių grupės finansinės ataskaitos už metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

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

Šias konsoliduotas finansines ataskaitas Grupės valdyba patvirtino 2026-04-29. Vadovaujantis Verslo kodeksu, metinį pranešimą tvirtina dalininkų susirinkimas. Dalininkų susirinkimas turi teisę nepritarti valdybos parengtam ir

pateiktam metiniam pranešimui ir reikalauti, kad valdyba parengtų naują metinį pranešimą.

VEIKLOS TĖSTINUMO VERTINIMAS

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

3 PRIEDAS. APSKAITOS IR PATEIKIMO VALIUTA

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

4 PRIEDAS. REIKŠMINGI APSKAITINIAI VERTINIMAI IR SPRENDIMA

Pagal 1.122 IAS, ūkio subjektas privalo atskleisti vadovybės priimtus sprendimus taikant apskaitos politiką, kurie turi didžiausią įtaką finansinėse ataskaitose pripažintoms sumoms.

Tokių sprendimų pavyzdžiai, bet jais neapsiribojant:

- subordinuotosios paskolos atitinka nuosavybės priemonių kriterijus (priedas 20);
- dukterinės įmonės, kuriose Grupė turi 89 proc. akcijų paketo, yra kontroliuojamos Grupės (priedas 1);
- nuomos klasifikavimas kaip veiklos nuoma (nuomotojo požiūriu) (priedas 17 pastaba);
- ar įsigijimai yra turto įsigijimai, ar verslo jungimai (TFAS 3) (priedas 1, 6, 11);
- ar komunalines paslaugas parduodanti įmonė veikia kaip agentas ar kaip sutarties šalis. Grupė veikia kaip komunalinių paslaugų pirkimo–pardavimo nuomininkams sutarčių šalis, nes Grupės subjektai yra pirmiausia atsakingi už sutarties vykdymą ir turi teisę keisti, nutraukti ar pakeisti paslaugų teikėjus.

Rengdama finansines ataskaitas, valdyba rėmėsi įvertinimais ir sprendimais, kurie turi įtakos Grupės apskaitos politikos taikymui ir atskaitomybėje pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų ir sąnaudų sumoms. Tikrieji rezultatai gali skirtis nuo šių vertinimų.

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

PRIELAI DOS IR SU VERTINIM AIS SUSIJĘ NEAPIBRĖŽTUMAI

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

- Investicijos į nekilnojamą turtą vertinamos tikrąja verte kiekvieną ataskaitų sudarymo dieną. Teisingos vertės nustatymą atlieka nepriklausomas atestuotasis vertintojas. Nustatant tikrąją vertę, dažniausiai naudojamas diskontuotų pinigų srautų metodas. Vertinimo metodai ir prielaidos tiksliau yra apibūdintos 6 ir 13 prieduose.
- Atidėjimai buvo apskaičiuoti naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą, taikant šias prielaidas:

prognozuojamus pinigų srautus, diskonto normą, išėjimo pajamingumą. Daugiau informacijos apie taikytas prielaidas žr. 15 priede.

TIKROSIOS VERTĖS IŠMATAVIMAS

Didelė dalis Įmonių grupės apskaitos principų ir informacijos atskleidimo reikalavimų reikalauja tikrosios vertės nustatymo. Tikroji vertė yra kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba sumokėta perduodant įsipareigojimą matavimo dieną rinkos dalyvių tarpusavio sandoryje. Vertinant tikrąją vertę, laikoma, kad sandoris parduoti turtą arba perleisti įsipareigojimą įvyksta:

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

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

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

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

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

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

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

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

Grupė taiko tam tikrus standartus ir standartų pakeitimus, kurie taikomi ataskaitiniams laikotarpiams, prasidedantiems 2025 m. sausio 1 d. arba vėliau. Nauji, pirmą kartą taikomi, standartai ir standartų pakeitimai neturėjo esminės įtakos Įmonių grupės konsoliduotai buhalterinės apskaitos ataskaitai.

IKI ŠIOL DAR NEĮSIGALIOJĘ STANDARTAI, AIŠKINIMAI IR PASKELBTŲ STANDARTŲ PAKEITIMAI

Toliau išvardyti nauji standartai, aiškinimai ir pakeitimai dar negaliojo ataskaitiniam laikotarpiui, pasibaigusiam 2025 m. gruodžio 31 d., ir nebuvo taikomi rengiant šias konsoliduotas finansines ataskaitas.

9 TFAS IR 7 TFAS PAKEITIMAI: FINAN-SINIŲ PRIEMONIŲ KLASIFIKAVIMAS IR VERTINIMAS

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

Patikslinamas finansinio turto ir įsipareigojimų, atsiskaitomų naudojant elektronines mokėjimo sistemas, pripažinimo ir išbraukimo laikas ir pateikiamos atnaujintos gairės dėl SPPI testo taikymo finansiniam turtui, turinčiam su ESG susijusių savybių.

9 TFAS IR 7 TFAS PAKEITIMAI: SUSITARIMAI DĖL ELEKTROS ENERGIJOS, PRIKLAUSOMOS NUO NATŪRALIŲ SĄLYGŲ

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

Aptariamasi „savo naudojimo“ išimties ir apsidraudimo apskaitos taikymas atsinaujinančiosios energijos pirkimo sutartims (PPA).

METINIAI TFAS APSKAITOS STANDARTŲ PATOBULINIMAI – 11 TOMAS

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

Apima nedidelius TFAS 9 pakeitimus dėl prekybos gautinų sumų ir nuomos įsipareigojimų pripažinimo nutraukimo, taip pat TFAS 1, TFAS 7, TFAS 10 ir TAS 7 atnaujinimus.

TFAS 18: FINANSINIŲ ATASKAITŲ PATEIKIMAS IR ATSKLEIDIMAS

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

18-asis TFAS pakeičia 1-ąjį TAS, kuriame nustatyti finansinių ataskaitų pateikimo ir atskleidimo reikalavimai. Naujasis standartas nustato naują pelno (nuostolių) ataskaitos struktūrą (veiklos, investicinės ir finansinės veiklos kategorijos), nustato reikalavimus vadovybės veiklos rodiklių (VVR) atskleidimui ir pateikia papildomas gaires dėl straipsnių agregavimo ir išskaidymo.

Grupė tikisi, kad naujasis standartas gali turėti reikšmingos įtakos jos finansinėms ataskaitoms pradinio taikymo metu. Grupė vertina galimą 18-ojo TFAS taikymo poveikį jos finansinėms ataskaitoms. Grupė tikisi, kad kiti pakeitimai ir nauji standartai, juos pirmą kartą pritaikius, neturės reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms.

6 PRIEDAS. ESMINIAI APSKAITOS PRINCIPAI

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

KONSOLIDUOTOS ATASKAITOS SUDARYMAS

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

PATRONUOJAMOSIOS ĮMONĖS

Patronuojamosios įmonės konsolidavimas prasideda, kai Grupės įgyja patronuojamosios įmonės kontrolę, ir baigiasi, kai įmonių grupė praranda patronuojamosios įmonės kontrolę. Visas turtas, įsipareigojimai, pajamos ir sąnaudos, kurias per metus įsigijo ar perleido patronuojamosios įmonės, yra pripažįstamos konsoliduotoje finansinėje atskaitomybėje nuo kontrolės įgijimo pradžios iki tos dienos, kai įmonių grupė praranda patronuojamosios įmonės kontrolę. Prireikus patronuojamųjų įmonių finansiniai rodikliai koreguojami, kad jie atitiktų įmonių grupės apskaitos politiką.

NEKONTROLIUOJAMA DALIS

Nekontroliuojama įsigijamo ūkio subjekto dalis – tai nekontroliuojamiems dalininkams priklausanti dalis įgyjamo ūkio subjekto neto turto tikrąja verte.

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

KONTROLĖS PRARADIMAS

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

KONSOLIDUOJANT ELIMINUOTI SANDORIAI

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

PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI

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

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

UŽSIENIO VALIUTA

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

FINANSINIS TURTAS JA ĮSIPAREIGOJIMAI

PATEIKIMAS IR PIRMINIS MATAVIMAS

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

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

KLASIFIKAVIMAS, TOLESNIS MATAVIMAS IR PELNAS BEI NUOSTOLIAI

FINANSINIS TURTAS

Įmonių grupė finansinį turtą pripažįsta pakoreguota savikaina, tikrąją vertę kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje arba tikrąją vertę su pokyčiais per pelno (nuostolių) ataskaitą.

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

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

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

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

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

- instrumentas išlaikomas verslo modelio rėmuose, ko tikslas yra laikyti finansinį turtą tiek sutartinių pinigų srautų rinkimui, tiek ir finansinio turto pardavimui; ir
- sutarties sąlygos numato nurodytomis dienomis pinigų srautus - tik pagrindinę dalį ir nuo pagrindinės dalies nesumokėtas palūkanas.

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

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

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

Pakoreguota įsigijimo kaina

Šis turtas pateikiamas pakoreguota įsigijimo kaina, taikant efektyvų palūkanų normų metodą. Vertės sumažėjimo nuostoliai atimami iš pakoreguotos įsigijimo savikainos. Palūkanų pajamos, užsienio valiutos keitimo pelnas ir nuostoliai bei vertės sumažėjimo nuostoliai yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Pelnas arba nuostoliai, atsiradę dėl pripažinimo nutraukimo, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Finansinis turtas tikrąja verte su pakeitimais per pelno ataskaitą.

Grupė naudoja išvestinių finansinių priemonių palūkanų normą swap ir palūkanų normos viršutinės ribos sutartys (Cap), siekdama padengti su palūkanų norma susijusią riziką. Šis turtas (tikroji vertė yra teigiama) yra vertinamas tikrąja verte.

Grynasis pelnas arba nuostoliai (įskaitant pajamas iš palūkanų arba dividendų) pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

FINANSINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

Finansiniai įsipareigojimai klasifikuojami išmatavus į pakoreguotą įsigijimo savikainą arba tikrąją vertę pelno su pakeitimais per pelno (nuostolių) ataskaitą. Finansinis įsipareigojimas priskiriamas tikrąja verte su pokyčiais pelno (nuostolių) ataskaitą, jei jis laikomas prekybos tikslais, jis yra išvestinė finansinė priemonė arba yra tokiu būdu pripažįstamas pirminio pripažinimo metu. Finansiniai įsipareigojimai, apskaitomi tikrąja verte pelno (nuostolių) ataskaitoje, yra vertinami tikrąja verte, o grynasis pelnas ir nuostoliai, įskaitant bet kokias palūkanų sąnaudas, yra pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitoje.

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

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

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

Pastarųjų ataskaitiniu laikotarpiu ir palyginamuoju laikotarpiu nebuvo.

PRIPAŽINIMO NUTRAUKIMAS

FINANSINIS TURTAS

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

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

FINANSINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

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

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

UŽSKAITYMAS

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

FINANSINIO TURTO VERTĖS SUMAŽĖJIMAS

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

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

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

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

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

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

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

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

MATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS

APSKAITYMAS IR PATEIKIMAS

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

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

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

VĖLESNĖS IŠLAIDOS

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

AMORTIZACIJA

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

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

- kitas materialusis ilgalaikis turtas 3 metai.

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

NEMATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS

APSKAITYMAS IR PATEIKIMAS

Kitas nematerialusis ilgalaikis turtas

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

VĖLESNĖS IŠLAIDOS

Vėlesnės išlaidos kapitalizuojamos tik tada, kai jos padidina būsimą ekonominę naudą, kurią suteikia konkretus turtas, su kuriuo jos yra susijusios.

Visos kitos sąnaudos, įskaitant įmonės viduje sukurtą prestižą ir prekių ženklų išlaidas, yra pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje tada, kai patiriamos.

AMORTIZACIJA

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

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

- kitas nematerialusis ilgalaikis turtas: 3 metai.

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

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

TURTO VERTĖS SMUKIMAS

NEFINANSINIO TURTO VERTĖS SMUKIMAS

Turto, kuris nėra atsargomis, apskaitinė vertė yra peržiūrima ne rečiau kaip kartą per metus ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Peržiūros tikslas – nustatyti, ar yra rodiklių, dėl kurių turtą reikėtų nukainoti. Jei yra pagrindo manyti, kad ilgalaikio materialiojo turto atsiperkamoji vertė galėjo nukristi žemiau jo apskaitinės vertės, atliekamas turto vertės sumažėjimo testas ir, jei reikia, turtas nukainojamas.

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

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

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

FINANSINIO TURTO VERTĖS SMUKIMAS

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

NUOMOS APSKAIČIAVIMAS

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

GRUPĖ KAIP NUOMOTOJAS

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

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

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

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

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

FINANSINĖS INVESTICIJOS

Trumpalaikės ir ilgalaikės finansinės investicijos į akcijas ir kitas nuosavo kapitalo priemones (išskyrus investicijas į patronuojamąsias ir asocijuotas įmones) iš pradžių pripažįstamos įsigijimo savikaina. Po to pamatuojamos nuosavo kapitalo instrumentų tikrąja verte. Dividendai pateikiami pajamomis pelno ataskaitoje. Kitas grynas pelnas ir nuostoliai pateikiami kaip kitas bendrasis pelnas ar nuostolis ir jie niekada nepriskiriami prie pelno ar nuostolių.

PATRONUOJAMŲJŲ ĮMONIŲ AKCIJOS

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

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

ATIDĖJINIAI

Atidėjiniai pripažįstami tuo atveju, jei Grupė turi dabartinį teisinį ar faktinį įsipareigojimą dėl praeities įvykio, įsipareigojimo realizavimas reikalauja resursų atsisakymo ir sumos dydį galima patikimai įvertinti.

Atidėjiniai pripažįstami dabartine išlaidų, reikalingų įsipareigojimui įvykdyti, verte, naudojant palūkanų normą, kuri atspindi dabartinius rinkos vertinimus dėl pinigų ir su įsipareigojimu susijusią riziką. Atidėjinio sumos padidėjimas dėl laiko praleidimo pripažįstamas finansinėmis sąnaudomis. Neapibrėžtieji įsipareigojimai, kurių realizavimas yra mažai tikėtinas arba su tuo susijusių išlaidų suma negali būti pakankamai patikimai įvertinta, bet kurie tam tikromis sąlygomis ateityje gali tapti įsipareigojimais, yra atskleisti konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamajame rašte kaip neapibrėžtieji įsipareigojimai.

PELNO MOKESTIS

Pelno mokestis apima einamąjį ir atidėtą pelno mokestį. Jis pripažįstamas pelno ataskaitoje, išskyrus tuos atvejus, kai jis yra susijęs su verslo jungimu arba sumomis, tiesiogiai pripažįstamomis nuosavame kapitale arba kitose bendrosiose pajamose.

MOKĖTINAS PELNO MOKESTIS

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

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

ĮMONĖS PELNO MOKESTIS ESTIJOJE

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

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

Toliau paskirstant mažesniu mokesčio tarifu (14/86) apmokestinamus dividendus akcininkams, kurie yra fiziniai asmenys, atsiras 7 proc. pajamų mokesčio išskaičiavimo prievolė.

PELNO MOKESTIS LATVIJOJE

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

PELNO MOKESTIS LIETUVOJE

Pagal Lietuvos pelno mokesčio įstatymą, mokesčių mokėtojai atitinkamoje šalyje atsiranda prievolė mokėti pelno mokesčių nuo per ataskaitinius metus uždirbto apmokestinamojo pelno. Lietuvoje 2025 metais galiojo 16 proc. pelno mokesčio norma, o nuo 2026 m. sausio 1 d. ji padidėja iki 17 procentų.

PELNO MOKESTIS LENKIJOJE

Pagal Lenkijos pelno mokesčio reguliaciją verslo bendrovė kaip mokesčio mokėtojas turi pareigą mokėti pelno mokestį nuo ataskaitiniais metais susidariusio apmokestinamojo pelno. 2025 metais standartinis įmonių pelno mokestis Latvijoje buvo 19 procentų.

ATIDĖTASIS PELNO MOKESTIS

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

Atidėtasis pelno mokestis nepripažįstamas taip:

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

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

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

Nuo dividendų sumokėtas pelno mokestis pripažįstamas pelno mokesčio sąnaudomis bendrųjų pajamų ataskaitoje ir atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimu finansinės būklės ataskaitoje iki planuojamo dividendų mokėjimo dydžio. Pelno mokesčio mokėjimo pareiga atsiranda nuo dividendų išmokėjimui sekančios mėnesio 10 dienos. Atidėtasis pelno mokestis pripažįstamas nuo nepaskirstytojo pelno po įsigijimo ir kitų po įsigijimo įvykusių patronuojamųjų įmonių rezervų pokyčių, nebent Grupė kontroliuoja patronuojamos įmonės dividendų

politiką ir tikėtina, kad skirtumas nebus panaikintas dividendais ar kitaip artimiausioje ateityje. Grupė stebi laikinųjų skirtumų, susijusių su mokesčiais, taikomais dividendams arba patronuojamųjų įmonių pardavimo pajamoms, panaikinimą. Grupė nepripažįsta atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimo dėl tokių laikinųjų skirtumų, nebent vadovybė tikisi, kad laikinieji skirtumai artimiausioje ateityje išnyks. Didžiausias pelno mokesčio įsipareigojimas, kuris būtų susijęs su bendrovės nepaskirstytojo pelno paskirstymu, yra atskleistas konsoliduotos finansinės atskaitomybės 35 priede.

PARDAVIMŲ PAJAMOS

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

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

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

INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURTA

Investicija į nekilnojamąjį turtą yra žemė ar pastatai, kurie laikomi nuomos gavimo ar rinkos vertės augimo tikslais, ir kurie nėra naudojami įmonių grupės įmonės ūkinėje veikloje. Taip pat investicija į nekilnojamą turtą yra ir objektai, kurie laikomi ilgą laiką ir kurie turi visą eilę naudojimo tikslų. Investiciniais tikslais plėtojamas nekilnojamasis turtas ir kilnojamuoju turtu laikomi pastatai (rekonstruojami komercinės paskirties pastatai) apskaitomi kaip investicija į nekilnojamą turtą.

Investicija į nekilnojamą turtą finansinės būklės ataskaitoje pirmiausiai yra apskaitoma jo įsigijimo kaina, kuri apima ir su įsigijimu tiesiogiai susijusius sandorius: notaro mokesčius, žyminius mokesčius, konsultantams sumokėtus mokesčius ir kitas išlaidas, be kurių pirkimo sandoris tikriausiai nebūtų įvykęs. Vėliau investicinis turtas yra pripažįstamas tikrąja verte kiekvieną atskaitų sudarymo dieną, kuri nustatoma remiantis faktinėmis rinkos sąlygomis atskaitų sudarymo dieną.

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

- Pajamų metodas (diskontuotų pinigų srautų analizė arba pajamų kapitalizavimas). Pelno (nuostolių) ataskaitos metodas naudojamas nekilnojamojo turto objekto, kurio nuomos srautas stabilus, vertei nustatyti arba nekilnojamojo turto objekto atveju, kai valdybos vertinimu palyginamasis metodas neatspindi tikrosios vertės (pavyzdžiui, likvidumo stoka nekilnojamojo turto rinkoje, nėra palyginamųjų sandorių arba yra didelis laiko tarpas tarp palyginamojo sandorio ir vertinimo dienos). Nustatant tikrąją nekilnojamo turto investicijos vertę, dažniausiai naudojamas nuomos metodo pelno metodas. Nuomos srautą generuojančio nekilnojamojo turto objekto atveju vertintojas turi numatyti būsimas nekilnojamo turto objekto nuomos pajamas (įskaitant 1 m² nuomą ir nuomojamų plotų užimtumą) ir eksploatacines išlaidas. Atsižvelgdamas į nuomininkų nuomos sutarčių nutraukimo paprastumą ir galimybę, vertintojas analizei parenka arba turimus pinigų srautus, arba vidutinius rinkos pinigų srautus. Taip pat diskontuotų pinigų srautų analizės atveju reikia pasirinkti tinkamą diskonto normą tam, kad būtų galima rasti dabartinę grynųjų pinigų srautų

vertę, kuri geriausiai atspindi dabartines pinigų vertės rinkos tendencijas ir konkrečią su turtu susijusią riziką. Diskonto normos pasirinkimo pagrindas yra vidutinė rinkos kapitalo struktūra. Pajamų kapitalizavimo metodu taikoma kapitalizacijos norma yra pagrįsta vidutine tikėtina investuotojų grąža konkrečioje rinkoje už panašaus pobūdžio turtą.

- Palyginamasis metodas. Palyginamasis metodas taikomas nekilnojamajam turtui, kuris neturi nuomos srauto ir yra laikomas ateities plėtros potencialo arba vertės didinimo tikslais. Taikant palyginamąjį metodą, stebimi sandoriai, kurie vyksta palyginamosiomis sąlygomis su vertinamu objektu, o objekto rinkos vertė išvedama per įvykusių sandorių m² kainą. Kadangi įvykę sandoriai, kuriais grindžiamas lyginamosios analizės metodas, beveik visiškai nėra panašūs į vertinamą objektą, taikant lyginamosios analizės metodą koreguojamas sandorių laikas, vieta, dydis ir detalus planas arba naudojamas kitoks vertinimo metodas (pvz., pajamų metodas), kuris, vadovybės vertinimu, geriau atspindi nekilnojamo turto tikrąją turto vertę.

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

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

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

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

Grupės investicijų į nekilnojamą turtą tikroji vertė buvo įvertinta taikant 3 lygio įvestis. Papildoma informacija apie naudojamas prielaidas pateikta priede 13.

SUSIJUSIOS ŠALYS

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

- patronuojančioji įmonė ja tema savininkai;
- kitos tai pačiai Grupei priklausančios įmonės;
- valdybos nariai;
- minėtų asmenų artimi giminaičiai ir su jais susijusios įmonės.

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

7 PRIEDAS. FINANSINĖS PRIEMONĖS – TIKROJI VERTĖ IR RIZIKOS VALDYMAS

KLASIFIKAVIMAS IR TIKROSIOS VERTĖS

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

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

(EUR)	Lygis	Buhalterinė kaina		Tikroji vertė	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Finansinis turtas pamatuotas pakoreguota įsigijimo kaina					
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	2	9 083 431	8 616 689	-	-
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai	3	4 055 927	2 582 780	-	-
Išpirktos paskolos	3	284 522	259 231	284 522	259 231
Kitos finansinės investicijos	3	6 665 141	125 000	-	-
Kitas finansinis turtas	2	4 600 000	4 600 000	-	-
Finansinis turtas pamatuotas teisinga verte					
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių	2	143 082	782 072	143 082	782 072
Iš viso		24 832 103	16 965 772	427 604	1 041 303

Finansiniai įsipareigojimai pamatuoti pakoreguota įsigijimo kaina					
Skolos tiekėjams	3	22 952 196	22 472 923	-	-
Skoliniai įsipareigojimai	3	364 705 305	310 856 826	364 705 305	310 856 826
Nuomos įsipareigojimai	3	2 142 993	2 180 316	-	-
Finansiniai įsipareigojimai pamatuoti teisinga verte					
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	2	1 424 545	2 105 485	1 424 545	2 105 485
Iš viso		391 225 039	337 615 550	366 129 850	312 962 311

FINANSINĖS RIZIKOS VALDYMAS

KREDITO RIZIKA

Kredito rizika yra Grupės finansinių nuostolių rizika, jei klientas ar finansinės priemonės šalis nevykdys savo sutartinių įsipareigojimų ir pirmiausia kyla iš Grupės reikalavimų pirkėjams.

P pinigai iš banko indėlių ir kitos gautinos sumos bei finansinis turas taip pat susiduria su kredito rizika. Finansinio ir sutartinio turto apskaitinė vertė atspindi maksimalią kredito riziką.

Siekdamas sumažinti kredito riziką, Įmonių grupė nustatė procedūras, užtikrinančias, kad nuomos sutartys būtų sudaromos su klientais, kurių kredito istorija atitinka reikalavimus.

Grupė reguliariai stebi, kad klientai neviršytų priimtino kredito rizikos limito. Kredito rizika dar labiau mažinama reikalaujant iš nuomininkų užstatyti ir sudarant nuomos garantijos sutartis.

Klientams išrašomų sąskaitų faktūrų mokėjimo terminas paprastai yra iki 30 dienų, o tai padeda dar labiau apriboti kredito riziką, kuri gali atsirasti dėl reikalavimų pirkėjams. Pelno ataskaitoje pripažinti nuostoliai, atsiradę dėl finansinio turto vertės sumažėjimo, buvo tokie.

(EUR)	2025	2024
Reikalavimų nuolaidos rezervas periodo pradžioje	174 837	294 768
Nuolaidų padidėjimas per metus	11 700	1 354
Nuolaidų padidėjimas per metus	-	-78 476
Beviltiškais laikomi reikalavimai	-54 205	-42 809
Reikalavimų nuolaidos rezervas periodo pabaigoje (9 priedas)	132 332	174 837

(EUR)	2025	2024
P pinigai ir pinigų ekvivalentai (8 priedas)	9 083 431	8 616 689
Pirkėjų įsiskolinimai ir kiti reikalavimai (9 priedas)	28 315 188	26 168 517
Banko terminuoti indėliai, kurių terminas 4-12 mėnesių (priedas 10)	4 600 000	4 600 000
Iš viso	41 998 619	39 385 206

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

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

Valdant kredito riziką, pirmiausia stebima, kad Įmonių grupei nekiltų esminių akumuliuotos kredito rizikos koncentracijų. Įmonių grupės veikla, skirta kredito rizikos prevencijai ir mažinimui, susideda iš kasdienės klientų mokėjimo elgsenos stebėjimo ir nukreipimo, o tai įgalina operatyviai įgyvendinti veiklai reikalingas priemones. Kadangi daugelį nekilnojamojo turto sandorių sandorio šalys finansuoja per kredito įstaigas, rizikai sumažinti bendradarbiaujama su įvairius sandorius finansuojančiais bankais. Dėl to Grupė vertina Grupės klientų su nemokumu susijusią riziką, iš esmės apdrausta.

Koncentracijos rizika – tai finansinių nuostolių rizika, kuri gali atsirasti dėl to, kad pozicijos yra sutelktos konkrečiai sandorio šaliai arba sandorio šalių grupei, turinčiai panašias charakteristikas (pvz., pagal pramonės šaką ar geografinį regioną). Grupė teikia paslaugas nuomininkams iš įvairių Baltijos šalių rinkų, o nuo 2025 m. gruodžio mėn. – ir iš Lenkijos. Nuomininkai yra iš įvairių sektorių – mažmeninės prekybos, biurų, pramonės/ logistikos – ir šių klientų kredito rizika 2025-12-31 duomenimis sudarė 4 062 285 eurų (2024-12-31: 2 564 070 eurų) (priedas 9).

PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI

Grupė 2025-12-31 turėjo pinigų ir pinigų ekvivalentų už 9 083 431 eurus (2024-12-31: 8 616 689 eurus). Įmonių grupės

pinigai ir pinigų ekvivalentai laikomi įvairiuose bankuose, kas mažina su depozitu susijusią kredito riziką. Bankų, kurių paslaugomis Grupė naudojasi daugiausiai ir kur 2025-12-31 duomenimis yra laikomos beveik visos Grupės lėšos, kredito reitingai yra nuo Baa1 iki A3 nepriklausomos reitingų agentūros Moody's kredito reitingo pagrindu.

LIKVIDUMO RIZIKA

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

Įmonių grupės likvidumą pirmiausia veikia šie veiksniai:

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

Grupės tikslas yra:

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

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

Ilgalaikį likvidumo valdymą labiausiai įtakoja investiciniai sprendimai. Investuojama vadovaujantis principu, kad įmonių gryniesi pinigų srautai iš pagrindinės veiklos kartu su grynaisiais investicinės veiklos pinigų srautais turi padengti Grupės finansavimo išlaidas. Taigi ilgalaikio likvidumo valdymo tikslas – užtikrinti pakankamą investicijų į nekilnojamąjį turtą portfelio likvidumą, suderinti investicijų

ir finansavimo pinigų srautų laiką bei naudoti optimalią finansavimo struktūrą. Ilgalaikių projektų atveju yra stebima, kad investicinės veiklos pinigų srautų terminai ir sumos reikšmingai nesiskirtų nuo finansinės veiklos pinigų srautų terminų.

2025-12-31 Grupės apyvartinis kapitalas yra teigiamas sumoje 5,2 mln. eurų (2024 m.: neigiamas 2,3 mln. eurų).

Likę sutartiniai finansinių įsipareigojimų terminai ataskaitų sudarymo dieną yra tokie. Sumos yra pateikiamos bruto ir nediskontuotos ir apima sutartines palūkanas. Grupės banko paskoloms taikomos įvairios sutartinės sąlygos (kovenantai). Pažeidus šias sąlygas, prievolė gražinti atitinkamą paskolą gali atsirasti anksčiau nei nurodyta lentelėje.

Pinigų srautai iš sutarčių				
2025-12-31 duomenimis (EUR)	Buhalterinė kaina	12 mėnesių	2-5 metai	Virš 5 metų
Skolos tiekėjams	22 952 196	19 388 899	2 737 003	826 294
Skoliniai įsipareigojimai	364 705 305	13 941 308	350 763 997	-
Nuomos įsipareigojimai	2 142 993	37 950	151 800	1 953 243
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	1 424 545	-	1 424 545	-
Iš viso	391 225 039	33 368 157	355 077 345	2 779 537

Pinigų srautai iš sutarčių				
2024-12-31 duomenimis (EUR)	Buhalterinė kaina	12 mėnesių	2-5 metai	Virš 5 metų
Skolos tiekėjams	22 472 923	8 801 529	12 804 195	867 199
Skoliniai įsipareigojimai	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Nuomos įsipareigojimai	2 180 316	74 532	149 064	1 956 720
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	2 105 485	-	2 105 485	-
Iš viso	337 615 550	34 230 527	300 561 104	2 823 919

SU RINKA SUSIJUSI RIZIKA

Rinkos rizika – tai rizika, kad rinkos kainų pokyčiai, tokie kaip nuomos kainos, prekės, valiutų kursai, palūkanų normos ir kapitalo kainos, turės įtakos Grupės pajamoms arba investicijų į finansines priemones vertei. Rinkos rizikos valdymo tikslas – valdyti ir išlaikyti rinkos rizikai tenkančias pozicijas priimtinoje ribose, optimizuojant grąžą.

Grupė teikia paslaugas nuomininkams iš įvairių Baltijos šalių rinkų, o nuo 2025 m. gruodžio mėn. – ir iš Lenkijos. Nuomininkai yra iš įvairių sektorių – mažmeninės prekybos, biurų, pramonės/ logistikos – o bendra paslaugų pardavimų šiems klientams suma 2025-12-31 sudarė 55 480 999 eurus. Detalus paslaugų pardavimų suskirstymas pagal rinkas pateiktas 21 priede.

VALIUTOS KURSO RIZIKA

Valiutos rizika yra rizika, kad finansinės priemonės būsimų pinigų srautų tikroji vertė svyruos dėl užsienio valiutų kursų pokyčių.

Grupės apskaitos valiuta yra euras (EUR). 2024 m. pabaigoje Grupė įsigijo du biurų pastatus Lenkijoje, o 2025 m. spalį – prekybos centrą. Nors įsigijimo sandoriai, finansavimas ir dauguma nuomos sutarčių yra denominuoti eurai, Lenkijos

ekonominė aplinka, tam tikros veiklos sąnaudos ir susijusios pajamos turi įtakos Grupės Lenkijos zlotų (PLN) valiutos kurso rizikai.

PALŪKANŲ NORMOS RIZIKA

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

Įmonių grupės palūkanų normos rizika kyla iš paskolų, už kurias mokamos palūkanos. Palūkanų normų svyravimai turi įtakos palūkanų sąnaudoms. Įmonių grupė naudoja su palūkanų normomis susijusių pinigų srautų rizikos sumažinimo tikslais palūkanų normų keitimo sutartis (swap, cap). 2025-12-31 duomenimis 81 proc. pateikto skolinio įsipareigojimo yra su kintama palūkanų norma paskola. Palūkanų normos swap ir viršutinės ribos sutarčių terminas yra nuo 2027-06-30 iki 2030-10-28. 2025 m. pabaigoje su paskolos įsipareigojimais susijusių palūkanų normų rizika buvo apdrausta iki 73 proc. paskolos likučio.

Grupės obligacijos, savininkų ir kitų susijusių šalių paskolos turi fiksuotą palūkanų normą ir nepriklauso nuo pinigų rinkos pokyčių. Tačiau ilgalaikės banko paskolos yra susietos su Euriboru, todėl jos priklauso nuo pokyčių tarptautinėse finansų rinkose. Svarbi veikla valdant Įmonių grupės palūkanų normos riziką yra pinigų rinkos palūkanų kreivės judėjimo stebėjimas, atspindintis rinkos dalyvių lūkesčius dėl rinkos palūkanų normų ir leidžiantis įvertinti palūkanų normų eurais formavimąsi. 2025 m. Euriboras sumažėjo, todėl sumažėjo bendrovės skolinimosi su kintama palūkanų norma išlaidos, kurioms nebuvo naudojamos palūkanų normų apsidraudimo priemonės. Tuo pačiu metu, skolinimosi sumoms, kurioms buvo taikomos apsidraudimo priemonės, poveikis – teigiamas arba neigiamas – priklausė nuo konkrečių sutartų palūkanų normų. Išvestinių finansinių priemonių likutinė vertė buvo perkainota 2025-12-31, dėl to susidarė 0,2 mln. eurų dydžio pelnas (19 ir 32 priedai).

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

KAPITALO VALDYMAS

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

GRUPĖS GRYNOJI SKOLA IR NUOSAVAS KAPITALAS 2025-12-31 IR 2024-12-31 BUVO TOKS:

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Įsipareigojimai iš viso	410 069 784	362 951 547
Pinigai ir pinigų ekvivalentai (8 priedas)	-9 083 431	-8 616 689
Banko terminuoti indėliai, kurių terminas 4-12 mėnesių (priedas 10)	-4 600 000	-4 600 000
Grynoji skola	396 386 353	349 773 258
Nuosavas kapitalas iš viso	212 041 496	187 975 151
Grynosios skolos santykis bendrame kapitale	1,87	1,86

8 PRIEDAS. PINIGAI IR PINIGŲ EKVIVALENTAI

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Pinigai ir banko sąskaitos	7 935 773	7 997 689
Banko indėliai, kurių terminas iki 3 mėnesių	1 147 658	619 000
Iš viso	9 083 431	8 616 689

Pinigai ir banko indėliai, kurių terminas iki 3 mėnesių, apima 1 479 414 eurų, skirtų banko paskoloms aptarnauti, 350 000 eurų, skirtų investicijoms, ir 146 000 eurų, įkeistų kaip išvestinių finansinių priemonių sutarčių užstatas.

9 PRIEDAS. PIRKĖJŲ ĮSISKOLINIMAI IR KITI REIKALAVIMAI

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Pridėtinės vertės mokesčio reikalavimai (13 priedas)	23 627 529	22 948 111
Pirkėjų įsiskolinimai	4 062 285	2 564 070
Atidėtos sąnaudos	347 210	339 996
Pareikalavimai susijusioms šalims (34 priedas)	252 908	252 908
Sukauptos paskolos palūkanos iš pareikalavimų susijusioms šalims (34 priedas)	31 614	6 323
Atidėti mokėjimai	60 616	90 134
Kiti reikalavimai	65 358	103 412
Atidėjiniai abejotinoms gautinoms sumoms	-132 332	-174 837
Iš viso	28 315 188	26 130 117
Ilgalaikė dalis	33 290	77 100
Trumpalaikė dalis	28 281 898	26 053 017
Iš viso	28 315 188	26 130 117

Pridėtinės vertės mokesčio reikalavimas 2025-12-31 yra 23 627 529 eurų, susijęs su turto įsigijimu Lenkijoje (13 priedas). Trumpalaikis reikalavimas susijusiai šaliai 252 908 eurų (2024 m.: 252 908 eurų) apskaičiuojamas su 10 proc. metinėmis palūkanomis (32, 34 priedas).

10 PRIEDAS. KITAS FINANSINIS TURTAS

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Trumpalaikis		
Banko terminuoti indėliai, kurių terminas 4-12 mėnesių	4 600 000	4 600 000
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių (19 priedas)	30 526	205 031
Trumpalaikis iš viso	4 630 526	4 805 031
Ilgalaikis		
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių (19 priedas)	112 556	577 041
Ilgalaikis iš viso	112 556	577 041

Banko terminuoti indėliai, kurių terminas 4-12 mėnesių, yra skirsti aptarnauti banko paskolas.

11 PRIEDAS. MATERIALUSIS ILGALAIKIS TURTAS

ILGALAIKIS TURTAS

(EUR)	Kitas materi- alusis ilgalai- kis turtas	Naudojimo teisės turtas	Avansas	Iš viso
Įsigijimo kaina 2024-12-31 duomenimis	150 063	2 331 582	2 918	2 484 562
Sukauptas nusidėvėjimas 2024-12-31 duomenimis	-145 984	-315 498	-	-461 482
Likutinė vertė 2024-12-31 duomenimis	4 079	2 016 083	2 918	2 023 080
Ataskaitinio periodo nusidėvėjimas	-3 474	-63 002	-	-66 476
Perklasifikavimai	-	-	-2 918	-2 918
Įsigijimo kaina 2025-12-31 duomenimis	150 063	2 331 582	-	2 481 645
Sukauptas nusidėvėjimas 2025-12-31 duomenimis	-149 458	-378 501	-	-527 959
Likutinė vertė 2025-12-31 duomenimis	605	1 953 081	-	1 953 686

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

Kai standartas bus įgyvendintas 2025-12-31, likusios nuomos įmokos bus diskontuojamos taikant alternatyvią 1,82 proc. skolinimosi palūkanų normą. Įgyvendindamas standartą, Grupė taikė šiuos supaprastinimus:

- veiklos nuomos sutartys su likusiu nuomos terminu iki 12 mėnesių arba mažos vertės turtas pripažįstami trumpalaikė veiklos nuoma nuo 2025-01-01;

- tiesioginės išlaidos, patirtos sudarant lizinguojamo turto nuomos sutartį, yra eliminuojamos įgyvendinimo dieną;
- nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į sutartyje numatytas galimybes pratęsti ar nutraukti nuomos sutartį.

Naudojimosi teisės turtas pripažįstamas savikainos metodu.

12 PRIEDAS. KITOS FINANSINĖS INVESTICIJOS

(EUR)	2025	2024
8,82% dalis įmonėje INDEXO REAL ESTATE FUND AS	6 540 141	-
13,35% dalis įmonėje Consorto Global OÜ	125 000	125 000
Iš viso	6 665 141	125 000

2024 m. balandžio mėn. Summus įsigijo 13 930 akcijų (13,35 proc. akcijų paketą) komercinio nekilnojamojo turto sandorių platformoje „Consorto Global OÜ“. Investicija apskaitoma savikaina, nes tikrosios vertės negalima pakankamai patikimai įvertinti, todėl savikaina naudojama kaip tikrosios vertės įvertis.

Summus patrunuojamoji įmonė SIA „Vikingi 2“ 2025 m. lapkričio mėn. įsigijo 638 053 nekilnojamojo turto investicinio fondo INDEXO REAL ESTATE FUND AS akcijas (8,82 proc. akcijų paketą). Investicija buvo apskaityta tikrąja verte.

2026 m. kovo 31 d. Grupės patrunuojamoji įmonė „Vikingi 2 SIA“ sudarė sutartį dėl savo 8,82 proc. akcijų paketo

INDEXO REAL ESTATE FUND AS perleidimo. Akcijos buvo perleistos jų balansine verte, ir iš sandorio nebuvo nei pelno, nei nuostolių. Nuosavybė buvo perleista, o už sandorį gautas atlygis gautas 2026 m. balandžio 1 d. (36 priedas).

13 PRIEDAS. INVESTICIJOS Į NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ

(EUR)	2025	2024
Saldo periodo pradžioje	508 644 295	401 247 082
Įsigijimai	105 239 071	101 574 212
Pagerinimai	1 029 385	1 461 295
Perleidimai	(56 767 472)	-
Perkainavimas	11 681 282	4 361 706
Valiutos kurso poveikis (priedas 32)	1 523 439	-
Saldo periodo pabaigoje	571 350 000	508 644 295

2024 m. gruodžio 12 d. Summus patrunuojamoji įmonė įgijo Petina Sp. z o.o., Lakeside biurų pastatą Varšuvoje. Po to, 2024 m. gruodžio 17 d. kita patrunuojamoji įmonė įgijo Maggiora Sp. z o.o., Reacti biurų pastatą Lodzėje. Sandorio struktūros apėmė, be kita ko, atidėtus pirkimo kainos komponentus ir nuomos paskatas bei kompensacijas, susijusias su nuomos teisės koregavimu (fit-out) įsipareigojimais, kurie įrašomi kaip sukaupti įsipareigojimai eilutėje „Mokėtinos prekybos sumos ir kiti įsipareigojimai“ (14 priedas), taip pat turto valdytojų atlyginimų, pagrįstų veiklos rezultatais, mechanizmą (15 priedas).

2025 m. gegužės 29 d. „Summus Capital OÜ“ dukterinė įmonė „Princepts Capital OÜ“ perleido Punane 56 nekilnojamojį turtą Taline kartu su žeme, pastatais, baldais ir su turtu susijusiomis sutartimis. Dėl sandorio Grupės investicinio turto portfelis sumažėjo 3,9 mln. EUR, Grupė iš sandorio pripažino 450 000 EUR pelną (26 priedas), o gautos pajamos buvo panaudotos paskolų įsipareigojimams bankui ir Grupei padengti (16 priedas) ir tolesniam Grupės portfelio augimui remti.

2025 m. spalio 16 d. Summus Capital pardavė savo dukterinę įmonę „Voluntas Invest OÜ“, kuriai priklauso prekybos centras „Auriga“ Estijoje, o tuo pačiu metu Summus Capital dukterinė įmonė Latvijoje „Vikingi 2“ pardavė „RCH Management SIA“, kuriai priklauso prekybos centras „Damme“ Latvijoje. Dėl šių sandorių Grupės investicinio turto portfelis sumažėjo 52,8 mln. EUR, o banko paskolos – 28,2 mln. EUR (29 priedas).

2025 m. spalio 29 d. Summus patrunuojamoji įmonė „Espleo S p. z o.o.“ įsigijo prekybos centrą „Libero“ Katovicuose. Įsigijimas apėmė nuolatinę žemės, pastatų, baldų ir tam tikrų su turtu susijusių sutarčių uzufukto (perpetual usufruct),

teisę. Bendra sandorio vertė siekė 105 mln. eurų, įskaitant 103 mln. eurų pirkimo kainą ir kapitalizuotas įsigijimo išlaidas. Remiantis TFAS 3 nustatytų kriterijų vertinimu, įsigijimas neatitiko verslo jungimo kriterijų, nes įsigytas turtas neapėmė darbo jėgos, veiklos procesų ar integruoto veiklų rinkinio, kuris galėtų sukurti rezultatus. Todėl sandoris buvo apskaitomas kaip turto įsigijimas (asset acquisition). Turtas klasifikuojamas kaip investicinis turtas ir vertinamas naudojant tikrosios vertės modelį pagal TAS 40 „Investicinis turtas“. Grupės vadovybės nuomone, sandoris buvo neįprastas sandoris pagal TFAS 13, todėl vadovybė rėmėsi nepriklausomos trečiosios šalies 2025-07-08 vertinimo ataskaita. Vadovybės nuomone, nuo vertinimo datos nebuvo jokių reikšmingų turto pajamų generavimo pajėgumo ar Lenkijos nekilnojamojo turto rinkos sąlygų pokyčių; todėl, vadovybės nuomone, vadovaujantis RICS standartais, turto rinkos vertė nepakito. Kadangi sandoris buvo struktūrizuotas kaip turto įsigijimas, buvo pritaikytas 23,6 mln. EUR PVM (9 priedas), kuris buvo susigrąžintas iš Lenkijos mokesčių ir maitų administracijos ir gautas 2026 m. sausio mėn. (36 priedas). Įsigijimas buvo finansuojamas iš Grupės išteklių, įskaitant nuosavą kapitalą ir grupės vidaus paskolas, taip pat naują 74,1 mln. EUR banko paskolą (16 priedas). Siekdama struktūrizuoti turto valdymą taip, kad būtų palaikomas būsimas Grupės vertės augimas, Bendrovė sudarė sutartis, pagal kurias turto valdytojai turi teisę į sėkmės mokesčių, kuris priklauso nuo sutartų veiklos tikslų viršijimo. Grupės vadovybė įvertino galimus būsimus įsipareigojimus, kylančius iš šių sutarčių, ir numatė 1,1 mln. EUR atidėjinius (15, 27 priedai).

2025 m. gruodžio 31 d. „Summus Capital OÜ“ grupės įmonių portfelį sudaro toliau išvardinti nekilnojamojo turto objektai.

(EUR)	Tikroji vertė iš viso (3 lygis)	2025 metų pelno ataskaitoje pateiktas pelnas/ nuostoliai
Estija - DE LA GARDIE (prekyba)	5 430 000	422 763
Estija - VEERENNI 1 (medicinos centras)	15 790 000	160 000
Estija - VEERENNI 2 (medicinos centras + parkavimo pastatas)	25 600 000	650 000
Estija - 2 pramonės/ logistikos centro portfelis	6 000 000	-521 098
Lietuva - NORDIKA (prekyba)	72 010 000	2 630 000
Lietuva - PARK TOWN WEST HILL (verslo centras)	23 060 000	-280 000
Lietuva - PARK TOWN EAST HILL (verslo centras)	47 500 000	-2 170 000
Lietuva - THE BOD pramonės pastatas (aukštųjų technologijų centras)	26 130 000	-610 000
Latvija - RIGA PLAZA (prekybos centras ir investicinė žemė)	106 500 000	912 873
Latvija - DEPO DIY nekilnojamas turtas (prekyba)	24 100 000	1 400 000
Latvija - vystomas nekilnojamas turtas	1 840 000	-16 923
Lenkija - LAKESIDE (biurų pastatas)	70 200 000	720 739
Lenkija - REACT (biurų pastatas)	33 190 000	-378 001
Lenkija - LIBERO (prekybos centras)	114 000 000	8 760 929
Iš viso	571 350 000	11 681 282

Grupė investicinį turtą, valdomą per dukterines įmones, vertina tikrąja verte, atsižvelgdama į rinkos sąlygas, vyraujančias ataskaitų sudarymo dieną. Nustatydamas investicinio turto tikrąją vertę, vadovybė vadovaujasi profesiniu sprendimu ir remiasi nepriklausomų kvalifikuotų vertintojų parengtomis vertinimo ataskaitomis. Investicinio turto tikroji vertė nustatoma bent kartą per metus. Išorinės vertinimo ataskaitos paprastai nėra senesnės nei šeši mėnesiai, nebent įvyko reikšmingų turto pajamų generavimo pajėgumo ar rinkos sąlygų pokyčių.

Baltijos šalyse esančio investicinio turto tikrąją vertę nustatė nepriklausomi sertifikuoti vertintojai: OÜ „NEWSEC VALUATIONS EE“ Estijos turtui, UAB „NEWSEC VALUATIONS“ Lietuvos turtui ir SIA „NEWSEC VALUATIONS LV“ Latvijos turtui. Vertinimui buvo naudojamas diskontuotų pinigų srautų metodas (pinigus generuojančiam turtui) ir lyginamosios vertės metodas (žemės vienetams).

Tikroji „Lakeside“ biurų pastato Lenkijoje vertė buvo nustatyta remiantis nepriklausomo vertintojo „Savills Sp. z o.o.“ parengta vertinimo ataskaita, naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą. „React“ biurų pastato Lenkijoje tikroji vertė buvo nustatyta remiantis nepriklausomo vertintojo „Knight Frank Sp. z o.o.“ parengta vertinimo ataskaita, naudojant tiesioginio kapitalizacijos metodą. Naujai įsigytas prekybos centras „Libero“ Lenkijoje iš pradžių buvo pripažintas savikaina, o 2025 m. gruodžio 31 d. – tikrąja verte. Tikroji vertė buvo nustatyta remiantis nepriklausomo vertintojo „BNP Paribas Real Estate Poland“ parengta vertinimo ataskaita, naudojant diskontuotų pinigų srautų metodą.

Vertinimai atlikti pagal RICS vertinimo pasaulinius standartus (RICS Valuation – Global Standards). Tikrosios vertės pokyčiai pripažįstami pelno ataskaitoje grynojo pelno iš investicinio turto tikrosios vertės pokyčių straipsnyje.

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Nuomos pajamos iš investicinio nekilnojamo turto	40 943 162	31 707 096
Išlaidos, tiesiogiai susijusios su nekilnojamojo turto investicijų valdymu	17 406 687	11 982 262
Nesumokėta suma, gauta įsigijus investicinį nekilnojamą turtą	8 632 036	16 314 251
Investicinio turto, įkeisto kaip paskolos įsipareigojimų užstatas, balansinė vertė (priedas 16)	571 350 000	508 644 295

TIKROSIOJIS VERTĖS MATAVIMAS

TIKROSIOJIS VERTĖS HIERARCHIJA

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

VERTINIMO TECHNIKA IR ESMINĖS NESTEBIMOS ĮVESTYS

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

Sektorius	Tikroji vertė (EUR)	Vertinimo metodas	Esminės nestebimos įvestys	Nestebimos įvesties ir tikrosios vertės matavimo tarpusavio ryšys
Pramonė / Logistika	32 130 000	Diskontuotų pinigų srautų metodas	Vidutinė nuomos kaina EUR/m ² (2025: 5,50 EUR/m ² ; 2024: 6,11 EUR/m ²) Tikėtinas nuomos mokesčio augimas (2025: 1,5-5,0 proc.; 2024: 1,5-4,2 proc.) Laisvų patalpų rodiklis (2025: 0 proc.; 2024: 0,7 proc.) Diskonto norma (2025: 9,8-10,1 proc.; 2024: 9,6-10,1 proc.) Produktyvumas (2025: 7,9-8,0 proc.; 2024: 7,8-8,3 proc.)	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei: <ul style="list-style-type: none"> • vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė) • tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis) • laisvų patalpų rodiklis būtų žemesnis (aukštesnis) • diskonto norma būtų mažesnė (aukštesnė) • produktyvumas būtų mažesnis (aukštesnis)
Biuras	215 340 000	Diskontuotų pinigų srautų metodas; Tiesioginio kapitalizacijos metodas „React“ biurų pastatui	Vidutinė nuomos kaina EUR/m ² (2025: 15,85 EUR/m ² ; 2024: 15,68 EUR/m ²) Tikėtinas nuomos mokesčio augimas (2025: 0-4,0 proc.; 2024: 0-3,2 proc.) Laisvų patalpų rodiklis (2025: 2,9 proc.; 2024: 1,0 proc.) Diskonto norma (2025: 8,2-9,4 proc.; 2024: 7,9-9,3 proc.) Produktyvumas (2025: 6,3-7,5 proc.; 2024: 6,3-7,5 proc.)	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei: <ul style="list-style-type: none"> • vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė) • tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis) • laisvų patalpų rodiklis būtų žemesnis (aukštesnis) • diskonto norma būtų mažesnė (aukštesnė) • produktyvumas būtų mažesnis (aukštesnis)
Prekyba	323 880 000	Diskontuotų pinigų srautų metodas, žemės atveju palyginamasis metodas	Vidutinė nuomos kaina EUR/m ² (2025: 13,0 EUR/m ² ; 2024: 13,2 EUR/m ²) Tikėtinas nuomos mokesčio augimas (2025: 0-3,2 proc.; 2024: -4,2-12,9 proc.) Laisvų patalpų rodiklis (2025: 2,1 proc.; 2024: 1,9 proc.) Diskonto norma (2025: 7,8-9,6 proc.; 2024: 7,7-10,9 proc.) Produktyvumas (2025: 6-7,8 proc.; 2024: 6-8,3 proc.)	Tikėtina tikroji vertė padidėtų (sumažėtų), jei: <ul style="list-style-type: none"> • vidutinė nuomos kaina būtų aukštesnė (žemesnė) • tikėtinas nuomos mokesčio augimas būtų didesnis (mažesnis) • laisvų patalpų rodiklis būtų žemesnis (aukštesnis) • diskonto norma būtų mažesnė (aukštesnė) • produktyvumas būtų mažesnis (aukštesnis)

NEKILNOJAMOJO TURTO INVESTICINIO PORTFELIO JAUTRUMO ANALIZĖ 2025 M. GRUODŽIO 31 D., REMIANTIS GALIMAIS IŠĖJIMO PELNINGUMO IR DISKONTO NORMOS (WACC) POKYČIAIS

(mEUR)	Išėjimo produktyvumo pokytis					
		-0,40%	-0,20%	0,00%	0,20%	0,60%
WACC pakeitimas	-0,60%	592,7	585,9	579,5	573,4	567,7
	-0,20%	588,3	581,7	575,4	569,4	563,8
	0,00%	584,1	577,5	571,4	565,5	560,0
	0,20%	579,9	573,5	567,4	561,7	556,2
	0,60%	575,8	569,5	563,5	557,9	552,6

14 PRIEDAS. SKOLOS TIEKĖJAMS JA KITI ĮSIPAREIGOJIMAI

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Trumpalaikė dalis		
Atidėtas mokėjimas už nekilnojamojo turto įsigijimą (13 priedai)	8 612 427	10 745 868
Atidėtos skolos	5 170 253	335 072
Skolos susijusioms šalims (34 priedas)	3 000 000	233 176
Rezultato mokesčio kaupimas (priedas 15, 34, 36)	2 011 230	-
Skolos tiekėjams	1 936 882	1 403 350
Nuomos lengvatų ir apdailos įsipareigojimų rezervas (13 priedas)	684 290	1 717 930
Susikaupusios paskolų palūkanos	229 588	439 881
Nuomos depozitai	150 231	341 189
Neišmokėti dividendai	139 288	139 288
Atidėtos pajamos	125 984	219 598
Trumpalaikė dalis iš viso	22 060 173	15 575 352
Ilgalaikė dalis		
Nuomos depozitai	3 713 527	3 266 715
Atidėtas mokėjimas už nekilnojamojo turto įsigijimą (13 priedai)	-	5 568 384
Nuomos lengvatų ir apdailos įsipareigojimų rezervas (13 priedas)	-	663 472
Ilgalaikė dalis iš viso	3 713 527	9 498 571

Atidėtas mokėjimas už nekilnojamojo turto įsigijimą yra susijęs su „Lakeside“ ir „React“ biurų pastatų įsigijimu Lenkijoje 2024 m. ir atspindi neapmokėtą sumą, mokėtiną atitinkamiems turto pardavėjams. 2025 m. gruodžio mėn. „Maggiara Sp. z o.o.“ iš dalies grąžino 500 000 EUR atidėtą „React“ biurų pastato pirkimo kainą, o likusi suma buvo sumokėta 2026 m. sausio mėn. (36 priedas).

Nuomos lengvatų ir apdailos įsipareigojimų rezervas atspindi sumą, apskaičiuotą nuomos lengvatoms, kurios ateityje bus pervestos Lenkijos nuomininkams.

Prekybos mokėtinos sumos taip pat apima ir skolas susijusioms šalims (34 priedas).

15 PRIEDAS. ATIDĖJINIAI

(EUR)	2025	2024
Sėkmės mokesčio paskirstymas (13 priedas)	2 457 158	10 800 788
Iš viso	2 457 158	10 800 788
(EUR)	2025	2024
Saldo periodo pradžioje	10 800 788	10 341 224
Atidėjinių padidėjimas (13 priedas)	1 499 815	957 343
Atidėjinių sumažėjimas	-7 832 215	-497 780
Perklasifikavimai į skolas tiekėjams	-2 011 230	-
Saldo periodo pabaigoje	2 457 158	10 800 788

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

2026 m. sausio mėn. šalys susitarė, kad iš pradžių sutarta sėkmės mokesčio struktūra nebus įgyvendinta, o galutinis sėkmės mokestis buvo nustatytas 2 mln. eurų. Kadangi Grupė sutarties galiojimo laikotarpiu buvo suformavusi 9,8 mln. eurų atidėjinį, susidaręs 7,8 mln. eurų skirtumas buvo pripažintas pelnu straipsnyje „Kitos pajamos“. Mokėtinos veiklos mokestis buvo apskaičiuotas straipsnyje „Mokėtinos sumos tiekėjams ir kitos mokėtinos sumos“ kaip atidėtas veiklos mokesčio įsiskolinimas.

2024 m. gruodžio 31 d. atidėjiny buvo įvertintas kaip tinkamas, nes vadovybė manė, kad jis buvo nustatytas remiantis geriausiomis tuo metu turėtomis žiniomis ir tinkamai atspindėjo sutartinę teisę į atlygį (14, 34, 36 priedas).

2024 m. gruodžio 12 d. „Summus Capital OÜ“ pasirašė sutartį dėl „Lakeside“ biurų pastato įsigijimo, kurios tikslas – organizuoti turto valdymą taip, kad būtų maksimaliai padidinta įmonės vertė ateityje. Pagal sutarties sąlygas, „Summus Capital OÜ“ privalo mokėti 15 proc. sėkmės mokestį pardavus Lakeside biurų pastatą arba praėjus penkeriems metams po sutarties sudarymo, jei bus viršytas nustatytas grąžos tikslas. Grupės vadovybė įvertino galimą būsimą įsipareigojimą, parengdama „Lakeside“ biurų pastato prognozę. Prognozėse daroma prielaida, kad kasmetinis nuomos kainų indeksavimas bus 3 proc., o išėjimo pelningumas – 7,3 proc. Prognozuojami pinigų srautai buvo diskontuoti iki 2025 m. gruodžio 31 d., taikant 15 proc. diskonto normą. Remiantis šiuo vertinimu, lengvatinis sėkmės mokestis 2025 m. gruodžio 31 d. duomenimis buvo 1 065 449 eurai.

2024 m. gruodžio 17 d. „Summus Capital OÜ“ pasirašė sutartį dėl „React“ biurų pastato įsigijimo, kurios tikslas – organizuoti turto valdymą taip, kad būtų maksimaliai padidinta įmonės vertė ateityje. Pagal sutarties sąlygas, „Summus Capital OÜ“ privalo mokėti 15 proc. sėkmės mokestį pardavus „React“ biurų pastatą arba praėjus penkeriems metams po sutarties sudarymo, jei bus viršytas nustatytas grąžos tikslas. Grupės vadovybė įvertino

galimą būsimą įsipareigojimą, parengdama „React“ biurų pastato prognozę. Prognozėse daroma prielaida, kad kasmetinis nuomos kainų indeksavimas bus 3 proc., o išėjimo pelningumas – 8,2 proc.

Prognozuojami pinigų srautai buvo diskontuoti iki 2025 m. gruodžio 31 d., taikant 15 proc. diskonto normą. Remiantis šiuo vertinimu, lengvatinis sėkmės mokestis 2025 m. gruodžio 31 d. duomenimis buvo 293 006 eurai.

2025 m. spalio 29 d. „Summus Capital OÜ“ pasirašė sutartį dėl prekybos centro „Liberio“ įsigijimo, kurios tikslas – organizuoti turto valdymą taip, kad padidėtų įmonės vertė ateityje. Pagal sutarties sąlygas, „Summus Capital OÜ“ privalo mokėti 15 proc. sėkmės mokestį pardavus „Liberio“ prekybos centrą arba praėjus penkeriems metams po sutarties sudarymo, jei bus viršytas nustatytas grąžos tikslas. Grupės vadovybė įvertino galimą būsimą įsipareigojimą, parengdama „Liberio“ prekybos centro prognozę. Prognozėse daroma prielaida, kad kasmetinis nuomos kainų indeksavimas bus 3 proc., o išėjimo pelningumas (*exit yield*) – 8,1 proc. Prognozuojami

pinigų srautai buvo diskontuoti iki 2025 m. gruodžio 31 d., taikant 15 proc. diskonto normą. Remiantis šiuo vertinimu, lengvatinis sėkmės mokestis 2025 m. gruodžio 31 d. duomenimis buvo 1 098 704 eurai.

Atidėjimai pripažįstami pelno (nuostolių) ataskaitos straipsnyje „Kitos pajamos“ (26 priedas). Atidėjinio sumažėjimas atsispindi pelno (nuostolių) ataskaitos eilutėje „Kitos sąnaudos“ (27 priedas).

16 PRIEDAS. PALŪKANOS MOKANČIOS PASKOLOS IR SKOLINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

(EUR)	Paskolos likutis 2025-12-31	Iki 1 metų	2-5 metai	Virš 5 metų
Banko paskolos (palūkanų norma: EURI-BOR+2,2%-9,5%, terminas: 2026-2030)	320 688 107	13 941 308	306 746 799	-
Atidėti paskolų mokesčiai	-782 633	-180 759	-601 874	-
Obligacijos (nominali vertė 15 mln. eurų, fiksuota kupono norma 9,5 proc., išpirkimo terminas 2027 m.; nominali vertė 30 mln. eurų, fiksuota kupono norma 8 proc., išpirkimo terminas 2029 m.)	44 017 198	-	44 017 198	-
Iš viso	363 922 672	13 760 549	350 162 123	-
Trumpalaikiai iš viso	13 760 549			
Ilgalaikiai iš viso	350 162 123			

(EUR)	Paskolos likutis 2024-12-31	Iki 1 metų	2-5 metai	Virš 5 metų
Banko paskolos (palūkanų norma: EURI-BOR+2,2%-WIBOR+2,5%, terminas: 2025-2030)	296 202 004	25 354 466	270 847 538	-
Atidėti paskolų mokesčiai	-38 400	-38 400	-	-
Obligacijos (nominali vertė 15 mln. eurų, fiksuota kupono norma: 8 proc., terminas: 2027)	14 654 822	-	14 654 822	-
Iš viso	310 818 426	25 316 066	285 502 360	-
Trumpalaikiai iš viso	25 316 066			
Ilgalaikiai iš viso	285 502 360			

Nekilnojamojo turto investicijos, kurių balansinė vertė yra 571 350 000 eurų (2024 m.: 508 644 295 eurai), buvo įkeistos kaip banko paskolų užstatai. Bankas garantuoja nekilnojamojo turto užstatą, kurio balansinė vertė yra 320 688 107 eurai. Grupė suteikė tam tikras garantijas, susijusias su paskolomis dukterinėms įmonėms, o tam tikros paskolos yra užtikrintos dukterinių įmonių akcijų / dalių įkeitimu.

Banko paskolų sutartyse yra numatytos konkrečios sąlygos, reikalaujančios, kad atitinkamos Grupės įmonės finansiniai rodikliai atitiktų nustatytas normas. Nesilaikant specialių sąlygų, bankas turi teisę nedelsiant susigrąžinti paskolą. 2025 m. gruodžio 31 d. Grupė vykdė konkrečius DSCR (DSCR > 1,1-1,3) ir LTV (LTV < 60-75 proc.) reikalavimus, kylančius iš šių paskolų sutarčių, ir, vadovybės vertinimu, jie taip pat bus įvykdyti per 12 mėnesių nuo ataskaitinės datos.

2025 m. gegužės mėn., perleidžiant nekilnojamąjį turtą Punane 56, buvo visiškai gražinta likusi 2,5 mln. eurų banko paskolos, susijusios su nekilnojamoju turtu, dalis (13 priedas).

2025 m. trečiąjį ketvirtį buvo refinansuotos banko paskolos „Depo DIY“ objektui ir prekybos centrui „Damme“, todėl pailgėjo gražinimo terminai ir pagerėjo paskolų maržos. Be to „Depo DIY“ nekilnojamojo turto atveju paskolos suma buvo padidinta 1,3 mln. eurų, o terminas pratęstas iki 2030 m. rugpjūčio 13 d.

2025 m. spalį buvo parduotos Grupės dukterinės įmonės „Voluntas Invest OÜ“, kuriai priklauso prekybos centras „Auriga“ Estijoje, ir „RCH Management SIA“, kuriai priklauso prekybos centras „Damme“ Latvijoje. Dėl šių sandorių Grupės investicinio turto portfelis sumažėjo 52,8 mln. EUR, o banko paskolų apimtis – 28,2 mln. EUR (29 priedas).

„Libero“ prekybos centro Lenkijoje įsigijimas buvo iš dalies finansuojamas ilgalaikė 74,1 mln. EUR investicine paskola iš bankų, kurios išpirkimo data yra 2030 m. spalio (13 priedas).

2025 m. birželį „Summus Capital OÜ“ atliko pirmąją viešą obligacijų emisiją, išleisdama neužtikrintų obligacijų instituciniams ir mažmeniniams investuotojams už bendrą 30 mln. eurų sumą. Liepos 1 d. obligacijos buvo įtrauktos į „Nasdaq Tallin“ Baltijos obligacijų sąrašą. Naujoji emisija buvo išleista po 2024 m. išleistos 15 mln. EUR vertės neužtikrintų obligacijų emisijos. Su obligacijų išleidimu susijusios išlaidos atimamos iš obligacijų nominalios vertės ir pripažįstamos sąnaudomis per obligacijų galiojimo laikotarpį. Pagal obligacijos sąlygas, Grupės paskutinių dvylikos mėnesių konsoliduotas finansinių skolų aptarnavimo rodiklis (DSCR) turi būti ne mažesnis kaip 1,2, o konsoliduotas nuosavas kapitalas turi sudaryti ne mažiau kaip 30 proc. viso turto. Abi specialiosios sąlygos buvo įvykdytos. 2025 m. išleistų obligacijų fiksuota kupono norma yra 8,0 proc., o jų išpirkimo data – 2029 m. birželio 30 d., o ankstesnės emisijos fiksuota kupono norma yra 9,5 proc., o išpirkimo data – 2027 m. birželio 11 d.

17 PRIEDAS. NUOMOS SUTARTYS

ĮMONIŲ GRUPĖ KAIP NUOMININKAS

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

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

- Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimo sąnaudos: 63 002 eurai (2024: 63 002 eurai).

- Palūkanų sąnaudos už nuomos įsipareigojimus: 78 743 eurai (2024: 80 088 eurai)
- Per periodą sumokėtos nuomos įmokos: 230 082 eurai (2024: 230 082 eurai)

GRUPĖ KAIP NUOMOTOJAS

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

VEIKLOS NUOMOS PAJAMOS PAGAL TIPĄ

(EUR)	2025	2024
Nuomos pajamos (21 priedas)	40 943 162	31 707 096
Iš viso	40 943 162	31 707 096

BŪSIMOS NEDISKONTUOTOS NUOMOS PAJAMOS PAGAL LAIKOTARPIO PABAIGOJE GALIOJANČIAS SUTARTIS

(EUR)	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ir vėliau
Nuomos pajamos	41 953 850	38 102 107	34 329 205	29 251 282	22 807 262	64 341 390

18 PRIEDAS. PELNO MOKESTIS JA MOKESČIŲ SKOLOS

(EUR)	2025	2024
Pelno mokesčio sudedamosios dalys		
Ataskaitinio laikotarpio išlaidų pelno mokestis	444 089	187 197
Atidėtosios pelno mokesčio sąnaudos (pajamos)	2 254 512	286 857
Ataskaitinio laikotarpio pelno mokestis	2 698 601	474 054

(EUR)	2025	2024
Atidėtojo pelno mokesčio turtas		
Mokesčių nuostoliai	4 338 595	6 362 229
Prestižo amortizacija	139 221	142 238
Atidėtojo pelno mokesčio turtas iki vertės pokyčio	4 477 816	6 504 467
Atidėtojo pelno mokesčio turtas iš viso	4 477 816	6 504 467

Atidėtojo pelno mokesčio prievolė		
Investicijų tikrosios vertės pokytis	-7 869 772	-7 085 347
Investicijų nusidėvėjimas	-10 027 204	-10 582 089
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė iki vertės pokyčio	-17 896 976	-17 667 436
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė iš viso	-17 896 976	-17 667 436
Atidėtojo pelno mokesčio prievolė (neto) iš viso	-13 419 160	-11 162 969

Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas daugiausia atsiranda dėl laikinųjų skirtumų, pripažintų Lietuvos dukterinėse įmonėse. Atidėtasis pelno mokestis nėra pripažįstamas Estijos ir Latvijos dukterinėse įmonėse, nes pelno mokestis mokamas tik paskirstant pelną. Atidėtasis pelno mokestis Lenkijos dukterinėse įmonėse nepripažįstamas, nes nėra

laikinių skirtumų tarp finansinėse ataskaitose pateiktų turto ir įsipareigojimų balansinių verčių ir jų mokesčių bazių. Finansinėse ataskaitose taikomi nusidėvėjimo tarifai paprastai atitinka mokesčių tiksliais taikomus tarifus.

19 PRIEDAS. IŠVESTINĖS FINANSINĖS PRIEMONĖS

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Finansinis turtas iš išvestinių finansinių priemonių (10 priedas)	143 082	782 072
Iš viso	143 082	782 072

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Įsipareigojimai iš išvestinių finansinių priemonių	1 424 545	2 105 485
Iš viso	1 424 545	2 105 485

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

20 PRIEDAS. ĮSTATINIS KAPITALAS

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Įstatinio kapitalo nominalioji vertė	1 200 000	1 200 000
Kapitalo dalių skaičius	1	1

2025-12-31 duomenimis vieninteliu bendrovės dalininku yra Boris Skvortsov. Pagal ribotos atsakomybės bendrovės įstatus minimalus įstatinis kapitalas yra 1 200 000 eurų, o maksimalus – 4 800 000 eurų. Summus Capital OÜ kapitalo dalys yra registruotos Nasdaq vertybinių popierių registre.

SAVANORIŠKAS REZERVINIS KAPITALAS

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

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

Savanoriškas rezervinis kapitalas gali būti gražinimas dalininkams su sąlyga, kad Verslo kodekse nustatytas minimalus leistinas bendrovės neto turtas, atlikus išmoką, ir toliau yra užtikrintas. 2025 m. Grupė iš savanoriško rezervinio kapitalo atliko 3 mln. eurų mokėjimą, todėl rezervinio kapitalo likutis sudarė 75 913 462 eurus (34 priedas).

SUBORDINUOTA PASKOLA

Ataskaitinio laikotarpio pabaigoje savininkų ir kitų susijusių šalių paskolos, kurių suma siekė 11 055 660 eurų (2024 m. – 14 617 295 eurai), buvo apskaitytos kaip subordinuotos paskolos (34 priedas). Subordinuotosios paskolos priskiriamos nuosavybės priemonėms, nes jos neturi sutartinio įsipareigojimo gražinti ir todėl savo ekonomine esme yra artimesnės nuosavam kapitalui nei finansiniams įsipareigojimams.

21 PRIEDAS. PARDAVIMŲ PAJAMOS

(EUR)	2025	2024
Paskirstymas pagal rūšis		
Nuomos pajamos	40 943 162	31 707 096
Pajamos iš reklamos	511 502	538 852
Pajamos iš ekspedijavimo komunalinių paslaugų ir turto valdymo išlaidų	14 026 335	9 032 274
Iš viso	55 480 999	41 278 222

Paskirstymas pagal valstybes		
Latvija	18 629 021	18 924 282
Lietuva	15 266 503	14 286 533
Estija	7 012 715	7 642 902
Lenkija	14 572 760	424 505
Iš viso	55 480 999	41 278 222

Pajamos iš tęsiamo ir perleisto turto		
Pajamos iš tęsiamos veiklos (aktyvus portfelis)	48 421 183	41 278 222
Pajamos iš perleisto portfelio	7 059 816	-
Iš viso	55 480 999	41 278 222

KLIENTŲ SUTARČIŲ SALDO
TURTO IR ĮSIPAREIGOJIMŲ TERMINŲ SKIRTUMAS.

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Pareikalavimai pirkėjams (9 priedas)	4 062 285	2 564 070
Gauti nuomos užstatai ir kiti avansai (14 priedas)	-3 863 758	-3 607 904
Neto pozicija	198 527	-1 043 834

22 PRIEDAS. PREKĖS, ŽALIAVA, MEDŽIAGOS IR PASLAUGOS

(EUR)	2025	2024
Paskirstymas pagal rūšis		
Komunikacinės išlaidos	-6 253 077	-4 465 873
Nekilnojamojo turto valdymas (sandoriai su susijusiomis šalimis priede 34)	-2 775 977	-2 015 172
Nekilnojamojo turto priežiūra (sandoriai su susijusiomis šalimis priede 34)	-2 492 406	-1 890 998
Tvarkymas	-1 743 545	-1 344 574
Rinkodara ir reklama (sandoriai su susijusiomis šalimis priede 34)	-1 101 773	-952 257
Nekilnojamojo turto mokestis	-1 506 426	-614 138
Saugumas	-1 094 058	-493 484
Draudimas	-156 758	-60 220
Kita	-282 667	-145 546
Iš viso	-17 406 687	-11 982 262

Paskirstymas pagal valstybes		
Latvija	-6 378 180	-6 496 506
Lietuva	-3 947 544	-3 126 971
Estija	-2 049 297	-2 357 200
Lenkija	-5 031 666	-1 585
Iš viso	-17 406 687	-11 982 262

Tęsiamo ir perleisto turto sąnaudos		
Tęsimos veiklos sąnaudos (aktyvus portfelis)	-15 189 998	-11 982 262
Perleisto portfelio sąnaudos	-2 216 689	-
Iš viso	-17 406 687	-11 982 262

23 PRIEDAS. PELNAS (NUOSTOLIAI) IŠ TIKROSIOS VERTĖS PASIKEITIMO

(EUR)	2025	2024
Paskirstymas pagal rūšis		
Pajamos nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą perkainojimo	15 657 303	8 685 286
Nuostoliai nuo investicijų į nekilnojamąjį turtą perkainojimo	-3 976 021	-4 323 580
Iš viso	11 681 282	4 361 706

Paskirstymas pagal valstybes		
Latvija	2 295 951	5 523 074
Lietuva	-430 000	-1 280 000
Estija	711 665	118 632
Lenkija	9 103 666	-
Iš viso	11 681 282	4 361 706

(EUR)	2025	2024
Pajamos iš tęsiamos ir perleisto turto		
Pajamos iš tęsiamos veiklos (aktyvus portfelis)	11 521 282	4 361 706
Pajamos iš perleisto portfelio	160 000	-
Iš viso	11 681 282	4 361 706

24 PRIEDAS. IŠLAIDOS DARBUOTOJAMS

(EUR)	2025	2024
Paskirstymas pagal rūšis		
Darbo užmokestis (sandoriai su susijusiomis šalimis priede 34)	-135 906	-106 774
Socialinio draudimo mokestis (sandoriai su susijusiomis šalimis priede 34)	-44 962	-36 795
Iš viso	-180 868	-143 569

Paskirstymas pagal valstybes		
Latvija	-25 269	-42 240
Lietuva	-8 331	-8 274
Estija	-147 266	-93 055
Iš viso	-180 866	-143 569

Išlaidos nuo tęsiamos ir perleisto turto		
Išlaidos nuo tęsiamos veiklos (aktyvus portfelis)	-180 866	-143 569
Sąnaudos nuo perleisto portfelio	-	-
Iš viso	-180 866	-143 569

	2025	2024
Vidutinis visą darbo dieną dirbančių darbuotojų skaičius	7	7

25 PRIEDAS. NUSIDĖVĖJIMAS IR AMORTIZACIJA

(EUR)	2025	2024
Paskirstymas pagal rūšis		
Naudojimo teise valdomo turto nusidėvėjimas (11 priedas)	-63 002	-63 003
Kito ilgalaikio turto nusidėvėjimas (11 priedas)	-3 474	-11 311
Nematerialiojo ilgalaikio turto amortizacija (11 priedas)	-1 740	-1 739
Iš viso	-68 216	-76 053

Paskirstymas pagal valstybes		
Lietuva	-2 463	-12 450
Estija	-65 753	-63 603
Iš viso	-68 216	-76 053

(EUR)	2025	2024
Išlaidos nuo tęsiamos ir perleisto turto		
Išlaidos nuo tęsiamos veiklos (aktyvus portfelis)	-65 466	-76 053
Sąnaudos nuo perleisto portfelio	-2 750	-
Iš viso	-68 216	-76 053

26 PRIEDAS. KITOS PAJAMOS

(EUR)	2025	2024
Paskirstymas pagal rūšis		
Sėkmės mokesčio sumažėjimas (priedas 15, sandoriai su susijusiomis šalims priede 34)	7 842 758	497 780
Grynasis pelnas iš nekilnojamojo turto pardavimo	450 000	-
Kita	10 543	53 084
Iš viso	8 292 758	550 864

Paskirstymas pagal valstybes		
Latvija	7 832 215	539 784
Estija	460 543	11 080
Iš viso	8 292 758	550 864

Pajamos iš tęsiamos ir perleisto turto		
Pajamos iš tęsiamos veiklos (aktyvus portfelis)	7 842 758	550 864
Pajamos iš perleisto portfelio	450 000	-
Iš viso	8 292 758	550 864

2026 m. sausio mėn. „Loft Office SIA“ veiklos mokesčio sutarties šalys susitarė dėl galutinio 2 mln. eurų veiklos mokesčio. Kadangi Grupė sutarties galiojimo laikotarpiu buvo suformavusi 9,8 mln. eurų atidėjinį, susidaręs 7,8 mln. EUR skirtumas buvo pripažintas pelnu straipsnyje „Veiksmingumo mokesčio atidėjinio sumažinimas“ (15 priedas).

2025 m. gegužės mėn. „Summus Capital OÜ“ dukterinė įmonė „Princeps Capital OÜ“ pardavė Punane 56 nekilnojamąjį turtą Taline. Iš sandorio gautas 450 000 eurų pelnas buvo įtrauktas į grynąjį pelną iš nekilnojamojo turto pardavimo (13 priedas).

27 PRIEDAS. KITA SĄNAUDOS

(EUR)	2025	2024
Paskirstymas pagal rūšis		
Investicijų valdymo veiklos mokesčio atidėjinys (priedas 15, sandoriai su susijusiomis šalims priede 34)	-1 510 358	-957 343
Profesionalios paslaugos (sandoriai su susijusiomis šalims priede 34)	-917 096	-788 724
Biuro sąnaudos (sandoriai su susijusiomis šalims priede 34)	-189 519	-53 823
Valdymo paslaugų mokesčiai (sandoriai su susijusiomis šalims priede 34)	-165 600	-183 040
Parama	-91 900	-72 000
Banko mokesčiai	-85 844	-111 601
Pirkėjų neapmokėtų sąskaitų vertės smukimas (9 priedas)	-18 301	-41 940
Kita (sandoriai su susijusiomis šalims priede 34)	-465 647	-446 482
Iš viso	-3 444 265	-2 654 953

(EUR)	2025	2024
Paskirstymas pagal valstybes		
Latvija	-343 690	-560 638
Lietuva	-280 655	-121 612
Estija	-2 575 574	-1 909 554
Lenkija	-244 346	-63 149
Iš viso	-3 444 265	-2 654 953

Išlaidos nuo tęsiamo ir perleisto turto		
Išlaidos nuo tęsiamos veiklos (aktyvus portfelis)	-3 144 331	-2 654 953
Sąnaudos nuo perleisto portfelio	-299 934	-
Iš viso	-3 444 265	-2 654 953

2025 m. profesionalių paslaugų sąnaudose buvo pripažintos 197 190 eurų audito išlaidos (2024 m.: 182 158 eurai).

28 PRIEDAS. ATSKAITOMYBĖ PAGAL SEGMENTUS

Valdymo tikslais Grupė yra suskirstyta į tris veiklos segmentus pagal investicinio turto tipą. Vadovybė stebi kiekvieno segmento veiklos rezultatus atskirai, kad galėtų priimti sprendimus dėl išteklių paskirstymo ir įvertinti segmentų veiklos rezultatus. Segmentų veiklos rezultatai vertinami pagal pardavimo pajamas ir veiklos pelną / nuostolius.

Informacija apie kiekvieną atskaitinį segmentą pateikiama toliau. Veiklos pelnas naudojamas kaip pagrindinis veiklos rodiklis, nes vadovybė jį laiko tinkamiausiu rodikliu vertinant segmento veiklos rezultatus, palyginti su kitomis tose pačiose veiklos srityse veikiančiomis įmonėmis.

SUSKIRSTYMAS PAGAL VERSLO SEGMENTUS

2025 (EUR)	Biuras	Prekyba	Pramonė ir logistika	Kita (nepaskirstyta)	Iš viso
Pardavimo pajamos	21 544 655	30 811 504	3 124 840	-	55 480 999
Pardavimo sąnaudos	-6 638 092	-10 354 310	-414 285	-	-17 406 687
Grynasis pelnas iš investicinio turto tikrosios vertės pokyčio	-1 297 262	14 109 643	-1 131 099	-	11 681 282
Išlaidos darbuotojams	-4 145	-27 313	-2 044	-147 364	-180 866
Nusidėvėjimas ir vertės sumažėjimas	-721	-64 745	-2 750	-	-68 216
Kitos pajamos	-	-	450 000	7 842 758	8 292 758
Kitos sąnaudos	-509 125	-355 734	-212 847	-2 366 559	-3 444 265
Verslo pelnas	13 095 310	34 119 045	1 811 815	5 328 835	54 355 005
Turtas iš viso	220 696 735	356 994 846	34 493 240	9 926 459	622 111 280
<i>Iš to investicijos į nekilnojamąjį turtą</i>	<i>215 340 000</i>	<i>323 880 000</i>	<i>32 130 000</i>	<i>-</i>	<i>571 350 000</i>
Išsipareigojimai iš viso	136 877 252	189 898 695	21 970 349	61 323 488	410 069 784

2024 (EUR)	Biuras	Prekyba	Pramonė ir logistika	Kita (nepaskirstyta)	Iš viso
Pardavimo pajamos	8 983 703	28 906 259	3 388 260	0	41 278 222
Pardavimo sąnaudos	-1 349 925	-10 168 327	-464 010	0	-11 982 262
Grynasis pelnas iš investicinio turto tikrosios vertės pokyčio	-30 000	5 047 165	-655 459	0	4 361 706
Išlaidos darbuotojams	-4 088	-44 284	-2 044	-93 153	-143 569

2024 (EUR)	Biuras	Prekyba	Pramonė ir logistika	Kita (nepaskirstyta)	Iš viso
Nusidėvėjimas ir vertės sumažėjimas	-1 150	-74 303	-600	0	-76 053
Kitos pajamos	4 579	48 504	0	497 781	550 864
Kitos sąnaudos	-181 343	-672 293	-43 780	-1 757 537	-2 654 953
Verslo pelnas	7 421 776	23 042 721	2 222 367	-1 352 909	31 333 955
Turtas iš viso	245 084 092	266 992 022	37 960 984	889 600	550 926 698
<i>Iš to investicijos į nekilnojamąjį turtą</i>	<i>215 164 213</i>	<i>256 483 000</i>	<i>36 997 082</i>	-	508 644 295
Išsipareigojimai iš viso	164 134 956	147 228 484	24 930 406	26 657 701	362 951 547

GEOGRAFINIS SUSKIRSTYMAS

2025 (EUR)	Estija	Lietuva	Latvija	Lenkija	Iš viso
Pardavimo pajamos	7 012 715	15 266 503	18 629 021	14 572 760	55 480 999
Parduotos produkcijos sąnaudos	-2 049 297	-3 947 544	-6 378 180	-5 031 666	-17 406 687
Grynasis pelnas iš investicinio turto tikrosios vertės pokyčio	711 665	-430 000	2 295 951	9 103 666	11 681 282
Išlaidos darbuotojams	-147 268	-8 331	-25 267	0	-180 866
Nusidėvėjimas ir vertės sumažėjimas	-65 753	-2 463	0	0	-68 216
Kitos pajamos	460 543	0	7 832 215	0	8 292 758
Kitos sąnaudos	-2 575 574	-280 655	-343 690	-244 346	-3 444 265
Verslo pelnas	3 347 031	10 597 510	22 010 050	18 400 414	54 355 005
Turtas iš viso	57 263 040	174 304 726	144 692 098	245 851 416	622 111 280
<i>Iš to investicijos į nekilnojamąjį turtą</i>	<i>215 340 000</i>	<i>323 880 000</i>	<i>32 130 000</i>	-	571 350 000
Išsipareigojimai iš viso	89 120 711	107 258 631	71 172 645	142 517 797	410 069 784

2024 (EUR)	Estija	Lietuva	Latvija	Lenkija	Iš viso
Pardavimo pajamos	7 642 901	14 286 533	18 924 282	424 506	41 278 222
Parduotos produkcijos sąnaudos	-2 357 200	-3 126 971	-6 496 506	-1 585	-11 982 262
Grynasis pelnas iš investicinio turto tikrosios vertės pokyčio	118 632	-1 280 000	5 523 074	0	4 361 706
Išlaidos darbuotojams	-93 058	-8 274	-42 237	0	-143 569
Nusidėvėjimas ir vertės sumažėjimas	-63 603	-12 450	0	0	-76 053
Kitos pajamos	11 079	0	539 785	0	550 864
Kitos sąnaudos	-1 909 554	-121 612	-560 639	-63 148	-2 654 953
Verslo pelnas	3 349 197	9 737 226	17 887 759	359 773	31 333 955
Turtas iš viso	75 656 239	174 591 615	172 649 797	128 029 047	550 926 698
<i>Iš to investicijos į nekilnojamąjį turtą</i>	<i>71 107 082</i>	<i>169 130 000</i>	<i>166 833 000</i>	<i>101 574 213</i>	508 644 295
Išsipareigojimai iš viso	64 136 405	109 441 506	95 277 954	94 095 682	362 951 547

Segmentų apibrėžimai:

- Biuro segmentas apima investicijas į nekilnojamąjį turtą: Veerenni 1 medicinos centras (Estija), Veerenni 2 medicinos centras (Estija), „Parktown East Hill“ biuro pastatas (Lietuva), „Parktown West Hill“ biuro pastatas (Lietuva), „Lakeside“ biuro pastatas (Lenkija) ir „React“ biuro pastatas (Lenkija).
- Prekybinis segmentas apima investicijas į nekilnojamąjį turtą: „De La Gardie“ prekybos centras (Estija), „Riga Plaza“ prekybos centras (Lāti), „Depo Imanta DIY“ nekilnojamas turtas (Lāti), „Nordika“ prekybos centras (Lietuva) ja „Libero“ prekybos centras (Lenkija).
- Pramonės ir logistikos segmentą sudaro investicijos į nekilnojamąjį turtą: dviejų pramoninių / sandėliavimo objektų portfelis (Estija) ir „BOD Group“ pramoninis pastatas (Lietuva).
- Kitas (nepaskirstytas) segmentas apima kontroliuojančiosios bendrovės lygmeniu uždirbtas pajamas ir patirtas išlaidas, kurių negalima patikimai priskirti konkrečiam segmentui.

29 PRIEDAS. PELNAS/ NUOSTOLIAI IŠ PATRONUOJAMŲJŲ ĮMONIŲ PERLEIDIMO

2025 m. spalio 16 d. „Summus Capital OÜ“ užbaigė savo dukterinės įmonės „Voluntas Invest OÜ“, kuriai priklausė prekybos centras „Auriga“ Estijoje, perleidimą. Tuo pačiu metu Summus Capital dukterinė įmonė Latvijoje „Vikingi 2“ pardavė „RCH Management SIA“, kuriai priklausė prekybos centras „Damme“ Latvijoje. Šis pardavimas buvo Grupės strateginio sprendimo optimizuoti ir sustiprinti savo investicijų portfelį dalis. Abiejų bendrovių kontrolė baigėsi 2025 m. spalio 16 d., o Grupė nutraukė su šiomis dukterinėmis įmonėmis susijusio turto, įsipareigojimų ir nekontroliuojančių dalių pripažinimą. Pajamos iš sandorių buvo apskaitytos tikrąja verte, o konsoliduotoje pelno (nuostolių) ataskaitoje

pripažintas 2,3 mln. eurų nuostolis dėl dukterinės įmonės pardavimo eilutėje „Pelnas / nuostolis dėl dukterinės įmonės pardavimo“.

Iš visų deklaruotų nuostolių 3,2 mln. eurų susidarė dėl sandorių su susijusiomis šalimis (34 priedas).

Dėl sandorių grupės nekilnojamojo turto investicijų portfelis sumažėjo 52,8 mln. eurų, banko paskolų likutis sumažėjo 28,2 mln. eurų, grupės suteiktos paskolos bendrovėms „Voluntas Invest OÜ“ ir „RCH Management SIA“ buvo visiškai gražintos, o grupė patyrė 2,3 mln. eurų nuostolį (13, 16 priedas).

30 PRIEDAS. PALŪKANŲ PAJAMOS

(EUR)	2025	2024
Palūkanų pajamos nuo paskolų	458 657	577 012
Palūkanų pajamos iš susijusių šalių gautinų sumų (34 priedas)	25 291	51 732
Iš viso	483 948	628 744

31 PRIEDAS. PALŪKANŲ IŠLAIDOS

(EUR)	2025	2024
Palūkanų sąnaudos nuo banko paskolų	-15 296 706	-12 635 202
Palūkanų išlaidos nuo obligacijų	-2 658 333	-1 096 027
Kitos palūkanų pajamos ne iš bankų	-447 975	-34 265
Kita	-970 165	-180 450
Iš viso	-19 373 179	-13 945 944

32 PRIEDAS. KITOS FINANSINĖS PAJAMOS

(EUR)	2025	2024
Valiutos kurso perkainojimo pelnas	714 509	-
Delspinigių pajamos	191 901	-
Pelnas nuo finansinių investicijų pervertinimo	168 142	-
Pelnas iš išvestinių finansinių priemonių perkainojimo (19 priedas)	159 700	-
Iš viso	1 234 252	-

33 PRIEDAS. KITOS FINANSINĖS IŠLAIDOS

(EUR)	2025	2024
Valiutos kurso perkainojimo nuostoliai	-	-401 732
Nuostoliai iš išvestinių finansinių priemonių perkainojimo (19 priedas)	-	-3 354 575
Paskolos išankstinio gražinimo mokesčiai	-	-871 753
Iš viso	-	-4 628 060

34 PRIEDAS. SU SUSIJUSIOMIS ŠALIMIS SUSIJĘ SANDORIAI

Šalis, galutinai kontroliuojanti Grupę, yra atskleista 20 priede.

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

2025

(EUR)	Pradinis balansas	Padidėjimas	Sumažėjimas	Galutinis balansas
Sandoriai su bendros kontrolės subjektais				
Palūkanas generuojantys reikalavimai (9 priedas)	252 908	-	-	252 908
Nuo reikalavimų susikaupusios palūkanos (9 priedas)	6 323	25 291	-	31 614
Skolos tiekėjams (14 priedas)	-217 444	-4 421 444	4 324 481	-314 407

(EUR)	Pradinis balansas	Gautos	Gražintos	Apskaičiuotos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Galutinis balansas
Sandoriai su bendros kontrolės subjektais						
Subordinuota paskola, palūkanos 7%, neterminuotos (20 priedas)	-14 617 295	-	3 564 977	-891 411	888 069	-11 055 660

(EUR)	Pradinis balansas	Atidėjinių padidėjimas	Atidėjinių sumažėjimas	Perklasifikavimas į įsipareigojimus	Galutinis balansas
Sandoriai su bendros kontrolės subjektais					
Atidėjimai ir sukauptos pajamos (priedas 14, 15)	-9 834 934	-4 217 815	8 877 591	-2 011 230	-7 186 388

(EUR)	Pradinis balansas	Paskelbti dividendai	Sumokėti dividendai	Galutinis balansas
Sandoriai su savininku				
Išmokėti dividendai (priedas 14)	-138 650	-200 000	200 000	-138 650

(EUR)	Pradinis balansas	Įsipareigojimų padidėjimas	Įsipareigojimų sumažėjimas	Galutinis balansas
Sandoriai su savininku				
Savanoriškas rezervų mažinimo įsipareigojimas (20 priedas)	-	-3 000 000	-	-3 000 000

2024

(EUR)	Pradinis balansas	Padidėjimas	Sumažėjimas	Galutinis balansas
Sandoriai su bendros kontrolės subjektais				
Palūkanas generuojantys reikalavimai (9 priedas)	1 252 908	-	-1 000 000	252 908
Nuo reikalavimų susikaupusios palūkanos (9 priedas)	-	6 323	-	6 323
Skolos tiekėjams (14 priedas)	-123 625	-1 858 853	1 765 034	-217 444

(EUR)	Pradinis balansas	Gautos	Grąžintos	Apskaičiuotos palūkanos	Sumokėtos palūkanos	Galutinis balansas
Sandoriai su bendros kontrolės subjektais						
Subordinuota paskola, palūkanos 7%, neterminuotos (20 priedas)	-17 366 923	-4 190	2 331 111	-1 088 251	1 510 958	-14 617 295

(EUR)	Pradinis balansas	Atidėjinių padidėjimas	Atidėjinių sumažėjimas	Galutinis balansas
Sandoriai su bendros kontrolės subjektais				
Atidėjimai ir sukauptos pajamos (priedas 14, 15)	-10 341 224	-957 344	1 463 634	-9 834 934

(EUR)	Pradinis balansas	Paskelbti dividendai	Sumokėti dividendai	Galutinis balansas
Sandoriai su savininku				
Neišmokėti dividendai (priedas 20)	-138 650	-	-	-138 650

PAJAMOS IR SAŃAUDOS SUSIJUSIOS SU SUSIJUSIOMIS ŠALIMIS

(EUR)	2025	2024
Prekės, žaliava, medžiagos ir paslaugos (22 priedas)		
Nekilnojamojo turto administravimas	-1 464 669	-1 036 991
Nekilnojamojo turto priežiūra	-37 358	-41 256
Rinkodara ir reklama	-1 167	-1 688
Iš viso	-1 503 194	-1 079 935

Išlaidos darbo jėgai (priedas 24)		
Valdybos nariai	-21 264	-4 920
Stebėtojų tarybos nariai	-30 769	-27 564
Savininkas	-10 632	-2 460
Iš viso	-62 665	-34 944

Kitos pajamos (priedas 26)		
Sėkmės mokesčio sumažėjimas	6 866 361	-
Iš viso	6 866 361	-

Kitos sąnaudos (priedas 27)		
Investicijų valdymo veiklos mokesčio atidėjiny	-1 499 815	-957 343
Profesionalios paslaugos	-610 212	-98 623
Valdymo paslaugos	-147 600	-146 400
Biuro sąnaudos	-72 643	-104 516
Kita	-15 534	-19 506
Iš viso	-2 345 805	-1 326 388

Tarpininkavimo veikla (priedas 29)		
Tarpininkavimo veikla	-3 282 984	-
Iš viso	-3 282 984	-

Be to, 2025 m. pagal 40-ąją IAS buvo kapitalizuotos 1 547 851 euro sandorio išlaidų, tiesiogiai susijusių su investiciniu turtu, kaip dalis su investiciniu turtu įsigijimu susijusių išlaidų.

35 PRIEDAS. SĄLYGINIAI ĮSIPAREIGOJIMAI

Grupės nepaskirstytas pelnas ataskaitinio periodo pabaigoje sudarė 112 307 200 eurų (2024-12-31: 83 394 415 eurų).
Maksimali galima pelno mokesčio suma, kurią reiktų išmokėti tuo atveju, jei visas nepaskirstytas pelnas būtų išmokamas dividendais, yra 24 707 584 eurai (2024-12-31: 16 678 883 eurai), dėl to maksimaliai būtų galima išmokėti 87 599 616 eurų grynąjų dividendų (2024-12-31: 66 715 532 eurus). Skačiuojant maksimalią pajamų mokesčio prievolę, daroma prielaida, kad paskirstytini grynieji dividendai

kartu su su jų išmokėjimu susijusiomis pajamų mokesčio sąnaudomis neviršija paskirstytino konsoliduoto pelno ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Be to, „Summus Capital OÜ“ įsipareigojo obligacijų turėtojams nemokėti dividendų, viršijančių 50 proc. praėjusių metų pelno, pakoreguoto atsižvelgiant į nepiniginius straipsnius ir vienkartinės pajamas bei išlaidas. Taigi pagal obligacijų sąlygas Summus Capital OÜ turi galimybę išmokėti 5 643 135 eurus grynąjų dividendų.

36 PRIEDAS. ĮVYKIAI PO ATSKAITOMYBĖS SUDARYMO DIENOS

2026 m. sausio mėn. Summus patrunuojamoji įmonė „Esliego Sp. z o.o.“ iš Lenkijos nacionalinės muitinės ir mokesčių tarnybos gavo 23,6 mln. EUR PVM grąžinimą, susijusį su prekybos centro „Libero“ įsigijimu Lenkijoje (priedai 9, 13).

2026 m. sausio mėn. „Maggiara Sp. z o.o.“ visiškai sumokėjo likusią atidėtos pirkimo kainos dalį, susijusią su „React“ biurų pastatu (14 priedas).

2026 m. sausio mėn. „Loft Office SIA“ veiklos mokesčio sutarties šalys susitarė dėl galutinio 2 mln. eurų veiklos mokesčio. Kadangi Grupė sutarties galiojimo laikotarpiu buvo suformavusi 9,8 mln. eurų atidėjinį, susidaręs 7,8 mln. eurų skirtumas buvo pripažintas pelnu kitų pajamų straipsnyje, o mokėtinas mokestis pripažintas tiekėjams mokėtina mokesčiu ir kitais įsipareigojimais atidėtojo veiklos mokesčio straipsnyje (14, 15, 34 priedas).

2026 m. vasarį „Summus Capital OÜ“ grąžino 5 mln. eurų trumpalaikę paskolą.

2026 m. kovo 12 d. Estijos komerciniame registre buvo įregistruotas „Procedo Capital OÜ“ ir „Princepts Capital OÜ“ susijungimo įrašas, su kuriuo susijungimas įsigaliojo (1 priedas).

2026 m. kovo 31 d. Grupės patrunuojamoji įmonė „Vikingi 2 SIA“ sudarė sutartį dėl savo 8,82 proc. akcijų paketo INDEXO REAL ESTATE FUND AS perleidimo. Akcijos buvo perleistos jų balansine verte, ir iš sandorio nebuvo nei pelno, nei nuostolių.

Nuosavybė buvo perleista, o už sandorį gautas atlygis gautas 2026 m. balandžio 1 d. (12 priedas).

37 PRIEDAS. GRUPĖS PATRUNUOJANČIOSIOS ĮMONĖS FINANSINĖ INFORMACIJA

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

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

NEKONSOLIDUOTA FINANSINĖ ATASKAITA

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
TURTAS		
Apyvartinės lėšos		
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	898 247	419 745
Pirkėjų įsiskolinimai	8 273	631 283
Avansas	-	57 893
Suteiktos paskolos	255 148	262 470
Apyvartinės lėšos iš viso	1 161 668	1 371 390

Ilgalaikis turtas		
Investicijos į nuosavą kapitalą	119 799 981	78 182 756
Avansas	-	4 672 897
Suteiktos paskolos	145 529 151	118 925 302
Kitos finansinės investicijos	125 000	125 000
Ilgalaikis turtas iš viso	265 454 123	201 905 955
Turtas iš viso	266 615 800	203 277 345

(EUR)	2025-12-31	2024-12-31
Trumpalaikiai įsipareigojimai		
Su palūkanomis skoliniai įsipareigojimai	5 000 000	1 000 000
Skolos tiekėjams ja kitos atidėtos skolos	3 278 598	244 519
Mokesčių skolos	17 314	-
Trumpalaikiai įsipareigojimai iš viso	8 295 912	1 244 519
Su palūkanomis skoliniai įsipareigojimai	44 017 198	14 654 822
Atidėjiniai	2 457 158	957 343
Ilgalaikiai įsipareigojimai iš viso	46 474 356	15 612 165
Įsipareigojimai iš viso	54 770 268	16 856 684
Nuosavas kapitalas		
Įstatinis kapitalas	1 200 000	1 200 000
Neprivalomas rezervas	75 913 462	78 913 462
Subordinuota paskola	11 055 660	14 617 295
Nepaskirstytasis pelnas	123 676 410	91 689 904
Nuosavas kapitalas iš viso	211 845 532	186 420 661
Įsipareigojimai ir nuosavas kapitalas iš viso	266 615 800	203 277 345

NEKONSOLIDUOTA PELNO IR KITA BENDROJO PELNO ATASKAITA

(EUR)	2025	2024
Pardavimo pajamos	18 399	-
Įvairios veiklos sąnaudos	-2 568 355	-1 692 909
Išlaidos darbuotojams	-147 268	-93 058
Kitos pajamos	10 543	-
Verslo nuostoliai	-2 686 681	-1 785 967
Pelnas iš patrunuojamųjų įmonių	30 630 172	1 163 954
Palūkanų pajamos	8 268 567	7 066 291
Palūkanų sąnaudos	-3 133 452	-1 165 063
Pajamos iš dividendų	-	7 120 000
Pelnas iki apmokestinimo pelno mokesčiu	33 078 606	12 399 215
Pelno mokestis	-689	-135
Ataskaitinio periodo grynasis pelnas / nuostoliai	33 077 917	12 399 080
Ataskaitinio periodo apibendrintas pelnas	33 077 917	12 399 080

NEKONSOLIDUOTA PINIGŲ SRAUTŲ ATASKAITA

(EUR)	2025	2024
Pagrindinės veiklos pinigų srautai		
Verslo pelnas (nuostoliai)	-2 686 681	-1 785 967
Pakoregavimai	88 771	-1 249 796
Iš viso iki pareikalavimų ir skolų pokyčio	-2 597 910	-3 035 763
Reikalavimai pirkėjams ir kitų reikalavimų pokytis	622 006	-603 609
Skolos tiekėjams ir kitų įsipareigojimų pokytis	77 000	-539 318
Atidėjinių pokytis	1 499 815	1 499 815
Pagrindinės veiklos pinigų srautai iki pelno mokesčio	-399 089	-2 678 875
Pelno mokestis	-689	-135
Pagrindinės veiklos pinigų srautai iš viso	-399 778	-2 679 010

Pinigų srautai iš investavimo veiklos		
Investicijos į nuosavą kapitalą	-2 926	-5 525 236
Suteiktos paskolos	-54 307 900	-29 690 830
Suteiktų paskolų grąžinimas	21 229 965	13 461 493
Gautos palūkanos	8 349 974	6 620 911
Gauta dividendų	-	7 120 000
Investicinės veiklos pinigų srautai iš viso	-24 730 887	-8 013 662

Pinigų srautai iš finansavimo veiklos		
Gautos paskolos	4 000 000	11 051 190
Gauta nuo obligacijų emitavimo	30 000 000	-
Su paskolomis ir skoliniais įsipareigojimais susijusios sandorių išlaidos	-885 978	-
Gautų paskolų grąžinimas	-3 564 977	-6 378 111
Sumokėtos palūkanos	-3 739 878	-2 606 985
Sumokėti dividendai	-200 000	-
Finansinės veiklos pinigų srautai iš viso	25 609 167	2 066 094

Pinigų srautai iš viso	478 502	-8 626 443
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pradžioje	419 745	9 046 188
Pinigai ir pinigų ekvivalentai metų pabaigoje	898 247	419 745

NEKONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

(EUR)	Išstatinis kapitalas	Savanoriškas rezervinis kapitalas	Subordinuotos paskolos	Nepaskirstytasis pelnas	Iš viso
Saldo 2023-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	17 366 923	80 379 044	177 856 429
Ataskaitinio periodo pelnas	-	-	-	12 399 080	12 399 080
Subordinuotų paskolų įsipareigojimų apmokėjimas	-	-	1 092 441	-	1 092 441
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251
Kita	-	-	-	31	31
Saldo 2024-12-31 duomenimis	1 200 000	78 913 462	14 617 295	91 689 904	186 420 661
Valdomų ir labiausiai įtakojamų dalių balansinė vertė	-	-	-	-	-71 946 963
Valdomų ir labiausiai įtakojamų dalių vertė perskaičius kapitalo dalies metodu	-	-	-	-	71 946 963
Pakoreguotas nekonsoliduotas nuosavas kapitalas 2024 m. gruodžio 31 d.	1 200 000	78 913 462	14 617 295	91 689 904	186 420 661
Ataskaitinio periodo pelnas	-	-	-	33 077 917	33 077 917
Skolinių įsipareigojimų subordinavimas	-	-	891 411	-	891 411
Subordinuotų paskolų įsipareigojimų apmokėjimas	-	-	-4 453 046	-	-4 453 046
Nuo subordinuotų paskolų apskaičiuotos palūkanos	-	-	-	-891 411	-891 411
Dividendai	-	-	-	-200 000	-200 000
Savanoriškų rezervų mažinimas	-	-3 000 000	-	-	-3 000 000
Saldo 2025-12-31 duomenimis	1 200 000	75 913 462	11 055 660	123 676 410	211 845 532
Valdomų ir labiausiai įtakojamų dalių balansinė vertė	-	-	-	-	-119 799 981
Valdomų ir labiausiai įtakojamų dalių vertė perskaičius kapitalo dalies metodu	-	-	-	-	119 799 981
Pakoreguotas nekonsoliduotas nuosavas kapitalas 2025 m. gruodžio 31 d.	1 200 000	75 913 462	11 055 660	123 676 410	211 845 532

NEKONSOLIDUOTA NUOSAVO KAPITALO POKYČIŲ ATASKAITA

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

SAVANORIŠKAS REZERVINIS KAPITALAS

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

- Verslo kodekse nustatyto grynojo turto užtikrinimui;

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

2025 metais savanoriškas rezervas buvo sumažintas 3 milijonais eurų.

SUBORDINUOTA PASKOLA

Paskolos iš savininko ir kitų susijusių šalių ataskaitinio laikotarpio pabaigoje yra apskaitytos kaip subordinuotos paskolos 11 055 660 eurų sumai (2024 m.: 14 617 295 eurai) (20, 30 priedai). Subordinuotos paskolos laikomos nuosavybės priemonėmis, nes jos neturi sutartyje numatytų grąžinimo įsipareigojimų, kurie labiau atitinka nuosavą kapitalą nei skolą.

5. VALDYBOS PATVIRTINIMAS GRUPĖS FINANSINĖMS ATASKAITOMS

„Summus Capital OÜ“ valdyba pareiškia savo atsakomybę už 2025 m. Įmonių grupės konsoliduotų finansinių ataskaitų sudarymą ir patvirtina, kad:

- konsoliduotos finansinės ataskaitos už metus yra parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS), priimtus taikyti Europos Sąjungoje;
- konsoliduotos finansinės ataskaitos, parengtos pagal taikomą finansinės atskaitomybės tvarką, tiksliai ir teisingai pateikia „Summus Capital OÜ“ ir visos konsolidavimo grupės įmonių turta, įsipareigojimus, finansinę būklę ir pelną arba nuostolius bei pinigų srautus;
- į visas žinomas aplinkybes, kurios paaiškėjo iki ataskaitos patvirtinimo dienos (2026-04-29), buvo tinkamai atsižvelgta ir jos yra pateiktos konsoliduotoje finansinėje atskaitomybėje;
- „Summus Capital OÜ“ ir jos patrunuojamos įmonės toliau tęsia veiklą.

Valdyba patvirtina, kad, kiek jai žinoma, pagal taikomus apskaitos standartus parengtos finansinės ataskaitos teisingai ir teisingai atspindi emitento ir konsoliduotos grupės įmonių turta, įsipareigojimus, finansinę būklę ir finansinius veiklos rezultatus. Vadovybės ataskaitoje pateikiamas teisingas ir teisingas verslo veiklos ir finansinės būklės plėtros bei rezultatų vaizdas, taip pat pateikiama pagrindinių rizikų ir neapibrėžtumų apžvalga.

Atskaitomybė yra pasirašyta elektroniniu parašu:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

2026-04-29

Summus Capital OÜ dalininkui

ATASKAITA APIE KONSOLIDUOTOS BUHALTERIJOS METINĖS ATSKAITOMYBĖS AUDITĄ

NUOMONĖ

Patikrinome „Summus Capital OÜ“ (Grupė) ir jos patronuojamųjų įmonių (grupė) konsoliduotą metinę finansinę atskaitomybę, kurioje konsoliduota finansinės būklės ataskaita pateikta 2025 m. gruodžio 31 d. duomenimis, taip pat tą pačią dieną pasibaigusį konsoliduotą finansinių metų pelno ir bendro pelno ataskaitą, konsoliduotų pinigų srautų ataskaitą ir konsoliduotą nuosavo kapitalo pokyčių ataskaitą, konsoliduotos metinės finansinės atskaitomybės paaiškinamuosius priedus bei sudarant metinę finansinę atskaitomybę taikytų pagrindinių apskaitos principų santrauką bei kitą paaiškinamąją informaciją.

Manome, kad aukščiau nurodyta konsoliduota metinė finansinė atskaitomybė visais svarbiausiais aspektais 2025 m. gruodžio 31 d. duomenimis teisingai atspindi Grupės konsoliduotą finansinę būklę ir minėtą dieną pasibaigusį finansinių metų konsoliduotus finansinius veiklos rodiklius bei konsoliduotus pinigų srautus pagal tarptautinius finansinės apskaitos standartus, kaip juos yra priėmusi Europos Sąjunga.

PAGRINDAS NUOMONEI PATEIKTI

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

PAGRINDINĖS AUDITO APLINKYBĖS

Pagrindinės audito temos - klausimai, kurie, mūsų profesiniu sprendimu, buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą. Šiuos klausimus apsvairstėme atlikdami konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą kaip visumą ir formuodami apie jas savo nuomonę, todėl atskiro nuomonės šiais klausimais neteikiame.

INVESTICIJŲ Į NEKILNOJAMĄ TURTĄ TIKROJI VERTĖ

Investicijų į nekilnojamą turtą vertę konsoliduotoje finansinės būklės ataskaitoje 2025 m. gruodžio 31 d. buvo 571 350 tūkst. eurų; ataskaitinio laikotarpio pelno ir kitų bendrųjų pajamų ataskaitoje pripažintas perkainojimo pelnas siekė 11 681 tūkst. eurų.

Remdamiesi šiomis konsoliduotų finansinių ataskaitų pastabomis, pateikiame: 6 priedas (esminiai apskaitos politikos principai), 28 priedas (veiklos segmentai) ir 13 priedas (investicijos į nekilnojamąjį turtą).



Ši mūsų nepriklausomo auditoriaus atskaitos versija yra originalios versijos PDF versija, kuri buvo parengta xhtml formatu ir pateikta Nasdaq Tallinn kartu su originalia konsoliduotų finansinių ataskaitų versija. Dedamos visos pastangos siekiant užtikrinti, kad PDF versija tiksliai atitiktų originalą, išskyrus XBRL žymas, tačiau visais informacijos, pozicijų ar nuomonių interpretavimo klausimais pirmenybė teikiama originaliai mūsų atskaitos versijai, o ne šiai PDF versijai.

PAGRINDINĖS AUDITO APLINKYBĖS

Pagrindinė grupės veikla – investicijos į komercinį nekilnojamąjį turtą. Atitinkamai, investicijos į nekilnojamąjį turtą sudaro 2025 m. gruodžio 31 d. didžiausią grupės turto dalį.

Investicinis turtas vertinamas tikrąja verte, kurią grupė įvertina diskontuotų pinigų srautų metodu, pasitelkdama išorės vertinimo ekspertus.

Šią sritį nustatėme kaip pagrindinį audito klausimą, nes vertinimo metodikos ir prielaidų parinkimui ir taikymui reikalingi reikšmingi sprendimai ir įvertinimai.

Investicinio turto vertės yra labai jautrios pagrindinėms prielaidoms, įskaitant kapitalizacijos normas ir numatomą grynąjį pelną, o prielaidų pokyčiai gali turėti didelės įtakos vertinimo rezultatui.

KAIP ŠIE KLAUSIMAI BUVO APSVARSTYTI AUDITO METU

Mūsų audito procedūros šioje srityje, be kita ko, apėmė:

- Vadovybės įdiegto proceso, skiriant išorės vertintojus, paskirstant jiems užduotis ir peržiūrint jų darbo rezultatus, vertinimą;
- Išorės vertintojų kompetencijos, gebėjimų ir objektyvumo vertinimą, įskaitant jų sutarties sąlygų peržiūrą;
- Samdant KPMG vertinimo specialistus:
 - Naudojamų vertinimo metodų tinkamumo vertinimą, remiantis TFAS reikalavimais ir rinkos praktika;
 - Kitiškai vertinome pagrindinių prielaidų ir įvesties duomenų (įskaitant rinkos nuomos lygius, kapitalizacijos normas, diskonto normas, laisvų patalpų lygį ir infliacijos prielaidas) pagrįstumą, palygindami juos su mūsų nepriklausomai parengtais lūkesčiais, pagrįstais rinkos duomenimis ir pramonės lyginamaisiais rodikliais;
 - Lyginome prognozuojamus pinigų srautus su pagrindinėmis nuomos sutartimis;
 - Parengėme nepriklausomus diskonto normų įvertinimus, pagrįstus stebimais rinkos duomenimis, ir palyginome juos su vertinimuose naudojamomis diskonto normomis;
- Vertinome susijusių konsoliduotų finansinių ataskaitų, įskaitant jautrumo atskleidimus, pakankamumą ir aktualumą.

KITA INFORMACIJA

Valdyba yra atsakinga už kitą informaciją. Kita informacija apima stebėtojų tarybos pirmininko pateiktą apžvalgą, veiklos ataskaitą ir tvarumo ataskaitą, tačiau ji neapima konsoliduotų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados.

Mūsų nuomonė apie konsoliduotas finansines ataskaitas neapima kitos informacijos.

Atliekant finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvairstyti ar yra reikšmingų

neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotose finansinėse ataskaitose ar mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji neatrodo kitaip reikšmingai iškraipyta. Be to mūsų pareiga yra atskleisti, ar veiklos ataskaitoje pateikta informacija atitinka teisės aktais nustatytus reikalavimus.

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

VALDYBOS IR UŽ VALDYMĄ ATSAKINGŲ ASMENŲ ATSAKOMYBĖ UŽ KONSOLIDUOTAS FINANSINES ATASKAITAS

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

Rengdama konsoliduotą finansines ataskaitas valdyba privalo įvertinti koncerno gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai valdyba ketina likviduoti įmonių grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.

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

AUDITORIAUS ATSAKOMYBĖ UŽ KONSOLIDUOTŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITĄ

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

Atlikdami auditą pagal Tarptautinius audito standartus (Estija), vadovaujamės profesiniu sprendimu ir laikomės profesinio skepticizmo viso audito metu. Taip pat:

- nustatome ir įvertiname konsoliduotų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo riziką, nesvarbu, ar tai būtų sukčiavimas, ar klaida, suplanuojame ir atliekame audito procedūras, skirtas šioms rizikoms spręsti, ir surinkome pakankamai tinkamų audito įrodymų savo nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas;

- įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie įmonių grupės vidaus kontrolės veiksmingumą;
- įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą;
- Padarome išvadą dėl vadovybės taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir, remiantis gautais audito įrodymais, ar egzistuoja reikšmingas neapibrėžtumas, susijęs su įvykiais ar sąlygomis, kurie gali kelti didelių abejonių dėl grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu darome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados pateikimo dienos. Būsime įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad grupė nebetęs savo veiklos;
- įvertiname bendrą konsoliduotų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotos finansinės ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti teisingu būdu;
- surenkae pakankamai tinkamų įrodymų apie grupės subjektų ar verslo finansinę informaciją, kad galėtume pareikšti nuomonę apie grupės konsoliduotas finansines ataskaitas.
- Esame atsakingi už grupės audito valdymą, priežiūrą ir atlikimą. Mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

Mes bendraujame su už valdymą atsakingais asmenimis, įskaitant planuojamą audito apimtį ir laiką bei svarbius audito metu nustatytus faktus, įskaitant visus reikšmingus vidaus kontrolės trūkumus, nustatytus audito metu.

Pateikiame už valdymą atsakingiems asmenims patvirtinimą, kad laikėmės etikos reikalavimų dėl nepriklausomumo, ir informuojame juos apie visus santykius ir kitus klausimus, kurie pagrįstai gali būti laikomi turinčiais įtakos mūsų nepriklausomumui, ir, jei reikia, apie susijusias apsaugos priemones.

Iš už valdymą atsakingiems asmenimis pateiktų klausimų nustatome tuos klausimus, kurie buvo svarbiausi atliekant einamojo laikotarpio konsoliduotų finansinių ataskaitų auditą ir todėl yra pagrindiniai audito klausimai. Šiuos klausimus aprašome savo auditoriaus išvadoje, nebent įstatymai ar kiti teisės aktai draudžia atskleisti informaciją apie klausimą arba, itin išimtinėmis aplinkybėmis, nustatome, kad klausimas neturėtų būti atskleistas mūsų ataskaitoje, nes pagrįstai galima tikėtis, kad neigiamos atskleidimo pasekmės nusveria visuomenės interesų naudą.



Ši mūsų nepriklausomo auditoriaus ataskaitos versija yra originalios versijos PDF versija, kuri buvo parengta xhtml formatu ir pateikta Nasdaq Tallinn kartu su originalia konsoliduotų finansinių ataskaitų versija. Dedamos visos pastangos siekiant užtikrinti, kad PDF versija tiksliai atitiktų originalą, išskyrus XBRL žymas, tačiau visais informacijos, pozicijų ar nuomonių interpretavimo klausimais pirmenybė teikiama originaliai mūsų ataskaitos versijai, o ne šiai PDF versijai.

ATASKAITA APIE KITUS ĮSTATYME NUMATYTUS IR NORMINIUS REIKALAVIMUS

ATASKAITA APIE KONSOLIDUOTŲ METINIŲ FINANSINIŲ ATASKAITŲ IXBRL FORMATU ELEKTRONINIŲ ŽYMŲ ATITIKTĮ EUROPOS BENDRO ELEKTRONINIO ATASKAITŲ TEIKIMO FORMATO REGULIACIJŲ TECHNINIŲ STANDARTŲ (ESEF RTS) REIKALAVIMAMS

Atlikome pagrįsto užtikrinimo užduotį dėl konsoliduotų finansinių ataskaitų, esančių „Summus Capital OÜ“ parengtuose skaitmeniniuose duomenų failuose, pavadinimu 2549003WOPHIRE2ID891-2025-12-31-1-et.xbri, elektroninių žymų iXBRL formatu.

VADOVYBĖS ATSAKOMYBĖ, SUSIJUSI SU SKAITMENINIŲ DUOMENŲ FAILŲ RENGIMU PAGAL ESEF RTS REIKALAVIMUS

Valdyba yra atsakinga už skaitmeninių duomenų failų rengimą pagal ESEF RTS reikalavimus. Ši atsakomybė apima:

- tinkamų iXBRL žymų pasirinkimą ir įdiegimą, prireikus remiantis savo nuožiūra;
- skaitmeninės informacijos suderinamumo su konsoliduotomis finansinėmis ataskaitomis, pateiktomis žmonėms skaitomu formatu, užtikrinimą;
- vidaus kontrolės priemonių, susijusių su ESEF RTS taikymu, kūrimą, įdiegimą ir palaikymą.

PRISIEKUSIOJO AUDITORIAUS ATSAKOMYBĖ

Mūsų pareiga – remiantis surinktais įrodymais, pareikšti nuomonę apie tai, ar konsoliduotų finansinių ataskaitų elektroninis žymėjimas reikšmingais aspektais atitinka ESEF reguliavimo techninius standartus (ESEF RTS).

Mes taikome tarptautinį kokybės vadybos standartą (Estija) 1 (atnaujintą) ir dėl to sukūrėme visapusišką kokybės vadybos sistemą, kuri apima dokumentais pagrįstą politiką ir procedūras, skirtas etikos reikalavimams, profesiniams standartams ir reikalavimams, kylantiems iš galiojančių įstatymų ir kitų teisės aktų.

Mes esame nepriklausomi nuo „Summus Capital OÜ“ pagal profesinių apskaitos ekspertų etikos kodeksą (įskaitant nepriklausomybės standartai) (Estija), savo įsipareigojimus atlikome vadovaudamiesi etikos kodeksu.

Atlikome pagrįsto užtikrinimo užduotį pagal Tarptautinį užtikrinimo paslaugų standartą (Estija) 3000 (pakeistas) „Užtikrinimo paslaugos, išskyrus istorinės finansinės informacijos auditą ar peržiūrą“ (ISAE (EE) 3000 (pakeistas)).

Pakankamo užtikrinimo užduotis pagal ISAE (EE) 3000 (pakeistas) apima procedūrų, skirtų gauti įrodymų apie ESEF RTS laikymąsi, atlikimą.

Talinas, 2026 m. balandžio 29 d.

/pasirašyta elektroniniu parašu/

Helen Veetamm
Prisiekusiojo auditoriaus
numeris 606

/pasirašyta elektroniniu parašu/

Liisa Piirsalu
Prisiekusiojo auditoriaus
numeris 709

Procedūrų pobūdis, laikas ir apimtis priklauso nuo auditoriaus sprendimo, įskaitant esminio ESEF RTS reikalavimų nesilaikymo rizikos vertinimą, nesvarbu, ar tai dėl sukčiavimo, ar dėl klaidos. Pakankamo užtikrinimo užduotis apima:

- žymėjimo ir ESEF RTS supratimo įgijimą, įskaitant vidaus kontrolės priemones, susijusias su užduoties metu apimamu žymėjimo procesu;
- žymėtų duomenų palyginimą su audituotomis konsoliduotomis finansinėmis ataskaitomis 2025 m. gruodžio 31 d.
- žymėjimo išsamumo konsoliduotose finansinėse ataskaitose vertinimą;
- ataskaitinio subjekto pasirinktų iXBRL elementų iš ESEF pagrindinės taksonomijos tinkamumo vertinimą ir, jei nėra tinkamo pagrindinės taksonomijos elemento, išplėstinės taksonomijos elemento sukūrimą;
- ataskaitinio subjekto naudojamos išplėstinės taksonomijos elementų susiejimą su pagrindinės taksonomijos elementais.

Manome, kad mūsų surinkti įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

Mūsų nuomone, konsoliduotos finansinės ataskaitos, įtrauktos į „Summus Capital OÜ“ metinę ataskaitą už finansinius metus, pasibaigusius 2025 m. gruodžio 31 d., duomenų rinkinyje pavadinimu 2549003WOPHIRE2ID891-2025-12-31-1-et.xbri, yra pažymėtos pagal ESEF reguliavimo techninius standartus (ESEF RTS).

KITI AUDITORIAUS ATASKAITOS REIKALAVIMAI PAGAL EUROPOS PARLAMENTO IR TARYBOS REGLAMENTĄ (ES) NR. 537/2014

Pirmą kartą už valdymą atsakingi asmenys paskyrė mus 2021 m. gegužės 15 d. atlikti „Summus Capital OÜ“ konsoliduotų finansinių ataskaitų už 2019 m. gruodžio 31 d. pasibaigusius finansinius metus auditą. Auditą paslaugas teikiame jau 7 metus iš eilės ir tai apima laikotarpius, pasibaigusius nuo 2019 m. gruodžio 31 d. iki 2025 m. gruodžio 31 d. Nuo 2025 m. liepos 1 d. bendrovė buvo priskirta viešojo intereso subjektui.

Patvirtiname, kad:

- mūsų audito nuomonė atitinka papildomą ataskaitą, pateiktą grupės audito komitetui;
- nesuteikėme grupei draudžiamų ne audito paslaugų, kaip nurodyta Reglamento (ES) Nr. 537/2014 5 straipsnio 1 dalyje. Atlikdami auditą, buvome nepriklausomi nuo audituojamo subjekto.



Ši mūsų nepriklausomo auditoriaus ataskaitos versija yra originalios versijos PDF versija, kuri buvo parengta xhtml formatu ir pateikta Nasdaq Tallinn kartu su originalia konsoliduotų finansinių ataskaitų versija. Dedamos visos pastangos siekiant užtikrinti, kad PDF versija tiksliai atitiktų originalą, išskyrus XBRL žymas, tačiau visais informacijos, pozicijų ar nuomonių interpretavimo klausimais pirmenybė teikiama originaliai mūsų ataskaitos versijai, o ne šiai PDF versijai.

KPMG Baltics OÜ
Auditoriaus veiklos
licencija Nr. 17

KPMG Baltics OÜ
Ahtri 4
Talinas 10151 Estija
Telefonas +372 626 8700
www.kpmg.ee

