

SUMMUS CAPITAL

SUMMUS CAPITAL TURPINĀJA STRATĒGISKO
PAPLAŠINĀŠANOS NO BALTIJAS UZ
CENTRĀLEIROPAS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGU

SAIMNIECISKĀ GADA PĀRSKATS 2025

| | |
|---------------------------|--|
| Juridiskais nosaukums: | Summus Capital OÜ |
| Pamata nodarbošanās: | Ieguldījuma īpašumu kontrolakciju sabiedrība |
| Komercreģistra numurs: | 12838783 |
| Adrese: | Rotermanni 2-3b, Tallina 10111, Igaunija |
| Atrašanās vietas valsts: | Igaunija |
| Tālrunis: | +372 578 78078 |
| E-pasta adrese: | info@summus.ee |
| Mājaslapa: | www.summus.ee |
| Saimnieciskā gada sākums: | 01.01.2025 |
| Saimnieciskā gada beigas: | 31.12.2025 |
| Juridiskā forma: | Sabiedrība ar ierobežotu atbildību |
| Revidents: | KPMG Baltics OÜ |

| | |
|---|------------|
| 1. PADOMES PRIEKŠSĒDĒTĀJA PĀRSKATS | 4 |
| 2. VADĪBAS ZIŅOJUMS | 5 |
| 2.1. UZŅĒMĒJDARBĪBAS PĀRSKATS | 5 |
| 2.2. PORTFELIS UN INVESTĪCIJAS | 9 |
| 2.3. TIRGUS VIDE: BALTIJAS VALSTIS UN POLIJA | 22 |
| 2.4. DARBĪBAS PĀRSKATS | 27 |
| 2.5. FINANŠU PĀRSKATS | 29 |
| 2.6. RISKU PĀRVALDĪBA | 32 |
| 2.7. UZŅĒMUMA PĀRVALDĪBAS ZIŅOJUMS | 32 |
| 2.8. NĀKOTNES PERSPEKTĪVU PĀRSKATS | 39 |
| 3. ILGTSPĒJĪBA | 40 |
| 3.1. ILGTSPĒJĪBAS STRATĒGIJA | 41 |
| 3.2. VISPĀRĒJĀ PĀRVALDĪBA | 44 |
| 3.3. VIDES IETEKME | 47 |
| 3.4. SOCIĀLĀ ATBILDĪBA UN EFEKTIVITĀTE | 50 |
| 3.5. SAIMNIECISKĀ ATBILDĪBA | 55 |
| 3.6. GALVENIE VEIKTSPĒJAS RĀDĪTĀJI (KPI) | 56 |
| 3.7. EIROPAS SAVIENĪBAS TAKSONOMIJA | 60 |
| 3.8. SERTIFIKĀTI UN ATZINĪBAS | 60 |
| 3.9. IZMAIŅAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU OBJEKTOS | 61 |
| 3.10. NĀKOTNES PERSPEKTĪVA | 62 |
| 3.11. ILGTSPĒJAS PĀRSKATA KOPSAVLIKUMS | 65 |
| 4. KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS | 66 |
| 4.1. KONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS | 66 |
| 4.2. KONSOLIDĒTĀS PEĻŅAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS | 67 |
| 4.3. KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS | 68 |
| 4.4. KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS | 69 |
| 4.5. KONSOLIDĒTĀ GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA PIELIKUMI | 69 |
| 5. SAIMIECISKĀ GADA PĀRSKATA PARAKSTI | 103 |
| 6. NEATKARĪGĀ REVIDENTA ZIŅOJUMS | 104 |

LIBERO / POLIJA



1. PADOMES PRIEKŠSĒDĒTĀJA PĀRSKATS: NOZĪMĪGS GADS MŪSU PAPLAŠINĀŠANĀS PROCESĀ EIROPĀ

Cienījamie obligāciju investori, finansētāji, nomnieki, darbinieki un partneri!

2025. gads neapšaubāmi bija notikumiem bagāts un nozīmīgs gads *Summus Capital* vēsturē. Gadā, ko raksturoja ģeopolitiskā spriedze, ekonomiskā nenoteiktība vairākos mūsu galvenajos tirgos un strauji mainīgi patērētāju paradumi, mēs saglabājām fokusu uz disciplinētu portfeļa pārvaldību, stingru finanšu vadību un ilgtspējīgu ilgtermiņa izaugsmi.

Aizvadīto gadu veidoja trīs būtiski notikumi, kas nostiprināja mūsu kā spēcīga Eiropas nekustamā īpašuma investora pozīcijas.

Mēs veiksmīgi noslēdzām savu pirmo liela mēroga publisko obligāciju emisiju, kas iezīmēja nozīmīgu pagrieziena punktu mūsu kapitāla tirgu stratēģijas attīstībā. 2025. gada jūnijā *Summus Capital* emitēja obligācijas 30 miljonu eiro apmērā ar četrus gadu termiņu, tādējādi diversificējot savus finansējuma avotus un stiprinot likviditāti. Ievērojām investoru ieinteresētību apliecināja tirgus uzticību mūsu vadības kvalitātei, konservatīvajai finanšu politikai un ienākumus nesošajam nekustamā īpašuma portfelim.

Turpinājām aktīvi optimizēt savu portfeli, atsavinot trīs aktīvus. Gada laikā pabeidzām Tallinā esošā *Punane 56* īpašuma, *Sāremā* esošā tirdzniecības centra *Auriga* un Rīgā esošā tirdzniecības centra *Damme* pārdošanu. Šie darījumi ļāva mums realizēt gadu gaitā radīto vērtību un novirzīt kapitālu lielāka mēroga aktīvos, kuriem ir spēcīgāks ilgtermiņa izaugsmes potenciāls plašākā tirgū. Portfeļa atjaunošana ir bijusi neatņemama mūsu stratēģijas daļa, konsekventi palīdzot uzlabot tā kvalitāti un noturību.

Mēs pabeidzām tirdzniecības centra *Libero* iegādi Katovicē — tas ir viens no modernākajiem un veiksmīgākajiem mazumtirdzniecības centriem Dienvidpolijā. Darījums 103 miljonu eiro apmērā 2025. gadā bija lielākā viena aktīva iegāde Polijas mazumtirdzniecības sektorā un iezīmē nozīmīgu soli *Summus* grupas klātbūtnes stiprināšanā Centrāleiropas tirgū. Tirdzniecības centra *Libero* bruto iznomājamā platība pārsniedz 45 000 kvadrātmetrus, centrā darbojas aptuveni 140 nomnieki, un to gadā apmeklēja vairāk nekā pieci miljoni cilvēku. Iegāde papildus pašu kapitālam tika finansēta ar banku sindikāta starpniecību, kuru vadīja *Erste Group* un *HYPO NOE Landesbank*. Darījums ir nominēts *CEE Retail Awards* gada investīciju darījuma kategorijā.

Kopumā šo notikumu rezultātā 2025. gads izvērtās par pagrieziena punktu. Lai gan Polijas tirgū ienācām salīdzinoši nesen, īsā laikā spējam tajā iegūt ievērojamu tirgus pozīciju, vienlaikus saglabājot stingru finanšu disciplīnu. Šobrīd Polija veido nozīmīgu un augošu mūsu portfeļa daļu un nodrošina piekļūvi vienam no reģiona dinamiskākajiem nekustamā īpašuma tirgiem.

Tomēr kopējā ekonomiskā vide joprojām ir sarežģīta. Ģeopolitiskā spriedze ietekmē investoru drošības sajūtu

Eiropā, savukārt Baltijas valstu ekonomikā izaugsme atsevišķos periodos ir bijusi mērenāka. Šādos apstākļos stabilitāte, noturība, portfeļa diversifikācija un atbildīga kapitāla sadale kļūst nozīmīgākas par strauju paplašināšanos. Tādēļ mūsu stratēģija arī turpmāk ir vērsta uz ienākumus nesošiem aktīviem, ciešām attiecībām ar nomniekiem un piesardzīgu kredītu izmantošanu.

Man ir prieks, ka mūsu sistemātiskā pieeja turpina gūt atzinību gan no starptautiskajiem partneriem, gan kapitāla tirgiem. Gada laikā *Scope Ratings* apstiprināja *Summus Capital* emitenta kredītreitingu līmenī *BB/Stable*, kas atspoguļo portfeļa kvalitāti un konservatīvu finanšu vadību. Papildus tam *Summus Capital* ieguva *Nasdaq Baltic Awards 2025* konkursā otro vietu *First North* obligāciju saraksta labāko investoru attiecību kategorijā, kas apliecina uzņēmuma augsto pārredzamības līmeni un spēcīgās attiecības ar investoriem.



Raugoties nākotnē, turpināsim aktīvu pārvaldību saskaņā ar ilgtspējas principiem un līdzsvarotu portfeļa attīstību. Mūsu mērķis nav tikai augt, bet gan veidot spēcīgāku un noturīgāku portfeli, kas nodrošina stabilas naudas plūsmas un ilgtermiņa vērtību investoriem, nomniekiem un finanšu partneriem.

Padomes vārdā vēlos pateikties mūsu obligāciju investoriem, bankām, nomniekiem, darbiniekiem un partneriem par pastāvīgo uzticēšanos un sadarbību.

Cieņā Boris Skvortsov
Summus Capital padomes priekšsēdētājs

2. VADĪBAS ZIŅOJUMS

2.1. UZŅĒMĒJDARBĪBAS PĀRSKATS

KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS PĀRSKATS

Summus Capital OÜ (turpmāk - *Summus*, *Summus Capital*, Mātesuzņēmums vai Uzņēmums) ir ieguldījuma īpašumu kontrolakciju sabiedrība, kas kopā ar meitasuzņēmumiem, kuriem pieder nekustamais īpašums un kas to pārvalda un iznomā, veido *Summus Capital* grupu (turpmāk - Grupa, *Summus* grupa vai Konsolidācijas Grupa).

Pirmais Grupas uzņēmums tika dibināts 2013. gadā, kad *Summus Capital* uzsāka darbību Igaunijā, kur uzņēmums ir arī reģistrēts.

PAMATINFORMĀCIJA

Dibināts: 2013

Galvenais birojs: Tallina, Igaunija

Portfeļa vērtība: 571,4 milj. eiro

Nekustamā īpašuma objektu skaits: 14

Izmājamā neto platība (NLA), m²: 271 177

Portfeļa nomnieku skaits: 413

Obligācijas: 15 miljonu eiro apmērā *Nasdaq First North* Baltijas MTF tirgū un 30 miljonu eiro apmērā *Nasdaq* Baltijas regulētajā tirgū

Revidenti: *KPMG Baltics OÜ*

Reitings: (Scope Ratings, 2025. gada septembris): emitenta reitings BB, perspektīva stabila; nenodrošinātās parādsaistības BB

Uzņēmuma apraksts: *Summus Capital* ir Igaunijā reģistrēta investīciju sabiedrība ar diversificētu komerciālā nekustamā īpašuma portfeli, kas paplašina savu darbību Centrāleiropā, galvenokārt koncentrējās uz Baltijas valstīm un Poliju. Tiešie ieguldījumi nekustamajā īpašumā tiek veikti, izmantojot katrā attiecīgajā valstī reģistrētus meitasuzņēmumus. Diversificētais nekustamā īpašuma portfelis ietver īpašumus mazumtirdzniecības, biroju, rūpniecības/loģistikas un medicīnas segmentos.

Grupai pieder četrpadsmit nekustamā īpašuma objekti trijās Baltijas valstīs un Polijā. Portfeli veido diversificēti komerciālā nekustamā īpašuma nomas objekti, kas ģenerē naudas plūsmu, kuru aktīvu kopējā vērtība pārskata datumā pārsniedza 622 miljonus un kas ietver mazumtirdzniecības, biroju, rūpniecības/loģistikas un medicīnas ēkas.

Summus Capital vadības komandā ir pieredzējuši profesionāļi, no kuriem katram ir 30 gadu ilga pieredze nekustamā īpašuma pārvaldībā un finansēšanā. Šāda pieredze nodrošina Grupai padziļinātas nozares zināšanas, kuras papildina padomes sniegtās stratēģiskās vadlīnijas.


Summus Capital 100% apmērā pieder padomes priekšsēdētājam Borisam Skvortsovam.


Vadībai un padomei, kuru atbalsta ārējie konsultanti, ir padziļinātas zināšanas gan nekustamā īpašuma pārvaldībā, gan arī dažādās citās profesionālajās jomās.

VADOŠĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KONTROLAKCIJU SABIEDRĪBA AR DAUDZVEIDĪGU PORTFELI BALTIJAS VALSTĪS UN POLIJĀ

 14 nekustamā īpašuma objekti

 € 571,4 MILJ. nekustamā īpašuma portfeļa vērtība

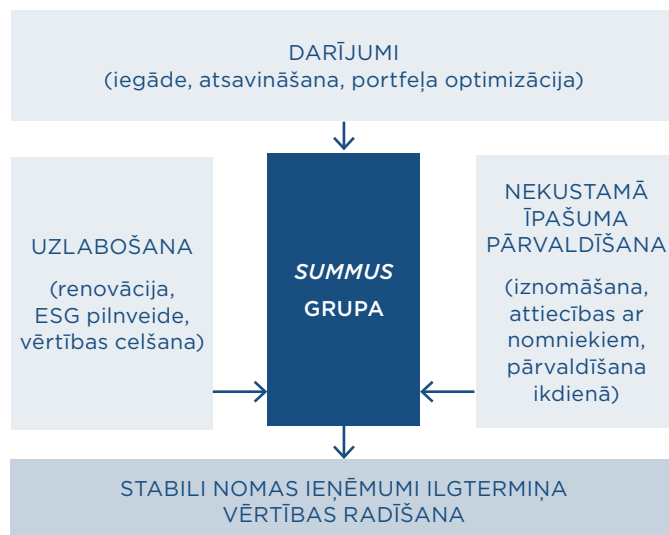
 96% portfelis (*BREEAM* vai *LEED*)

 34% pamatkapitāla un aktīvu attiecība

 € 54,4 MILJ. peļņa

 BB (stabils) kredītreiting

BIZNESA MODELIS



Summus Capital uzņēmējdarbības modelis balstās uz naudas plūsmu ģenerējoša komerciālā nekustamā īpašuma iegādi, turēšanu un aktīvu pārvaldību Baltijas valstīs un Polijā. Grupa koncentrējas uz mazumtirdzniecības, biroju, rūpniecības/loģistikas un medicīnas nekustamajiem īpašumiem labi attīstītās pilsētās, kas nodrošina stabilus nomas ienākumus un ilgtermiņa vērtības pieauguma potenciālu. Portfelis ir diversificēts starp dažādiem tirgiem un nekustamā īpašuma veidiem, un tas tiek pārvaldīts ar mērķi uzturēt stabilas naudas plūsmas, attīstīt ilgtermiņa attiecības ar nomniekiem un saglabāt saprātīgu parāda slogu.

Grupas darbība ir sadalīta trīs galvenajās jomās: darījumi, nekustamā īpašuma pārvaldība un aktīvu uzlabošana. Īstenojot pārdomātas darījumu darbības, Grupa iegādājas nekustamo īpašumu ar stabilu ienākumu profilu un selektīvi atsavina aktīvus, lai optimizētu portfeli un efektīvāk izmantotu kapitālu. Nekustamā īpašuma pārvaldības mērķis ir uzturēt augstu aizpildījuma līmeni, nodrošināt ikdienas darbības efektivitāti un atbalstīt ilgtermiņa attiecības ar nomniekiem. Aktīvu uzlabošana ietver modernizāciju, energoefektivitātes paaugstināšanu un citas vērtību palielinošas darbības, kas stiprina portfeļa konkurētspēju un ilgtspēju. Darbību atbalsta konservatīva finanšu vadība un ilgtermiņa partnerattiecības ar bankām un kapitāla tirgu investoriem.

PORTFELIS

Konsolidācijas grupas galvenais ienākumu avots ir nekustamā īpašuma noma. *Summus Capital* uzņēmušu nekustamā īpašuma portfeli veido naudas plūsmu ģenerējošas komercplatības, kas portfeļa ilgtspējas nodrošināšanai ir strukturētas ar ilgtermiņa investīciju horizontu. Grupa koncentrējas uz augstas kvalitātes komerciālā nekustamā īpašuma aktīviem mazumtirdzniecības, biroju, rūpniecības un medicīnas sektorā Baltijas valstīs un Polijā.

Pārskata perioda beigās Grupai piederēja 14 komerciālā nekustamā īpašuma objekti, kuru kopējā vērtība pārsniedza 571 miljonu eiro. Portfeļa iznomājamā platība sasniedza aptuveni 271 000 kvadrātmetru, un nomnieku skaits pārsniedza 400. Vakance saglabājās zema — aptuveni 2,1 %, atspoguļojot Grupas stabilo nomnieku struktūru un mērķtiecīgu aktīvu pārvaldību.

2025. gadā Grupa mērķtiecīgi optimizēja savu portfeli gan ar jaunu ieguldījumu, gan aktīvu pārdošanas palīdzību. *Summus* grupa iegādājās *Libero* tirdzniecības centru Katovicē, Polijā, kas ir viens no modernākajiem tirdzniecības centriem Dienvidpolijā. Vienlaikus Grupa pārdeva trīs objektus — *Punane 56* Tallinā, *Auriga* tirdzniecības centru Sāremā un *Damme* tirdzniecības centru Rīgā — kā daļu no stratēģijas virzīt portfeli uz lielākiem aktīviem lielākās pilsētās.

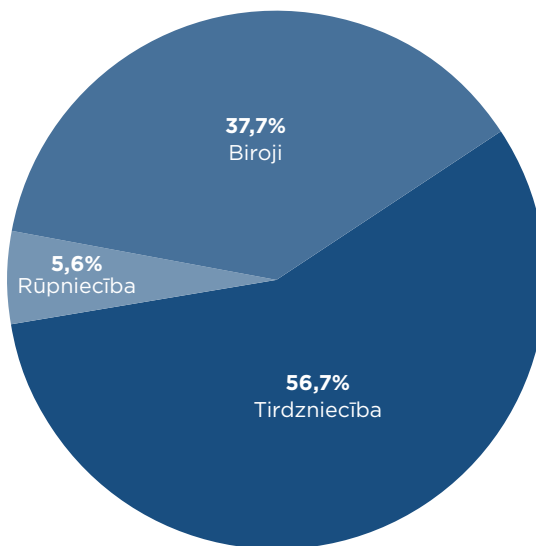
Šo darījumu rezultātā portfelis vairāk koncentrējās uz lielākiem reģionālajiem tirgiem, un Polijas īpatsvars Grupas ieguldījumos palielinājās. Stratēģija nostiprināja portfeļa orientāciju uz vadošajiem mazumtirdzniecības centriem, vienlaikus saglabājot diversifikāciju starp dažādiem aktīvu veidiem un tirgiem.

Portfeļa naudas plūsmu stabilitāte balstās uz ilgtermiņa nomas līgumiem un pielāgoties spējīgiem nomniekiem. Grupa pastāvīgi uzrauga nomnieku diversifikāciju un enkurnomnieku īpatsvaru, saglabājot to virs 50 % no portfeļa

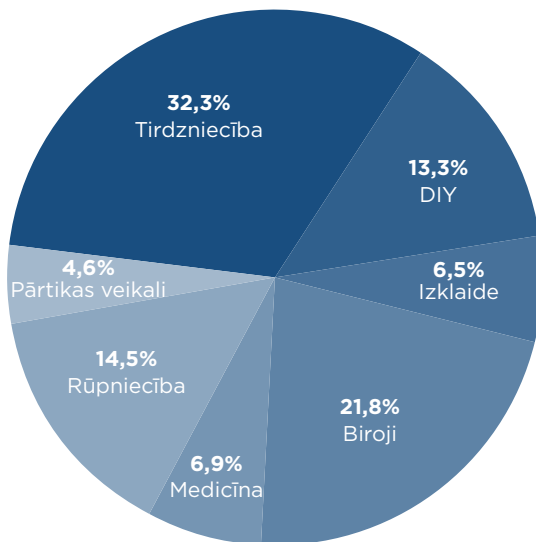
kopējiem ieņēmumiem. Šāda pieeja palīdz nodrošināt portfeļa noturību dažādos ekonomikas ciklos un atbalsta prognozējamu nomas ienākumu ģenerēšanu.

Turpmākie grafiki sniedz pārskatu par portfeļa struktūru, sadalījumu pa sektoriem, iznomājamo platību pa sektoriem un enkurnomnieku īpatsvaru nomas ienākumos.

INVESTĪCIJU APJOMS PĒC SEKTORIEM



IZNOMĀJAMĀS PLATĪBAS PĒC SEKTORIEM



TOP 10 NOMNIEKI 2025. GADA BEIGĀS

| | |
|-------------------------------|------|
| LuxMed | 7,3% |
| Soli Tek Cells | 5,6% |
| Senukai | 4,8% |
| Depo Imanta | 4,6% |
| Confido (<i>Veerenni 2</i>) | 3,5% |
| Alorica Poland | 2,3% |
| Hakonlita (<i>RIMI</i>) | 2,2% |
| Yara Lietuva | 2,1% |
| Bank Polska Kasa Opieki S.A. | 1,7% |
| Maxima | 1,6% |

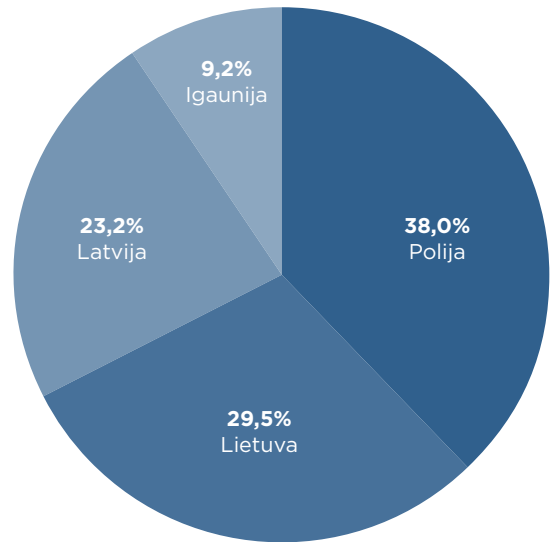


RIGA PLAZA / LATVIJA

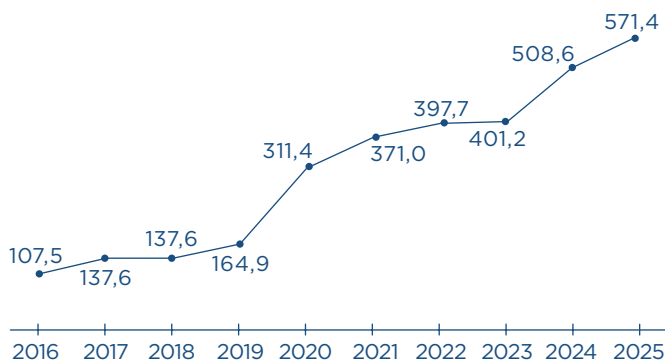


2025. gadā Grupa pārdeva trīs objektus — *Punane 56* biorju ēku Tallinā, *Auriga* tirdzniecības centru Sāremā un *Damme* tirdzniecības centru Rīgā — kā daļu no stratēģijas optimizēt portfeli un virzīt ieguldījumi uz lielākiem aktīviem lielākās pilsētās.

INVESTĪCIJU SADALĪJUMS PA VALSTĪM
(PĒC PORTFEĻA VĒRTĪBAS)



IEGULDĪJUMU PORTFEĻA PIEAUGUMS
(MILJONI EIRO)



Summus grupa koncentrējas uz ilgtermiņa investīcijām, un Konsolidācijas grupai ir spēcīga īrnieku bāze, kuru veido vairāk nekā 413 īrnieku. Portfeļa kopējā iznomātā platība ir 271 177 m². Portfeļa nomas līgumu svērtais vidējais atlikušais termiņš (WAULT) ir 4,4 gadi, savukārt enkurnomnieku WAULT ir 5,1 gads. 2025. gadā portfeļa vidējais vakances līmenis bija 2,1 %.

Portfelis ir ģeogrāfiski diversificēts starp Igaunijas, Latvijas, Lietuvas un Polijas tirgiem.

Igaunijā Konsolidācijas grupai pieder medicīnas centri *Veerenni 1* un *Veerenni 2*, *De La Gardie* tirdzniecības centrs, kā arī rūpniecības un noliktavu portfelis, kuru veido divi nekustamie īpašumi. Latvijā Grupai pieder tirdzniecības centrs *Riga Plaza* un būvmateriālu veikala *Imanta Depo* nekustamais īpašums. Lietuvas portfeli veido BOD grupas augsto tehnoloģiju centrs, *Nordika* tirdzniecības centrs un divi *Park Town* biznesa centri.

Polijas portfeli ietilpst *Lakeside* biroju ēka Varšavā un *React* biroju ēka Lodzā, kā arī *Liberio* tirdzniecības centrs Katovicē, kas tika iegādāts 2025. gadā un ir viens no lielākajiem mazumtirdzniecības objektiem Grupas portfeli.

PORTFEĻA STRATĒĢIJA

Būtiska stratēģijas daļa ir diversifikācijas saglabāšana dažādu sektoru, nomnieku un ģeogrāfisko tirgu griezumā, lai nodrošinātu ilgtspējīgas naudas plūsmas visā ekonomikas ciklā. Ilgtermiņa nomas līgumi un spēcīga nomnieku bāze nodrošina prognozējamu ienākumu bāzi un augstu aizpildījuma līmeni.

PORTFEĻA STRATĒĢIJA

- Diversificēts komerciālā nekustamā īpašuma portfelis Baltijas valstīs un Polijā
- Naudas plūsmu ģenerējoši aktīvi ar ilgtermiņa ienākumu profilu
- Proaktīva portfeļa un kapitāla pārvaldība
- Ieguldījumi aktīvu vērtības palielināšanā un ESG uzlabojumi
- Konservatīva finanšu politika un likviditātes pārvaldība

Summus grupa īsteno mērķtiecīgu portfeļa pārvaldību, pastāvīgi izvērtējot tirgus attīstības tendences un veicot selektīvus ieguldījumus, kas stiprina portfeļa kvalitāti, apjomu un ģeogrāfisko diversifikāciju. Aktīvus var atsavināt arī gadījumos, kad to stratēģiskā loma portfelī samazinās vai ja kapitālu ir iespējams novirzīt nekustamajā īpašumā ar lielāku ilgtermiņa izaugsmes potenciālu.

Stratēģija ietver arī nekustamā īpašuma nepārtrauktu uzlabošanu, izmantojot mērķtiecīgu pārvaldību, darbības efektivitātes paaugstināšanu un ilgtspēju veicinošus uzlabojumus. Ieguldījumi energoefektivitātes, nomnieku pieredzes un darbības rezultātu uzlabošanā palīdz palielināt portfeļa ilgtermiņa vērtību un konkurētspēju.

Finanšu disciplīna un likviditātes pārvaldība ir Grupas stratēģijas pamatelementi. Grupa uztur mērenu finanšu saistību līmeni, diversificētus finansējuma avotus un pietiekamu likviditāti, lai atbalstītu portfeļa izaugsmi un saglabātu stabilus kredītrādītājus, kā arī piekļuvi kapitāla tirgiem.

ILGTSPĒJĪBA

Summus grupa integrē vides, sociālos un pārvaldības principus (ESG) savā ieguldījumu un aktīvu pārvaldības darbībā ar mērķi uzlabot ietekmi uz vidi, vienlaikus atbalstot aktīvu ilgtermiņa vērtību un darbības efektivitāti.

Ilgtermiņa jomā Grupa ievēro pragmatisku pieeju, dodot priekšroku pasākumiem, kas uzlabo energoefektivitāti un samazina darbības izmaksas, nevis risinājumiem, kuru mērķis ir vienīgi formāla atbilstība.

Kopš 2021. gada ESG un ilgtspējas programma ietver 15 galvenos darbības rādītājus, kas atbilst ES taksonomijai un Eiropas ilgtspējas ziņu sniegšanas standartiem (ESRS). Programmas uzmanības centrā ir energoefektivitātes uzlabošana, ilgtspējīgas operatīvās prakses ieviešana, ieinteresēto pušu labklājības nodrošināšana un augstu pārvaldības standartu uzturēšana.

2025. gadā programmas pozitīvā ietekme turpinās. Energoefektivitātes uzlabojumu rezultātā portfeļa vidējais enerģijas patēriņš samazinājās līdz 159 kWh/m² (2021. gadā: 251 kWh/m²), kas atspoguļo ēku tehnisko sistēmu un darbības nepārtrauktu optimizāciju. Kopš 2021. gada šīs darbības ir ļāvušas ietaupīt enerģijas izmaksas aptuveni 2,8 miljonus eiro apmērā, un, neņemot vērā jaunās iegādes un vērtējot tikai salīdzināmos aktīvus, energoefektivitātes pasākumu finansiālā ietekme portfelī kopumā ir saglabājusies stabila.

Vienlaikus Grupa turpināja īstenot savu klimata stratēģiju. Kopējās siltumnīcefekta gāzu emisijas salīdzinājumā ar bāzes gadu būtiski samazinājās, krītoties līdz 3 979 tonnām CO₂ ekvivalenta pēc tirgus metodoloģijas, savukārt atjaunīgās enerģijas īpatsvars portfelī pieauga līdz 88 %. Portfeļa sertificēto aktīvu īpatsvars pieauga līdz 96 %, aptverot tādas atzītus ilgtspējas standartus kā BREEAM, WELL un LEED.

2025. gadā portfeļa struktūra mainījās pēc Katovicē esošā tirdzniecības centra *Liberio* iegādes un trīs objektu pārdošanas. Tādēļ enerģijas patēriņa intensitātes rādītāji un ilgtermiņa ilgtspējas mērķi tika pārrēķināti, lai tie atbilstu atjaunotajam portfeļa sastāvam.

Uzlabojumu pasākumi galvenokārt ir vērsti uz lielākajiem objektiem, kas veido lielāko daļu portfeļa enerģijas patēriņa. Atjaunīgās enerģijas īpatsvars elektroenerģijas patēriņā saglabājās augsts — aptuveni 88 %.

Arī turpmāk Grupa turpinās iekļaut jaunus aktīvus ESG ietvarā, koncentrējoties uz energoefektivitātes uzlabošanu, digitālo monitoringu un iniciatīvām, kas atbalsta portfeļa ilgtermiņa noturību un efektīvu darbību.



2.2. PORTFELIS UN INVESTĪCIJAS

PORTFEĻA PĀRSKATS

ĪSS KOPSAVILKUMS

Fokuss: komerciālie nekustamie īpašumi Baltijā un Polijā

Tirgus segmenti: tirdzniecība, biroji, rūpniecība/loģistika, medicīna

Nekustamā īpašuma objektu skaits: 14

Tirgus vērtība: 571,4 miljoni eiro

Izmomājamā neto platība: 271 177 m²



413
nomnieki

Diversificēta un stabila nomnieku bāze ar 413 nomniekiem. Enkurnomnieki ir pazīstami reģionālie uzņēmumi, kas pārstāv dažādus sektorus.



98%
aizpildījuma līmenis

Pēdējos gados augsts un stabils aizpildījuma līmenis - aptuveni 98%.



4,4
gadi
WALT

Vidējais svērtais nomas līgumu termiņš (WALT) 4,4 gadi nodrošina salīdzinoši stabilu un prognozējamu naudas plūsmu.



65%
enkurnomnieku
īpatsvars

Enkurnomnieki veido aptuveni 65% no kopējiem nomas ieņēmumiem, jo *Summus* grupas mērķis ir, lai tai piederošajos nekustamajos īpašumos enkurnomnieki veidotu būtisku daļu no naudas plūsmas



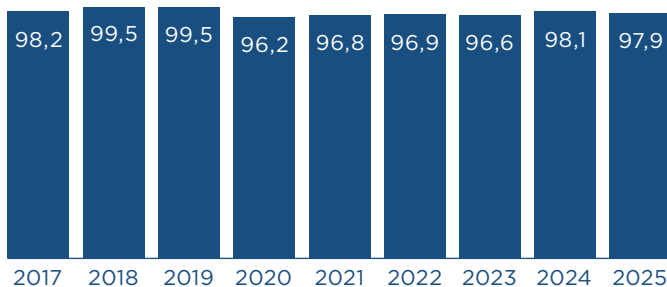
95,9%
portfeļa ir
sertificēts

Konsekventa sertifikācijas procesa rezultātā *BREEAM* vai *LEED* sertificētā portfeļa īpatsvars ir nepārtraukti palielinājies.

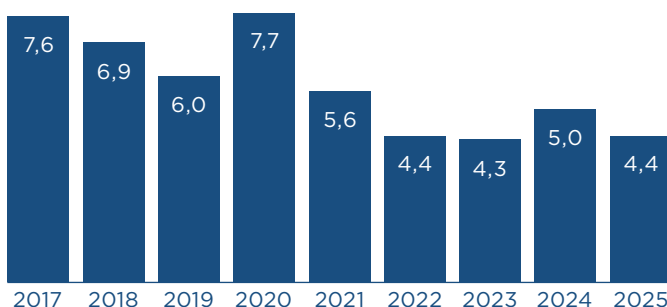


LAKESIDE / POLIJA

AIZPILDĪJUMA LĪMENIS



VIDĒJAIS SVĒRTAIS NOMAS LĪGUMU ILGUMS (GADOS)



Nekustamā īpašuma objektu nomnieki, pakalpojumu sniedzēji, nekustamos īpašumus finansējošās bankas un obligāciju investori, kā arī īpašnieki ir ieinteresētās puses Baltijas un Polijas tirgos.

Ar lielāko daļu Baltijas banku, kā arī vairākām Polijas un Austrijas bankām tiek uzturētas aktīvas attiecības, lai nodrošinātu aktuālās informācijas apmaiņu par portfeļiem un iespējamām nākotnes finansēšanas iespējām.

Nekustamā īpašuma objektos regulāri tiek veikti remonta un uzturēšanas darbi, un šo darbu veikšana turpināsies arī 2026. gadā.

Konsolidācijas grupa plāno turpināt savu līdzšinējo pamatdarbību 2026. gadā un turpmāk.

PORTFEĻA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NETO IZĪRĒJAMĀ PLATĪBA NLA, M²*

Igaunija

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Veerenni 2 veselības centrs, Tallina | 10 037 |
| Rūpniecība/2 noliktavu ēkas, Igaunija | 9 258 |
| Veerenni 1 veselības centrs, Tallina | 6 603 |
| De La Gardie TC, Tallina | 1 995 |

Latvija

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Rīga Plaza TC, Rīga | 51 520 |
| Depo DIY TC nekustamais īpašums, Rīga | 19 412 |

Lietuva

| | |
|-------------------------------|--------|
| Nordika TC, Viļņa | 35 609 |
| BOD rūpniecības ēka, Viļņa | 30 189 |
| Park Town East Hill BC, Viļņa | 15 086 |
| Park Town West Hill BC, Viļņa | 7 179 |

Polija

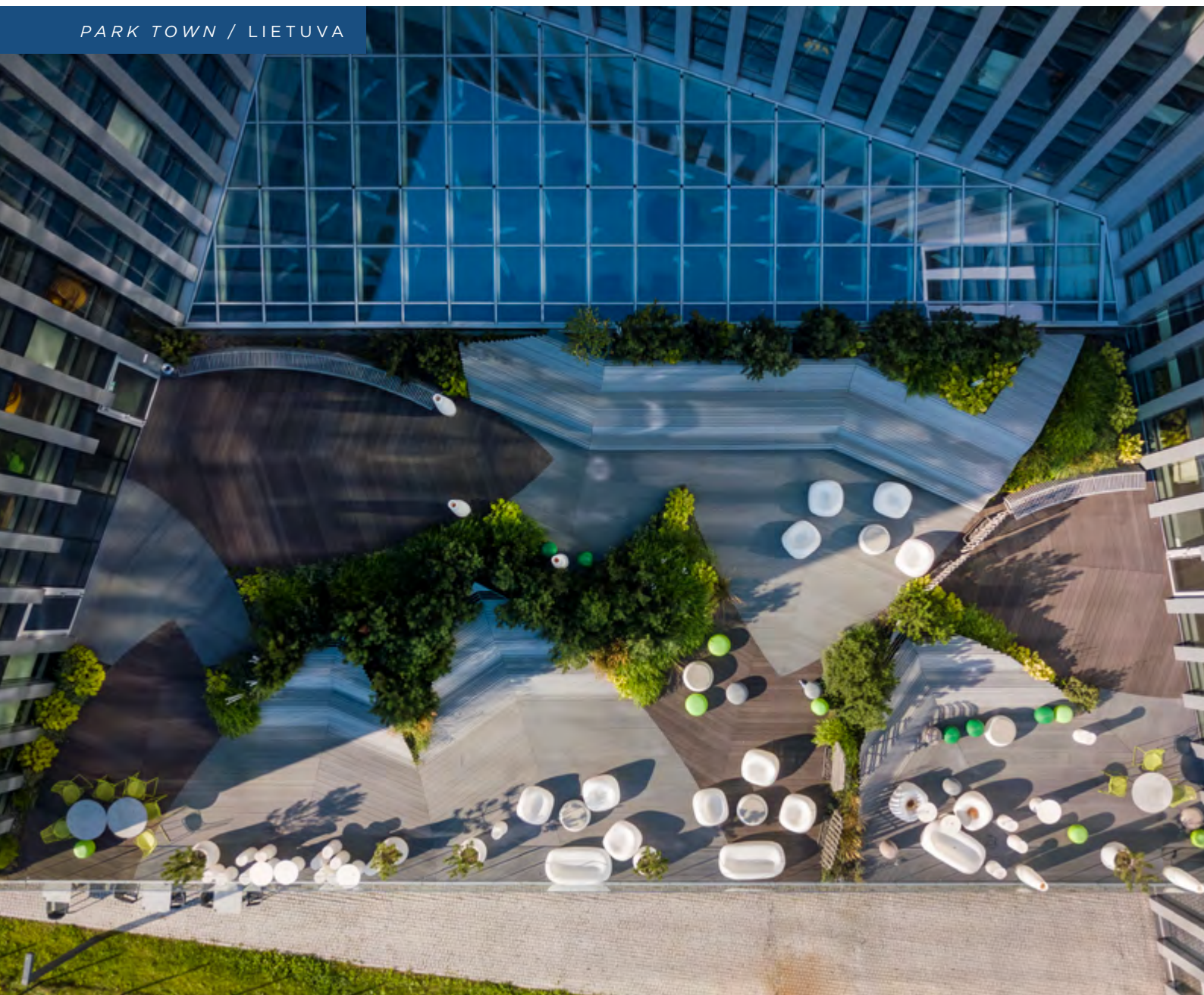
| | |
|----------------------|--------|
| Libero TC, Katowice | 45 378 |
| Lakeside BC, Varšava | 23 834 |
| React BC, Lodza | 15 076 |

2025. GADĀ ATSAVINĀTIE PORTFEĻA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA OBJEKTI NLA, M²*

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Damme TC, Rīga | 13 740 |
| Auriga TC, Kuresāre | 13 389 |
| Punane 56 Daudzfunkcionālais centrs | 4 652 |

* BC - biznesa centrs, DIY - Do it Yourself, TC - tirdzniecības centrs

PARK TOWN / LIETUVA



VEERENNI 2 / TALLINA, IGAUNIJA



RIGA PLAZA / RĪGA, LATVIJA



PARK TOWN / VIĻŅA, LIETUVA



LIBERO / KATOVICE, POLIJA

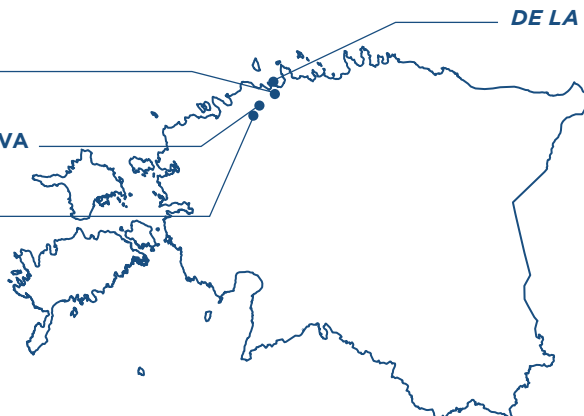


ATRAŠANĀS VIETA

VEERENNI VESELĪBAS CENTRS I; II
- Veerenni 53a, Veerenni 51, Tallina

STORA ENSO RŪPNIECĪBA/NOLIKTAVA
- Piirimäe 10/10a, Tānassilma

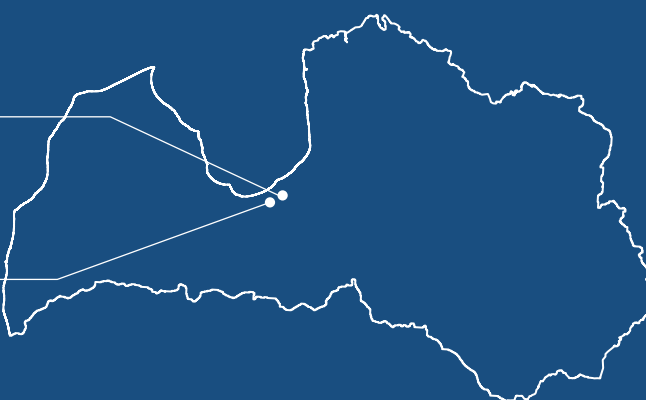
MEDIQ NOLIKTAVA
- Väljaotsa 2, Saue



DE LA GARDIE TIRDZNICĪBAS CENTRS
- Viru 13,15, Tallina

DEPO IMANTA DIY NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS
- Kurzemes 3B, Rīga

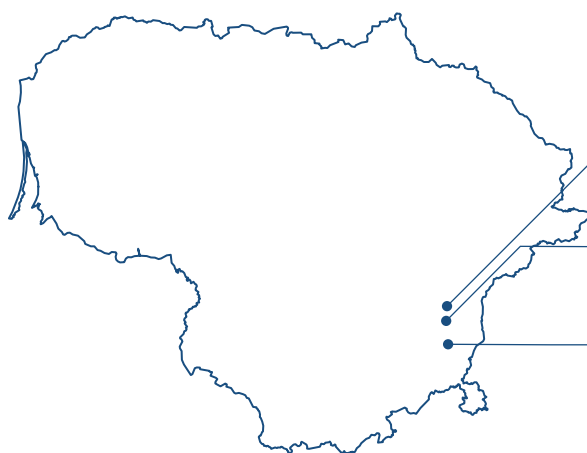
RĪGA PLAZA TIRDZNICĪBAS CENTRS
- Mūkusalas 71, Rīga



BOD RŪPNIECĪBAS ĒKA
- Mokslininku g. 6a, Viļņa

PARK TOWN I; II BIROJU ĒKAS
- Lvovo g. 105A, Viļņa

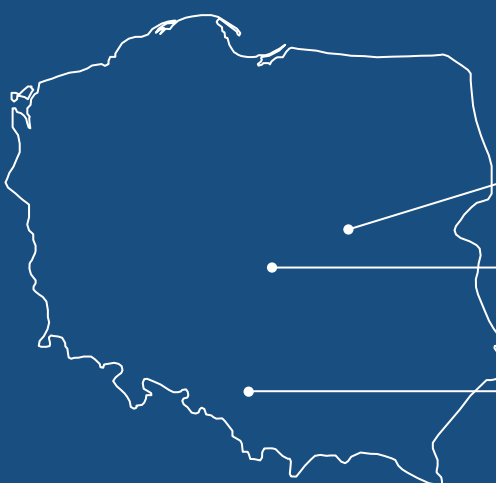
NORDIKA TIRDZNICĪBAS CENTRS
- Vikingu g. 3, Viļņa



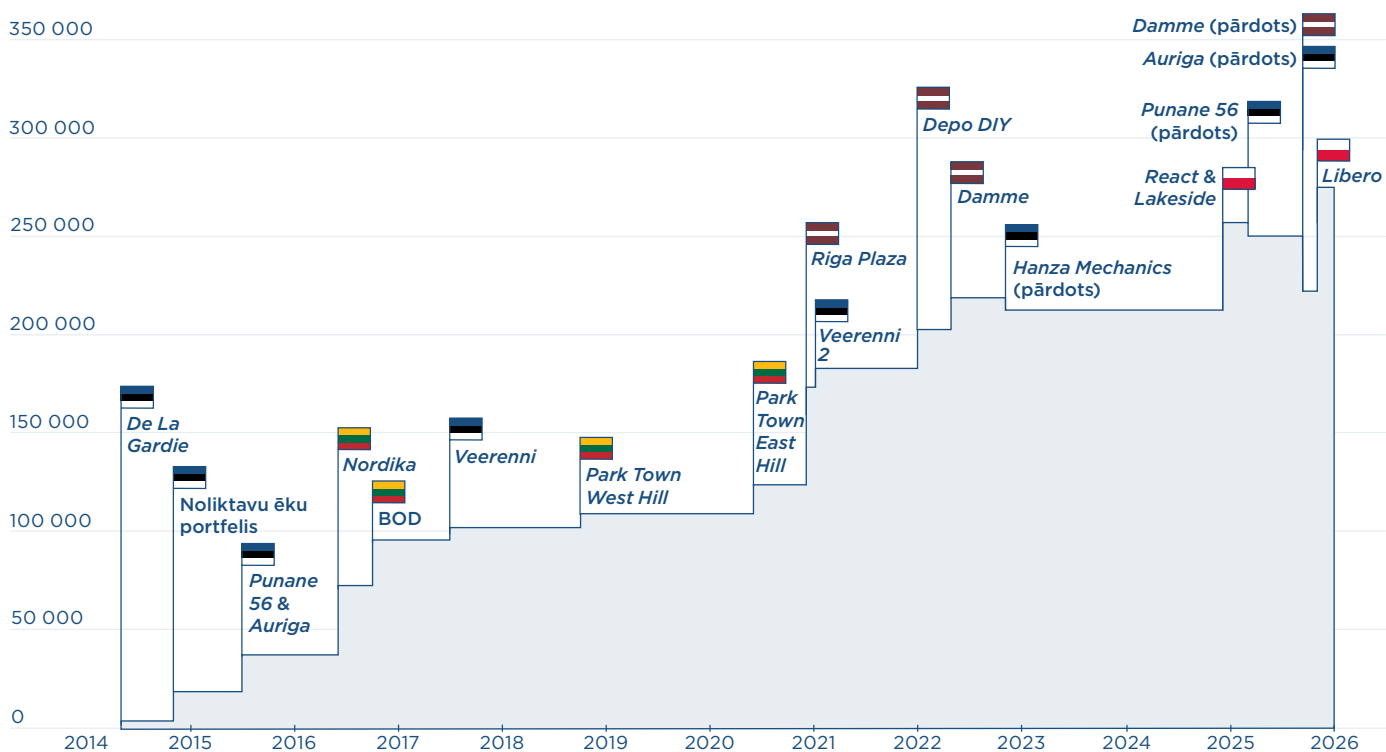
LAKESIDE BIROJU ĒKA
- Szturmowa 2, Varšava

REACT BIROJU ĒKA
- al. marsz. Józefa Piłsudskiego 24, Lodza

LIBERO TIRDZNICĪBAS CENTRS
- ul. T. Kościuszki 229, Katowice



INVESTĪCIJAS (iegādes laiks un iznomājamā neto platība m²)



LAKESIDE / POLIJA



VEERENNI 2 / IGAUNIJA



TALLINA, IGAUNIJA

DE LA GARDIE TIRDZNICĪBAS CENTRS

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



TALLINA, IGAUNIJA

VEERENNI 1

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



TALLINA, IGAUNIJA

VEERENNI 2

Veerenni 2 ir otrā *Veerenni* privātā medicīnas centra rajona ēka, kas atrodas blakus *Veerenni 1* medicīnas centra ēkai. *Veerenni* ir lielākais privātais medicīnas centrs Igaunijā, kas zem viena jumta apvieno dažādus veselības aprūpes segmenta uzņēmumus. Centra ekspluatācija tika uzsākta 2020. gada rudenī.



TALLINA, IGAUNIJA

RŪPNIECĪBAS/ NOLIKTAVU ĪPAŠUMI

Portfeli veido divas rūpnieciskās/noliktavu ēkas: abi īpašumi ir funkcionāli un atrodas stratēģiski labā vietā - atzītos industriālos parkos. Ēkas tiek iznomātas starptautiski pazīstamiem un spēcīgiem nomniekiem: *Stora Enso Packaging AS* un *Mediq Eesti OÜ*. Abi nomas līgumi ir noslēgti uz NNN nosacījumiem (nomnieki sedz visus izdevumus).



VIĻŅA, LIETUVA

BOD RŪPNIECĪBAS ĒKA

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



VIĻŅA, LIETUVA

NORDIKA

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



VIĻŅA, LIETUVA

PARK TOWN EAST HILL

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



VIĻŅA, LIETUVA

PARK TOWN WEST HILL

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



RĪGA, LATVIJA

DEPO IMANTA DIY VEIKALA ĪPAŠUMS

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



RĪGA, LATVIJA

RIGA PLAZA

2009. gadā būvētais tirdzniecības centrs *Riga Plaza* pēc izmēra ir ceturtais lielākais Latvijā. *Riga Plaza* atrodas stratēģiski izdevīgā vietā — tikai 5 km attālumā no Rīgas vecpilsētas, aktīvi augošā atpūtas un darījumu rajonā ar lielisku pieejamību. Gadu gaitā centrs ir izveidojis lojālu klientu bāzi un piesaista aptuveni 5 miljonus apmeklētāju gadā. Tirdzniecības centrā *Riga Plaza* atrodas vairāk nekā 150 mazumtirdzniecības platību, kurās darbojas spēcīgi vietējie un starptautiskie omnieki. Centrs piedāvā plašu izklaides un ēdināšanas pakalpojumu klāstu ar iespēju paplašināt un modernizēt pašreizējās platības.



VARŠAVA, POLIJA

LAKESIDE BIROJU ĒKA

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



KATOVICE, POLIJA

LIBERO TIRDZNICĪBAS CENTRS

Libero ir mūsdienīgs atpūtas un tirdzniecības centrs Polijas dienvidos, kura 45 378 m² iznomājamā platība ietver mazumtirdzniecības, noliktavu un biroju telpas. Centra nomnieku vidū ir labi pazīstami uzņēmumi, tostarp *H&M*, *Biedronka*, *Reserved*, *CCC*, *RTV Euro AGD* un *Helios*. Pateicoties ērtajam novietojumam Katovicē, tirdzniecības centrs piesaista gandrīz 6 miljonus apmeklētāju gadā un ir nozīmīgs iepirkšanās un atpūtas galamērķis reģionā.



LODZA, POLIJA

REACT BIROJU ĒKA

REACT ir A klases biroju ēka, kas atrodas Polijas pilsētā Lodzā un tika uzcelta 2022. gadā. Ēkas kopējā platība ir 15 076 m², kas izvietota 7 stāvos, un tajā ir 148 autostāvvietas.

REACT, kas lepojas ar *BREEAM Excellent* un *WELL Health & Safety* sertifikātiem, izceļas ar saviem centieniem ilgtspējības jomā. Ēkai ir lieliski transporta savienojumi.



INVESTĪCIJU PIEMĒRI

AURIGA: SĀREMĀ ZVAIGZNE

Tirdzniecības centrs *Auriga*, kuras nosaukumu iedvesmojis Vedēja zvaigznājs, ir bijis nozīmīgs Sāremā orientieris. Centrs, kas atrodas pie iebraukšanas Kuresāres pilsētā, kļuva par salas galveno tirdzniecības un darījumu centru. Laikposmā no 2015. līdz 2025. gadam, kad objekts ietilpa *Summus* grupas portfelī, *Auriga* bija galvenā iepirkšanās vieta gan vietējiem iedzīvotājiem, gan apmeklētājiem.

Tirdzniecības centra iznomājamā platība ir aptuveni 13 400 m². Centra enkurnomnieki jau no sākuma bija tādas lielās mazumtirdzniecības ķēdes kā *K-Rauta* un *Rimi*. Vēlāk pievienojās *Handyman*, *Apollo*, *H&M* un *On/Off*, nodrošinot daudzveidīgu preču piedāvājumu. *Auriga* iezīmēja būtisku pavērsiena punktu kā *Summus* grupas pirmais liela mēroga ieguldījums tirdzniecības objektā ārpus pilsētas centrālās daļas, kas prasīja mērķtiecīgu nomnieku pārvaldību, mārketinga aktivitātes un klientu pieredzes attīstīšanu.

2017. gadā veiktās pārbūves rezultātā *Apollo Kino* atvēra pirmo moderno kinoteātri Sāremā, būtiski papildinot izklaides iespējas. Neraugoties uz COVID-19 pandēmiju un vispārējo makroekonomisko spiedienu, gan apmeklētāju skaits, gan centra aizpildījums visā ieguldījuma periodā saglabājās stabils.

PĀRLIECINOŠI FINANŠU REZULTĀTI

Auriga darbības rādītāji konsekventi uzlabojās. Gada neto pamatdarbības ienākumi (NOI) pieauga no 571 tūkstoša eiro 2015. gadā līdz aptuveni 987 tūkstošiem eiro 2025. gada pirmajos desmit mēnešos. Centrs tika iegādāts par aptuveni 14,3 miljoniem eiro un 2025. gada oktobrī pārdots par 15,2 miljoniem eiro portfeļa darījuma ietvaros kopā ar tirdzniecības centru *Damme*. Desmit gadu laikā ieguldījums palielināja pašu kapitālu par 4,6 miljoniem eiro, vidējais dividendžu ienesīgums sasniedza 8,1 %, savukārt pašu kapitāla IRR bija 7,3 %.

SĀREMĀ KOPIENAS CENTRS

Papildus mazumtirdzniecībai *Auriga* kļuva par nozīmīgu Sāremā kopienas centru, kur notiek vietējie pasākumi, sezonas tirdziņi un publiski pasākumi. 2023. gadā centrs tika atzīts par Sāres aprīņa gada zaļo tehnoloģiju ieviesēju, atspoguļojot ar ilgtspēju saistītas iniciatīvas, piemēram, zema ūdens patēriņa ūdensapgādes sistēmas, atkritumu šķirošanas un pārstrādes programmas, kā arī ilgtspējīgu būvmateriālu izmantošanu.

AURIGA / IGAUNIJA





DAMME / LATVIJA

UNIKĀLAIS TIRDZNICĪBAS CENTRS DAMME

Damme ir tirdzniecības centrs Rīgas Imantas apkaimē, kas atrodas vienā no Latvijas galvaspilsētas lielākajiem dzīvojamajiem rajoniem. Trīs gadu laikā, kad *Damme* ietilpa *Summus* grupas portfelī, centrs ar aptuveni 13 800 m² iznomājamo platību nostiprināja savu pozīciju kā ērts vietējais tirdzniecības centrs un vienlaikus izcēlās ar energoefektivitāti un ilgtspējīgiem risinājumiem.

Centrs ir viegli sasniedzams, un tam ir viegli piekļūt ar sabiedrisko transportu, tāpēc vietējiem iedzīvotājiem tas ir kļuvis par ierastu pulcēšanās vietu. Enkurnomnieks ir lielveikals *Rimi*, kas aizņem vairāk nekā pusi no iznomājamās platības, stabilu apmeklētāju plūsmu nodrošina arī *Pepco* un *MK Trade*.

DARBĪBAS EFEKTIVITĀTES UZLABOŠANA UN ILGTSPĒJA

Atrodoties *Summus* grupas portfelī, *Damme* darbības rādītāji būtiski uzlabojās. Līdz 2025. gada oktobrim, kad centrs tika pārdots portfeļa darījuma ietvaros kopā ar tirdzniecības centru *Auriga*, tā neto pamatdarbības ienākumi kopš gada sākuma bija sasnieguši aptuveni 2,6 miljonus euro, salīdzinot ar 1,8 miljoniem euro 2022. gadā, kad objekts tika iegādāts.

Ievērojami rezultāti tika sasniegti ēkas energoefektivitātes uzlabošanā. Energoefektivitātes rādītājs (EPI) samazinājās no 321,4 kWh/(m²·gadā) 2022. gadā līdz 236,7 kWh/(m²·gadā) 2024. gadā, kas nozīmē 26 % uzlabojumu, savukārt līdz 2025. gada vidum rādītājs uzlabojās vēl par 10 %. Ēkas vadības sistēmas optimizācija 2023. gadā samazināja siltumenerģijas patēriņu par 49,5 %, padarot *Damme* par vienu no aktīviem ar vislielāko energoefektivitātes uzlabojumu *Summus* grupas portfelī.

Ieguldījuma spēcīgo rentabilitāti veicināja ilgtermiņa nomas līgumi un stabila nomnieku bāze. Laikā, kad objekts atradās portfelī, 9,3 miljonu euro pašu kapitāla ieguldījuma vērtība pieauga 1,9 reizes.

PUNANE 56: PIELĀGOJAMI TELPU RISINĀJUMI AUGOŠIEM UZŅĒMUMIEM

Punane 56 ir komerciālā nekustamā īpašuma objekts Tallinas Lasnamē rajonā ar aptuveni 4 700 m² lielu iznomājamo platību. Desmit gadu laikā, kad ēka no 2015. līdz 2025. gadam ietilpa *Summus* grupas portfelī, tā kalpoja kā daudzfunkcionāls komercplatību objekts ar plašu nomnieku loku. Ēkā darbojās rūpniecības, pakalpojumu un loģistikas nozares uzņēmumi, tostarp *Baltic Promotions*, *Restrade* un *Krausberg Eesti*.

Punane 56 nodrošināja praktisku vērtību Lasnamē rajonā, piedāvājot pielāgojamas komercplatības, kas bija piemērotas gan uzņēmumiem ar autoparku, gan loģistikas pakalpojumu sniegšanai, gan arī ar klientu apkalpošanu saistītām darbībām. Elastīgais plānojums ļāva pielāgot telpas nomnieku attīstībai un mainīgajām vajadzībām, palīdzot saglabāt stabilu nomnieku bāzi un veidojot ēku par piemērotu izaugsmes vidi uzņēmumiem.

Lai gan lielākā daļa nomnieku darbojās rūpniecības, tirdzniecības un pakalpojumu sektorā, telpu daudzveidība ļāva īstenot arī netradicionālus izmantošanas veidus — ēkā darbojās pat deju studija.

FINANŠU REZULTĀTI

2015. gadā par aptuveni 4,2 miljoniem euro iegādātais nekustamais īpašums tobrīd vēl atradās stabilizācijas posmā. Pateicoties nomnieku struktūras sakārtošanai un operatīvajiem uzlabojumiem, tas kļuva par stabilus ienākumus nesošu aktīvu. Līdz 2024. gadam gada neto pamatdarbības ienākumi (NOI) sasniedza aptuveni 272 tūkstošus euro.

Nekustamais īpašums tika veiksmīgi pārdots 2025. gada maijā par aptuveni 4,4 miljoniem euro, kas atbilst aptuveni 7,3 % pārdošanas ienesīgumam.

Desmit gadus ilgajā investīciju periodā ieguldītā pašu kapitāla vērtības pieaugums sasniedza aptuveni 2,3 miljonus euro, apliecinot, ka aktīvs ir uzticams ilgtermiņa ienākumus nesošs nekustamais īpašums.

PUNANE 56 / IGAUNIJA



DE LA GARDIE / IGAUNIJA



DE LA GARDIE: VECPILSĒTAS UNIKĀLĀ PĒRLE

De La Gardie tirdzniecības centrs ir viens no retajiem mūsdienīgas arhitektūras piemēriem Tallinas viduslaiku pilsētvidē, un tas ir guvis atzinību par savu izteiksmīgo arhitektonisko risinājumu. Tirdzniecības platība atrodas Tallinas vecpilsētā, Viru ielā — vienā no pilsētas noslogotākajām iepirkšanās ielām — un ir nozīmīgs galamērķis arī starptautiskajiem apmeklētājiem. Par izcilu dizainu ēkai ir piešķirta prestiža arhitektūras balva.

Objekta iznomājamā platība ir aptuveni 2 000 m², un ēkā darbojas vairāki mazumtirdzniecības un ēdināšanas uzņēmumi. *De La Gardie* enkurnomnieks ir *Lindex*, kura demonstrāciju telpa Igaunijā atrodas tieši šajā ēkā. *Lindex* veikalu pārstāvji no visas Igaunijas regulāri apmeklē demonstrāciju telpu, lai iepazītos ar kolekcijām un izvēlētos preces saviem veikaliem. Objekta pievilcību papildina arī ēdināšanas nomnieki, tostarp jumta kafējnīca. No jumta terases paveras panorāmas skats uz Tallinas vecpilsētu — reta skatu vieta vēsturiskajā pilsētas centrā.

PRESTIŽA ATRAŠANĀS VIETA TALLINAS SIRDĪ

Viru iela ir Tallinas aktīvākā mazumtirdzniecības iela, ko raksturo liela gājēju plūsma un spēcīgs pieprasījums no pakalpojumu un preču piedāvātājiem, kas orientēti uz starptautiskajiem apmeklētājiem. Šī pirmklasīgā atrašanās vieta nodrošina pastāvīgu nomnieku interesi un pozicionē *De La Gardie* kā prestižu darījumu vietu vecpilsētā.

Atrodoties *Summus* grupas portfelī vairāk nekā desmit gadus, *De La Gardie* ir bijusi nozīmīga mazumtirdzniecības platība Tallinas vēsturiskajā centrā. COVID-19 pandēmija īslaicīgi ietekmēja vecpilsētas apmeklētību un tūrismu, tomēr aktīva pirmklasīgā atrašanās vieta turpina stiprināt tā pievilcību.

Kā viena no nedaudzajām mūsdienīgajām tirdzniecības ēkām viduslaiku vecpilsētas vidē *De La Gardie* ir rets un prestižs aktīvs Tallinas vēsturiskajā darījumu rajonā. Nekustamā īpašuma vērtību nosaka ne tikai tā spēja ģenerēt ienākumus, bet arī unikālā iespēja darboties vienā no pilsētas redzamākajām un ikoniskākajām tirdzniecības ielām.

LIBERO TIRDZNICĪBAS CENTRS: PAPLAŠINĀŠANĀS EIROPAS TIRGŪ

Libero ir liels reģionālais tirdzniecības centrs Katovicē, kas ir viena no lielākajām Dienvidpolijas pilsētām un ir nozīmīgs tirdzniecības un darījumu centrs. 2025. gadā iegādātais nekustamais īpašums ir viens no līdz šim lielākajiem *Summus* grupas ieguldījumiem, tas būtiski nostiprina grupas pozīcijas Centrāleiropas mazumtirdzniecības sektorā.

Centra iznomājamā platība sasniedz aptuveni 45 400 m², un tajā darbojas plašs mazumtirdzniecības, izklaides un pakalpojumu nozares uzņēmumu klāsts. Enkurnomnieki, tostarp *Biedronka*, *TK Maxx* un kinoteātris *Helios*, veido spēcīgu un līdzsvarotu vidi pārtikas iegādei, mazumtirdzniecībai un izklaidei. Vairāk nekā 80 % nomnieku ir mazāki mazumtirgotāji un pakalpojumu sniedzēji, kas papildina centra daudzveidīgo piedāvājumu un nostiprina tā pozīcijas kā nozīmīgam iepirkšanās un atpūtas galamērķim reģionā.

PĀRLIECINOŠS SĀKUMS

Pēc iegādes 2025. gada beigās centrs uzrādīja labus rezultātus. Pirmajos mēnešos *Summus* grupas portfeli *Libero* neto pamatdarbības ienākumi (NOI) bija aptuveni 1,6 miljoni eiro, kas gada izteiksmē atbilst vairāk nekā 9 miljoniem euro, atspoguļojot spēcīgu nomnieku bāzi un aktīva mērogu.

Tirdzniecības centrs tika iegādāts par aptuveni 103 miljoniem eiro, savukārt aktīva tirgus vērtība ir aptuveni 114 miljoni eiro, kas apliecina tā stratēģisko nozīmi *Summus* grupas portfelī.

Libero ir būtisks portfeļa papildinājums, kas nodrošina piekļuvi vienam no dinamiskākajiem reģionālajiem mazumtirdzniecības tirgiem Polijā. Iegāde apliecina *Summus* grupas stratēģisko fokusu uz vadošajiem tirdzniecības centriem labās atrašanās vietās, kuru ESG vērtības atbilst mūsdienu standartiem.

Tirdzniecības centrs ir guvis arī starptautisku atzinību. *Libero* ieguva sudraba godalgu *CEE Retail Awards* konkursā kategorijā "Gada ESG sasniegums komerciālā nekustamā īpašuma jomā" un tika nominēts kategorijā "Gada investīciju darījums", kas apliecina darījuma nozīmīgumu un *Summus* grupas pozīciju nostiprināšanos Polijas tirgū.

LIBERO / POLIJA



2.3. TIRGUS VIDE: BALTIJAS VALSTIS UN POLIJA

BALTIJAS VALSTIS

- Nekustamā īpašuma tirgi joprojām atrodas zemas likviditātes ciklā
- Ierobežota darījumu aktivitāte apgrūtina tirgus cenu veidošanos
- Pārdevēji saglabā augstas prasības attiecībā uz cenu, savukārt pircēji rīkojas piesardzīgi
- Rezultāts: lēns investīciju tirgus

POLIJA

- Parādās pirmās tirgus atveseļošanās pazīmes
- Investīciju aktivitāte pakāpeniski atjaunojas
- Finansēšanas nosacījumi stabilizējas.
- Iepriekš atliktie darījumi tiek pabeigti

BALTIJAS VALSTU TIRGUS PĀRSKATS - MAKRO

IGAUNIJA 4. CETURKSNIS

| | PAŠREIZĒJAIS | IEPRIEKŠĒJAIS |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| IKP gada pieauguma temps | 0,7% | 0,9% |
| Bezdarba līmenis | 6,4% | 7,1% |
| Gada inflācijas līmenis | 4,1% | 5,2% |
| Uzņēmumu drošības sajūta | -6,6 | -9,3 |
| Patērētāju drošības sajūta | -26,6 | -34,1 |
| Mazumtirdzniecība (pieaugums gadā) | -0,4% | 3,7% |
| Valsts reitings (S&P) | A+ (stabilas izredzes) | |

LATVIJA 4. CETURKSNIS

| | PAŠREIZĒJAIS | IEPRIEKŠĒJAIS |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| IKP gada pieauguma temps | 2,9% | 2,5% |
| Bezdarba līmenis | 6,7% | 6,9% |
| Gada inflācijas līmenis | 3,5% | 4,1% |
| Uzņēmumu drošības sajūta | -8,7 | -4,3 |
| Patērētāju drošības sajūta | -4,8 | -12,4 |
| Mazumtirdzniecība (pieaugums gadā) | 0,8% | 2,6% |
| Valsts reitings (S&P) | A+ (stabilas izredzes) | |

VEERENNI 2 / ESTONIA



LIETUVA 4. CETURKSNIS

| | PAŠREIZĒJAIS | IEPRIEKŠĒJAIS |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| IKP gada pieauguma temps | 3,1% | 2,0% |
| Bezdarba līmenis | 8,7% | 8,3% |
| Gada inflācijas līmenis | 3,4% | 4,0% |
| Uzņēmumu drošības sajūta | -9,3 | -9,0 |
| Patērētāju drošības sajūta | 0 | 2,0 |
| Mazumtirdzniecība (pieaugums gadā) | 2,4% | 4,1% |
| Valsts reitings (S&P) | A+ (stabilas izredzes) | |

IKP un bezdarba līmeņa rādītāji salīdzinājumā ar attiecīgo ceturksni pērn

Avoti: valstu centrālās statistikas nodaļas, Trading Economics

- 2025. gada 4. ceturksnī Lietuvas ekonomikas izaugsmes temps nostiprinājās, gada izteiksmē sasniedzot aptuveni 3,1%. Igaunijas un Latvijas ekonomika turpināja augt mērenākā tempā pēc pieticīgākas attīstības iepriekšējos periodos.
- Darba tirgus uzlabojās: bezdarbs samazinājās, un algu pieaugums vairākos gadījumos pārsniedza inflāciju, tādējādi atbalstot mājāsaimniecību patēriņu. Inflācija salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem palēninājās, tomēr to joprojām ietekmēja pārtikas cenas un pakalpojumu cenu līmenis.
- Patērētāju pārliecība Baltijas valstīs nedaudz uzlabojās, taču mērenas ekonomikas izaugsmes un ārējās nenoteiktības apstākļos saglabājās piesardzība. Uzņēmējdarbības sektora noskaņojums saglabājās vājš, īpaši uz eksportu orientētajās nozarēs.

BALTIJAS VALSTU BIROJU TIRGUS PĀRSKATS

2025. AASTA 4. CETURKŠŅA BIROJU TIRGUS RĀDĪTĀJI

| | TALLINA | RĪGA | VIĻŅA | PROGNOZE |
|---|---------|-------|--------|----------|
| NOMA* (EUR/m²) | | | | |
| TIPP noma | 17-24 | 16-21 | 19-22 | → → |
| A-klase | 16-22 | 16-18 | 16-20 | → ↗ |
| B-klase | 12-16 | 9-15 | 12-16 | → ↘ |
| VAKANCE (%) | | | | |
| Vidēja | 8,7% | 10,4% | 9,9% | → ↗ |
| Iznomātā platība (m²) | | | | |
| Tirgus kopā | 3 500 | 3 000 | 32 400 | → → |

*Vidējais nomas maksas līmenis, novirze ± 5%

Avoti: Newsec, Zenith Family Office

- 2025. gada 4. ceturksnī biroju platību piedāvājums visvairāk pieauga Viļņā, kur tirgū nonāca aptuveni 33 300 m² jaunu platību, galvenokārt A klases projektos centrālajā darījumu rajonā. Tallinā jaunu biroju platību piedāvājums pieauga ierobežotā apjomā – par aptuveni 3 800 m², savukārt Rīgā tirgū nenonāca nozīmīgs jaunu biroju platību apjoms.
- 2025. gada 4. ceturksnī iznomāto platību apjoms Lietuvā pieauga līdz aptuveni 32 400 m², palielinot 2025. gada kopējo pieprasījumu līdz aptuveni 104 000 m². Vienlaikus lielākā daļa nomas darījumu bija saistīta ar pārceļšanos, platību konsolidāciju un kvalitātes uzlabošanu, nevis ar uzņēmumu darbības paplašināšanos.
- Tallinā biroju platību nomas darījumu apjoms 4. ceturksnī būtiski samazinājās, savukārt Rīgā pieprasījums bija zemāks par gaidīto. Vakances līmenis Tallinā un Rīgā kopumā saglabājās stabils, bet Viļņā vakance pieauga līdz aptuveni 9,9 %, jo tirgū ienāca jaunas biroju platības.

BALTIJAS VALSTU TIRDZniecības TIRGUS PĀRSKATS

2025. AASTA 4. CETURKŠŅA MAZUMTIRDZniecības RĀDĪTĀJI

| | TALLINA | RĪGA | VIĻŅA | PROGNOZE |
|---|------------------|--------------|-------------|------------|
| NOMA (€/m²) | | | | |
| Enkurnomnieki | 10-16 | 10-18 | 7-15 | → ↗ |
| Lielās platības (>1000 m ²) | 10-20 | 15-26 | 13-28 | → ↗ |
| Vidējās platības (500-1000 m ²) | 12-30 | 24-28 | 15-40 | → ↗ |
| Mazās platības (<100 m ²) | 25-70 | 30-55 | 22-70 | → ↗ |
| Vidējā vakance, % | līdz 4,0% | 10,5% | 1,7% | → → |

Avoti: Newsec, Zenith Family Office

- 2025. gada 4. ceturksnī tirdzniecības platību nomas maksas līmenis Baltijā kopumā saglabājās stabils. Mazumtirdzniecības apgrozījums gada nogalē uzlabojās, īpaši Lietuvā, norādot uz pirkjspējas atjaunošanos un mājsaimniecību patēriņa pieaugumu.
- Latvijā mazumtirdzniecības apjoms gada griezumā pieauga mēreni, īpaši spēcīgu izaugsmi uzrādot elektronikas un sporta preču segmentā. Pārtikas preču mazumtirgotāji joprojām bija galvenais tirdzniecības centru apmeklētības virzītājspēks.
- Tirgus rezultāti atšķirās pa segmentiem. Pārtikas preču mazumtirdzniecības ķēdes turpināja paplašināties, e-komercija saglabājās spēcīga, savukārt modes preču tirdzniecībā izaugsme bija pieticīga, liecinot par piesardzīgākiem patērētāju tēriņiem.

PARK TOWN / LIETUVA





BALTIJAS VALSTU RŪPNIECĪSKĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS PĀRSKATS

2025. AASTA 4. RŪPNIECĪSKĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA GALVENIE CETURKŠŅA RĀDĪTĀJI

| | TALLINA | RĪGA | VIĻŅA | PROGNOZE |
|-------------------------------|------------|------------|------------|----------|
| NOMA (€/m²) | | | | |
| Modernās noliktavas | 5,2-6,5 | 5,3-6,5 | 5,0-6,0 | → ↗ |
| Noliktavas-biroji | 6,75-11,50 | 7,00-11,00 | 8,00-14,00 | → → |
| Vakance, % | | | | |
| Modernās noliktavas | 4,2% | 3,4% | 5,0% | ↗ ↗ |
| Noliktavas-biroji | 8,9% | 7,5% | 7,5% | → ↘ |

Avoti: Newsec, Zenith Family Office

- Turpinājās attīstība Baltijas loģistikas sektorā. Tallinā tika pabeigti aptuveni 10 000 m² jaunu platību, savukārt aptuveni 84 000 m² atradās būvniecības stadijā.
- Latvijā tādi attīstītāji kā SIRIN, Piche un VGP turpināja paplašināt loģistikas parkus Rīgas apkārtnē, ieguldot vairāk nekā 100 miljonus eiro jaunos nozīmīgāko loģistikas mezglu attīstības posmos.
- Pieprasījums visvairāk saglabājās pēc modernām un efektīvām maza un vidēja izmēra loģistikas platībām, kas nomniekiem nodrošina lielāku elastību. Liela apjoma nomas darījumu noslēgšana joprojām prasīja vairāk laika, palielinot atšķirību starp pirmšķirīgiem (*prime*) un otršķirīgiem (*secondary*) aktīviem.

BALTIJAS VALSTU NEKUSTAMO ĪPAŠUMU - IEGULDĪJUMU TIRGUS

2025. AASTA 4. CETURKŠŅA IENESĪGUMS

| | TALLINA | RĪGA | VIĻŅA | PROGNOZE |
|----------------------|------------|------------|------------|----------|
| Birojs | 7,00-7,50% | 7,25-7,75% | 6,75-7,25% | ↗ ↘ |
| Mazum-tirdzniecība | 7,25-8,25% | 7,50-8,50% | 7,25-8,25% | ↗ ↘ |
| Rūpniecība/logistika | 7,20-8,00% | 7,25-8,00% | 7,25-8,00% | ↗ ↘ |
| Sadzīves | 6,00-6,50% | 6,00-6,50% | 6,00-6,50% | → ↘ |

INVESTĪCIJU APJOMS, MILJONI €

| | 2025 1KV | 2025 2KV | 2025 3KV | 2025 4KV |
|--------------------|------------|-----------|-----------|------------|
| Rūpniecība | 57 | 18 | 0 | 75 |
| Birojs | 16 | 0 | 9 | 39 |
| Mazum-tirdzniecība | 90 | 75 | 75 | 122 |
| Kopā | 163 | 93 | 66 | 236 |

Avoti: NewSec, Zenith Family Office

- Baltijas tirgos pirmšķirīgu biroju un mazumtirdzniecības platību ienesīgums 2025. gada ceturtajā ceturksnī pieauga par aptuveni 25 bāzes punktiem. Tomēr, ņemot vērā ierobežoto informāciju par darījumiem, ienesīguma aplēses joprojām ir indikatīvas.
- Lietuva 2025. gadā saglabāja aktīvākā investīciju tirgus pozīciju, veidojot aptuveni 270 miljonus eiro jeb ap 44 % no kopējā investīciju apjoma Baltijā.
- Investīciju aktivitātē joprojām dominēja vietējie pircēji, kuri veica aptuveni 92 % darījumu. Lielākā daļa darījumu attiecās uz mazākiem aktīviem un vērtību palielinošām stratēģijām, piemēram, pārpozicionēšanu, renovāciju vai attīstību.

BALTIJAS VALSTU TIRGUS APSKATS - GALVENIE SECINĀJUMI UN IZAICINĀJUMI

- Baltijas valstu nekustamā īpašuma tirgū joprojām saglabājas zema likviditāte. Pārdevēji gaida kvalitatīvākus piedāvājumus, kas uztur darījumu aktivitāti zemā līmenī. Nelielais darījumu apjoms kavē cenu veidošanos un mazina pircēju gatavību pielāgot savas cenu gaidas.
- Biroju sektoru joprojām raksturo augsts vakances līmenis. Vienlaikus visā Baltijā pieaug kopstrādes telpu īpatsvars, atspoguļojot nomnieku arvien lielāku priekšroku elastīgākiem risinājumiem un īsākiem nomas līgumiem.
- 2025. gada ceturtajā ceturksnī dārgākajos mājokļu tirgos, piemēram, Tallinā un Viļņā, arvien vairāk priekšroka tika dota īrei. Savukārt Rīgā un pieejamākā cenu segmentā mājokļa iegāde kļuva pievilcīgāka, jo mājokļu kredītu procentu likmes samazinājās līdz aptuveni 4 % un starpība starp īres un kredīta maksājumiem saruka.

POLIJAS TIRGUS PĀRSKATS – MAKRO

POLIJA 4. CETURKSNIS

| | PAŠREIZĒJAIS | IEPRIEKŠĒJAIS |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| IKP gada pieauguma temps | 4,0% | 3,7% |
| Bezdarba līmenis | 5,7% | 5,6% |
| Gada inflācijas līmenis | 2,4% | 2,9% |
| Uzņēmumu drošības sajūta | -11,6 | -8,0 |
| Patērētāju drošības sajūta | -9,9 | -8,3 |
| Mazumtirdzniecība (pieaugums gadā) | 5,3% | 6,4% |
| Valsts reitings (S&P) | A- (stabilas izredzes) | |

IKP izmaiņas salīdzinājumā ar attiecīgo ceturksni pērn Bāzes periods: dec. 2025

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

- Polijas ekonomika 2025. gada ceturtajā ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu pieauga par aptuveni 4,0 %, ko veicināja spēcīgs privātais patēriņš.
- Lai gan augsto hipotekāro kredītu un enerģijas izmaksu dēļ patērētāji saglabāja piesardzību, algu pieaugums aptuveni 8,6 % apmērā būtiski pārsniedza 2,4 % inflāciju, stiprinot mājsaimniecību pirktpēju.
- Bezdarba līmenis saglabājās zemāks par Eiropas vidējo rādītāju.

POLIJAS TIRGUS PĀRSKATS – MAZUMTIRDZNICĪBA, BIROJI UN RŪPNIECISKĀS PLATĪBAS

2025. AASTA 4. CETURKŠŅA NOMAS LIKMES UN VAKANCES

| | RŪPNIECĪBA | BIROJS | MAZUMTIRDZNICĪBA |
|---|------------|---------|-----------------------------------|
| NOMA* (€/m²) | | | |
| TIPP noma (Varšava) | 6,5-7,25 | 24-28 | 120-140 (TC)* |
| Citas lielās pilsētas | 3,6-5,75 | 14-17,5 | 45-65 (9-14 tirdzniecības parkos) |
| Vakance, % | | | |
| Tirgus vidējā | 7,4% | 13,1% | 2,8% |
| Izmomātā platība (bruto, tūkstošs m²) | | | |
| Tirgus kopā | 2 200 | 1 567 | n/a |

*Prime platības ar izmēru ap 100 m²

BIROJU TIRGUS

- Varšavā pēdējo 12 mēnešu laikā nomas līgumu pagarināšana un nosacījumu pārskatīšana veidoja aptuveni 50 % no kopējā biroju platību nomas apjoma, savukārt jauni nomas līgumi veidoja aptuveni 40 % darījumu.
- Reģionālajās pilsētās pieprasījumu virzīja IT, pakalpojumu un ražošanas sektori, kas kopā veidoja gandrīz pusi no kopējā nomas apjoma.
- Pieaugošās būvniecības, iekārtošanas un finansēšanas izmaksas turpina radīt spiedienu uz jauno projektu nomas cenām, savukārt esošo ēku nomas maksas lielā mērā ir atkarīgas no aktīvu kvalitātes un nomnieku profila.

MAZUMTIRDZNICĪBAS TIRGUS

- Kopumā tika reģistrēti 52 darījumi, kas atbilda iepriekšējā gada līmenim. Tomēr kopējais investīciju apjoms 2025. gadā bija par 48 % mazāks nekā gadu iepriekš.
- 2025. gada ceturtajā ceturksnī tirgū nonāca aptuveni 320 000 m² jaunu tirdzniecības platību, galvenokārt pateicoties tirdzniecības parku attīstībai.

INDUSTRIĀLAIS TIRGUS

- Polija joprojām ir lielākais loģistikas tirgus Centrālajā un Austrumeiropā.
- 2025. gada ceturtajā ceturksnī tika nodoti aptuveni 137 700 m² noliktavu platību, kas lēnākas attīstības dēļ ir būtisks samazinājums salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu.
- Tomēr attīstītāji uzsāka aptuveni 444 300 m² jaunu platību būvniecību, kas liecina par sektora ilgtermiņa izaugsmes potenciālu un spēcīgu nomnieku pieprasījumu.

LAKESIDE / POLIJA



POLIJAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU - IEGULDĪJUMU TIRGUS

PIRMŠKIRĪGO AKTĪVU (PRIME) IENESĪGUMS, POLIJA KOPĀ

| | 2025 1KV | 2025 2KV | 2025 3KV | 2025 4KV |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rūpniecība | 6,40% | 6,25% | 6,40% | 6,40% |
| Birojs | 6,00% | 6,25% | 6,25% | 6,00% |
| Mazum- tirdzniecība | 6,45% | 6,50% | 6,45% | 6,45% |

INVESTĪCIJU APJOMS, MILJONI €

| | 2025 1KV | 2025 2KV | 2025 3KV | 2025 4KV |
|------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rūpniecība | 202 | 492 | 179 | 573 |
| Birojs | 179 | 232 | 488 | 859 |
| Mazum- tirdzniecība | 190 | 132 | 131 | 406 |
| Kopā | 571 | 871 | 798 | 1838 |

Avoti: NewSec, Zenith Family Office

IEGULDĪJUMU TIRGUS

- 2025. gada 4. ceturksnī investīciju aktivitāte galvenokārt bija vērsta uz Varšavu un lielākajiem reģionālajiem biroju tirgiem, tostarp Krakovu un Vroclavu. Kopējais darījumu apjoms sasniedza aptuveni 1,8 miljardus eiro.
- Nozīmīgākie darījumi ietvēra *Wola* centra pārdošanu Varšavā par aptuveni 127 miljoniem eiro un *Senator* biroju ēkas iegādi par aptuveni 72 miljoniem eiro.
- Gada laikā Polijas tirgū notika arī divi lieli mazumtirdzniecības darījumi — *Silesia City Center* Katovicē un *Magnolia Park* Vroclavā — ar kopējo vērtību gandrīz 800 miljonu eiro apmērā.

POLIJAS TIRGUS APSKATS — GALVENIE SECINĀJUMI UN IZAICINĀJUMI

- Neraugoties uz pozitīvajām gaidām, investīciju apjoms 2025. gadā (4,5 miljardi eiro) bija zemāks nekā 2024. gadā (5,1 miljards eiro), jo vairāki darījumi tika pārcelti uz 2026. gadu.
- Investīciju aktivitāte 2025. gada ceturksnī paātrinājās, jo pēc ienesīguma un finansēšanas nosacījumu stabilizēšanās tika pabeigti iepriekš atliktie darījumi. Tas drīzāk liecināja par Polijas investīciju tirgus pakāpenisku atvēršanos, nevis par strauju pieprasījuma pieaugumu.
- Darījumu apjomā dominēja biroju un loģistikas sektori, kam sekoja mazumtirdzniecība. Varšava saglabāja galvenā likviditātes centra lomu, savukārt reģionālās pilsētas kā Krakova un Vroclava piesaistīja arī investoru interesi.

REACT / POLIJA



- Prime* klases ienesīgums dažādos sektoros kopumā saglabājās stabils. Investori joprojām bija ļoti izvēlīgi, dodot priekšroku mūsdienīgiem un ESG prasībām atbilstošiem aktīviem, savukārt pārdevēji sākotnējās sarunās bieži uzstāja uz augstākām cenām.

Avoti: NewSec, Zenith Family Office

KĀPĒC POLIJAS MAZUMTIRDZ- NIECĪBAS TIRGUS IR TIK BŪTISKS SUMMUS GRUPAI

Summus grupas ienākšana Polijas mazumtirdzniecības nekustamā īpašuma tirgū atspoguļo stratēģisku virzību uz paplašināšanos lielākos un likvidākos Eiropas tirgos, vienlaikus koncentrējoties uz kvalitatīvu naudas plūsmu ģenerējošu komerciālo nekustamo īpašumu. Polijas tirgus strukturālās priekšrocības veido labvēlīgu pamatu ilgtermiņa ieguldījumiem un vērtības palielināšanai.

GALVENIE FAKTORI, KAS ATBALSTA IEGULDĪJUMUS
POLIJAS MAZUMTIRDZNIECĪBAS TIRGŪ, IR:

- Liels patēriņa tirgus. Ar aptuveni 36 miljoniem iedzīvotāju Polija ir piektais lielākais patēriņa tirgus Eiropas Savienībā, kas veido spēcīgu mazumtirdzniecības pieprasījuma bāzi.
- Noturīga ekonomiskā vide. Polijas stabilie makroekonomiskie rādītāji un noturīgā ekonomikas izaugsme atbalsta ilgtermiņa pirktspēju un patērētāju pieprasījumu.
- Mazumtirdzniecības izaugsme. Saskaņā ar prognozēm mazumtirdzniecības apjoms Polijā 2026.-2030. gadā pieaugs par aptuveni 2,8 % gadā, ierīdējot valsti starp straujāk augošajiem mazumtirdzniecības tirgiem Eiropas lielāko ekonomiku vidū.
- Spēcīga pirktspēja lielajās pilsētās. Lielajos pilsētu centros mazumtirdzniecības tēriņi uz vienu iedzīvotāju ir augsti, kas veicina pieprasījumu pēc dominējošiem tirdzniecības centriem un mūsdienīgiem mazumtirdzniecības formātiem.
- Stabili tirdzniecības centru pamatrādītāji. Polijas labāko tirdzniecības centru nomas maksas pēdējos gados ir strauji augušas un ir vienas no augstākajām Eiropā, atspoguļojot augstu nomnieku pieprasījumu pēc tirdzniecības platībām un labus mazumtirdzniecības rezultātus.

Katovicē esošā tirdzniecības centra *Libero* iegāde atbilst *Summus* grupas stratēģijai koncentrēties uz mūsdienīgiem mazumtirdzniecības nekustamā īpašuma objektiem ar spēcīgu tirgus pozīciju pievilcīgos pilsētu tirgos. Tādēļ Polija arī turpmāk būs Grupai nozīmīgs tirgus, izvērtējot jaunas ieguldījumu iespējas.



2.4. DARBĪBAS PĀRSKATS

PIRMAIS CETURKSNIS

- “*Nasdaq Baltic Awards 2025*” — 2. vieta kategorijā “Labākās investoru attiecības First North tirgū”.
- Grupa turpināja apzināt iespējas nekustamā īpašuma portfeļa palielināšanai esošajos tirgos un izvērtēja dažādas finansēšanas iespējas, tostarp obligāciju emisiju, lai atbalstītu nākotnes iegādes.
- Tika atbalstīti jaunie tenisa talanti Baltijas valstīs, sponsorējot daudzsoļošu spēlētājus no Igaunijas, Latvijas un Lietuvas, kuri piedalās starptautiskos ATP, WTA un ITF turnīros, tādējādi sniedzot ieguldījumu jaunatnes sporta attīstībā un reģionālā tenisa līmeņa paaugstināšanā.

OTRAIS CETURKSNIS

- 2025. gada maijā *Summus Capital OÜ* meitasuzņēmums *Princeps Capital OÜ* pārdeva *Punane 56* nekustamo īpašumu Tallinā. Darījuma rezultātā Grupas nekustamā īpašuma portfelis samazinājās par 3,9 miljoniem eiro, un ar šo īpašumu saistītie banku aizdevumi tika pilnībā atmaksāti. No pārdošanas gūtie līdzekļi tika reinvestēti, lai atbalstītu portfeļa turpmāku paplašināšanu un optimizāciju, stratēģiski koncentrējoties uz lielākiem un mūsdienīgākiem aktīviem.
- 2025. gada 30. jūnijā *Summus Capital* veiksmīgi īstenoja savu pirmo publisko obligāciju emisiju. Uzņēmums emitēja 30 000 obligāciju ar nominālvērtību 1 000 eiro, piesaistot 30 miljonus eiro. Emisija tika pārrakstīta par gandrīz 30 %, un tajā piedalījās gandrīz tūkstoš privāto un institucionālo investoru. Obligācijām ir fiksēta gada procentu likme 8 %, procenti tiek izmaksāti reizi ceturksnī, un obligāciju dzēšanas termiņš ir 2029. gada 30. jūnijs. 1. jūlijā obligācijas tika iekļautas *Nasdaq* Tallinn biržas Baltijas obligāciju sarakstā.
- No obligāciju emisijas gūtie līdzekļi stiprināja Grupas likviditātes pozīciju un bija paredzēti *Summus Capital* investīciju portfeļa paplašināšanas atbalstam. Emitētās obligācijas konsolidētajos finanšu pārskatos ir uzrādītas ilgtermiņa procentus nesošo aizņēmumu un saistību sastāvā kopā ar iepriekš emitēto 15 miljonu eiro obligāciju emisiju.
- 2025. gada 2. ceturksnī Lietuvā tika pagarināts *Elektromarkt* nomas līgums tirdzniecības centrā *Nordika*, kas nedaudz palielināja enkurnomnieku svērtu vidējo nomas līgumu termiņu (*WALUT*).
- Nomnieku apgrozījums Grupas tirdzniecības centros salīdzinājumā ar 2024. gada otro ceturksni pieauga par 1,2 %.
- Tirdzniecības centru apmeklētība gada laikā palielinājās par 6 %.
- Sāremā tirdzniecības centrā *Auriga* tika uzsākta jauna energoefektivitātes programma, kuras mērķis ir samazināt enerģijas patēriņu par vairāk nekā 30 %. Iniciatīva ietver viedā LED apgaismojuma, modernas ēku automatikas un mūsdienīgu uzskaites sistēmu uzstādīšanu, kā arī sagatavo ēku *BREEAM Very Good* sertifikāta saņemšanai.



TREŠAIS CETURKSNIS

- Ceturksnā laikā likviditātes pārvaldības nozīme pieauga saistībā ar Grupas naudas līdzekļu apjoma palielināšanos pēc obligāciju emisijas.
- Aizdevumu nosacījumu pārrunu rezultātā tika pagarināti *Depo DIY* nekustamā īpašuma un tirdzniecības centra *Damme* aizdevumu atmaksas grafiki, kā arī uzlabotas procentu maržas. *Depo DIY* nekustamā īpašuma gadījumā aizdevuma summa tika palielināta par 1,3 miljoniem eiro un termiņš pagarināts līdz 2030. gada 13. augustam.
- Pārējie finanšu ieņēmumi un izmaksas atspoguļoja PLN/EUR valūtas kursa izmaiņas. Pieaugot Polijas tirgus īpatsvaram Grupas portfelī, valūtas riska pārvaldība kļuva arvien nozīmīgāka.
- 2025. gada 1. jūlijā *Summus Capital* jūnija beigās emitētās obligācijas tika kotētas *Nasdaq* Baltijas obligāciju sarakstā.
- Septembrī *Scope Ratings GmbH* apstiprināja *Summus Capital OÜ* emitenta reitingu "BB" ar stabilu perspektīvu un saglabāja nenodrošināto obligāciju reitingu "BB". Tas apliecina Grupas spēcīgos darbības rezultātus un veiksmīgo ienākšanu Polijas tirgū.
- Portfeļa tirdzniecības centru nomnieku apgrozījums gada salīdzinājumā pieauga par 3,7 %, kopumā atbilstot vidējam mazumtirdzniecības pārdošanas pieaugumam Baltijas valstīs.

CETURTAIS CETURKSNIS

- 2025. gada oktobrī *Summus Capital* pārdeva savu meitasuzņēmumu *Voluntas Invest OÜ*, kam pieder tirdzniecības centrs *Auriga* Igaunijā. Tajā pašā periodā *Summus Capital* Latvijas meitasuzņēmums *Vikingi 2 SIA* pārdeva tirdzniecības centra *Damme* īpašnieku *RCH Management SIA*. Darījumu rezultātā Grupas nekustamā īpašuma portfelis samazinājās par 53 miljoniem eiro, ar pārdotajiem nekustamajiem īpašumiem saistītie aizdevumi tika pilnībā atmaksāti, un Grupa guva peļņu aptuveni 8 miljonu eiro apmērā. Daļa atlīdzības tika saņemta *Indexo Real Estate Fund* ieguldījumu daļās un ir uzrādīta ilgtermiņa finanšu ieguldījumu sastāvā.
- 2025. gada oktobrī *Summus Capital* meitasuzņēmums *Espliego Sp. z o.o.* iegādājās *Katovicē* esošo tirdzniecības centru *Libero*, kas ir viens no jaunākajiem

un pēc apgrozījuma lielākajiem mazumtirdzniecības centriem Dienvidpolijā. Darījums palielināja ieguldījumus nekustamajā īpašumā par 105 miljoniem eiro, un tā finansēšanai tika izmantoti gan pašu līdzekļi, gan *Erste Group Bank AG* un *HYPO NOE Landesbank für Wien und Niederösterreich* vadītā banku sindikāta finansējums. Iegāde īslaicīgi palielināja arī apgrozāmos līdzekļus par 23,6 miljoniem eiro, jo pirkuma cenai tika piemērots PVN, kas tika atmaksāts 2026. gada janvārī.

- Pēc šo darījumu pabeigšanas portfeļa kopējā iznomājamā platība (GLA) pieauga par 7 %. Polijas īpatsvars portfelī palielinājās līdz 31 %, rēķinot pēc neto iznomājamās platības (NLA), un līdz 38 %, rēķinot pēc vērtības.
- Jauniegūtais tirdzniecības centrs *Libero* saņēma sudraba godalgu kategorijā "Gada ESG sasniegumi mazumtirdzniecības centru jomā", atzīstot centra pozīciju kā vienam no tehnoloģiski attīstītākajiem un atbildīgāk pārvaldītajiem tirdzniecības centriem Polijā.
- Grupa vēl vairāk nostiprināja savu pozīciju kā ilgtspējīgu nekustamā īpašuma ieguldījumu uzņēmums, 2025. gada globālajā nekustamā īpašuma ilgtspējas salīdzinošajā indeksā (GRESB) sasniedzot 82 punktus, kas ir par 11 punktiem vairāk nekā iepriekšējā gadā. Šis rezultāts ierindoja Grupu trīs zvaigžņu kategorijā un atspoguļo progresu vides, sociālās un pārvaldības darbības rezultātos visā portfelī.
- Portfeļa sertificēto aktīvu īpatsvars palielinājās par gandrīz 7,5 %, ko veicināja tirdzniecības centra *Libero* pievienošana portfelim.
- Portfeļa tirdzniecības centru nomnieku apgrozījums 4. ceturksnī gada laikā palielinājās par 3,5%.
- 2025. gada 2. decembrī *Summus* grupas meitasuzņēmumi *Princepts Capital OÜ* un *Procedo Capital OÜ* noslēdza apvienošanās līgumu, saskaņā ar kuru *Princepts Capital OÜ* tika pievienots *Procedo Capital OÜ*. Iegūstošā sabiedrība un apvienoto uzņēmumu tiesību pārņēmēja šajā darījumā bija *Procedo Capital OÜ*. Apvienošanās rezultātā visi *Princepts Capital OÜ* aktīvi un saistības tika nodoti *Procedo Capital OÜ*. Apvienošanās stājās spēkā ar tās reģistrāciju komercreģistrā, un *Princepts Capital OÜ* tika dzēsts 2026. gada 12. martā. Darījums tika veikts kā Grupas iekšēja reorganizācija, un tas neietekmēja Grupas īpašumtiesību struktūru.

2.5. FINANŠU PĀRSKATS

FINANŠU PĀRSKATS

IEGULDĪJUMU GALVENIE RĀDĪTĀJI

| | | |
|---|-------------------------------|---|
|  | Daudzveidīgs portfelis | Līdzsvarots mazumtirdzniecības, biroju un rūpnieciskā nekustamā īpašuma portfelis. |
|  | Stabila naudas plūsma | Augsta ienesīguma nekustamais īpašums ar ilgtermiņa nomas līgumiem. Daudzveidīgs portfelis ar spēcīgiem starptautiskiem nomniekiem. Augsts aizpildījuma līmenis. |
|  | Ievērojams portfeļa pieaugums | Pēdējo sešu gadu laikā Grupa ir palielinājusi savu portfeli 3,5 reizes. Nozīmīgs fokuss uz ESG. |
|  | Stabila bilance | Spēcīga pašu kapitāla bāze, ko apliecina Scope piešķirtais kredītreitings "BB" ar stabilu perspektīvu. Finanšu pārskati tiek sagatavoti saskaņā ar IFRS, un kopš 2020. gada tos audītē KPMG. |
|  | Pieredzējuši vadības komanda | Padziļinātas zināšanas un vairāk nekā 30 gadu pieredze nekustamā īpašuma pārvaldības un finanšu jomā Baltijas valstīs. |

Gada beigās tika veikta *Summus* grupas nekustamā īpašuma portfeļa kārtējā pārvērtēšana. Daļas portfeļa vērtība palielinājās par 15,6 miljoniem eiro, savukārt citas daļas vērtība samazinājās par 4,0 miljoniem eiro, kā rezultātā portfeļa kopējā vērtība pieauga par 11,7 miljoniem eiro. Polijas darījuma, aktīvu pārdošanas un portfeļa pārvērtēšanas rezultātā *Summus* grupas ieguldījumu nekustamajā īpašumā vērtība pārsniedza 571 miljonu eiro.

Gada beigās tika pārvērtēti atvasinātie finanšu instrumenti. Aktīvi no atvasinātajiem finanšu instrumentiem samazinājās līdz 0,3 miljoniem eiro, saistības no atvasinātajiem finanšu instrumentiem samazinājās līdz 1,4 miljoniem eiro, un *Summus* guva 0,2 miljonu eiro peļņu no atvasinātajiem finanšu instrumentiem.

2025. gada darbību, iegāžu un atsavināšanu, kā arī pārvērtēšanas kopējās ietekmes rezultātā bilances kopsumma pieauga līdz rekordaugstam līmenim, pārsniedzot 622 miljonus eiro.

Pircēju parādi un citi debitoru parādi palielinājās līdz 28,3 miljoniem eiro, galvenokārt ietverot PVN prasījumu, kas saistīts ar iegādes darījumu Polijā.

Pēc apvienošanās un iegādes darījumu pabeigšanas naudas atlikums samazinājās līdz 9,1 miljonam eiro; papildus 4,6 miljoni eiro ir izvietoti 3-12 mēnešu termiņnoguldījumos, kas uzrādīti pārējo finanšu aktīvu sastāvā.

Konsolidētie aizņēmumi un parādsaistības pret finanšu iestādēm, kā arī obligācijas palielinājās līdz 364 miljoniem eiro, ietverot Polijā esošā nekustamā īpašuma iegādes finansējumu



VEERENNI 2 / IGAUNIJA

un ar atsavinātajiem aktīviem saistīto aizdevumu atmaksu. Konsolidēto saistību kopējais apjoms palielinājās līdz 410 miljoniem eiro.

Konsolidētais pašu kapitāls palielinājās līdz 212 miljoniem eiro, no kuriem 200 miljoni eiro bija Mātesuzņēmuma daļībniekiem piederošais pašu kapitāls.

2025. gadā konsolidētie pārdošanas ieņēmumi pieauga par 34 %, sasniedzot 55,5 miljonus eiro; šo pieaugumu veicināja nomas ienākumi no Polijā iegādātajiem aktīviem. Vienlaikus jauniegūtā tirdzniecības centra *Libero* pārdošanas ieņēmumi tika uzrādīti tikai no 2025. gada 29. oktobra, kad darījums tika pabeigts.

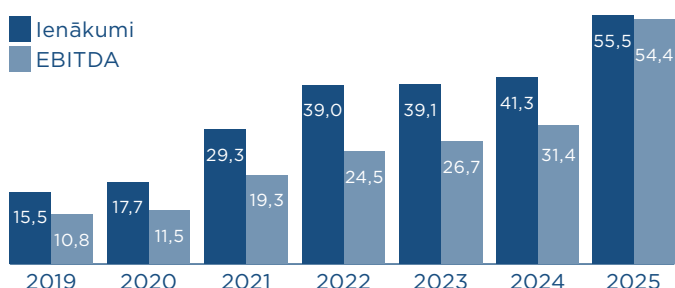
Neto ienākumi no ieguldījumu nekustamā īpašuma patiesās vērtības izmaiņām atspoguļo nekustamā īpašuma portfeļa pārvērtēšanu, kuras rezultātā ieguldījumu nekustamā īpašuma vērtība neto izteiksmē palielinājās par 11,7 miljoniem eiro.

Pārējie ieņēmumi ietver peļņu 7,8 miljonu eiro apmērā no uzkrājumu reversēšanas un peļņu 0,5 miljonu eiro apmērā no *Punane 56* nekustamā īpašuma pārdošanas.

2,3 miljonu eiro zaudējumi no meitasuzņēmuma pārdošanas ir saistīti ar tirdzniecības centru *Auriga* un *Damme* pārdošanu.

Konsolidētā pamatdarbības peļņa kopumā bija 54,4 miljoni eiro, savukārt peļņa pirms nodokļiem bija 34,4 miljoni eiro. Neto peļņa sasniedza 31,7 miljonus eiro, tostarp 30,0 miljoni eiro bija attiecināmi uz *Summus Capital* īpašniekiem.

PĀRDOŠANAS IEŅĒMUMI UN EBITDA, MILJONI EUR



Uz 31.12.2025. Grupas pašu kapitāla atdeve (ROE) bija 19,7% (2024: 6,9%). Rādītāja pieaugumu veicināja peļņa no aktīvu un meitasuzņēmumu pārdošanas, peļņa no ieguldījumu nekustamā īpašuma pārvērtēšanas, kā arī uzkrājumu samazinājums, savukārt finansēšanas izmaksu pieaugums rezultātu ietekmēja negatīvi. Grupas pašu kapitāla īpatsvars saglabājās spēcīgā līmenī — 34 % (2024: 34%).

GALVENIE FINANŠU RĀDĪTĀJI

| EUR | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Pārdošanas ieņēmumi | 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% |
| Tīrā peļņa | 14 501 924 | 8 462 666 | 12 914 641 | 31 719 391 |
| Tīrās peļņas marža | 37.1% | 21.7% | 31.3% | 57.2% |
| Pašu kapitāls | 179 354 002 | 179 778 358 | 187 975 151 | 212 041 496 |
| Aktīvi | 429 083 569 | 425 856 510 | 550 965 098 | 622 111 280 |
| ROA (aktīvu neto rentabilitāte) | 3.4% | 2.0% | 2.3% | 5.1% |
| ROE (pašu kapitāla ienesīgums) | 8.1% | 4.7% | 6.9% | 15.0% |
| Īstermiņa parādu multiplikators | 1.54 | 0.82 | 0.95 | 1.14 |
| Pašu kapitāla īpatsvars | 41,8% | 42,2% | 34,1% | 34,1% |

PORTFELIS

Nekustamā īpašuma objekti

Vērtība milj. EUR

Igaunija

| | |
|---|------|
| Veerenni 2 BC, Tallina | 25,6 |
| Veerenni BC, Tallina | 15,8 |
| Rūpniecības/noliktavu portfolio, Igaunija | 6,0 |
| De La Gardie SC, Tallina | 5,4 |

Latvija

| | |
|------------------------------------|-------|
| Rīga Plaza TC, Rīga | 108,3 |
| Depo DIY neksutamais īpašums, Rīga | 24,1 |

Lietuva

| | |
|-------------------------------|------|
| Nordika TC, Viļņa | 72,0 |
| Park Town West Hill BC, Viļņa | 47,5 |
| BOD rūpniecības ēka, Viļņa | 26,1 |
| Park Town West Hill BC, Viļņa | 23,1 |

Polija

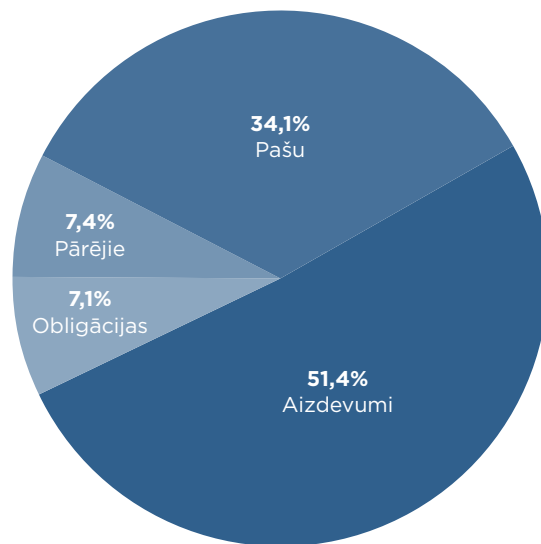
| | |
|----------------------|-------|
| Liberio TC, Katowice | 114,0 |
| Lakeside BC, Varšava | 70,2 |
| React BC, Lodza | 33,2 |

Kopa **571,4**

FINANSĒŠANA

Grupa izmanto diversificētu finansējuma struktūru, kas apvieno banku aizdevumus, kapitāla tirgos piesaistītos līdzekļus un pašu kapitālu.

KAPITĀLA STRUKTŪRA



Pārskata datumā kapitāla struktūra bija šāda: aptuveni 51 % veidoja banku aizdevumi, 7 % — obligācijas un 34 % — pašu kapitāls, savukārt atlikušie 7 % bija pārējās saistības. Šāds sadalījums atbalsta ilgtermiņa finanšu stabilitāti un ļauj saglabāt konservatīvu finanšu saistību līmeni, kā arī pietiekamu finanšu elastību.

Grupas aizdevumu portfeļa vidējais termiņš ir 3,4 gadi, un 73,4 % parādsaistību ir nodrošinātas pret procentu likmju risku, palīdzot ierobežot procentu likmju svārstību ietekmi. Pārskata datumā Grupas vidējais LTV rādītājs bija 64 %, un aktīvu finansēšanas līgumos noteiktie īpašie nosacījumi bija izpildīti. Pārskata perioda beigās portfeļa parādsaistību vidējā procentu likme bija 5,6 %.

Grupas finanšu partneru vidū ir vairākas spēcīgas starptautiskas un reģionālas finanšu iestādes. Galvenās partnerbankas ir *LHV Bank*, *Luminor Bank*, *Šiaulių Bankas*, *Citadele Banka*, *Erste Group Bank AG* un *HYPO NOE Landesbank (für Wien und Niederösterreich)*.

Papildus banku finansējumam Grupa piedalās kapitāla tirgos, izmantojot obligāciju emisijas, kas tiek organizētas sadarbībā ar partneriem, tostarp *Signet Bank*, *LHV* un *Orion Securities*, tādējādi vēl vairāk diversificējot Grupas finansējuma avotus.

2025. gada beigās konsolidētā pašu kapitāla attiecība pret kopējiem aktīviem bija 34 %, pārsniedzot obligāciju noteikumos paredzēto minimālo līmeni — 30 %. Konsolidētais parāda apkalpošanas seguma rādītājs (DSCR) pēdējo divpadsmit mēnešu periodā bija 1,33x, pārsniedzot obligāciju īpašo nosacījumu prasību, kas paredz DSCR vismaz 1,2x apmērā.

Visi obligāciju īpašie nosacījumi un citos finansēšanas līgumos noteiktie finanšu nosacījumi 2025. gadā bija izpildīti.

Diversificēta finansējuma bāze un labas attiecības ar bankām un kapitāla tirgu dalībniekiem ir būtiska Grupas finanšu stratēģijas daļa, kas rada priekšnoteikumus turpmākai portfeļa izaugsmei.

Grupas dividenžu politika paredz, ka *Summus Capital* var izmaksāt akcionāriem dividendes no peļņas, kas paliek pēc Grupas ieguldījumiem jaunos investīciju projektos. Turklāt

saskaņā ar obligāciju noteikumiem *Summus Capital* apņemas dividendēs neizmaksāt vairāk kā 50 % no iepriekšējā gada peļņas, kas koriģēta par bezskaidras naudas un vienreizīgiem izdevumiem.

Konsolidācijas grupas darbība ir stabila, un portfelis ģenerē prognozējamu naudas plūsmas, kuru pamatā ir ilgtermiņa nomas līgumi ar uzticamiem nomniekiem, nodrošinot regulārus ikmēneša nomas ienākumus.

OBLIGĀCIJAS

2025. gada jūnijā *Summus Capital* veiksmīgi īstenoja savu pirmo publisko obligāciju emisiju, kas iezīmēja nozīmīgu pavērsiena punktu Grupas kapitāla tirgu finansēšanas stratēģijā. Uzņēmums emitēja 30 000 obligāciju ar nominālvērtību 1 000 eiro, kopumā piesaistot 30 miljonus eiro. Obligācijām ir fiksēta gada procentu likme 8 %, procenti tiek izmaksāti reizi ceturksnī, un obligāciju dzēšanas termiņš ir 2029. gada 30. jūnijs. *Nasdaq* (NDAQ) paziņoja, ka Igaunijas investīciju sabiedrības *Summus Capital* emitētās obligācijas no 2025. gada 1. jūlija ir iekļautas *Nasdaq* Tallinas biržas *Nasdaq* Baltijas obligāciju sarakstā.

Piedāvājums izraisīja lielu interesi gan privāto, gan institucionālo investoru vidū un tika pārrakstīts; kopējais pieprasījuma apjoms sasniedza aptuveni 38,3 miljonus eiro. Kopumā piedāvājumā piedalījās 977 investori. Privātie investori veidoja aptuveni 67 % no pieprasījuma jeb 25,7 miljonus eiro, savukārt institucionālie investori parakstījās uz atlikušajiem 33 % jeb 12,6 miljoniem eiro.

Investoru bāze bija diversificēta Baltijas valstu mērogā. Igaunijas investori parakstījās uz aptuveni 47 % obligāciju, Lietuvas investori — uz 34 %, bet Latvijas investori — uz 19 %, atspoguļojot reģionālo investoru lielo interesi par Grupas stratēģiju un nekustamā īpašuma portfeli.

Obligācijas tika iekļautas *Nasdaq* Tallinas Baltijas obligāciju sarakstā, kas investoriem palielina pārredzamību un likviditāti, kā arī stiprina Grupas atpazīstamību reģionālajos kapitāla tirgos.

Darījuma īstenošanu atbalstīja pieredzējuši finanšu un juridisko konsultantu komanda. Kā piedāvājuma līdzorganizētāji darbojās *AS LHV Pank* un *Signet Bank AS*, savukārt obligāciju pārdošanā piedalījās arī *UAB FMJ Orion Securities*. Emitenta juridiskais konsultants bija *Sorainen*.

No obligāciju emisijas gūtie līdzekļi tika izmantoti *Summus* grupas nekustamā īpašuma portfeļa paplašināšanas atbalstam un Grupas finansējuma avotu diversificēšanai.

Papildus 2025. gada obligāciju emisijai *Summus* arī 2024. gadā emitēja obligācijas 15 miljonu eiro apmērā, kas kopā ar jauno emisiju veido būtisku daļu no Grupas ilgtermiņa finansējuma struktūras.

REITINGS

Saskaņā ar ES Kredītreitingu aģentūru regulu reģistrētā Eiropas kredītreitingu aģentūra *Scope Ratings GmbH* 2025. gada rudenī apstiprināja *Summus Capital OÜ* iepriekš piešķirto emitenta reitingu "BB" ar stabilu perspektīvu un nenodrošinātā parāda reitingu "BB" līmenī. Perspektīva saglabājas stabila. *Scope Ratings* piešķirtais emitenta reitings "BB" ar stabilu perspektīvu sniedz neatkarīgu apliecinājumu Grupas portfeļa stabilitātei un finanšu disciplīnai.



Emitents _____ BB
 Perspektīva _____ Stabila
 Nenodrošinātās parādsaistības _____ BB

Reitings atspoguļo *Scope* novērtējumu par Grupas mērenu kredītkvalitāti un stabilām perspektīvām nākamo 12-18 mēnešu laikā.

Scope uzsver Grupas nekustamā īpašuma portfeļa kvalitāti un diversificēto sastāvu, kas galvenokārt atrodas Baltijas valstu galvaspilsētās, Varšavā un izvēlētos reģionālajos centros, kur pieprasījums pēc nomas platībām ir stabils. Grupa īsteno iegādes un turēšanas stratēģiju, kas nodrošina stabilus un atkārtotus nomas ienākumus, pateicoties augstam aizpildījuma līmenim un ilgtermiņa nomas līgumiem.

Reitings norāda uz labiem portfeļa darbības rezultātiem, ko atbalsta augsta aizpildījuma līmenis un labi prognozējamas naudas plūsmas. *Scope* norāda, ka rentabilitāte saglabājas labā līmenī, pateicoties disciplinētai izmaksu kontrolei, efektīvai organizācijai un iespējai daļu darbības izmaksu pārnest uz nomniekiem.

Vienlaikus reitingu ierobežo Grupas salīdzinoši nelielais mērogs Eiropas nekustamā īpašuma tirgū un iespējamie riski, kas saistīti ar mazumtirdzniecības segmentu, lai gan nesenā paplašināšanās Polijas tirgū ir uzlabojusi ģeogrāfisko diversifikāciju un mazinājusi atkarību tikai no Baltijas tirgiem.

Kredītkvalitātes stiprās puses

- Augsts aizpildījuma līmenis un stabili nomas ienākumi
- Diversificēta nomnieku bāze
- Augsta pamatdarbības rentabilitāte
- Ģeogrāfiskās darbības paplašināšana Baltijā un Polijā

Kredītkvalitātes ierobežojumi

- Salīdzinoši neliels portfeļa apjoms Eiropas kontekstā
- Iespējamie riski, kas saistīti ar mazumtirdzniecības segmentu
- Nekustamā īpašuma investīciju uzņēmumiem raksturīgs mērens finanšu saistību līmenis

Stabilā perspektīva atspoguļo *Scope* pieņēmumu, ka *Summus* saglabās spēcīgus darbības rezultātus un mērenu riska profilu, ilgtermiņā uzturot LTV rādītāju zem 60 % un EBITDA procentu seguma rādītāju virs divām reizēm. To atbalsta *Summus* stabilās naudas plūsmas, augsts aizpildījuma līmenis un labi prognozējami atkārtoti nomas ienākumi.

Stabilā perspektīva atspoguļo arī *Summus* reģionālās paplašināšanās stratēģiju, ko atbalsta 2025. gada jūnijā īstenotā obligāciju emisija 30 miljonu eiro apmērā, kā arī iespēja piesaistīt papildu aizņēmuma finansējumu. Lai gan šiem soļiem laika gaitā vajadzētu uzlabot Uzņēmuma mērogu un diversifikāciju, *Scope* sagaida, ka paplašināšanās notiks, nepasliktinot esošos kredītrādītājus. *Scope* vērtējumā emitents arī turpmāk ievēros mērenu finanšu politiku, finansējot iegādes ar līdzsvarotu pašu kapitāla un aizņemtā kapitāla kombināciju. Tāpat tiek pieņemts, ka Uzņēmums saglabās augstu fiksētas procentu likmes parāda īpatsvaru un izvairīsies no izmaksām, ko rada neizmantoti līdzekļi.

2.6. RISKU PĀRVALDĪBA

Summus grupas darbību ietekmē dažādi finanšu, tirgus un darbības riski. Grupai ir izveidots sistemātisks risku pārvaldības ietvars, kas palīdz savlaicīgi identificēt, novērtēt un mazināt riskus, lai nodrošinātu portfeļa stabilitāti, spēcīgus finanšu rezultātus un ilgtermiņa vērtības pieaugumu.

PROCENTU LIKMJU RISKS

Procentu likmju risks ir viens no galvenajiem Grupas finanšu riskiem, jo nekustamā īpašuma portfelis galvenokārt tiek finansēts ar procentus nesošām saistībām. Tirgus procentu likmju izmaiņas var ietekmēt Grupas finansēšanas izmaksas un rentabilitāti. Lai mazinātu šo risku, Grupa īsteno procentu likmju riska pārvaldības politiku, saskaņā ar kuru 50-100 % procentus nesošo saistību ir ar fiksētu procentu likmi vai tiek ierobežotas, izmantojot atvasinātos finanšu instrumentus. 2025. gada beigās procentu likmju risks bija ierobežots aptuveni 73,4 % apmērā no Grupas parāda portfeļa, tādējādi mazinot procentu likmju svārstību ietekmi.

VĀLŪTAS RISKS

Paplašinoties Polijas tirgū, Grupa ir pakļauta valūtas kursa riskam, jo Polija atrodas ārpus eirozonas. Grupa mazina ar Polijas zlotu saistīto valūtas risku, iespēju robežās slēdzot galvenos līgumus — tostarp nomas līgumus, finansēšanas līgumus un noteiktus darbības līgumus — eiro valūtā, vienlaikus uzraugot PLN/EUR valūtas pozīciju un piemērojot atbilstošus risku pārvaldības pasākumus.

LIKVIDITĀTES UN REFINANSĒŠANAS RISKS

Likviditātes un refinansēšanas risks tiek mazināts, izmantojot diversificētu kapitāla struktūru, kas ietver banku aizdevumus, obligācijas un pašu kapitālu. Grupa sadarbojas ar vairākām starptautiskām un reģionālām finanšu iestādēm un pastāvīgi uzrauga aizdevumu termiņu un īpašo nosacījumu izpildi. 2025. gadā veiksmīgi īstenotā obligāciju emisija papildus palīdzēja diversificēt finansējuma avotus un stiprināja Grupas likviditāti.

TIRGUS UN PORTEĻA RISKS

Baltijas valstu nekustamā īpašuma investīciju tirgus pēdējā laikā raksturo mazāki darījumu apjomi un ierobežota tirgus likviditāte, kas var ietekmēt cenu veidošanās dinamiku un darījumu laiku. Vienlaikus paplašināšanās Polijā nodrošina plašāku ģeogrāfisko diversifikāciju un piekļuvi lielākam nekustamā īpašuma tirgum ar augstāku darījumu aktivitāti.

OPERACIONĀLAIS RISKS

Operacionālie riski tiek mazināti, izmantojot iekšējās kontroles procedūras, skaidru atbildības sadalījumu un daudzpakāpju saskaņošanas procesus. Grupa savos tirgos sadarbojas arī ar pieredzējušiem ārējiem konsultantiem un profesionāliem nekustamā īpašuma pārvaldības partneriem.

Grupa pastāvīgi seko līdzi ekonomiskās vides, kapitāla tirgu un nomnieku finanšu rezultātu attīstībai, lai proaktīvi pārvaldītu iespējamus riskus un saglabātu stabilu portfeļa ienesīgumu.



SUMMUS SAIME

2.7. UZŅĒMUMA PĀRVALDĪBAS ZIŅOJUMS

VADĪBAS STRUKTŪRA

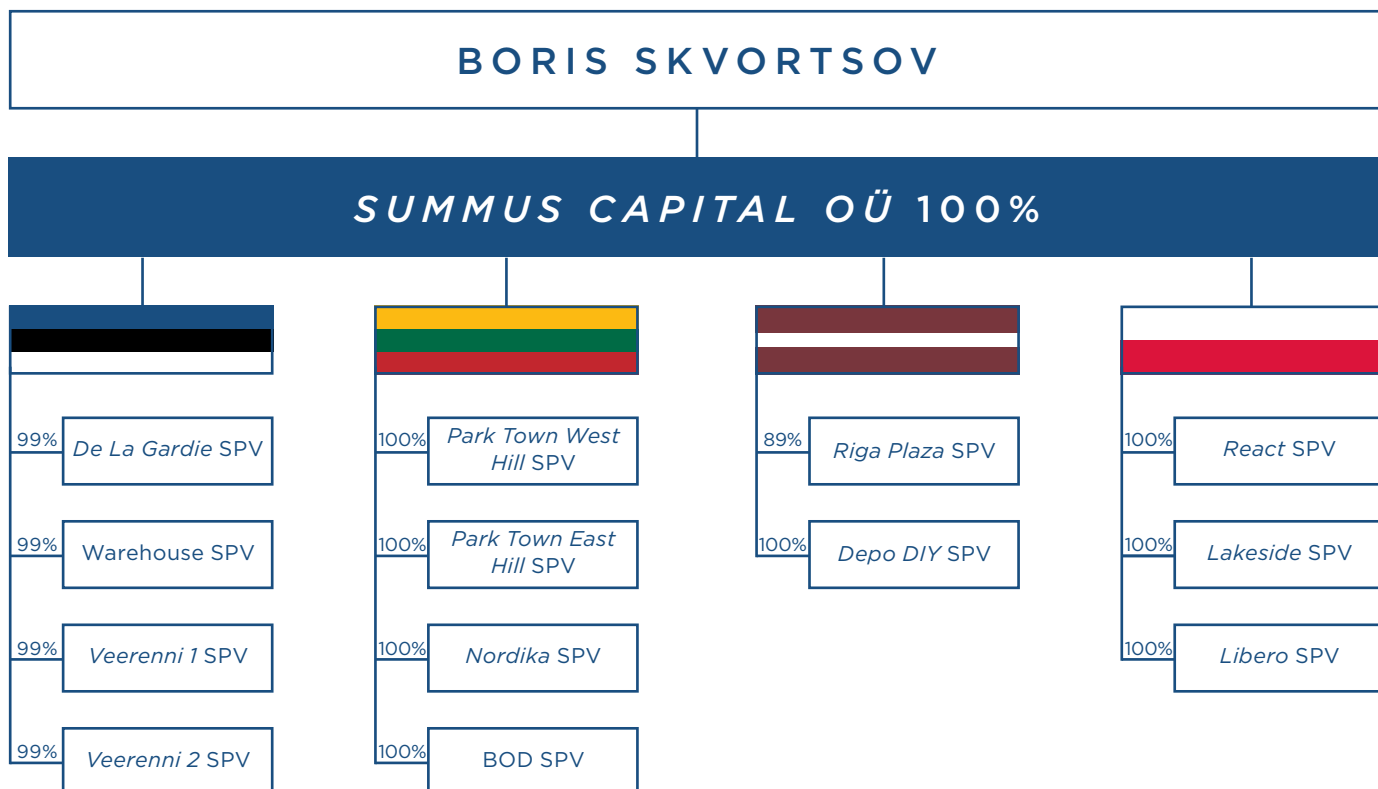
Summus grupa piemēro korporatīvās pārvaldības ietvaru, kas izveidots, lai nodrošinātu pārredzamu vadību, efektīvu uzraudzību un atbildīgu lēmumu pieņemšanu. Grupas pārvaldības modelis balstās uz divlīmeņu struktūru, ko veido padome un valde un ko papildina skaidri definētas iekšējās kontroles procedūras un sadarbība ar pieredzējušiem ārējiem konsultantiem.

Padome ir atbildīga par Grupas darbības stratēģisko uzraudzību, valdes darbības rezultātu pārraudzību un portfeļa ilgtermiņa attīstības vadlīniju noteikšanu. Valde ir atbildīga par Grupas ikdienas vadību, ieguldījumu stratēģijas īstenošanu un portfeļa operatīvajiem darbības rezultātiem.

Summus Capital darbojas kā nekustamā īpašuma ieguldījumu holdinga sabiedrība, kuras meitasuzņēmumiem pieder dažādi nekustamā īpašuma objekti Baltijas valstīs un Polijā. Pārvaldības struktūra nodrošina skaidru stratēģiskās un operatīvās vadības nodalījumu, vienlaikus atbalstot efektīvu lēmumu pieņemšanu ieguldījumu, finansēšanas un aktīvu pārvaldības jomā.

Grupas pārvaldības principi atbalsta ilgtspējīgu ilgtermiņa attīstību, līdzsvarotu finanšu vadību un pārredzamu komunikāciju ar investoriem, finansētājiem un citām ieinteresētajām pusēm. *Summus* grupa ievēro labas korporatīvās pārvaldības ieteikumus (CGR), ciktāl šajā ziņojumā nav noteikts citādi.

KONSOLIDĒTĀS GRUPAS STRUKTŪRA



Uzņēmumi ar tiešu vai netiešu līdzdalību (SPV) katram nekustamā īpašuma objektam atsevišķi.

SUMMUS SAIME



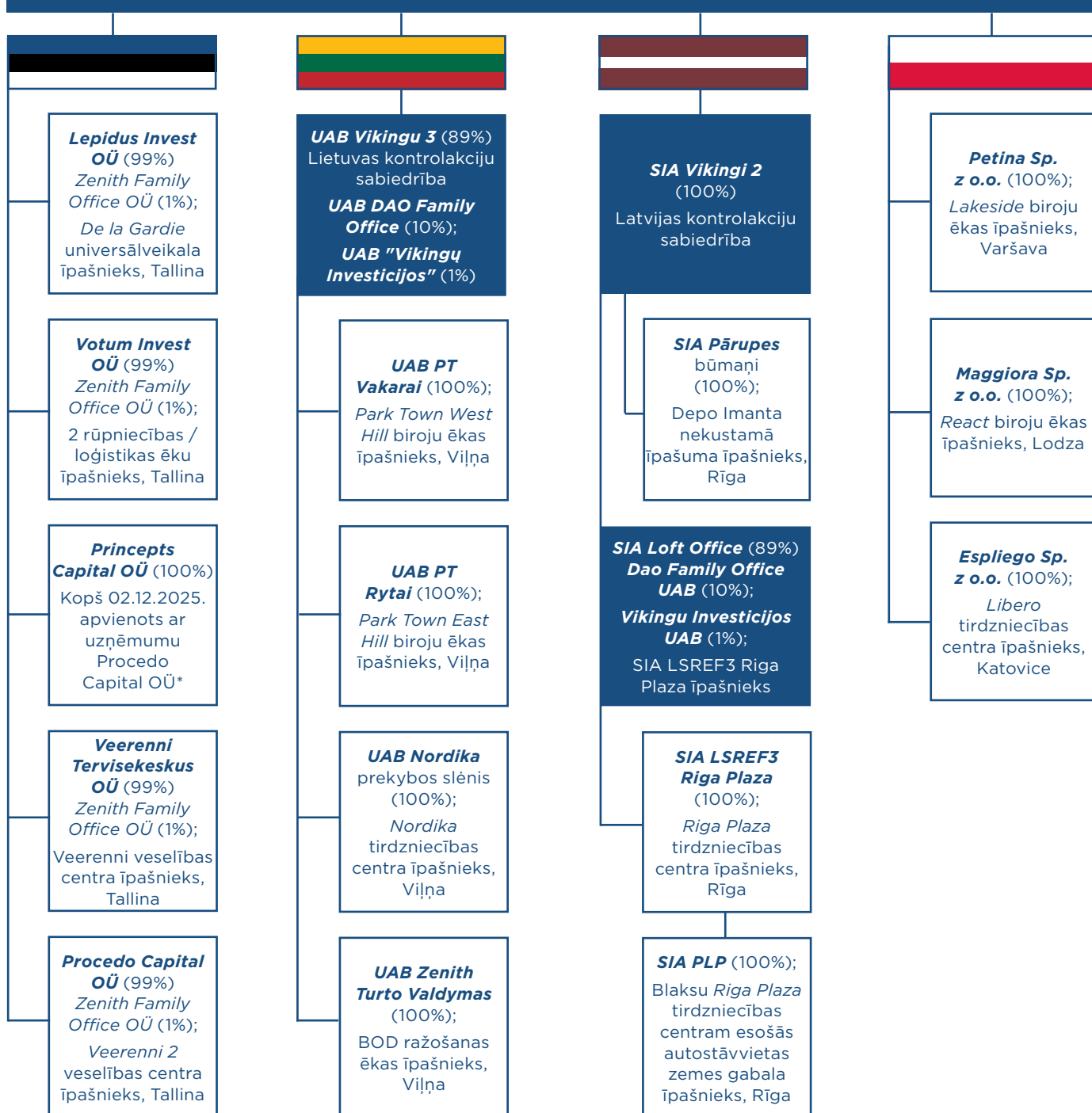
BORIS SKVORTSOV

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

PADOME / VALDE

SUMMUS CAPITAL OÜ 100%

Holdinga sabiedrība, Igaunijas sabiedrība ar ierobežotu atbildību



* Apvienošanās stājās spēkā ar tās reģistrāciju komercrēģistrā, un uzņēmums Princepts Capital OÜ tika dzēsts 2026. gada 12. martā.

PĀRVALDĪBA

Summus Capital augstākā pārvaldes institūcija ir akcionāru sapulce. Akcionāru sapulces notiek reizi gadā vai likumā noteiktos gadījumos biežāk. Vienīgā akcionāra lēmumus var pieņemt, nesasaucot sapulci. Akcionāram ir tiesības grozīt statūtus un pamatkapitāla apmēru, ievēlēt un atsaukt valdes un padomes locekļus, apstiprināt gada pārskatu un sadalīt peļņu, iecelt revidentu(-us), kā arī lemt par citiem statūtos un piemērojamajos tiesību aktos paredzētajiem jautājumiem.

Summus Capital ir emitējusi vienu akciju ar nominālvērtību 1 200 000 eiro, kas veido 100 % *Summus* pamatkapitāla. Katrs eiro akcionāru sapulcē dod vienu balsi. Priekšrocību akcijas vai akcijas ar īpašām tiesībām nav emitētas. Saskaņā ar statūtiem akcijas ir brīvi atsavināmas. Akcionāru līgums nav noslēgts. Ņemot vērā, ka *Summus Capital* ir viena akcionāra sabiedrība un Uzņēmuma akcijas nav kotētas biržā, noteikti korporatīvās pārvaldības ieteikumi, kas attiecas uz akcionāru sapulci, netiek piemēroti.

Padomes priekšsēdētājs ir Boris Skvortsov, kurš ir arī *Summus Capital* vienīgais akcionārs un dibinātājs. Padomes priekšsēdētājs ir Boris Skvortsov, kurš ir arī *Summus Capital* vienīgais akcionārs un dibinātājs. Pārējie padomes locekļi ir Renats Lokomets un Vykintas Misiunas, kuriem ir daudzpusīga pieredze nekustamā īpašuma ieguldījumā, finanšu un aktīvu pārvaldības jomā.

Padome sniedz Grupai stratēģiskas vadlīnijas un pārrauga ieguldījumu stratēģijas, finanšu rezultātu un risku pārvaldības ietvara īstenošanu. Saskaņā ar statūtiem Uzņēmuma padomē ir līdz septiņiem locekļiem. *Summus Capital* padomes locekļi tiek ievēlēti uz laiku līdz pieciem gadiem.

Valde ir atbildīga par Grupas ikdienas vadību un ieguldījumu stratēģijas īstenošanu, tostarp aktīvu pārvaldību, finansēšanas darbību un portfeļa operatīvās darbības rezultātu uzraudzību.

Summus Capital valdi ieceļ amatā un atsauc akcionārs. Saskaņā ar statūtiem valdi veido viens līdz pieci locekļi. "*Summus Capital*" valdē ir trīs locekļi: Aavo Koppel, Evaldas Čepulis un Hannes Pihl, kuriem ir plaša pieredze nekustamā īpašuma ieguldījumā, finansēšanas un portfeļa pārvaldības jomā. *Summus Capital* valdes locekļi tiek ievēlēti uz nenoteiktu laiku. Aavo Koppel un Hannes Pihl ir saistīti ar uzņēmumiem *Zenith Family Office OÜ* un *Green Formula Capital OÜ*, kas piedāvā *Summus* grupai administratīvos pakalpojumus.

Valdes locekļu atlīdzība ir norādīta gada pārskata pielikumos.

No 2026. gada 8. aprīļa *Summus Capital* ir izveidojusi revīzijas komiteju, kuras uzdevums ir konsultēt padomi jautājumos, kas saistīti ar grāmatvedību, risku pārvaldību, revīziju un atbilstību. Līdz revīzijas komitejas izveidei šos pienākumus pildīja padome. Revīzijas komitejā ir 2 locekļi: Marek Herm un Igor Raikhelgauz.

PADOME



BORIS SKVORTSOV

Padomes priekšsēdētājs

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



RENATS LOKOMETS

Padomes loceklis

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



VYKINTAS MISIUNAS

Padomes loceklis

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

VALDE



HANNES PIHL

Investīciju pārvaldība
Valdes loceklis

- *Zenith Family Office* dibinātājs partneris
- Vairāk nekā 30 gadu pieredze Baltijas nekustamā īpašuma tirgū, tostarp komerciālā un dzīvojamā nekustamā īpašuma jomā
- Pieredze nekustamā īpašuma uzņēmumu vadībā, aktīvu un investīciju pārvaldībā



AAVO KOPPEL

Finanšu pārvaldība
Valdes loceklis

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



EVALDAS ČEPULIS

Aktīvu pārvaldība
Valdes loceklis

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

UZŅĒMUMA PĀRVALDĪBAS PRINCIPI

Summus grupa piemēro korporatīvās pārvaldības ietvaru, kura mērķis ir nodrošināt pārredzamu vadību, atbildīgu lēmumu pieņemšanas procesu un efektīvu uzraudzību visā Grupā. Pārvaldības modelis balstās uz skaidri noteiktām padomes un valdes lomām un atbildību, un to papildina iekšējie noteikumi un profesionāli ārējie konsultanti.

Tā kā *Summus Capital* obligācijas ir iekļautas *Nasdaq* Baltijas obligāciju sarakstā, Uzņēmums ievēro publiskajos kapitāla tirgos darbojošos uzņēmumu informācijas atklāšanas standartus un korporatīvās pārvaldības praksi. Grupa īsteno pārdomātu un disciplinētu pārvaldību, kas atbalsta portfeļa ilgtermiņa attīstību, finanšu stabilitāti un atbildīgu uzņēmējdarbību.

Grupas darbības modelis apvieno iekšējo vadības kompetenci ar specializētu ārējo partneru ekspertīzi. Nekustamā īpašuma pārvaldība, juridiskās konsultācijas, aktīvu vērtēšana, ilgtspējas konsultācijas un citi profesionālie pakalpojumi lielākoties ir uzticēti pieredzējušiem ārējiem pakalpojumu sniedzējiem. Šāda pieeja ļauj saglabāt izmaksu ziņā efektīvu organizācijas struktūru, vienlaikus nodrošinot piekļuvi augsta līmeņa kompetencei visos Grupas darbības tirgos.

Summus Grupa ir ieviesusi vairākas iekšējās politikas korporatīvās pārvaldības, risku pārvaldības, ilgtspējas un atbildīgas uzņēmējdarbības jomā. Attiecīgie dokumenti ir publiski pieejami Uzņēmuma tīmekļa vietnē.

2025. gadā *Summus* grupa nepiemēroja atsevišķu daudzveidības politiku, jo valdes locekļu iecelšana amatā un personāla atlases lēmumi tika pieņemti, vadoties pēc Grupas labākajām interesēm. Pieņemot lēmumus, tika ņemta vērā kandidātu izglītība, kompetences un iepriekšējā

profesionālā pieredze. Vienlaikus *Summus Capital* ievēroja nediskriminācijas principu un nevērtēja kandidātus atšķirīgi vecuma, dzimuma vai citu pazīmju dēļ.

PADOMES UN VADĪBAS SANĀKSMES UN LĒMUMU PIEŅEMŠANAS PROCESS

Summus grupas sanāksmju un lēmumu pieņemšanas process ir strukturēts tā, lai nodrošinātu efektīvu sadarbību starp vadību, operatīvajām komandām un padomi.

Padome parasti sanāk reizi ceturksnī, lai izvērtētu Grupas finanšu rezultātus, portfeļa attīstību, stratēģiskās iniciatīvas un vispārējo tirgus situāciju. Vajadzības gadījumā diskusijās tiek iesaistīti ārējie konsultanti un speciālisti.

Vadības operatīvās vadības sanāksmes notiek reizi nedēļā un aptver aktīvu ienesīgumu, attīstības projektus, finansēšanas jautājumus un portfeļa operatīvās norises. Sanāksmes ļauj vadībai sekot līdzi galvenajiem darbības rādītājiem un savlaicīgi risināt aktuālos jautājumus.

IEKŠĒJĀ KONTROLE UN RISKU UZRAUDZĪBA

Summus grupa izmanto daudzlīmeņu iekšējās kontroles sistēmu, kas nodrošina pārredzamību, atbildīgu rīcību un pārdomātu finanšu vadību visā Grupā.

Finanšu darījumiem un operatīvajiem lēmumiem tiek piemērotas skaidras apstiprināšanas procedūras. Būtiskas finanšu plūsmas tiek pakļautas vairāku posmu kontrolei, kurā iesaistās aktīvu pārvaldnieki, nekustamā īpašuma

pārvaldnieki un finanšu speciālisti. Tas nodrošina, ka darījumi tiek pienācīgi apstiprināti, korekti uzskaitīti un pastāvīgi uzraudzīti.

Risku uzraudzība ir būtiska Uzņēmuma pārvaldības ietvara daļa. Grupa pastāvīgi uzrauga finanšu, operacionālos un tirgus riskus un piemēro strukturētu risku pārvaldību, lai mazinātu iespējamo negatīvo ietekmi. Risku pārvaldībā ir integrēti arī ilgtspējas principi un atbildīgas aktīvu pārvaldības prakse.

Neatkarīgas ārējās revīzijas tiek veiktas regulāri. Grupas finanšu pārskatus auditē starptautiski un reģionāli atzīti revidenti, savukārt aktīvu vērtēšanu un noteiktas operatīvās analīzes veic neatkarīgi eksperti.

ATBILSTĪBAS PRASĪBAS UN REGULATĪVAIS IETVARŠ

Summus grupa darbojas saskaņā ar regulatīvajām prasībām, kas piemērojamas kapitāla tirgos strādājošiem uzņēmumiem Baltijas valstīs un Eiropas Savienībā. Atbilstības procedūras nodrošina finanšu pārskatu standartu, informācijas atklāšanas pienākumu, kā arī pret aizdevējiem un obligāciju investoriem uzņemto līgumsaistību izpildi.

Grupa ievēro starptautiski atzītus grāmatvedības standartus un piemēro uzticamas pārskatu sniegšanas procedūras gan finanšu, gan nefinanšu informācijas jomā.

Ilgspējas darbības rādītāji un ESG rādītāji arvien vairāk tiek integrēti iekšējā uzraudzībā un ārējā pārskatu sniegšanā.

Šis ietvars atbalsta regulatīvo prasību izpildi, kā arī augstu pārvaldības un atbildīgas uzņēmējdarbības standartu ievērošanu.

PĀRRĒDZAMĪBA UN INVESTORU ATTIECĪBAS

Summus grupa par būtisku uzskata pārredzamu un konsekventu saziņu ar investoriem, aizdevējiem, nomniekiem un citām ieinteresētajām pusēm.

Kopš 2025. gada 1. jūlija *Summus Capital* obligācijas ir iekļautas *Nasdaq* Tallinas Baltijas obligāciju sarakstā, un Uzņēmums ievēro publiski tirgotiem vērtspapīriem piemērojamās informācijas atklāšanas un pārskatu sniegšanas prasības. Būtiska informācija tiek publiskota, izmantojot *Nasdaq* oficiālās informācijas sistēmas, saskaņā ar piemērojamajiem regulējumiem.

Papildus obligātajai informācijas atklāšanai Grupa sniedz informāciju savā tīmekļa vietnē un profesionālajos komunikācijas kanālos, atspoguļojot portfeļa attīstību, ilgtspējas iniciatīvas un stratēģiskās darbības.

Summus Capital investoru attiecību kvalitāte tika atzinīgi novērtēta *Nasdaq Baltic Awards 2025* konkursā, kur Uzņēmums ieguva otro vietu kategorijā "Labākās investoru attiecības First North obligāciju sarakstā". Tas apliecina Grupas apņemšanos nodrošināt pārredzamu un profesionālu saziņu ar ieinteresētajām pusēm.

RIGA PLAZA / LATVIJA



Nasdaq
**Baltic
Awards**
2025

2nd
Place

Best Investor
Relations on
First North
Bond List

Summus Capital

2.8. NĀKOTNES PERSPEKTĪVU PĀRSKATS

Summus grupas mērķis ir turpināt pārdomātu un konsekventu nekustamā īpašuma portfeļa izaugsmi, vienlaikus saglabājot konservatīvu finanšu pozīciju un stabilus darbības rezultātus. Grupas stratēģija arī turpmāk ir vērsta uz naudas plūsmu ģenerējošu komerciālo nekustamo īpašumu Baltijas valstīs un Polijā, dodot priekšroku objektiem labās atrašanās vietās, kas nodrošina stabilus ilgtermiņa nomas ienākumus un iespējas palielināt aktīvu vērtību.

Portfeļa turpmāka paplašināšana tiek izvērtēta selektīvi, ņemot vērā vispārējo ekonomisko vidi, kapitāla tirgu situāciju un finansējuma pieejamību. Grupa dod priekšroku ieguldījumiem, kas stiprina portfeļa kvalitāti, ģeogrāfisko diversifikāciju un naudas plūsmu ilgtermiņa ilgtspēju.

Vienlaikus *Summus* grupa ņem vērā riskus, kas saistīti ar strauju portfeļa paplašināšanu un mainīgiem tirgus apstākļiem. Būtiska Grupas finanšu stratēģijas daļa ir līdzsvarota aizdevuma un aktīvu vērtības attiecības (LTV) uzturēšana, stabilas likviditātes pozīcijas saglabāšana un ciešu attiecību uzturēšana ar finanšu partneriem. Tādēļ ar izaugsmi saistītie lēmumi arī turpmāk tiek rūpīgi izvērtēti, ņemot vērā Grupas kapitāla struktūru un aizdevuma līgumos noteiktās finanšu kovenantes.

Grupa arī turpmāk pievērš uzmanību ciešu attiecību uzturēšanai ar galvenajām ieinteresētajām pusēm, tostarp nomniekiem, finanšu partneriem, obligāciju investoriem, darbiniekiem un ārējiem konsultantiem. Laba sadarbība ar ieinteresētajām pusēm atbalsta portfeļa stabilus rezultātus un Grupas ilgtermiņa attīstību.

Turklāt *Summus* grupa turpina uzlabot savu nekustamā īpašuma objektu darbības efektivitāti un ilgtspējas rādītājus, īstenojot mērķtiecīgus ieguldījumus, energoefektivitātes pasākumus un atbildīgas aktīvu pārvaldības principus.

Grupa sagaida stabilus darbības rezultātus un pakāpenisku portfeļa attīstību atbilstoši tirgus iespējām un saprātīgiem risku pārvaldības principiem.

LAKESIDE / POLIJA





LAKESIDE / POLIJA

3. ILGTSPĒJĪBA

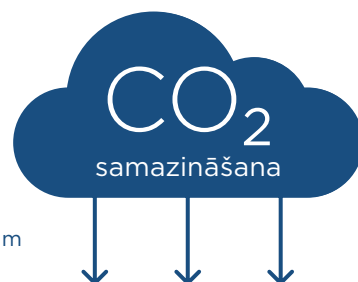
Summus grupa turpina paplašināt savu daudzveidīgo un augstas vērtības nekustamo īpašumu portfeli Baltijā un Polijā, koncentrējoties uz ilgtspējīgiem biroju, tirdzniecības, rūpniecības un medicīnas īpašumiem. *Summus* grupa nepārtraukti uzlabo savu ESG sniegumu, uzraugot ilgtspējas rādītājus, sazinoties ar ieinteresētajām pusēm un aktualizējot ilgtspējas mērķus.

Summus grupa ir veiksmīgi samazinājusi enerģijas patēriņu no 251 kWh/m² līdz 159 kWh/m², ievērojot *Green Formula Capital* vadības principus. Šāds energoefektivitātes pieaugums ir nodrošinājis finanšu ietaupījumu aptuveni 2,8 miljonu eiro apmērā. Kopš programmas uzsākšanas Grupas īpašumu sertificēšanas līmenis ir pieaudzis no 67% līdz 96%. Īpašumi ir kļuvuši ilgtspējīgāki nomniekiem, klientiem un darbiniekiem.

Kopš 2021. gada *Summus* grupa ir panākusi būtisku progresu oglekļa emisiju samazināšanā, līdz 2025. gadam saskaņā ar tirgus metodoloģiju sasniedzot 79 % samazinājumu — no 18 528 tonnām CO₂ ekvivalenta līdz 3 979 tonnām CO₂ ekvivalenta.

Šī samazināšana apliecina Grupas apņemšanos līdz 2040. gadam sasniegt neto nulles emisijas, galveno uzmanību pievēršot 1. un 2. tvēruma emisiju samazināšanai.

Turpmākas investīcijas energoefektivitātē, atjaunīgās enerģijas integrācijā un ilgtspējīgā nekustamā īpašuma pārvaldībā virza pāreju uz klimatneitrālu darbību.



ĪSS KOPSAVILKUMS: ILGTSPĒJĪBAS PĀRSKATS 2025

| Kategorija | Būtiskākie sasniegumi 2025. gadā | Salīdzinājums ar 2024. gadu | Galvenie attīstības virzieni un mērķi |
|---|--|--|--|
| Ilgospējības stratēģija | Stiprināta ESG integrēšana ieguldījumu lēmumu pieņemšanā, uzlaboti pārvaldības ietvari un ilgtspējas pārskatu sniegšana. | 2023.-2024. gadā ESG integrēšana bija sākuma posmā. | Lielāka uzmanība tika pievērsta atbilstībai ES vadlīnijām un taksonomijai, kā arī CSRD prasību izpildei. |
| Energoefektivitāte | Tika samazināts enerģijas patēriņš līdz 159 kWh/m ² -ni, ietaupot 2,8 miljonus eiro. | 2021: 251 kWh/m ² 2024: 195.9 kWh/m ² | Mērķis ir samazināt enerģijas patēriņu vēl par 10% līdz 2026. gadam. |
| SEG emisiju samazināšana | Kopējās emisijas sasniedza 3 979 tonnas CO ₂ ekvivalenta (tirgus metodoloģija). Tika paplašināta 3. tvēruma emisiju uzskaitē. | 2021. gada emisijas: 18 528 tonnas CO ₂ ekvivalenta. 2024. gada emisijas: 6 717 tonnas CO ₂ ekv. (tirgus metodoloģija). | Līdz 2040. gadam samazināt 1. un 2. tvēruma emisijas par 90%. Tiks paplašināta 3. tvēruma emisiju uzraudzība. |
| Atjaunīgās enerģijas izmantošana | 88% enerģijas tiek iegūti no atjaunojamiem energoresursiem, turpinās ieguldījumi saules enerģijā. | 2024: iepriekš 87%. | Mērķis ir līdz 2025. gadam sasniegt 90% atjaunīgās enerģijas īpatsvaru. Saules enerģijas projektu paplašināšana dažādos īpašumos. |
| Sertifikāti | 96% aktīvu ir sertificēti (BREEAM, WELL, LEED). | 2023: 86% sertificēti. 2024: 89% sertificēti. | Mērķis līdz 2025. gadam sasniegt 96% īpašumu sertifikācijas līmeni, koncentrējoties uz Rīga Plaza atjaunošanu. |
| Ūdenssaimniecība | Portfeļa ūdens patēriņa intensitāte bija 0,34 m ³ /m ² . | Ūdens patēriņa intensitāte uz kvadrātmetru uzlabojās par 5,57%. | Ar efektivitātes pasākumiem plānots samazināt ūdens patēriņu par 3-5% gadā uz katru m ² . Galvenā uzmanība tiek pievērsta ūdens lietošanas intensitātes rādītājiem (m ³ uz GFA m ²). |
| Atkritumu apsaimniekošana un aprites ekonomika | Visaptveroša atkritumu datu vākšana, kas aptver Igauniju, Latviju un Lietuvu. | 2023. gadā sistemātiska atkritumu uzskaitē netika veikta. 2024. gadā tika uzsākta atkritumu uzskaitē. | 100% atkritumu datu pārklājums. Integrēšana 3. tvēruma aprēķinos. |
| Nomnieku un kopienas iesaiste | Uz uzlabotu ilgtspēju vērstas nomnieku programmas; palielināti ieguldījumi vietējās kopienās. | 2024. gadā strukturētas nomnieku iesaistes programmas. | Paaugstināt nomnieku apmierinātības indeksu no 79 uz 85. |
| Sociālā atbildība un darbinieku labklājība | Darbinieku apmierinātības indekss: 85. Ir uzlabots darba un privātās dzīves līdzsvars un DEI iniciatīvas. Komunikācijas un rīcības plāna sagatavošana. | 2023. gadā tika izveidota strukturēta darbinieku labklājības programma. 2024. gadā darbinieku apmierinātības indekss: 85. | Mērķis ir līdz 2026. gadam panākt 90% darbinieku apmierinātību un paplašināt DEI programmas. |
| Pārvaldība un atbilstība | Stiprināta ESG pārvaldība un nodrošināta atbilstība ES taksonomijas un CSRD prasībām. | Tika uzsākta ESG pārvaldības struktūru un procesu izveide un formalizēšana. | Piegādātāju izvērtēšanas sistēma (līdz 2026. gadam 40%, līdz 2030. gadam 90%). |
| GRESB salīdzinošie pētījumi | Rezultāts 82, rezultāts pieauga par 11 punktiem (+15,5%). | 2023. gadā rezultāts bija 66. 2024. gadā rezultāts bija 71. | 2026. gadam noteikts mērķis sasniegt 85 punktus, īpašu uzmanību pievēršot sertificētajiem īpašumiem un emisiju samazināšanai. |

Raugoties nākotnē, *Summus* grupa turpina saskaņot savu darbību ar ES taksonomijas un CSRD prasībām. Grupas mērķis ir samazināt enerģijas patēriņu, sasniegt 90% atjaunīgās enerģijas izmantošanas līmeni, kā arī paplašināt saules enerģijas projektus, vienlaikus palielinot fokusu uz 1. un 2. tvēruma emisiju uzraudzīšanu. Galvenais mērķis ir panākt oglekļneitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldībā līdz 2040. gadam. *Summus* grupa paliek uzticīga atbildīgiem nekustamā īpašuma ieguldījumiem, nodrošinot, ka katrs jaunais objekts atbilst portfeļa augstākajiem ilgtspējas un pārvaldības standartiem.

3.1. ILGTSPĒJĪBAS STRATĒGIJA

NODOŠANĀS ILGTSPĒJĀI

Summus grupa savā ieguldījumu stratēģijā integrē vides, sociālos un pārvaldības principus, nodrošinot atbildīgu lēmumu pieņemšanu, kas ir saskaņā ar globālajiem ilgtspējas standartiem. Kā prioritāti Grupa ir izvirzījusi vides pārvaldību, sociālo atbildību un uzticamo pārvaldību, lai veidotu ilgtermiņa vērtību visām ieinteresētajām pusēm.

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

Summus grupa īsteno strukturētu ESG pārvaldības sistēmu, kas uzrauga vides snieguma rādītājus, atbalsta ilgtspējas iniciatīvu īstenošanu un nodrošina nepārtrauktu pilnveidi visā portfelī.

ILGTSPĒJĪBA

Summus grupa savā ieguldījumu stratēģijā integrē vides, sociālos un pārvaldības (ESG) principus, nodrošinot atbildīgu lēmumu pieņemšanu, kas ir saskaņā ar globālajiem ilgtspējas standartiem. Kā prioritāti Grupa ir izvirzījusi vides saglabāšanu, sociālo atbildību un labu pārvaldības praksi, lai palielinātu ilgtermiņa vērtību visām ieinteresētajām pusēm.

Ievērojot ES taksonomiju un globālos ESG ietvarus, *Summus* grupa savās nekustamā īpašuma investīcijās nodrošina augstus ilgtspējas standartus un atbilstību pastāvīgi mainīgajam regulējumam un tirgus prasībām.

Summus grupa īsteno strukturētu ESG pārvaldības sistēmu, kas uzrauga vides rādītājus, atbalsta ilgtspējas iniciatīvu īstenošanu un nodrošina nepārtrauktu pilnveidi visā portfelī.

ILGTSPĒJĪGU INVESTĪCIJU PIEEJA

Summus grupas stratēģija neaprobežojas tikai ar energoefektīvu aktīvu iegādi, bet aptver arī esošo nekustamo īpašumu pārveidi par videi draudzīgām un augstas veiktspējas ēkām. Uzņēmuma uzmanības centrā ir enerģijas

patēriņa optimizācija, ekoloģiskās pēdas samazināšana un augstu ilgtspējas sertifikātu iegūšana, kas atvieglo piekļuvi zaļās finansēšanas iespējām.

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

CAURSPĪDĪBA UN ESG PĀRSKATU SNIEGŠANA

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

Summus grupa proaktīvi pilnveido savu ESG pārvaldības praksi, lai atbilstu normatīvajām prasībām un tam, ko sagaida investori attiecībā uz ilgtspējas pārskatu sniegšanu.

Ilgtermiņa pārskats sniedz visaptverošu pārskatu par *Summus* grupas apņemšanos nodrošināt ilgtspējību. Tajā tiek uzsvērtas Grupas apņēmība nostiprināt ilgtermiņa vides, sociālos un pārvaldības (ESG) mērķus savā ieguldījumu un uzņēmējdarbības praksē. Sniedzot caurspīdīgu mērķu,

SAULES PANEĻI, *LIBERO* / *POLIJA*



iniciatīvu un sasniegumu aprakstu *Summus* grupa vēlas veicināt uzticēšanos ieinteresēto pušu starpā, kā arī nodrošināt savu darbību atbilstību globālajiem ilgtspējas standartiem. Pārskatā tiek īpaši uzsvērtas atbildīgas lēmumu pieņemšanas nozīme, lai radītu ilgtermiņa vērtību videi, sabiedrībai un investoriem.



MEELIS ŠOKMAN
ILGTSPĒJAS JOMAS VADĪTĀJS

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

ESG VĪZIJA UN MISIJA

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

ESG joma ir noteikta kā ESG speciālistes, projektu vadītājas Elenas Kuslapas, galvenā atbildības joma, un viņa ir atbildīga par ESG principu ieviešanu un koordinēšanu visā *Summus* grupas portfelī. Viņas pienākumos ietilpst periodiska enerģijas, ūdens, atkritumu un emisiju datu apkopošana, uzraudzība un analīze attiecībā uz visiem *Summus* aktīviem, ilgtspējas pārskatu sagatavošanas atbalstīšana (tostarp GRESB, ES taksonomija un gada pārskats), kā arī ESG iniciatīvu koordinēšana sadarbībā ar nekustamo īpašumu pārvaldniekiem un ārējiem konsultantiem. Turklāt viņa ir atbildīga par ar klimatu saistīto datu pārvaldību un CO₂ emisiju samazināšanas progresa uzraudzību, tostarp par enerģijas patēriņu, atjaunīgās enerģijas izmantošanas, CO₂ emisiju un klimata risku rādītāju uzraudzību visā portfelī. Viņa sadarbojas ar nekustamo īpašumu pārvaldniekiem un ārējiem konsultantiem, lai identificētu emisiju samazināšanas

iespējas, sekotu rezultātiem salīdzinājumā ar klimata mērķiem un atbalstītu energoefektivitātes pasākumu īstenošanu. Meelis Šokman portfeļa līmenī veic iekšējo uzraudzību pār ESG un ar klimatu saistītajām darbībām, nodrošinot to atbilstību Grupas ilgtspējas stratēģijai un mērķiem.

ILGTSPĒJĪBAS MĒRĶI

GALVENIE MĒRĶI

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

VIDES MĒRĶI

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

SOCIĀLIE MĒRĶI

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

VADĪBAS MĒRĶI

- Saglabāt caurspīdīgu un ētisku uzņēmējdarbību
- Nodrošināt lēmumu pieņemšanas atbilstību starptautiski atzītiem ESG standartiem
- Uzraudzīt portfeļa līmenī vides darbības rezultātos rādītājus, tostarp enerģijas patēriņu, siltumnīcefekta gāzu emisijas, ūdens patēriņu un atkritumu rašanos, izmantojot centralizētu datu vākšanas ietvaru.

ELENA KUSLAP
PROJEKTU VADĪTĀJA



ESG INTEGRĀCIJA GRUPAS STRATĒGIJĀ

Summus grupa integrē ESG principus Grupas stratēģijā, iekļaujot tos ilgtspējas ieguldījumu lēmumos, riska analizē un stratēģiskajā plānošanā. Grupa nodrošina atbilstību ES taksonomijas un globālo ESG sistēmu prasībām, virzot uzņēmējdarbību un resursu sadali.

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

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

3.2. VISPĀRĒJĀ PĀRVALDĪBA

ILGTSPĒJAS PĀRVALDĪBAS STRUKTŪRA

Summus grupai ir pārvaldības sistēma, kas nodrošina ESG ieviešanas uzraudzību. Padomes un valdes, kuras konsultē *Green Formula Capital*, integrē ESG faktorus uzņēmumu stratēģijās, darbības rezultātu novērtēšanā un ieguldījumu veikšanas lēmumu pieņemšanā.



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

Summus grupas ilgtspējas iniciatīvas uzlabo uzņēmuma finansiālos rezultātus, samazinot izmaksas, mazinot riskus un paaugstinot energoefektivitāti, vienlaikus stiprinot Grupas reputāciju un investoru uzticību. Cilvēktiesību jautājumu risināšanai Grupa ir ieviesusi plašu politiku un apmācību programmu, tostarp konfidencialu pārkāpumu ziņošanas sistēmu.

Saskaņā ar Eiropas ilgtspējas pārskatu sniegšanas standartiem (ESRS) *Summus* grupa nodrošina, ka ESG pārskati atbilst relevantuma, uzticamības un salīdzināmības principiem. Grupa pielāgojas aktuālajām nozares attīstības tendencēm, sākot no ilgtspējīgas būvniecības un mākslīgā intelekta risinājumu ieviešanas (piemēram, R8 HVAC sistēmas) līdz jaunām darba vides formām, vienlaikus iekļaujot normatīvās prasības emisiju samazināšanai savā darbībā.

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

POLITIKA UN SAISTĪBAS (VIDE, SOCIĀLĀ ATBILDĪBA UN PĀRVALDĪBA)

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

Summus grupa veicina oglekļa pēdas samazināšanu, otrreizēju pārstrādi un atkritumu samazināšanu, cenšoties mazināt uz poligoniem novirzīto atkritumu apjomu un palielināt resursu efektivitāti savās ēkās un darbībā.

Lai cīnītos ar klimata pārmaiņām, *Summus* grupa integrē atjaunojamus materiālus un ilgtspējīgas prakses, tiecoties sasniegt oglekļneitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldībā līdz 2040. gadam, vadoties pēc 2021. gada līmeņa un starptautiski atzītiem labas prakses standartiem.

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

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

Grupa par prioritāti izvirza iekšējai vides kvalitāti, nodrošinot tīru gaisu, optimālu apgaismojumu un telpu risinājumus, kas veicina kustīgu dzīvesveidu un darbinieku labklājību, tādējādi uzlabojot gan viņu pašsajūtu, gan produktivitāti.

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



RISKU PĀRVALDĪBA UN ATBILSTĪBA

Summus grupa apzinās nepieciešamību ievērot korporatīvo ilgtspējas ziņu sniegšanas direktīvas (CSRD) prasības un turpina attīstīt savas ESG datu vākšanas un ziņošanas sistēmas, gatavojoties turpmākajām normatīvajām prasībām. Koncerns jau ir ieviesis galvenos ESRS prasībām atbilstošas ziņošanas elementus, tostarp dubultā būtiskuma

novērtējumu, siltumnīcefekta gāzu uzskaiti un pastiprinātas ESG pārvaldības struktūras. Tādēļ 2023. gadā tika ieviests dubultā būtiskuma novērtēšanas process. Šī procesa mērķis ir identificēt ESG jautājumus, kas ir gan finansiāli nozīmīgi Grupai, gan kuriem ir ievērojama ietekme uz vidi un sabiedrību.

Šajā pārskatā *Summus* grupa skaidro savu pieeju būtisko tēmu noteikšanā, balstoties uz nozares mērogā aktuālu jautājumu analīzi, konkurentu prakses pārskatīšanu, un padziļinātu izpēti par nozīmīgākajiem ESG tematiem nozarē. Tas nodrošina, ka pārskati ir atbilstoši un saskaņoti ar pašākiem ilgtspējas virzieniem, kuros Grupa darbojas.

ILGTSPĒJĪGA IEPIRKUMU POLITIKA UN ATBILDĪGA PIEGĀDES ĶĒDE

Summus grupa integrē vides, sociālos un pārvaldības principus savos iepirkumu un piegādātāju atlases procesos, kā arī mudina piegādātājus ievērot atbildīgu uzņēmējdarbības praksi.

Kā nekustamā īpašuma ieguldījumu un aktīvu pārvaldības uzņēmums *Summus* grupa balstās uz plašu pakalpojumu sniedzēju tīklu, tostarp nekustamā īpašuma pārvaldniekiem, būvuzņēmējiem, tehniskās apkopes pakalpojumu sniedzējiem un citiem profesionāliem sadarbības partneriem. Grupa sagaida, ka tās piegādātāji un darbuuzņēmēji ievēro piemērojamās vides, darba un pārvaldības standartus.

Summus grupa piemēro šādus ilgtspējīgu iepirkumu principus:

PIEGĀDĀTĀJU IZVĒRTĒŠANA UN PIENĀCĪGA PĀRBAUDE

Piegādātāji tiek izvērtēti iepirkumu un līgumu pārvaldības procesus laikā, lai nodrošinātu atbilstību attiecīgajām vides, sociālajām un pārvaldības (ESG) prasībām. Īpaša uzmanība tiek pievērsta darba aizsardzības un darba drošības praksei, darba standartiem, atbilstībai tiesību aktiem un vides pārvaldībai.

VIDES ATBILDĪBA PIEGĀDES ĶĒDĒS

Grupa mudina piegādātājus atbalstīt energoefektivitātes uzlabošanu, atbildīgu atkritumu apsaimniekošanu, aprites ekonomikas principu ieviešanu un videi draudzīgu materiālu izmantošanu, ja tas ir iespējams.

CILVĒKTIESĪBAS UN DARBA STANDARTI

Summus grupa sagaida, ka tās piegādātāji un darbuuzņēmēji ievēro starptautiski atzītus darba standartus, tostarp taisnīgus darba apstākļus, nediskriminēšanu, bērnu darba aizliegumu un cilvēktiesību ievērošanu.

ATBILSTĪBAS PRASĪBAS UN ĒTISKA UZŅĒMĒJDARBĪBA

Tiek sagaidīts, ka piegādātāji darbojas saskaņā ar piemērojamajiem pretkorupcijas, nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas un ētiskas uzņēmējdarbības standartiem. Iepirkumu procedūras ir izstrādātas tā, lai nodrošinātu pārredzamību, godīgu konkurenci un atbildīgu lēmumu pieņemšanu.

NEPĀRTRAUKTA PILNVEIDE UN UZRAUDZĪBA

Grupa pakāpeniski stiprina savus piegādātāju uzraudzības un novērtēšanas procesus ar mērķi paplašināt ESG pieejas tvērumu visā piegādātāju lokā. Piegādātāju ilgtspējas sniegums tiek periodiski vērtēts kā daļa no iepirkumu un risku pārvaldības prakses.

Summus grupa darbojas saskaņā ar starptautiski atzītiem atbildīgas uzņēmējdarbības principiem, tostarp OECD vadlīnijas daudz nacionāliem uzņēmumiem, kā arī ANO Uzņēmējdarbības un cilvēktiesību pamatprincipiem.

ATBILDĪGA UZŅĒMĒJDARBĪBA

Summus grupa savā darbībā ievēro starptautiski atzītus atbildīgas uzņēmējdarbības principus, tostarp OECD vadlīnijas daudz nacionāliem uzņēmumiem un ANO Uzņēmējdarbības un cilvēktiesību pamatprincipus.





RIGA PLAZA / LATVIJA

DUBULTĀ BŪTISKUMA NOVĒRTĒŠANAS PROCESS, PAMATOJOTIES UZ EFRAG VADLĪNIJĀM

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

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

KONTEKSTA IZPRATNE

- Uzņēmējdarbības plāna, stratēģijas, finanšu datu un investoru informācijas pārskatīšana
- Grupas darbību, produktu/pakalpojumu un ģeogrāfiskā tvēruma izvērtēšana
- Biznesa attiecību, piegādes ķēžu un saistīto pušu kartēšana
- Ar ilgtspēju saistītā juridiskā/regulatīvā ietvara analīze
- Saistīto pušu iesaistes novērtēšana un saistīto pušu identificēšana

IETEKMES, RISKU UN IESPĒJU (IRO) IDENTIFICĒŠANA

- Vides, sociālās un pārvaldības ietekmes identificēšana.
- Ar ilgtspēju saistīto risku un turpmākās analīzes iespēju plaša saraksta izveide

BŪTISKO IRO NOTEIKŠANA

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

INFORMĀCIJAS BŪTISKUMA IZVĒRTĒŠANA

- Attiecīgo ESRS standartu un informācijas atklāšanas prasību noteikšana
- Informācijas atklāšanas būtiskuma izvērtēšana atbilstoši ietekmei un lēmumu pieņemšanas lietderībai

BŪTISKĀ IETEKME

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

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

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

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

VADĪBAS PRINCIPI

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

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

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

NOZIEDZĪGI IEGŪTU LĪDZEKĻU LEGALIZĀCIJAS NOVĒRŠANA (AML)

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

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

Summus grupa piemēro šādas procedūras:

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

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

SAISTĪTO GRUPU IESAISTĪŠANA UN PARTNERATTIECĪBAS

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

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

ILGTSPĒJĪGA PIEGĀDES ĶĒDE UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBA

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

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

INICIATĪVAS, KURAS VĒRSTAS UZ IEINTERESĒTAJĀM PUSĒM

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

3.3. VIDES IETEKME

ESG INTEGRĒŠANA UN ATBILSTĪBA UZŅĒMĒJDARBĪBAS STRATĒGIJAI

Summus grupa sistemātiski identificē un nosaka prioritātes galvenajiem ESG ietekmes aspektiem, lai saskaņotu savu nekustamo īpašumu portfeli ar ilgtspējas mērķiem un ieinteresēto pušu cerībām.

Izmantojot būtiskuma novērtējumus, salīdzinošās analīzes un ieinteresēto pušu iesaisti, Grupa koncentrējas uz energoefektivitāti, ilgtspējības sertifikātiem un risku mazināšanu, nodrošinot ESG integrēšanu visās savās darbībās.

RISKA UN IETEKMES NOVĒRTĒJUMS

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

BŪTISKUMS UN ILGTERMIŅA VĒRTĪBA

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

ENERGOEFEKTIVĀTES UN ATJAUNĪGĀS ENERĢIJAS INICIATĪVAS

Pateicoties plašām iniciatīvām un stratēģiskiem optimizācijas pasākumiem, kopš programmas ieviešanas ir būtiski samazināts Grupas elektroenerģijas patēriņš. Šie energoefektivitātes pasākumi ir snieguši taustāmus finanšu ietaupījumus 2,8 miljonu eiro apmērā gan Grupai, gan tās ieinteresētajām pusēm, apstiprinot spēcīgu fokusu uz atbildīgu un ilgtspējīgu aktīvu pārvaldību. Energoefektivitātes iniciatīvas sākumā Grupas nekustamo īpašumu portfeļa enerģijas patēriņš bija 251 kWh/m². Pateicoties īstenotajiem optimizācijas pasākumiem, tas tagad ir samazināts līdz 159 kWh/m², kas apliecina būtisku progresu enerģijas patēriņa mazināšanā.

ESG PRIORITĀRĀS JOMAS

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

STRATĒĢISKIE ENERGOEFEKTIVĀTES UZLABOJUMI

Tirdzniecības centrs *Rīga Plaza* valsts konkursā „Energoefektīvākā ēka Latvijā 2025” kategorijā „Energoefektīvākā publiskā ēka” ieguva 3. vietu. Šī atzinība atspoguļo tirdzniecības centra konsekvēto ieguldījumu darbības efektivizēšanā un enerģijas patēriņa samazināšanā.

Rezultātu atbalsta nekustamā īpašuma objektā īstenota izstrādātā tehnisko uzlabojumu un enerģijas optimizācijas pasākumu programma. Starp jaunākajām iniciatīvām ir pakāpeniska eskalatoru nomaina pret jauniem modeļiem, kas nodrošina līdz pat 30 % augstāku energoefektivitāti, kā arī 408 kWp saules elektrostacijas izbūve uz jumta, kas iezīmē nozīmīgu soli ceļā uz lielāku enerģētisko neatkarību. Uzstādītais saules parks izmanto nākamās paaudzes fotoelementu tehnoloģiju, kas nodrošina aptuveni par 15 % lielāku enerģijas ražošanu salīdzinājumā ar iepriekšējās paaudzes paneļiem. Paredzams, ka sistēma gadā saražos aptuveni 361 MWh atjaunīgās elektroenerģijas, ļaujot tirdzniecības centram saulainos periodos segt līdz pat 80 % no sava elektroenerģijas patēriņa. Saules paneļu uzstādīšanā tika izmantots inovatīvs risinājums, kas samazina slodzi uz jumta konstrukciju un nodrošina sistēmas ilgtermiņa darbības uzticamību.

KLIMATA PASĀKUMI UN ILGTSPĒJAS INICIATĪVAS

Ar klimatu saistītie riski un iespējas tiek ņemti vērā investīciju lēmumu pieņemšanā, aktīvu pārvaldībā un Grupas ilgtermiņa portfeļa stratēģijas veidošanā.

Energoefektivitāte: tiek turpināti ieguldījumi modernās HVAC sistēmās un reāllaika enerģijas uzraudzības risinājumos. Biežāki energoauditi uzlabo nekustamā īpašuma sniegumu, īpaši Baltijas portfelī.

Atjaunīgā enerģija: lokālās tīras enerģijas ražošanas paplašināšana, tostarp saules enerģijas projekti, balstoties uz veiksmīgo pieredzi *Veerenni* veselības centrā.

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

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

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

NĀKOTNES SAISTĪBAS

Klimata pārmaiņu pārejas plāns: ilgtermiņa emisiju samazināšanas stratēģiju izvērtēšana.

3. darbības jomas emisiju uzraudzība: oglekļa pēdas datu publicēšana un emisiju uzraudzības paplašināšana ārpus 1. un 2. darbības jomas.

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

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

ATJAUNĪGĀ ENERĢIJA UN ILGTSPĒJAS NODROŠINĀŠANA

- Energoefektivitāte: energoefektīvu tehnoloģiju ieviešana un atjaunojamo energoresursu izmantošanas paplašināšana.
- Zaļā elektrība: Mērķis ir panākt 90% atjaunīgās enerģijas īpatsvaru visos īpašumos.

PARK TOWN / LITHUANIA

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

OGLEKĻA PĒDAS NOSPIEDUMA UN SILTUMNĪCEFEKTA GĀZU EMISIJU SAMAZINĀŠANA

Mērķis: 1., 2. un 3. tvēruma emisiju pastāvīga uzraudzība un samazināšana.

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

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

ŪDENS APSAIMNIEKOŠANA

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

GALVENĀS DARBĪBAS:

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

ATKRITUMU APSAIMNIEKOŠANA UN APRITES EKONOMIKAS PRAKSES

Mērķis: papildināt programmas atkritumu rašanās samazināšanai un pārstrādei.

GALVENĀS DARBĪBAS:

- Pārstrādes programma: skaidri marķēti atkritumu konteineri papīram, plastmasai, stiklam un bioloģiskajiem atkritumiem tirdzniecības centros.
- Pārtikas atkritumu apsaimniekošana: kompostēšanas sistēmu ieviešana ēdināšanas zonās, lai samazinātu atkritumus un emisijas.
- Ilgtspējīgs iepakojums: sadarbība ar piegādātājiem un nomniekiem, lai samazinātu iepakojumu un veicinātu bioloģiski noārdāmu vai pārstrādājamo materiālu izmantošanu.
- Uzraudzība un pārskatu sniegšana: atkritumu apjoma un pārstrādes līmeņa uzraudzība, ikgadējas ilgtspējas atskaites sagatavošana.



LAKESIDE / POLIJA

- Mērķis: ik gadu palielināt atkritumu pārstrādes apjomu, dodot priekšroku otrreizējai izmantošanai un pārstrādei, nevis poligonos apglabāšanai.

APRITES EKONOMIKAS PRAKSES

2025. gadā *Nordika* tirdzniecības centrs turpināja attīstīt aprites ekonomikas iniciatīvas, stiprinot atkritumu rašanās samazināšanas pasākumus un veicinot ilgtspējīgākus patēriņa paradumus apmeklētāju un nomnieku vidū.

Balstoties uz jau esošo pārstrādes infrastruktūru, centrs papildus uzlaboja kartona un iepakojuma atkritumu savākšanas efektivitāti. Iepriekšējie mazākie šķirošanas konteineri tika aizstāti ar lielas ietilpības preses konteineru, kas ļauj savākt un novirzīt pārstrādei ievērojami lielākus kartona apjomus. Sadarbībā ar pārstrādes uzņēmumu *Grigeo* savāktais materiāls tagad tiek efektīvāk novirzīts pārstrādes plūsmā, samazinot uz poligoniem novirzīto atkritumu apjomu un atbalstot materiālu apriti atbilstoši aprites ekonomikas principiem.

Nordika turpināja veicināt atkārtotas izmantošanas un atbildīga patēriņa principus, izmantojot savus savākšanas punktus, kas arī turpmāk bija populāri apmeklētāju vidū. Savākšanas punkti sniedz iespēju novirzīt apģērbu, rotaļlietas un sadzīves priekšmetus atkārtotai izmantošanai, pagarinot produktu dzīves ciklu un samazinot atkritumu rašanos. 2025. gadā, pateicoties šīm iniciatīvām, tika ziedotas vairākas tonnas mantu, tādējādi palīdzot samazināt pārmērīgu patēriņu un veicināt aprites ekonomiku.

Papildus tam *Nordika* samazināja darbības atkritumu apjomu, mudinot nomniekus izmantot videi draudzīgāku iepakojumu, kā arī dot priekšroku elektroniskajām kvītīm un bezpapīra saziņai. Arvien vairāk nomnieku iesaistījās atkritumu šķirošanas un pārstrādes programmās, kas liecina par pieaugošu aprites ekonomikas principu izmantošanu.

Ar šīm iniciatīvām *Nordika* tirdzniecības centrs turpina aktīvi veicināt aprites ekonomikas principus un ilgtspējīgāku patēriņa paradumu veidošanos kopienā.

FIZISKIE UN PĀREJAS RISKI

KLIMATA RISKU PĀRVALDĪBA

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

KARSTUMA STRESA MAZINĀŠANA

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

PIELĀGOŠANĀS TEMPERATŪRAS PAAUGSTINĀJUMAM

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

PLŪDU RISKS UN JŪRAS LĪMEŅA CELŠANĀS

- Infrastruktūras paaugstināšana, lai novērstu ūdens radītos bojājumus.
- Ūdensizturīgi materiāli izturības uzlabošanai.
- Lietusūdens novadīšanas sistēmas efektīvai spēcīgu nokrišņu pārvaldībai.
- Sadarbība ar vietējām pašvaldībām par jūras līmeņa celšanās risku mazināšanu.

NORMATĪVIE UN ATBILSTĪBAS RISKI

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

TEHNOLOĢISKĀS INOVĀCIJAS

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

AR ZAĻAJĀM INVESTĪCIJĀM SAISTĪTĀS TIRGUS IESPĒJAS

- Zaļajiem sertifikātiem atbilstoša nekustamā īpašuma portfeļa paplašināšana, lai nodrošinātu ilgtspēju un efektivitāti.
- Energoefektivitātes uzlabošana izmaksu un emisiju samazināšanai.
- Tirgus pozīcijas nostiprināšana, kļūstot par līderi nekustamā īpašuma ilgtspējas jomā.

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

ESG MIJIEDARBĪBA AR STRATĒGIJU UN UZŅĒMĒJDARBĪBAS MODELI

Summus grupa saskaņo uzņēmējdarbības stratēģiju ar vides faktoriem, lai nodrošinātu, ka ESG mērķiem ir ietekme gan uz ilgtspēju, gan uz rentabilitāti. Grupas ieguldījumi ietver zaļus būvmateriālus, atjaunojamo enerģiju un energoefektīvus risinājumus, ievērojot *BREEAM* un *LEED* standartus, lai nodrošinātu atbilstību un caurspīdību. Ieinteresēto pušu sadarbība ar nomniekiem, investoriem un kopienām spēcina kopīgos centienus ilgtspējas nodrošināšanā.

RISKU PĀRVALDĪBAS STRATĒGIJA

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

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

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

3.4. SOCIĀLĀ ATBILDĪBA UN EFEKTIVITĀTE

DARBINIEKU LABKLĀJĪBA UN APMĀCĪBA

Summus Grupas darbības modelis atšķiras no tradicionālā, jo pašas Grupas personāla apjoms ir ierobežots un darbaspēka nodrošināšanā tā lielā mērā paļaujas uz saviem galvenajiem pakalpojumu partneriem – *Green Formula Capital* (GFC) un *Zenith Family Office* (*Zenith*). Tādējādi, kad Grupa runā

LIBERO / POLAND





par saviem “darbiniekiem”, tiek domātas šo pakalpojumu sniegšanas partneru komandas. Pakalpojumu sniegšanas partneru darbinieki ir neatņemama *Summus* grupas daļa, nodrošinot pakalpojumu kvalitāti.

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

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

DARBINIEKU IESAISTES IETVARS

2025. gadā *Summus* grupa apstiprināja darbinieku iesaistes politiku, ar kuru tika noteikts strukturēts, pārredzams

un izmērāms ietvars darbinieku apmierinātības, labbūtības un organizācijas kultūras novērtēšanai un uzraudzībai. Ietvars ietver:

- Ikgadēju anonīmu darbinieku iesaistes aptauju;
- Galveno rādītāju (KPI) uzraudzību gada griezumā;
- Rezultātu formālu pārskatīšanu vadības līmenī;
- Dokumentētu rīcības plānu un ceturkšņa uzraudzību;
- Pārredzamu rezultātu komunikāciju darbiniekiem.

Lai gan pašlaik šie pētījumi ir vērsti uz *Green Formula Capital* un *Zenith* darbiniekiem, plāns ir paplašināt to aptveri, lai nākotnē iekļautu citus partnerus, kas nodrošina uzkopšanas, apsardzes un citus pakalpojumus. Pamatojoties uz aptaujas rezultātiem, *Summus* grupa apstiprināja strukturētu darbinieku iesaistes rīcības plānu 2026. gadam. Rezultāti tiek padziļināti analizēti, lai noteiktu pilnveidojamās jomas un paaugstinātu vispārējo apmierinātību ar darbu un iesaisti visā paplašinātajā komandā.

PIETIEKAMS ATALGOJUMS

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

Grupas partneri pēta attiecīgo nozaru datus no tādiem avotiem kā valdības statistika, nozares publikācijas un algu pētījumi. Šī informācija var kalpot par pamatu tam, lai novērtētu, vai darbiniekiem izmaksājama darba atalgojums ir konkurētspējīgs un godīgs. Katras jaunas vakances aizpildīšanai tiek piesaistīti personāla atlases speciālisti, kuri veic darba tirgus izpēti.

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

APMĀCĪBA UN PRASMJU ATTĪSTĪBA

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

Individuālie apmācību plāni nozīmē pielāgotas mācību programmas, kas īpaši izstrādātas konkrētam darbiniekam, vadoties pēc viņa prasmēm un mērķiem, kā arī organizācijas vajadzībām. Šie apmācību plāni ietver dažādas mācību metodes, piemēram, dalību darbnīcās,ursos, tiešsaistes apmācībās un mentorprogrammu ietvaros. Atsevišķos gadījumos tiek piedāvāts arī individuāls koučings.

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

DAUDZVEIDĪBAS, VIENLĪDZĪBAS UN IEKĻAUŠANAS INICIATĪVAS

DARBINIEKU DZIMTĀ VALODA

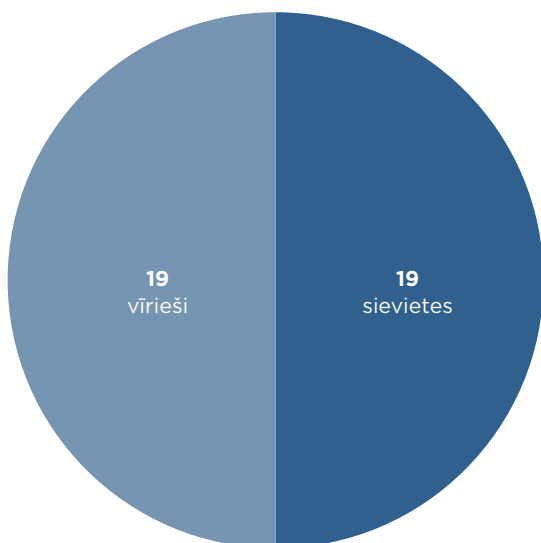
| | |
|-------------|-------------|
| Igaunu | 31% |
| Lietuvas | 11% |
| Latvijas | 11% |
| Krievu | 31% |
| Polijas | 16% |
| Kopā | 100% |

Summus grupas darbinieki pārstāv dažādas vecuma grupas, šeit strādā gan jaunāki darbinieki, kuri ienes jaunu skatījumu un idejas, gan arī pieredzējušāki darbinieki, kuri spēj pārējiem kolēģiem sniegt padomu un ieteikumus.

Tomēr, tāpat kā daudzos citos uzņēmumos, arī *Summus* grupas lielākā daļa darbinieku ir vecumā no 30 līdz 50 gadiem; tas ir saistīts ar produktivitāti, pieredzi un karjeras attīstību. Runājot par dzimumu dažādību, *Summus* grupa cenšas panākt to, lai vīrieši un sievietes būtu pārstāvēti vienlīdzīgi visos organizācijas līmeņos, tostarp vadošajos amatos.

| Grupa | Vīrieši % | Sievietes % | Kopā % |
|-------------|------------|-------------|-------------|
| 18-25 | 0% | 0% | 0% |
| 26-33 | 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% |
| Kopā | 50% | 50% | 100% |

DARBINIEKU SKAITS PĒC DZIMUMA



NOMNIEKU UN KOPIENAS IESAISTES PROGRAMMAS

PRINCIPI UN STRATĒGIJA

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

MĒRĶI

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

- Partnerība ar vietējām organizācijām vai iniciatīvām.
- Grupas rīkoto kopienas programmu mēroga un ietekmes paplašināšana.
- Jaunu kopienu attīstības projektu uzsākšana, kas atbilst vietējām vajadzībām, piemēram, publiskās telpas uzlabošana un izglītības programmu atbalstīšana.
- Sponsorētu pasākumu, stipendiju vai apmācību iespēju palielināšana vietējiem iedzīvotājiem, jo īpaši tādās jomās kā sports, māksla un izglītība.
- Priekšrokas došana vietējās kopienas piegādātājiem.

2025. GADA PROGRESS UN KPI

2025. gadā *Summus* grupa ir guvusi ievērojamus panākumus saskarsmes stiprināšanā ar vietējām kopienām:

- Grupa salīdzinājumā ar pagājušo gadu palielināja kopienas ieguldījumus.
- *Summus* grupa ir izrādījusi savu lielo apņemšanos atbalstīt vietējās kopienas, sniedzot atbalstu talantīgiem jaunajiem tenisistiem Igaunijā, Latvijā un Lietuvā. Ar šo iniciatīvu Grupa veicina nākamo čempionu izaugsmi, sekmējot izcilību un apņemību starptautiskās konkurences apstākļos.

SUMMUS SAIME



KOMUNIKĀCIJA UN RĪCĪBAS PLĀNS

NOMNIEKI

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

PIEGĀDĀTĀJI

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

FINANCIERS

| Saziņa | Cerības | Darbības |
|--------------------------------|--|--|
| Regulāri ziņojumi un sanāksmes | Apdomīga līdzekļu pārvaldīšana, savlaicīga procentu un pamatsummas samaksa, visu attiecīgo normatīvo aktu un prasību ievērošana. | <i>Summus</i> grupa ir ieviesusi dažādas finanšu vadības stratēģijas, piemēram, stabilas bilances uzturēšanu, ilgtspējīgu aizdevuma un vērtības attiecību, efektīgu naudas plūsmas pārvaldību un normatīvo aktu prasību ievērošanu. Tāpat <i>Summus</i> grupa ir izveidojusi ar finansētājiem regulārus saziņas kanālus, nodrošinot tiem savlaicīgus un precīzus finanšu pārskatus un jaunumus. <i>Summus</i> grupas obligācijas ir kotētas <i>Nasdaq</i> biržā, kas papildina caurspīdīguma prasības. |

LOCAL COMMUNITIES

| Saziņa | Cerības | Darbības |
|--------------------|---|--|
| Kopienas sanāksmes | Vietējo uzņēmumu sociālās atbildības iniciatīvas un sadarbība ar vietējām nevalstiskajām organizācijām. | <i>Summus</i> grupa rūpējas par tādu kopienas vajadzību apmierināšanu kā darbavietu radīšana, vides aizsardzība un sociālā aprūpe. |

INVESTORI/ĪPAŠNIEKI

| Saziņa | Cerības | Darbības |
|--------------------------------|---|---|
| Regulāri ziņojumi un sanāksmes | Pastāvīgas un augošas peļņas gūšana, regulāra svaigākās informācijas un jaunumu publicēšana, efektīva riska pārvaldība un ilgtermiņa vērtības radīšana. | <i>Summus</i> grupa ir ieviesusi vairākus stratēģiskus pasākumus, tostarp ilgtermiņa attīstības plāna izstrādi, portfeļa diversifikāciju, efektīvu risku pārvaldību, kā arī caurspīdības un atbildības nodrošināšanu, regulāri sniedzot jaunāko informāciju un ziņas. Ir izveidoti spēcīgi pārvaldības un uzraudzības mehānismi ar mērķi aizsargāt investoru intereses un nodrošināt ieguldījumu ilgtspējīgu ienesīgumu. Valde sanāk kopā katru nedēļu, bet padomes sēdes notiek reizi ceturksnī, ievērojot labas korporatīvās pārvaldības principus.. Papildus normatīvajos aktos noteiktajam finanšu auditam <i>Summus</i> grupa ir piesaistījusi arī neatkarīgu ārējo auditoru. ESG sniegumu un ilgtspējas stratēģiju uzrauga padome un valde, kas regulāri pārskata ilgtspējas sniegumu un mērķus. |



SUMMUS SAIME

VESELĪBAS UN DROŠĪBAS STANDARTI

Darba drošības noteikumu ievērošana un efektīvu veselības iniciatīvu īstenošana.

Summus grupas partneri saviem darbiniekiem piedāvā ērtu biroja vidi ar ergonomiskām mēbelēm, labu apgaismojumu, piemērotu temperatūru un zemu trokšņa līmeni. Darbiniekiem ir pieejamas tādas papildu ērtības kā virtuve un atpūtas telpa, tuvējā sporta zāle vai treniņu zāle, kā arī bezmaksas uzkodas un dzērieni.

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

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

- Ar elektrību saistītie apdraudējumi: bojāti vadi, pārslogotas kontaktligzdas vai neizolēti vadi var izraisīt elektriskās strāvas triecienu vai ugunsgrēku.
- Ergonomiskie apdraudējumi: ilgstoša sēdēšana vai stāvēšana, nepareiza poza vai atkārtotas kustības var izraisīt muskuļu un skeleta sistēmas traucējumus, piemēram, muguras sāpes, karpālā kanāla sindromu vai cīpslu iekaisumu.
- Iekštelpu gaisa kvalitāte: slikta ventilācija vai saskare ar tādiem piesārņotājiem kā pelējums vai tīrīšanas līdzekļu ķīmikālijas var izraisīt kaitējumu elpošanas ceļiem vai citas veselības problēmas.
- Psiholoģiskie apdraudējumi: augsts stresa līmenis, uzmācšanās vai mobings var negatīvi ietekmēt darbinieku garīgo veselību un labklājību.

Summus grupas partneri par prioritāti izvirza savu darbinieku veselību un labklājību. Darbiniekiem tiek piedāvāta ikmēneša atlīdzība ar veselību un apmācību saistīto izdevumu segšanai atbilstoši Igaunijas likumiem.

Iespējamie apdraudējumi darba vietā tiek apsekoti un novērsti, lai nodrošinātu komandas drošību un labklājību. Tas ietver regulāras drošības revīzijas, apmācību par drošiem darba paņēmieniem, kā arī noteiktas politikas un procedūru ieviešanu, lai samazinātu darba negadījumu un traumu risku.

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

- Politika: rakstisks paziņojums, kas apraksta organizācijas ieguldījumu darba drošības un veselības nodrošināšanā.
- Plānošana: iespējamo apdraudējumu darba vietā identificēšana un izvērtēšana, kā arī stratēģiju izstrādāšana šo risku mazināšanai.
- Īstenošana: plānošanas fāzē izstrādāto politiku un procedūru ieviešana, ieskaitot resursu piešķiršana, personāla apmācība un komunikācijas kanālu izveide.
- Mērīšana un izvērtēšana: OSMS efektivitātes uzraudzība un mērīšana saistībā ar darba vietas apdraudējumu identificēšanu un kontroli.
- Pārskatīšana un pilnveidošana: nepārtraukta OSMS pārskatīšana un uzlabošana, lai nodrošinātu tās nepārtrauktu efektivitāti un pielāgošanos izmaiņām darba vietā un ārējā vidē.

DARBA UN PRIVĀTĀS DZĪVES LĪDZSVARS

Tā kā *Summus* grupas partnera darbinieki ir ļoti motivēti un ir orientēti uz rezultātiem, tad ir jānodrošina viņu darba un privātās dzīves līdzsvaru.

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

- Elastīgs darba laiks: darbiniekiem ir iespēja strādāt no mājām, tiek piedāvāta iespēja strādāt nepilnu

darba laiku vai dalīšanās ar darbu. Ir atļauts kombinēt darbu birojā un mājas un tiek veicināta profesionālā komunikācija un sadarbība starp dažādām komandām.

- Apmaksāts brīvais laiks: darbiniekiem tiek nodrošināts apmaksāts atvaļinājums, atpūtas dienas, un samaksa par valsts svētku dienām. Papildus tiek nodrošināts apmaksāts bērna kopšanas atvaļinājums jaunajām māmiņām un tētiem.
- Veselība: finansiāla atbalsta nodrošināšanas veselības pakalpojumiem, piemēram, daļēja sporta zāles abonementa kompensēšana un atbalsts garīgās veselības nodrošināšanai.
- Bērna kopšanas atbalsts: darbiniekiem tiek nodrošināts bērna kopšanas atvaļinājums un elastīgs darba laiks. Birojā ir gaidīti bērni un mājdzīvnieki.
- Atvaļinājumu uzraudzība: tiek uzraudzīts tas, lai darbinieki izmanto bērna kopšanas un slimības atvaļinājumu, lai nodrošinātu, ka darbinieki velta pietiekami daudz laika atpūtai un veselībai.

3.5. SAIMNIECISKĀ ATBILDĪBA

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

FINANŠU REZULTĀTI SAISTĪBĀ AR ESG RĀDĪTĀJIEM

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

GALVENĀS PĪEEJAS IETVER:

- Ilgtspējas pārskatu sniegšana saskaņā ar GRESB vadlīnijām.
- Nomas ienākumu stabilitātes un īpašumu vērtības pieauguma novērtēšana, pamatojoties uz energoefektivitāti un zaļajiem sertifikātiem.
- Energoefektivitātes un oglekļa pēdas nospieduma atbilstības ES zaļā kursa mērķiem uzraudzība.
- Viedo būvniecības tehnoloģiju izmantošana resursu pārvaldības uzlabošanai.

Šāda uz ESG balstīta finanšu stratēģija nostiprina portfeļa noturību, palielina pievilcību investoriem un veicina ilgtermiņa rentabilitāti.

OGLEKĻA PĒDAS SAMAZINĀŠANA UN CEĻŠ UZ OGLEKĻA NEITRĀLU NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRVALDĪBU

Summus grupa ir apņēmusies veicināt ilgtspējīgu nekustamā īpašuma pārvaldību, saskaņojot savu darbību ar starptautiskajiem klimata mērķiem un atbalstot pāreju uz zemu CO₂ emisiju ekonomiku. Grupas stratēģija koncentrējas uz siltumnīcefekta gāzu emisiju samazināšanu visās jomās un energoefektivitātes palielināšanu īpašumu portfelī. 2025. gadā Summus grupas siltumnīcefekta gāzu (SEG) emisijas pārbaudīja neatkarīga ārējā puse saskaņā ar ISO 14064-3 standartu, un tās tika aprēķinātas atbilstoši SEG protokola metodoloģijai. Verifikācija apstiprināja pilnīgu portfeļa aptvērumu attiecībā uz visiem aktīviem.

SILTUMNĪCEFEKTA GĀZU EMISIJAS SADALĪJUMS UN SAMAZINĀŠANA 2021.-2025.

| Ietekmes zona | Darbība | SEG emisijas (tonnas CO ₂ ekv.) |
|--|------------------------------------|--|
| 1. tvērums | Degviela | 642 |
| | Difūzās emisijas | 209 |
| | 1. tvērums - kopā | 851 |
| 2. tvērums <i>Uz atrašanās vietu balstīta metode</i> | Iepirkta elektrība | 5 120 |
| | Iepirktais siltums | 1 174 |
| | 2. tvērums - kopā | 6 294 |
| 2. tvērums <i>Tirgus metodoloģija</i> | Iepirkta elektrība | 834 |
| | Iepirktais siltums | 1 174 |
| | 2. tvērums - kopā | 2 008 |
| 3. tvērums <i>Uz atrašanās vietu balstīta metode</i> | Tieši pārvaldītās kopā | 10 864 |
| | Netieši pārvaldītās kopā | 3 244 |
| | 3. tvērums - kopā | 14 109 |
| 3. tvērums <i>Tirgus metodoloģija</i> | Nomnieku elektrības patēriņš | 896 |
| | Nomnieku centralizētā siltumapgāde | 224 |
| | 3. tvērums - kopā | 1 120 |
| <i>Uz atrašanās vietu balstīta metode</i> | 1., 2. un 3. tvēruma emisijas kopā | 21 254 |
| 1. un 2. tvērums kopā <i>Tirgus metodoloģija</i> | | 2 859 |
| 1., 2. un 3. tvērums kopā <i>Tirgus metodoloģija</i> | | 3 979 |

CAURSPĪDĪGA PĀRSKATU SNIEGŠANA PAR FINANŠĒM UN ESG

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

GALVENIE PIENĀKUMI:

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

ILGTERMIŅA VĒRTĪBAS RADĪŠANA

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

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

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

3.6. GALVENIE VEIKTSPĒJAS RĀDĪTĀJI (KPI)**VIDES EFEKTIVITĀTES RĀDĪTĀJI (ENERĢIJA, SILTUMNĪCEFEKTA GĀZES, ŪDENS, ATKRITUMI)***APŅEMŠANĀS SAISTĪBĀ AR KLIMATA MĒRĶIEM*

Kā daļu no savas ilgtspējas stratēģijas *Summus* grupa ir noteikusi mērķus, kas atbilst Parīzes nolīguma "zem 2 °C" mērķim, koncentrējoties uz operatīvo emisiju samazināšanu un energoefektivitātes uzlabošanu. Grupas mērķi:

Līdz 2040. gadam samazināt 1. un 2. tvēruma emisijas par 90% salīdzinājumā ar noteikto bāzes gadu.

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

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

EMISSION REDUCTION AND ENERGY EFFICIENCY INITIATIVES

Summus grupa ir panākusi ievērojamu CO₂ emisiju samazinājumu, īstenojot šādus pasākumus:

- Atjaunīgās enerģijas īpatsvara palielināšana, jo īpaši uzstādot saules paneļus.
- Ēku automatizācijas pilnveidošana efektīvai apkures, ventilācijas un gaisa kondicionēšanas (HVAC) sistēmu, apgaismojuma un enerģijas patēriņa uzraudzībai.
- Izolācijas, siltuma atgūšanas un dzesēšanas sistēmu optimizēšana, lai samazinātu enerģijas patēriņu.
- Enerģiju taupošo tehnoloģiju ieviešana, tostarp viedie skaitītāji un LED apgaismojums.
- Zemas ietekmes dzesēšanas vielu izmantošana, lai samazinātu dzesēšanas sistēmu emisijas.

STRATĒĢISKĀS INVESTĪCIJAS ATPJAUNOJAMĀ ENERĢIJĀ

- Saules enerģijas ražošanas jaudas paplašināšana visā portfelī.



LAKESIDE / POLIJA

- Partnerība ar centralizētās siltumapgādes pakalpojumu sniedzējiem un atjaunīgās enerģijas piegādātājiem.
- Oglekļa emisiju kompensācijas iniciatīvas, lai neitralizētu atlikušās emisijas.
- Zaļās finansēšanas izmantošana ilgtspējīgas infrastruktūras investīciju atbalstam.

JAUNĀKIE ESG SASNIEGUMI

Summus grupa, ievērojot *Green Formula Capital* pārvaldības principus, ir veiksmīgi samazinājusi enerģijas patēriņu no 251 kWh/m² līdz 159 kWh/m². Šādas efektivitātes paaugstināšanas finansiālā ietekme ir aptuveni 2,8 miljoni eiro. Grupas aktīvu sertifikācija kopš programmas sākuma ir palielinājusies no 67% līdz 96%. Aktīvi tagad ir niekiem, klientiem un darbiniekiem ir labāki un ilgtspējīgāki.

2025. gadā kopējās emisijas bija 3 979 tonnas CO₂ ekvivalenta.

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

2021. gadā kopējās siltumnīcefekta gāzu emisijas bija 18 528 tonnas CO₂ ekvivalenta.

OGLEKĻA EMISIJU SAMAZINĀŠANA

Pēdējā pārskata periodā *Summus* grupa ir panākusi ievērojamu oglekļa emisiju samazinājumu visā portfelī. Šis progress galvenokārt ir saistīts ar precīzāku emisiju koeficientu izmantošanu un atjaunīgās enerģijas izmantošanas pieaugumu.

ATJAUNĪGĀS ENERĢIJAS LĪGUMU IETEKME

Saskaņā ar 2025. gada ievaddatiem portfelis saglabāja augstu atjaunīgās enerģijas īpatsvaru — 88 % no patērētās elektroenerģijas veidoja zaļā elektroenerģija. Tas ir būtiski samazinājis portfeļa kopējo CO₂ pēdu, salīdzinot ar iepriekšējo gadu.

Tas nozīmē aptuveni 64% samazinājumu trīs gadu laikā.

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

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

SOCIĀLĀS IETEKMES RĀDĪTĀJI (DARBINIEKU IESAISTE, NOMAJNIEKU APMIERINĀTĪBA)

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

GALVENĀS INICIATĪVAS:

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

PROGRAMMAS ĪSTENOŠANA:

- Nomnieku apmierinātības novērtēšana: aptaujas un atsauksmju veidlapas seko līdzi nomnieku bažām un uzrauga pakalpojumu efektivitāti.
- Nekustamā īpašuma pārvaldības uzlabošana: apkopju procesu, drošības pasākumu un koplietošanas telpu modernizācija.
- Nepārtraukta uzraudzība un pielāgošana: regulāra ziņošana nodrošina nepārtrauktu pilnveidi un elastību, lai apmierinātu nomnieku vajadzības.

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

ILGTSPĒJĪBAS INTEGRĀCIJA DARBĪBĀS

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

VADĪBAS PRINCIPU IEVĒROŠANA

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

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

ĪSTERMIŅA MĒRĶI:

- 2 gadu laikā samazināt enerģijas patēriņu par vēl 10%, par pamatu ņemot 2021. gadu.
- Būtiski uzlabot GRESB reitingu, lai iekļūtu savas nozares labāko 25% uzņēmumu vidū.

ILGTERMIŅA MĒRĶI:


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


Lai nodrošinātu to, ka *Summus* grupa ilgtspējas mērķi rada taustāmu ietekmi, tiem ir noteikti konkrēti sagaidāmie rezultāti un skaidri atskaites punkti, kas sniedzas tālāk par tiešo darbību, aptverot visu piegādes ķēdi (piemēram, ietekmes pastiprināšanai piegādātāju un nomnieku iesaiste iniciatīvās, kas vērstas uz enerģijas, atkritumu un ūdens patēriņa samazināšanu). Grupa nodrošina pārskatāmu ziņošanu par progresu šo mērķu sasniegšanā, sniedzot sīku izklāstu par izaicinājumu risināšanas stratēģijām un par turpmākajiem plāniem šo vērienīgo mērķu sasniegšanai. Šī visaptverošā pieeja ilgtspējai, kas apkopota nākamajā tabulā, sniedzas tālāk par grupas tiešajām darbībām un atspoguļo plašāku apņemšanos ievērot ilgtspējas principus.

PARK TOWN / LIETUVA



VADĪBAS RĀDĪTĀJI

| Metrika | Pašreizējā situācija 2025 | Mērķis 2026 | Mērķis 2035 |
|---|--|---|--|
| Energoefektivitāte (kWh/m²) | 159 | 153 | 100 |
| Galvenie sasniegumi | 2025. gadā portfeļa kopējais enerģijas patēriņš bija 54 665 MWh, kas atbilst kopējai enerģijas lietošanas intensitātei 159 kWh/m ² . Iepriekš 2025. gadam noteiktais energoefektivitātes mērķis — 187 kWh/m ² — tika sasniegts, atspoguļojot 10 % enerģijas patēriņa samazinājumu salīdzinājumā ar 2021. gada līmeni, kā arī mazākas oglekļa emisijas un pieaugošu atjaunīgās enerģijas izmantošanu. | Jaunais mērķis ir samazināt enerģijas lietošanas intensitāti līdz 153 kWh/m ² , īpašu uzmanību pievēršot augstas ietekmes aktīviem <i>Libero</i> , <i>Riga Plaza</i> un <i>Lakeside</i> . Galvenie pasākumi ietver enerģijas optimizāciju, obligāto energosertifikāciju un CRREM ziņošanu, kā arī atjaunīgās enerģijas risinājumu ieviešanu, tostarp saules elektroenerģiju (PV), autostāvvietu nojumju ar saules paneļiem izbūvi, vēja enerģijas potenciāla izmantošanu un enerģijas uzkrāšanas risinājumus. Papildu energoefektivitātes pieaugums tiks panākts, pilnveidojot ēku automatizāciju, modernizējot apgaismojuma sistēmas un attīstot inženiertehniskās sistēmas. Grupa analizē arī ārējos finansējuma avotus un atbalsta iespējas investīciju veicināšanai. | Līdz 2035. gadam <i>Summus</i> grupas mērķis ir sasniegt pilnīgu enerģētisko neatkarību, ieviešot saules un vēja enerģijas, kā arī enerģijas uzkrāšanas risinājumus un nodrošinot obligātos energomarķējumus visiem nekustamajiem īpašumiem. |
| Taksonomija | 30% | 50% | 75% |
| Atbilstība taksonomijai (% no aktīviem, kas atbilst prasībām): | <i>Libero</i> (tirdzniecības centrs), <i>Lakeside</i> (biroju ēka) un <i>React</i> (biroju ēka) atbilst ES taksonomijas kritērijiem. 2024. gadā ES taksonomijai atbilstošo aktīvu īpatsvars sasniedza 15 %. 2025. gadā, portfelim pievienojot <i>Libero</i> , tika sasniegts 2025. gadam noteiktais 25 % mērķis. | 2026. gadam ir noteikts jauns mērķis sasniegt 50 % atbilstību ES taksonomijas prasībām. Grupa turpina vērtēt papildu aktīvus un nodrošināt to atbilstību Taksonomijas kritērijiem, lai gan normatīvo aktu izmaiņas var ietekmēt ieviešanas grafiku. | Mērķis: līdz 2035. gadam sasniegt 75 % aktīvu atbilstību ES taksonomijai, ieguldot atjaunīgajā enerģijā, efektivitātes projektos un zaļajos sertifikātos. |
| Sertificēšana | 96% | 96% | 100% |
|  | 2025. gadā <i>Riga Plaza BREEAM</i> vērtēšanas sistēmā sasniedza līmeni „Very Good”. Pēc šī sertifikāta saņemšanas 96 % no <i>Summus</i> grupas portfeļa tagad ir <i>BREEAM</i> sertificēti, kas iezīmē augstāko sertificēto aktīvu īpatsvaru Grupas vēsturē. | Vecāki un mazāka apjoma aktīvi (<i>De La Gardie</i> , <i>Stora</i> un <i>Mediq</i>) netiek sertificēti īstenošanas iespēju ierobežojumu dēļ. 2026. gada mērķis: saglabāt pašreizējo sertifikācijas aptvērumu un, ja iespējams, paaugstināt esošo sertifikātu līmeni. | Līdz 2035. gadam <i>Summus Capital</i> izvirza mērķi sasniegt 100% aptvērumu ar sertifikātiem, koncentrējoties uz <i>BREEAM In-Use</i> un <i>LEED</i> sertifikātu atjaunošanu, kas atbilst investoru un banku standartiem. |
| Zaļās elektrības īpatsvars | 88% | 95% | 100% |
| (%) | Atjaunīgās elektroenerģijas īpatsvars portfelī pieauga līdz 88 % (2024. gadā: 87 %), saglabājot augstu zaļās elektroenerģijas izmantošanas līmeni visā portfelī. | <i>Summus</i> grupa ir tuvu mērķa sasniegšanai, tomēr dažiem aktīviem Igaunijā vēl ir jānodrošina atbilstība. | 100 % zaļās elektroenerģijas izmantošana. |
| Ūdens patēriņš | 0,34 m³/m² | 0,33 m³/m² | -10% |
| (m ³) | Portfeļa kopējais ūdens patēriņš bija 117 267 m ³ , kas atbilst aptuveni 0,34 m ³ /m ² ūdens lietošanas intensitātei. Lai gan portfeļa kopējais patēriņš 2024. gadā bija 104 050 m ³ , absolūto rādītāju salīdzinājums pa gadiem nav pilnībā salīdzināms, jo pārskata periodā notika būtiskas izmaiņas portfeļa sastāvā, tostarp atsevišķu aktīvu pārdošana un jaunu nekustamo īpašumu iegāde. | Turpmāk snieguma uzraudzībā lielāka uzmanība tiks pievērsta ūdens lietošanas intensitātes rādītājiem (m ³ uz GFA m ² ; GFA — bruto platība) absolūto apjomu vietā. Nākotnes mērķi būs vērsti uz efektivitātes uzlabošanu, ko mēra uz bruto platības kvadrātmetru, nosakot mērķi panākt ūdens patēriņā samazinājumu 3–5 % gadā, izmantojot ūdens taupīšanas tehnoloģijas un optimizētu pārvaldības praksi. | Plānota ūdens taupības tehnoloģiju integrēšana, pārvaldības stratēģiju optimizācija un atbildīgas lietošanas veicināšana nomnieku un darbinieku vidū. Šie centieni atbilst ES taksonomijas prasībām, veicinot ilgtspēju, samazinot ietekmi uz vidi un sekmējot globālo ūdens resursu aizsardzības mērķu sasniegšanu. |
| Atkritumu apsaimniekošana datu vākšanas apmērs % | 97% | 100% | 100% |
| Aktīvu īpatsvars ar pilnīgiem atkritumu datiem (%) (3. tvēruma emisijas) | <i>Summus</i> grupa ir ieviesusi visaptverošu atkritumu datu vākšanas sistēmu Polijā, Latvijā un Lietuvā, savukārt Igaunijā tās ieviešana vēl turpinās. Mērķis ir panākt 100 % atkritumu datu aptvērumu, lai nodrošinātu precīzu 3. tvēruma emisiju uzskaiti un atbilstību GRESB un ES taksonomijas ziņošanas prasībām. | Līdz 2026. gadam sasniegt 100 % atkritumu uzraudzību, nodrošinot precīzu 3. tvēruma emisiju uzskaiti 2027. gada aprēķiniem un radot pamatu atkritumu intensitātes rādītāja ieviešanai nākotnē. | Līdz 2035. gadam ziņošana par atkritumiem būs pilnībā digitalizēta, un būs ieviesta uzlabota šķirošanas un atkārtotas pārstrādes prakse. |

| Metrika | Pašreizējā situācija 2025 | Mērķis 2026 | Mērķis 2035 |
|---|--|---|--|
| CO₂ emisijas gadā, tonnas | 3 979 | 3 000 | Oglekļneitralitāte līdz 2040. gadam |
| Total CO₂ emissions (tonnes/year) <i>Market-based method</i> | <i>Summus grupas portfeļa 1. tvēruma, 2. tvēruma un atlasītā 3. tvēruma siltumnīcefekta gāzu (SEG) emisiju dati ir neatkarīgi verificēti saskaņā ar ISO 14064-3 standartu. Kopš 2021. gada Grupa ir samazinājusi CO₂ emisijas par 79 %, 2024. gadā sasniedzot 6 718 tonnu līmeni. 2025. gadā tika izpildīts izvirzītais mērķis saglabāt emisijas zem 6 500 tonnām, turklāt 1. tvēruma un 2. tvēruma emisiju samazināšana joprojām ir prioritāte.</i> | <i>Summus Grupas mērķis ir samazināt kopējo CO₂ emisiju apjomu līdz 3 000 tonnām gadā, koncentrējoties uz 2. tvēruma un ar nomniekiem saistīto 3. tvēruma emisiju samazināšanu, palielinot no atjaunīgajiem avotiem iegūtas elektroenerģijas izmantošanu, iesaistot nomniekus un uzlabojot energoefektivitāti. Turklāt Grupa nodrošina konsekvētu bruto platības (GFA) noteikšanu saskaņā ar atzītiem standartiem, piemēram, BOMA Z65.1 vai IPMS 2, lai uzlabotu emisiju intensitātes rādītāju precizitāti un salīdzināmību.</i> | <i>līdz 2035. gadam samazināt 1. un 2. tvēruma emisijas par 90 % salīdzinājumā ar 2021. gadu, energoietilpīgās ēkas pārslēdzot uz zema oglekļa centralizēto siltumapgādi un ģeotermālo enerģiju, kā arī izvērtējot oglekļa kompensācijas risinājumus.</i> <i>Mērķis: oglekļneitralitāte līdz 2040. gadam.</i> |
| Zaļie nomas līgumi | 12% | 18% | 70% |
| (% no portfeļa) | 2025. gadā līmenis saglabājās 2024. gada līmenī. | Līdz 2026. gadam visos jaunajos un atjaunojamajos nomas līgumos būs iekļautas ilgtspējas klauzulas, ar mērķi sasniegt 18-20 % zaļo nomas līgumu īpatsvaru. | Mērķi paredzēts sasniegt pakāpeniski, kad nomas līgumi beigsies vai kad tie būs jāgroza. Polijas zaļo nomas līgumu klauzulas pašlaik atrodas izstrādes procesā. |
| Klientu apmierinātības indekss | 79 | 85 | 90 |
| Indekss | Pētījums tika veikts 2025. gada otrajā pusē. Nekustamo īpašumu pārvaldnieku vadībā ir izstrādāta uzlabošanas programma. | Nākamā izpēte ir plānota 2026. gada II kvartālā. 2026. gada mērķis ir ieviest visās valstīs standartizētu nomnieku iesaistes un atgriezeniskās saites vākšanas ciklu, nodrošinot metodisko konsekvenci, vienotu ziņošanu un izmērāmus uzlabojumu rezultātus. Mērķis ir konsolidēt 2025. gadā identificētās labākās prakses. | Apmierināti nomnieki ar lielāku varbūtību saglabā sadarbību ar Grupu ilgāk un ir mazāk jutīgi pret cenu izmaiņām. |
| Darbinieku apmierinātības indekss | 85 | 90 | 95 |
| Indekss | 2025. gada pirmajā pusē veiktais pētījums sniedza pozitīvus rezultātus. Uz tā pamata ir izstrādāta uzlabojumu programma. | Nākamais pētījums ir plānots 2026. gada II kvartālā. Pamatojoties uz pētījuma rezultātiem, <i>Summus</i> grupa ir apstiprinājusi strukturētu darbinieku iesaistes rīcības plānu 2026. gadam. | Grupa uzskata, ka apmierināti un motivēti darbinieki rada lielāku vērtību gan Grupai, gan tās klientiem. |
| Piegādātāju izpēte | 20% | 40% | 90% |
| (% no piegādātājiem) | Struktūra un saturs ir juridiski sagatavoti, un skrīninga process ir ieviests. Notika tikšanās ar Polijas komandu, lai apspriestu piegādātāju skrīninga procedūras ieviešanu. | Ieviest piegādātāju skrīningu 40 % apmērā galveno darījumu partneru vidū, lai stiprinātu atbildīgu iepirkumu praksi un risku pārvaldības principus visā portfelī. Ieviešanu atbalsta uz nekustamo īpašumu pārvaldniekiem vērsta piegādātāju skrīninga apmācība, lai uzlabotu atbildīgas iepirkumu prakses īstenošanu. | Ieviest skrīninga procesu visās valstīs. |
| GRESB | 82 punkti | 85 punkti | Top 25% |
|  G R E S B Punkti | GRESB* rezultāts uzlabojās līdz 82 punktiem, salīdzinot ar 71 punktu 2024. gadā. Rezultāts palielinājās par 11 punktiem (+15,5 %), tādējādi tika sasniegts 2025. gadam noteiktais mērķis — 80 punkti. | Grupa ir novērsusi iepriekšējā gada pieteikumā identificētos trūkumus un gatavojas iesniegšanai 2026. gadā. Galvenās prioritātes ietver enerģijas patēriņa samazināšanu, sertificēto aktīvu īpatsvara palielināšanu, energoefektivitātes reitingu uzlabošanu, atkritumu datu vākšanas pilnveidošanu, kā arī pašu saražotās saules enerģijas maksimizēšanu kopā ar CO ₂ emisiju samazināšanu. Kā jaunais mērķis ir noteikti 85 punkti. | Grupas ilgtermiņa mērķis ir iekļūt starp 25 % labāko salīdzināmajā grupā, iegūstot ap 85 punktus. |
| Kopsavilkums | <i>Summus</i> grupa joprojām ir apņēmusies ievērot ilgtermiņa ilgtspēju, energoefektivitāti un atbilstību ESG prasībām, nodrošinot finansiālo un operacionālo noturību. Grupa ir būtiski samazinājusi CO ₂ emisijas, uzlabojis pārklājumu ar zaļajiem sertifikātiem un paplašinājis energoefektivitātes iniciatīvas. Līdz 2035. gadam ir plānots nodrošināt taksonomijas prasībām atbilstošu darbību visās jomās. <i>Summus</i> grupas mērķis ir sasniegt oglekļneitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldības darbībās līdz 2040. gadam. | | |

3.7. EIROPAS SAVIENĪBAS TAKSONOMIJA

Summus grupa seko ES taksonomijas ietvara attīstībai un izvērtē savas nekustamo īpašumu darbības atbilstību taksonomijas kritērijiem, jo īpaši saimnieciskās darbības **7.7. kategorijai “Ēku iegāde un īpašumtiesības”**.

Lai gan Grupa gatavo savas iekšējās ziņošanas sistēmas turpmāko normatīvo prasību izpildei, oficiālās taksonomijas ziņošanas saistības var tikt ieviestas pakāpeniski atkarībā no Uzņēmumu ilgtspējas ziņošanas direktīvas (CSRD) ieviešanas grafika.

VĒRTĒJUMS ATTIECĪBĀ UZ VISIEM VIDES MĒRĶIEM UN ATBILSTĪBA ES TAKSONOMIJAI

Summus grupa ievēro ES taksonomijas ietvaru, lai nodrošinātu pārskatāmus ar ilgtspēju saistītus ziņojumus, un stiprina atbilstību ar šādiem pasākumiem:

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

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

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

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

3.8. SERTIFIKĀTI UN ATZINĪBAS

BREEAM UN LEED SERTIFIKĀTI

Summus grupa ir apņēmusies veicināt ilgtspēju un energoefektivitāti savos nekustamā īpašuma objektos. Grupa aktīvi cenšas iegūt starptautiski atzītus BREEAM un LEED sertifikātus, lai nodrošinātu augstu vides darbības līmeni un ilgtspējīgu pārvaldību. Zemāk ir sniegts pārskats par Grupas nekustamo īpašumu pašreizējo sertifikācijas statusu dažādos reģionos, kā arī nākotnes sertifikācijas mērķiem un ēku energoefektivitātes klasēm.



| Valsts | Projekts | Sertifikāts | Pašreizējais līmenis |
|----------|------------|----------------|----------------------|
| Igaunija | Veereni 51 | LEED O+M | Gold |
| | Veereni 53 | LEED O+M | Gold |
| 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 |
| | | BREEAM In-Use | Good |
| Polija | React | BREEAM NC 2016 | Excellent |
| | React | WELL | Platinum |
| | Lakeside | BREEAM | Outstanding |
| | Lakeside | WELL | Gold |
| | Libero | BREEAM In-Use | Outstanding |

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



APBALVOJUMI UN NOZARES ATZINĪBA

Summus grupa ieguva 2. vietu *Nasdaq Baltic Awards 2025* konkursa kategorijā "Labākās investoru attiecības First North tirgū", kas apliecina Grupas apņemšanos nodrošināt pārredzamību, atbildīgu ieguldīšanu un ilgtspējīgu izaugsmi Baltijas nekustamā īpašuma sektorā.



Grupa uzsver, ka spēcīgas attiecības ar investoriem ir saskaņā ar ESG principiem, nodrošinot ieinteresēto pušu iesaisti un vienlaikus veicinot noturīgu un nākotnei gatavu portfeli. *Summus* grupa arī turpmāk ir apņēmusies ievērot labas korporatīvās pārvaldības principus, veicināt ilgtspēju un uzturēt attiecības ar investoriem.

3.9. IZMAIŅAS NEKUSTAMO ĪPAŠUMU OBJEKTOS**RIGA PLAZA TIRDZNIECĪBAS CENTRS****SOCIĀLĀ ATBILDĪBA UN IETEKME UZ SABIEDRĪBU:**

- bezmaksas lekcijas par bērnu aprūpi vecākiem.
- Bērnu slimnīcas atbalstīšana Halovīna vakarā, ziedojot ķirbjus.
- Pateicības izteikšana Rīgas 2. slimnīcas medmāsām starptautiskajā medmāsu dienā.
- Ziedojumi: kampaņas dzīvnieku patversmēm, asins ziedošanas kampaņas un informētības veicināšana par diabētu un krūts vēzi.
- Sensorās vajadzības respektējoša "klusā stunda" jutīgiem apmeklētājiem
- Mājdzīvniekiem draudzīgs tirdzniecības centrs, kurā tiek gaidīti arī četrkājainie draugi.
- Bezmaksas skriešanas treniņi sestdienu rītos martā, aprīlī un maijā, mudinot vietējo kopienu piekopt aktīvu dzīvesveidu.
- Vēlēšanu iecirknis *Rīga Plaza* telpās 2025. gada 7. jūnijā notikušo pašvaldību vēlēšanu laikā Latvijā.
- Drošības diena skolēniem, pievēršot uzmanību ceļu satiksmes un interneta drošībai.

ILGTSPĒJA UN ATKRITUMU SAMAZINĀŠANA:

- Veikalos plastmasas maisiņi tika aizstāti ar vairākkārt lietojamiem iepirkumu maisiņiem.
- *H&M* un *LAUTUS* apģērbu savākšanas kampaņas atkārtotai izmantošanai.
- Pārstrādes punkti pudelēm, tekstilizstrādājumiem, elektronikai un bīstamajiem atkritumiem.
- Sezonālās dekorācijas tiek nomātas, nevis iegādātas.

ZAĻĀ ENERĢIJA UN ENERGOEFEKTIVĪTĀTE:

- Nepārtraukta BMS sistēmas uzraudzība optimāla iekštelpu klimata nodrošināšanai.
- Mūsdienīgu energoefektīvu iekārtu ieviešana.
- 100 % zaļā elektroenerģija un elektroauto uzlādes stacijas apmeklētājiem.



RIGA PLAZA / LATVIJA

- Uzstādīti divi jauni energoefektīvi eskalatori.
- Saules paneļu uzstādīšana ar 406 kW jaudu.

Rīga Plaza turpina ieguldīt ilgtspējā, kopienas labbūtībā un zaļākas nākotnes veidošanā.

NORDIKA TIRDZNIECĪBAS CENTRS

2025. gadā *Nordika* īstenoja vairākus nozīmīgus projektus, lai atbalstītu ilgtspējīgu mobilitāti un atbildīgu resursu izmantošanu.

Tika uzstādīta jauna Eleport elektroauto uzlādes stacija. Tā rezultātā *Nordika* apmeklētāji tagad var uzlādēt savus elektrotransportlīdzekļus, izmantojot divus dažādu pakalpojumu sniedzējus, kas uzlabo pieejamību un atbalsta videi draudzīgāku pārvietošanās veidu izmantošanu.

Papildus tika pilnveidota kartona savākšanas sistēma. Iepriekšējie mazas ietilpības šķirošanas konteineri tika aizstāti ar lielas ietilpības preses konteineru, un tika noslēgts līgums ar uzņēmumu *Grigeo* par ievērojami lielāka kartona apjoma izvešanu pārstrādei. Ar šīs iniciatīvas palīdzību *Nordika* ir stiprinājusi savu atkritumu apsaimniekošanas praksi un aktīvi atbalsta pārstrādi.

Tāpat *Nordika* teritorijā tika uzstādīta Bolt elektrisko skrejriteņu uzlādes stacija. Tā kā šāda infrastruktūra iepriekš nebija pieejama, šis risinājums siltajā sezonā ļauj apmeklētājiem nokļūt tirdzniecības centrā, izmantojot videi draudzīgus mikromobilitātes risinājumus, dodot priekšroku elektriskajiem skrejriteņiem, nevis automašīnai vai sabiedriskajam transportam.

NOZĪMĪGS PAVĒRSIENS IZMAKSU EFEKTIVĪTĀTES SASNIEGŠANĀ *DAMME* TIRDZNICĪBAS CENTRĀ

Laikā, kad *Damme* ir bijusi *Summus* grupas īpašumā, tā ir stabili uzrādījusi labus operatīvos rezultātus un ir nodrošinājusi pievilcīgu ieguldījumu atdevi. Līdz 2025. gada oktobrim nekustamā īpašuma neto pamatdarbības ienākumi (NOI) kopš gada sākuma bija sasnieguši aptuveni 2,6 miljonus eiro, būtiski pārsniedzot 1,8 miljonus eiro, kas tika gūti objekta iegādes gadā – 2022. gadā.

Periodā pēc iegādes īstenotie operatīvie uzlabojumi būtiski paaugstināja arī ēkas energoefektivitāti. Trīs gadu laikā energoefektivitātes rādītājs samazinājās no 321,4 kWh/(m²·a) 2022. gadā līdz 236,7 kWh/(m²·a) 2024. gadā, kas nozīmē 26 % enerģijas intensitātes samazinājumu. Līdz 2025. gada vidum tika panākts vēl papildu 10 % samazinājums. Šo pasākumu rezultātā *Damme* kļuva par vienu no visstraujāk energoefektīvāti uzlabojušajiem aktīviem *Summus* grupas portfelī, vienlaikus uzlabojot vidi nomniekiem un apmeklētājiem, kā arī veicinot zaļāku nākotni.

2023. gada septembrī tika optimizēta ēkas vadības sistēma (BMS), kā rezultātā būtiski samazinājās ēkas siltumenerģijas patēriņš. Siltumenerģijas patēriņš vien pēc uzlabojumu ieviešanas samazinājās par 49,5 %. Samazinājums bija tik ievērojams, ka centralizētās siltumapgādes uzņēmums sazinājās ar centra vadību, lai apstiprinātu ēkas apkures sistēmas pareizu darbību pēc straujā enerģijas patēriņa krituma.

Tirdzniecības centrs *Damme* uzrādīja augstu rentabilitāti, ko atbalstīja ilgtermiņa nomas līgumi un noturīga nomnieku struktūra. Pie ieguldītā pašu kapitāla aptuveni 9,3 miljonu eiro apmērā periodā pēc īpašuma iegādes tika radīta ievērojama vērtība, palielinot ieguldījuma vērtību 1,9 reizes.

3.10. NĀKOTNES PERSPEKTĪVA

ILGTERMIŅA ILGTSPĒJAS VĪZIJA

Summus grupa ir apņēmusies ievērot ilgtermiņa ilgtspējas rīcības plānu, nosakot konkrētus mērķus oglekļneitralitātes sasniegšanai, atjaunīgās enerģijas izmantošanai un sociālās ietekmes veicināšanai līdz 2040. gadam un pēc tam. Šī vīzija balstās uz Grupas stratēģiskajiem centieniem samazināt ietekmi uz vidi, uzlabot darbības efektivitāti un palielināt aktīvu vērtību, pateicoties ilgtspējīgām inovācijām.

Summus grupa ir ieviesusi detalizētu darbības plānu un grafiku, lai visā nekustamo īpašumu portfelī panāktu oglekļneitralitāti.

PIEEJA:

- Atskaites punkti un samazināšanas mērķi: pakāpenisks plāns energoefektīvu pasākumu ieviešanai visos īpašumos, nosakot skaidrus emisiju samazināšanas mērķus attiecībā uz siltumnīcefekta gāzēm, enerģijas patēriņu un darbības oglekļa pēdu.
- Atjaunīgās enerģijas integrācija: saules paneļu un vēja enerģijas risinājumu paplašināšana, lai optimizētu elektroenerģijas ražošanu un samazinātu atkarību no fosilajiem kurināmajiem.
- Uz tehnoloģiju balstīta ilgtspēja: automatizētu un uz mākslīgo intelektu balstītu monitoringa sistēmu ieviešana energoefektivitātes palielināšanai un darbības efektivitātes uzlabošanai.
- Sertifikācija un ESG atbilstība: turpinās centieni iegūt *BREEAM*, *LEED* un citus zaļās būvniecības sertifikātus, lai apstiprinātu videi draudzīgus un ilgtspējīgus rezultātus.
- Sociālā un ekonomiskā ietekme: apņemšanās veicināt daudzveidību, iekļaušanu un sociālās iesaistes programmas, nodrošinot, ka *Summus* grupas ilgtspējas centieni sniedz ārpas vides mērķiem.

ILGTSPĒJĪGA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NĀKOTNES VĪZIJA

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

GALVENĀS INICIATĪVAS IETVER:

- Saules un vēja enerģija – atjaunīgās enerģijas ražošanas paplašināšana, lai palielinātu enerģētisko drošību un izmaksu ietaupījumu.
- Energoefektivitāte un mākslīgā intelekta automatizācija – viedo automatizācijas sistēmu ieviešana, lai optimizētu enerģijas patēriņu un samazinātu atkritumu daudzumu.
- Elektrotransportlīdzekļu uzlādes punkti un saules paneļu nojumes – investīcijas elektrotransporta infrastruktūrā, lai atbalstītu videi draudzīgu mobilitāti un ilgtspējas mērķus.
- Enerģijas uzkrāšana un tīkla optimizācija – uzkrājošo akumulatoru risinājumu izpēte, lai maksimāli izmantotu atjaunojamo enerģiju.
- Augstas efektivitātes ēkas – mērķis sasniegt par 15 % uzlabotu energoefektīva patēriņa rādītāju, izmantojot uzlabotus ēku projektus un viedus vadības risinājumus.

STRATĒGISKĀ IETEKME: ZEMĀKAS IZMAKSAS UN LIELĀKA VĒRTĪBA

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

ĒKA IR ENERGOEFEKTĪVA UN RAŽO ELEKTRĪBU SAVAM PATĒRIŅAM



SAULESPANEĻI

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



VĒJA ENERĢIJA

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



AUTOMATIZĀCIJAS UN UZRAUDZĪBAS SISTĒMA



MĀKSLĪGAIS



ENERGOEFEKTIVITĀTES MARĶĒJUMS



SERTIFIKĀTS



ELEKTROAUTO UZLĀDES PUNKTI



SAULES PANEĻI UZ AUTOSTĀVVIETAS



ENERGOEFEKTIVITĀTE - STARP 15 % LABĀKO



ENERĢIJAS UZKRĀŠANA



DARBĪBAS IZMAKSU SAMAZINĀJUMS / NOI PIEAUGUMS / AKTĪVU VĒRTĪBAS PIEAUGUMS

STRATĒĢISKA RĪCĪBAS KARTE OGLEKĻA NEITRALITĀTES SASNIEGŠANAI

1. TVĒRUMS SĀKUMS 2021

Iegādātās enerģijas
izmantošana
Siltumnīcefekta gāzu
pilnīga apzināšana
1. tvērums

Emisiju samazināšanas
mērķu noteikšana atbilstoši
Parīzes nolīgumam



2. TVĒRUMS SĀKUMS 2021

Patēriņa datu vākšana:
apkure, dzesēšana,
elektroenerģija, ūdens



3. TVĒRUMS SĀKUMS 2025

Vērtību ķēdes emisijas
Nomnieku elektroenerģijas
patēriņš, netieši pārvaldīto
aktīvu enerģijas patēriņš,
atkritumu apsaimniekoša-
nas emisijas, komandējumi
un pakalpojumu sniedzēji —
tiks iekļauti pakāpeniski.



Netiešo emisiju
samazināšanas stratēģija
vērtību ķēdē

STRATĒĢISKAIS DARBĪBAS PLĀNS OGLEKĻNEITRALITĀTES PANĀKŠANAI

1. TVĒRUMS



Pamat- darbības emisijas

Degvielas izmantošana,
aukstumaģenti un ēku
ekspluatācija Emisiju
inventarizācija un
samazināšanas programma ir
ieviesta
Pamatdarbības emisijas

kopš
2021

2. TVĒRUMS



Iepirkta enerģija

Elektroenerģijas un
centralizētās siltumapgādes
uzraudzība Atjaunīgās
elektroenerģijas iepirkšana un
energoefektivitātes uzlabošana
Iegādātā enerģija

kopš
2021

3. TVĒRUMS



Vērtību ķēdes emisijas

Nomnieku elektroenerģijas
patēriņš, netieši pārvaldītie
aktīvi un atkritumi
Pakāpeniska 3. tvēruma
kategoriju paplašināšana
Vērtību ķēdes emisijas

kopš
2025

NĀKAMAIS POSMS



Vērtību ķēdes dekarbo- nizācija

Zaļie nomas līgumi, piegādātāju iesaiste
Aprites ekonomika un nomnieku
enerģijas plāni

PORTFEĻA EMISIJAS 2025. GADĀ(TIRGUS METODOĻĢIJA):

1. + 2. tvērums _____ **2 859 tCO₂e**
1. + 2. + 3. tvērums _____ **3 979 tCO₂e**

APŅEMŠANĀS SASNIEGT OGLEKĻNEITRALITĀTI

Saskaņā ar globālajiem klimata mērķiem un Parīzes nolīguma mērķiem Summus grupa ir stingri apņēmusies, vēlākais, līdz 2040. gadam panākt oglekļa neitralitāti nekustamā īpašuma pārvaldības jomā. Šī apņemšanās ietver 1. un 2. tvēruma emisijas un ir vērsta uz klimatneitrālas pārvaldības panākšanu visā portfelī.

EMISIJU SAMAZINĀŠANAS MĒRĶI:

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

FOKUSS:

- 100% atjaunīgās enerģijas iepirkums.
- Visu nekustamo īpašumu sertificēšana atbilstoši vides standartiem ar mērķi sasniegt *BREEAM* līmeni "Excellent".
- Zaļo nomas līgumu ieviešana ar mērķi aptvert vismaz 75 % no jauno nomas līgumu ietvaros iznomājamās platības.

2025. gadā Summus grupa obligātajā ziņošanā iekļāva arī 3. tvēruma emisijas. Siltumnīcefekta gāzu (SEG) inventarizācija tika veikta saskaņā ar *World Business Council for Sustainable Development Greenhouse Gas Protocol* metodoloģiju. Grupas galvenais fokuss joprojām ir 1. un 2. ietekmes jomas emisiju samazināšana, izvirzot mērķi panākt izmērāmus samazinājumus šajās kategorijās. Siltumnīcefekta gāzu datu verifikācija balstās uz ISO 14064-3 standartu.

ATJAUNĪGĀS ENERĢIJAS INTEGRĀCIJA:

Pāreja uz tīru enerģiju *Summus* grupa turpina paplašināt savu atjaunīgās enerģijas portfeli, koncentrējoties uz saules-, vēja- un hidroenerģiju. Mērķis ir nodrošināt Grupas darbības un nomnieku enerģijas vajadzības no ilgtspējīgiem avotiem, samazinot atkarību no fosilajiem kurināmajiem.

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

ILGTSPĒJĪGAS PRAKSES UN APRITES EKONOMIKAS PIEEJA:

Resursu optimizācija: *Summus* grupa savā darbībā ievieš aprites ekonomikas principus, lai samazinātu atkritumu rašanos un maksimāli palielinātu resursu efektīvu izmantošanu.

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

UZRAUDZĪBA UN ATSKAITĪŠANĀS:

Pārredzamība: Regulāri tiek atspoguļots progress vides mērķu sasniegšanā, lai nodrošinātu pārredzamību un pārskatatbildību attiecībā pret ieinteresētajām pusēm.

Nepārtraukta pilnveide: *Summus* grupa savā darbībā īsteno aprites ekonomikas principus, lai samazinātu atkritumu rašanos un maksimāli palielinātu resursu izmantošanas efektivitāti.

Summus grupa atzīst, ka oglekļneitralitātes sasniegšana ir sarežģīts process, kas nepārtraukti attīstās. Uzņēmums ir apņēmies sasniegt šo mērķi un sadarbojas ar nozares partneriem, politikas veidotājiem un kopienām, lai veicinātu pozitīvas pārmaiņas un atbalstītu ilgtspējīgu nākotni.

JAUNI VIRZIENI UN RISKI**KLIMATA PĀRMAIŅAS UN NORMATĪVIE ATTĪSTĪBAS PROCESI**

Tendence: pastiprinātā klimata politika, oglekļa dioksīda aplikšana ar nodokļiem un ESG regulējumi (piemēram, ES Zaļais kurss, CSRD, SFDR) pieprasa no nekustamo īpašumu uzņēmumiem energoefektivitātes uzlabošanu, oglekļa emisiju samazināšanu un pārredzamas ESG ziņošanas nodrošināšanu.

Risks: noteikumu neievērošana var radīt sodus, kaitēt reputācijai un ierobežot piekļuvi investīciju kapitālam.

PĀREJA UZ ATJAUNOJAMO ENERĢIJU UN ENERĢĒTISKO DROŠĪBU

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

Risks: augstas sākotnējās investīciju izmaksas un energoapgādes nenoteiktība var apgrūtināt pāreju nekustamā īpašuma portfeļiem, kas ir atkarīgi no tradicionālajiem enerģijas avotiem.

TEHNOLOĢISKIE SASNIEGUMI UN VIEDĀS ĒKAS

Tendence: MI, IoT un automatizācijas ieviešana enerģijas pārvaldībā, drošībā un darba efektivitātes uzlabošanā.

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

PIEAUGOŠAS INVESTORU UN NOMNIEKU GAIDAS

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

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

SPIEDIENS PIEGĀDES ĶĒDĒ UN BŪVNICĪBAS IZMAKSĀS

Tendence: materiālu trūkums, inflācija un ģeopolitiskā nestabilitāte, kas ietekmē nekustamo īpašumu attīstības izmaksas.

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

STRATĒĢISKA REAĢĒŠANA UZ JAUNIEM RISIKIEM

Risku mazināšanai *Summus* grupa veic šādas darbības:

- klimata pārmaiņu noturības stratēģiju stiprināšana un oglekļa dioksīda emisiju samazināšanas iniciatīvu paātrināšana;
- investīciju palielināšana atjaunojamajā enerģijā, enerģijas uzkrāšanā un efektivitātes tehnoloģijās;

- maksīgā intelekta risinājumu ieviešana aktīvu pārvaldībā, lai uzlabotu darbības efektivitāti un nomnieku pieredzi.
- saziņa ar investoriem, amatpersonām un nomniekiem, lai nodrošinātu aktīvu atbilstību mainīgajām ESG gaidām.
- ilgtspējīgu iepirkuma prakses ieviešana, lai mazinātu piegādes ķēdes riskus.

Risinošs šīs jaunās tendences un riskus proaktīvi, *Summus* grupa nodrošina savu ilgtermiņa noturību, konkurētspēju un ieguldījumu ilgtspējīgā nākotnē.

3.11. ILGTSPĒJAS PĀRSKATA KOPSAVLIKUMS

Summus grupa sadarbībā ar *Green Formula Capital* attīsta ESG pārvaldību, reaģējot uz mainīgajiem normatīvajiem aktiem. Normatīvo izmaiņu un darbības apsvērumu dēļ var mainīties plānu pilnīgas ieviešanas grafiks. Pārskatu sniegšana ir saskaņota ar regulatīvajām prasībām un būtiskuma novērtējumu, nodrošinot pārredzamību, ilgtspēju un atbildīgas ieguldīšanas principu ievērošanu, ko nosaka investoru pieaugošais pieprasījums pēc pārredzamības un sociāli atbildīgiem ieguldījumiem. Turklāt Grupas spēcīgais pārvaldības ietvars nodrošina atbilstību ES taksonomijai un Uzņēmumu ilgtspējas ziņošanas direktīvai (CSRD), stiprinot pārskatāmību un atbildību ESG iniciatīvās.

2025. gadā tika panākts būtisks progress apkures efektivitātes optimizēšanā, enerģijas taupīšanas iniciatīvu veicināšanā un visa portfeļa ilgtspējas uzlabošanā.

Kopš energoefektivitātes uzlabošanas iniciatīvas uzsākšanas portfeļa energoefektivitāte ir uzlabojusies no 251 kWh/m² līdz 159 kWh/m², kas liecina par būtisku progresu ietekmes uz vidi samazināšanā.

Skatoties nākotnē, uzmanība tiks vēl vairāk vērsta uz energoefektivitātes paaugstināšanu, atjaunīgās enerģijas izmantošanas paplašināšanu un atbilstību ES ilgtspējas standartiem. Inovācijas un stratēģiskas investīcijas joprojām būs galvenie faktori efektivitātes uzlabošanā, emisiju samazināšanā un zaļākas, noturīgākas nākotnes veidošanā. Sertificēto ilgtspējas īpašumu īpatsvars ir pieaudzis – 96% no aktīviem šobrīd ir sertificēti atbilstoši *BREEAM*, *WELL* un *LEED* standartiem.

Ūdens un atkritumu apsaimniekošanas attīstība turpinās – izstrādāts struktūrēts rīcības plāns, lai līdz 2026. gadam panāktu 100% atkritumu datu apkopšanu un efektivitātes uzlabošanu.

Arī turpmāk uzmanība tiks pievērsta atjaunojamajai enerģijai, ciešākai sadarbībai ar nomniekiem un kopienām, kā arī digitālo risinājumu ieviešanai, lai enerģijas un resursu izmantošana būtu efektīvāka. Balstoties uz stipru pārvaldību, stratēģiskām investīcijām un nozares līderību, *Summus* grupa izvirza mērķi veidot jaunus standartus ilgtspējīgā nekustamā īpašuma jomā, radot ilgtermiņa vērtību investoriem, nomniekiem un sabiedrībai, kā arī pozitīvi ietekmējot vidi.

4. KONSOLIDĒTAIS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS

4.1. KONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS

| (EUR) | Pielikums | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|-----------|-------------------|-------------------|
| AKTĪVI | | | |
| Apgrozāmie līdzekļi | | | |
| Nauda un naudas ekvivalenti | 8 | 9 083 431 | 8 616 689 |
| Prasības pret pircējiem un citas prasības | 9 | 28 281 898 | 26 053 017 |
| Pārējie finanšu aktīvi | 10 | 4 630 526 | 4 805 031 |
| Krājumi | | 460 | 3 413 |
| Apgrozāmie līdzekļi kopā | | 41 996 315 | 39 478 150 |

| | | | |
|---|----|--------------------|--------------------|
| Pamatlīdzekļi | | | |
| Prasības pret pircējiem un citas prasības | 9 | 33 290 | 77 100 |
| Pārējie finanšu aktīvi | 10 | 112 556 | 577 041 |
| Materiālie pamatlīdzekļi | 11 | 1 953 686 | 2 023 080 |
| Nemateriālie pamatlīdzekļi | | 292 | 2 032 |
| Citi finanšu ieguldījumi | 12 | 6 665 141 | 125 000 |
| Nekustamo īpašumu ieguldījumi | 13 | 571 350 000 | 508 644 295 |
| Pamatlīdzekļi kopā | | 580 114 965 | 511 448 548 |
| Aktīvi kopā | | 622 111 280 | 550 926 698 |

| | | | |
|--|----|-------------------|-------------------|
| PASĪVI | | | |
| Īstermiņa saistības | | | |
| Nomas saistības | 17 | 37 950 | 37 266 |
| Parādi piegādātājiem un citi parādi | 14 | 22 060 173 | 15 575 352 |
| Procentus pelnošās aizdevuma saistības | 16 | 13 760 549 | 25 316 066 |
| Nodokļu parādi | | 929 556 | 809 640 |
| Īstermiņa pasīvi kopā | | 36 788 228 | 41 738 324 |

| | | | |
|---|----|--------------------|--------------------|
| Ilgtermiņa saistības | | | |
| Atliktās ienākuma nodokļa saistības | 18 | 13 419 160 | 11 162 969 |
| Nomas saistības | 17 | 2 105 043 | 2 143 050 |
| Parādi piegādātājiem un citi parādi | 14 | 3 713 527 | 9 498 571 |
| Uzkrājumi | 15 | 2 457 158 | 10 800 788 |
| Procentus pelnošās aizdevuma saistības | 16 | 350 162 123 | 285 502 360 |
| Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības | 19 | 1 424 545 | 2 105 485 |
| Ilgtermiņa pasīvi kopā | | 373 281 556 | 321 213 223 |
| Pasīvi kopā | | 410 069 784 | 362 951 547 |

| (EUR) | Pielikums | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|-----------|--------------------|--------------------|
| Pašu kapitāls | | | |
| Daļu kapitāls | 20 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Brīvprātīgā rezerve | 20 | 75 913 462 | 78 913 462 |
| Pakārtotie aizdevumi | | 11 055 660 | 14 617 295 |
| Nesadalītā peļņa | | 112 307 200 | 83 394 415 |
| Mātesuzņēmuma dalībniekiem piederošais pašu kapitāls | | 200 476 322 | 178 125 172 |
| Nekontrolējoša līdzdalība | | 11 565 174 | 9 849 979 |
| Pašu kapitāls kopā | | 212 041 496 | 187 975 151 |
| Pasīvi un pašu kapitāls kopā | | 622 111 280 | 550 926 698 |

Konsolidētā pārskata pielikumi 69.-99. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

4.2. KONSOLIDĒTĀS PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

| (EUR) | Pielikums | 2025 | 2024 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| Pārdošanas ieņēmumi | 21 | 55 480 999 | 41 278 222 |
| Preces, izejvielas, materiāli un pakalpojumi | 22 | -17 406 687 | -11 982 262 |
| Neto ieņēmumi no ieguldījumu nekustamā īpašuma patie- sās vērtības izmaiņām | 23 | 11 681 282 | 4 361 706 |
| Darbaspēka izmaksas | 24 | -180 866 | -143 569 |
| Pamatlīdzekļu nolietojums un vērtības samazinājums | 25 | -68 216 | -76 053 |
| Pārējie ieņēmumi | 26 | 8 292 758 | 550 864 |
| Citi izdevumi | 27 | -3 444 265 | -2 654 953 |
| Uzņēmējdarbības peļņa | | 54 355 005 | 31 333 955 |
| Peļņa vai zaudējumi no meitasuzņēmuma atsavināšanas | 29 | -2 282 034 | - |
| Procentu ieņēmumi | 30 | 483 948 | 628 744 |
| Procentu izdevumi | 31 | -19 373 179 | -13 945 944 |
| Citi finanšu ieņēmumi | 32 | 1 234 252 | - |
| Citi finanšu izdevumi | 33 | - | -4 628 060 |
| Peļņa pirms nodokļiem | | 34 417 992 | 13 388 695 |
| Ienākumu nodoklis | 18 | -2 698 601 | -474 054 |
| Neto peļņa | | 31 719 391 | 12 914 641 |
| Mātesuzņēmuma īpašnieku tīrās peļņas daļa | | 30 004 196 | 11 149 429 |
| Nekontrolējošās līdzdalības tīrās peļņas daļa | | 1 715 195 | 1 765 212 |
| Pārskata perioda kopējā peļņa | | | |
| Mātesuzņēmuma īpašnieku kopējās peļņas daļa | | 30 004 196 | 11 149 429 |
| Nekontrolējošās līdzdalības kopējās peļņas daļa | | 1 715 195 | 1 765 212 |

Konsolidētā pārskata pielikumi 69.-99. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

4.3. KONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

| (EUR) | Pielikums | 2025 | 2024 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| Pamatdarbības naudas plūsma | | | |
| Uzņēmējdarbības peļņa | | 54 355 005 | 31 333 955 |
| Korekcijas | | | |
| Pamatlīdzekļu nolietojums, nemateriālo aktīvu amortizācija un aktīvu vērtības samazinājums | 11 | 68 216 | 76 053 |
| Peļņa/zaudējumi no ieguldījumu īpašumu patiesās vērtības izmaiņām | 13 | -11 681 282 | -4 361 706 |
| Peļņa/zaudējumi no nekustamo īpašumu ieguldījumu pārdošanas | 26 | -450 000 | - |
| Amortizējamās aizdevuma līguma izmaksas | | -845 076 | - |
| Pārējās korekcijas | | 17 968 | -1 762 938 |
| Korekcijas kopā | | -12 890 174 | -6 048 591 |
| Krājumu izmaiņas | | 109 | 358 |
| Ar saimniecisko darbību saistīto prasību izmaiņas | 9 | -2 371 159 | -23 056 498 |
| Ar saimniecisko darbību saistīto pasīvu izmaiņas | 14 | 2 031 109 | 9 175 499 |
| Uzkrājumu izmaiņas | 15 | -8 305 680 | 459 563 |
| Pamatdarbības naudas plūsmas pirms ienākuma nodokļa | | 32 819 210 | 11 864 286 |
| Samaksātais ienākuma nodoklis | | -449 592 | -181 201 |
| Pamatdarbības naudas plūsma kopā | | 32 369 618 | 11 683 085 |
| Ieguldīšanas darbības naudas plūsma | | | |
| Nekustamo īpašumu ieguldījumu iegāde un uzlabojumi | 13 | -106 268 455 | -92 323 904 |
| Nekustamā īpašuma iegādes atliktie maksājumi | 14 | -7 679 175 | - |
| Citu ieguldījumu iegāde | 12 | -6 371 000 | -4 600 000 |
| Meitasuzņēmumu pārdošana (neto) | 29 | 25 775 874 | - |
| Ieņēmumi no nekustamo īpašumu ieguldījumu pārdošanas | 13 | 4 350 000 | - |
| Saņemtie aizdevumu procenti | | 650 557 | 628 743 |
| Ieguldīšanas darbības naudas plūsma kopā | | -89 542 199 | -96 295 161 |
| Finansēšanas darbības naudas plūsma | | | |
| Aizņēmumi | 16 | 79 680 378 | 141 250 667 |
| Aizņēmumu atmaksa | 16 | -31 137 871 | -52 775 847 |
| Ieņēmumi no obligāciju emisijas | 16 | 30 000 000 | 10 047 000 |
| Obligāciju atmaksas | 16 | - | -5 047 000 |
| Samaksātie procenti | | -19 373 383 | -15 253 261 |
| Ar aizņēmumiem un finansējumu saistītās darījumu izmaksas | | -1 283 244 | - |
| Izmaksātās dividendes | 34 | -200 000 | -879 363 |
| Nekontrolējošās līdzdalības iegāde | | -8 607 | - |
| Nomas maksājumi | | -37 950 | -37 266 |
| Finansēšanas darbības naudas plūsma kopā | | 57 639 323 | 77 304 930 |
| Naudas plūsma kopā | | 466 742 | -7 307 146 |
| Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda sākumā | | 8 616 689 | 15 923 835 |
| Naudas un tās ekvivalentu atlikums pārskata perioda beigās | | 9 083 431 | 8 616 689 |

Konsolidētā pārskata pielikumi 69.-99. lappusē ir konsolidētā pārskata neatņemama sastāvdaļa.

4.4. KONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

| (EUR) | Daju kapitāls | Brīvprātīgais rezerves kapitāls | Pakārtotie aizdevumi | Nesadalītā peļņa | Kopā | Nekontro-lējošā daļa | Pašu kapitāls kopā |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Atlikums uz 31.12.2023. | 1 200 000 | 78 913 462 | 17 366 923 | 73 333 206 | 170 813 591 | 8 964 767 | 179 778 358 |
| Pārskata gada peļņa | - | - | - | 11 149 429 | 11 149 429 | 1 765 212 | 12 914 641 |
| Aizdevumu saistību pakārtošana | - | - | 1 092 441 | - | 1 092 441 | - | 1 092 441 |
| Pakārtoto aizdevumu pamatdaļas maksājumi | - | - | -3 842 069 | - | -3 842 069 | - | -3 842 069 |
| No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti | - | - | - | -1 088 251 | -1 088 251 | - | -1 088 251 |
| Dividendes | - | - | - | - | - | -880 000 | -880 000 |
| Cits | - | - | - | 31 | 31 | - | 31 |
| Atlikums uz 31.12.2024. | 1 200 000 | 78 913 462 | 14 617 295 | 83 394 415 | 178 125 172 | 9 849 979 | 187 975 151 |
| Pārskata gada peļņa | - | - | - | 30 004 196 | 30 004 196 | 1 715 195 | 31 719 391 |
| Aizdevumu saistību pakārtošana | - | - | 891 411 | - | 891 411 | - | 891 411 |
| Pakārtoto aizdevumu pamatdaļas maksājumi | - | - | -4 453 046 | - | -4 453 046 | - | -4 453 046 |
| No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti | - | - | - | -891 411 | -891 411 | - | -891 411 |
| Dividendes | - | - | - | -200 000 | -200 000 | - | -200 000 |
| Brīvprātīgo rezervju samazinājums* | - | -3 000 000 | - | - | -3 000 000 | - | -3 000 000 |
| Atlikums uz 31.12.2025. | 1 200 000 | 75 913 462 | 11 055 660 | 112 307 200 | 200 476 322 | 11 565 174 | 212 041 496 |

* Papildu informācija par brīvprātīgo rezervju samazinājumu ir sniegta 20. pielikumā

1. PIELIKUMS VISPĀRĪGĀ INFORMĀCIJA

Summus Capital OÜ (turpmāk arī - *Summus*, *Summus Capital*, Mātesuzņēmums vai Uzņēmums) ir Igaunijas Republikā 2015. gada 22. aprīlī dibināta komercsabiedrība. Uzņēmuma reģistrētā atrašanās vieta ir Rotermanni tn 2-3b, Tallina 10111, Igaunijas Republika. Papildus Igaunijai Uzņēmums ar meitasuzņēmumu starpniecību aktīvi darbojas Latvijā, Lietuvā un Polijā. *Summus Capital OÜ* konsolidētie finanšu pārskati par finanšu gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, ietver Mātesuzņēmumu un tā meitasuzņēmumus (turpmāk – “Grupa”, “*Summus* grupa” vai “Koncerns”). Koncerna pamatnodarbošanās ir nekustamā īpašuma izīrēšana. 2025. gadā Uzņēmums atsavināja divus meitasuzņēmumus – *Voluntas Invest OÜ* Igaunijā un *RCH Management SIA* Latvijā (29. pielikums) – un iegādājās jaunu meitasuzņēmumu *Espliego Sp. z o.o.* Polijā, kas tajā pašā gadā tika izmantots nekustamā īpašuma iegādei.

Jauna, iepriekš neizmantota meitasuzņēmuma iegāde netika uzskatīta par uzņēmējdarbības apvienošanu (13. pielikums).

2025. gada 2. decembrī *Summus* grupas meitasuzņēmumi *Princepts Capital OÜ* un *Procedo Capital OÜ* noslēdza apvienošanās līgumu, saskaņā ar kuru *Princepts Capital OÜ* tika pievienots *Procedo Capital OÜ*, turklāt *Procedo Capital OÜ* šajā darījumā bija iegūstošā sabiedrība un darījuma pušu tiesību pārņēmēja. Apvienošanās gaitā visi *Princepts Capital OÜ* aktīvi un saistības tika nodoti *Procedo Capital OÜ*. Apvienošanās neradīja izmaiņas Koncerna galīgajā kontrolē pār attiecīgajām uzņēmējdarbības darbībām, un tā tika uzskaitīta kā darījums kopīgas kontroles apstākļos, izmantojot priekšgājēju bilances vērtības. Apvienošanās neietekmēja Koncerna 2025. gada peļņu, zaudējumus vai pašu kapitālu. Apvienošanās stājās spēkā ar tās ierakstīšanu komercreģistrā, un *Princepts Capital OÜ* tika dzēsta no reģistra 2026. gada 12. martā (36. pielikums).

PĀRSKATA DATUMĀ SUMMUS CAPITAL OÜ PIEDER LĪDZDALĪBA ŠĀDOS MEITASUZŅĒMUMOS:

| Nosaukums | Atrašanās vietas valsts | Akciju vai daļu kapitāls (nominālvērtībā, EUR) 31.12.2025. | Akciju vai daļu kapitāls (nominālvērtībā, EUR) 31.12.2024. | Grupās līdźdalība 31.12.2025. | Grupās līdźdalība 31.12.2024. |
|-----------------------------|-------------------------|--|--|-------------------------------|-------------------------------|
| "Lepidus Invest OÜ" | Igaunija | 2 500 | 2 500 | 99% | 99% |
| "Votum Invest OÜ" | Igaunija | 2 500 | 2 500 | 99% | 99% |
| "Princepts Capital OÜ" | Igaunija | - | 2 500 | - | 99% |
| "Voluntas Invest OÜ" | Igaunija | - | 2 500 | - | 99% |
| "Veerenni Tervisekeskus OÜ" | Igaunija | 2 500 | 2 500 | 99% | 99% |
| "Procedo Capital OÜ" | Igaunija | 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 Vakara 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 Rīga 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. | Polija | 1 170 | 1 170 | 100% | 100% |
| Maggiara Sp. z o.o. | Polija | 239 006 | 1 170 | 100% | 100% |
| Espliego Sp. z o.o. | Polija | 1 170 | - | 100% | - |

2. PIELIKUMS GRĀMATVEDĪBAS PĀRSKATA SAGATAVOŠANAS PAMATI

Koncerna grāmatvedības pārskats par 2025. gada 31. decembrī noslēgto saimniecisko gadu ir sagatavots saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), kā tos ir pieņēmusi Eiropas Savienība.

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

Šo konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu ir apstiprinājis Grupas valde 29.04.2026. Saskaņā ar Komerckodeksu saimnieciskā gada pārskatu apstiprina dalībnieku sapulce.

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

VĒRTĒJUMS PAR DARBĪBAS TURPINĀŠANU

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

3. PIELIKUMS UZSKAITES UN UZRĀDĪŠANAS VALŪTA

Grupās uzskaites un prezentācijas valūta ir eiro un Polijas zlots. Šis konsolidētais grāmatvedības gada pārskats ir sastādīts eiro.

4. PIELIKUMS BŪTISKAS GRĀMATVEDĪBAS APLĒSES UN LĒMUMI

Saskaņā ar IAS 1.122 uzņēmumam ir jāatklāj vadības pieņemtie lēmumi grāmatvedības politiku piemērošanā, kuriem ir visbūtiskākā ietekme uz finanšu pārskatos uzrādītajām summām.

Šādu lēmumu piemēri cita starpā ietver:

- subordinētie aizdevumi kvalificējas kā pašu kapitāla instrumenti (20. pielikums);
- meitasuzņēmumi, kuros Koncernam pieder 89 % līdzdalība, ir Koncerna kontrolē (1. pielikums);
- nomas līgumu klasificēšana par operatīvo nomu no iznomātāja skatpunkta (17. pielikums);
- vai iegādes ir aktīvu iegādes vai uzņēmējdarbības apvienošana saskaņā ar IFRS 3 (1., 6. un 11. pielikums);
- vai komunālo pakalpojumu pārdošanā uzņēmums darbojas kā aģents vai kā līguma puse. Koncerns, pārdodot komunālos pakalpojumus nomniekiem, darbojas kā līguma puse, jo Koncerna sabiedrības ir galvenās atbildīgās par līguma izpildi un tām ir tiesības grozīt vai izbeigt līgumus, kā arī mainīt pakalpojumu sniedzējus.

Sagatavojot grāmatvedības gada pārskatu, valde ir izmantojusi aplēses un lēmumus, kas ietekmē Koncerna uzskaites principu īstenošanu un pārskatā atspoguļoto aktīvu, pasīvu, ieņēmumu un izdevumu uzrādītās summas. Patiesie rezultāti var atšķirties no šīm aplēsēm.

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

PIEŅĒMUMI UN AR APLĒSĒM SAISTĪTĀS NESKAIDRĪBAS

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

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

likme, iziešanas ienesīgums. Papildu informācija par izmantotajiem pieņēmumiem atrodama 15. pielikumā.

PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Vairāki Koncerna uzskaites principi un informācijas atklāšanas prasības prasa, lai tiktu noteikta patiesā vērtība. Patiesā vērtība ir cena, kas tiek iegūta, pārdodot aktīvus vai maksājot par saistību nodošanu parasta starp tirgus dalībniekiem noslēgta darījuma ietvarā novērtēšanas datumā. Nosakot patieso vērtību, tiek pieņemts, ka aktīvu pārdošanas vai saistību nodošanas darījums notiek:

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

Novērtēšanas datumā koncernam ir jābūt piekļuvei galvenajam vai izdevīgākajam tirgum.

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

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

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

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

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

5. PIELIKUMS JAUNIE PIEŅĒMTIE STANDARTI, TO IZMAIŅAS UN INTERPRETĀCIJA

Koncerns piemēro noteiktus standartus un to grozījumus, kas attiecas uz pārskata periodiem, kas sākas 2025. gada 1. janvārī vai vēlāk. Šie jaunie standarti un to grozījumi pirmajā ieviešanā būtiski neietekmēja Koncerna konsolidēto grāmatvedības pārskatu.

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

Turpmāk minētie jaunie standarti, interpretācijas un grozījumi pārskata periodā, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, vēl nav stājušies spēkā un nav piemēroti šī konsolidētā pārskata sagatavošanā.

GROZĪJUMI IFRS 9 UN IFRS 7 STANDARTOS: FINANŠU INSTRUMENTU KLASIFIKĀCIJA UN NOVĒRTĒŠANA

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

Precizē finanšu aktīvu un finanšu saistību atzīšanas un atzīšanas pārtraukšanas laiku norēķiniem, kas tiek veikti, izmantojot elektroniskās maksājumu sistēmas, kā arī sniedz atjauninātas vadlīnijas SPPI testa piemērošanai finanšu aktīviem ar ESG saistītām iezīmēm.

GROZĪJUMI IFRS 9 UN IFRS 7 STANDARTOS: LĪGUMI, KAS ATTIECAS UZ NO DABAS APSTĀKĻIEM ATKARĪGU ELEKTROENERĢIJU

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

Aplūko "pašu lietošanas" izņēmuma piemērošanu un riska ierobežošanas uzskaiti atjaunīgās enerģijas pirkuma līgumu jeb PPA gadījumā.

IFRS GRĀMATVEDĪBAS STANDARTU IKGADĒJIE UZLABOJUMI — 11. SĒJUMS

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

Ietver nelielus grozījumus IFRS 9 saistībā ar debitoru parādiem no saimnieciskās darbības un nomas saistību atzīšanas pārtraukšanu, kā arī atjauninājumus IFRS 1, IFRS 7, IFRS 10 un IAS 7 standartos.

6. PIELIKUMS BŪTISKIE UZSKAITES PRINCIPI

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

KONSOLIDĒTO PĀRSKATU SASTĀDĪŠANA

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

MEITAS SABIEDRĪBAS

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

NEKONTROLĒJOŠĀ LĪDZDALĪBA

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

Koncerna līdzdalības izmaiņas meitasuzņēmumā, kas neizraisa kontroles zaudēšanu, atspoguļo kā pašu kapitāla darījumus.

KONTROLES ZAUDĒŠANA

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

KONSOLIDĀCIJAS GADĪJUMĀ IZSLĒDZAMIE DARĪJUMI

Konsolidācijas gadījumā pilnībā izslēdz visus Koncerna iekšējos aktīvus un saistības, pašu kapitālu, ieņēmumus,

IFRS 18: FINANŠU PĀRSKATU SNIEGŠANA UN ATKLĀŠANA

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

18. SFPS (IFRS 18) aizstāj 1. SGS (IAS 1), kas nosaka finanšu pārskatu sagatavošanas un atklāšanas prasības. Jaunais standarts nosaka jaunu peļņas vai zaudējumu aprēķina struktūru (pamatdarbības, ieguldījumu un finansēšanas darbības kategorijas), paredz prasības vadības noteikto darbības rādītāju (MPM) atklāšanai, kā arī sniedz papildu norādes par posteņu apvienošanu un detalizēšanu.

Grupa paredz, ka jaunā standarta sākotnējai piemērošanai var būt būtiska ietekme uz tās finanšu pārskatiem. Grupa izvērtē 18. SFPS (IFRS 18) piemērošanas iespējamo ietekmi uz saviem finanšu pārskatiem. Koncerns paredz, ka pārējiem grozījumiem un jaunajiem standartiem to sākotnējās piemērošanas brīdī nebūs būtiskas ietekmes uz finanšu pārskatiem.

izdevumus un naudas plūsmas, kas saistītas ar Koncerna dalībnieku savstarpējiem darījumiem.

NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI

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

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

ĀRVALSTU VALŪTA

Par ārvalstu valūtu tiek uzskatīta jebkura valūta, izņemot eiro. Darījumus, kas fiksēti ārvalstu valūtā, pārrēķina funkcionālajā valūtā pēc valūtas kursa, kas bijis spēkā darījuma dienā. Ārvalstu valūtā fiksētus monetāros aktīvus un saistības konvertē funkcionālajā valūtā pēc pārskata datumā spēkā esošā funkcionālās valūtas maiņas kursa. Ārvalstu valūtā fiksētus nemonetāros aktīvus un saistības, kas atspoguļotas pēc iegādes izmaksām, konvertē funkcionālajā valūtā pēc darījuma datumā spēkā esošā funkcionālās valūtas maiņas kursa. Konvertēšanai izmanto Eiropas Centrālās bankas attiecīgās valūtas oficiālo kotāciju. Pārrēķina rezultātā radušās kursa starpības tiek atspoguļotas pie peļņas vai zaudējumiem.

FINANŠU AKTĪVI UN PASĪVI

ATSPUGUĻOŠANA UN SĀKOTNĒJĀ NOVĒRTĒŠANA

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

Veicot sākotnējo atzīšanu, koncerns novērtē finanšu aktīvus vai saistības to patiesajā vērtībā, kam pieskaitītas vai atskaitītas darījuma izmaksas, kas tieši saistītas ar

finanšu aktīvu iegādi vai finanšu saistību emisiju. Prasības pret pircējiem, kas nav saistīti ar būtisku finansējuma komponentu, ņem sākotnējā uzskaitē par darījuma cenu.

KLASIFIKĀCIJA, TURPMĀKA NOVĒRTĒŠANA, PEĻŅA UN ZAUDĒJUMI

FINANŠU AKTĪVI

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

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

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

- finanšu aktīvi tie turēti saskaņā ar uzņēmējdarbības modeli, kura mērķis ir turēt finanšu aktīvus, lai iekasētu līgumiskās naudas plūsmas; un
- noteiktos datumos finanšu aktīvu līguma nosacījumi rada naudas plūsmas, kas ir tikai pamatsumma un no pamatsummas nesamaksātie procenti.

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

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

- instrumenti tiek turēti uzņēmējdarbības modeļa ietvaros, kura mērķis ir turēt finanšu aktīvus gan līgumisko naudas plūsmu iekasēšanai, gan finanšu aktīvu pārdošanai; un
- noteiktos datumos finanšu aktīvu līguma nosacījumi nodrošina naudas plūsmas, kas ir tikai pamatsumma un no pamatsummas nesamaksātie procenti.

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

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

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

Koriģētās iegādes izmaksas

Šie aktīvi tiek atspoguļoti pēc korigētajām iegādes izmaksām, izmantojot efektīvo procentu metodi. No korigētajām iegādes izmaksām tiek atskaitīti zaudējumi no aktīvu vērtības samazināšanās. Procentu ienākumus, peļņu vai zaudējumus no valūtas kursa izmaiņām un vērtības samazinājumu atspoguļo peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Peļņu vai zaudējumus, kas radušies atspoguļošanas pārtraukšanas rezultātā, atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Finanšu aktīvi patiesajā vērtībā ar izmaiņām peļņas vai zaudējumu aprēķinā

Koncerns izmanto atvasināto finanšu instrumentu procentu likmes swap un procentu likmju griestu līgumus (Cap), lai segtu ar procentu likmi saistītos riskus. Šos aktīvus (patiesā vērtība ir pozitīva) novērtē patiesajā vērtībā.

Neto peļņa un zaudējumi (t.sk. procentu vai dividenžu ienākumi) tiek atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

FINANŠU SAISTĪBAS

Finanšu saistības klasificē pēc korigētajām iegādes izmaksām vai patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus. Finanšu saistības klasificē patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus, ja tās tur tirdzniecības nolūkā, tās ir atvasinātais finanšu instruments vai tās šādā veidā ir atspoguļotas sākotnējās atzīšanas nolūkā. Finanšu saistības patiesajā vērtībā, izmantojot peļņu vai zaudējumus, novērtē patiesajā vērtībā, bet neto peļņu un zaudējumus, tostarp jebkādu procentu izdevumus, atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā.

Citas finanšu saistības tiek atspoguļotas pēc korigētajām iegādes izmaksām, izmantojot efektīvo procentu metodi. Procentu izdevumus, kā arī peļņu vai zaudējumus no valūtas kursa izmaiņām atzīst peļņas vai zaudējumu aprēķinā. Peļņu vai zaudējumus, kas radušies atspoguļošanas pārtraukšanas rezultātā, atzīst, izmantojot neto peļņu.

Koncerns izmanto atvasināto finanšu instrumentu procentu likmes swap un procentu likmju griestu līgumus (Cap), lai segtu ar procentu likmi saistītos riskus. Procentu likmes swap sākotnēji atzīst tā patiesajā vērtībā līguma noslēgšanas datumā un vēlāk pārvērtē saskaņā ar instrumenta patiesās vērtības izmaiņām. Ja patiesā vērtība ir pozitīva, atvasināto finanšu instrumentu atzīst par aktīvu, bet, ja tā ir negatīva, – par saistībām.

Ieņēmumi no procentu likmju griestu līgumiem tiek atzīti, ja faktiskā procentu likme pārsniedz līgumā noteiktos griestus. Peļņu vai zaudējumus no atvasināto finanšu instrumentu patiesās vērtības izmaiņām atzīst pārskata perioda peļņas vai zaudējumu aprēķinā, izņemot tos atvasinātos finanšu instrumentus, kuri iegādāti riska ierobežošanas nolūkā un uz kuriem tāpēc attiecas īpašais atvasināto instrumentu atzīšanas noteikums (hedge accounting). Šādu finanšu instrumentu pārskata periodā nav bijis.

ATZĪŠANAS PĀRTRAUKŠANA

FINANŠU AKTĪVI

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

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

FINANŠU SAISTĪBAS

Koncerns izslēdz finanšu saistības no sava finanšu stāvokļa pārskata tikai tad, ja tās ir dzēstas. Tas nozīmē, ka līgumā noteiktās saistības ir izpildītas, atceltas vai noiugušas.

Koncerns pārtrauc atzīt finanšu saistības, ja finanšu saistību noteikumi tiek mainīti tā, ka saistību naudas plūsmas būtiski atšķiras no sākotnējām saistībām. Šādā gadījumā jaunās finanšu saistības, kuru pamatā ir grozīti noteikumi, atzīst patiesajā vērtībā.

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

IESKAITĪŠANA

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

FINANŠU AKTĪVU VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS

Lai atzītu vērtības samazinājumu, koncerns piemēro paredzamo kredītzaudējumu modeli attiecībā uz finanšu aktīviem, kas atzīti koriģētajās iegādes izmaksās. Koncerns novērtē vērtības samazinājumu par summu, kas vienāda ar kredītzaudējumiem, kuri paredzami visā to pastāvēšanas laikā, izņemot finanšu aktīvus, kuru vērtības samazinājumu novērtē par summu, kas vienāda ar 12 mēnešu laikā paredzamajiem kredītzaudējumiem:

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

Lai atzītu paredzamos kredītzaudējumus visiem pircēju parādiem, koncerns piemēro 9. SFPS noteikto vienkāršoto metodi, kas ļauj veidot diskontu par kredīta zaudējumiem, kuri ir sagaidāmi rezerves darbības laikā.

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

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

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

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

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

MATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI

ŅEMŠANA UZSKAITĒ UN ATZĪŠANA

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

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

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

VĒLĀKAS IZMAKSAS

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

NOLIETOJUMS

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

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

- citi materiālie pamatlīdzekļi - 3 gadi.

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

NEMATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI

ŅEMŠANA UZSKAITĒ UN ATZĪŠANA

Pārējie nemateriālie pamatlīdzekļi

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

VĒLĀKAS IZMAKSAS

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

NOLIETOJUMS

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

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

- citi nemateriālie pamatlīdzekļi: 3 gadiem.

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

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

AKTĪVU VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS

NEFINANŠU AKTĪVU VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS

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

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

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

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

FINANŠU AKTĪVA VĒRTĪBAS SAMAZINĀŠANĀS

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

NOMAS UZSKAITE

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

GRUPA KĀ IZNOMĀTĀJS

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

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

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

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

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

FINANŠU IEGULDĪJUMI

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

MEITAS SABIEDRĪBU AKCIJAS

Ieguldījumus meitas sabiedrībās uzrāda saskaņā ar pašu kapitāla metodi mātesuzņēmuma nekonsolidētā finanšu stāvokļa pārskatā. Saskaņā ar pašu kapitāla metodi ieguldījumu sākotnēji uzskaita tā iegādes izmaksās, ko turpmākajos periodos koriģē ar ieguldītāja līdzdalību ieguldījuma saņēmēja pašu kapitāla izmaiņās, kā arī, novēršot starpību starp ieguldījuma saņēmēja aktīvu, saistību un iespējamo saistību iegādes analizē atklāto patieso vērtību un uzskaites vērtību, vai ar amortizāciju. Nerealizētā peļņa, kas radusies savstarpējo darījumu rezultātā, tiek izslēgta atbilstoši mātesuzņēmuma dalības apmēram. Tiek izslēgti arī nerealizētie zaudējumi, izņemot gadījumā, ja zaudējumu iemesls ir aktīvu vērtības kritums.

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

UZKRĀJUMI

Uzkrājumus atzīst, ja Koncernam ir likumīgas vai faktiskas saistības, kas izriet no pagātnes notikumiem.

Ja saistību realizācija prasa atteikšanos no resursiem un summu var ticami novērtēt. Uzkrājumus atzīst saistību izpildei nepieciešamo izdevumu pašreizējā vērtībā, izmantojot procentu likmi, kas atspoguļo tirgus aplēses

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

IENTĀKUMU NODOKLIS

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

MAKSĀJAMĀIS IENĀKUMA NODOKLIS

Maksājamais ienākuma nodoklis ietver nodokli, kas, iespējams, maksājams vai atgūstams no gada apliekamajiem ienākumiem vai zaudējumiem, kā arī iepriekšējo gadu maksājamo vai saņemamo nodokļu summu korekcijas. Maksājamā vai saņemamā nodokļa summa, visticamāk, ir vislabākā aplēse par maksājamo vai saņemamo nodokļa summu, kas atspoguļo ar ienākuma nodokli saistīto nenoteiktību (ja tāda ir). To mēra, izmantojot nodokļa likmes, kas noteiktas vai būtībā noteiktas pārskata datumā. Maksājamais ienākuma nodoklis ietver arī dividenžu ienākuma nodokli. Maksājamā nodokļa aktīvus un saistības ieskaita tikai tad, ja ir izpildīti noteikti kritēriji.

UZŅĒMUMU IENĀKUMA NODOKLIS IGAUNIJĀ

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

Ienākuma nodoklis tiek maksāts no dividendēm, īpašām priekšrocībām, dāvanām, ziedojumiem, pieņemšanas izmaksām, ar uzņēmējdarbību nesaistītām izmaksām un pārvedumu cenu korekcijām. Dividendes, kas tiek izmaksātas no nesadalītās peļņas, parasti aplik ar iedzīvotāju ienākuma nodokļa likmi 22% apmērā (maksājamā nodokļa summa ir 22/78 no izmaksājamo dividenžu neto summas). Pirms 2025. gada dividendes kopš 2019. gada tika apliktas ar likmi 14% (maksājamā nodokļa summa veidoja 14/86 no izmaksājamo dividenžu neto summas). Zemāka nodokļa likme tika piemērota tai dividenžu daļai, kas nepārsniedza uzņēmuma pēdējo trīs gadu vidējo dividenžu izmaksu, no kuras Igaunijā bija samaksāts ienākuma nodoklis; pārējai daļai tika piemērota 20 % likme. Sākot ar 2025. gadu, dividendēm vairs netiek piemērota samazinātā nodokļa likme, un tiek piemērota tikai standarta likme 22/78. Dividendēm, kas līdz 2024. gada 31. decembrim tika apliktas ar samazināto nodokļa likmi (14/86), turpmākas sadales gadījumā juridiskām personām no 2025. gada var tikt piemērots nodokļu atbrīvojums. Nodokļa atbrīvojuma piemērošanas priekšnoteikums ir tāds, ka Igaunijas komercsabiedrībai, kura saņēma dividendi un to tālāk sadalīja, dividendes saņemšanas brīdī attiecīgajā komercsabiedrībā piederēja vismaz 10 % līdzdalība. Savukārt, ja zemākas likmes (14/86) ietvaros apliktās dividendes tiek tālāk sadalītas fiziskām personām, rodas iedzīvotāju ienākuma nodokļa ieturēšanas pienākums ar 7% likmi.

IENTĀKUMA NODOKLIS LATVIJĀ

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

IENTĀKUMA NODOKLIS LIETUVĀ

Saskaņā ar Lietuvas ienākuma nodokļa tiesisko regulējumu nodokļu maksātājam, kas ir attiecīgās valsts uzņēmums, rodas pienākums maksāt ienākuma nodokli par pārskata gadā gūto ar nodokli apliekamo peļņu. Lietuvā 2025. gadā piemērojamā ienākuma nodokļa likme bija 16%, bet, sākot ar 2026. gada 1. janvāri, tā paaugstināsies līdz 17%.

IENTĀKUMA NODOKLIS POLIJĀ

Saskaņā ar Polijas ienākuma nodokļa normatīvajiem aktiem, uzņēmumam kā nodokļu maksātājam ir pienākums maksāt ienākuma nodokli no pārskata gadā gūtās apliekamās peļņas. Polijā 2025. gadā uzņēmumu ienākuma nodokļa standarta likme bija 19%.

ATLIKTAIS IENĀKUMA NODOKLIS

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

Atlikto nodokli neatzīst šādos gadījumos:

- pagaidu atšķirības, sākotnēji atzīstot aktīvus vai saistības darījumā, kas nav uzņēmējdarbības apvienošana un kas neietekmē grāmatvedības vai ar nodokli apliekamo peļņu vai nodokļu zaudējumus;
- pagaidu atšķirības, kas saistītas ar ieguldījumiem meitasuzņēmumos, asociētajos uzņēmumos un kopuzņēmumos, ja Koncerns spēj kontrolēt šo pagaidu atšķirību reversēšanas laiku un ir ticams, ka paredzamā nākotnē tās netiks reversētas; un
- ar nodokli apliekamās pagaidu atšķirības, kas rodas, sākotnēji atzīstot nemateriālo vērtību.

Atlikto ienākuma nodokļa aktīvus atzīst neizmantoto nodokļa zaudējumu, neizmantoto nodokļa kredītu un atskaitāmo pagaidu atšķirību gadījumā apmērā, kas atbilst nākotnē sagaidāmajai ar nodokli apliekamajai peļņai, pret kuru tos var izmantot. Atlikto ienākuma nodokļa aktīvus pārskata katrā pārskata datumā un samazina tādā apmērā, kura gadījumā ir maz ticams, ka attiecīgie nodokļu atvieglojumi realizēsies; šādus samazinājumus atceļ, ja palielinās ar nodokli apliekamās peļņas varbūtība nākotnē. Neatzīst atlikto ienākuma nodokļa aktīvus katrā pārskata datumā pārvērtē un atzīst tādā apmērā, kas atbilst nākotnē sagaidāmajai ar nodokli apliekamajai peļņai, pret kuru tos var izmantot. Atlikto ienākuma nodokli mēra ar nodokļa likmēm, kuras, pamatojoties uz nodokļa likmēm, kas noteiktas vai būtībā noteiktas pārskata datumā, var tikt piemērotas pagaidu atšķirībām periodā, kurā tās tiek atceltas, un atspoguļo nenoteiktību, kas saistīta ar ienākuma nodokli (ja tāda ir).

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

No dividendēm samaksātais uzņēmumu ienākuma nodoklis tiek uzrādīts konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā kā ienākuma nodokļa izdevumi un finanšu stāvokļa pārskatā kā atliktais nodokļa saistību postenis, atbilstoši plānotajam dividendes maksājumam. Nodoklis ir jāsamaksā līdz nākamā mēneša 10. datumam pēc dividenžu izmaksas. Atliktais ienākuma nodoklis tiek atzīts par pēc iegādes gūto nesadalīto peļņu un citām pēc iegādes notikušajām meitasuzņēmumu rezervju izmaiņām, izņemot gadījumus, kad Koncerns kontrolē meitasuzņēmuma dividenžu politiku un ir ticams, ka attiecīgā starpība dividenžu veidā vai citādi paredzamā nākotnē nereversēsies. Koncerns kontrolē tādu pagaidu atšķirību reversēšanu, kas saistītas ar nodokļiem, kuri piemērojami meitasuzņēmumu dividendēm vai ieņēmumiem no to pārdošanas. Koncerns neatzīst atlikto ienākuma nodokļa saistības par šādām pagaidu atšķirībām, izņemot gadījumus, kad vadība paredz pagaidu atšķirību

reversēšanos tuvākajā nākotnē. Maksimālā nodokļa saistība, kas varētu rasties, sadalot nesadalīto peļņu, ir norādīta konsolidētā gada pārskata 35. pielikumā.

IEŅĒMUMI NO PĀRDOŠANAS

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

Rēķinus par tālākpārdotajām precēm un pakalpojumiem izsniedz reizi mēnesī, un parasti to apmaksas termiņš ir 21 dienas. Ieņēmumus no komunālo pakalpojumu un citu pakalpojumu tālākpārdošanas atzīst laika gaitā (ieņēmumus atzīst tajā pašā periodā, kad radušos izdevumus).

IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMI

Par ieguldījuma īpašumu uzskata zemi un ēkas, kas tiek turētas ar mērķi gūt ienākumus no nomas vai palielināt tirgus vērtību un kas netiek izmantotas Koncerna uzņēmuma saimnieciskajā darbībā. Tāpat par ieguldījuma īpašumu uzskatāmi objekti, kas tiek turēti ilgstoši un kuriem ir vairāki iespējamie lietošanas mērķi. Nekustamos īpašumus, kas tiek attīstīti kā ieguldījuma īpašumi, un būves, kas tiek uzskatītas par kustamo īpašumu (rekonstruējamās komercēkas), atzīst kā ieguldījuma īpašumus. Finanšu stāvokļa pārskatā ieguldījuma īpašumi sākotnēji tiek atzīti iegādes izmaksās, kas ietver ar iegādi tiešā veidā saistītas darījuma izmaksas: notāra atlīdzību, valsts nodevas, samaksu konsultantiem un citus izdevumus, bez kuriem pirkuma darījumu, visticamāk, nevarētu noslēgt. Turpmāk ieguldījuma īpašumu katrā pārskata datumā atzīst patiesajā vērtībā, ko nosaka, pamatojoties uz faktiskajiem tirgus apstākļiem pārskata dienā.

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

- Ienākumu metode (diskontētās naudas plūsmas analīze vai ienākumu kapitalizācija). Ienākumu metodi izmanto, nosakot vērtību nekustamā īpašuma objektiem ar stabilu nomas naudas plūsmu, kā arī gadījumos, kad valdes ieskatā salīdzināšanas metode neatpoguļo patieso vērtību, piemēram, ja vērtējamā nekustamā īpašuma objekta reģionā ir zema nekustamā īpašuma tirgus likviditāte, trūkst salīdzināmu darījumu vai starp salīdzināmo darījumu un vērtēšanas datumu ir pagājis ievērojams laiks. Nekustamā īpašuma ieguldījuma patiesās vērtības noteikšanai pēc ienākumu metodes izmanto nomas metodi. Attiecībā uz nekustamo īpašumu, kas rada nomas plūsmu, vērtētājam ir jāprognozē nekustamā īpašuma nākotnes nomas ieņēmumi (tostarp noma uz 1 m² un nomas platību piepildījums) un darbības izmaksas. Atkarībā no tā, cik viegli nomniekiem ir iespējams pārtraukt nomas līgumus, vērtētājs analīzes veikšanai izvēlas vai nu esošās naudas plūsmas vai tirgus vidējās naudas plūsmas. Tāpat, analizējot diskontētās naudas plūsmas, lai noteiktu neto naudas plūsmas pašreizējo vērtību, ir jāizvēlas piemērota diskonta likme, kas vislabāk atspoguļo pašreizējās tirgus tendences un ar aktīviem saistītos īpašos riskus. Par pamatu diskonta likmes izvēlei izmanto tirgus vidējo kapitāla struktūru. Kapitalizācijas apmēru, ko piemēro, izmantojot ienākumu kapitalizācijas metodi, nosaka, pamatojoties uz vidējo sagaidāmo ieguldītāju ienesīgumu konkrētā tirgū attiecībā uz līdzīga veida aktīviem.

- Salīdzināšanas metode. Salīdzināšanas metodi izmanto to nekustamā īpašuma objektu gadījumā, kuriem nav nomas plūsmas un kuri tiek turēti nākotnes attīstības potenciālam vai vērtības palielināšanai. Salīdzināšanas metodes gadījumā tiek aplūkoti darījumi, kuri noslēgti uz līdzīgiem nosacījumiem kā vērtējamā objekta gadījumā, un objekta tirgus vērtību atvasina no veikto darījumu kvadrātmetra cenas. Tā kā darījumi, kas ir salīdzināšanas metodes pamatā, praktiski nekad nav pilnīgi līdzīgi vērtējamajam objektam, salīdzināšanas metodes ietvaros notikušo darījumu rādītāji tiek koriģēti attiecībā uz laiku, atrašanās vietu, lielumu un detālplānojumu, vai arī tiek izmantota pavisam cita vērtēšanas metode (piemēram, ienākumu metode), kas, pēc valdes vērtējuma, labāk atspoguļo nekustamā īpašuma objekta patieso vērtību.

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

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

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

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

Koncerna ieguldījuma īpašuma patiesā vērtība ir novērtēta, izmantojot 3. līmeņa datus. Papildu informācija par izmantotajiem pieņēmumiem ir sniegta 13. pielikumā.

SAISTĪTĀS PUSES

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

- mātesuzņēmums un tā ģimeneslocekļi;
- citi tam pašam Koncernam piederošie uzņēmumi;
- valdes locekļi;
- iepriekš uzskaitīto personu tuvinieki un ar tiem saistītie uzņēmumi.

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

7. PIELIKUMS FINANŠU INSTRUMENTI – PATIESĀ VĒRTĪBA UN RISKĀ PĀRVALDĪBA

KLASIFICĒŠANA UN PATIESĀ VĒRTĪBA

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

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

| (EUR) | Līmenis | Uzskaites vērtība | | Patiesajā vērtībā | |
|---|---------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Finanšu aktīvi, kas novērtēti koriģētajās iegādes izmaksās | | | | | |
| Nauda un naudas ekvivalenti | 2 | 9 083 431 | 8 616 689 | - | - |
| Prasības pret pircējiem un citas prasības | 3 | 4 055 927 | 2 582 780 | - | - |
| Izsniegtie aizdevumi | 3 | 284 522 | 259 231 | 284 522 | 259 231 |
| Citi finanšu ieguldījumi | 3 | 6 665 141 | 125 000 | - | - |
| Pārējie finanšu aktīvi | 2 | 4 600 000 | 4 600 000 | - | - |
| Finanšu aktīvi, kas novērtēti patiesajā vērtībā | | | | | |
| Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītie finanšu aktīvi | 2 | 143 082 | 782 072 | 143 082 | 782 072 |
| Kopā | | 24 832 103 | 16 965 772 | 427 604 | 1 041 303 |

| | | | | | |
|---|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Finanšu pasīvi, kas novērtēti koriģētajās iegādes izmaksās | | | | | |
| Parādi piegādātājiem | 3 | 22 952 196 | 22 472 923 | - | - |
| Kredītsaistības | 3 | 364 705 305 | 310 856 826 | 364 705 305 | 310 856 826 |
| Nomas saistības | 3 | 2 142 993 | 2 180 316 | - | - |
| Finanšu pasīvi, kas novērtēti patiesajā vērtībā | | | | | |
| Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības | 2 | 1 424 545 | 2 105 485 | 1 424 545 | 2 105 485 |
| Kopā | | 391 225 039 | 337 615 550 | 366 129 850 | 312 962 311 |

FINANŠU RISKU VADĪBA

KREDĪTRISKS

Kredītrisks ir Koncerna finanšu zaudējumu risks, ja klients vai finanšu instrumenta partneris nepilda savas līgumsaistības, un tas galvenokārt izriet no Koncerna prasījumiem pret pircējiem. Kredītriskam ir pakļauta arī nauda, kas noguldīta bankā, un citi prasījumi un finanšu aktīvi. Finanšu un līguma aktīvu uzskaites vērtība atspoguļo maksimālo kredītrisku.

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

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Prasījumu vērtības norakstīšanas rezerve perioda sākumā | 174 837 | 294 768 |
| Norakstīšanas palielināšana gada laikā | 11 700 | 1 354 |
| Norakstīšanas palielināšana gada laikā | - | -78 476 |
| Neatgūstamas summas | -54 205 | -42 809 |
| Prasījumu vērtības norakstīšanas rezerve perioda beigās (9. pielikums) | 132 332 | 174 837 |

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nauda un tās ekvivalenti (8. pielikums) | 9 083 431 | 8 616 689 |
| Prasības pret pircējiem un citas prasības (9. pielikums) | 28 315 188 | 26 168 517 |
| Bankas termiņnoguldījumi ar termiņu no 4 līdz 12 mēnešiem (10. pielikums) | 4 600 000 | 4 600 000 |
| Kopā | 41 998 619 | 39 385 206 |

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

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

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

Koncentrācijas risks ir finanšu zaudējumu risks, kas var rasties tādēļ, ka riska darījumi ir koncentrēti attiecībā uz konkrētu darījuma partneri vai darījuma partneru grupu ar līdzīgām pazīmēm, piemēram, pēc darbības nozares vai ģeogrāfiskā reģiona. Grupa sniedz pakalpojumus nomniekiem dažādos Baltijas tirgos, un kopš 2025. gada decembra – arī Polijā. Nomnieki pārstāv dažādus sektorus – mazumtirdzniecību, biroju un rūpniecību –, un šo klientu kredītrisks uz 31.12.2025. kopumā veidoja 4 062 285 eiro (uz 31.12.2024: 2 564 070 eiro) (9. pielikums).

NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI

Uz 31.12.2025. Grupas rīcībā bija nauda un tās ekvivalenti 9 083 431 eiro apmērā (uz 31.12.2024: 8 616 689 eiro).

Grupā nauda un tās ekvivalenti tiek turēti dažādās bankās, kas samazina ar banku noguldījumiem saistīto kredītrisku. Banku, kuru pakalpojumus Koncerns izmanto visvairāk un kurās uz 31.12.2025. ir noguldīti gandrīz visi Koncerna finanšu līdzekļi, kredītreitings ir no Baa1 līdz A3, pamatojoties uz neatkarīgās kredītreitingu aģentūras Moody's kredītreitingsiem.

LIKVIDITĀTES RISKS

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

Grupā likviditāti jo īpaši ietekmē šādi faktori:

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

Grupā mērķis ir:

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

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

Ilgtermiņa likviditātes pārvaldību visvairāk ietekmē ieguldījumu lēmumi. Ieguldījumus veic, pamatojoties uz principu, ka uzņēmumu neto uzņēmējdarbības naudas plūsmām kopā ar neto naudas plūsmām no ieguldījumu darbībām jāsedz visas ar finansēšanu saistītās Grupas izmaksas. Tādējādi ilgtermiņa likviditātes pārvaldības mērķis ir nodrošināt pietiekamu nekustamā īpašuma ieguldījumu portfeļa likviditāti, saskaņot ieguldījumu un

finanšu naudas plūsmu rašanās laiku un optimāli izmantot finansēšanas struktūru. Ilgtermiņa projektiem uzrauga, lai ieguldījumu darbības naudas plūsmas termiņi un summas būtiski neatšķirtos no finansēšanas darbības naudas plūsmas termiņiem.

Uz 31.12.2025. Koncerna apgrozāmais kapitāls ir pozitīvs 5,2 miljonu eiro apmērā (2024: negatīvs 2,3 miljoni eiro).

Turpmākie ir finanšu saistību atlikušie līgumiskie termiņi pārskata datumā. Summas ir bruto un nediskontētas, un tās ietver līgumiskos procentu maksājumus. Koncernam izsniegtajiem banku aizdevumiem piemēro dažādus līgumos noteiktus nosacījumus jeb kovenantes. Šo kovenanšu pārkāpuma gadījumā var rasties pienākums attiecīgo aizdevumu atmaksāt agrāk, nekā norādīts tabulā.

| Līgumiskās naudas plūsmas | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Uz 31.12.2025. (EUR) | Grāmatvedības vērtība | 12 mēneši | 2-5 gadi | Vairāk par 5 gadiem |
| Parādi piegādātājiem | 22 952 196 | 19 388 899 | 2 737 003 | 826 294 |
| Kredītsaistības | 364 705 305 | 13 941 308 | 350 763 997 | - |
| Nomas saistības | 2 142 993 | 37 950 | 151 800 | 1 953 243 |
| Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības | 1 424 545 | - | 1 424 545 | - |
| Kopā | 391 225 039 | 33 368 157 | 355 077 345 | 2 779 537 |

| Līgumiskās naudas plūsmas | | | | |
|---|-----------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Uz 31.12.2024. (EUR) | Grāmatvedības vērtība | 12 mēneši | 2-5 gadi | Vairāk par 5 gadiem |
| Parādi piegādātājiem | 22 472 923 | 8 801 529 | 12 804 195 | 867 199 |
| Kredītsaistības | 310 856 826 | 25 354 466 | 285 502 360 | - |
| Nomas saistības | 2 180 316 | 74 532 | 149 064 | 1 956 720 |
| Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības | 2 105 485 | - | 2 105 485 | - |
| Kopā | 337 615 550 | 34 230 527 | 300 561 104 | 2 823 919 |

TIRGUS RISKS

Tirgus risks ir risks, ka izmaiņas tirgus cenās, piemēram, īres un preču cenas, valūtas kursi, procentu likmes un kapitāla cenas, ietekmēs Koncerna ienākumus vai finanšu instrumentos veikto ieguldījumu vērtību. Tirgus riska pārvaldības mērķis ir pārvaldīt un turēt tirgus riskam pakļautās pozīcijas pieņemamās robežās, vienlaikus optimizējot ieņēmumus. Grupa sniedz pakalpojumus nomniekiem dažādos Baltijas tirgos, un kopš 2025. gada decembra – arī Polijā. Nomnieki pārstāv dažādus sektorus – mazumtirdzniecību, biroju un rūpniecību –, un šo klientu kredītrisks uz 31.12.2025. kopumā sasniedza 55 480 999 eiro. Pakalpojumu pārdošanas detalizēts sadalījums pa tirgiem ir sniegts 21. pielikumā.

VALŪTAS RISKS

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

Koncerna funkcionālā valūta ir euro (EUR). 2024. gada beigās Koncerns iegādājās divas biroju ēkas Polijā, bet 2025. gada oktobrī – arī tirdzniecības centru. Lai gan iegādes darījumi, finansējums un lielākā daļa nomas līgumu ir noslēgti

ti eiro valūtā, Polijas ekonomiskā vide, noteiktas darbības izmaksas un attiecīgie ieņēmumi rada Koncernam pakļautību Polijas zlotā (PLN) valūtas kursa riskam.

PROCENTU LIKMJU RISKS

Procentu likmju risks ir risks, ka finanšu instrumenta nākotnes naudas plūsmu patiesā vērtība svārstīsies tirgus procentu likmju izmaiņu dēļ. Koncerns ir pakļauts procentu likmju riskam, izmantojot aizdevumus ar mainīgu procentu likmi, refinansējot saistības, iestājoties beigu termiņam, kā arī piesaistot jaunus aizdevumus investīciju plāna īstenošanai situācijā, kad finanšu tirgos pieaug svārstīgums un mainās ekonomiskā vide.

Koncerna procentu likmju risks izriet no procentus nesošām kredītsaistībām. Procentu likmju svārstības ietekmē procentu izmaksas. Koncerns kā instrumentu, lai mazinātu ar procentu likmēm saistītos naudas plūsmas riskus, izmanto procentu likmju mijmaiņas līgumus un procentu likmju griestu līgumus (*swap*, *cap*). Uz 31.12.2025. no atzītajām kredītsaistībām 81 % ir kredītsaistības ar mainīgo procentu likmi. Procentu likmju *swap* un griestu līgumu termiņš ir no 30.06.2027 līdz 28.10.2030. 2025. gada beigās ar aizdevuma saistībām saistītais procentu likmju risks bija samazināts 73% aizdevuma atlikuma apmērā.

Koncerna obligācijas, īpašnieka un citu saistīto pušu aizdevumi ir ar fiksētu procentu likmi un nav atkarīgi no izmaiņām naudas tirgū. Tomēr ilgtermiņa banku aizdevumi ir saistīti ar Euribor, tāpēc tie ir atkarīgi no notikumiem starptautiskajos finanšu tirgos. Koncerna procentu likmju riska vadībā būtiski ir sekot līdzi naudas tirgus procentu likmju līknes izmaiņām, kas atspoguļo tirgus dalībnieku cerības attiecībā uz tirgus procentiem un ļauj novērtēt eiro procentu likmju attīstības tendenci. 2025. gadā EURIBOR likme samazinājās, kā rezultātā samazinājās arī aizņēmumu izmaksas, kas saistītas ar mainīgās likmes aizdevumiem, uz kuriem netika piemēroti procentu likmju riska ierobežošanas instrumenti. Vienlaikus attiecībā uz aizdevuma saistībām, kurām bija piemēroti riska ierobežošanas instrumenti, ietekme — neatkarīgi no tā, vai tā bija pozitīva vai negatīva — bija atkarīga no konkrētajām līgumā noteiktajām procentu likmēm. Atvasināto instrumentu atlikusi vērtība uz 31.12.2025. tika pārvērtēta, tā rezultātā

radās peļņa 0,2 miljonus eiro apmērā (19. un 32. pielikums). Procentu likmju izmaiņas tiek rūpīgi uzraudzītas un, ja nepieciešams, Grupa ir gatava noslēgt papildu riska ierobežošanas līgumus.

KAPITĀLA PĀRVALDĪBA

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

KONCERNA NETO PARĀDA ATTIECĪBA PRET PAŠU KAPITĀLU UZ 31.12.2025. UN 31.12.2024. BIJA ŠĀDA:

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|--------------------|--------------------|
| Pasīvi kopā | 410 069 784 | 362 951 547 |
| Nauda un tās ekvivalenti (8. pielikums) | -9 083 431 | -8 616 689 |
| Bankas termiņnoguldījumi ar termiņu no 4-12 mēnešiem (10. pielikums) | -4 600 000 | -4 600 000 |
| Neto parāds | 396 386 353 | 349 773 258 |
| Pašu kapitāls kopā | 212 041 496 | 187 975 151 |
| Neto parāda un pašu kapitāla attiecība | 1.87 | 1.86 |

8. PIELIKUMS NAUDA UN NAUDAS EKVIVALENTI

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|------------------|------------------|
| Nauda un banku konti | 7 935 773 | 7 997 689 |
| Bankas noguldījumi ar termiņu līdz 3 mēnešiem | 1 147 658 | 619 000 |
| Kopā | 9 083 431 | 8 616 689 |

Nauda un banku noguldījumi ar termiņu līdz 3 mēnešiem ietver 1 479 414 eiro, kas paredzēti banku aizdevumu apkalpošanai, 350 000 eiro, kas paredzēti ieguldījumiem, un 146 000 eiro, kas iekļāti kā nodrošinājums atvasināto finanšu instrumentu līgumiem.

9. PIELIKUMS PRASĪBAS PRET PIRCĒJIEM UN CITAS PRASĪBAS

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|-------------------|-------------------|
| Pievienotās vērtības nodokļa prasījumi (13. pielikums) | 23 627 529 | 22 948 111 |
| Debitoru parādi | 4 062 285 | 2 564 070 |
| Atliktie izdevumi | 347 210 | 339 996 |
| Saistīto pušu parādi (34. pielikums) | 252 908 | 252 908 |
| Uzkrātie aizdevumu procenti no prasījumiem pret saistītajām pusēm (34. pielikums) | 31 614 | 6 323 |
| Uzkrātie ienākumi | 60 616 | 90 134 |
| Citi debitori | 65 358 | 103 412 |
| Uzkrājumi maz ticami atgūstamiem debitoru parādiem | -132 332 | -174 837 |
| Kopā | 28 315 188 | 26 130 117 |
| Ilgtermiņa daļa | 33 290 | 77 100 |
| Īstermiņa daļa | 28 281 898 | 26 053 017 |
| Kopā | 28 315 188 | 26 130 117 |

Pievienotās vērtības nodokļa prasība uz 31.12.2025: 23 627 529 eiro apmērā saistībā ar aktīvu iegādi Polijā (13. pielikums). Īstermiņa prasījumi pret saistītajām pusēm 252 908 eiro apmērā (2024: 252 908 eiro) ir ar 10% procentu likmi gadā (32., 34. pielikums).

10. PIELIKUMS PĀRĒJIE FINANŠU AKTĪVI

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|------------------|------------------|
| Īslaicīgie | | |
| Bankas termiņnoguldījumi ar termiņu no 4-12 mēnešiem | 4 600 000 | 4 600 000 |
| Finanšu aktīvi no atvasinātajiem instrumentiem (19. pielikums) | 30 526 | 205 031 |
| Īstermiņa kopā | 4 630 526 | 4 805 031 |
| Ilgtermiņa | | |
| Finanšu aktīvi no atvasinātajiem instrumentiem (19. pielikums) | 112 556 | 577 041 |
| Ilgtermiņa kopā | 112 556 | 577 041 |

Banku termiņnoguldījumi ar termiņu no 4 līdz 12 mēnešiem ir paredzēti banku aizdevumu apkalpošanai.

11. PIELIKUMS MATERIĀLIE PAMATLĪDZEKĻI

PAMATLĪDZEKĻI

| (EUR) | Pārējie materiālie pamatlīdzekļi | Lietošanas tiesību aktīvi | Avansa maksājumi | Kopā |
|--|----------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| iegādes izmaksas uz 31.12.2024. | 150 063 | 2 331 582 | 2 918 | 2 484 562 |
| Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2024. | -145 984 | -315 498 | - | -461 482 |
| Atlikusī vērtība uz 31.12.2024. | 4 079 | 2 016 083 | 2 918 | 2 023 080 |
| Pārskata perioda nolietojums | -3 474 | -63 002 | - | -66 476 |
| Pārklasificēšana | - | - | -2 918 | -2 918 |
| iegādes izmaksas uz 31.12.2025. | 150 063 | 2 331 582 | - | 2 481 645 |
| Uzkrātais nolietojums uz 31.12.2025. | -149 458 | -378 501 | - | -527 959 |
| Atlikusī vērtība uz 31.12.2025. | 605 | 1 953 081 | - | 1 953 686 |

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

Piemērojot standartu, no 01.01.2025. atlikušie nomas maksājumi ir diskontēti, izmantojot alternatīvo kredītprocentu likmi 1,82% apmērā. Piemērojot šo standartu, Grupa ir izmantojusi šādus vienkāršojumus:

- operatīvās nomas līgumus ar atlikušo nomas periodu līdz 12 mēnešiem vai no 01.01.2025. mazvērtīgos aktīvus atzīst kā īstermiņa operatīvās nomas līgumus;

- tiešās izmaksas, kas saistītas ar iznomātā aktīva nomas līguma noslēgšanu, ir izslēgtas īstenošanas dienā;
- nomas termiņu nosaka, ņemot vērā līgumā paredzētās iespējas pagarināt vai izbeigt nomas līgumu.

Lietošanas tiesību aktīvu atzīst pēc iegādes izmaksu metodes.

12. PIELIKUMS CITI FINANŠU IEGULDĪJUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|------------------|----------------|
| 8,82% dalība uzņēmumā <i>INDEXO REAL ESTATE FUND AS</i> | 6 540 141 | - |
| 13,35% dalība uzņēmumā <i>Consorto Global OÜ</i> | 125 000 | 125 000 |
| Kopā | 6 665 141 | 125 000 |

2024. gada aprīlī *Summus* iegādājās 13 930 daļas (13,35 % līdzdalības) komerciālā nekustamā īpašuma darījumu platformā *Consorto Global OÜ*. Ieguldījums ir uzrādīts iegādes izmaksās, jo patieso vērtību nav iespējams pietiekami ticami novērtēt, tādēļ iegādes izmaksas tiek izmantotas kā patiesās vērtības aplēse.

Summus meitasuzņēmums *SIA Vikingi 2* iegādājās 2025. gada novembrī 638 053 akcijas (8,82 % līdzdalības) nekustamā īpašuma ieguldījumu fondā *INDEXO REAL ESTATE FUND AS*. Ieguldījums tika uzrādīts patiesajā vērtībā.

2026. gada 31. martā Koncerna meitasuzņēmums *Vikingi 2 SIA* noslēdza līgumu par savas 8,82 % līdzdalības atsavināšanu uzņēmumā *INDEXO REAL ESTATE FUND AS*. Akcijas tika atsavinātas to bilances vērtībā, un darījuma rezultātā peļņa vai zaudējumi neradās. Īpašumtiesības pārgāja, un atlīdzība par darījumu tika saņemta 2026. gada 1. aprīlī (36. pielikums).

13. PIELIKUMS IEGULDĪJUMU ĪPAŠUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Saldo perioda sākumā | 508 644 295 | 401 247 082 |
| Iegādes izmaksas | 105 239 071 | 101 574 212 |
| Uzlabošanas izmaksas | 1 029 385 | 1 461 295 |
| Atsavināšana | (56 767 472) | - |
| Pārrēķins | 11 681 282 | 4 361 706 |
| Valūtas kursa ietekme (32. pielikums) | 1 523 439 | - |
| Saldo perioda beigās | 571 350 000 | 508 644 295 |

2024. gada 12. decembrī *Summus* meitas sabiedrība *Petina Sp. z o.o.* iegādājās *Lakeside* biroju ēku Varšavā. Pēc tam 2024. gada 17. decembrī, otr meitas sabiedrība *Maggiara Sp. z o.o.* iegādājās *React* biroju ēku Lodzā. Darījumu struktūras cita starpā ietvēra atliktās pirkuma cenas komponentes, kā arī kompensācijas, kas saistītas ar nomas atvieglojumu un nomas telpu pielāgošanas (*fit-out*) saistībām. Tās ir uzrādītas kā uzkrātās saistības postenī "Parādi piegādātājiem un pārējās saistības" (14. pielikums), kā arī ar rezultātiem saistīts atlīdzības mehānisms aktīvu pārvaldniekiem (15. pielikums).

2025. gada 29. maijā *Summus Capital OÜ* meitasuzņēmums *Princepts Capital OÜ* atsavināja Tallinā esošo *Punane 56* nekustamo īpašumu kopā ar tam piederošo zemi, ēkām, aprīkojumu un ar īpašumu saistītiem līgumiem. Darījuma rezultātā Koncerna nekustamo īpašumu ieguldījumu portfelis samazinājās par 3,9 miljoniem eiro, Koncerns atzina no darījuma gūto peļņu 450 000 eiro apmērā (26. pielikums), un no pārdošanas saņemtie līdzekļi tika izmantoti bankas un Koncerna savstarpējo aizdevuma saistību atmaksai (16. pielikums), kā arī Koncerna portfeļa turpmākas izaugsmes atbalstam.

2025. gada 16. oktobrī *Summus Capital* atsavināja savu meitasuzņēmumu *Voluntas Invest OÜ*, kam pieder Igaunijā esošais tirdzniecības centrs *Auriga*, un tajā pašā laikā *Summus Capital* Latvijas meitasuzņēmums *Vikingi 2* pārdeva uzņēmumu *RCH Management SIA*, kam pieder Latvijā esošais tirdzniecības centrs *Damme*. Darījumu rezultātā Koncerna nekustamo īpašumu ieguldījumu portfelis samazinājās par 52,8 miljoniem eiro, savukārt banku aizdevumi samazinājās par 28,2 miljoniem eiro (29. pielikums).

2025. gada 29. oktobrī *Summus* meitasuzņēmums *Espliego Sp. z o.o.* iegādājās Katovicē esošo tirdzniecības centru *Libero*. Iegāde ietvēra zemes apbūves tiesības (perpetual usufruct), ēkas, aprīkojumu un noteiktus ar nekustamo īpašumu saistītus līgumus. Darījuma kopējās izmaksas bija

105 miljoni eiro, tostarp pirkuma cena **103 miljoni euro** un kapitalizētās iegādes izmaksas. Pamatojoties uz IFRS 3 noteikto kritēriju izvērtējumu, iegāde nekvalificējās kā uzņēmējdarbības apvienošana, jo iegādātais aktīvs neietvēra darbaspēku, funkcionējošus procesus vai integrētu darbību kopumu, kas spētu radīt iznākumus. Tādēļ darījums tika uzskaitīts kā aktīvu iegāde (asset acquisition). Aktīvs ir klasificēts kā ieguldījumu nekustamais īpašums un tiek novērtēts, izmantojot patiesās vērtības modeli saskaņā ar IAS 40 ieguldījumu nekustamais īpašums" Koncerna vadības ieskatā darījums bija IFRS 13 izpratnē neregulārs darījums, tādēļ vadība balstījās uz neatkarīgas trešās personas sagatavotu vērtēšanas ziņojumu, kas datēts ar 08.07.2025. Vadības ieskatā kopš vērtēšanas datuma nav notikušas būtiskas izmaiņas ne aktīva ienākumu ģenerēšanas spējā, ne Polijas nekustamā īpašuma tirgus apstākļos; tādēļ, vadības ieskatā un saskaņā ar RICS standartiem, aktīva tirgus vērtība palika nemainīga. Tā kā darījums tika strukturēts kā aktīvu iegāde, tam tika piemērots pievienotās vērtības nodoklis 23,6 miljonu eiro apmērā (9. pielikums), kas tika atprasīts no Polijas Nodokļu un muitas pārvaldes un saņemts 2026. gada janvārī (36. pielikums). Iegāde tika finansēta no Koncerna līdzekļiem, tostarp pašu kapitāla un Koncerna iekšējo aizdevumu līdzekļiem, kā arī ar jaunu bankas aizdevumu 74,1 miliona eiro apmērā (16. pielikums). Lai strukturētu aktīva pārvaldību tādā veidā, kas nākotnē atbalstītu Koncerna vērtības pieaugumu, Uzņēmums noslēdza līgumus, saskaņā ar kuriem aktīvu pārvaldniekiem ir tiesības uz rezultātos balstītu atlīdzību, kas ir atkarīga no līgumā noteikto ienesīguma mērķu pārsniegšanas. Koncerna vadība izvērtēja no šīm vienošanām izrietošās iespējamās nākotnes saistības un izveidoja uzkrājumus 1,1 miliona eiro apmērā (15. un 27. pielikums).

2025. gada 31. decembrī *Summus Capital OÜ* koncerna uzņēmumu portfeli veido šādi nekustamā īpašuma objekti.

| (EUR) | Patiesajā vērtībā kopā (3. līmenis) | Peļņa/zaudējumi, kas atzīti 2025. gada peļņas vai zaudējumu aprēķinā |
|---|-------------------------------------|--|
| Igaunija - <i>DE LA GARDIE</i> (tirdzniecība) | 5 430 000 | 422 763 |
| Igaunija - <i>VEERENNI 1</i> (medicīnas aprūpes centrs) | 15 790 000 | 160 000 |
| Igaunija - <i>VEERENNI 2</i> (medicīnas aprūpes centrs + autostāvvietu ēka) | 25 600 000 | 650 000 |
| Igaunija - portfelis ar 2 rūpniecības/noliktavu ēkām | 6 000 000 | -521 098 |
| Lietuva - <i>NORDIKA</i> (tirdzniecība) | 72 010 000 | 2 630 000 |
| Lietuva - <i>PARK TOWN WEST HILL</i> (biznesa centrs) | 23 060 000 | -280 000 |
| Lietuva - <i>PARK TOWN EAST HILL</i> (biznesa centrs) | 47 500 000 | -2 170 000 |
| Lietuva - THE BOD rūpnieciskā ēka (augsto tehnoloģiju centrs) | 26 130 000 | -610 000 |
| Latvija - <i>RIGA PLAZA</i> (tirdzniecība un ieguldījumu zeme) | 106 500 000 | 912 873 |
| Latvija - <i>DEPO DIY</i> nekustamais īpašums (tirdzniecība) | 24 100 000 | 1 400 000 |
| Latvija — attīstības stadijā esošs komerciālās apbūves zemesgabals | 1 840 000 | -16 923 |
| Polija - <i>LAKESIDE</i> (biroju ēka) | 70 200 000 | 720 739 |
| Polija - <i>REACT</i> (biroju ēka) | 33 190 000 | -378 001 |
| Polija - <i>LIBERO</i> (tirdzniecība) | 114 000 000 | 8 760 929 |
| Kopā | 571 350 000 | 11 681 282 |

Koncerns nekustamā īpašuma ieguldījumus, kas tiek turēti ar meitasuzņēmumu starpniecību, novērtē patiesajā vērtībā, ņemot vērā pārskata datumā pastāvošos tirgus apstākļus. Nosakot ieguldījumu nekustamā īpašuma patieso vērtību, vadība izmanto profesionālu spriedumu un balstās uz neatkarīgu kvalificētu vērtētāju sagatavotiem vērtēšanas ziņojumiem. Ieguldījumu nekustamā īpašuma patiesā vērtība tiek noteikta vismaz reizi gadā. Ārējie vērtēšanas ziņojumi parasti nav vecāki par sešiem mēnešiem, izņemot gadījumus, kad ir notikušas būtiskas izmaiņas aktīva ienākumu ģenerēšanas spējā vai tirgus apstākļos.

Baltijas valstīs esošo ieguldījumu nekustamo īpašumu patieso vērtību noteica neatkarīgi sertificēti vērtētāji: Igaunijas objektiem — *OÜ NEWSEC VALUATIONS EE*, Lietuvas objektiem — *UAB NEWSEC VALUATIONS*, bet Latvijas objektiem — *SIA NEWSEC VALUATIONS LV*. Vērtēšanā tika izmantota diskontēto naudas plūsmu metode (naudas plūsmu ģenerējošiem aktīviem) un salīdzināmo darījumu metode (zemesgabaliem).

Polijā esošās *Lakeside* biroju ēkas patiesā vērtība tika noteikta, pamatojoties uz neatkarīgā vērtētāja *Savills Sp. z o.o.* sagatavotu vērtēšanas ziņojumu, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi. Polijā esošās *React* biroju ēkas patiesā vērtība tika noteikta, pamatojoties uz neatkarīgā vērtētāja *Knight Frank Sp. z o.o.* sagatavotu vērtēšanas ziņojumu, izmantojot tiešās kapitalizācijas metodi. Polijā esošais nesen iegādātais tirdzniecības centrs *Libero* sākotnēji tika atzīts iegādes izmaksās, bet 2025. g. 31. decembrī tas tika uzrādīts patiesajā vērtībā. Patiesā vērtība tika noteikta, pamatojoties uz neatkarīgā vērtētāja *BNP Paribas Real Estate Poland* sagatavotu vērtēšanas ziņojumu, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi.

Vērtēšana ir veikta saskaņā ar RICS starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (*RICS Valuation – Global Standards*). Patiesās vērtības izmaiņas tiek atzītas peļņas vai zaudējumu aprēķinā posteņi "Neto ienākumi no ieguldījumu nekustamā īpašuma patiesās vērtības izmaiņām".

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|-------------|-------------|
| Nomas ieņēmumi no ieguldījumiem nekustamajā īpašumā | 40 943 162 | 31 707 096 |
| Ar ieguldījumu īpašumu pārvaldīšanu tieši saistītās izmaksas | 17 406 687 | 11 982 262 |
| Neapmaksātā summa par ieguldījumu nekustamajā īpašumā iegādi | 8 632 036 | 16 314 251 |
| Uzskaites vērtība ieguldījumu īpašumiem, kas iekļāti kā nodrošinājums aizdevumu saistībām (16. pielikums) | 571 350 000 | 508 644 295 |

PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

PATIESĀS VĒRTĪBAS HIERARHIJA

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

NOVĒRTĒŠANAS TEHNIKA UN BŪTISKIE NEUZRAUDZĪTIE DATI

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

| Sektors | Patiesajā vērtībā (eiro) | Novērtēšanas metode | Būtiskie neuzraudzītie dati | Neuzraudzīto datu un patiesās vērtības noteikšanas savstarpējā saikne |
|-----------------------------|--------------------------|---|---|---|
| Rūpniecība/loģistika | 32 130 000 | Diskontēto naudas plūsmu metode | Vidējā īres cena EUR/m ² (2025: 5,50 EUR/m ² ; 2024: 6,11 EUR/m ²) Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2025: 1,5-5,0%; 2024: 1,5-4,2%) Vakances likme (2025: 0%; 2024: 0,7%) Diskonta likme (2025: 9,8-10,1%; 2024: 9,6-10,1%) Izīšanas ienesīgums (2025: 7,9-8,0%; 2024: 7,8-8,3%) | Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: <ul style="list-style-type: none"> • vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka) • paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) |
| Birojs | 215 340 000 | Diskontēto naudas plūsmu metode; <i>React</i> biroju ēkai – tiešās kapitalizācijas metode | Vidējā īres cena EUR/m ² (2025: 15,85 EUR/m ² ; 2024: 15,68 EUR/m ²) Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2025: 0-4,0%; 2024: 0-3,2%) Vakances likme (2025: 2,9%; 2024: 1,0%) Diskonta likme (2025: 8,2-9,4%; 2024: 7,9-9,3%) Izīšanas ienesīgums (2025: 6,3-7,5%; 2024: 6,3-7,5%) | Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: <ul style="list-style-type: none"> • vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka) • paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) |
| Tirdzniecība | 323 880 000 | Diskontēto naudas plūsmu metode, zemes vienību gadījumā - salīdzināšanas metode | Vidējā īres cena EUR/m ² (2025: 13,0 EUR/m ² ; 2024: 13,2 EUR/m ²) Paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums (2025: 0-3,2%; 2024: -4,2-12,9%) Vakances likme (2025: 2,1% 2024: 1,9%) Diskonta likme (2025: 7,8-9,6%; 2024: 7,7-10,9%) Izīšanas ienesīgums (2025: 6-7,8%; 2024: 6-8,3%) | Sagaidāmā patiesā vērtība pieaugtu (samazinātos), ja: <ul style="list-style-type: none"> • vidējā īres cena būtu augstāka (zemāka) • paredzamais nomas ieņēmumu pieaugums būtu augstāks (zemāks) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) • vakances likme būtu zemāka (augstāka) |

IEGULDĪJUMU NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PORTFEĻA JUTĪGUMA ANALĪZE 2025. GADA 31. DECEMBRĪ, PAMATOJOTIES UZ IESPĒJAMĀM IZMAIŅĀM IZEJAS IENESĪGUMĀ UN DISKONTA LIKMĒ (WACC)

| (milj. EUR) | Izejas ienesīguma izmaiņas | | | | | |
|----------------------|----------------------------|--------|--------|--------------|-------|-------|
| | | -0,40% | -0,20% | 0,00% | 0,20% | 0,60% |
| WACC izmaiņas | -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. PIELIKUMS PARĀDI PIEGĀDĀTĀJIEM UN CITI PARĀDI

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|-------------------|-------------------|
| Īstermiņa daļa | | |
| Atliktais maksājums par nekustamā īpašuma iegādi (13. pielikums) | 8 612 427 | 10 745 868 |
| Uzkrātās saistības | 5 170 253 | 335 072 |
| Parādi saistītajām pusēm (34. pielikums) | 3 000 000 | 233 176 |
| Uzkrātās saistības (15., 34., 36. pielikums). | 2 011 230 | - |
| Parādi piegādātājiem | 1 936 882 | 1 403 350 |
| Rezerve nomas atļaidēm un apdares saistību segšanai (13. pielikums) | 684 290 | 1 717 930 |
| Uzkrātie aizdevumu procenti | 229 588 | 439 881 |
| Nomas depozīti | 150 231 | 341 189 |
| Neizmaksātās dividendes | 139 288 | 139 288 |
| Atliktie ienākumi | 125 984 | 219 598 |
| Īstermiņa saistības kopā | 22 060 173 | 15 575 352 |
| Ilgtermiņa daļa | | |
| Nomas depozīti | 3 713 527 | 3 266 715 |
| Atliktais maksājums par nekustamā īpašuma iegādi (13. pielikums) | - | 5 568 384 |
| Rezerve nomas atļaidēm un apdares saistību segšanai (13. pielikums) | - | 663 472 |
| Ilgtermiņa saistības kopā | 3 713 527 | 9 498 571 |

Atliktais maksājums par nekustamā īpašuma iegādi ir saistīts ar *Lakeside* un *React* biroju ēku iegādi Polijā 2024. gadā un atspoguļo nesamaksāto summu, kas maksājama attiecīgajiem nekustamā īpašuma pārdevējiem. 2025. gada decembrī *Maggiara Sp. z o.o.* veica daļēju maksājumu 500 000 eiro apmērā par *React* biroju ēkas atlikto pirkuma cenu, savukārt atlikušais atlikums tika pilnībā samaksāts 2026. gada janvārī (36. pielikums).

Uzkrājums nomas atvieglojumu un telpu apdares saistību segšanai atspoguļo summu, kas aprēķināta par Polijas nomniekiem nākotnē piešķiramajiem nomas atvieglojumiem.

Parādi piegādātājiem ietver arī parādus saistītajām pusēm (34. pielikums).

15. PIELIKUMS UZKRĀJUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|--|------------------|-------------------|
| Uzkrājumi rezultātu atlīdzībai (13. pielikums) | 2 457 158 | 10 800 788 |
| Kopā | 2 457 158 | 10 800 788 |

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Saldo perioda sākumā | 10 800 788 | 10 341 224 |
| Uzkrājumu palielināšana (13. pielikums) | 1 499 815 | 957 343 |
| Uzkrājumu samazināšana | -7 832 215 | -497 780 |
| Pārklasificēšana par parādiem piegādātājiem | -2 011 230 | - |
| Saldo perioda beigās | 2 457 158 | 10 800 788 |

2021. gada 8. janvārī Grupas meitas sabiedrība *Loft Office SIA*, iegādājoties tirdzniecības centru *Rīga Plaza*, noslēdza līgumu ar mērķi organizēt īpašuma pārvaldīšanu tā, lai maksimāli palielinātu uzņēmuma vērtību nākotnē. Saskaņā ar līguma nosacījumiem *Loft Office SIA* ir pienākums samaksāt 20% lielu veiksmes prēmiju par tirdzniecības centra *Rīga Plaza* pārdošanu vai piecu gadu laikā pēc līguma

noslēgšanas, ar nosacījumu, ka tiek pārsniegts noteiktais ienesīguma mērķis. 2026. gada janvārī puses vienojās, ka sākotnēji saskaņotā rezultātos balstītās atlīdzības struktūra netiks piemērota, un ka galīgā rezultātos balstītā atlīdzība tika noteikta 2 miljonu eiro apmērā. Tā kā Koncerns līguma darbības laikā bija izveidojis uzkrājumu 9,8 miljonu eiro apmērā, radusies starpība 7,8 miljonu eiro apmērā tika

atzīta kā peļņa postenī "Pārējie ieņēmumi". Maksājamā rezultātos balstītā atlīdzība tika uzrādīta postenī "Parādi piegādātājiem un pārējie parādi" kā uzkrātās saistības par rezultātos balstīto atlīdzību. 2024. gada 31. decembrī izveidotais uzkrājums tika uzskatīts par atbilstošu, jo vadības ieskatā tas minētajā datumā bija noteikts, pamatojoties uz labāko pieejamo informāciju, un pienācīgi atspoguļoja līgumā paredzētās tiesības uz atlīdzību (14., 34. un 36. pielikums).

2024. gada 12. decembrī *Summus Capital OÜ* noslēdza līgumu saistībā ar *Lakeside* biroja ēkas iegādi ar mērķi pārvaldīt īpašumu tādā veidā, kas maksimāli palielinātu uzņēmuma nākotnes vērtību. Saskaņā ar līguma nosacījumiem *Summus Capital OÜ* ir pienākums samaksāt 15% veiksmes prēmiju par *Lakeside* biroja ēkas pārdošanu vai piecu gadu laikā pēc līguma noslēgšanas, ar nosacījumu, ka tiek pārsniegts noteiktais ienesīguma mērķis. Grupas vadība izvērtēja iespējamo nākotnes saistību, izstrādājot prognozi par *Lakeside* biroja ēku. Prognozēs ir ņemta vērā nomas maksas ikgadēja indeksācija 3% apmērā un iziešanas ienesīgums 7,3%. Prognozētās naudas plūsmas tika diskontētas līdz 2025. gada 31. decembrim, izmantojot 15% diskonta likmi. Pamatojoties uz šo novērtējumu, aplēstā rezultātos balstītā atlīdzība 2025. gada 31. decembrī bija 1 065 449 eiro.

2024. gada 17. decembrī *Summus Capital OÜ* noslēdza līgumu saistībā ar *React* biroja ēkas iegādi ar mērķi pārvaldīt īpašumu tādā veidā, kas maksimāli palielinātu uzņēmuma nākotnes vērtību. Saskaņā ar līguma nosacījumiem *Summus Capital OÜ* ir pienākums samaksāt 15% lielu veiksmes prēmiju par *React* biroja ēkas pārdošanu vai piecu gadu laikā pēc

līguma noslēgšanas, ar nosacījumu, ka tiek pārsniegts noteiktais ienesīguma mērķis. Grupas vadība izvērtēja iespējamo nākotnes saistību, izstrādājot prognozi par *React* biroja ēku. Prognozēs ir ņemta vērā nomas maksas ikgadēja indeksācija 3% apmērā un iziešanas ienesīgums 8,2%. Prognozētās naudas plūsmas tika diskontētas līdz 2025. gada 31. decembrim, izmantojot 15% diskonta likmi. Pamatojoties uz šo novērtējumu, aplēstā rezultātos balstītā atlīdzība 2025. gada 31. decembrī bija 293 006 eiro.

2025. gada 29. oktobrī *Summus Capital OÜ* noslēdza līgumu saistībā ar *Liberio* tirdzniecības centra iegādi ar mērķi pārvaldīt īpašumu tādā veidā, kas maksimāli palielinātu uzņēmuma nākotnes Saskaņā ar līguma nosacījumiem *Summus Capital OÜ* ir pienākums samaksāt 15% rezultātos balstītā prēmija par *Liberio* tirdzniecības centra pārdošanu vai piecu gadu laikā pēc līguma noslēgšanas, ar nosacījumu, ka tiek pārsniegts noteiktais ienesīguma mērķis. Grupas vadība izvērtēja iespējamo nākotnes saistību, izstrādājot prognozi par *Liberio* tirdzniecības centru. Prognozēs ir ņemta vērā nomas maksas ikgadēja indeksācija 3% apmērā un iziešanas ienesīgums (*exit yield*) 8,1%. Prognozētās naudas plūsmas tika diskontētas līdz 2025. gada 31. decembrim, izmantojot 15% diskonta likmi. Pamatojoties uz šo novērtējumu, aplēstā rezultātos balstītā atlīdzība 2025. gada 31. decembrī bija 1 098 704 eiro.

Uzkrājumi ir atzīti peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējie ieņēmumi" (26. Pielikums). Uzkrājuma samazinājums ir atzīts peļņas vai zaudējumu aprēķina postenī "Pārējās izmaksas" (27. pielikums).

16. PIELIKUMS PROCENTUS PELNOŠIE AIZDEVUMI UN PARĀDSAISTĪBAS

| (EUR) | Aizdevuma atlikums 31.12.2025. | Līdz 1 gadam | 2-5 gadi | Vairāk par 5 gadiem |
|--|--------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Bankas aizdevumi (procentu likme: EURIBOR+2,2%-9,5%, termiņš: 2026-2030) | 320 688 107 | 13 941 308 | 306 746 799 | - |
| Atliktās aizdevumu darījumu izmaksas | -782 633 | -180 759 | -601 874 | - |
| Obligācijas (15 miljonu eiro nominālvērtība, fiksētais kupons 9,5 %, termiņš 2027; 30 miljonu eiro nominālvērtība, fiksētais kupons 8 %, termiņš 2029) | 44 017 198 | - | 44 017 198 | - |
| Kopā | 363 922 672 | 13 760 549 | 350 162 123 | - |
| Īstermiņa kopā | 13 760 549 | | | |
| Ilgtermiņa kopā | 350 162 123 | | | |

| (EUR) | Aizdevuma atlikums 31.12.2024. | Līdz 1 gadam | 2-5 gadi | Vairāk par 5 gadiem |
|--|--------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| Bankas aizdevumi (procentu likme: EURIBOR+2,2%-WIBOR+2,5%, termiņš: 2025-2030) | 296 202 004 | 25 354 466 | 270 847 538 | - |
| Atliktās aizdevumu darījumu izmaksas | -38 400 | -38 400 | - | - |
| Obligācijas (15 miljonu eiro nominālvērtība, fiksētais kupons 8%, termiņš: 2027) | 14 654 822 | - | 14 654 822 | - |
| Kopā | 310 818 426 | 25 316 066 | 285 502 360 | - |
| Īstermiņa kopā | 25 316 066 | | | |
| Ilgtermiņa kopā | 285 502 360 | | | |

Ieguldījumu nekustamais īpašums ar bilances vērtību 571 350 000 eiro (2024: 508 644 295 eiro) ir iekļauts kā nodrošinājums banku aizdevumiem. Nekustamā īpašuma ķīla nodrošina banku aizdevumus ar bilances vērtību 320 688 107 eiro apmērā. Koncerns ir sniedzis noteiktus nodrošinājumus saistībā ar meitasuzņēmumu aizdevumiem, un atsevišķi aizdevumi ir nodrošināti ar meitasuzņēmumu akciju/kapitāla daļu ķīlu.

Banku aizdevuma līgumi ietver īpašus nosacījumus, kas paredz, ka attiecīgā Koncerna uzņēmuma finanšu rādītāji atbilst noteiktām robežvērtībām. Īpašajiem nosacījumiem neatbilstības gadījumā bankai ir tiesības aizdevumu tūlīt atprasīt. Uz 2025. gada 31. decembri Grupa bija izpildījusi visus minētajos aizdevuma līgumos noteiktos nosacījumus, tostarp DSCR (DSCR > 1,1-1,3) un LTV (LTV < 60-75%), un, pēc vadības aplēsēm, šo nosacījumu izpilde ir nodrošināta arī turpmāko 12 mēnešu laikā pēc pārskata datuma.

2025. gada maijā saistībā ar *Punane 56* nekustamā īpašuma atsavināšanu tika pilnībā atmaksāts ar šo īpašumu saistītais bankas aizdevuma atlikums 2,5 miljonu eiro apmērā (13. pielikums).

2025. gada trešajā ceturksnī tika refinansēti *Depo DIY* nekustamā īpašuma un tirdzniecības centra *Damme* banku aizdevumi, kā rezultātā tika pagarināti atmaksas grafiki un uzlabotas aizdevumu procentu maržas. Turklāt *Depo DIY* nekustamā īpašuma aizdevuma summa tika palielināta par 1,3 miljoniem eiro, un aizdevuma termiņš tika pagarināts līdz 2030. gada 13. augustam.

2025. gada oktobrī tika atsavināti Grupas meitasuzņēmumi *Voluntas Invest OÜ*, kam pieder tirdzniecības centrs *Auriga* Igaunijā, un *RCH Management SIA*, kam pieder tirdzniecības centrs *Damme* Latvijā. Darījumu rezultātā Grupas ieguldījumu nekustamajā īpašumā portfelis samazinājās par 52,8 miljoniem eiro, savukārt banku aizdevumu apjoms samazinājās par 28,2 miljoniem eiro (29. pielikums).

Polijā esošā tirdzniecības centra *Libero* iegāde tika daļēji finansēta ar ilgtermiņa investīciju aizdevumu no bankām 74,1 miliona eiro* apmērā, kura galīgais atmaksas termiņš ir 2030. gada oktobris (13. pielikums).

2025. gada jūnijā *Summus Capital OÜ* īstenoja savu pirmo publisko obligāciju emisiju, emitējot nenodrošinātas obligācijas institucionālajiem un privātajiem investoriem par kopējo summu 30 miljoni eiro. 2026. gada 1. jūlijā obligācijas tika iekļautas *Nasdaq* Tallinas Baltijas obligāciju sarakstā. Jaunā emisija sekoja 2024. gadā īstenojamajai 15 miljonu eiro nenodrošināto obligāciju emisijai. Ar obligāciju emisiju saistītās izmaksas ir atskaitītas no obligāciju nominālvērtības, un tās tiek atzītas izdevumos obligāciju termiņa laikā. Obligāciju noteikumi paredz, ka Koncerna konsolidētajam parāda apkalpošanas seguma rādītājam (DSCR), kas aprēķināts par pēdējiem divpadsmit mēnešiem, jābūt vismaz 1,2, savukārt konsolidētajam pašu kapitālam jāveido vismaz 30 % no kopējiem aktīviem. Abi īpašie nosacījumi bija izpildīti. 2025. gadā emitēto obligāciju fiksētā kupona likme ir 8,0 %, un to dzēšanas termiņš ir 30.06.2029, savukārt iepriekšējās emisijas fiksētā kupona likme ir 9,5 %, un tās dzēšanas termiņš ir 11.06.2027.

17. PIELIKUMS NOMAS LĪGUMI

KONCERNS KĀ NOMNIEKS

Koncerna finanšu stāvokļa pārskatā kā lietošanas tiesību aktīvs ir uzrādītas apbūves tiesības ar termiņu līdz 2056. gadam Viru tn 15 un Viru tn 13, Tallina. Šīs tiesības ir spēkā līdz 2056. gadam.

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

- Lietošanas tiesību aktīvu amortizācijas izdevumi: 63 002 eiro (2024: 63 002 eiro)

- Procentu izdevumi par nomas saistībām: 78 743 eiro (2024: 80 088 eiro)
- Perioda gaitā veiktie nomas maksājumi: 230 082 eiro (2024: 230 082 eiro)

GRUPA KĀ IZNOMĀTĀJS

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

IEŅĒMUMI NO OPERATĪVĀS NOMAS PA VEIDIEM

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nomas ieņēmumi (21. pielikums) | 40 943 162 | 31 707 096 |
| Kopā | 40 943 162 | 31 707 096 |

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

| (EUR) | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 un vēlāk |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|
| Nomas ieņēmumi | 41 953 850 | 38 102 107 | 34 329 205 | 29 251 282 | 22 807 262 | 64 341 390 |

18. PIELIKUMS IENĀKUMU NODOKLIS UN NODOKĻU PARĀDI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|------------------|----------------|
| Ienākuma nodokļa komponenti | | |
| Ienākuma nodoklis par pārskata perioda izdevumiem | 444 089 | 187 197 |
| Atliktie ienākuma nodokļa izdevumi (ienākumi) | 2 254 512 | 286 857 |
| Pārskata perioda ienākuma nodoklis kopā | 2 698 601 | 474 054 |

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Atliktā ienākuma nodokļa aktīvi | | |
| Nodokļu zaudējumi | 4 338 595 | 6 362 229 |
| Nemateriālās vērtības amortizācija | 139 221 | 142 238 |
| Atliktie ienākuma nodokļa aktīvi pirms vērtības izmaiņām | 4 477 816 | 6 504 467 |
| Atliktie ienākuma nodokļa aktīvi kopā | 4 477 816 | 6 504 467 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Atliktās ienākuma nodokļa saistības | | |
| Ieguldījumu patiesās vērtības izmaiņas | -7 869 772 | -7 085 347 |
| Ieguldījumu amortizācija | -10 027 204 | -10 582 089 |
| Atliktās ienākuma nodokļa saistības pirms vērtības izmaiņām | -17 896 976 | -17 667 436 |
| Atliktās ienākuma nodokļa saistības kopā | -17 896 976 | -17 667 436 |
| Atliktās ienākuma nodokļa saistības (neto) kopā | -13 419 160 | -11 162 969 |

Atliktā ienākuma nodokļa saistības galvenokārt izriet no pagaidu atšķirības, kas atzīta Lietuvas meitasuzņēmumos. Igaunijas un Latvijas meitasuzņēmumos atliktais ienākuma nodoklis netiek atzīts, jo uzņēmumu ienākuma nodoklis ir maksājams tikai peļņas sadales brīdī. Polijas meitasuzņēmē-

mumos atliktais ienākuma nodoklis netiek atzīts, jo starp finanšu uzskaitē uzrādīto aktīvu un saistību bilances vērtību un to nodokļu vērtību nepastāv pagaidu atšķirības. Finanšu pārskatu vajadzībām piemērotās nolietojuma likmes kopumā atbilst nodokļu vajadzībām piemērotajām likmēm.

19. PIELIKUMS ATVASINĀTIE FINANŠU INSTRUMENTI

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|----------------|----------------|
| Finanšu aktīvi no atvasinātajiem instrumentiem (10. pielikums) | 143 082 | 782 072 |
| Kopā | 143 082 | 782 072 |

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---|------------------|------------------|
| Ar atvasinātajiem finanšu instrumentiem saistītās saistības | 1 424 545 | 2 105 485 |
| Kopā | 1 424 545 | 2 105 485 |

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

20. PIELIKUMS DAĻU KAPITĀLS

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Daļu kapitāla nominālvērtība | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Daļu skaits | 1 | 1 |

Uz 31.12.2025. sabiedrības ar ierobežotu atbildību vienīgais dalībnieks ir Boris Skvortsov. Saskaņā ar sabiedrības statūtiem daļu kapitāla minimālais lielums ir 1 200 000 eiro, bet maksimālais - 4 800 000 eiro. *Summus Capital OÜ* daļas ir reģistrētas Igaunijas vērtspapīru centrālajā reģistrā.

BRĪVPRĀTĪGAIS REZERVES KAPITĀLS

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

- lai nodrošinātu neto aktīvus, kas paredzēti Komerckodeksā;
- sabiedrības zaudējumu segšanai, ja tos nevar segt ar iepriekšējo periodu nesadalīto peļņu un statūtos paredzēto rezerves kapitālu vai uzcenojumu; un

- palielinot daļu kapitālu, prēmijakciju emisijas gadījumā.

Brīvprātīgo rezerves kapitālu var dalībniekiem atmaksāt ar nosacījumu, ka pēc izmaksu veikšanas joprojām tiek nodrošināts minimālais pieļaujamais sabiedrības neto aktīvu apjoms, kas noteikts Komerckodeksā. 2025. gadā Grupa veica izmaksu no brīvprātīgā rezerves kapitāla 3 miljonu eiro apmērā, kā rezultātā rezerves kapitāla atlikums bija 75 913 462 eiro (34. pielikums).

PAKĀRTOTĀIS AIZDEVUMS

Uz pārskata perioda beigām īpašnieku un citu saistīto pušu aizdevumi 11 055 660 eiro (2024: 14 617 295 eiro) kā subordinētie aizdevumi (34. pielikums). Subordinētie aizdevumi tiek klasificēti kā pašu kapitāla instrumenti, jo tiem nav līgumiska atmaksas pienākuma un tādēļ pēc ekonomiskās būtības tie ir tuvāki pašu kapitālam nekā finanšu saistībām.

21. PIELIKUMS IEŅĒMUMI NO PĀRDOŠANAS

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Sadalījums pa veidiem | | |
| Nomas ieņēmumi | 40 943 162 | 31 707 096 |
| Ieņēmumi no reklāmas | 511 502 | 538 852 |
| Ieņēmumi no komunālo un pārvaldības izmaksu tālākas piestādīšanas | 14 026 335 | 9 032 274 |
| Kopā | 55 480 999 | 41 278 222 |

| Sadalījums pa valstīm | | |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Latvija | 18 629 021 | 18 924 282 |
| Lietuva | 15 266 503 | 14 286 533 |
| Igaunija | 7 012 715 | 7 642 902 |
| Polija | 14 572 760 | 424 505 |
| Kopā | 55 480 999 | 41 278 222 |

| Ieņēmumi no turpinājumā turētajiem un atsavinātajiem aktīviem | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ieņēmumi no turpinātās darbības (aktīvais portfelis) | 48 421 183 | 41 278 222 |
| Atsavinātā portfeļa ieņēmumi | 7 059 816 | - |
| Kopā | 55 480 999 | 41 278 222 |

KLIENTU LĪGUMU ATLIKUMI
LĪGUMISKIE AKTĪVI UN PASĪVI AR KLIENTIEM

| (EUR) | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|----------------|-------------------|
| Pircēju un pasūtītāju parādi (9. pielikums) | 4 062 285 | 2 564 070 |
| Nomas depozīti un citi saņemtie avansi (14. pielikums) | -3 863 758 | -3 607 904 |
| Neto pozīcija | 198 527 | -1 043 834 |

22. PIELIKUMS PRECES, IZEJVIELAS, MATERIĀLI UN PAKALPOJUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Sadalījums pa veidiem | | |
| Komunālie izdevumi | -6 253 077 | -4 465 873 |
| Nekustamā īpašuma pārvaldība (darījumi ar saistītajām pusēm 34. pielikumā) | -2 775 977 | -2 015 172 |
| Nekustamā īpašuma apsaimniekošana (darījumi ar saistītajām pusēm 34. pielikumā) | -2 492 406 | -1 890 998 |
| Uzkopšana | -1 743 545 | -1 344 574 |
| Mārketingu un reklāma (darījumi ar saistītajām pusēm 34. pielikumā) | -1 101 773 | -952 257 |
| Nekustamā īpašuma nodoklis | -1 506 426 | -614 138 |
| Drošība | -1 094 058 | -493 484 |
| Apdrošināšana | -156 758 | -60 220 |
| Cits | -282 667 | -145 546 |
| Kopā | -17 406 687 | -11 982 262 |

| | | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sadalījums pa valstīm | | |
| Latvija | -6 378 180 | -6 496 506 |
| Lietuva | -3 947 544 | -3 126 971 |
| Igaunija | -2 049 297 | -2 357 200 |
| Polija | -5 031 666 | -1 585 |
| Kopā | -17 406 687 | -11 982 262 |

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Izdevumi no turpinājumā turētajiem un atsavinātajiem aktīviem | | |
| Izdevumi no turpinātās darbības (aktīvais portfelis) | -15 189 998 | -11 982 262 |
| Atsavinātā portfeļa izdevumi | -2 216 689 | - |
| Kopā | -17 406 687 | -11 982 262 |

23. PIELIKUMS NETO IEŅĒMUMI NO IEGULDĪJUMU NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PATIESĀS VĒRTĪBAS IZMAIŅĀM

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|------------------|
| Sadalījums pa veidiem | | |
| Peļņa no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas | 15 657 303 | 8 685 286 |
| Zaudējumi no ieguldījuma īpašuma pārvērtēšanas | -3 976 021 | -4 323 580 |
| Kopā | 11 681 282 | 4 361 706 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|------------------|
| Sadalījums pa valstīm | | |
| Latvija | 2 295 951 | 5 523 074 |
| Lietuva | -430 000 | -1 280 000 |
| Igaunija | 711 665 | 118 632 |
| Polija | 9 103 666 | - |
| Kopā | 11 681 282 | 4 361 706 |

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|------------------|
| Ieņēmumi no turpinātajiem un atsavinātajiem aktīviem | | |
| Ieņēmumi no turpinātās darbības (aktīvais portfelis) | 11 521 282 | 4 361 706 |
| Ieņēmumi no atsavinātā portfeļa | 160 000 | - |
| Kopā | 11 681 282 | 4 361 706 |

24. PIELIKUMS DARBASPĒKA IZMAKSAS

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|--|-----------------|-----------------|
| Sadalījums pa veidiem | | |
| Darba samaksa (darījumi ar saistītajām pusēm 34. pielikumā) | -135 906 | -106 774 |
| Sociālās apdrošināšanas iemaksas (darījumi ar saistītajām pusēm 34. pielikumā) | -44 962 | -36 795 |
| Kopā | -180 868 | -143 569 |

| | | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Sadalījums pa valstīm | | |
| Latvija | -25 269 | -42 240 |
| Lietuva | -8 331 | -8 274 |
| Igaunija | -147 266 | -93 055 |
| Kopā | -180 866 | -143 569 |

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Izdevumi no turpinātajiem un atsavinātajiem aktīviem | | |
| Izdevumi no turpinātās darbības (aktīvais portfelis) | -180 866 | -143 569 |
| Izdevumi no atsavinātā portfeļa | - | - |
| Kopā | -180 866 | -143 569 |

| | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| Vidējais pilnā darba laika darbinieku skaits | 7 | 7 |

25. PIELIKUMS NOLIETOJUMS UN AMORTIZĀCIJA

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Sadalījums pa veidiem | | |
| Lietojuma tiesību aktīvu nolietojums (11. Pielikums) | -63 002 | -63 003 |
| Pārējo pamatlīdzekļu nolietojums (11. pielikums) | -3 474 | -11 311 |
| Nemateriālo ieguldījumu amortizācija (11. pielikums) | -1 740 | -1 739 |
| Kopā | -68 216 | -76 053 |

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Sadalījums pa valstīm | | |
| Lietuva | -2 463 | -12 450 |
| Igaunija | -65 753 | -63 603 |
| Kopā | -68 216 | -76 053 |

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Izdevumi no turpinātajiem un atsavinātajiem aktīviem | | |
| Izdevumi no turpinātās darbības (aktīvais portfelis) | -65 466 | -76 053 |
| Izdevumi no atsavinātā portfeļa | -2 750 | - |
| Kopā | -68 216 | -76 053 |

26. PIELIKUMS PĀRĒJIE IEŅĒMUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|------------------|----------------|
| Sadalījums pa veidiem | | |
| Rezultātos balstītās atlīdzības uzkrājuma samazinājums (15. pielikums; darījumi ar saistītajām pusēm — 34. pielikums) | 7 842 758 | 497 780 |
| No nekustamā īpašuma pārdošanas gūtā tīrā peļņa | 450 000 | - |
| Cits | 10 543 | 53 084 |
| Kopā | 8 292 758 | 550 864 |

| | | |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Sadalījums pa valstīm | | |
| Latvija | 7 832 215 | 539 784 |
| Igaunija | 460 543 | 11 080 |
| Kopā | 8 292 758 | 550 864 |

| | | |
|---|------------------|----------------|
| Ieņēmumi no turpinātajiem un atsavinātajiem aktīviem | | |
| Ieņēmumi no turpinātās darbības (aktīvais portfelis) | 7 842 758 | 550 864 |
| Ieņēmumi no atsavinātā portfeļa | 450 000 | - |
| Kopā | 8 292 758 | 550 864 |

2026. gada janvārī *Loft Office SIA* rezultātos balstītās atlīdzības līguma puses vienojās par galīgo rezultātos balstīto atlīdzību 2 miljonu eiro apmērā. Tā kā Koncerns līguma darbības laikā bija atzinis uzkrājumu 9,8 miljonu eiro apmērā, radusies starpība 7,8 miljonu eiro apmērā tika atzīta kā peļņa postenī "Rezultātos balstītās atlīdzības uzkrājuma samazinājums" (15. pielikums).

2025. gada maijā *Summus Capital OÜ* meitasuzņēmums *Princepts Capital OÜ* pabeidza Tallinā esošā nekustamā īpašuma *Punane 56* pārdošanu. Darījuma rezultātā tika gūta peļņa 450 000 eiro apmērā, kas tika atzīta postenī "Neto peļņa no nekustamā īpašuma pārdošanas" (13. pielikums).

27. PIELIKUMS CITI IZDEVUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Sadalījums pa veidiem | | |
| Rezultātos balstītās atlīdzības uzkrājuma samazinājums (15. pielikums; darījumi ar saistītajām pusēm — 34. pielikums) | -1 510 358 | -957 343 |
| Profesionālie pakalpojumi (darījumi ar saistītajām pusēm — 34. pielikums) | -917 096 | -788 724 |
| Biroja izmaksas (darījumi ar saistītajām pusēm — 34. Pielikums) | -189 519 | -53 823 |
| Vadības pakalpojumu maksas (darījumi ar saistītajām pusēm — 34. Pielikums) | -165 600 | -183 040 |
| Sponsorēšanas darbības | -91 900 | -72 000 |
| Bankas komisijas maksas | -85 844 | -111 601 |
| Pircēju nesamaksāto rēķinu vērtības samazināšanās (9. pielikums) | -18 301 | -41 940 |
| Citi (darījumi ar saistītajām pusēm 34. pielikumā) | -465 647 | -446 482 |
| Kopā | -3 444 265 | -2 654 953 |

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sadalījums pa valstīm | | |
| Latvija | -343 690 | -560 638 |
| Lietuva | -280 655 | -121 612 |
| Igaunija | -2 575 574 | -1 909 554 |
| Polija | -244 346 | -63 149 |
| Kopā | -3 444 265 | -2 654 953 |

| Izdevumi no turpinātajiem un atsavinātajiem aktīviem | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Izdevumi no turpinātās darbības (aktīvais portfelis) | -3 144 331 | -2 654 953 |
| Izdevumi no atsavinātā portfeļa | -299 934 | - |
| Kopā | -3 444 265 | -2 654 953 |

2025. gadā profesionālo pakalpojumu sastāvā tika atzītas revīzijas izmaksas 197 190 eiro apmērā (2024. gadā – 182 158 eiro).

28. PIELIKUMS PĀRSKATU SNIEGŠANA PA SEGMENTIEM

Vadības vajadzībām Koncerns ir sadalīts trīs darbības segmentos, pamatojoties uz ieguldījumu nekustamā īpašuma veidu. Vadība uzrauga katra segmenta darbības rezultātus atsevišķi, lai atbalstītu lēmumus par resursu sadali un novērtētu segmentu sniegumu. Segmentu sniegums tiek vērtēts, pamatojoties uz pārdošanas ieņēmumiem un

pamatdarbības peļņu/zaudējumus. Turpmāk ir sniegta informācija par katru uzrādāmo segmentu. Kā galvenais darbības rādītājs tiek izmantota pamatdarbības peļņa, jo vadība to uzskata par vispiemērotāko rādītāju segmenta snieguma novērtēšanai salīdzinājumā ar citiem uzņēmumiem, kas darbojas tajās pašās darbības jomās.

SADALĪJUMS PA DARBĪBAS SEGMENTIEM

| 2025 (EUR) | Biroji | Tirdzniecība | Rūpniecība un loģistika | Cits (nesadalīts) | Kopā |
|---|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Pārdošanas ieņēmumi | 21 544 655 | 30 811 504 | 3 124 840 | - | 55 480 999 |
| Pārdošanas izmaksas | -6 638 092 | -10 354 310 | -414 285 | - | -17 406 687 |
| Tīrā peļņa no nekustamā īpašuma ieguldījuma pārtiesās vērtības izmaiņām | -1 297 262 | 14 109 643 | -1 131 099 | - | 11 681 282 |
| Darbspēka izmaksas | -4 145 | -27 313 | -2 044 | -147 364 | -180 866 |
| Nolietojums un vērtības samazinājums | -721 | -64 745 | -2 750 | - | -68 216 |
| Pārējie ieņēmumi | - | - | 450 000 | 7 842 758 | 8 292 758 |
| Citi izdevumi | -509 125 | -355 734 | -212 847 | -2 366 559 | -3 444 265 |
| Uzņēmējdarbības peļņa | 13 095 310 | 34 119 045 | 1 811 815 | 5 328 835 | 54 355 005 |
| Aktīvi kopā | 220 696 735 | 356 994 846 | 34 493 240 | 9 926 459 | 622 111 280 |
| <i>No tā nekustamā īpašuma ieguldījumi</i> | <i>215 340 000</i> | <i>323 880 000</i> | <i>32 130 000</i> | <i>-</i> | <i>571 350 000</i> |
| Pasīvi kopā | 136 877 252 | 189 898 695 | 21 970 349 | 61 323 488 | 410 069 784 |

| 2024 (EUR) | Biroji | Tirdzniecība | Rūpniecība un loģistika | Cits (nesadalīts) | Kopā |
|---|------------|--------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Pārdošanas ieņēmumi | 8 983 703 | 28 906 259 | 3 388 260 | 0 | 41 278 222 |
| Pārdotās produkcijas izmaksas | -1 349 925 | -10 168 327 | -464 010 | 0 | -11 982 262 |
| Tīrā peļņa no nekustamā īpašuma ieguldījuma pārtiesās vērtības izmaiņām | -30 000 | 5 047 165 | -655 459 | 0 | 4 361 706 |
| Darbspēka izmaksas | -4 088 | -44 284 | -2 044 | -93 153 | -143 569 |

| 2024 (EUR) | Biroji | Tirdzniecība | Rūpniecība un loģistika | Cits (nesadalīts) | Kopā |
|--|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|
| Nolietojums un vērtības samazinājums | -1 150 | -74 303 | -600 | 0 | -76 053 |
| Pārējie ieņēmumi | 4 579 | 48 504 | 0 | 497 781 | 550 864 |
| Citi izdevumi | -181 343 | -672 293 | -43 780 | -1 757 537 | -2 654 953 |
| Uzņēmējdarbības peļņa | 7 421 776 | 23 042 721 | 2 222 367 | -1 352 909 | 31 333 955 |
| Aktīvi kopā | 245 084 092 | 266 992 022 | 37 960 984 | 889 600 | 550 926 698 |
| <i>No tā nekustamā īpašuma ieguldījumi</i> | <i>215 164 213</i> | <i>256 483 000</i> | <i>36 997 082</i> | <i>-</i> | <i>508 644 295</i> |
| Pasīvi kopā | 164 134 956 | 147 228 484 | 24 930 406 | 26 657 701 | 362 951 547 |

GEOGRĀFISKAIS SADALĪJUMS

| 2025 (EUR) | Igauņu | Lietuva | Latvija | Polija | Kopā |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Pārdošanas ieņēmumi | 7 012 715 | 15 266 503 | 18 629 021 | 14 572 760 | 55 480 999 |
| Pārdotās produkcijas izmaksas | -2 049 297 | -3 947 544 | -6 378 180 | -5 031 666 | -17 406 687 |
| Tīrā peļņa no nekustamā īpašuma ieguldījuma patiesās vērtības izmaiņām | 711 665 | -430 000 | 2 295 951 | 9 103 666 | 11 681 282 |
| Darbspēka izmaksas | -147 268 | -8 331 | -25 267 | 0 | -180 866 |
| Nolietojums un vērtības samazinājums | -65 753 | -2 463 | 0 | 0 | -68 216 |
| Pārējie ieņēmumi | 460 543 | 0 | 7 832 215 | 0 | 8 292 758 |
| Citi izdevumi | -2 575 574 | -280 655 | -343 690 | -244 346 | -3 444 265 |
| Uzņēmējdarbības peļņa | 3 347 031 | 10 597 510 | 22 010 050 | 18 400 414 | 54 355 005 |
| Aktīvi kopā | 57 263 040 | 174 304 726 | 144 692 098 | 245 851 416 | 622 111 280 |
| <i>No tā nekustamā īpašuma ieguldījumi</i> | <i>215 340 000</i> | <i>323 880 000</i> | <i>32 130 000</i> | <i>-</i> | <i>571 350 000</i> |
| Pasīvi kopā | 89 120 711 | 107 258 631 | 71 172 645 | 142 517 797 | 410 069 784 |

| 2024 (EUR) | Igauņu | Lietuva | Latvija | Polija | Kopā |
|--|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Pārdošanas ieņēmumi | 7 642 901 | 14 286 533 | 18 924 282 | 424 506 | 41 278 222 |
| Pārdotās produkcijas izmaksas | -2 357 200 | -3 126 971 | -6 496 506 | -1 585 | -11 982 262 |
| Tīrā peļņa no nekustamā īpašuma ieguldījuma patiesās vērtības izmaiņām | 118 632 | -1 280 000 | 5 523 074 | 0 | 4 361 706 |
| Darbspēka izmaksas | -93 058 | -8 274 | -42 237 | 0 | -143 569 |
| Nolietojums un vērtības samazinājums | -63 603 | -12 450 | 0 | 0 | -76 053 |
| Pārējie ieņēmumi | 11 079 | 0 | 539 785 | 0 | 550 864 |
| Citi izdevumi | -1 909 554 | -121 612 | -560 639 | -63 148 | -2 654 953 |
| Uzņēmējdarbības peļņa | 3 349 197 | 9 737 226 | 17 887 759 | 359 773 | 31 333 955 |
| Aktīvi kopā | 75 656 239 | 174 591 615 | 172 649 797 | 128 029 047 | 550 926 698 |
| <i>No tā nekustamā īpašuma ieguldījumi</i> | <i>71 107 082</i> | <i>169 130 000</i> | <i>166 833 000</i> | <i>101 574 213</i> | <i>508 644 295</i> |
| Pasīvi kopā | 64 136 405 | 109 441 506 | 95 277 954 | 94 095 682 | 362 951 547 |

Segmentu definīcijas:

- Biroju segments ietver šādus ieguldījumu nekustamos īpašumus: *Veerenni 1* medicīnas centrs (Igaunija), *Veerenni 2* medicīnas centrs (Igaunija), *Parktown East Hill* biroju ēka (Lietuva), *Parktown West Hill* biroju ēka (Lietuva), *Lakeside* biroju ēka (Polija) un *React* biroju ēka (Polija).
- Tirdzniecības segments ietver šādus ieguldījumu nekustamos īpašumus: *De La Gardie* tirdzniecības centrs (Igaunija), *Riga Plaza* tirdzniecības centrs (Latvija), *Depo Imanta DIY* nekustamais īpašums (Latvija), *Nordika* tirdzniecības centrs (Lietuva) un *Liberio* tirdzniecības centrs (Polija).
- Rūpniecības un loģistikas segments ietver šādus ieguldījumu nekustamos īpašumus: portfelis, ko veido divi rūpniecības/noliktavu nekustamie īpašumi (Igaunija), un BOD Group rūpniecības ēka (Lietuva).
- Pārējais jeb nesadalītais segments ietver holdinga sabiedrības līmenī gūtos ieņēmumus un radušās izmaksas, kuras nav iespējams ticami attiecināt uz konkrētu segmentu.

29. PIELIKUMS PEĻŅA VAI ZAUDĒJUMI NO MEITASUZŅĒMUMA ATSAVINĀŠANAS

2025. gada 16. oktobrī *Summus Capital OÜ* pabeidza sava meitasuzņēmuma *Voluntas Invest OÜ*, kam piederēja tirdzniecības centrs *Auriga* Igaunijā, atsavināšanu. Vienlaikus *Summus Capital* Latvijas meitasuzņēmums *Vikingi 2* pārdeva sabiedrību *RCH Management SIA*, kam piederēja tirdzniecības centrs *Damme* Latvijā. Atsavināšana bija daļa no Koncerna stratēģiskā lēmuma optimizēt un stiprināt savu ieguldījumu portfeli. Kontrole pār abām sabiedrībām tika zaudēta 2025. gada 16. oktobrī, un Koncerns pārtrauca atzīt ar šiem meitasuzņēmumiem saistītos aktīvus, saistības un nekontrolējošo līdźdalību. No darījumiem saņemtā atlīdzība tika atzīta patiesajā vērtībā, un konsolidētajā peļņas vai zaudējumu aprēķinā tika atzīti

zaudējumi no meitasuzņēmuma atsavināšanas 2,3 miljonu eiro apmērā postenī "Peļņa/zaudējumi no meitasuzņēmuma atsavināšanas".

No atzītajiem zaudējumiem 3,2 miljoni eiro izrietēja no darījumiem ar saistītajām pusēm (34. pielikums).

Darījumu rezultātā Koncerna ieguldījumu nekustamajā īpašumā portfelis samazinājās par 52,8 miljoniem eiro, banku aizdevumu atlikums samazinājās par 28,2 miljoniem eiro, Koncerna izsniegtie aizdevumi sabiedrībām *Voluntas Invest OÜ* un *RCH Management SIA* tika pilnībā atmaksāti, un Koncerns atzina zaudējumus 2,3 miljonu eiro apmērā (13. un 16. pielikums).

30. PIELIKUMS PROCENTU IEŅĒMUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Procentu ieņēmumi no bankas noguldījumiem | 458 657 | 577 012 |
| Procentu ieņēmumi no saistīto pušu prasījumiem (34. pielikums) | 25 291 | 51 732 |
| Kopā | 483 948 | 628 744 |

31. PIELIKUMS PROCENTU IZDEVUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|--------------------|--------------------|
| Procentu izdevumi par banku aizdevumiem | -15 296 706 | -12 635 202 |
| Procentu izdevumi par obligācijām | -2 658 333 | -1 096 027 |
| Pārējie procentu ieņēmumi ne no bankām | -447 975 | -34 265 |
| Cits | -970 165 | -180 450 |
| Kopā | -19 373 179 | -13 945 944 |

32. PIELIKUMS CITI FINANŠU IEŅĒMUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|------------------|----------|
| Peļņa no valūtas kursa pārvērtēšanas | 714 509 | - |
| Ieņēmumi no nokavējuma procentiem | 191 901 | - |
| Peļņa no valūtas kursa pārvērtēšanas | 168 142 | - |
| Peļņa no atvasinātā finanšu instrumenta pārvērtēšanas (19. pielikums) | 159 700 | - |
| Kopā | 1 234 252 | - |

33. PIELIKUMS CITI FINANŠU IZDEVUMI

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|----------|-------------------|
| Zaudējumi no valūtas kursa pārvērtēšanas | - | -401 732 |
| Zaudējumi no atsavināto finanšu instrumentu pārvērtēšanas (19. pielikums) | - | -3 354 575 |
| Maksa par aizdevuma atmaksa pirms termiņa | - | -871 753 |
| Kopā | - | -4 628 060 |

34. PIELIKUMS DARĪJUMI AR SAISTĪTAJĀM PUSĒM

Puse, kurai ir galīgā būtiskā ietekme pār Koncernu, ir norādīta 20. pielikumā.

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

2025

| (EUR) | Sākuma bilance | Palielināša- nās | Samazinā- šanās | Beigu bilance |
|---|-------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| Darījumi ar kopīgas kontroles sabiedrībām | | | | |
| Procentus nesošie prasījumi (9. Pielikums) | 252 908 | - | - | 252 908 |
| No prasījumiem uzkrātie procenti (9. pielikums) | 6 323 | 25 291 | - | 31 614 |
| Parādi piegādātājiem (14. pielikums) | -217 444 | -4 421 444 | 4 324 481 | -314 407 |

| (EUR) | Sākuma bilance | Saņemtie | Atmaksātie | Aprēķinā- tie procenti | Samaksātie procenti | Beigu bilance |
|---|-------------------|----------|------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| Darījumi ar kopīgas kontroles sabiedrībām | | | | | | |
| Subordinētais aizdevums, procentu likme 7 %, beztermiņa (20. pielikums) | -14 617 295 | - | 3 564 977 | -891 411 | 888 069 | -11 055 660 |

| (EUR) | Sākuma bilance | Uzkrājumu palielināšanās | Uzkrājumu sa- mazināšanās | Pārklasifi- cēšana par saistībām | Beigu bilance |
|--|-------------------|-----------------------------|------------------------------|--|------------------|
| Darījumi ar kopīgas kontroles sabiedrībām | | | | | |
| Uzkrājumi un uzkrātās saistības (14., 15. pielikums) | -9 834 934 | -4 217 815 | 8 877 591 | -2 011 230 | -7 186 388 |

| (EUR) | Sākuma bilance | Izsludinātās dividendes | Izmaksātās dividendes | Beigu bilance |
|---|-------------------|----------------------------|--------------------------|------------------|
| Darījumi ar īpašnieku | | | | |
| Neizmaksātās dividendes (14. pielikums) | -138 650 | -200 000 | 200 000 | -138 650 |

| (EUR) | Sākuma bilance | Saistību palielināšanās | Saistību samazināša- nās | Beigu bilance |
|--|-------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------|
| Darījumi ar īpašnieku | | | | |
| Brīvprātīgās rezerves samazināšanas ppienākums (20. pielikums) | - | -3 000 000 | - | -3 000 000 |

2024

| (EUR) | Sākuma bilance | Palielināša- nās | Samazinā- šanās | Beigu bilance |
|---|-------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| Darījumi ar kopīgas kontroles sabiedrībām | | | | |
| Procentus nesošie prasījumi (9. Pielikums) | 1 252 908 | - | -1 000 000 | 252 908 |
| Par prasījumiem aprēķinātie procenti (9. pielikums) | - | 6 323 | - | 6 323 |
| Parādi piegādātājiem (14. pielikums) | -123 625 | -1 858 853 | 1 765 034 | -217 444 |

| (EUR) | Sākuma bilance | Saņemtie | Atmaksātie | Aprēķinā- tie pro- centi | Samaksātie procenti | Beigu bilance |
|---|-------------------|----------|------------|--------------------------------|------------------------|------------------|
| Darījumi ar kopīgas kontroles sabiedrībām | | | | | | |
| Subordinētais aizdevums, procentu likme 7 %, beztermiņa (20. pielikums) | -17 366 923 | -4 190 | 2 331 111 | -1 088 251 | 1 510 958 | -14 617 295 |

| (EUR) | Sākuma bilance | Uzkrājumu palielināšanās | Uzkrājumu samazināšanās | Beigu bilance |
|--|-------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------|
| Darījumi ar kopīgas kontroles sabiedrībām | | | | |
| Provisions and accrued liabilities (Note 14, 15) | -10 341 224 | -957 344 | 1 463 634 | -9 834 934 |

| (EUR) | Sākuma bilance | Izsludinātās dividendes | Izmaksātās dividendes | Beigu bilance |
|---|-------------------|----------------------------|--------------------------|------------------|
| Darījumi ar īpašnieku | | | | |
| Neizmaksātās dividendes (20. pielikums) | -138 650 | - | - | -138 650 |

IEŅĒMUMI UN IZDEVUMI AR SAISTĪTAJĀM PUSĒM

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Preces, izejvielas, materiāli un pakalpojumi (22. pielikums) | | |
| Nekustamā īpašuma pārvaldība | -1 464 669 | -1 036 991 |
| Nekustamā īpašuma apsaimniekošana | -37 358 | -41 256 |
| Mārketingu un reklāma | -1 167 | -1 688 |
| Kopā | -1 503 194 | -1 079 935 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Darbaspēka izmaksas (24. pielikums) | | |
| Valdes locekļi | -21 264 | -4 920 |
| Padomes locekļi | -30 769 | -27 564 |
| Īpašnieks | -10 632 | -2 460 |
| Kopā | -62 665 | -34 944 |

| | | |
|--|------------------|----------|
| Citi ieņēmumi (26. pielikums) | | |
| Rezultātos balstītās atlīdzības uzkrājuma samazinājums | 6 866 361 | - |
| Kopā | 6 866 361 | - |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Citi izdevumi (27. pielikums) | | |
| Uzkrājums par ieguldījumu pārvaldības rezultātos balstīto atlīdzību | -1 499 815 | -957 343 |
| Profesionālie pakalpojumi | -610 212 | -98 623 |
| Pārvaldības pakalpojumi | -147 600 | -146 400 |
| Biroja izmaksas | -72 643 | -104 516 |
| Pārējie | -15 534 | -19 506 |
| Kopā | -2 345 805 | -1 326 388 |

| | | |
|--|-------------------|----------|
| Starpniecības pakalpojums (29. pielikums) | | |
| Starpniecības pakalpojums | -3 282 984 | - |
| Kopā | -3 282 984 | - |

2025. gada laikā papildus tika kapitalizētas ar ieguldījumu nekustamajā īpašumā tieši saistītās darījumu izmaksas 1 547 851 eiro apmērā, kas saskaņā ar IAS 40 tika iekļautas ieguldījumu nekustamajā īpašumā iegādes izmaksās.

35. PIELIKUMS IESPĒJAMĀS SAISTĪBAS

Koncerna nesadalītā peļņa pārskata perioda beigās veidoja 112 307 200 eiro (31.12.2024.: 83 394 415 eiro). Maksimālā iespējamā ienākuma nodokļa saistību summa, kas var rasties, izmaksājot visu nesadalīto peļņu dividendēs: 24 707 584 eiro (31.12.2024.: 16 678 883 eiro), tādējādi būtu iespējams izmaksāt, maksimāli, 87 599 616 eiro neto dividendēs (31.12.2024.: 66 715 532 eiro). Maksimālo ienākuma nodokļa saistību aprēķinā tiek pieņemts, ka sadalāmās neto dividendes kopā ar to izmaksai piemērojamo ienākuma

nodokļa izdevumu nepārsniedz pārskata perioda beigās sadalei pieejamo konsolidēto peļņu. Turklāt *Summus Capital OÜ* ir uzņēmusies saistības pret obligāciju turētājiem neizmaksāt dividendēs vairāk nekā 50 % no iepriekšējā gada peļņas, kas koriģēta par nemonetārajiem posteņiem un vienreizējiem ieņēmumiem un izdevumiem. Saskaņā ar obligāciju noteikumiem *Summus Capital OÜ* tādējādi var izmaksāt neto dividendes 5 643 135 eiro apmērā.

36. PIELIKUMS NOTIKUMI PĒC PĀRSKATA DATUMA

2026. gada janvārī *Summus* meitasuzņēmums *Espliego Sp. z o.o.* no Polijas Valsts ieņēmumu un muitas pārvaldes saņēma PVN atmaksu 23,6 miljonu eiro apmērā saistībā ar *Libero* tirdzniecības centra iegādi Polijā (9. un 13. pielikums).

2026. gada janvārī *Maggiore Sp. z o.o.* pilnībā samaksāja ar *React* biroju ēku saistītās atliktās pirkuma cenas nesamaksāto daļu (14. pielikums).

2026. gada janvārī *Loft Office SIA* rezultātos balstītās atlīdzības līguma puses vienojās par galīgo rezultātos balstīto atlīdzību 2 miljonu eiro apmērā. Tā kā Koncerns līguma darbības laikā bija atzinis uzkrājumu 9,8 miljonu eiro apmērā, radusies starpība 7,8 miljonu eiro apmērā tika atzīta kā peļņa postenī "Pārējie ieņēmumi", savukārt maksājamā atlīdzība tika uzrādīta postenī "Parādi piegādātājiem un

pārējās saistības" kā uzkrātās saistības par rezultātos balstīto atlīdzību (14., 15. un 34. pielikums).

2026. gada februārī *Summus Capital OÜ* atmaksāja īstermiņa aizdevumu 5 miljonu eiro apmērā.

2026. gada 12. martā Igaunijas komercreģistrā tika reģistrēts *Procedo Capital OÜ* un *Princepts Capital OÜ* apvienošanās ieraksts, ar ko apvienošanās stājās spēkā (1. pielikums).

2026. gada 31. martā Koncerna meitasuzņēmums *Vikingi 2 SIA* noslēdza līgumu par tam piederošās 8,82 % līdzdalības atsavināšanu sabiedrībā *INDEXO REAL ESTATE FUND AS*. Akcijas tika atsavinātas to bilances vērtībā, un darījuma rezultātā peļņa vai zaudējumi neradās. Īpašumtiesības pārgāja, un atlīdzība par darījumu tika saņemta 2026. gada 1. aprīlī (12. pielikums).

37. PIELIKUMS GRUPAS MĀTESUZŅĒMUMA FINANŠU INFORMĀCIJA

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

kas piemēroti konsolidēto finanšu pārskatu sagatavošanā, ar tādu izņēmumu, ka ieguldījumi meitasuzņēmumos ir uzskaitīti, izmantojot kapitāldaļu metodi.

NEKONSOLIDĒTAIS FINANSIĀLĀ STĀVOKĻA PĀRSKATS

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| AKTĪVI | | |
| Apgrozāmie līdzekļi | | |
| Nauda un naudas ekvivalenti | 898 247 | 419 745 |
| Debitoru parādi | 8 273 | 631 283 |
| Avansa maksājumi | - | 57 893 |
| Izsniegtie aizdevumi | 255 148 | 262 470 |
| Apgrozāmie līdzekļi kopā | 1 161 668 | 1 371 390 |

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Pamatlīdzekļi | | |
| Ieguldījumi pašu kapitālā | 119 799 981 | 78 182 756 |
| Avansa maksājumi | - | 4 672 897 |
| Izsniegtie aizdevumi | 145 529 151 | 118 925 302 |
| Citi finanšu ieguldījumi | 125 000 | 125 000 |
| Pamatlīdzekļi kopā | 265 454 123 | 201 905 955 |
| Aktīvi kopā | 266 615 800 | 203 277 345 |

100 KONSOLIDĀCIJAS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATS

| (EUR) | 31.12.2025. | 31.12.2024. |
|--|------------------|------------------|
| Īstermiņa saistības | | |
| Procentus pelnošās aizdevuma saistības | 5 000 000 | 1 000 000 |
| Parādi piegādātājiem un citi parādi | 3 278 598 | 244 519 |
| Nodokļu parādi | 17 314 | - |
| Īstermiņa pasīvi kopā | 8 295 912 | 1 244 519 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Procentus pelnošās aizdevuma saistības | 44 017 198 | 14 654 822 |
| Uzkrājumi | 2 457 158 | 957 343 |
| Ilgtermiņa pasīvi kopā | 46 474 356 | 15 612 165 |
| Pasīvi kopā | 54 770 268 | 16 856 684 |

| | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Pašu kapitāls | | |
| Daļu kapitāls | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Brīvprātīgā rezerve | 75 913 462 | 78 913 462 |
| Subordinētais aizdevums | 11 055 660 | 14 617 295 |
| Nesadalītā peļņa | 123 676 410 | 91 689 904 |
| Pašu kapitāls kopā | 211 845 532 | 186 420 661 |
| Pasīvi un pašu kapitāls kopā | 266 615 800 | 203 277 345 |

NEKONSOLIDĒTĀS PEĻNAS VAI ZAUDĒJUMU UN CITU KOPĒJO IENĀKUMU PĀRSKATS

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pārdošanas ieņēmumi | 18 399 | - |
| Dažādas ar darbību saistītas izmaksas | -2 568 355 | -1 692 909 |
| Darbspēka izmaksas | -147 268 | -93 058 |
| Pārējie ieņēmumi | 10 543 | - |
| Uzņēmējdarbības zaudējumi | -2 686 681 | -1 785 967 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Peļņa no meitas sabiedrībām | 30 630 172 | 1 163 954 |
| Procentu ieņēmumi | 8 268 567 | 7 066 291 |
| Procentu izdevumi | -3 133 452 | -1 165 063 |
| Dividenžu ienākumi | - | 7 120 000 |
| Peļņa pirms nodokļiem | 33 078 606 | 12 399 215 |
| Ienākumu nodoklis | -689 | -135 |
| Pārskata perioda neto peļņa/zaudējumi | 33 077 917 | 12 399 080 |
| Pārskata perioda kopējā peļņa | 33 077 917 | 12 399 080 |

NEKONSOLIDĒTAIS NAUDAS PLŪSMAS PĀRSKATS

| (EUR) | 2025 | 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Pamatdarbības naudas plūsma | | |
| Peļņa (zaudējumi) no saimnieciskās darbības | -2 686 681 | -1 785 967 |
| Korekcijas | 88 771 | -1 249 796 |
| Kopā pirms prasījumu un parādu izmaiņām | -2 597 910 | -3 035 763 |
| Prasījumi pret pircējiem un citu prasījumu izmaiņas | 622 006 | -603 609 |
| Parādi piegādātājiem un citu saistību izmaiņas | 77 000 | -539 318 |
| Uzkrājumu izmaiņas | 1 499 815 | 1 499 815 |
| Pamatdarbības naudas plūsmas pirms ienākuma nodokļa | -399 089 | -2 678 875 |
| Ienākumu nodoklis | -689 | -135 |
| Pamatdarbības naudas plūsma kopā | -399 778 | -2 679 010 |

| | | |
|---|--------------------|-------------------|
| Ieguldīšanas darbības naudas plūsma | | |
| Ieguldījumi pašu kapitālā | -2 926 | -5 525 236 |
| Izsniegtie aizdevumi | -54 307 900 | -29 690 830 |
| Doto aizdevumu atmaksa | 21 229 965 | 13 461 493 |
| Procentu ieņēmumi | 8 349 974 | 6 620 911 |
| Saņemtās dividendes | - | 7 120 000 |
| Ieguldīšanas darbības naudas plūsma kopā | -24 730 887 | -8 013 662 |

| | | |
|--|-------------------|------------------|
| Finansēšanas darbības naudas plūsma | | |
| Aizņēmumi | 4 000 000 | 11 051 190 |
| Ieņēmumi no obligāciju emisijas | 30 000 000 | - |
| Ar aizņēmumiem un parādu saistībām saistītās darījumu izmaksas | -885 978 | - |
| Aizņēmumu atmaksa | -3 564 977 | -6 378 111 |
| Samaksātie procenti | -3 739 878 | -2 606 985 |
| Izmaksātās dividendes | -200 000 | - |
| Finansēšanas darbības naudas plūsma kopā | 25 609 167 | 2 066 094 |

| | | |
|---|----------------|-------------------|
| Naudas plūsma kopā | 478 502 | -8 626 443 |
| Nauda un tās ekvivalenti gada sākumā | 419 745 | 9 046 188 |
| Nauda un tās ekvivalenti gada beigās | 898 247 | 419 745 |

NEKONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

| (EUR) | Daļu kapitāls | Brīvprātīgais rezerves kapitāls | Pakārtotie aizdevumi | Nesadalītā peļņa | Kopā |
|---|------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| Atlikums uz 31.12.2023. | 1 200 000 | 78 913 462 | 17 366 923 | 80 379 044 | 177 856 429 |
| Pārskata perioda peļņa | - | - | - | 12 399 080 | 12 399 080 |
| Pakārtoto aizdevumu samaksa | - | - | 1 092 441 | - | 1 092 441 |
| Aizdevumu saistību pakārtošana | - | - | -3 842 069 | - | -3 842 069 |
| No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti | - | - | - | -1 088 251 | -1 088 251 |
| Cits | - | - | - | 31 | 31 |
| Atlikums uz 31.12.2024. | 1 200 000 | 78 913 462 | 14 617 295 | 91 689 904 | 186 420 661 |
| Dominējošas un būtiskas ietekmes dalībnieku bilances vērtība | - | - | - | - | -71 946 963 |
| Dominējošas un būtiskas ietekmes dalībnieku vērtība, kas uzskaitīta, izmantojot pašu kapitāla metodi | - | - | - | - | 71 946 963 |
| Koriģētais nekonsolidētais pašu kapitāls 31.12.2024. | 1 200 000 | 78 913 462 | 14 617 295 | 91 689 904 | 186 420 661 |
| Pārskata perioda peļņa | - | - | - | 33 077 917 | 33 077 917 |
| Aizdevumu saistību pakārtošana | - | - | 891 411 | - | 891 411 |
| Pakārtoto aizdevumu samaksa | - | - | -4 453 046 | - | -4 453 046 |
| No pakārtotajiem aizdevumiem aprēķinātie procenti | - | - | - | -891 411 | -891 411 |
| Dividendes | - | - | - | -200 000 | -200 000 |
| Brīvprātīgo rezervju samazināšana | - | -3 000 000 | - | - | -3 000 000 |
| Atlikums uz 31.12.2025. | 1 200 000 | 75 913 462 | 11 055 660 | 123 676 410 | 211 845 532 |
| Dominējošas un būtiskas ietekmes dalībnieku bilances vērtība | - | - | - | - | -119 799 981 |
| Dominējošas un būtiskas ietekmes dalībnieku vērtība, kas uzskaitīta, izmantojot pašu kapitāla metodi | - | - | - | - | 119 799 981 |
| Koriģētais nekonsolidētais pašu kapitāls 31.12.2025 | 1 200 000 | 75 913 462 | 11 055 660 | 123 676 410 | 211 845 532 |

NEKONSOLIDĒTAIS PAŠU KAPITĀLA IZMAIŅU PĀRSKATS

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

BRĪVPRĀTĪGAIS REZERVES KAPITĀLS

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

- lai nodrošinātu neto aktīvus, kas paredzēti Komerckodeksā;

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

2025. gadā brīvprātīgā rezerve tika samazināta par 3 miljoniem eiro.

PAKĀRTOTĀIS AIZDEVUMS

Uz pārskata perioda beigām pakārtoto aizdevumu veidā ir atzīti īpašnieku un citu saistīto personu aizdevumi 11 055 660 eiro apmērā (2024: 14 617 295 eiro) (20., 30. pielikumi). Pakārtotie aizdevumi tiek uzskatīti par pašu kapitāla instrumentiem, jo tiem nav līgumā paredzētu atmaksas saistību, kas vairāk atbilst pašu kapitālam, nevis parādam.

5. VALDES APSTIPRINĀJUMS GRUPAS GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATAM

Summus Capital OÜ valde deklarē savu atbildību par koncerna 2025. gada konsolidētā grāmatvedības pārskata sagatavošanu un apliecina, ka:

- konsolidētais grāmatvedības pārskats ir sagatavots saskaņā ar principiem, atbilst starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem (SFPS), ko pieņēmusi Eiropas Savienība;
- konsolidētais grāmatvedības gada pārskats, kas sagatavots saskaņā ar piemērojamo finanšu pārskatu sistēmu, sniedz patiesu un taisnīgu priekšstatu par *Summus Capital OÜ* un konsolidācijas Grupas uzņēmumu aktīviem, saistībām un finansiālo stāvokli, kā arī peļņu un naudas plūsmām kopumā;
- visi zināmie apstākļi, kas konstatēti līdz pārskata apstiprināšanas datumam (29.04.2026.), ir pienācīgi ņemti vērā un iekļauti konsolidētajā grāmatvedības pārskatā;
- *Summus Capital OÜ* un tā meitasuzņēmumi turpina darboties.

Valde apliecina, ka, pēc tās labākās pārlicības, saskaņā ar piemērojamajiem grāmatvedības standartiem sagatavotie finanšu pārskati sniedz patiesu un skaidru priekšstatu par emitenta un konsolidācijas grupā ietilpstošo sabiedrību aktīviem, saistībām, finanšu stāvokli un saimnieciskās darbības rezultātiem kopumā. Vadības ziņojums sniedz patiesu un skaidru pārskatu par uzņēmējdarbības attīstību un rezultātiem, kā arī finanšu stāvokli, un ietver pārskatu par galvenajiem riskiem un nenoteiktībām.

Pārskats ir parakstīts ar elektronisko parakstu:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

29.04.2026

Summus Capital OÜ dalībniekam

ZIŅOJUMS PAR KONSOLIDĒTĀ GADA FINANŠU PĀRSKATA REVĪZIJU

ATZINUMS

Mēs esam veikuši Summus Capital OÜ (Koncerns) konsolidētā gada finanšu pārskata revīziju. Šis pārskats ietver konsolidēto finanšu stāvokļa pārskatu 2025. gada 31. decembrī, konsolidēto peļņas vai zaudējumu un pārējo visaptverošo ienākumu pārskatu, konsolidēto naudas plūsmas pārskatu un konsolidēto pašu kapitāla izmaiņu pārskatu par gadu, kas noslēdzās minētajā datumā, kā arī konsolidētā gada finanšu pārskata pielikumus, kuros ietverta būtiska informācija par grāmatvedības politiku un cita skaidrojoša informācija.

Mūsaprāt, iepriekš minētais konsolidētais grāmatvedības gada pārskats visos būtiskajos aspektos patiesi atspoguļo koncerna konsolidēto finanšu stāvokli uz 2025. gada 31. decembri, konsolidētos finanšu rezultātus un konsolidētās naudas plūsmas šajā datumā noslēgtajā saimnieciskajā gadā saskaņā ar starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, ko pieņēmusi Eiropas Savienība.

ATZINUMA PAMATOJUMS

Mēs veicām revīziju saskaņā ar starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija). Mūsu pienākumi, kas noteikti šajos standartos, ir turpmāk aprakstīti mūsu ziņojuma sadaļā „Zvērināta revidenta atbildība par konsolidētā grāmatvedības gada pārskata revīziju”. Mēs esam neatkarīgi no koncerna saskaņā ar profesionālo grāmatvežu ētikas kodeksu (Igaunija) (t.sk. neatkarības standarti) un esam ievērojuši arī pārējos ētikas kodeksā prasībām noteiktos profesionālās ētikas principus. Mēs ticam, ka iegūtie revīzijas pierādījumi dod pietiekamu un atbilstošu pamatojumu mūsu revīzijas atzinumam.

GALVENIE REVĪZIJAS JAUTĀJUMI

Galvenie revīzijas jautājumi ir jautājumi, kas, pēc mūsu profesionālā sprieduma, bija visnozīmīgākie šā perioda konsolidētā gada finanšu pārskata revīzijā. Šos jautājumus mēs aplūkojam konsolidētā gada finanšu pārskata kopumā revīzijas kontekstā un, veidojot savu atzinumu par to, un par šiem jautājumiem atsevišķu atzinumu nesniedzam.

IEGULDĪJUMU NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PATIESĀ VĒRTĪBA
Ieguldījumu nekustamā īpašuma vērtība konsolidētajā finanšu stāvokļa pārskatā 2025. gada 31. decembrī bija 571 350 tūkstoši euro; pārskata perioda peļņas vai zaudējumu un pārējo visaptverošo ienākumu pārskatā atzītā peļņa no pārvērtēšanas bija 11 681 tūkstotis euro.

Atsaucamies uz šādiem konsolidētā gada finanšu pārskata pielikumiem: 6. pielikums (būtiskas grāmatvedības politikas), 28. pielikums (darbības segmenti) un 13. pielikums (ieguldījumu nekustamais īpašums).

GALVENAIS REVĪZIJAS JAUTĀJUMS

Koncerna pamatdarbība ir ieguldījumi komerciālajā nekustamajā īpašumā. Tādēļ ieguldījumu nekustamais īpašums 2025. gada 31. decembrī veido lielāko daļu no Koncerna aktīviem.

Ieguldījumu nekustamais īpašums tiek novērtēts patiesajā vērtībā, kuru Koncerns nosaka ar ārējo vērtēšanas ekspertu palīdzību, izmantojot diskontēto naudas plūsmu metodi.

Mēs noteicām šo jomu par galveno revīzijas jautājumu, jo vērtēšanas metodoloģijas un pieņēmumu izvēlē un piemērošanā ir jāpieņem būtiski lēmumi un jāveic nozīmīgi aplēšu vērtējumi.

Ieguldījumu nekustamā īpašuma vērtības ir ļoti jutīgas pret galvenajiem pieņēmumiem, tostarp kapitalizācijas likmi un aplēstajiem neto ienākumiem, un šo pieņēmumu izmaiņas var būtiski ietekmēt vērtēšanas rezultātu.

KĀ ŠIS JAUTĀJUMS TIKA APLŪKOTS REVĪZIJĀ

Mūsu revīzijas procedūras šajā jomā cita starpā ietvēra:

- Vadības īstenotā procesa izvērtēšanu attiecībā uz ārējo vērtētāju izvēli, uzdevumu noteikšanu un viņu darba rezultātu pārskatīšanu;
- Ārējo vērtētāju kompetences, spēju un objektivitātes izvērtēšanu, tostarp viņu darba uzdevuma nosacījumu pārskatīšanu;
- Iesaistot KPMG vērtēšanas speciālistus:
 - Piemēroto vērtēšanas metožu atbilstības izvērtēšanu, ņemot vērā IFRS prasības un tirgus praksi;
 - Būtisko pieņēmumu un ievaddatu, tostarp tirgus nomas maksas līmeņu, kapitalizācijas likmju, diskonta likmju, vakances līmeņu un inflācijas pieņēmumu, pamatotības kritisku izvērtēšanu, salīdzinot tos ar mūsu neatkarīgi izstrādātajām gaidām, kas balstītas uz tirgus datiem un nozares salīdzinošajiem rādītājiem;
 - prognozēto naudas plūsmu salīdzināšanu ar pamatā esošajiem nomas līgumiem;
 - neatkarīgu diskonta likmju aplēšu izstrādi, pamatojoties uz novērojamiem tirgus datiem, un to salīdzināšanu ar vērtējumos izmantotajām diskonta likmēm;
- konsolidētajā gada finanšu pārskatā sniegto saistīto informācijas atklāšanu, tostarp jutīguma analīzes atklāšanu, pietiekamības un atbilstības izvērtēšanu.

CITA INFORMĀCIJA

Par citu informāciju atbild valde. Cita informācija ietver pado- mes priekšsēdētāja pārskatu, vadības ziņojumu un ilgtspējas ziņojumu, bet neietver konsolidēto gada finanšu pārskatu un mūsu zvērināta revidenta ziņojumu.

Mūsu atzinums par konsolidēto gada finanšu pārskatu neat- tiecas uz citu informāciju.

Saistībā ar konsolidētā gada finanšu pārskata revīziju mūsu pienākums ir izlasīt citu informāciju un, to darot, izvērtēt, vai šī informācija būtiski neatšķiras no konsolidētā gada finanšu pārskata vai zināšanām, ko ieguvām revīzijas laikā, vai arī citādi nešķiet būtiski sagrozīta. Turklāt mūsu pienākums ir sniegt paziņojumu par to, vai vadības ziņojumā sniegtā infor- mācija atbilst piemērojamajām likumā noteiktajām prasībām.

Ja, pamatojoties uz veikto darbu, secinām, ka cita informācija ir būtiski sagrozīta, mums ir pienākums par šo faktu ziņot.



Šī mūsu neatkarīga zvērināta revidenta ziņojuma versija ir PDF versija oriģinālam, kas tika sagatavots xhtml formātā un iesniegts Nasdaq Tallinas biržai kopā ar konsolidētā gada finanšu pārskata oriģinālo versiju. Ir darīts viss iespējama, lai PDF versija precīzi atspoguļotu oriģinālu, izņemot xbrl tagus, tomēr visos jautājumos, kas saistīti ar informācijas, nostāju vai atzinumu interpretāciju, mūsu ziņojuma sākotnējā versija ir noteicoša attiecībā pret šo PDF versiju.

Šajā sakarā mums nav par ko ziņot, un mēs paziņojam, ka vadības ziņojumā sniegtā informācija būtiskos aspektos atbilst konsolidētajam gada finanšu pārskatam un piemērojamajām likumā noteiktajām prasībām.

VADĪBAS UN PERSONU, KURĀM UZTICĒTA SABIEDRĪBAS PĀRRAUDZĪBA, PIENĀKUMI SAISTĪBĀ AR KONSOLIDĒTO GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATU

Valde ir atbildīga par konsolidētā gada finanšu pārskata sagatavošanu un patiesu atspoguļojumu saskaņā ar Starptautiskajiem finanšu pārskatu standartiem, kā tos pieņēmusi Eiropas Savienība, kā arī par tādu iekšējo kontroli, kādu valde uzskata par nepieciešamu, lai būtu iespējams sagatavot konsolidēto gada finanšu pārskatu, kurā nav krāpšanas vai kļūdas izraisītu būtisku sagrozījumu.

Sagatavojot konsolidēto gada finanšu pārskatu, valdei ir pienākums izvērtēt, vai Koncerns spēj turpināt darbību, attiecīgā gadījumā sniegt informāciju par apstākļiem, kas saistīti ar darbības turpināšanu, un piemērot darbības turpināšanas principu grāmatvedībā, izņemot gadījumus, kad valde plāno Koncernu likvidēt vai izbeigt tā darbību vai tai nav reālas alternatīvas šādai rīcībai.

Personas, kurām uzticēta pārvaldība, ir atbildīgas par Koncerna finanšu pārskatu sagatavošanas procesa uzraudzību.

ZVĒRINĀTA REVIDENTA ATBILDĪBA PAR KONSOLIDĒTĀ GRĀMATVEDĪBAS GADA PĀRSKATA REVĪZIJU

Mūsu mērķis ir iegūt pietiekamu pārliecību par to, ka konsolidētais grāmatvedības gada pārskats kopumā nesatur kļūdas vai krāpšanas dēļ izraisītas būtiskas neatbilstības, un sniegt revidentu ziņojumu, kurā izteikts atzinums. Pietiekama pārliecība ir augsta līmeņa pārliecība, bet tā negarantē, ka revīzijā, kas veikta saskaņā ar starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija), vienmēr tiks atklāta būtiska neatbilstība, ja tāda pastāv. Neatbilstības var rasties krāpšanas vai kļūdas dēļ, un tās ir uzskatāmas par būtiskām, ja var pamatoti uzskatīt, ka tās katra atsevišķi vai visas kopā varētu ietekmēt saimnieciskos lēmumus, kurus lietotāji pieņem, balstoties uz šo konsolidēto grāmatvedības gada pārskatu

Revīzijas laikā, kas veikta saskaņā ar Starptautiskajiem revīzijas standartiem (Igaunija), mēs visā revīzijas gaitā izmantojam profesionālu spriedumu un saglabājam profesionālu skepticismu. Vēl papildus:

- nosakām un izvērtējam konsolidētā gada finanšu pārskata būtisku sagrozījumu riskus, kas radušies krāpšanas vai kļūdas dēļ, izstrādājam un veicam šiem riskiem atbilstošas revīzijas procedūras, kā arī iegūstam pietiekamus un atbilstošus revīzijas pierādījumus, kas ir pamats mūsu atzinumam. Risks neatklāt būtisku sagrozījumu, kas radies krāpšanas dēļ, ir lielāks nekā risks neatklāt kļūdas izraisītu sagrozījumu, jo krāpšana var ietvert slepenu vienošanos, viltošanu, apzinātu informācijas neuzrādīšanu vai nepatiesu atspoguļošanu, kā arī iekšējās kontroles apiešanu;

- iegūstam izpratni par revīzijai būtisku iekšējo kontroli, lai izstrādātu konkrētajiem apstākļiem atbilstošas revīzijas procedūras, bet nevis lai sniegtu atzinumu par Koncerna iekšējās kontroles efektivitāti;
- izvērtējam izmantoto grāmatvedības politiku atbilstību, kā arī valdes veikto grāmatvedības aplēšu un par tām atklātās informācijas pamatotību;
- izdarām secinājumu par to, vai valdes piemērotais darbības turpināšanas princips grāmatvedībā ir atbilstošs un vai, pamatojoties uz iegūtajiem revīzijas pierādījumiem, pastāv ar notikumiem vai apstākļiem saistīta būtiska nenoteiktība, kas var radīt nozīmīgas šaubas par Koncerna spēju turpināt darbību. Ja secinām, ka pastāv būtiska nenoteiktība, mums zvērīnāta revidenta ziņojumā ir jāvērs uzmanība uz konsolidētajā gada finanšu pārskatā sniegto attiecīgo informāciju vai, ja šī informācija nav pietiekama, jāmodificē mūsu atzinums. Mūsu secinājumi ir balstīti uz revīzijas pierādījumiem, kas iegūti līdz zvērīnāta revidenta ziņojuma datumam. Nākotnes notikumi vai apstākļi var izraisīt situāciju, ka Koncerns neturpina savu darbību;
- izvērtējam konsolidētā gada finanšu pārskata vispārējo izklāstu, struktūru un saturu, tostarp atklāto informāciju, kā arī to, vai konsolidētais gada finanšu pārskats patiesi atspoguļo tā pamatā esošos darījumus un notikumus;
- iegūstam pietiekamus un atbilstošus revīzijas pierādījumus par Koncerna uzņēmumu vai uzņēmējdarbības finanšu informāciju, lai sniegtu atzinumu par Koncerna konsolidēto gada finanšu pārskatu. Mēs esam atbildīgi par Koncerna revīzijas vadību, uzraudzību un veikšanu. Mēs esam pilnībā atbildīgi par savu revīzijas atzinumu.

Mēs sazināties ar personām, kurām uzticēta pārvaldība, cita starpā par plānoto revīzijas apjomu un laiku, kā arī par nozīmīgiem revīzijas konstatējumiem, tostarp par revīzijas laikā identificētiem būtiskiem iekšējās kontroles trūkumiem.

Mēs personām, kurām uzticēta pārvaldība, sniedzam paziņojumu, kurā apliecinām, ka esam ievērojuši neatkarībai piemērojamās ētikas prasības, kā arī informējam tās par visām attiecībām un citiem apstākļiem, par kuriem varētu pamatoti uzskatīt, ka tie apdraud mūsu neatkarību, un, ja tas ir attiecināms, par attiecīgajiem aizsardzības pasākumiem.

No jautājumiem, par kuriem esam informējuši personas, kurām uzticēta pārvaldība, mēs nosakām tos jautājumus, kas bija visnozīmīgākie šā pārskata perioda konsolidētā gada finanšu pārskata revīzijā un tādēļ ir galvenie revīzijas jautājumi. Mēs aprakstām šos jautājumus zvērīnāta revidenta ziņojumā, izņemot gadījumus, kad likums vai regulējums aizliedz publiskot informāciju par konkrēto jautājumu, vai ārkārtīgi retos gadījumos, kad mēs nolemjam, ka informācija par attiecīgo jautājumu mūsu ziņojumā nebūtu jāpublisko, jo varētu pamatoti sagaidīt, ka publiskošanas nelabvēlīgās sekas pārsniegtu sabiedrības interesēs gūstamo labumu no šādas publiskošanas.



Šī mūsu neatkarīga zvērīnāta revidenta ziņojuma versija ir PDF versija oriģinālam, kas tika sagatavots html formātā un iesniegts Nasdaq Tallinas biržai kopā ar konsolidētā gada finanšu pārskata oriģinālo versiju. Ir darīts viss iespējamais, lai PDF versija precīzi atspoguļotu oriģinālu, izņemot xbrl tagus, tomēr visos jautājumos, kas saistīti ar informācijas, nostāju vai atzinumu interpretāciju, mūsu ziņojuma sākotnējā versija ir noteicoša attiecībā pret šo PDF versiju.

ZIŅOJUMS PAR CITĀM LIKUMĀ NOTEIKTAJĀM UN REGULATĪVAJĀM PRASĪBĀM

ZIŅOJUMS PAR KONSOLIDĒTĀ GADA FINANŠU PĀRSKATA IXBRL FORMĀTĀ IEKĻAUTO ELEKTRONISKO MARĶĒJUMU ATBILSTĪBU EIROPAS VIENOTĀ ELEKTRONISKĀ PĀRSKATU FORMĀTA REGULATĪVO TEHNISKO STANDARTU (ESEF RTS) PRASĪBĀM

Mēs esam veikuši pamatotas pārliecības apliecinājuma uzdevumu attiecībā uz konsolidētā gada finanšu pārskata iXBRL formātā iekļautajiem elektroniskajiem marķējumiem, kas ietverti *Summus Capital OÜ* sagatavotajos digitālajos datu failos ar nosaukumu 2549003WOPHIRE2ID891-2025-12-31-1-et.xbri.

VALDES ATBILDĪBA PAR DIGITĀLO DATU FAILU SAGATAVOŠANU ATBILSTOŠI ESEF RTS PRASĪBĀM

Valde ir atbildīga par digitālo datu failu sagatavošanu atbilstoši ESEF RTS prasībām. Šī atbildība ietver:

- atbilstošu iXBRL marķējumu izvēli un piemērošanu, vajadzības gadījumā izmantojot spriedumu;
- digitālās informācijas atbilstības nodrošināšanu cilvēklās formātā sniegtajam konsolidētajam gada finanšu pārskatam;
- ar ESEF RTS piemērošanu saistīto iekšējo kontroļu izstrādi, ieviešanu un uzturēšanu.

ZVĒRINĀTĀ REVIDENTA PIENĀKUMS

Mūsu pienākums ir, pamatojoties uz iegūtajiem pierādījumiem, sniegt atzinumu par to, vai konsolidētā gada finanšu pārskata elektroniskais marķējums visos būtiskajos aspektos atbilst ESEF regulatīvajiem tehniskajiem standartiem (ESEF RTS).

Mēs piemērojam Starptautisko kvalitātes vadības standartu (Igaunija) 1 (pārskatīts), un attiecīgi esam ieviesuši visaptverošu kvalitātes kontroles sistēmu, kas ietver dokumentētas politikas un procedūras attiecībā uz atbilstību ētikas prasībām, profesionālajiem standartiem, kā arī piemērojamo likumu un regulējumu prasībām.

Mēs esam neatkarīgi no *Summus Capital OÜ* saskaņā ar Profesionālu grāmatvežu ētikas kodeksu (Igaunija), tostarp neatkarības standartiem, un esam izpildījuši arī citus ētikas pienākumus atbilstoši šīm prasībām.

Mēs veicām pamatotas pārliecības apliecinājuma uzdevumu saskaņā ar Starptautisko apliecinājuma uzdevumu standartu (Igaunija) 3000 (pārskatīts) "Apliecinājuma uzdevumi, kas nav vēsturiskās finanšu informācijas revīzijas vai pārbaudes" (ISAE (EE) 3000 (pārskatīts)).

Saskaņā ar ISAE (EE) 3000 (pārskatīts) veikts pamatotas pārliecības apliecinājuma uzdevums ietver procedūru veikšanu, lai iegūtu pierādījumus par atbilstību ESEF RTS.

Tallina, 2026. gada 29. aprīlis

/parakstīts elektroniski/

Helen Veetamm

Zvērināta revidenta
Nr. 606

/parakstīts elektroniski/

Liisa Piirsalu

Zvērināta revidenta
Nr. 709

Procedūru rakstura, laika un apjoma izvēle ir atkarīga no zvērināta revidenta sprieduma, tostarp no novērtējuma par būtiskas neatbilstības risku ESEF RTS prasībām krāpšanas vai kļūdas dēļ. Pamatotas pārliecības apliecinājuma uzdevums ietver:

- izpratnes iegūšanu par marķēšanu un ESEF RTS, tostarp par iekšējām kontrolēm, kas piemērotas uzdevumā ietvertajam marķēšanas procesam;
- marķēto datu salīdzināšanu ar revidēto konsolidēto gada finanšu pārskatu 2025. gada 31. decembrī;
- konsolidētā gada finanšu pārskata marķēšanas pilnīguma izvērtēšanu;
- ziņojošās vienības no ESEF pamattaksonomijas izvēlēto iXBRL elementu atbilstības izvērtēšanu, kā arī paplašinājuma taksonomijas elementa izveides atbilstības izvērtēšanu gadījumos, kad nav piemērota pamattaksonomijas elementa;
- ziņojošās vienības izmantoto paplašinājuma taksonomijas elementu piesaistes pamattaksonomijas elementiem izvērtēšanu.

Mēs uzskatām, ka mūsu iegūtie pierādījumi ir pietiekami un atbilstoši, lai pamatotu mūsu atzinumu.

Mūsaprāt, *Summus Capital OÜ* gada pārskatā par finanšu gadu, kas noslēdzās 2025. gada 31. decembrī, ietvertais konsolidētais gada finanšu pārskats datu kopā ar nosaukumu 2549003WOPHIRE2ID891-2025-12-31-1-et.xbri ir marķēts saskaņā ar ESEF regulatīvajiem tehniskajiem standartiem (ESEF RTS).

CITAS REVIDENTA ZIŅOJUMA PRASĪBAS, KAS IZRIET NO EIROPAS PĀRLAMENTA UN PADOMES REGULAS (ES) NR. 537/2014

Personas, kurām uzticēta pārvaldība, pirmo reizi iecēla mūs 2021. gada 15. maijā veikt *Summus Capital OÜ* konsolidētā gada finanšu pārskata revīziju par finanšu gadu, kas noslēdzās 2019. gada 31. decembrī. Revīzijas pakalpojumus esam snieguši nepārtraukti 7 gadus, un tie aptver periodus, kas noslēdzās no 2019. gada 31. decembra līdz 2025. gada 31. decembrim. Sabiedrība tika klasificēta kā sabiedriskas nozīmes struktūra no 2025. gada 1. jūlija.

Mēs apstiprinām, ka:

- mūsu revīzijas atzinums atbilst Koncerna revīzijas komitejai iesniegtajam papildu ziņojumam;
- mēs neesam snieguši Koncernam aizliegtus ar revīziju nesaistītus pakalpojumus, kas minēti Regulas (ES) Nr. 537/2014 5. panta 1. punktā. Veicot revīziju, mēs bijām neatkarīgi no revidējamās vienības.



Šī mūsu neatkarīga zvērināta revidenta ziņojuma versija ir PDF versija oriģinālam, kas tika sagatavots xhtml formātā un iesniegts Nasdaq Tallinas biržai kopā ar konsolidētā gada finanšu pārskata oriģinālo versiju. Ir darīts viss iespējamais, lai PDF versija precīzi atspoguļotu oriģinālu, izņemot xbrl tagus, tomēr visos jautājumos, kas saistīti ar informācijas, nostāju vai atzinumu interpretāciju, mūsu ziņojuma sākotnējā versija ir noteicoša attiecībā pret šo PDF versiju.

KPMG Baltics OÜ

Revīzijas komersanta
licence Nr. 17

KPMG Baltics OÜ

Ahtri 4
Tallina 10151 Igaunija
Tālr. +372 626 8700
www.kpmg.ee

