

SUMMUS CAPITAL

SUMMUS CAPITAL KONTYNUOWAŁ
STRATEGICZNĄ EKSPANSJĘ Z REGIONU
KRAJÓW BAŁTYCKICH NA RYNEK
NIERUCHOMOŚCI W EUROPIE ŚRODKOWEJ

SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2025 ROK

Nazwa firmy:	Summus Capital OÜ
Główny przedmiot działalności:	Inwestycyjna spółka holdingowa na rynku nieruchomości
Numer rejestracji w rejestrze handlowym:	12838783
Adres:	Rotermanni 2-3b, Tallinn 10111, Estonia
Kraj siedziby:	Estonia
Telefon:	+372 578 78078
Adres e-mail:	info@summus.ee
Strona www:	www.summus.ee
Początek roku obrotowego:	01.01.2025
Koniec roku obrotowego:	31.12.2025
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Audytork:	KPMG Baltics OÜ

1. WSTĘP PRZEWODNICZĄCEGO RADY	4
2. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI	5
2.1. PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI	5
2.2. PORTFEL I INWESTYCJE	9
2.3. ŚRODOWISKO RYNKOWE - KRAJE BAŁTYCKIE I POLSKA	22
2.4. PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI	27
2.5. PRZEGLĄD FINANSOWY	29
2.6. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM	32
2.7. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU	32
2.8. PRZEGLĄD PERSPEKTYW NA PRZYSZŁOŚĆ	37
3. ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ	40
3.1. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU	41
3.2. ŁAD KORPORACYJNY	44
3.3. WPŁYW NA ŚRODOWISKO	47
3.4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA I WYNIKI	50
3.5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ EKONOMICZNA	54
3.6. KLUCZOWE WSKAŹNIKI WYDAJNOŚCI (KPI)	56
3.7. TAKSONOMIA UNII EUROPEJSKIEJ	60
3.8. CERTYFIKATY I NAGRODY	60
3.9. ZMIANY WPROWADZONE W NIERUCHOMOŚCIACH	61
3.10. PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ	62
3.11. PODSUMOWANIE RAPORTU DOTYCZĄCEGO ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU	65
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	66
4.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWEJ	66
4.2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ INNE SKONSOLIDOWANE WYNIKI	67
4.3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	68
4.4. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	69
4.5. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	69
5. PODPISY POD SPRAWOZDANIEM ROCZNYM	103
6. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA	104

LIBERO / POLSKA



1. WSTĘP PRZEWODNICZĄCEGO RADY: PRZEŁOMOWY ROK W KONTEKŚCIE EKSPANSJI W EUROPIE

Drodzy inwestorzy obligacyjni, finansisci, najemcy, pracownicy i partnerzy,

rok 2025 był niewątpliwie bogatym w wydarzenia i przełomowym rokiem w historii Summus Capital. W roku naznaczonym napięciami geopolitycznymi, niepewnością gospodarczą na kilku naszych kluczowych rynkach i szybko zmieniającymi się zachowaniami konsumentów, pozostaliśmy skupieni na zdyscyplinowanym zarządzaniu portfelem, silnym zarządzaniu finansowym i zrównoważonym długoterminowym wzroście.

Trzy kluczowe wydarzenia ukształtowały miniony rok, umacniając naszą pozycję silnego europejskiego inwestora na rynku nieruchomości.

Pomyślnie zakończyliśmy naszą pierwszą publiczną emisję obligacji na dużą skalę, co stanowi ważny kamień milowy w rozwoju naszej strategii rynków kapitałowych. W czerwcu 2025 r. Summus Capital wyemitował czteroletnie obligacje o wartości 30 mln EUR, dywersyfikując nasze źródła finansowania i wzmacniając płynność. Znaczące zainteresowanie inwestorów potwierdziło zaufanie rynku do jakości naszego zarządzania, konserwatywnej polityki finansowej i generującego dochód portfela nieruchomości.

Kontynuowaliśmy aktywną optymalizację naszego portfela poprzez zbycie trzech aktywów. W ciągu roku sfinalizowaliśmy sprzedaż nieruchomości Punane 56 w Tallinie, centrum handlowego Auriga w Saaremaa oraz centrum handlowego Damme w Rydze. Transakcje te pozwoliły nam zrealizować wartość, którą wypracowaliśmy przez lata i przekierować kapitał do aktywów o dużej wartości, o silniejszym długoterminowym potencjale wzrostu na większym rynku. Odświeżanie portfela stanowi integralną część naszej strategii, przyczyniając się do ciągłej poprawy jego jakości i trwałości.

Sfinalizowaliśmy zakup centrum handlowego Libero w Katowicach, jednego z najnowocześniejszych i odnoszących największe sukcesy centrów handlowych w południowej Polsce. Transakcja o wartości 103 milionów euro była największym w 2025 r. przejęciem w polskim sektorze handlu detalicznego dotyczącym pojedynczego obiektu, stanowiąc ważny krok w umacnianiu obecności Grupy Summus na rynku środkowoeuropejskim. Centrum handlowe Libero ma powierzchnię najmu brutto wynoszącą ponad 45 000 metrów kwadratowych, około 140 najemców i ponad pięć milionów odwiedzających rocznie. Przejęcie zostało sfinansowane, oprócz kapitału własnego, za pośrednictwem konsorcjum bankowego prowadzonego przez Erste Group i HYPO NOE Landesbank. Transakcja została nominowana w kategorii „Investment Deal of the Year” w konkursie CEE Retail Awards.

Podsumowując, rok 2025 okazał się przełomowy w wyniku tych zmian. Po wejściu na polski rynek stosunkowo niedawno, udało nam się w krótkim czasie osiągnąć tam znaczącą pozycję rynkową, zachowując jednocześnie ścisłą dyscyplinę finansową.

Obecnie Polska stanowi znaczącą i rosnącą część naszego portfela, zapewniając dostęp do jednego z najbardziej dynamicznych rynków nieruchomości w regionie.

Jednocześnie ogólna sytuacja gospodarcza pozostaje trudna. Napięcia geopolityczne wpływają na zaufanie inwestorów w Europie, a wzrost gospodarczy w krajach bałtyckich był okresowo bardziej umiarkowany. W takich warunkach stabilność, odporność, dywersyfikacja portfela oraz odpowiedzialna alokacja kapitału nabierają większego znaczenia niż szybka ekspansja. W związku z tym nasza strategia nadal koncentruje się na aktywach generujących przepływy pieniężne, silnych relacjach z najemcami oraz konserwatywnej dźwigni finansowej.

Cieszę się, że nasze systemowe podejście jest doceniane zarówno przez międzynarodowych partnerów, jak i rynki kapitałowe. W ciągu roku Scope Ratings potwierdził rating kredytowy emitenta Summus Capital na poziomie BB/Stable, odzwierciedlający jakość portfela i konserwatywne zarządzanie finansami. Ponadto Summus Capital zajął drugie miejsce w kategorii najlepszych relacji inwestorskich na liście First North Bond List podczas Nasdaq Baltic Awards 2025, potwierdzając tym samym wysoki poziom przejrzystości i silne relacje inwestorskie spółki.



Patrząc w przyszłość, będziemy nadal zarządzać naszymi aktywami w sposób zrównoważony i rozwijać nasze portfolio w sposób zrównoważony. Naszym celem jest nie tylko wzrost, ale także stworzenie silniejszego i bardziej odpornego portfela, który zapewnia stabilne przepływy pieniężne i długoterminową wartość dla inwestorów, najemców i partnerów finansowych.

W imieniu Zarządu chciałbym podziękować naszym inwestorom obligacji, bankom, najemcom, pracownikom i partnerom za ich nieustające zaufanie i współpracę.

Z poważaniem,
Boris Skvortsov
Przewodniczący Rady Nadzorczej Summus Capital

2. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

2.1. PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI

PRZEGLĄD GRUPY

Summus Capital OÜ (dalej „Summus”, „Summus Capital”, „Spółka dominująca” lub „Spółka”) jest spółką holdingową zajmującą się inwestycjami w nieruchomości, która wraz ze spółkami zależnymi posiadającymi, zarządzającymi i wynajmującymi nieruchomości tworzy Grupę Summus Capital. (zwaną dalej „Grupą”, „Grupą Summus” lub „Grupa Konsolidacyjna”).

Pierwsza spółka Grupy została założona w 2013 roku, kiedy Grupa Summus rozpoczęła działalność w Estonii, gdzie Spółka jest zarejestrowana.

GŁÓWNE DANE

Rok założenia: 2013

Siedziba: Tallinn, Estonia

Wartość portfela: 571,4 mln EUR

Liczba nieruchomości: 14

Powierzchnia najmu netto (NLA), m²: 271 177

Liczba najemców w portfelu: 413

Obligacje: 15 mln EUR na rynku Nasdaq First North Baltic MTF i 30 mln EUR na rynku regulowanym Nasdaq Baltic.

Audytora: KPMG Baltics OÜ

Rating: (Scope Ratings, wrzesień 2025): rating emitenta BB, perspektywa stabilna; niezabezpieczony dług BB

Opis spółki: Rozszerzając zakres swojej działalności w Europie Środkowej, ze szczególnym uwzględnieniem krajów bałtyckich i Polski, Summus Capital jest spółką inwestycyjną zarejestrowaną w Estonii, której portfel obejmuje zróżnicowane nieruchomości komercyjne. Bezpośrednie inwestycje w nieruchomości realizowane są za pośrednictwem spółek zależnych w danym kraju. Zdywersyfikowany portfel nieruchomości obejmuje nieruchomości w segmencie handlowym, biurowym, przemysłowym/logistycznym i medycznym.


Grupa posiada czternaście nieruchomości w trzech krajach bałtyckich oraz w Polsce. Portfel składa się ze zdywersyfikowanego portfela generujących środki pieniężne nieruchomości komercyjnych na wynajem o łącznych aktywach przekraczających 622 mln EUR na dzień sprawozdawczy, obejmujących budynki handlowe, biurowe, przemysłowe/logistyczne i medyczne.

Summus Capital ma doświadczony zarząd, gdzie każdy członek posiada 30-letnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami i finansowaniu. To bogate doświadczenie zapewnia Grupie dogłębną wiedzę sektorową, uzupełnioną strategicznymi wskazówkami ze strony Rady.

Summus Capital jest w 100% własnością Borisa Skvortsova, który przewodniczy Radzie Nadzorczej.


Zarząd i rada, wspierani przez zewnętrznych doradców, posiadają dogłębną wiedzę w zakresie zarządzania nieruchomościami, a także w różnych innych obszarach zawodowych.

WIODĄCA SPÓŁKA HOLDINGOWA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI ZE ZDYWERSYFIKOWANYM PORTFELEM W KRAJACH BAŁTYCKICH I W POLSCE

 14 nieruchomości

 € 571,4 M
Wartość portfela nieruchomości

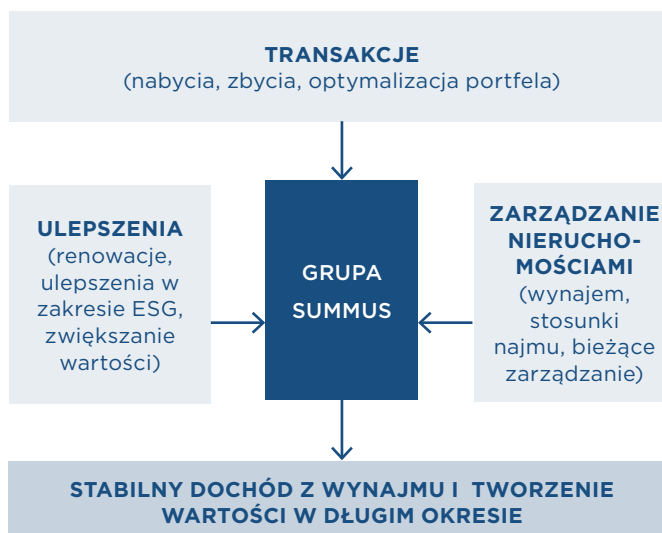
 96% certyfikowany portfel (BREEAM lub LEED)

 34% wskaźnik kapitału własnego do aktywów

 € 54,4 M zyski

 BB (stabilny) rating kredytowy

MODEL BIZNESOWY



Model biznesowy Summus Capital opiera się na generowaniu przepływów pieniężnych poprzez nabywanie, utrzymywanie i aktywne zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi w krajach bałtyckich i w Polsce. Grupa koncentruje się na nieruchomościach handlowych, biurowych, przemysłowych/logistycznych oraz medycznych w rozwiniętych miastach, które zapewniają stabilny dochód z wynajmu oraz długoterminowy potencjał wzrostu wartości. Portfel jest zdywersyfikowany pod względem różnych rynków i rodzajów nieruchomości, a jego zarządzanie ma na celu utrzymanie stabilnych przepływów pieniężnych, rozwijanie długoterminowych relacji z najemcami oraz utrzymanie rozsądnego poziomu zadłużenia.

Działalność grupy dzieli się na trzy główne obszary: transakcje, zarządzanie nieruchomościami oraz ulepszenia aktywów. Dzięki przemyślanym transakcjom Grupa nabywa nieruchomości o stabilnym profilu przychodowym oraz selektywnie zbywa aktywa w celu optymalizacji portfela i bardziej efektywnego wykorzystania kapitału. Celem zarządzania nieruchomościami jest utrzymanie wysokiego wskaźnika wynajęcia, zapewnienie efektywności codziennych działań oraz wspieranie długotrwałych relacji z najemcami. Ulepszenie obiektów obejmuje modernizację, poprawę efektywności energetycznej oraz inne działania zwiększające wartość, które podnoszą konkurencyjność i zrównoważony charakter portfela. Działalność ta opiera się na konserwatywnym zarządzaniu finansami oraz długoterminowych relacjach partnerskich z bankami i inwestorami na rynkach kapitałowych.

PORTFEL

Głównym źródłem przychodów grupy jest wynajem nieruchomości. Portfel nieruchomości Summus Capital składa się z generujących przepływy finansowe nieruchomości komercyjnych o długoterminowej perspektywie inwestycyjnej, aby zapewnić stabilność portfela. Grupa koncentruje się na wysokiej jakości nieruchomościach komercyjnych w sektorach handlowym, biurowym, przemysłowym i medycznym w krajach bałtyckich oraz w Polsce.

Na koniec okresu sprawozdawczego Grupa posiadała 14 nieruchomości komercyjnych o łącznej wartości ponad 571 milionów euro. Powierzchnia najmu w portfelu wynosiła około 271 000 metrów kwadratowych, a liczba najemców przekroczyła 400. Wskaźnik pustostanów utrzymał się na niskim poziomie, wynoszącym ok. 2,1%, co odzwierciedla stabilną strukturę najemców Grupy oraz aktywne zarządzanie aktywami.

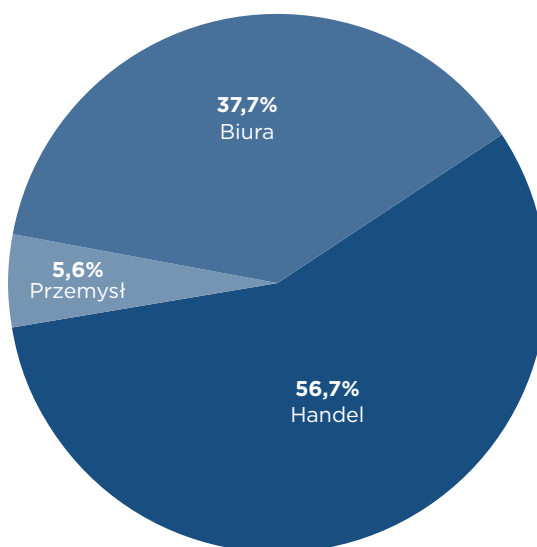
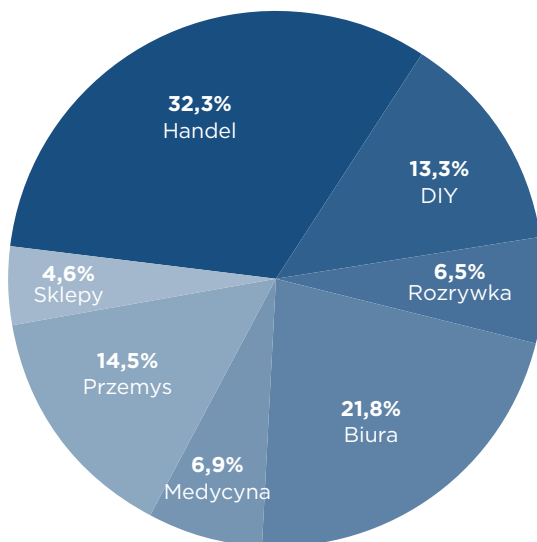
W 2025 r. Grupa aktywnie optymalizowała swój portfel zarówno poprzez nowe inwestycje, jak i sprzedaż aktywów. Grupa Summus przejęła centrum handlowe Libero w Katowicach, jedno z najnowocześniejszych centrów handlowych na południu Polski. Jednocześnie Grupa sprzedała trzy obiekty - Punane 56 w Tallinie, centrum handlowe Auriga na Saaremaa oraz CH Damme w Rydze - w ramach strategii ukierunkowanej na skupienie portfela na większych nieruchomościach w większych miastach.

W wyniku tych transakcji portfel skoncentrował się na większych rynkach regionalnych, a udział Polski w inwestycjach Grupy wzrósł. Strategia ta wzmocniła ukierunkowanie portfela na wiodące centra handlowe, zachowując jednocześnie dywersyfikację między różnymi klasami aktywów i rynkami.

Stabilność przepływów pieniężnych portfela opiera się na długoterminowych umowach najmu i elastycznych najemcach. Grupa konsekwentnie monitoruje dywersyfikację

najemców i udział głównych najemców, utrzymując go powyżej 50% całkowitego dochodu portfela. Takie podejście pomaga zapewnić stabilność portfela w różnych cyklach gospodarczych oraz sprzyja generowaniu przewidywalnych dochodów z wynajmu.

Poniższe wykresy przedstawiają przegląd struktury portfela, podział według sektorów, powierzchnię wynajmowaną w podziale na sektory oraz udział głównych najemców w przychodach z wynajmu.

INWESTYCJE WG SEKTORÓW**WYNAJMOWANE POWIERZCHNIE WG SEKTORÓW****10 NAJWIĘKSZYCH NAJEMCÓW NA KONIEC 2025 R.**

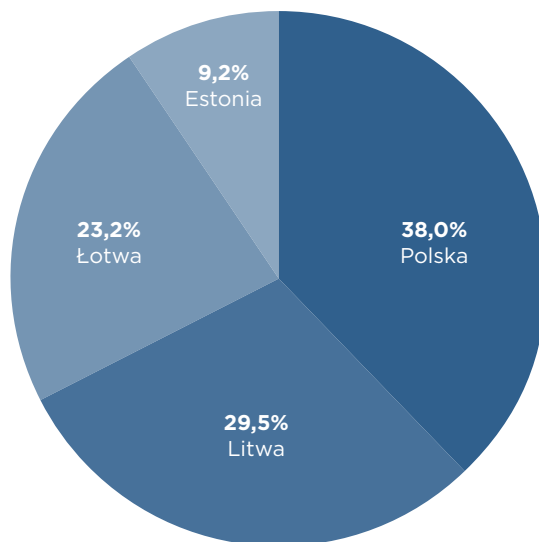
LuxMed	7,3%
Soli Tek Cells	5,6%
Senukai	4,8%
Depo Imanta	4,6%
Confido (Veerenni 2)	3,5%
Alorica Polska	2,3%
Hakonlita (RIMI)	2,2%
Yara Lietuva	2,1%
Bank Polska Kasa Opieki S.A.	1,7%
Maxima	1,6%



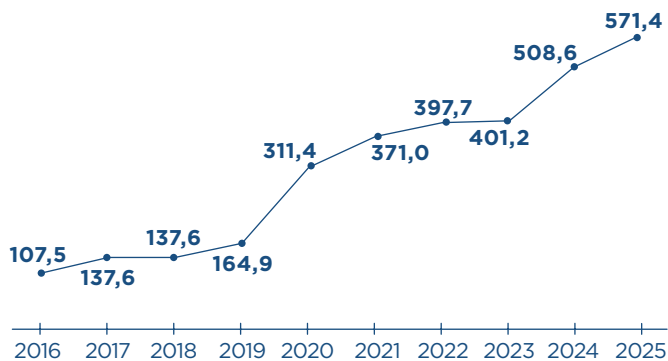


W 2025 roku Grupa zbyła trzy nieruchomości – budynek biurowy Punane 56 w Tallinie, centrum handlowe Auriga na wyspie Saaremaa oraz centrum handlowe Damme w Rydze – w ramach strategii optymalizacji portfela i skoncentrowania inwestycji na większych aktywach w większych miastach.

PODZIAŁ INWESTYCJI NA KRAJE (WEDŁUG WARTOŚCI PORTFELA)



W ZROST PORTFELA INWESTYCYJNEGO (W MLN EUR)



Grupa Summus koncentruje się na inwestycjach długoterminowych, a Grupa Konsolidacyjna posiada silną bazę ponad 413 najemców. Całkowita powierzchnia najmu portfela wynosi 271 177 m². Średni ważony pozostały okres najmu (WAULT) portfela wynosi 4,4 roku, podczas gdy WAULT konkurentów wynosi 5,1 roku. W 2025 r. średni wskaźnik pustostanów w portfelu wynosił 2,1%.

Portfel jest geograficznie zdywersyfikowany pomiędzy rynkami estońskim, łotewskim, litewskim i polskim.

W Estonii do grupy konsolidacyjnej należą centra medyczne Veerenni 1 i Veerenni 2, centrum handlowe De La Gardie oraz portfel nieruchomości przemysłowych i magazynowych obejmujący dwie nieruchomości. Na Łotwie Grupa jest właścicielem centrów handlowych Riga Plaza oraz nieruchomości sklepu z artykułami budowlanymi Imanta Depo. Litewski portfel składa się z centrum zaawansowanych technologii Grupy BOD, centrum handlowego Nordika i dwóch budynków biurowych Park Town.

W Polsce w skład portfela wchodzi biurowiec Lakeside w Warszawie i biurowiec React w Łodzi, a także centrum handlowe Libero w Katowicach, które zostało nabyte w 2025 roku i jest jednym z największych obiektów handlowych w portfelu Grupy.

STRATEGIA PORTFELOWA

Istotnym elementem strategii jest zachowanie dywersyfikacji w różnych sektorach, wśród najemców i na różnych rynkach geograficznych, aby zapewnić stabilne przepływy pieniężne przez cały cykl gospodarczy. Długoterminowe umowy najmu i silna baza najemców pozwalają na przewidywalną bazę przychodów i wysokie wskaźniki obłożenia.

STRATEGIA PORTFELOWA

- Zdywersyfikowany portfel nieruchomości komercyjnych w krajach bałtyckich i Polsce
- Aktywa generujące przepływy pieniężne z długoterminowym profilem dochodu
- Aktywne zarządzanie portfelem i kapitałem
- Inwestycje zwiększające wartość aktywów i ulepszenia ESG
- Konserwatywna polityka finansowa i zarządzanie płynnością

Grupa Summus stosuje aktywne zarządzanie portfelem, stale oceniając rozwój rynku i dokonując selektywnych inwestycji, które wzmacniają jakość, wielkość i dywersyfikację geograficzną portfela. Aktywa można również zbyć, jeśli ich strategiczna rola w portfelu ulegnie zmniejszeniu lub jeśli istnieje możliwość zainwestowania kapitału w nieruchomości o większym długoterminowym potencjale wzrostu.

Strategia obejmuje również ciągłe ulepszanie nieruchomości poprzez aktywne zarządzanie, zwiększanie efektywności działania oraz wprowadzanie innowacji wspierających zrównoważony rozwój. Inwestycje w efektywność energetyczną, doświadczenie najemców i wydajność operacyjną pomogą zwiększyć długoterminową wartość i konkurencyjność portfela.

Dyscyplina finansowa i zarządzanie płynnością są kluczowymi elementami strategii Grupy. Grupa utrzymuje umiarkowaną dźwignię finansową, zdywersyfikowane źródła finansowania

i wystarczającą płynność, aby wspierać wzrost portfela i utrzymywać stabilne wskaźniki kredytowe oraz dostęp do rynków kapitałowych.

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Grupa Summus integruje zasady środowiskowe, społeczne i ładu korporacyjnego (ESG) ze swoimi działaniami inwestycyjnymi i zarządzaniem aktywami w celu poprawy wpływu na środowisko przy jednoczesnym wspieraniu długoterminowej wartości aktywów i wydajności operacyjnej.

Grupa przyjmuje pragmatyczne podejście do zrównoważonego rozwoju, nadając priorytet środkom, które poprawiają efektywność energetyczną i zmniejszają koszty operacyjne, a nie rozwiązaniom, które mają na celu jedynie formalną zgodność.

Od 2021 r. program ESG i zrównoważonego rozwoju obejmuje 15 kluczowych wskaźników wydajności dostosowanych do taksonomii UE i europejskich standardów sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (ESRS). Program skoncentruje się na poprawie efektywności energetycznej, wdrażaniu zrównoważonych praktyk operacyjnych, zapewnieniu dobrobytu interesariuszy oraz utrzymaniu wysokich standardów zarządzania.

W 2025 r. pozytywny wpływ programu był kontynuowany. W wyniku poprawy efektywności energetycznej średnie zużycie energii w portfelu spadło do 159 kWh/m² (2021: 251 kWh/m²), co odzwierciedla ciągłą optymalizację systemów technicznych budynków i ich funkcjonowania. Od 2021 r. działania te przyniosły oszczędności energii w wysokości ok. 2,8 mln euro, a w ujęciu porównywalnym wpływ finansowy środków poprawy efektywności energetycznej w portfelu pozostał zasadniczo stabilny, z wyłączeniem nowych przejęć.

Jednocześnie Grupa kontynuowała wdrażanie swojej strategii klimatycznej. Całkowita emisja gazów cieplarnianych znacznie spadła w porównaniu z rokiem bazowym, do 3 979 ton ekwiwalentu CO₂ (metoda market-based), podczas gdy udział odnawialnych źródeł energii w portfelu wzrósł do 88%. Udział certyfikowanych aktywów w portfelu wzrósł do 96%, obejmując uznane standardy zrównoważonego rozwoju, takie jak BREEAM, WELL i LEED.

W 2025 r. struktura portfela uległa zmianie w wyniku nabycia centrum handlowego Libero w Katowicach i sprzedaży trzech nieruchomości. W związku z tym wskaźniki intensywności zużycia energii oraz długoterminowe cele w zakresie zrównoważonego rozwoju zostały skorygowane, tak aby odpowiadały nowemu składowi portfela.

Działania modernizacyjne są skierowane głównie do większych obiektów, które odpowiadają za przeważającą część zużycia energii w całym portfelu. Udział energii odnawialnej w zużyciu energii elektrycznej utrzymał się na wysokim poziomie około 88%.

Grupa będzie nadal włączać nowe aktywa do ram ESG, koncentrując się na poprawie efektywności energetycznej, monitorowaniu cyfrowym oraz inicjatywach wspierających długoterminową stabilność i efektywne funkcjonowanie portfela.



2.2. PORTFEL I INWESTYCJE

PRZEGLĄD PORTFELU

STRESZCZENIE

W centrum uwagi: nieruchomości komercyjne w krajach bałtyckich i w Polsce

Segmenty rynku: handel, biura, przemysł/logistyka, medycyna

Liczba nieruchomości: 14

Wartość rynkowa: 571,4 mln EUR

Powierzchnia najmu netto: 271 177 m²



413
najemców

Zróżnicowana i stabilna baza 413 najemców. Kluczowi najemcy to znane regionalne marki reprezentujące różne sektory



98%
wskaźnik obłożenia

Wysoki i stabilny wskaźnik obłożenia wynoszący ponad 98%



4,4
lata WAULT

Średnia ważona długość umów najmu (WAULT) wynosząca 4,4 roku zapewnia stabilny i przewidywalny przepływ środków pieniężnych



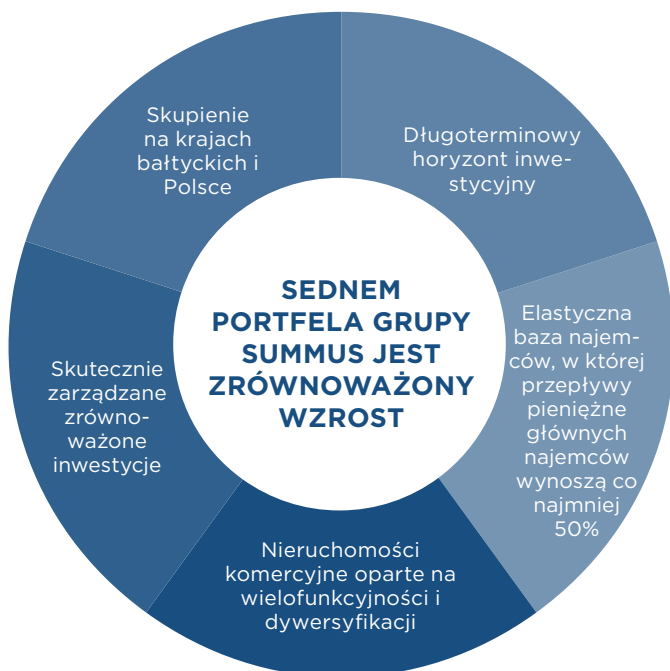
65%
udział najemców kluczowych

Ponieważ kluczowi najemcy odpowiadają za prawie 65% całkowitego dochodu z wynajmu, Grupa dąży do posiadania nieruchomości, w których kluczowi najemcy generują znaczną część przepływów pieniężnych.



95,9%
portfela certyfikowane

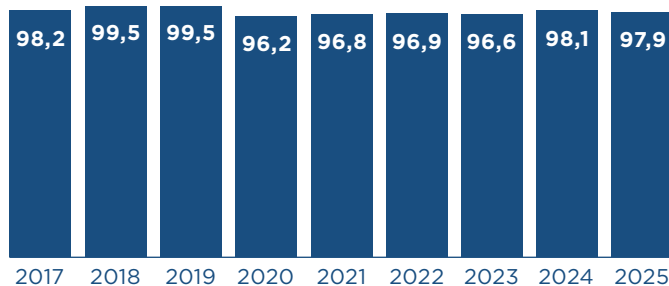
Udział nieruchomości posiadających certyfikaty BREEAM lub LEED w portfelu stale rośnie w wyniku konsekwentnych działań.



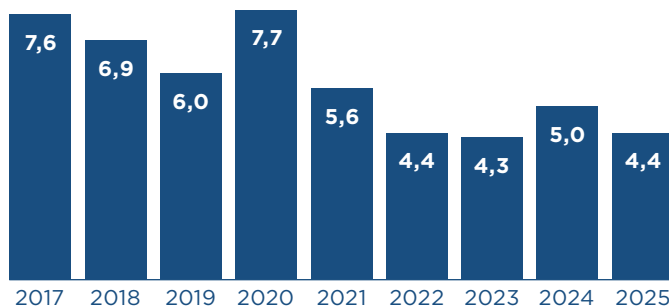
LAKESIDE / POLSKA



WSKAŹNIK OBŁOŻENIA (%)



ŚREDNIA WAŻONA DŁUGOŚĆ UMÓW NAJMU (W LATACH)



Najemcy nieruchomości, dostawcy usług, banki finansujące nieruchomości oraz inwestorzy i właściciele obligacji to lokalni interesariusze na rynkach bałtyckich i polskich.

Utrzymywane są aktywne relacje z większością banków bałtyckich, a także kilkoma bankami polskimi i austriackimi, aby zapewnić wymianę aktualnych informacji na temat portfeli i potencjalnych przyszłych możliwości finansowania.

Prace remontowe i konserwacyjne były przeprowadzane na nieruchomościach na bieżąco i będą kontynuowane w 2026 roku.

Grupa Konsolidacyjna zamierza kontynuować swoją obecną podstawową działalność w 2026 r. i później.

PORTFEL NIERUCHOMOŚCI: POWIERZCHNIA NETTO DO WYNAJĘCIA NLA M²*

Estonia

Veerenni 2 centrum medyczne, Tallinn	10 037
Tööstus/2 magazyny, Estonia	9 258
Veerenni 1 centrum medyczne, Tallinn	6 603
De La Gardie SC, Tallinn	1 995

ŁOTWA

Riga Plaza SC, Ryga	51 520
Depo DIY SC nieruchomości, Ryga	19 412

Litwa

Nordika SC, Wilno	35 609
Budynek przemysłowy BOD, Wilno	30 189
Park Town East Hill BC, Wilno	15 086
Park Town West Hill BC, Wilno	7 179

Polska

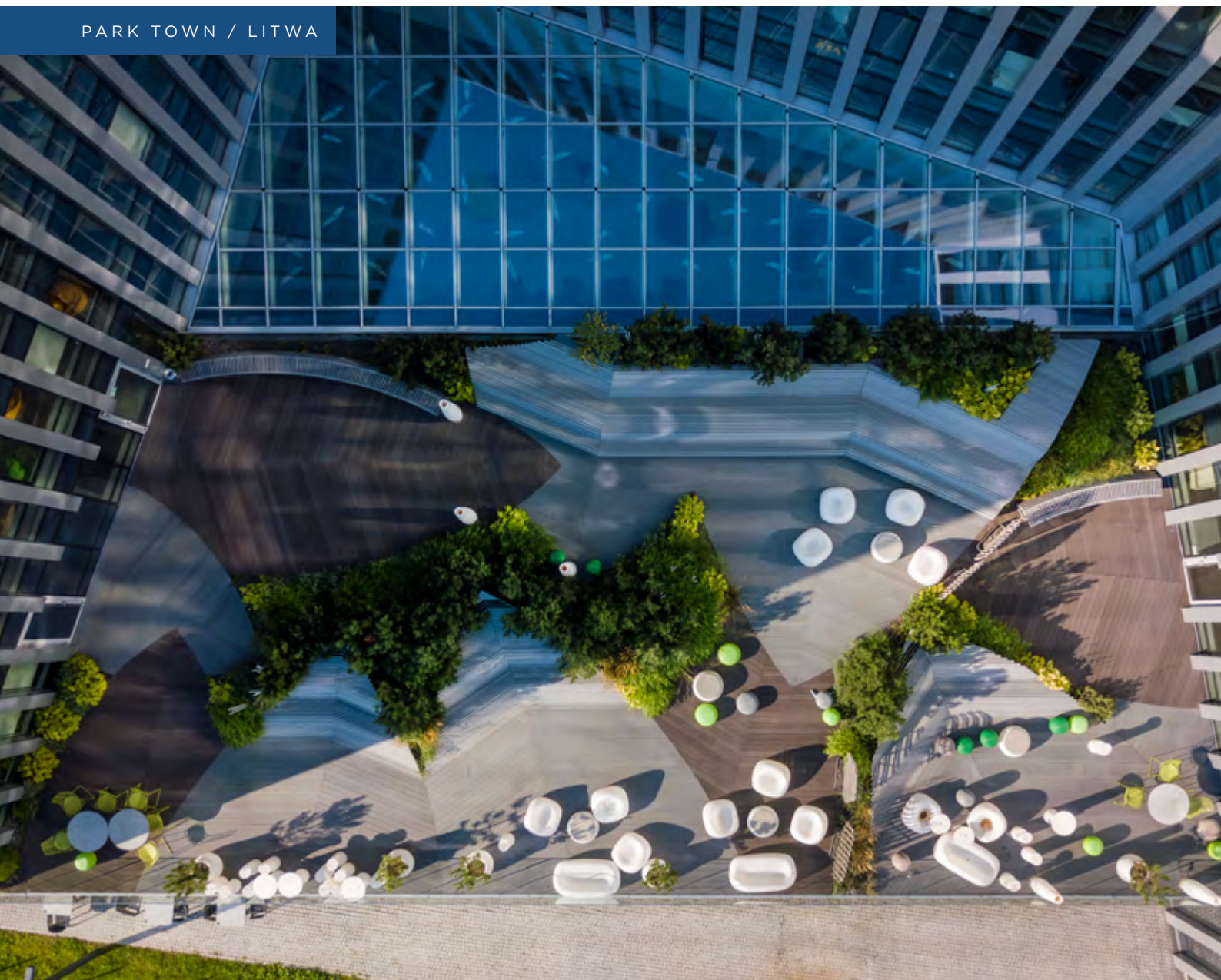
Libero SC, Katowice	45 378
Lakeside BC, Warszawa	23 834
React BC, Łódź	15 076

W 2025 R. ZBYTE NIERUCHOMOŚCI PORTFELOWE, POWIERZCHNIA NETTO W M²*

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

* BC - centrum handlowe/biurowiec, DIY - Do it Yourself sklep budowlany, SC - centrum handlowe

PARK TOWN / LITWA



VEERENNI 2 / TALLINN, ESTONIA



RIGA PLAZA / RYGA, ŁOTWA



PARK TOWN / WILNO, LITWA



LIBERO / KATOWICE, POLSKA

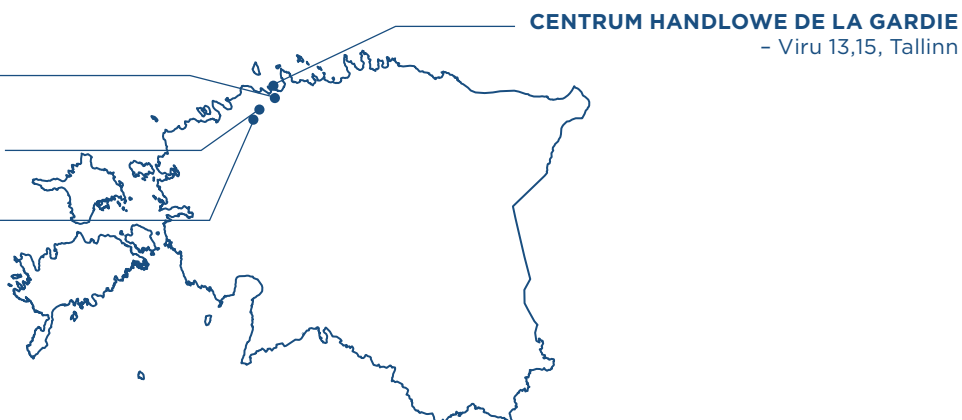


LOKALIZACJA

VEERENNI TERVISEKESKUS I; II
- Veerenni 53a, Veerenni 51, Tallinn

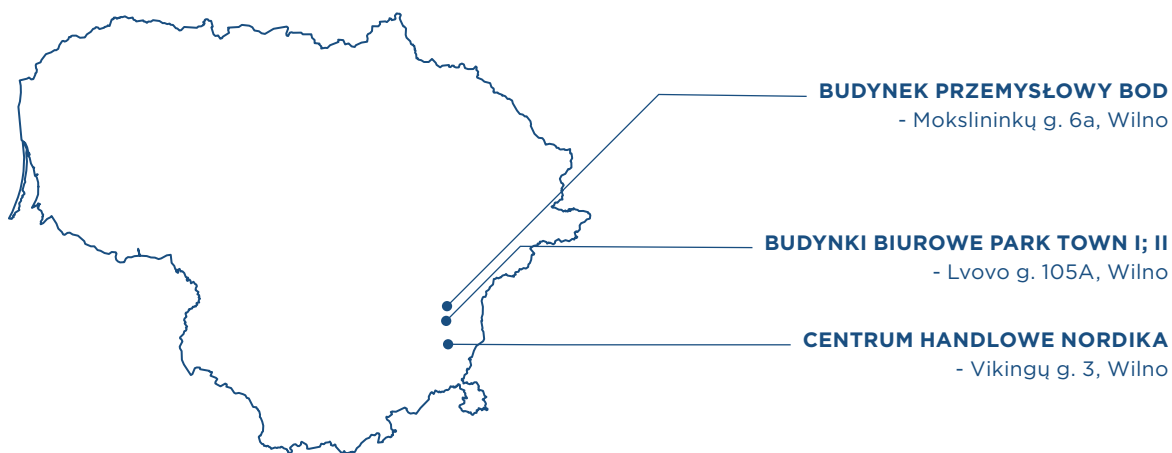
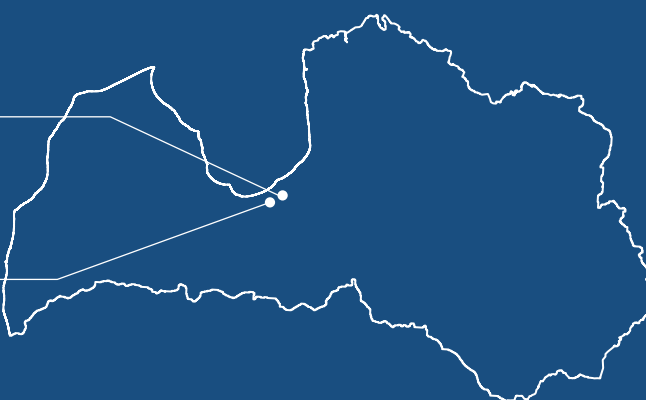
STORA ENSO PRZEMYSŁ/MAGAZYN
- Piirimäe 10/10a, Tänavasilma

MEDIQ LADU
- Väljaotsa 2, Saue

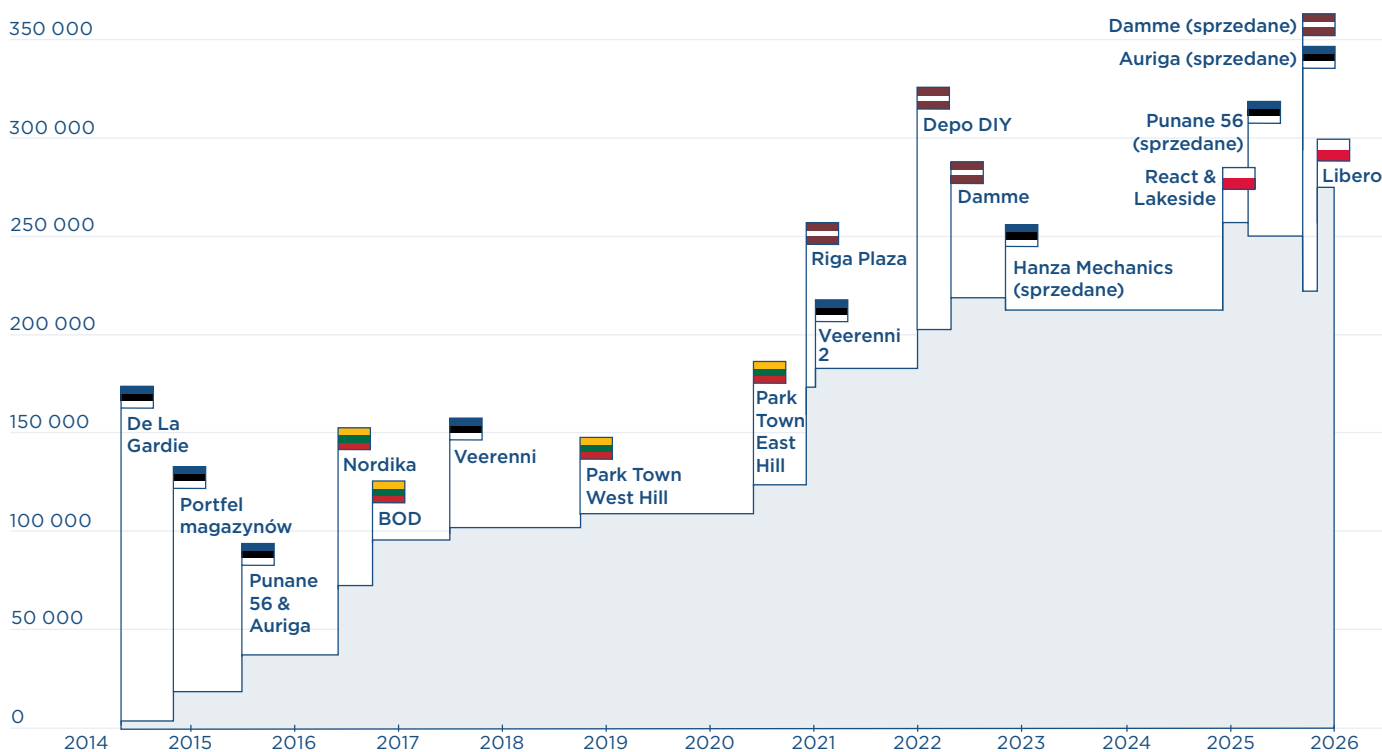


DEPO IMANTA DIY NIERUCHOMOŚĆ
- Kurzemes 3b, Ryga

CENTRUM HANDLOWE RIGA PLAZA
- Mūkusalas 71, Ryga



INWESTYCJE (data nabycia i powierzchnia najmu netto m²)



LAKESIDE / POLSKA





CONFIDO

TALLINN, ESTONIA

**CENTRUM HANDLOWE
DE LA GARDIE**

Dom towarowy De La Gardie został zbudowany w 2000 roku i znajduje się na jednej z najbardziej uczęszczanych ulic na Starym Mieście w Tallinie, która jest bardzo popularna wśród turystów. Położony zaledwie 200 metrów od oficjalnego centrum Tallina - Placu Ratuszowego - obiekt jest położony w pobliżu dziesiątek hoteli, centrów handlowych.



TALLINN, ESTONIA

VEERENNI 1

Veerenni to największe prywatne centrum medyczne w Estonii, skupiające pod jednym dachem szereg firm z branży opieki zdrowotnej. Jest to pierwszy obiekt w ramach większego projektu, którego celem jest skupienie różnych usług medycznych, od medycyny pracy po chirurgię. Dobrej jakości najemcy i umowy najmu zapewniają wysoką jakość inwestycji.

Jest to nowoczesny budynek, który działa od 2017 roku i znajduje się w centrum Tallina.



TALLINN, ESTONIA

VEERENNI 2

Veerenni 2 to drugi budynek należący do prywatnego centrum medycznego Veerenni, położony obok budynku medycznego Veerenni 1. Veerenni to największe prywatne centrum medyczne w Estonii, skupiające pod jednym dachem szereg firm z branży opieki zdrowotnej. Centrum rozpoczęło działalność jesienią 2020 roku.



TALLINN, ESTONIA

**NIERUCHOMOŚCI
PRZEMYSŁOWE/MAGAZYNOWE**

Portfel składa się z dwóch budynków przemysłowo-magazynowych: obie są strategicznie zlokalizowane, osiągają dobre wyniki i znajdują się w znanych parkach przemysłowych. Budynki są wynajmowane najemcom o międzynarodowej renomie i silnej pozycji: Stora Enso Packaging AS i Mediq Eesti OÜ. Obie umowy najmu są na warunkach NNN (najemcy pokrywają wszystkie koszty).



WILNO, LITWA

BUDYNEK PRZEMYSŁOWY BOD

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



WILNO, LITWA

NORDIKA

Centrum handlowe Nordika zostało otwarte pod koniec 2015 roku. Jest to jedyne centrum handlowe w południowej części Wilna z własnym dużym parkingiem z 1320 miejscami parkingowymi. W centrum handlowym znajduje się ponad pięćdziesiąt sklepów, punktów usługowych i restauracji, które odwiedza średnio 11 000 osób dziennie.

Jest to pierwsze centrum handlowe na trasie wyjazdowej z lotniska, które przyciąga coraz większą liczbę międzynarodowych klientów.



WILNO, LITWA

PARK TOWN EAST HILL

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



WILNO, LITWA

PARK TOWN WEST HILL

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



RYGA, ŁOTWA

NIERUCHOMOŚĆ SKLEPU DEPO IMANTA DIY

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



RYGA, ŁOTWA

RIGA PLAZA

Zbudowana w 2009 roku Riga Plaza jest obecnie czwartym co do wielkości centrum handlowym w Łotwie. Strategicznie położone zaledwie 5 km od Starego Miasta w Rydze, w aktywnie rozwijającym się obszarze rekreacyjnym i biznesowym z doskonałą dostępnością, Riga Plaza przez lata zbudowało bazę lojalnych klientów, liczącą około 5 milionów odwiedzających rocznie. Riga Plaza ma więcej niż 150 powierzchni handlowych z silnymi lokalnymi i międzynarodowymi najemcami. Centrum oferuje szeroki zakres usług rozrywkowych i gastronomicznych, z możliwością rozbudowy i modernizacji obecnych stref rozrywki.



WARSZAWA, POLSKA

BIUROWIEC LAKESIDE

Biurowiec Lakeside znajduje się w Warszawie, zaledwie 10 minut od Lotniska Chopina. Ukończony pod koniec 2023 r. budynek klasy A zaofertuje 23 834 m² wysokiej klasy powierzchni biurowej na 11 piętrach i 428 miejsc parkingowych. Budynek jest w pełni wynajęty, a kluczowi najemcy pochodzą z sektora opieki zdrowotnej, energii odnawialnej i technologii. Certyfikaty BREEAM Outstanding i WELL Gold gwarantują zrównoważony rozwój Lakeside. Budynek ma doskonałe połączenia komunikacyjne.



KATOWICE, POLSKA

CENTRUM HANDLOWE LIBERO

Libero to nowoczesne centrum handlowo-rozrywkowe na południu Polski, oferujące 45 378 m² powierzchni handlowej, magazynowej i biurowej. Najemcami centrum są znane firmy, w tym. H&M, Biedronka, Reserved, CCC, RTV Euro AGD i Helios. Dogodnie zlokalizowane w Katowicach centrum przyciąga około 6 milionów odwiedzających rocznie i jest głównym miejscem zakupów i rekreacji w regionie.



ŁÓDŹ, POLSKA

REACT BUDYNEK BIUROWY

REACT to budynek biurowy klasy A zlokalizowany w Łodzi i ukończony w 2022 roku. Budynek ma powierzchnię 15 076 m², rozmieszczoną na 7 piętrach i 148 miejsc parkingowych.

Dzięki certyfikatom BREEAM Excellent i WELL Health & Safety, REACT wyróżnia się zaangażowaniem w zrównoważony rozwój. Budynek ma doskonałe połączenia komunikacyjne.



PRZYKŁADY INWESTYCJI**AURIGA: GWIAZDA SAAREMAA**

Auriga, której nazwa nawiązuje do konstelacji Woznicy, od dawna stanowi ważny punkt orientacyjny na wyspie Saaremaa. Centrum, położone przy wjeździe do miasta Kuressaare, stało się głównym centrum handlowym i biznesowym wyspy. W latach 2015-2025, gdy nieruchomość należała do portfela Grupy Summus, Auriga była głównym miejscem zakupów zarówno dla lokalnych mieszkańców, jak i odwiedzających.

Powierzchnia najmu centrum handlowego wynosi około 13 400 m². Od samego początku głównym najemcą centrum były duże sieci handlowe, takie jak K-Rauta i Rimi. Później dołączyły do nich sieci Handyman, Apollo, H&M i On/Off, oferując zróżnicowany asortyment. Dla Grupy Summus projekt Auriga stanowił ważny kamień milowy jako pierwsza duża inwestycja grupy w centrum handlowe poza centrum miasta, co wymagało aktywnego zarządzania najemcami, działań marketingowych oraz rozwoju obsługi klienta.

W wyniku renowacji w 2017 r. Apollo Cinema otworzyło pierwsze nowoczesne kino w Saaremaa, co znacznie poprawiło zaplecze rozrywkowe centrum. Pomimo pandemii COVID-19 i ogólnej presji makroekonomicznej zarówno liczba odwiedzających, jak i stopień obłożenia centrum pozostawały stabilne przez cały okres inwestycji.

DOBRE WYNIKI FINANSOWE

Wyniki Aurigi stale się poprawiały. Roczny dochód operacyjny netto (NOI) wzrósł z 571 tys. euro w 2015 r. do około 987 tys. euro w ciągu pierwszych 10 miesięcy 2025 roku.

Centrum zostało nabyte za około 14,3 mln euro i sprzedane w październiku 2025 r. za 15,2 mln euro w ramach transakcji portfelowej wraz z centrum handlowym Damme. W ciągu dziesięciu lat inwestycje w kapitał własny wzrosły o 4,6 mln euro, średnia stopa dywidendy osiągnęła 8,1%, a wewnętrzna stopa zwrotu z kapitału wyniosła 7,3%.

CENTRUM SPOŁECZNOŚCI SAAREMAA

Oprócz sprzedaży detalicznej, Auriga stała się ważnym centrum społeczności w Saaremaa, organizując lokalne wydarzenia, sezonowe targi i imprezy publiczne. W 2023 r. centrum zostało uznane za wdrażające zieloną technologię roku w prowincji Saaremaa, odzwierciedlając inicjatywy na rzecz zrównoważonego rozwoju, takie jak systemy wodne o niskim zużyciu wody, programy sortowania i recyklingu odpadów oraz wykorzystanie zrównoważonych materiałów budowlanych.

AURIGA / ESTONIA





DAMME / ŁÓDŹ

UNIKALNE CENTRUM HANDLOWE DAMME

Damme to centrum handlowe w dzielnicy Imanta, położone w jednej z największych dzielnic mieszkaniowych stolicy Łódzi. W ciągu trzech lat, kiedy budynek znajdował się w portfolio Grupy Summus,

centrum o powierzchni najmu wynoszącej ok. 13 800 m² zyskało renomę dzięki swojej energooszczędności i zrównoważonemu charakterowi, będąc jednocześnie wygodnym centrum lokalnym.

Centrum jest łatwo dostępne i dobrze obsługiwane przez transport publiczny, dzięki czemu jest znanym miejscem spotkań lokalnych mieszkańców. Kluczowym najemcą jest supermarket Rimi, który zajmuje ponad połowę powierzchni przeznaczonej do wynajęcia, a stałą frekwencję zapewniają również Pepco i MK Trade.

POPRAWA EFEKTYWNOŚCI I ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Wskaźniki operacyjne Damme uległy znacznej poprawie w czasie, gdy firma znajdowała się w portfolio Grupy Summus. Do października 2025 r., kiedy to centrum zostało sprzedane w ramach transakcji portfelowej wraz z centrum handlowym Auriga, roczny przychód operacyjny netto od początku roku wyniósł około 2,6 mln euro, w porównaniu z 1,8 mln euro w roku nabycia, czyli w 2022 r.

Osiągnięto znaczące wyniki w zakresie poprawy efektywności energetycznej budynku. Wskaźnik efektywności energetycznej (EPI) spadł z poziomu 321,4 kWh/(m²·rok) w 2022 r.

do poziomu 236,7 kWh/(m²·a) w 2024 r., co oznacza poprawę wyniku o 26%, a do połowy 2025 r. wskaźnik ten poprawił się dodatkowo o 10%. Optymalizacja systemu zarządzania budynkiem w 2023 r. zmniejszyła zużycie energii grzewczej o 49,5%, czyniąc Damme jednym z najbardziej energooszczędnych aktywów w portfolio Grupy Summus.

Długoterminowe umowy najmu i stabilna baza najemców zapewniły wysoki zwrot z inwestycji. Inwestycja kapitałowa o wartości 9,3 mln euro wzrosła 1,9-krotnie w okresie utrzymywania pozycji w portfolio.

PUNANE 56: ELASTYCZNE ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNE DLA ROZWIJAJĄCYCH SIĘ FIRM

Punane 56 to nieruchomość komercyjna o powierzchni najmu około 4 700 m² w dzielnicy Tallinna Lasnamäe, która jest jedną z największych dzielnic mieszkaniowo-przemysłowych miasta. W ciągu dziesięciu lat (2015–2025), kiedy budynek znajdował się w portfolio Grupy Summus, służył on jako powierzchnia komercyjna z wieloma najemcami, w której działały firmy z sektora przemysłowego, usługowego i logistycznego, w tym Baltic Promotions, Restrade i Krausberg Eesti.

Punane 56 w dzielnicy Lasnamäe oferował praktyczną wartość dzięki elastycznym powierzchniom komercyjnym, które doskonale nadawały się zarówno dla klientów posiadających flotę pojazdów, jak i do świadczenia usług logistycznych oraz prowadzenia działalności związanej z obsługą klienta. Elastyczny rozkład pomieszczeń umożliwił dostosowanie powierzchni do rozwoju i zmian potrzeb najemców, pomagając w utrzymaniu stabilnej bazy najemców oraz tworząc w budynku odpowiednie warunki do rozwoju przedsiębiorstw.

Chociaż większość najemców pochodziła z sektora przemysłowego, handlowego i usługowego, wszechstronność przestrzeni pozwoliła również na różnorodne zastosowania - było tu nawet studio tańca.

WYNIKI FINANSOWE

Nieruchomość nabyta w 2015 r. za około 4,2 mln euro była wówczas jeszcze w fazie stabilizacji. Dzięki reorganizacji struktury najemców i usprawnieniom operacyjnym stał się aktywem generującym stabilny dochód. W 2024 r. roczny dochód operacyjny netto (NOI) wyniósł około 272 tysięcy euro.

Nieruchomość została pomyślnie sprzedana w maju 2025 r. za około 4,4 mln euro, co odpowiada stopie zwrotu na wyjściu w wysokości około 7,3%. W ciągu 10-letniego okresu inwestycji wzrost wartości zainwestowanego kapitału wyniósł około 2,3 mln EUR, co dowodzi wiarygodności aktywa jako długoterminowej nieruchomości przynoszącej dochód.



PUNANE 56 / ESTONIA

DE LA GARDIE / ESTONIA



DE LA GARDIE: WYJĄTKOWY KLEJNOT STAREGO MIASTA

CH De La Gardie jest jednym z niewielu przykładów nowoczesnej architektury w średniowiecznym środowisku miejskim Tallina i zdobyło uznanie dzięki swoim unikatowym rozwiązaniom architektonicznym. Powierzchnia handlowa przy ulicy Viru na Starym Mieście w Tallinie znajduje się przy jednej z najbardziej ruchliwych ulic handlowych w mieście i jest również ważnym celem dla międzynarodowych turystów. Budynek został wyróżniony prestiżową nagrodą architektoniczną w uznaniu jego unikatowego projektu.

Powierzchnia najmu nieruchomości wynosi około 2 000 metrów kwadratowych, a budynek jest zajmowany przez szereg punktów sprzedaży detalicznej i gastronomicznych. Kluczowym najemcą De La Gardie jest firma Lindex, której estoński showroom znajduje się właśnie w tym budynku. Przedstawiciele sklepów Lindex z całej Estonii regularnie odwiedzają showroom, aby obejrzeć kolekcje i wybrać produkty do swoich sklepów. Atrakcyjność obiektu podnoszą także najemcy gastronomiczni, w tym kawiarnia na dachu. Taras na dachu oferuje panoramiczne widoki na Stare Miasto w Tallinie jako unikalna platforma widokowa w historycznym centrum miasta.

PRESTIŻOWA LOKALIZACJA W SAMYM SERCU TALLINA

Ulica Viru jest najbardziej ruchliwą ulicą handlową w Tallinie, charakteryzującą się dużym natężeniem ruchu pieszego i silnym popytem ze strony międzynarodowych turystów. Ta doskonała lokalizacja zapewni stałe zainteresowanie najemców i pozycjonuje De La Gardie jako prestiżową lokalizację biznesową na Starym Mieście.

Od ponad dekady De La Gardie jest ważną powierzchnią handlową w historycznym centrum Tallina w portfolio Grupy Summus. Pandemia COVID-19 miała tymczasowy wpływ na odwiedzających i turystykę na Starym Mieście, ale doskonała lokalizacja nieruchomości nadal stanowi o jej atrakcyjności.

Jako jeden z niewielu nowoczesnych budynków komercyjnych w średniowiecznym otoczeniu Starego Miasta, De La Gardie stanowi rzadką i prestiżową nieruchomość w historycznej dzielnicy biznesowej Tallina. Wartość nieruchomości nie wynika wyłącznie z jej potencjału generowania przychodów, ale także z wyjątkowej możliwości prowadzenia działalności przy jednej z najbardziej widocznych i kultowych ulic handlowych w mieście.

CENTRUM HANDLOWE LIBERO EKSPANSJA NA RYNKU EUROPEJSKIM

Libero to duże regionalne centrum handlowe w Katowicach, jednym z największych miast w południowej Polsce i głównym ośrodkiem handlowo-biznesowym. Nieruchomość nabyta w 2025 roku stanowi jedną z największych dotychczasowych inwestycji Grupy Summus i znacznie wzmacnia pozycję grupy w sektorze handlu detalicznego w Europie Środkowej.

Powierzchnia najmu centrum wynosi około 45 400 m² i działa tam szeroki wachlarz przedsiębiorstw z sektora handlu detalicznego, rozrywki i usług. Kluczowi najemcy, w tym Biedronka, TK Maxx i kino Helios, tworzą solidną i zrównoważoną ofertę gastronomiczną, handlową i rozrywkową. Ponad 80% najemców to mniejsi sprzedawcy detaliczni i usługodawcy, którzy wspierają szeroką ofertę centrum i wzmacniają jego pozycję jako ważnego miejsca zakupów i rozrywki w regionie.

MOCNY POCZĄTEK

Po przejęciu pod koniec 2025 r. ośrodek osiągnął dobre wyniki. W pierwszych miesiącach działalności w Grupie Summus, dochód operacyjny netto (NOI) Libero wyniósł około 1,6 mln EUR, co w ujęciu rocznym odpowiada kwocie ponad 9 mln euro, odzwierciedlając silną bazę najemców oraz skalę aktywów.

Centrum handlowe zostało nabyte za około 103 mln euro, a wartość rynkowa aktywa wynosi około 114 mln euro, co odzwierciedla jego strategiczne znaczenie w portfolio Grupy Summus.

Libero jest ważnym dodatkiem do portfela, zapewniając dostęp do jednego z najbardziej dynamicznych regionalnych rynków detalicznych w Polsce. Przejęcie to potwierdza strategiczne ukierunkowanie Grupy Summus na wiodące centra handlowe o doskonałej lokalizacji, których wartości ESG odpowiadają współczesnym standardom.

Centrum handlowe zdobyło międzynarodowe uznanie. Libero zdobyło srebrny medal w konkursie CEE Retail Awards w kategorii „ESG Achievement of the Year in Commercial Real Estate” oraz zostało nominowane w kategorii „Investment Deal of the Year”, co potwierdza znaczenie transakcji i umacniającą się pozycję Grupy Summus na polskim rynku.

LIBERO / POLSKA



2.3. ŚRODOWISKO RYNKOWE - KRAJE BAŁTYCKIE I POLSKA

KRAJE BAŁTYCKIE

- Rynki nieruchomości pozostają w fazie niskiej płynności
- Ograniczona aktywność transakcyjna komplikuje kształtowanie się cen rynkowych
- Sprzedający utrzymują wysokie ceny wywoławcze, podczas gdy kupujący są ostrożni
- Wynik: powolny rynek inwestycyjny

POLSKA

- Pierwsze oznaki ożywienia na rynku
- Stopniowe ożywienie działalności inwestycyjnej
- Stabilizacja warunków finansowania
- Wcześniej przełożone transakcje zostaną zrealizowane

PRZEGLĄD RYNKU KRAJÓW BAŁTYCKICH - MAKRO

ESTONIA 4. KWARTAŁ

	OBECNY	POPZEDNI
Roczna stopa wzrostu PKB	0,7%	0,9%
Stopa bezrobocia	6,4%	7,1%
Roczna stopa inflacji	4,1%	5,2%
Zaufanie przedsiębiorców	-6,6	-9,3
Zaufanie konsumentów	-26,6	-34,1
Sprzedaż detaliczna (wzrost roczny)	-0,4%	3,7%
Rating kraju (S&P)	A+ (stabilna perspektywa)	

ŁOTWA 4. KWARTAŁ

	OBECNY	POPZEDNI
Roczna stopa wzrostu PKB	2,9%	2,5%
Stopa bezrobocia	6,7%	6,9%
Roczna stopa inflacji	3,5%	4,1%
Zaufanie przedsiębiorców	-8,7	-4,3
Zaufanie konsumentów	-4,8	-12,4
Sprzedaż detaliczna (wzrost roczny)	0,8%	2,6%
Rating kraju (S&P)	A (stabilna perspektywa)	

VEERENNI 2 / ESTONIA



LITHUANIA Q4

	OBECNY	POPZEDNI
Roczna stopa wzrostu PKB	3,1%	2,0%
Stopa bezrobocia	8,7%	8,3%
Roczna stopa inflacji	3,4%	4,0%
Zaufanie przedsiębiorców	-9,3	-9,0
Zaufanie konsumentów	0	2,0
Sprzedaż detaliczna (wzrost roczny)	2,4%	4,1%
Rating kraju (S&P)	A (stabilna perspektywa)	

Wskaźniki PKB i stopy bezrobocia w porównaniu z analogicznym kwartałem ubiegłego roku.

Źródła: krajowe centralne departamenty statystyczne, Trading Economics

- Wzrost gospodarczy Litwy umocnił się w czwartym kwartale 2025 r., osiągając około 3,1% rok do roku. Gospodarki Estonii i Łotwy nadal rozwijały się w umiarkowanym tempie po skromniejszych wynikach odnotowanych w poprzednich okresach.
- Rynek pracy poprawił się: bezrobocie spadło, a wzrost płac w kilku przypadkach przewyższył inflację, wspierając konsumpcję gospodarstw domowych. Inflacja uległa spowolnieniu w porównaniu z poprzednimi latami, jednak nadal miały na nią wpływ ceny żywności oraz poziom cen usług.
- Zaufanie konsumentów w krajach bałtyckich nieco się poprawiło, ale pozostało na niskim poziomie w kontekście umiarkowanego wzrostu gospodarczego i niepewności zewnętrznej. Zaufanie w sektorze biznesowym pozostało na niskim poziomie, zwłaszcza w przypadku działalności zorientowanej na eksport.

PRZEGLĄD RYNKU BIUROWEGO W KRAJACH BAŁTYCKICH

2025. ROK 4. KWARTAŁ - WSKAŹNIKI RYNKU BIUROWEGO

	TALLINN	RYGA	WILNO	PROGNOZA
CZYNSZ* (EUR za m²)				
Czynsz szczytowy	17-24	16-21	19-22	→ →
Klasa A	16-22	16-18	16-20	→ ↗
Klasa B	12-16	9-15	12-16	→ ↘
PUSTOSTANY (%)				
Średnia	8,7%	10,4%	9,9%	→ ↗
Pojemność wynajmu (m²)				
Rynek łącznie	3 500	3 000	32 400	→ →

*Średnie poziomy czynszu, odchylenie ±5%

Źródła: Newsec, Zenith Family Office

- W czwartym kwartale 2025 r. podaż powierzchni biurowej wzrosła najbardziej w Wilnie, gdzie na rynek trafiło około 33 300 m² nowych powierzchni, głównie w ramach projektów klasy A w dzielnicy centrum. W Tallinie przybyło około 3 800 m² nowych powierzchni biurowych, podczas gdy w Rydze nie zrealizowano żadnych znaczących nowych projektów.
- W czwartym kwartale 2025 r. powierzchnia wynajęta na Litwie wzrosła do około 32 400 m², co spowodowało, że całkowity popyt w 2025 r. osiągnął poziom około 104 000 m². Jednak większość transakcji najmu była wynikiem przeprowadzek, konsolidacji powierzchni i poprawy jakości, a nie ekspansji.
- W Tallinie czynsze biurowe znacznie spadły w IV kwartale, podczas gdy popyt w Rydze był poniżej oczekiwań. Wskaźniki pustostanów pozostały zasadniczo stabilne w Tallinie i Rydze, ale wzrosły do około 9,9% w Wilnie ze względu na ukończenie nowych obiektów.

PRZEGLĄD RYNKU HANDLOWEGO KRAJÓW BAŁTYCKICH

2025. ROK 4. KWARTAŁ - WSKAŹNIKI HANDLU
DETALICZNEGO

	TALLINN	RYGA	WILNO	PROGNOZA
CZYNSZ (EUR za m²)				
Główni najemcy	10-16	10-18	7-15	→ ↗
Duże powierzchnie (>1000 m ²)	10-20	15-26	13-28	→ ↗
Średnie powierzchnie (500-1000 m ²)	12-30	24-28	15-40	→ ↗
Małe powierzchnie (<100 m ²)	25-70	30-55	22-70	→ ↗
Średni wskaźnik pustostanów, %	do 4,0%	10,5%	1,7%	→ →

Źródła: Newsec, Zenith Family Office

- W IV kwartale 2025 r. poziom czynszów za powierzchnie handlowe w krajach bałtyckich pozostał zasadniczo stabilny. Obroty w handlu detalicznym poprawiły się pod koniec roku, szczególnie na Litwie, co wskazuje na ożywienie siły nabywczej i wzrost konsumpcji w gospodarstwach domowych.
- Na Łotwie wolumen sprzedaży detalicznej wzrósł umiarkowanie w ujęciu rok do roku, przy szczególnie silnym wzroście w segmentach elektroniki i artykułów sportowych. Sprzedawcy detaliczni artykułów spożywczych pozostali głównym motorem napędowym frekwencji w centrach handlowych.
- Wyniki rynkowe różniły się w zależności od segmentu. Sieci sklepów spożywczych nadal się rozwijały, e-handel pozostał silny, podczas gdy wzrost w branży modowej był skromny, co wskazuje na bardziej ostrożne wydatki konsumentów.

PARK TOWN / LITWA



NORDIKA / LITWA



PRZEGLĄD RYNKU NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH W KRAJACH BAŁTYCKICH

GŁÓWNE WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI PRZEMYSŁOWYCH W IV KWARTALE 2025 R

	TALLINN	RYGA	WILNO	PROGNOZA
CZYNSZ (€ za m²)				
Nowoczesne magazyny	5,2-6,5	5,3-6,5	5,0-6,0	→ ↗
Magazynbiura	6,75-11,50	7,00-11,00	8,00-14,00	→ →
PUSTOSTANY (%)				
Nowoczesne magazyny	4,2%	3,4%	5,0%	↗ ↗
Magazynbiura	8,9%	7,5%	7,5%	→ ↘

Źródła: Newsec, Zenith Family Office

- Działalność deweloperska w bałtyckim sektorze logistycznym była kontynuowana. W Tallinie ukończono około 10 000 m² nowej powierzchni użytkowej, podczas gdy około 84 000 m² było w budowie.
- Na Łotwie deweloperzy tacy jak SIRIN, Piche i VGP kontynuowali rozbudowę parków logistycznych wokół Rygi, inwestując ponad 100 mln euro w nowe etapy w kluczowych węzłach logistycznych.
- Największy popyt utrzymał się na nowoczesne i wydajne małe i średnie powierzchnie logistyczne, które oferują najemcom większą elastyczność. Zawieranie transakcji najmu na dużą skalę nadal zajmowało więcej czasu, czasu, co pogłębiało różnicę między aktywami pierwszorzędnymi (*prime*) a drugorzędnymi (*secondary*).

BAŁTYCKIE NIERUCHOMOŚCI - RYNEK INWESTYCYJNY

2025. ROK IV KWARTAŁ - WYDAJNOŚĆ

	TALLINN	RYGA	WILNO	PROGNOZA
Biura	7,00-7,50%	7,25-7,75%	6,75-7,25%	↗ ↘
Handel detaliczny	7,25-8,25%	7,50-8,50%	7,25-8,25%	↗ ↘
Przemysł / logistyka	7,20-8,00%	7,25-8,00%	7,25-8,00%	↗ ↘
Mieszkania	6,00-6,50%	6,00-6,50%	6,00-6,50%	→ ↘

WIELKOŚĆ INWESTYCJI, MLN EUR

	2025 1KV	2025 2KV	2025 3KV	2025 4KV
Przemysł	57	18	0	75
Biura	16	0	9	39
Handel detaliczny	90	75	75	122
Łącznie	163	93	66	236

Źródła: Newsec, Zenith Family Office

- Na rynkach bałtyckich rentowność najwyższej klasy powierzchni biurowych i handlowych wzrosła w czwartym kwartale 2025 r. o około 25 punktów bazowych. Jednak ze względu na ograniczone informacje dotyczące transakcji szacunki dotyczące rentowności mają nadal charakter orientacyjny.
- Litwa była nadal najbardziej aktywnym rynkiem inwestycyjnym w 2025 r., odpowiadając za około 270 mln euro transakcji, czyli około 44% wszystkich inwestycji w krajach bałtyckich.
- W sektorze inwestycyjnym nadal dominowali lokalni nabywcy, którzy zrealizowali około 92% transakcji. Większość transakcji dotyczyła mniejszych aktywów oraz strategii zwiększających wartość, takich jak przekształcenie, renowacja lub rozbudowa.

PRZEGLĄD RYNKU BAŁTYCKIEGO - GŁÓWNE WNIOSKI I OBawy

- Rynek nieruchomości w krajach bałtyckich nadal charakteryzuje się niską płynnością. Sprzedający oczekują ofert o wyższej jakości, co powoduje, że aktywność na rynku pozostaje na umiarkowanym poziomie. Niski wolumen transakcji hamuje kształtowanie się cen i zmniejsza gotowość nabywców do dostosowania swoich oczekiwań cenowych.
- Sektor biurowy nadal charakteryzuje się wysokimi wskaźnikami pustostanów. Jednocześnie w krajach bałtyckich rośnie udział współdzielonej przestrzeni do pracy, co odzwierciedla rosnące preferencje najemców w zakresie bardziej elastycznych rozwiązań i krótszych umów najmu.
- W czwartym kwartale 2025 r. na rynkach nieruchomości mieszkaniowych o wyższym poziomie cen, takich jak Tallinn i Wilno, wzrosła popularność wynajmu. Jednocześnie zakup domu w Rydze i w bardziej przystępnym segmencie cenowym stał się bardziej atrakcyjny, ponieważ oprocentowanie kredytów mieszkaniowych spadło do około 4%, a różnica między czynszem a spłatą kredytu zmniejszyła się.

PRZEGLĄD RYNKU POLSKIEGO – MAKRO

POLSKA IV KWARTAŁ

	OBECNY	POPZEDNI
Roczna stopa wzrostu PKB	4,0%	3,7%
Stopa bezrobocia	5,7%	5,6%
Roczna stopa inflacji	2,4%	2,9%
Zaufanie przedsiębiorców	-11,6	-8,0
Zaufanie konsumentów	-9,9	-8,3
Sprzedaż detaliczna (wzrost roczny)	5,3%	6,4%
Rating kraju (S&P)	A- (perspektywa stabilna)	

Zmiana PKB w porównaniu z analogicznym kwartałem poprzedniego roku. Okres bazowy: grudzień. 2025

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

- W czwartym kwartale 2025 r. gospodarka Polski odnotowała wzrost o około 4,0% w ujęciu rok do roku, do czego przyczyniła się wysoka konsumpcja prywatna.
- Choć zaufanie konsumentów pozostało ostrożne ze względu na wysokie oprocentowanie kredytów hipotecznych i koszty energii, wzrost płać o około 8,6% znacznie przewyższył inflację wynoszącą 2,4%, wzmacniając siłę nabywczą gospodarstw domowych.
- Stopa bezrobocia utrzymała się poniżej średniej europejskiej.

PRZEGLĄD RYNKU POLSKIEGO – HANDEL DETALICZNY, BIURA I POWIERZCHNIE PRZEMYSŁOWE

2025. ROK IV KWARTAŁ - CZYNSZE I PUSTOSTANY

	PRZEMYSŁ	BIURA	HANDEL DETALICZNY
CZYNSZ *(€ za m²)			
Czynsz szczytowy (Warszawa)	6,5-7,25	24-28	120-140 (SC)*
Inne duże miasta	3,6-5,75	14-17,5	45-65 (9-14 w parkach handlowych)
Pustostany, %			
Średnia rynkowa	7,4%	13,1%	2,8%
Powierzchnia najmu (brutto, tys. m²)			
Rynek łącznie	2 200	1 567	n/a

*Powierzchnie typu prime o powierzchni ok. 100 m²

RYNEK BIUROWY

- W Warszawie w ciągu ostatnich 12 miesięcy przedłużenia umów najmu i aktualizacje warunków stanowiły około 50% całkowitej powierzchni biurowej objętej najmem, podczas gdy nowe umowy najmu stanowiły około 40% transakcji.
- W miastach regionalnych popyt był napędzany przez sektory IT, usług i produkcji, które łącznie odpowiadały za prawie połowę całkowitego wolumenu najmu.
- Rosnące koszty budowy, wyposażenia i finansowania nadal wywierają presję na ceny wynajmu nowych inwestycji, podczas gdy ceny wynajmu istniejących budynków zależą w dużej mierze od jakości aktywów i profilu najemców.

RYNEK DETALICZNY

- Łącznie zarejestrowano 52 transakcje, tyle samo co w poprzednim roku. W 2025 r. łączna wartość inwestycji była jednak o 48% niższa niż rok wcześniej.
- W czwartym kwartale 2025 r. na rynek trafiło około 320 000 m² nowej powierzchni handlowej, głównie dzięki realizacji projektów parków handlowych.

RYNEK PRZEMYSŁOWY

- Polska pozostaje największym rynkiem logistycznym w Europie Środkowo-Wschodniej.
- W IV kwartale 2025 r. oddano do użytku około 137 700 m² powierzchni magazynowej, co stanowi znaczny spadek w porównaniu z poprzednim rokiem ze względu na wolniejszą działalność deweloperską.
- Deweloperzy rozpoczęli jednak około 444 300 m² nowej budowy, co wskazuje na dalszy długoterminowy wzrost w sektorze, wspierany przez silny popyt ze strony najemców.

LAKESIDE / POLSKA



NIERUCHOMOŚCI W POLSCE – RYNEK INWESTYCYJNY

RENTOWNOŚĆ AKTYWÓW KLASY PREMIUM (PRIME),
ŁĄCZNIE W POLSCE

	2025 1KV	2025 2KV	2025 3KV	2025 4KV
Przemysł	6,40%	6,25%	6,40%	6,40%
Biuro	6,00%	6,25%	6,25%	6,00%
Handel de- taliczny	6,45%	6,50%	6,45%	6,45%

WIELKOŚĆ INWESTYCJI, MLN EUR

	2025 1KV	2025 2KV	2025 3KV	2025 4KV
Przemysł	202	492	179	573
Biuro	179	232	488	859
Handel de- taliczny	190	132	131	406
Łącznie	571	871	798	1838

Źródła: Newsec, Zenith Family Office

RYNEK INWESTYCYJNY

- Aktywność inwestycyjna w IV kwartale 2025 r. koncentrowała się głównie w Warszawie i większych regionalnych miastach biurowych, takich jak Kraków i Wrocław, a jej łączny wolumen wyniósł około 1,8 mld euro.
- Znaczące transakcje obejmowały sprzedaż centrum Wola w Warszawie za około 127 mln euro oraz nabycie biurowca Senatori za około 72 mln euro.
- Polski rynek był również świadkiem dwóch dużych transakcji handlowych w ciągu roku - Silesia City Center w Katowicach i Magnolia Park we Wrocławiu - o łącznej wartości prawie 800 mln euro.

PRZEGLĄD RYNKU POLSKIEGO – GŁÓWNE WNIOSKI I OBAWY

- Pomimo pozytywnych oczekiwań, wolumen inwestycji w 2025 r. (4,5 mld EUR) był niższy niż w 2024 r. (5,1 mld EUR), ponieważ kilka transakcji zostało przełożonych na 2026 r.
- W czwartym kwartale 2025 r. aktywność inwestycyjna nabrała tempa, ponieważ odłożone transakcje zostały sfinalizowane po ustabilizowaniu się stóp zwrotu i warunków finansowania, co raczej świadczyło o stopniowym ponownym otwarciu polskiego rynku inwestycyjnego, a nie o gwałtownym wzroście popytu
- Największy udział w transakcjach miały biura i logistyka, a następnie handel detaliczny. Warszawa pozostała głównym ośrodkiem płynności, podczas gdy miasta regionalne, takie jak Kraków i Wrocław, również przyciągnęły zainteresowanie inwestorów.
- Wyniki klasy prime pozostawały w większości stabilne w poszczególnych sektorach. Inwestorzy nadal byli bardzo selektywni, preferując aktywa nowoczesne i zgodne z ESG, podczas gdy sprzedający często szukali niższych stóp zwrotu w pierwszych rundach ofert.

Źródła: C&W, Zenith Family Office

REACT / POLSKA



DLACZEGO POLSKI RYNEK HANDLU DETALICZNEGO JEST TAK WAŻNY DLA GRUPY SUMMUS

Wejście Grupy Summus na polski rynek nieruchomości handlowych odzwierciedla strategiczny kierunek ekspansji na większe i bardziej płynne rynki europejskie, przy jednoczesnym skupieniu się na wysokiej jakości nieruchomościach komercyjnych z przepływem gotówki. Strukturalne zalety polskiego rynku tworzą korzystną podstawę dla długoterminowych inwestycji i tworzenia wartości.

GŁÓWNE CZYNNIKI WSPIERAJĄCE INWESTYCJE NA
POLSKIM RYNKU DETALICZNYM TO:

- Duży rynek konsumencki. Polska, z populacją liczącą około 36 milionów mieszkańców, jest piątym co do wielkości rynkiem konsumenckim w Unii Europejskiej, tworząc silną bazę popytu detalicznego.
- Stabilne środowisko biznesowe. Stabilne wyniki makroekonomiczne Polski i trwały wzrost gospodarczy stanowią podstawę długoterminowej siły nabywczej i popytu konsumpcyjnego.
- Wzrost sprzedaży detalicznej. Według prognoz w latach 2026–2030 wolumen sprzedaży detalicznej w Polsce wzrośnie o około 2,8% rocznie, co plasuje ten kraj wśród najszybciej rozwijających się rynków detalicznych w Europie.
- Duża siła nabywcza w dużych miastach. W dużych ośrodkach miejskich wydatki na handel detaliczny per capita są wysokie, co wspiera popyt na dominujące centra handlowe i nowoczesne formaty sprzedaży detalicznej.
- Silne fundamenty dla centrów handlowych. Czysze w najlepszych centrach handlowych w Polsce w ostatnich latach znacznie wzrosły i należą do najwyższych w Europie, odzwierciedlając silny popyt ze strony najemców i wyniki sprzedaży detalicznej.

Nabycie centrum handlowego Libero w Katowicach jest zgodne ze strategią Grupy Summus, która zakłada koncentrację na nowoczesnych obiektach nieruchomości handlowych o silnej pozycji rynkowej, zlokalizowanych na atrakcyjnych rynkach miejskich. Polska pozostanie zatem ważnym rynkiem dla Grupy przy ocenie przyszłych możliwości inwestycyjnych.



2.4. PRZEGLĄD DZIAŁALNOŚCI

PIERWSZY KWARTAŁ

- „Nasdaq Baltic Awards 2025” - 2. miejsce w kategorii „Best investor relations on the First North Market”.
- Grupa nadal poszukiwała możliwości zwiększenia portfela nieruchomości na istniejących rynkach i rozważała różne opcje finansowania, w tym emisję obligacji w celu wsparcia przyszłych zakupów.
- Wspierano młodych talentów tenisowych w krajach bałtyckich poprzez sponsorowanie obiecujących zawodników z Estonii, Łotwy i Litwy, aby mogli rywalizować w międzynarodowych turniejach ATP, WTA i ITF, przyczyniając się do rozwoju sportu młodzieżowego i podnoszenia regionalnych standardów tenisowych.

DRUGI KWARTAŁ

- W maju 2025 r. Princeps Capital OÜ, spółka zależna Summus Capital OÜ, sprzedała nieruchomość przy ul. Punane 56 w Tallinie. Transakcja zmniejszyła portfel nieruchomości Grupy o 3,9 mln EUR, a powiązane kredyty bankowe zostały spłacone w całości. Przychody ze sprzedaży zostały ponownie zainwestowane w celu wsparcia dalszej rozbudowy i optymalizacji portfela, ze szczególnym uwzględnieniem większych i nowocześniejszych aktywów.
- 30 czerwca 2025 r. firma Summus Capital pomyślnie przeprowadziła swoją pierwszą publiczną emisję obligacji. Spółka wyemitowała 30 000 obligacji o wartości nominalnej 1 000 euro, pozyskując 30 mln euro. Emisja została nadsubskrybowana o prawie 30%, a udział w niej wzięło blisko tysiąc inwestorów detalicznych i instytucjonalnych. Obligacje mają stałą roczną stopę procentową w wysokości 8%, odsetki są wypłacane kwartalnie, a termin zapadalności przypada 30 czerwca 2029 r. W dniu 1 lipca obligacje zostały notowane na Bałtyckiej Liście Obligacji Nasdaq Tallinn.
- Wpływy z emisji obligacji wzmocniły pozycję płynnościową Grupy i miały na celu wsparcie ekspansji portfela inwestycyjnego Summus Capital. Wyemitowane obligacje zostały ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji długoterminowych oprocentowanych pożyczek i zobowiązań, wraz z wcześniej wyemitowanymi obligacjami o wartości 15 mln EUR.
- W drugim kwartale 2025 r. umowa najmu Elektromarkt w centrum handlowym Nordika na Litwie została przedłużona, co nieznacznie wydłużyło średni ważony okres najmu (WAULT) kluczowych najemców.
- Obroty najemców w centrach handlowych Grupy wzrosły o 1,2% w porównaniu z drugim kwartałem 2024 roku.
- Odwiedzalność centrów handlowych wzrosła o 6% w ciągu roku.
- W centrum handlowym Auriga w Saaremaa uruchomiono nowy program efektywności energetycznej, którego celem jest zmniejszenie zużycia energii o ponad 30%. Inicjatywa obejmie instalację inteligentnego oświetlenia LED, nowoczesnej automatyki budynkowej i najnowocześniejszych systemów pomiarowych oraz przygotuje budynek do ubiegania się o certyfikat BREEAM Very Good.



TRZECI KWARTAŁ

- W ciągu kwartału znaczenie zarządzania płynnością wzrosło, ponieważ zasoby finansowe Grupy zwiększyły się po emisji obligacji.
- W ciągu kwartału wzrosło znaczenie zarządzania płynnością w związku ze wzrostem środków finansowych Grupy po emisji obligacji. W przypadku nieruchomości Depo DIY, kwota kredytu została zwiększona o 1,3 mln EUR, a termin zapadalności został przedłużony do dnia 31 sierpnia 2030 r.
- Pozostałe przychody i koszty finansowe wynikały ze zmian kursu wymiany PLN/EUR. Rosnący udział polskiego rynku w portfelu Grupy sprawił, że zarządzanie ryzykiem walutowym stało się ważniejsze.
- 1 lipca 2025 r. obligacje wyemitowane przez Summus Capital pod koniec czerwca zostały notowane na liście obligacji Nasdaq Baltic.
- We wrześniu Scope Ratings GmbH potwierdził rating emitenta Summus Capital OÜ na poziomie BB/Stable i utrzymał rating niezabezpieczonych obligacji na poziomie BB. Potwierdza to dobre wyniki biznesowe Grupy i udane wejście na polski rynek.
- Obroty najemców w centrach handlowych należących do portfela wzrosły o 3,7% w ujęciu rok do roku, zasadniczo zgodnie ze średnim wzrostem sprzedaży detalicznej w krajach bałtyckich.

CZWARTY KWARTAŁ

- W październiku 2025 r. Summus Capital sprzedał swoją spółkę zależną Voluntas Invest OÜ, która jest właścicielem centrum handlowego Auriga w Estonii. W tym samym okresie łotewska spółka zależna Summus Capital, Vikingi 2 SIA, sprzedała RCH Management SIA, właściciela centrum handlowego Damme. W wyniku transakcji portfel nieruchomości Grupy został zmniejszony o 53 mln EUR, kredyty związane ze sprzedanymi nieruchomościami zostały w pełni spłacone, a Grupa wygenerowała zysk w wysokości około 8 mln EUR. Część opłaty została otrzymana w postaci udziałów w funduszu Indexo Real Estate Fund i została ujęta w pozycji „długoterminowe inwestycje finansowe”.
- W październiku 2025 r. spółka zależna Summus Capital, Espliego Sp. z o.o., nabyła centrum handlowe Libero w Katowicach, które jest jednym z najnowszych i najlepiej prosperujących centrów handlowych w południowej

Polsce. Transakcja spowodowała wzrost inwestycji w nieruchomości o 105 mln euro i została sfinansowana, oprócz środków własnych, przez konsorcjum bankowe pod przewodnictwem Erste Group Bank AG oraz HYPO NOE Landesbank (für Wien und Niederösterreich). Przejęcie spowodowało również tymczasowy wzrost aktywów obrotowych o 23,6 mln euro, ponieważ do ceny zakupu doliczono podatek VAT, który został zwrócony w styczniu 2026 roku.

- Po sfinalizowaniu tych transakcji całkowita powierzchnia najmu (GLA) w portfelu wzrosła o 7%. Udział Polski w portfelu wzrósł do 31% pod względem powierzchni najmu netto (NLA) i do 38% pod względem wartości.
- Nowo nabyte centrum handlowe Libero otrzymało srebrny medal w kategorii „ESG Achievement of the Year in Retail Centres”, uznając jego pozycję jako jednego z najbardziej zaawansowanych technologicznie i odpowiedzialnie zarządzanych centrów handlowych w Polsce.
- Grupa jeszcze bardziej wzmocniła swoją pozycję jako zrównoważonego funduszu inwestycyjnego w nieruchomości, zdobywając 82 punkty w 2025 r. w Global Real Estate Sustainability Benchmarking Index (GRESB), co stanowi wynik o 11 punktów lepszy niż w poprzednim roku. Wynik ten plasuje Grupę w kategorii trzech gwiazdek i odzwierciedla postępy w zakresie wyników środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego w całym portfelu.
- Udział certyfikowanych aktywów w portfelu wzrósł o prawie 7,5%, co zostało dodatkowo wzmocnione przez nabycie centrum handlowego Libero.
- Obroty najemców centrów handlowych wchodzących w skład portfela wzrosły w IV kwartale o 3,5% w ujęciu rocznym.
- W dniu 2 grudnia 2025 r. spółki zależne Grupy Summus, Princepts Capital OÜ i Procedo Capital OÜ, zawarły umowę połączenia, zgodnie z którą Princepts Capital OÜ została połączona z Procedo Capital OÜ, przy czym Procedo Capital OÜ był podmiotem przejmującym i następcą prawnym połączonych spółek. Wszystkie aktywa i zobowiązania spółki Princepts Capital OÜ zostały przeniesione na spółkę Procedo Capital OÜ w ramach połączenia. Połączenie stało się skuteczne z chwilą wpisania do rejestru przedsiębiorców, a spółka Princepts Capital OÜ została wykreślona z rejestru 12 marca 2026 r. Transakcja została przeprowadzona w ramach wewnętrznej reorganizacji Grupy i nie miała wpływu na strukturę własnościową Grupy.

2.5. PRZEGLĄD FINANSOWY

PRZEGLĄD FINANSOWY

KLUCZOWE WSKAŹNIKI INWESTYCYJNE

**Zróznicowa-
ny portfel**

Zrównoważone połączenie nieruchomości komercyjnych, biurowych i przemysłowych

**Silne
przepływy
pieniężne**

Nieruchomości o wysokiej rentowności z długoterminowymi umowami najmu
Zróznicowany portfel z silnymi międzynarodowymi najemcami
Wysoki wskaźnik obłożenia

**Znaczą-
cy wzrost
wartości
portfela**

W ciągu ostatnich 6 lat Grupa zwiększyła swój portfel 3,5-krotnie.
Koncentracja na ESG

**Silny
bilans**

Silna baza kapitałowa, potwierdzona przez rating kredytowy Scope na poziomie BB (stabilny).
Sprawozdania finansowe są sporządzane zgodnie z MSSF i audytowane przez KPMG od 2020 roku.

**Doświad-
czony
zespół za-
rządzający**

Dogłębna wiedza i ponad 30-letnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami i finansami w krajach bałtyckich.

Pod koniec roku przeprowadzono zwyczajową aktualizację wyceny portfela nieruchomości Grupy Summus. Wartość części portfela wzrosła o 15,6 mln EUR, podczas gdy wartość drugiej części spadła o 4,0 mln EUR, co dało łączny wzrost o 11,7 mln EUR. W wyniku transakcji w Polsce, sprzedaży aktywów i aktualizacji wyceny portfela, wartość inwestycji Grupy Summus w nieruchomości przekroczyła 571 mln EUR.

Na koniec roku instrumenty pochodne zostały przeszacowane. Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych spadły do 0,3 mln EUR, zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych spadły do 1,4 mln EUR, a Summus osiągnął zysk na instrumentach pochodnych w wysokości 0,2 mln EUR.

Łączny efekt 2025 operacji, kupna i sprzedaży oraz aktualizacji wyceny zwiększył bilans do rekordowego poziomu ponad 622 mln euro.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wzrosły do 28,3 mln EUR, głównie za sprawą należności z tytułu podatku VAT związanego z przejęciem polskiej spółki.

Po sfinalizowaniu transakcji połączeń i przejęć saldo środków pieniężnych zmniejszyło się do 9,1 mln euro; dodatkowo 4,6 mln euro zostało ulokowane na lokatach o terminie zapadalności od 3 do 12 miesięcy, które ujęto w pozycji „inne aktywa finansowe”.

Skonsolidowane kredyty i pożyczki od instytucji finansowych oraz obligacje wzrosły do 364 mln euro, w tym finansowanie nabycia nieruchomości w Polsce i spłata kredytów związanych ze sprzedanymi aktywami. Skonsolidowane zobowiązania ogółem wzrosły do 410 mln euro.

Skonsolidowany kapitał własny wzrósł do 212 mln euro, z czego 200 mln euro stanowił kapitał własny należący do udziałowców spółki dominującej.



Skonsolidowane przychody wzrosły o 34% do 55,5 mln euro w 2025 r., do czego przyczyniły się dodatkowe przychody z wynajmu aktywów nabytych w Polsce. Jednocześnie przychody ze sprzedaży niedawno nabytego centrum handlowego Libero uwzględniono dopiero od 29 października 2025 r., kiedy to sfinalizowano transakcję.

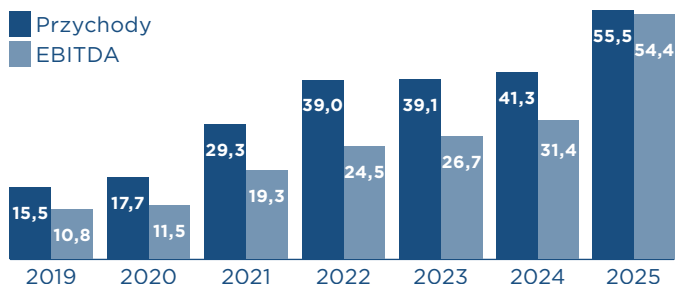
Zysk netto z tytułu zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych odzwierciedla aktualizację wyceny portfela nieruchomości, która spowodowała wzrost netto wartości nieruchomości inwestycyjnych o 11,7 mln EUR.

Pozostałe przychody obejmują zysk w wysokości 7,8 mln euro z tytułu rozwiązania rezerw oraz zysk w wysokości 0,5 mln euro ze sprzedaży nieruchomości Punane 56.

Strata na sprzedaży spółki zależnej w wysokości 2,3 mln EUR dotyczy sprzedaży centrów handlowych Auriga i Damme.

Skonsolidowany zysk operacyjny wyniósł 54,4 mln EUR, a zysk przed opodatkowaniem 34,4 mln EUR. Zysk netto wyniósł 31,7 mln euro, z czego 30,0 mln euro stanowił udział właścicieli jednostki dominującej w zysku skonsolidowanym.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY I EBITDA, W MLN EURO



Na dzień 31 grudnia 2025 r. wskaźnik zwrotu z kapitału własnego (ROE) Grupy wyniósł 19,7% (2024: 6,9%). Wzrost tego wskaźnika wynikał z zysków ze sprzedaży aktywów i spółek zależnych, zysków z przeszacowania inwestycji w nieruchomości oraz zmniejszenia rezerw, podczas gdy wzrost kosztów finansowych miał negatywny wpływ na wynik. Udział kapitału własnego grupy utrzymał się na wysokim poziomie – 34% (2024: 34%).

GŁÓWNE WSKAŹNIKI FINANSOWE

EUR	2022	2023	2024	2025
Przychody ze sprzedaży	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 marża	32,5%	60,8%	76,1%	98,1%
EBIT	9 397 119	23 673 916	31 333 995	54 355 005
EBIT marża	24,1%	60,6%	75,9%	98,0%
Zysk netto	14 501 924	8 462 666	12 914 641	31 719 391
Marża zysku netto	37,1%	21,7%	31,3%	57,2%
Kapitał własny	179 354 002	179 778 358	187 975 151	212 041 496
Aktywa	429 083 569	425 856 510	550 965 098	622 111 280
ROA (zwrot z aktywów)	3,4%	2,0%	2,3%	5,1%
ROE (zwrot z kapitału własnego)	8,1%	4,7%	6,9%	15,0%
Mnożnik pokrycia zadłużenia krótkoterminowego	1,54	0,82	0,95	1,14
Wskaźnik kapitału własny	41,8%	42,2%	34,1%	34,1%

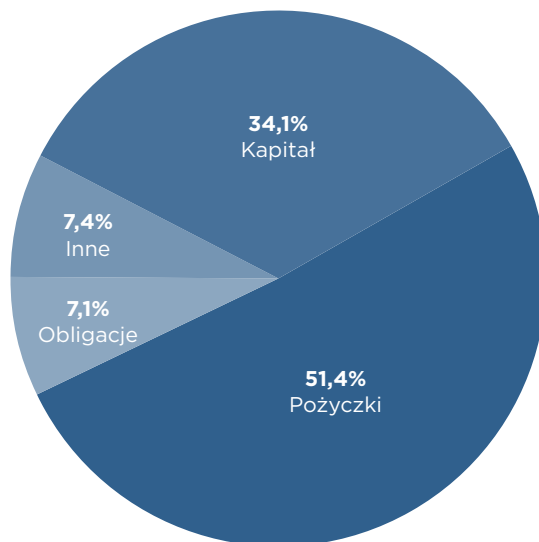
PORTFEL

Nieruchomości	Wartość mln EUR
Estonia	
Veerenni 2 BC, Tallinn	25,6
Veerenni BC, Tallinn	15,8
Portfel przemysłowy/magazynowy, Estonia	6,0
De La Gardie SC, Tallinn	5,4
Łotwa	
Riga Plaza SC, Ryga	108,3
Depo DIY nieruchomość, Ryga	24,1
Litwa	
Nordika SC, Wilno	72,0
Park Town East Hill BC, Wilno	47,5
Budynek przemysłowy BOD, Wilno	26,1
Park Town West Hill BC, Wilno	23,1
Polska	
Libero SC, Katowice	114,0
Lakeside BC, Warszawa	70,2
React BC, Łódź	33,2
Razem	571,4

FINANSOWANIE

Grupa stosuje zdywersyfikowaną strukturę finansowania, łącząc kredyty bankowe, środki pozyskane na rynkach kapitałowych i kapitał własny.

STRUKTURA KAPITAŁU



Na dzień sprawozdawczy struktura kapitałowa przedstawiała się następująco: około 51% stanowiły kredyty bankowe, 7% obligacje, a 34% kapitał własny; pozostałe 7% stanowiły inne zobowiązania. Taki podział wspiera długoterminową stabilność finansową oraz pozwala zachować konserwatywny poziom dźwigni finansowej i odpowiednią elastyczność finansową.

Średni termin zapadalności portfela kredytowego Grupy wynosi 3,4 roku, a 73,4% zobowiązań dłużnych jest zabezpieczonych przed ryzykiem stopy procentowej, co pomaga ograniczyć wpływ zmian stóp procentowych. Na dzień sprawozdawczy średni wskaźnik LTV Grupy wynosił 64%, a szczególne warunki uzgodnione w umowach o finansowaniu aktywów zostały spełnione. Na koniec okresu sprawozdawczego średnia stopa procentowa zobowiązań dłużnych w portfelu wynosiła 5,6%.

Wśród partnerów finansowych Grupy znajduje się szereg silnych międzynarodowych i regionalnych instytucji finansowych. Głównymi bankami partnerskimi są LHV Pank, Luminor Bank, Šiaulių Bankas, Citadele Banka, Erste Group Bank AG oraz HYPO NOE Landesbank (für Wien und Niederösterreich).

Oprócz finansowania bankowego Grupa działa na rynkach kapitałowych poprzez emisje obligacji organizowane we współpracy z partnerami, w tym Signet Bank, LHV i Orion Securities, co dodatkowo różnicuje źródła finansowania Grupy.

Na koniec 2025 r. wskaźnik skonsolidowanego kapitału własnego do aktywów ogółem wyniósł 34%, co przekracza minimalny poziom 30% wymagany zgodnie z warunkami obligacji. Wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR) za ostatnie dwanaście miesięcy wyniósł 1,33x, przekraczając wymóg określony w szczegółowych warunkach emisji obligacji, zgodnie z którym DSCR musi wynosić co najmniej 1,2x.

Wszystkie szczególne warunki obligacji oraz warunki finansowe określone w innych umowach finansowych zostały spełnione w 2025 roku.

Zróznicowana baza finansowania oraz dobre relacje z bankami i uczestnikami rynków kapitałowych stanowią istotny element strategii finansowej Grupy, który stwarza warunki do dalszego rozwoju portfela.

Polityka dywidendowa Grupy stanowi, że Summus Capital może wypłacać dywidendy akcjonariuszom z zysków, które pozostaną po zainwestowaniu przez Grupę w nowe projekty

inwestycyjne. Ponadto, zgodnie z warunkami obligacji, Summus Capital zobowiązuje się nie wypłacać w formie dywidend więcej niż 50% zysku skorygowanego o koszty niepieniężne i jednorazowe z poprzedniego roku.

Działalność grupy konsolidacyjnej jest stabilna, a portfel generuje prognozowane przepływy pieniężne oparte na długoterminowych umowach najmu zawartych z wiarygodnymi najemcami, co zapewnia regularne miesięczne przychody z czynszów.

OBLIGACJE

W czerwcu 2025 roku firma Summus Capital z powodzeniem przeprowadziła swoją pierwszą publiczną emisję obligacji, co stanowiło ważny kamień milowy w strategii finansowania Grupy na rynkach kapitałowych. Spółka wyemitowała 30 000 obligacji o wartości nominalnej 1 000 euro, pozyskując w sumie 30 milionów euro. Obligacje mają stałą roczną stopę procentową w wysokości 8%, odsetki są wypłacane kwartalnie, a termin zapadalności przypada 30 czerwca 2029 r. Nasdaq (NDAQ) ogłosił, że obligacje wyemitowane przez estońską firmę inwestycyjną Summus Capital będą notowane na liście Nasdaq Baltic Bonds List of Nasdaq Tallinn od 1 lipca 2025 roku.

Oferta cieszyła się dużym zainteresowaniem zarówno ze strony inwestorów detalicznych, jak i instytucjonalnych i została nadsubskrybowana, a łączny popyt wyniósł około 38,3 mln EUR. W ofercie wzięło udział 977 inwestorów. Inwestorzy detaliczni odpowiadali za około 67% popytu (25,7 mln euro), podczas gdy inwestorzy instytucjonalni subskrybowali pozostałe 33% (12,6 mln euro).

Grono inwestorów było rozproszone po krajach bałtyckich. Inwestorzy z Estonii objęli około 47% obligacji, inwestorzy z Litwy – 34%, a inwestorzy z Łotwy – 19%, co odzwierciedla duże zainteresowanie inwestorów z regionu strategią Grupy i jej portfelem nieruchomości.

Obligacje były notowane na Nasdaq Tallinn Baltic Bonds, co zwiększa przejrzystość i płynność dla inwestorów oraz wzmacnia widoczność Grupy na regionalnych rynkach kapitałowych.

Transakcję wspierał doświadczony zespół doradców finansowych i prawnych. AS LHV Pank i Signet Bank AS działały jako współwykonawcy oferty, podczas gdy UAB FMJ Orion Securities również uczestniczył w sprzedaży obligacji. Emitentowi doradzała spółka Sorainen.

Wpływy z emisji obligacji zostały wykorzystane do wsparcia rozbudowy portfela nieruchomości Grupy Summus i dywersyfikacji źródeł finansowania Grupy.

Oprócz emisji obligacji w 2025 r., Summus wyemitował również obligacje o wartości 15 mln EUR w 2024 r., które wraz z nową emisją będą stanowić istotną część długoterminowej struktury finansowania Grupy.

RATING

Europejska agencja ratingowa Scope Ratings GmbH, zarejestrowana na podstawie unijnego rozporządzenia w sprawie ratingów kredytowych, potwierdziła jesienią 2025 r. przyznany wcześniej spółce Summus Capital OÜ rating emitenta na poziomie BB/stabilny oraz rating długu niezabezpieczonego na poziomie BB. Perspektywy pozostają stabilne. Rating emitenta BB/stabilny przyznany przez agencję Scope Ratings stanowi niezależne potwierdzenie stabilności portfela Grupy oraz jej dyscypliny finansowej.



Emitent _____ BB
Perspektywa _____ Stabilna
Zobowiązania niezabezpieczone _____ BB

Rating odzwierciedla dokonaną przez Scope ocenę umiarkowanej jakości kredytowej Grupy i stabilnych perspektyw na najbliższe 12-18 miesięcy.

Scope podkreśla jakość i różnorodność portfela nieruchomości Grupy, który jest zlokalizowany głównie w stolicach krajów bałtyckich, Warszawie i wybranych ośrodkach regionalnych, gdzie popyt na wynajem powierzchni jest stabilny. Grupa stosuje strategię „kup i trzymaj”, która zapewnia stabilny i powtarzalny dochód z wynajmu dzięki wysokiemu wskaźnikowi obłożenia i długoterminowym umowom najmu.

Rating odzwierciedla dobre wyniki portfela, poparte wysokim obłożeniem i przewidywalnymi przepływami pieniężnymi. Scope zauważa, że rentowność utrzymuje się na dobrym poziomie dzięki zdyscyplinowanej kontroli kosztów, sprawnej organizacji oraz możliwości przeniesienia części kosztów operacyjnych na najemców.

Jednocześnie na ocenę ratingową negatywnie wpływają stosunkowo niewielka skala działalności Grupy na europejskim rynku nieruchomości oraz potencjalne ryzyka związane z segmentem handlu detalicznego, choć niedawna ekspansja na rynek polski poprawiła dywersyfikację geograficzną i zmniejszyła zależność wyłącznie od rynków bałtyckich.

Atuty kredytowe

- Wysoki wskaźnik obłożenia i stabilny dochód z wynajmu
- Zróżnicowana baza najemców
- Wysoka rentowność
- Rozszerzenie zasięgu geograficznego w krajach bałtyckich i Polsce

Ograniczenia kredytowe

- Stosunkowo niewielki rozmiar portfela w kontekście europejskim
- Potencjalne ryzyko związane z segmentem detalicznym
- Umiarkowana dźwignia finansowa charakterystyczna dla spółek inwestujących w nieruchomości

Stabilna prognoza opiera się na oczekiwaniach Scope, że Summus będzie w stanie utrzymać dobre wyniki operacyjne i umiarkowany profil ryzyka, przy czym wskaźnik LTV w perspektywie długoterminowej utrzyma się poniżej 60%, a wskaźnik pokrycia odsetek przez EBITDA wyniesie ponad 2. Jest to poparte stabilnymi przepływami pieniężnymi, wysokimi wskaźnikami obłożenia i dobrze przewidywalnymi powtarzalnymi dochodami z najmu.

Stabilna perspektywa odzwierciedla również strategię ekspansji regionalnej Summus, wspieraną przez emisję obligacji o wartości 30 mln EUR w czerwcu 2025 r. oraz możliwość pozyskania dodatkowego finansowania dłużnego. Chociaż działania te powinny z czasem poprawić skalę działalności i zróżnicowanie firmy, Scope zakłada, że ekspansja odbędzie się bez pogorszenia obecnych wskaźników kredytowych. Według Scope, emitent będzie nadal prowadził ostrożną politykę finansowania, finansując przejścia zrównoważonym połączeniem kapitału własnego i długu. Zakłada się również, że Spółka utrzyma wysoki udział zadłużenia o stałym oprocentowaniu oraz uniknie kosztów wynikających z niewykorzystanych środków.

2.6. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

Na działalność Grupy Summus wpływają różne rodzaje ryzyka finansowego, rynkowego i operacyjnego. Grupa posiada systematyczne ramy zarządzania ryzykiem, które pomagają identyfikować, oceniać i ograniczać ryzyko w odpowiednim czasie, aby zapewnić stabilność portfela, dobre wyniki finansowe i długoterminowy wzrost wartości.

RYZYSKO STOPY PROCENTOWEJ

Ryzyko stopy procentowej jest jednym z głównych ryzyk finansowych Grupy, ponieważ portfel nieruchomości jest finansowany głównie przez oprocentowane zobowiązania. Zmiany rynkowych stóp procentowych mogą wpłynąć na koszty finansowania Grupy oraz jej rentowność. Aby zabezpieczyć się przed tym ryzykiem, Grupa stosuje politykę zarządzania ryzykiem stopy procentowej, zgodnie z którą 50-100% oprocentowanych zobowiązań jest stałych lub zabezpieczonych instrumentami pochodnymi. Na koniec 2025 r. ryzyko stopy procentowej było zabezpieczone na około 73,4% portfela zadłużenia Grupy, ograniczając wpływ zmienności stóp procentowych.

RYZYSKO WALUTOWE

Rozszerzając działalność na rynek polski, Grupa jest narażona na ryzyko walutowe, ponieważ Polska znajduje się poza strefą euro. Grupa zabezpiecza ryzyko walutowe związane z polskim złotym poprzez zawieranie kluczowych umów - w tym umów leasingu, umów finansowania i niektórych umów operacyjnych - w euro tam, gdzie jest to możliwe, przy jednoczesnym monitorowaniu pozycji walutowej PLN/EUR i wdrażaniu odpowiednich środków zarządzania ryzykiem.

RYZYSKO PŁYNNOŚCI I REFINANSOWANIA

Ryzyko płynności i refinansowania jest zabezpieczone poprzez zdywersyfikowaną strukturę kapitałową, w tym kredyty bankowe, obligacje i kapitał własny. Grupa współpracuje z wieloma międzynarodowymi i regionalnymi instytucjami finansowymi i stale monitoruje przestrzeganie terminów zapadalności i szczegółowych warunków kredytów. Udana emisja obligacji w 2025 r. dodatkowo zdywersyfikowała źródła finansowania i wzmocniła płynność Grupy.

RYZYSKO RYNKOWE I PORTFELOWE

Rynki inwestycji w nieruchomości w krajach bałtyckich charakteryzowały się ostatnio mniejszym wolumenem transakcji i ograniczoną płynnością, co może wpływać na dynamikę kształtowania się cen oraz terminy zawierania transakcji. Jednocześnie ekspansja na rynek polski zapewnia większą dywersyfikację geograficzną oraz dostęp do większego i bardziej płynnego rynku nieruchomości.

RYZYSKO OPERACYJNE

Ryzyko operacyjne jest ograniczane poprzez procedury kontroli wewnętrznej, jasny podział odpowiedzialności i wielopoziomowe procesy koordynacji. Grupa współpracuje na swoich rynkach również z doświadczonymi zewnętrznymi doradcami oraz profesjonalnymi partnerami w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Grupa na bieżąco monitoruje zmiany sytuacji gospodarczej, rynków kapitałowych oraz wyników finansowych najemców, aby zapobiegawczo zarządzać potencjalnymi ryzykami i utrzymać stabilną stopę zwrotu z portfela.



2.7. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

STRUKTURA ZARZĄDZANIA

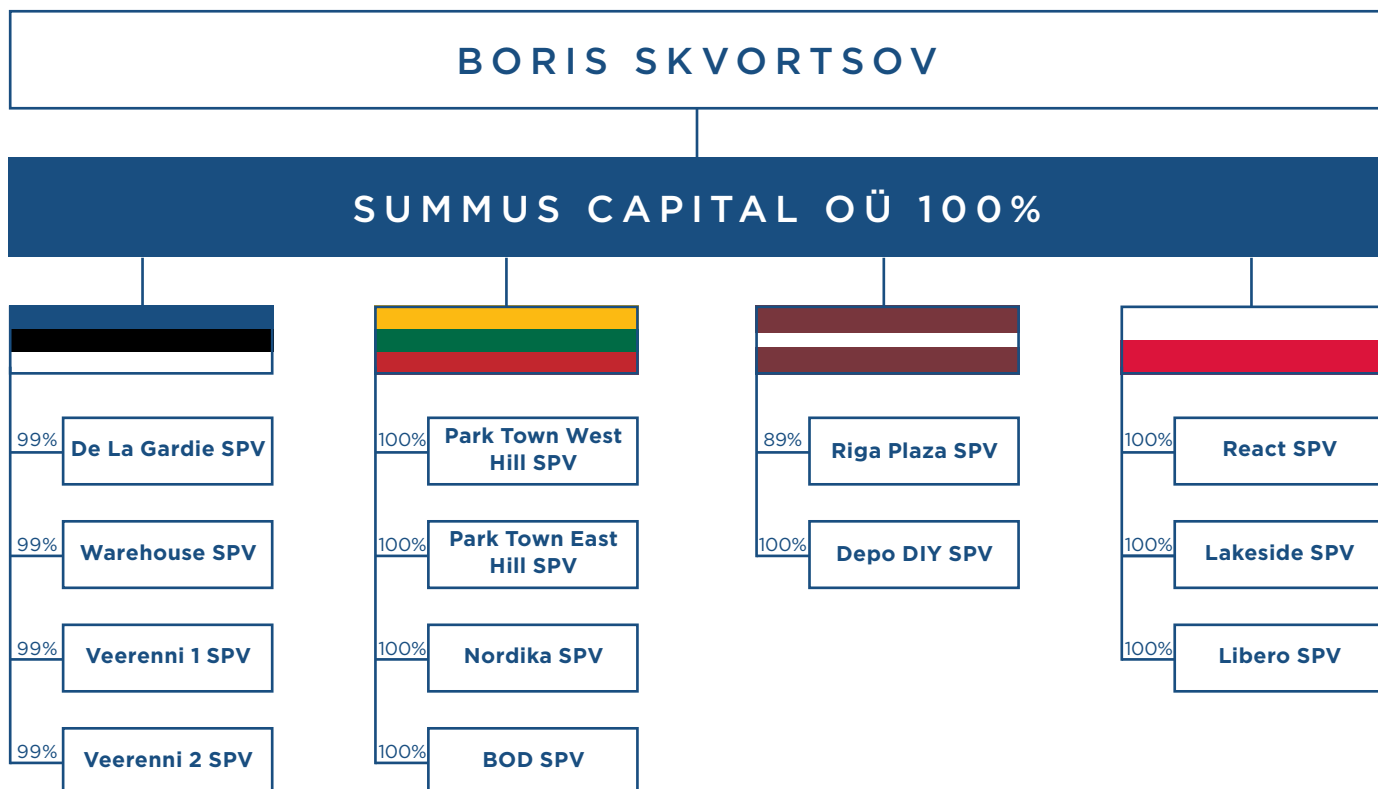
Grupa Summus stosuje ramy zarządzania przedsiębiorstwem opracowane w celu zapewnienia przejrzystego zarządzania, skutecznego nadzoru oraz odpowiedzialnego podejmowania decyzji. Model zarządzania Grupy opiera się na dwupoziomowej strukturze składającej się z Rady i Zarządu, wspieranych przez jasno określone procedury kontroli wewnętrznej i współpracę z doświadczonymi doradcami zewnętrznymi.

Rada odpowiada za strategiczny nadzór nad działalnością Grupy, monitorowanie wyników zarządu oraz wyznaczanie kierunków długoterminowego rozwoju portfela. Zarząd jest odpowiedzialny za bieżące zarządzanie Grupą, wdrażanie strategii inwestycyjnej i wyniki operacyjne portfela.

Summus Capital działa jako holding inwestycyjny na rynku nieruchomości, którego spółki zależne są właścicielami różnych nieruchomości w krajach bałtyckich i w Polsce. Struktura zarządzania zapewni wyraźny rozdział między zarządzaniem strategicznym i operacyjnym, jednocześnie wspierając skuteczne podejmowanie decyzji w obszarach inwestycji, finansowania i zarządzania aktywami.

Zasady zarządzania Grupy wspierają zrównoważony rozwój długoterminowy, zrównoważone zarządzanie finansami i przejrzystą komunikację z inwestorami, finansistami i innymi interesariuszami. Grupa Summus stosuje się do zaleceń Kodeksu Dobrego Ładu Korporacyjnego (CGR), chyba że w niniejszym raporcie stwierdzono inaczej.

STRUKTURA GRUPY KONSOLIDACYJNEJ



Spółki z bezpośrednim lub pośrednim udziałem (SPV) utworzone oddzielnie dla każdej nieruchomości.

RODZINA SUMMUS

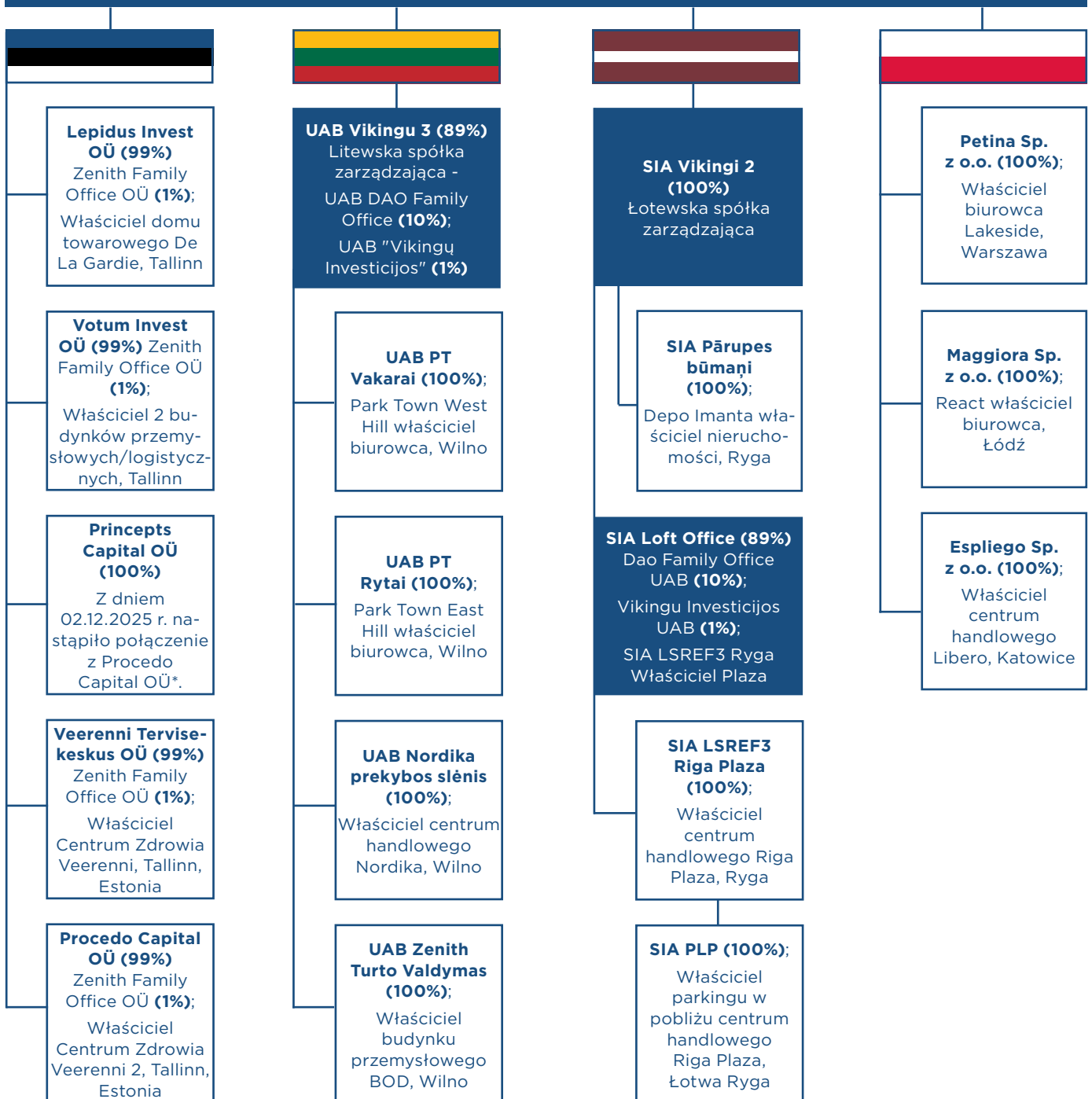


BORIS SKVORTSOV

Obywatel Izraela, Czarnogóry i Rosji, mieszkaniec Estonii, rezydent podatkowy Estonii

RADA / ZARZĄD**SUMMUS CAPITAL OÜ 100%**

Spółka holdingowa, estońska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością



* Połączenie weszło w życie z chwilą rejestracji w rejestrze handlowym, a spółka Princepts Capital OÜ została wykreślona z dniem 12 marca 2026 r.

ZARZĄDZANIE

Najwyższym organem zarządzającym Summus Capital jest Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Walne zgromadzenia akcjonariuszy odbywają się raz w roku lub częściej w przypadkach przewidzianych prawem. Uchwały jedyne go akcjonariusza mogą być podejmowane bez zwoływania zgromadzenia. Akcjonariusz ma prawo do zmiany Statutu i wysokości kapitału akcyjnego, wyboru i odwoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej, zatwierdzania rocznych sprawozdań finansowych i podziału zysków, wyznaczenia biegłego rewidenta (biegłych rewidentów) oraz podejmowania decyzji w innych sprawach przewidzianych w Statucie i obowiązujących przepisach prawa.

Summus Capital posiada jeden udział o wartości nominalnej 1 200 000 EUR, reprezentujący 100% kapitału zakładowego Summus. Każde euro reprezentuje jeden głos na zgromadzeniu akcjonariuszy. Nie wyemitowano akcji uprzywilejowanych ani akcji z prawami specjalnymi. Zgodnie ze statutem, akcje są zbywalne bez ograniczeń. Umowy akcjonariuszy nie zawarto. Biorąc pod uwagę, że Summus ma jednego akcjonariusza, a akcje Spółki nie są notowane na giełdzie, niektóre zalecenia dotyczące ładu korporacyjnego odnoszące się do walnego zgromadzenia nie mają zastosowania.

Rada nadzorcza Summus Capital składa się z trzech członków i odpowiada za wytyczanie strategicznego kierunku rozwoju Grupy oraz nadzorowanie działalności zarządu. Przewodniczącym Rady jest Boris Skvortsov, który jest również jedynym akcjonariuszem i założycielem Summus Capital. Pozostałymi członkami Rady są Renats Lokomets i Vyintas Misiunas, którzy mają wszechstronne doświadczenie w dziedzinie inwestycji w nieruchomości, finansów i zarządzania aktywami.

Rada zapewnia strategiczne wytyczne dla Grupy i nadzoruje wdrażanie strategii inwestycyjnej, wyników finansowych i ram zarządzania ryzykiem. Zgodnie ze Statutem, Rada Spółki składa się maksymalnie z siedmiu członków. Członkowie Rady Nadzorczej Summus Capital są wybierani na okres maksymalnie pięciu lat.

Zarząd jest odpowiedzialny za bieżące zarządzanie Grupą i wdrażanie strategii inwestycyjnej, w tym zarządzanie aktywami, działania finansowe i monitorowanie wyników operacyjnych portfela.

Zarząd Summus Capital jest powoływana i odwoływana przez akcjonariusza. Zgodnie ze statutem Zarząd składa się z jednego do pięciu członków. Summus Capital ma trzyosobowy zarząd: Aavo Koppel, Evaldas Čepulis i Hannes Pihl, którzy mają bogate doświadczenie w zakresie inwestycji w nieruchomości, finansowania i zarządzania portfelem. Członkowie zarządu Summus Capital są wybierani na czas nieokreślony. Aavo Koppel i Hannes Pihl są związani z Zenith Family Office OÜ i Green Formula Capital OÜ, które świadczą usługi zarządzania dla Grupy Summus.

Wynagrodzenie członków Zarządu zostało przedstawione w notach do raportu rocznego.

Od 8 kwietnia 2026 r. firma Summus Capital powołała komitet rewizyjny, którego zadaniem jest doradzanie radzie nadzorczej w kwestiach związanych z rachunkowością, zarządzaniem ryzykiem, audytem i zgodnością z przepisami. Do czasu powołania komisji rewizyjnej zadania te pełniła rada nadzorcza. Komitet rewizyjny składa się z 2 członków: Marek Herm i Igor Raikhelgauz.

RADA NADZORCZA



BORIS SKVORTSOV

Przewodniczący Rady

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



RENATS LOKOMETS

Członek Rady

- Specjalizuje się w strategii biznesowej i finansach korporacyjnych
- Był członkiem zarządu Rietumu Banka
- Partner strategiczny w Venture Faculty i Venture HUB
- Członek Rady Nadzorczej IPAS Indexo i INDEXO Banka AS
- Współzałożyciel Łotewskiego Stowarzyszenia Startupów



VYKINTAS MISIUNAS

Członek Rady

- Dyrektor działu rynków kapitałowych SEB do 2007 roku
- Był członkiem zarządu Grupy KRS
- Zarządzający funduszami w litewskiej firmie Lords LB Asset Management
- W 2012. roku założył wraz z partnerami DAO FAMILY

ZARZĄD**HANNES PIHL**

Zarządzanie inwestycjami
Członek zarządu

- Partner założyciel Zenith Family Office
- Ponad 30 lat doświadczenia na bałtyckim rynku nieruchomości, w tym nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych
- Doświadczenie w zarządzaniu spółkami nieruchomościowymi, zarządzaniu aktywami i inwestycjami

**AAVO KOPPEL**

Zarządzanie finansami
Członek zarządu

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

**IVALDAS ČEPULIS**

Zarządzanie aktywami
Członek zarządu

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

ZASADY ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM

Grupa Summus wdraża ramy ładu korporacyjnego zaprojektowane w celu zapewnienia przejrzystego zarządzania, odpowiedzialnego podejmowania decyzji i skutecznego nadzoru w całej Grupie. Model zarządzania opiera się na jasno określonych rolach i obowiązkach Rady i Zarządu, wspieranych przez wewnętrzne zasady i zewnętrznych profesjonalnych doradców.

Ponieważ obligacje Summus Capital są notowane na Nasdaq Baltic Bonds, Spółka przestrzega standardów ujawniania informacji i praktyk ładu korporacyjnego mających zastosowanie do spółek działających na publicznych rynkach kapitałowych. Grupa kieruje się ostrożnym i zdyscyplinowanym zarządzaniem, które wspiera długoterminowy rozwój portfela, stabilność finansową i odpowiedzialne prowadzenie działalności.

Model działania grupy łączy wewnętrzne kompetencje w zakresie zarządzania z wiedzą specjalistyczną wyspecjalizowanych partnerów zewnętrznych. Zarządzanie nieruchomościami, doradztwo prawne, wycena aktywów, doradztwo w zakresie zrównoważonego rozwoju i inne profesjonalne usługi są w większości powierzane doświadczonym usługodawcom zewnętrznym. Takie podejście pozwala utrzymać strukturę organizacyjną efektywną kosztowo, a jednocześnie zapewnia dostęp do najwyższej klasy wiedzy specjalistycznej na wszystkich rynkach Grupy.

Grupa Summus wdrożyła szereg wewnętrznych polityk w obszarach ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem, zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialnego prowadzenia biznesu. Odpowiednie dokumenty są publicznie dostępne na stronie internetowej Spółki.

W 2025 r. Grupa Summus nie wdrożyła odrębnej polityki różnorodności, ponieważ nominacje do Zarządu i decyzje rekrutacyjne były podejmowane w najlepszym interesie Grupy. Przy podejmowaniu decyzji uwzględniono wykształcenie

kandydatów, ich kompetencje oraz dotychczasowe doświadczenie zawodowe. Czyniąc to, Summus Capital przestrzegał zasady niedyskryminacji i nie dyskryminował kandydatów ze względu na wiek, płeć lub z jakiegokolwiek innego powodu.

ZGROMADZENIA RADY I ZARZĄDU ORAZ PROCES DECYZYJNY

Struktura zgromadzeń i procesów decyzyjnych w Grupie Summus zapewnia skuteczną współpracę między kierownictwem, zespołami operacyjnymi i radą nadzorczą.

Rada spotyka się co do zasady raz na kwartał, aby ocenić wyniki finansowe Grupy, rozwój portfela, inicjatywy strategiczne i ogólną sytuację rynkową. W razie potrzeby do dyskusji zapraszani są zewnętrzni doradcy i specjaliści.

Spotkania zarządu dotyczące zarządzania operacyjnego odbywają się raz w tygodniu i dotyczą rentowności aktywów, projektów deweloperskich, kwestii finansowych oraz zmian operacyjnych w portfelu. Spotkania umożliwiają kierownictwu monitorowanie kluczowych wskaźników wydajności i rozwiązywanie bieżących problemów w odpowiednim czasie.

KONTROLA WEWNĘTRZNA I MONITOROWANIE RYZYKA

Grupa Summus posiada wielopoziomowy system kontroli wewnętrznej, który zapewnia przejrzystość, odpowiedzialność i ostrożne zarządzanie finansami w całej Grupie.

Transakcje finansowe i decyzje operacyjne podlegają jasnym procedurom zatwierdzania. Istotne przepływy finansowe podlegają wieloetapowej kontroli, w której uczestniczą

zarządzający aktywami, zarządzający nieruchomościami oraz specjaliści ds. finansów. Gwarantuje to, że transakcje są odpowiednio zatwierdzone, prawidłowo rejestrowane i stale monitorowane.

Nadzór nad ryzykiem jest istotną częścią ram ładu korporacyjnego. Grupa stale monitoruje ryzyko finansowe, operacyjne i rynkowe oraz stosuje ustrukturyzowane zarządzanie ryzykiem w celu ograniczenia ewentualnych negatywnych skutków. Zasady zrównoważonego rozwoju i odpowiedzialne praktyki zarządzania aktywami są również zintegrowane z zarządzaniem ryzykiem.

Regularnie przeprowadzane są niezależne audyty zewnętrzne. Sprawozdania finansowe Grupy są badane przez rewidentów posiadających międzynarodowe i regionalne uprawnienia, natomiast wyceny aktywów oraz niektóre analizy operacyjne są przeprowadzane przez niezależnych ekspertów.

WYMOGI ZGODNOŚCI I RAMY REGULACYJNE

Grupa Summus działa zgodnie z wymogami regulacyjnymi mającymi zastosowanie do przedsiębiorstw działających na rynkach kapitałowych w krajach bałtyckich i Unii Europejskiej. Procedury zgodności zapewniają zgodność ze standardami sprawozdawczości finansowej, obowiązkami w zakresie ujawniania informacji i zobowiązaniami umownymi wobec kredytodawców i inwestorów obligacji.

Grupa przestrzega międzynarodowych standardów rachunkowości i stosuje rzetelne procedury sprawozdawcze zarówno w odniesieniu do informacji finansowych, jak i innych danych.

Wskaźniki efektywności w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz wskaźniki ESG są w coraz większym stopniu włączane do wewnętrznego monitoringu i zewnętrznej sprawozdawczości.

Ramy te wspierają zgodność z wymogami regulacyjnymi oraz wysokimi standardami zarządzania i odpowiedzialnego prowadzenia działalności.

PRZEJRZYSTOŚĆ I RELACJE INWESTORSKIE

Grupa Summus przywiązuje wagę do przejrzystej i spójnej komunikacji z inwestorami, kredytodawcami, najemcami i innymi interesariuszami.

Od 1 lipca 2025 r. obligacje Summus Capital będą notowane na Nasdaq Tallinn Baltic Bonds, a Spółka będzie przestrzegać wymogów dotyczących ujawniania informacji i sprawozdawczości mających zastosowanie do papierów wartościowych znajdujących się w obrocie publicznym. Istotne informacje są publikowane za pośrednictwem oficjalnych systemów informacyjnych Nasdaq zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Oprócz obowiązkowych publikacji Grupa udostępnia informacje na swojej stronie internetowej oraz w profesjonalnych kanałach komunikacyjnych, przedstawiając zmiany w portfelu, inicjatywy w zakresie zrównoważonego rozwoju oraz działania strategiczne.

Jakość relacji inwestorskich Summus Capital została doceniona podczas Nasdaq Baltic Awards 2025, gdzie Spółka zajęła drugie miejsce w kategorii „Najlepsze relacje z inwestorami na liście obligacji First North”. Potwierdza to zaangażowanie Grupy w przejrzystą i profesjonalną komunikację z interesariuszami.

RIGA PLAZA / ŁOTWA



Nasdaq
**Baltic
Awards**
2025

2nd
Place

Best Investor
Relations on
First North
Bond List

Summus Capital

2.8. PRZEGLĄD PERSPEKTYW NA PRZYSZŁOŚĆ

Celem Grupy Summus jest dalszy rozwój portfela nieruchomości w przemyślany i konsekwentny sposób, przy jednoczesnym utrzymaniu konserwatywnej pozycji finansowej i stabilnych wyników operacyjnych. Strategia Grupy będzie nadal koncentrować się na generujących przepływy pieniężne nieruchomościach komercyjnych w krajach bałtyckich i Polsce, z preferencją dla dobrze zlokalizowanych nieruchomości, które oferują długoterminowy stabilny dochód z najmu i możliwości wzrostu wartości kapitału.

Dalsza ekspansja portfela będzie rozważana selektywnie, biorąc pod uwagę ogólne otoczenie gospodarcze, sytuację na rynkach kapitałowych i dostępność finansowania. Grupa preferuje inwestycje, które poprawiają jakość portfela, dywersyfikację geograficzną i długoterminową stabilność przepływów pieniężnych.

Jednocześnie Grupa Summus bierze pod uwagę ryzyko związane z szybkim rozwojem portfela i zmieniającymi się warunkami rynkowymi. Istotnym elementem strategii finansowej Grupy jest utrzymywanie zrównoważonego wskaźnika wartości kredytu do wartości nieruchomości (LTV), zapewnienie stabilnej pozycji płynnościowej oraz utrzymywanie silnych relacji z partnerami finansowymi. W związku z tym decyzje dotyczące rozwoju są nadal dokładnie analizowane, z uwzględnieniem struktury kapitałowej Grupy oraz warunków finansowych wynikających z umów kredytowych.

Grupa będzie nadal koncentrować się na utrzymywaniu silnych relacji z kluczowymi interesariuszami, w tym najemcami, partnerami finansowymi, inwestorami obligacji, pracownikami i doradcami zewnętrznymi. Dobra współpraca z interesariuszami wspiera stabilne wyniki portfela i długoterminowy rozwój Grupy.

Ponadto Grupa Summus będzie nadal poprawiać wydajność operacyjną i zrównoważony rozwój swoich aktywów nieruchomościowych poprzez ukierunkowane inwestycje, środki w zakresie efektywności energetycznej i wdrażanie odpowiedzialnych zasad zarządzania aktywami.

Grupa oczekuje stabilnych wyników operacyjnych i stopniowego rozwoju portfela zgodnie z możliwościami rynkowymi i zasadami ostrożnego zarządzania ryzykiem.

LAKESIDE / POLSKA





LAKESIDE / POLSKA

3. ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

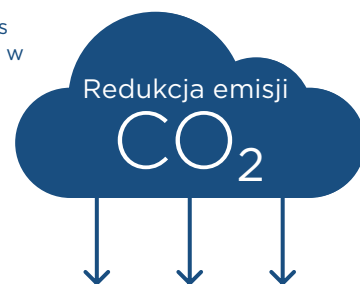
Grupa Summus kontynuuje rozbudowę swojego zróżnicowanego i wartościowego portfela nieruchomości w krajach bałtyckich i w Polsce, koncentrując się na zrównoważonych nieruchomościach biurowych, handlowych, przemysłowych i medycznych. Grupa Summus nieustannie poprawia swoje wyniki w zakresie ESG, monitorując wskaźniki zrównoważonego rozwoju, komunikując się z interesariuszami oraz aktualizując cele w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Grupa Summus z powodzeniem zmniejszyła zużycie energii z poziomu 251 kWh/m² do 159 kWh/m², zgodnie z zasadami zarządzania Green Formula Capital. Taki wzrost efektywności energetycznej przyniósł oszczędności finansowe w wysokości około 2,8 mln euro. Od momentu rozpoczęcia programu poziom certyfikacji aktywów grupy wzrósł z 67% do 96%. Aktywa stały się teraz bardziej zrównoważone dla najemców, klientów i pracowników.

Od 2021 roku Grupa Summus poczyniła znaczące postępy w redukcji emisji dwutlenku węgla, osiągając do 2025 roku, zgodnie z metodologią rynkową, 79% redukcję – z 18 528 ton ekwiwalentu CO₂ co odpowiada 3 979 tonom ekwiwalentu CO₂.

Redukcja ta potwierdza zaangażowanie Grupy w osiągnięcie neutralności emisyjnej do 2040 r., przy czym skupia się ona przede wszystkim na ograniczeniu emisji w zakresach 1 i 2.

Ciągłe inwestycje w efektywność energetyczną, integrację energii odnawialnej oraz promowanie zrównoważonego zarządzania nieruchomościami napędzają przejście na działania neutralne pod względem emisji dwutlenku węgla.



PODSUMOWANIE: RAPORT ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU 2025

Kategoria	Kluczowe osiągnięcia w 2025 r	Porównanie z 2024 r	Główne zmiany i cele
Strategia zrównoważonego rozwoju	Wzmocniona integracja ESG w procesie podejmowania decyzji inwestycyjnych, udoskonalone ramy zarządzania i sprawozdawczość w zakresie zrównoważonego rozwoju.	W latach 2023–2024 wdrażanie kryteriów ESG znajdowało się w początkowej fazie.	Większy nacisk na zgodność z wytycznymi i taksonomią UE oraz zapewnienie zgodności z CSRD.
Efektywność energetyczna	Zużycie energii zmniejszono do 159 kWh/m ² , co pozwoliło zaoszczędzić 2,8 mln euro.	2021: 251 kWh/m ² 2024: 195,9 kWh/m ²	Celem jest zmniejszenie zużycia energii o kolejne 10% do 2026 roku.
GHG: - redukcja emisji	Całkowita emisja wyniosła 3 979 ton CO ₂ e (metoda rynkowa). Zakres obliczeń emisji dla Zakresu 3 został rozszerzony.	Emisje w 2021 r.: 18 528 ton CO ₂ e. Emisje w 2024 r.: 6 717 ton CO ₂ e (metoda rynkowa)	Zmniejszenie emisji w Zakresie 1 i Zakresie 2 o 90% do 2040 r. Monitorowanie emisji w Zakresie 3 zostanie rozszerzone.
Wdrażanie energii odnawialnej	88% energii pochodzi ze źródeł odnawialnych, dalsze inwestycje w energię słoneczną.	2024: wcześniej 87%.	Celem jest osiągnięcie 90% energii odnawialnej do 2025 roku. Rozszerzenie projektów solarnych na różne nieruchomości.
Certyfikaty	96% aktywów posiada certyfikaty (BREEAM, WELL, LEED).	2023: 86% posiada certyfikaty. 2024: 89% posiada certyfikaty.	cel certyfikacji 96% do 2025 r., z naciskiem na modernizację Riga Plaza.
Zarządzanie wodą	Wskaźnik intensywności zużycia wody w portfelu wyniósł 0,34 m ³ /m ² .	Intensywność zużycia wody na metr kwadratowy poprawiła się o 5,57%.	Zmniejszenie zużycia wody na metr kwadratowy o 3-5% rocznie poprzez zastosowanie środków zwiększających wydajność. Skupiono się na wskaźnikach intensywności zużycia wody (m ³ GFA na m ²)
Gospodarka odpadami i gospodarka o obiegu zamkniętym	Rozpoczęto kompleksowe gromadzenie danych dotyczących odpadów, obejmujące Estonię, Łotwę, Litwę.	2023: brak systematycznego monitorowania odpadów. 2024: rozpoczęto monitorowanie odpadów.	100% pokrycia monitorowania odpadów. Włączenie do obliczeń 3. obszaru oddziaływania.
Zaangażowanie najemców i społeczności	Udoskonalone programy dla najemców ukierunkowane na zrównoważony rozwój; zwiększone inwestycje społeczności	2024: ustrukturyzowane programy zaangażowania najemców.	Zwiększenie wskaźnika zadowolenia najemców z 79 do 85.
Odpowiedzialność społeczna i dobrobyt pracowników	Wskaźnik zadowolenia pracowników: 85. Poprawiono równowagę między życiem zawodowym a prywatnym oraz inicjatywy DEI. Opracowanie polityki zaangażowania społecznego i planu działania.	2023: wdrożono ustrukturyzowany program dobrobytu. 2024: wskaźnik zadowolenia pracowników 85.	Celem jest osiągnięcie 90% poziomu satysfakcji pracowników do 2026 roku oraz rozszerzenie programów DEI.
Zarządzanie i zgodność	Wzmocnione zarządzanie ESG; zgodność z wymogami taksonomii UE i CSRD.	Rozpoczęto tworzenie i formalizację struktur oraz procesów zarządzania ESG.	Wdrożenie screeningu dostawców (40% do 2026 r. do 2030 r. 90%).
Badania porównawcze GRESB	Wynik 82, wynik wzrósł o 11 punktów (+15,5%).	2023: wynik 66. 2024: wynik 71.	W 2026 r. wyznaczyć cel na poziomie 85 punktów, koncentrując się na certyfikowanych aktywach i redukcji emisji.

Patrząc w przyszłość, Summus Grupa będzie kontynuować działania mające na celu dostosowanie się do wymogów taksonomii UE i dyrektywy CSRD. Celem grupy jest zmniejszenie zużycia energii; dąży się do osiągnięcia 90-procentowego udziału energii odnawialnej oraz rozszerzenia projektów związanych z energią słoneczną, przy jednoczesnym zwiększeniu nacisku na monitorowanie emisji w Zakresie 1 i 2. Celem jest osiągnięcie neutralności węglowej w zarządzaniu nieruchomościami do 2040 r. Grupa Summus pozostaje zaangażowana w odpowiedzialne inwestycje w nieruchomości, dbając o to, by każdy obiekt włączony do portfela spełniał najwyższe standardy zrównoważonego rozwoju i zarządzania.

3.1. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

ZAANGAŻOWANIE W ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

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

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

Grupa Summus stosuje ustrukturyzowany system zarządzania ESG, który monitoruje wskaźniki efektywności działań środowiskowych, wspiera realizację inicjatyw na rzecz zrównoważonego rozwoju oraz zapewnia ciągłe doskonalenie w zakresie całego portfolio.

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ

Grupa Summus uwzględnia zasady dotyczące środowiska, spraw społecznych i ładu korporacyjnego (ESG) w swojej strategii inwestycyjnej, zapewniając odpowiedzialne podejmowanie decyzji zgodne z globalnymi standardami zrównoważonego rozwoju. Grupa stawia na pierwszym miejscu ochronę środowiska, odpowiedzialność społeczną i dobre praktyki w zakresie zarządzania, aby zwiększyć długoterminową wartość dla interesariuszy.

Postępując zgodnie z taksonomią UE oraz międzynarodowymi ramami ESG, Grupa Summus gwarantuje najwyższe standardy zrównoważonego rozwoju w zakresie inwestycji w nieruchomości oraz zgodność z nieustannie zmieniającymi się przepisami i oczekiwaniami rynku.

Grupa Summus stosuje ustrukturyzowany system zarządzania ESG, który monitoruje wskaźniki środowiskowe, wspiera realizację inicjatyw na rzecz zrównoważonego rozwoju oraz zapewnia ciągłe doskonalenie w całym portfolio.

ZRÓWNOWAŻONE PODEJŚCIE INWESTYCYJNE

Strategia Summus nie ogranicza się do nabywania energooszczędnych budynków, ale obejmuje również

przekształcanie istniejących nieruchomości w przyjazne dla środowiska, wysokowydajne budynki. Skupiamy się na optymalizacji zużycia energii, zmniejszeniu śladu ekologicznego i uzyskaniu wysokich certyfikatów zrównoważonego rozwoju, które wspierają również dostęp do możliwości zielonego finansowania.

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

PRZEJRZYSTOŚĆ I RAPORTOWANIE ESG

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

Summus Capital proaktywnie udoskonala swoje praktyki w zakresie ESG, aby spełnić oczekiwania organów regulacyjnych i inwestorów w zakresie sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju.

Raport zrównoważonego rozwoju zawiera kompleksowy przegląd zaangażowania Grupy Summus w zrównoważony rozwój. Raport podkreśla zaangażowanie Grupy w realizację długoterminowych celów środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego (ESG) w jej działalności inwestycyjnej i biznesowej. Przedstawiając w przejrzysty sposób swoje cele, inicjatywy i osiągnięcia, Grupa Summus pragnie wzmocnić

PANELE SŁONECZNE, LIBERO / POLSKA



zaufanie wśród interesariuszy oraz dostosować swoją działalność do światowych standardów zrównoważonego rozwoju. Raport podkreśla znaczenie odpowiedzialnego

efektywności energetycznej. Meelis Šokman sprawuje nadzór wewnętrzny nad działaniami związanymi z ESG i klimatem w całym portfelu, dbając o ich zgodność ze strategią i celami Grupy w zakresie zrównoważonego rozwoju.



MEELIS ŠOKMAN
KIEROWNIK DS. ZRÓWNOWAŻONEGO
ROZWOJU

„Inwestorzy, najemcy i pracownicy są w centrum naszego zaangażowania we wdrażanie zasad ESG we wszystkim, co robimy. Dostosowując inwestycje do globalnych celów zrównoważonego rozwoju, zapewniamy zgodność z przepisami, wywieramy wymierny wpływ i spełniamy oczekiwania, zapewniając jednocześnie długoterminowe wartości”.

WIZJA I MISJA ESG

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

Obszar ESG został wyznaczony jako główny obszar odpowiedzialności specjalistki ds. ESG i kierowniczką projektu, Eleny Kuslap, która odpowiada za wdrażanie i koordynację działań w zakresie ESG w całym portfolio Grupy Summus. Do jej zadań należy okresowe gromadzenie, monitorowanie i analiza danych dotyczących zużycia energii, wody, odpadów i emisji dla wszystkich aktywów Summus, wspieranie sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (w tym GRESB, taksonomia UE i raport roczny) oraz koordynacja inicjatyw ESG we współpracy z zarządcami nieruchomości i doradcami zewnętrznymi. Ponadto odpowiada za zarządzanie danymi dotyczącymi klimatu oraz monitorowanie postępów w redukcji emisji CO₂, w tym za monitorowanie wskaźników zużycia energii, wykorzystania energii odnawialnej, emisji CO₂ oraz ryzyka klimatycznego w całym portfelu. Współpracuje z zarządcami nieruchomości i zewnętrznymi konsultantami w celu identyfikacji możliwości ograniczenia emisji, monitorowania wyników w odniesieniu do celów klimatycznych oraz wspierania wdrażania działań na rzecz

CELE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

KLUCZOWE CELE OBEJMUJĄ

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

CELE ŚRODOWISKOWE:

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

CELE SPOŁECZNE:

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

CELE ŁADU KORPORACYJNEGO:

- utrzymywanie przejrzystych i etycznych praktyk biznesowych
- dostosowanie procesów decyzyjnych do uznanych na całym świecie standardów ESG
- monitorowanie wskaźników efektywności działań środowiskowych – w tym zużycia energii, emisji gazów cieplarnianych, zużycia wody i wytwarzania odpadów – na poziomie portfela, z wykorzystaniem centralnego systemu gromadzenia danych.

ELENA KUSLAP
KIEROWNIK PROJEKTU



INTEGRACJA ESG ZE STRATEGIĄ KORPORACYJNĄ

Grupa Summus włącza zasady ESG do swojej strategii, uwzględniając zrównoważony rozwój w decyzjach inwestycyjnych, analizach ryzyka i planowaniu strategicznym. Grupa zapewnia zgodność z taksonomią UE i globalnymi ramami ESG, kierując podziałem zasobów i działalnością biznesową.

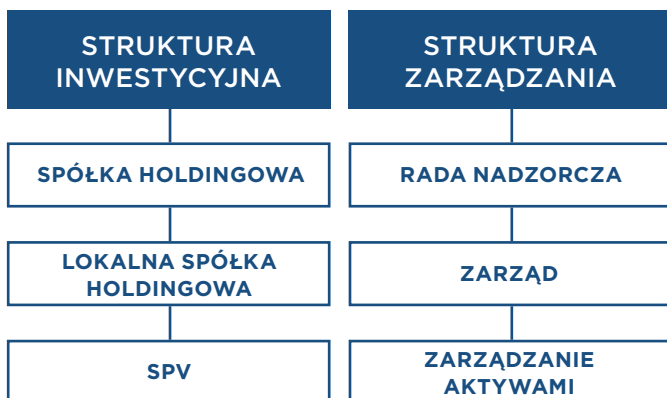
Nadzór nad zrównoważonym rozwojem jest obowiązkiem Rady i Zarządu, wspieranych przez Green Formula Capital. Kwestie ESG kształtują proces decyzyjny od oceny ryzyka do oceny wyników, zapewniając przejrzystość i odpowiedzialność. Na posiedzeniach zarządu strategii ESG są regularnie weryfikowane i udoskonalane,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

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

3.2. ŁAD KORPORACYJNY

STRUKTURA ZARZĄDZANIA ZRÓWNOWAŻONYM ROZWOJEM

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



Wizja zrównoważonego rozwoju Grupy jest zintegrowana z podstawową strategią biznesową, która koncentruje się na redukcji emisji dwutlenku węgla, poprawie warunków pracy i promowaniu różnorodności. W planach działania kładzie się nacisk na efektywność energetyczną, ograniczanie ilości odpadów oraz zaangażowanie społeczności, dbając o to, by zrównoważony rozwój stanowił nieodłączną część działań, zarządzania łańcuchem dostaw oraz kultury Grupy.

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

Zgodnie z europejskimi standardami sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (ESRS) Grupa Summus gwarantuje, że sprawozdania ESG są zgodne z zasadami istotności, rzetelności i porównywalności. Grupa uwzględnia pojawiające się trendy w zrównoważonym budownictwie, zarządzaniu nieruchomościami opartym na sztucznej inteligencji (w tym systemy HVAC R8) oraz zmieniające się trendy w kulturze pracy, jednocześnie integrując zmiany regulacyjne mające na celu redukcję emisji.

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

POLITYKI I ZOBOWIĄZANIA (ŚRODOWISKOWE, SPOŁECZNE I DOTYCZĄCE ZARZĄDZANIA)

Grupa Summus realizuje silną politykę ESG, zapewniając zgodność z wymogami środowiskowymi, zasadami praw człowieka i etycznymi praktykami biznesowymi. Wysiłki te są zgodne z Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ, wzmacniając zaangażowanie Grupy w globalny zrównoważony rozwój.

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

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

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

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

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

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



ZARZĄDZANIE RYZYKIEM I ZGODNOŚĆ

Grupa Summus uznaje potrzebę spełnienia wymogów Dyrektywy w sprawie sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw (CSRD) i nieustannie rozwija swoje systemy gromadzenia danych i sprawozdawczości w zakresie ESG, przygotowując się do przyszłych wymogów regulacyjnych. Grupa wdrożyła już

główne elementy sprawozdawczości zgodnej z ESRS, w tym ocenę podwójnej istotności, rozliczanie emisji gazów cieplarnianych oraz ulepszone struktury zarządzania ESG. W związku z tym w 2023 r. ustanowiono proces oceny podwójnej istotności. Celem tego procesu jest identyfikacja kwestii ESG, które są istotne finansowo dla Grupy i mają znaczący wpływ na środowisko i społeczeństwo.

W niniejszym raporcie Grupa Summus wyjaśnia swoje podejście do określania istotnych kwestii w oparciu o analizę zagadnień istotnych dla całego sektora, przegląd konkurencji oraz informacje dotyczące całej branży. Gwarantuje to, że sprawozdania są adekwatne i zgodne z szerszymi trendami w zakresie zrównoważonego rozwoju, w ramach których działa Grupa.

POLITYKA ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH ZGODNA Z ZASADAMI ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU I ODPOWIEDZIALNY ŁAŃCUCH DOSTAW

Grupa Summus uwzględnia zasady dotyczące ochrony środowiska, kwestii społecznych i zarządzania w swoich procesach zamówień publicznych oraz wyborze dostawców, a także zachęca dostawców do przestrzegania zasad odpowiedzialnych praktyk biznesowych.

Jako spółka zajmująca się inwestycjami w nieruchomości i zarządzaniem aktywami, Grupa Summus opiera się na rozległej sieci dostawców usług, w tym zarządców nieruchomości, wykonawców budowlanych, dostawców usług konserwacji technicznej oraz innych profesjonalnych partnerów. Grupa oczekuje, że jej dostawcy i wykonawcy będą przestrzegać obowiązujących norm dotyczących ochrony środowiska, warunków pracy i zarządzania.

Zasady odpowiedzialnego zaopatrzenia Grupy Summus są następujące:

OCENA DOSTAWCÓW I NALEŻYTA STARANNOŚĆ

Dostawcy są oceniani w ramach procesów udzielania zamówień i zarządzania umowami w celu zapewnienia zgodności z odpowiednimi wymogami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG). Szczególną uwagę zwraca się na praktyki w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, standardy pracy, zgodność z przepisami oraz zarządzanie środowiskowe.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ŚRODOWISKOWA W ŁAŃCUCHU DOSTAW

Grupa zachęca dostawców do wspierania poprawy efektywności energetycznej, odpowiedzialnego gospodarowania odpadami, wdrażania zasad gospodarki o obiegu zamkniętym oraz stosowania materiałów przyjaznych dla środowiska, jeśli jest to właściwe.

PRAWA CZŁOWIEKA I STANDARDY PRACY

Grupa Summus oczekuje od swoich dostawców i wykonawców przestrzegania międzynarodowo uznanych standardów pracy, w tym sprawiedliwych warunków pracy, zakazu dyskryminacji, zakazu wykorzystywania pracy dzieci oraz poszanowania praw człowieka.

WYMOGI DOTYCZĄCE ZGODNOŚCI I ETYCZNE PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI

Oczekuje się, że dostawcy będą działać zgodnie z obowiązującymi standardami w zakresie przeciwdziałania korupcji, praniu pieniędzy oraz etycznego prowadzenia działalności. Procedury przetargowe są zaprojektowane w sposób zapewniający przejrzystość, uczciwą konkurencję i odpowiedzialne podejmowanie decyzji.

CIĄGŁE DOSKONALENIE I MONITOROWANIE

Grupa stopniowo wzmacnia procesy monitorowania i oceny dostawców, aby zwiększyć zakres podejścia ESG w całej sieci dostawczej. Skuteczność działań dostawców w zakresie zrównoważonego rozwoju jest okresowo oceniana w ramach praktyk związanych z zarządzaniem zamówieniami i ryzykiem.

Grupa Summus działa zgodnie z uznanymi na arenie międzynarodowej zasadami odpowiedzialnego prowadzenia działalności gospodarczej, w tym z wytycznymi OECD dla międzynarodowych przedsiębiorstw oraz z Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ BIZNESU

Grupa Summus działa zgodnie z uznanymi na arenie międzynarodowej zasadami odpowiedzialnego prowadzenia działalności gospodarczej, w tym z wytycznymi OECD dla międzynarodowych przedsiębiorstw oraz z Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka.





RIGA PLAZA / ŁOTWA

PROCES OCENY PODWÓJNEJ WARTOŚCI OPARTY NA WYTTCZYNYCH EFRAG

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

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

ZROZUMIENIE KONTEKSTU

- Przegląd biznesplanu, strategii, danych finansowych i informacji dla inwestorów
- Ocena działalności grupy, produktów/usług oraz zasięgu geograficznego
- Mapowanie relacji biznesowych, łańcuchów dostaw i interesariuszy
- Analiza ram prawnych/regulacyjnych związanych ze zrównoważonym rozwojem
- Ocena zaangażowania interesariuszy i identyfikacja zainteresowanych stron

OKREŚLENIE SKUTKÓW, ZAGROŻEŃ I MOŻLIWOŚCI (IRO)

- Identyfikacja wpływu na środowisko, społeczeństwo i zarządzanie
- Sporządzenie obszernego wykazu ryzyk związanych ze zrównoważonym rozwojem oraz możliwości dalszej analizy

USTALANIE ISTOTNYCH IRO

- Ustalenie progów istotności w oparciu o wagę i prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka
- Określenie kryteriów istotności dla ryzyk i szans finansowych, z uwzględnieniem skali wpływu
- Walidacja ocen poprzez pełne zaangażowanie zainteresowanych stron

OCENA ISTOTNOŚCI INFORMACJI

- Określenie odpowiednich standardów ESRS i wymogów dotyczących ujawniania informacji
- Ocena istotności ujawnienia informacji w oparciu o jej wpływ i przydatność dla podejmowania decyzji

ISTOTNE SKUTKI

Proces oceny istotności Grupy Summus został zakończony i osiągnął fazę końcową. Wszystkie istotne skutki zidentyfikowane w trakcie procesu są systematycznie uwzględniane w ramach raportowania zrównoważonego rozwoju. W przyszłych sprawozdaniach uwzględnione zostaną również nowe, pojawiające się tematy, w oparciu o proces opracowywania i bieżącej oceny.

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

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

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

ZASADY ZARZĄDZANIA

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

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

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

PRZECIWDZIAŁANIE PRANIE PIENIĘDZY (AML)

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

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

Procedury stosowane przez Grupę Summus obejmują:

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

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

ZAANGAŻOWANIE INTERESARIUSZY I PARTNERSTWO

GRUPA SUMMUS	DEWELOPERZY NIERUCHOMOŚCI
	SPOŁECZNOŚCI LOKALNE
	FINANSOWANIE
	FIRMY BUDOWLANE
	DOSTAWY MATERIAŁÓW
	NAJEMCY
	DOSTAWCY USŁUG KOMUNALNYCH
	INWESTORZY
	PRACOWNICY

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

ZRÓWNOWAŻONY ŁAŃCUCH DOSTAW I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

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

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

INICJATYWY SKONCENTROWANE NA INTERESARIUSZACH

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

3.3. WPŁYW NA ŚRODOWISKO

INTEGRACJA ESG I ZGODNOŚĆ Z STRATEGIĄ BIZNESOWĄ

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

OCENA RYZYKA I WPŁYWU

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

ISTOTNOŚĆ I DŁUGOTERMINOWA WARTOŚĆ

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

INICJATYWY W ZAKRESIE EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ I ENERGII ODNAWIALNEJ

Dzięki szeroko zakrojonym inicjatywom i strategicznym optymalizacjom od czasu uruchomienia programu, całkowite zużycie energii elektrycznej przez Grupę zostało zmniejszone. Te środki w zakresie efektywności energetycznej przyniosły wymierne oszczędności finansowe w wysokości 2,8 mln euro zarówno dla grupy, jak i jej interesariuszy, potwierdzając silny nacisk na odpowiedzialne i zrównoważone zarządzanie aktywami. W momencie rozpoczęcia inicjatywy mającej na celu zwiększenie efektywności energetycznej, zużycie energii w portfelu nieruchomości Grupy wynosiło 251 kWh/m². Dzięki przeprowadzonym optymalizacjom wartość ta została zmniejszona do 159 kWh/m², co pokazuje znaczny postęp w zmniejszaniu zużycia energii.

ESG – OBSZARY SZCZEGÓLNEJ UWAGI

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

STRATEGICZNE INNOWACJE W ZAKRESIE EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ

Centrum handlowe Rīga Plaza zajęło trzecie miejsce w ogólnokrajowym konkursie „Najbardziej energooszczędny budynek Łotwy 2025” w kategorii „Najbardziej energooszczędny budynek użyteczności publicznej”. To wyróżnienie odzwierciedla nieustanne zaangażowanie centrum handlowego w zwiększanie efektywności działania i ograniczanie zużycia energii.

Wynik ten wynika z programu gruntownie przygotowanych modernizacji technicznych i działań mających na celu optymalizację zużycia energii, które zostały wdrożone w tym obiekcie. Wśród ostatnich inicjatyw znalazła się stopniowa wymiana schodów ruchomych na nowe modele, które zapewniają nawet o 30% większą efektywność energetyczną, a także budowa na dachu farmy słonecznej o mocy 408 kWp, co stanowi znaczący krok w kierunku większej niezależności energetycznej. Zainstalowany park słoneczny wykorzystuje technologię fotowoltaiczną nowej generacji, która pozwala uzyskać o około 15% większą produkcję energii w porównaniu z panelami poprzedniej generacji. System powinien wytwarzać rocznie około 361 MWh energii odnawialnej, umożliwiając centrum handlowemu pokrycie nawet 80% swojego zapotrzebowania na energię elektryczną w okresach słonecznych. Podczas montażu paneli słonecznych zastosowano innowacyjne rozwiązanie, które zmniejsza obciążenie konstrukcji dachowej i zapewnia długotrwałą niezawodność systemu.

DZIAŁANIA NA RZECZ KLIMATU I INICJATYWY NA RZECZ ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Ryzyka i możliwości związane z klimatem są brane pod uwagę przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych, w zarządzaniu aktywami oraz przy opracowywaniu długoterminowej strategii portfelowej Grupy.

Efektywność energetyczna: dalsze inwestycje w nowoczesne systemy HVAC oraz rozwiązania do zarządzania energią działające w czasie rzeczywistym. Częstsze audyty energetyczne poprawiają efektywność nieruchomości, zwłaszcza w portfelu w regionie bałtyckim.

Energia odnawialna: rozszerzenie produkcji czystej energii na miejscu, w tym projekty solarne, w oparciu o udane doświadczenia w Centrum Zdrowia Veerenni (Veerenni Tervisekeskus).

Ograniczanie ilości odpadów: opracowywanie ambitnych strategii gospodarowania odpadami w celu ich ograniczenia.

Monitorowanie emisji gazów cieplarnianych: ulepszone narzędzia do analizy danych umożliwiające dokładne śledzenie śladu węglowego, w tym skupienie się na poprawie infrastruktury pojazdów elektrycznych i efektywności energetycznej budynków.

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

PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA

Plan przejściowy dotyczący zmian klimatu: ocena długoterminowych strategii redukcji emisji.

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

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

Grupa Summus nieustannie angażuje się w ograniczanie wpływu na środowisko, poprawę efektywności energetycznej oraz promowanie długoterminowego zrównoważonego rozwoju w sektorze nieruchomości.

ZAPEWNIENIE ENERGII ODNAWIALNEJ I ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

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



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

ZMNIĘSIENIE ŚLADU WĘGLOWEGO I EMISJI GAZÓW CIĘPLARNIANYCH

Cel: ciągłe monitorowanie i redukcja emisji z zakresu 1 i 2 oraz 3 (Scope 1, 2 i 3).

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

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

GOSPODARKA WODNA

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

KLUCZOWE DZIAŁANIA:

- Instalacja systemów zbierania wody deszczowej do celów związanych z zielenią i czyszczeniem toalet.
- Wdrożenie inteligentnych urządzeń nawadniających w celu regulacji nawadniania w zależności od warunków pogodowych.
- Wymiana przestarzałych rur na szczelne systemy o wysokiej wydajności.
- Rozpoczęcie kampanii uświadamiających najemców i gości w zakresie ochrony wody.
- Porównanie zużycia wody z najlepszymi praktykami i ustalenie rocznych celów w zakresie redukcji zużycia wody.

GOSPODARKA ODPADAMI I PRAKTYKI GOSPODARKI O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

Cel: wzmocnienie programów redukcji odpadów i recyklingu.

KLUCZOWE DZIAŁANIA:

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



LAKESIDE / POLSKA

PRAKTYKI GOSPODARKI O OBIEGU ZAMKNIĘTYM

W 2025 roku centrum handlowe Nordika kontynuowało rozwój inicjatyw związanych z gospodarką o obiegu zamkniętym, wzmacniając działania mające na celu ograniczenie ilości wytwarzanych odpadów oraz promując bardziej zrównoważone nawyki konsumpcyjne wśród odwiedzających i najemców.

W oparciu o istniejącą infrastrukturę recyklingową centrum dodatkowo poprawiło skuteczność zbiórki odpadów z tektury i opakowań. Poprzednie, mniejsze pojemniki do segregacji odpadów zostały zastąpione pojemnikiem prasującym o dużej pojemności, który pozwala na zbieranie i przekazywanie do recyklingu znacznie większych ilości tektury. We współpracy z firmą recyklingową Grigeo zebrane materiały są teraz skuteczniej kierowane do obiegu zamkniętego, co zmniejsza ilość odpadów trafiających na wysypiska i wspiera obieg materiałów zgodnie z zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym.

Firma Nordika kontynuowała wdrażanie zasad ponownego wykorzystania i odpowiedzialnej konsumpcji poprzez swoje punkty zbiórki, które nadal cieszyły się popularnością wśród odwiedzających. Punkty zbiórki umożliwiają ponowne wykorzystanie odzieży, zabawek i artykułów gospodarstwa domowego, przedłużając cykl życia produktów i ograniczając ilość wytwarzanych odpadów. W 2025 roku w ramach tych inicjatyw przekazano kilka ton przedmiotów, co przyczyniło się do ograniczenia nadmiernej konsumpcji i wsparcia gospodarki o obiegu zamkniętym.

Ponadto firma Nordika zmniejszyła ilość odpadów operacyjnych, zachęcając najemców do korzystania z opakowań bardziej przyjaznych dla środowiska oraz do wybierania e-paragonów i komunikacji bez użycia papieru. Coraz więcej najemców uczestniczyło w programach segregacji i recyklingu odpadów, co świadczy o coraz powszechniejszym stosowaniu zasad gospodarki o obiegu zamkniętym.

Dzięki tym inicjatywom centrum handlowe Nordika nadal odgrywa aktywną rolę w promowaniu zasad gospodarki o obiegu zamkniętym oraz kształtowaniu bardziej zrównoważonych nawyków konsumpcyjnych w społeczności.

RYZYKA FIZYCZNE I PRZEJŚCIOWE*ZARZĄDZANIE RYZYKIEM KLIMATYCZNYM*

Grupa Summus integruje strategie odporności na zmiany klimatu i zrównoważonego rozwoju ze swoim portfelem w celu zwiększenia odporności, zgodnie z ramami GRESB i ESR5 E1, aby spełnić zmieniające się wymogi regulacyjne.

ŁAGODZENIE STRESU CIEPLNEGO

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

ADAPTACJA DO WZROSTU TEMPERATURY

- zaawansowana izolacja zapewniająca wydajność energetyczną
- Energooszczędne okna dla lepszej kontroli temperatury.
- chłodzenie pasywne (systemy zacieniające, naturalna wentylacja)
- trwałe, odporne na wysoką temperaturę materiały zapewniają trwałość.

RYZYKO POWODZI I WZROST POZIOMU MORZA

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

RYZYKO REGULACYJNE I ZGODNOŚCI

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

INNOWACJE TECHNOLOGICZNE

- inteligentne technologie budowlane dla optymalizacji zużycia energii
- rozwiązania w zakresie energii odnawialnej (panele słoneczne, akumulatory)

- zarządzanie aktywami oparte na danych w celu prewencyjnej konserwacji.

MOŻLIWOŚCI RYNKOWE W ZAKRESIE ZIELONYCH INWESTYCJI

- rozszerzenie portfela nieruchomości z certyfikatem ekologicznym w celu zapewnienia zrównoważonego rozwoju i wydajności
- poprawa efektywności energetycznej w celu zmniejszenia kosztów i emisji
- wzmocnienie naszej pozycji rynkowej poprzez bycie liderem w zakresie zrównoważonego rozwoju nieruchomości.

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

WSPÓLDZIAŁANIE ESG ZE STRATEGIĄ I MODELEM BIZNESOWYM

Grupa Summus dostosowuje swoją strategię biznesową do czynników środowiskowych, aby zapewnić, że cele ESG mają pozytywny wpływ zarówno na zrównoważony rozwój, jak i na rentowność. Inwestycje Grupy obejmują ekologiczne materiały budowlane, energię odnawialną i energooszczędne rozwiązania, zgodnie ze standardami BREEAM i LEED w celu zapewnienia zgodności i przejrzystości. Współpraca ze stronami zainteresowanymi, w tym z najemcami, inwestorami i społecznościami, promuje wspólne wysiłki na rzecz zapewnienia zrównoważonego rozwoju.

STRATEGIA ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

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

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

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

3.4. ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA I WYNIKI**DOBROBYT I SZKOLENIA PRACOWNIKÓW**

Model działania Grupy Summus różni się od standardowych, ponieważ liczba pracowników Grupy jest ograniczona, a w zakresie zasobów ludzkich Grupa polega na swoich głównych partnerach usługowych, Green Formula Capital (GFC) i Zenith Family Office (Zenith). Dlatego też, gdy Grupa mówi o swoich „pracownikach”, ma na myśli zespoły swoich partnerów serwisowych. Pracownicy partnerów usługowych są integralną częścią Grupy Summus, odgrywając ważną rolę w świadczeniu usług.





RODZINA SUMMUS

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

W łańcuchu wartości Grupy Summus firma koncentruje się na tworzeniu pozytywnego środowiska pracy w relacjach pracowniczych, wspieranego przez jej partnerów. Dla Grupy ważne jest zapewnienie ich pracownikom możliwości zarówno rozwoju zawodowego, jak i dobrego samopoczucia osobistego. Ponadto Grupa promuje różnorodność, równość i integrację, biorąc pod uwagę, że każde miejsce pracy powinno być pełne szacunku i otwarte dla wszystkich pracowników.

RAMY ANGAŻOWANIA PRACOWNIKÓW

W 2025 roku Grupa Summus zatwierdziła politykę zaangażowania pracowników, wprowadzając w ten sposób ustrukturyzowane, przejrzyste i mierzalne ramy służące do oceny i monitorowania zadowolenia pracowników, ich dobrego samopoczucia oraz kultury organizacyjnej. Ramy obejmują następujące elementy:

- coroczna anonimowa ankieta dotycząca zaangażowania pracowników
- monitorowanie kluczowych wskaźników efektywności (KPI) w ujęciu rok do roku
- oficjalny przegląd wyników przeprowadzony przez kierownictwo
- udokumentowany plan działania i kwartalny monitoring
- przejrzyste przekazywanie wyników pracownikom.

Chociaż badania te koncentrują się obecnie na pracownikach Green Formula Capital i Zenith, w przyszłości planowane jest rozszerzenie ich zakresu na innych partnerów świadczących m.in. usługi sprzętania, ochrony i in. Na podstawie wyników badania firma Grupa Summus zatwierdziła plan działania dotyczący zaangażowania pracowników na rok 2026. Wyniki są dokładnie analizowane w celu określenia obszarów wymagających poprawy oraz zwiększenia ogólnego poziomu zadowolenia z pracy i zaangażowania w całym rozszerzonym zespole.

WYSTARCZAJĄCE WYNAGRODZENIE

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

Partnerzy grupy analizują dane branżowe pochodzące z takich źródeł, jak statystyki rządowe, publikacje branżowe oraz badania płacowe. Informacje te można wykorzystać jako punkt odniesienia do oceny, czy wynagrodzenie wypłacane pracownikom jest konkurencyjne i sprawiedliwe. Przy każdej nowej rekrutacji korzystamy z pomocy specjalistów ds. kadr, którzy analizują rynek.

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

SZKOLENIA I ROZWÓJ UMIEJĘTNOŚCI

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

Indywidualne plany szkoleniowe to dostosowane programy szkoleniowe, opracowane specjalnie dla konkretnego pracownika w oparciu o jego umiejętności, cele oraz potrzeby organizacji. Plany szkoleniowe obejmują różne metody nauczania, takie jak warsztaty, kursy, szkolenia on-line i programy mentorskie. W niektórych przypadkach oferowany jest również osobisty coaching.

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

INICJATYWY NA RZECZ RÓŻNORODNOŚCI, RÓWNOŚCI I INTEGRACJI

JĘZYK OJCZYSTY PRACOWNIKÓW

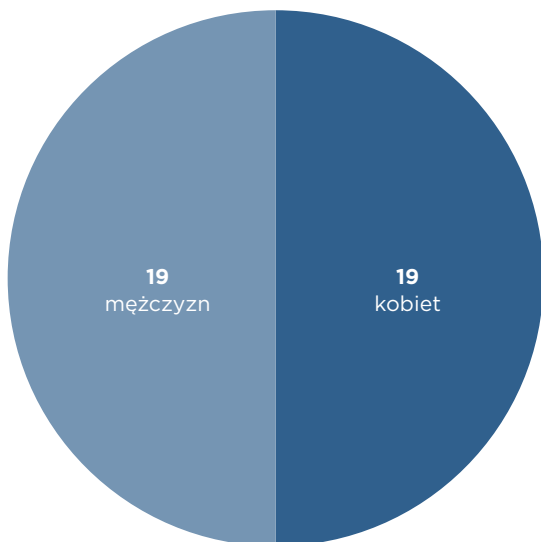
Estonia	31%
Litwa	11%
Łotwa	11%
Rosyjski	31%
Polska	16%
Łącznie	100%

Dzięki swoim partnerom Grupa Summus zatrudnia pracowników z różnych grup wiekowych, w tym młodszych pracowników, którzy wnoszą świeże perspektywy i pomysły, a także bardziej doświadczonych pracowników, którzy mogą być mentorami i uczyć swoich kolegów.

Jednocześnie, podobnie jak w wielu innych firmach, Grupa Summus ma wyższy odsetek pracowników w wieku 30-50 lat, co wiąże się z produktywnością, doświadczeniem i rozwojem kariery. W zakresie różnorodności płciowej Grupa Summus dąży do osiągnięcia równowagi w reprezentacji kobiet i mężczyzn na wszystkich szczeblach organizacji, w tym na stanowiskach kierowniczych.

Grupa	Mężczyźni %	Kobiety %	Łącznie %
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%
Łącznie	50%	50%	100%

LICZBA PRACOWNIKÓW WEDŁUG PŁCI



PROGRAMY ZAANGAŻOWANIA NAJEMCÓW I SPOŁECZNOŚCI

WYTYCZNE I STRATEGIA

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

CELE

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

- współpraca z lokalnymi organizacjami lub inicjatywami
- poszerzenie zakresu i zasięgu programów społecznościowych Grupy
- uruchamianie nowych projektów rozwoju społeczności, które odpowiadają na lokalne potrzeby, takie jak poprawa przestrzeni publicznej i wspieranie programów edukacyjnych
- zwiększenie liczby sponsorowanych wydarzeń, stypendiów lub możliwości szkoleniowych dla mieszkańców, zwłaszcza w takich dziedzinach jak sport, sztuka i edukacja
- preferowanie dostawców z lokalnej społeczności.

2025 R. / KPI W 1924. ROKU

W 2025. roku Grupa Summus poczyniła znaczące postępy we wzmacnianiu więzi z lokalnymi społecznościami:

- w porównaniu z rokiem poprzednim Grupa zwiększyła inwestycje społeczne.
- Grupa Summus wykazała się ogromnym zaangażowaniem na rzecz lokalnych społeczności, wspierając utalentowanych młodych tenisistów z Estonii, Łotwy i Litwy. Dzięki tej inicjatywie Grupa przyczynia się do rozwoju przyszłych mistrzów, promując najwyższy poziom i zaangażowanie w międzynarodowej rywalizacji.

RODZINA SUMMUS



KOMUNIKACJA I PLAN DZIAŁANIA

NAJEMCY

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

DOSTAWCY

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

FINANSOWANIE

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

SPOŁECZNOŚCI LOKALNE

Kontakt	Oczekiwania	Działania
Spotkania społeczności	Inicjatywy lokalnych przedsiębiorstw w zakresie odpowiedzialności społecznej i współpraca z lokalnymi organizacjami pozarządowymi	Grupa Summus odpowiada na potrzeby społeczności, takie jak tworzenie miejsc pracy, ochrona środowiska i opieka społeczna.

INWESTORZY / WŁAŚCICIELE

Kontakt	Oczekiwania	Działania
Regularne raporty i spotkania	Osiąganie stałych i rosnących zysków, regularne publikowanie aktualnych informacji, skuteczne zarządzanie ryzykiem oraz tworzenie długoterminowej wartości.	Grupa Summus wdrożyła szereg strategicznych środków, w tym przygotowanie długoterminowego planu rozwoju, dywersyfikację portfela, skuteczne zarządzanie ryzykiem oraz zapewnienie przejrzystości i odpowiedzialności poprzez regularne aktualizacje i publikowanie informacji. Zostały stworzone silne mechanizmy zarządzania i nadzoru w celu ochrony interesów inwestorów i zapewnienia trwałych zysków z inwestycji. Kwartalne posiedzenia Rady i cotygodniowe posiedzenia Zarządu odbywają się zgodnie z zasadami dobrego ładu korporacyjnego. Oprócz audytu finansowego wymaganego przez prawo, Grupa Summus zatrudniła niezależnego audytora zewnętrznego. Nadzór nad wynikami w zakresie ESG i strategią zrównoważonego rozwoju sprawują rada nadzorcza i zarząd, które regularnie dokonują przeglądu wyników i celów w zakresie zrównoważonego rozwoju.



RODZINA SUMMUS

NORMY BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

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

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

Grupa proaktywnie poszukuje partnerstw z lokalnymi organizacjami zajmującymi się zdrowiem i dobrym samopoczuciem, takimi jak szpitale, kliniki, siłownie, studia jogi i ośrodki zdrowia. Dzięki tym partnerstwom możemy organizować wspólne wydarzenia, warsztaty i seminaria poświęcone zdrowiu i dobremu samopoczuciu, które są otwarte zarówno dla najemców, jak i dla szerszej społeczności. Wydarzenia te obejmują treningi, warsztaty dotyczące odżywiania, programy podnoszące świadomość w zakresie zdrowia psychicznego oraz inne odpowiednie działania promujące fizyczne, psychiczne i emocjonalne dobre samopoczucie społeczności.

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

- zagrożenia związane z elektrycznością: wadliwa instalacja elektryczna, przeciążone gniazdko lub nieosłonięte przewody mogą spowodować porażenie prądem lub pożar
- zagrożenia ergonomiczne: długotrwałe siedzenie lub stanie, nieprawidłowa postawa ciała lub powtarzające się ruchy mogą powodować zaburzenia układu kostno-mięśniowego, takie jak bóle pleców, zespół cieśni nadgarstka lub zapalenie ścięgien
- jakość powietrza w pomieszczeniach: słaba wentylacja lub kontakt z zanieczyszczeniami, takimi jak pleśń lub chemikalia pochodzące ze środków czyszczących, może powodować problemy z oddychaniem lub inne problemy zdrowotne
- zagrożenia psychologiczne: duży stres, nękanie lub mobbing mogą negatywnie wpływać na zdrowie psychiczne i samopoczucie pracowników.

Partnerzy Grupy Summus stawiają zdrowie i dobre samopoczucie swoich pracowników na pierwszym miejscu. Pracownicy otrzymują miesięczny dodatek na koszty opieki zdrowotnej i szkoleń zgodnie z estońskim prawem.

Potencjalne zagrożenia w miejscu pracy są proaktywnie identyfikowane i łagodzone w celu zapewnienia bezpieczeństwa i dobrego samopoczucia zespołu. Obejmuje to regularne audyty bezpieczeństwa, szkolenia w zakresie bezpiecznych praktyk pracy oraz wdrażanie rozsądnych polityk i procedur w celu zmniejszenia ryzyka wypadków i obrażeń w miejscu pracy.

Główne elementy Systemu Zarządzania Bezpieczeństwem Pracy (BHP) obejmują:

- polityka: pisemne oświadczenie określające zaangażowanie organizacji w bezpieczeństwo i higienę pracy
- planowanie: identyfikacja i ocena potencjalnych zagrożeń w miejscu pracy oraz opracowywanie strategii ich ograniczania
- drożenie: wdrożenie polityk i procedur opracowanych na etapie planowania, w tym alokacji zasobów, szkolenia personelu i kanałów komunikacji
- pomiar i ocena: monitorowanie i mierzenie skuteczności systemu zarządzania BHP w identyfikowaniu i kontrolowaniu zagrożeń w miejscu pracy
- przegląd i ulepszenia: proces ciągłego przeglądu i doskonalenia systemu zarządzania BHP w celu zapewnienia jego ciągłej skuteczności i dostosowania do zmian w miejscu pracy i środowisku zewnętrznym.

RÓWNOWAGA MIĘDZY ŻYCIEM ZAWODOWYM A PRYWATNYM

Ponieważ pracownicy partnerów Grupy Summus są bardzo zmotywowani i zorientowani na wyniki, należy zapewnić im odpowiednią równowagę między życiem zawodowym a prywatnym.

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

- Elastyczna organizacja pracy: umożliwienie pracownikom pracy z domu, w niepełnym wymiarze godzin lub w ramach podziału pracy. Wspieramy połączenie pracy w biurze z pracą zdalną oraz promujemy komunikację i współpracę między zespołami.
- Płatny urlop: pracownicy mają prawo do płatnego urlopu, dni wolnych z przyczyn osobistych, a także otrzymują wynagrodzenie za dni świąteczne. Ponadto przysługuje młodym matkom i ojcom płatny urlop rodzicielski.

- Zdrowie: oferowanie wsparcia finansowego w zakresie zdrowia, na przykład częściowe pokrycie kosztów karnetu na siłownię oraz wsparcie w zakresie zdrowia psychicznego.
- Dodatek z tytułu opieki nad dzieckiem: pracownikom przysługuje urlop rodzicielski i elastyczne godziny pracy. Dzieci i zwierzęta są mile widziane w biurze.
- Monitorowanie urlopów: monitorowanie wykorzystania urlopów przez pracowników, takich jak urlop rodzicielski lub zwolnienie chorobowe, w celu zapewnienia, że pracownicy korzystają z czasu wolnego potrzebnego na odpoczynek i regenerację sił.

3.5. ODPOWIEDZIALNOŚĆ EKONOMICZNA

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

WYNIKI FINANSOWE ZWIĄZANE ZE WSKAŹNIKAMI ESG

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

GŁÓWNE PODEJŚCIA OBEJMUJĄ:

- raportowanie zrównoważonego rozwoju zgodne z GRESB
- Ocena stabilności dochodów z najmu i wzrostu wartości aktywów w oparciu o efektywność energetyczną i zielone certyfikaty.
- Śledzenie zgodności z celami w zakresie efektywności energetycznej i śladu węglowego w ramach Zielonej Księgi UE.
- Wykorzystanie technologii inteligentnego budynku do lepszego zarządzania zasobami.

Taka strategia finansowa oparta na ESG wzmacnia odporność portfela, atrakcyjność dla inwestorów i długoterminową rentowność.

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

Grupa Summus angażuje się w zrównoważone zarządzanie nieruchomościami, dostosowując swoją działalność do międzynarodowych celów klimatycznych i wspierając przejście na gospodarkę niskoemisyjną. Strategia Grupy koncentruje się na ograniczaniu emisji gazów cieplarnianych we wszystkich sektorach i zwiększaniu efektywności energetycznej w portfelu. W 2025 roku emisje gazów cieplarnianych (KHG) Grupy Summus zostały zweryfikowane przez niezależną stronę trzecią zgodnie z normą ISO 14064-3 oraz obliczone zgodnie z metodologią GHG Protocol. Weryfikacja potwierdziła, że portfel obejmuje wszystkie aktywa operacyjne.

ROZKŁAD I REDUKCJA EMISJI GAZÓW CIEPLARNIANYCH W LATACH 2021-2025

Strefa wpływu	Działanie	GHG Emisje gazów cieplarnianych (tony CO ₂ e)
Zakres 1	Paliwa	642
	Emisje rozproszone	209
	Zakres 1 - razem	851
Zakres 2 <i>Metoda oparta na lokalizacji</i>	Nabyta energia elektryczna	5 120
	Nabyte ciepło	1 174
	Zakres 2 - razem	6 294
Zakres 2 <i>Metoda rynkowa</i>	Nabyta energia elektryczna	834
	Nabyte ciepło	1 174
	Zakres 2 - razem	2 008
Zakres 3 <i>Metoda oparta na lokalizacji</i>	Wprowadzane bezpośrednio	10 864
	Wprowadzane pośrednio	3 244
	Zakres 3 - razem	14 109
Zakres 3 <i>Metoda rynkowa</i>	Zużycie energii elektrycznej przez najemców	896
	Ogrzewanie miejskie dla najemców	224
	Zakres 3 - razem	1 120
<i>Metoda oparta na lokalizacji</i>	Łączna emisja z zakresów 1, 2 i 3	21 254
Zakresy 1 i 2 razem <i>Metoda rynkowa</i>		2 859
Zakresy 1, 2 i 3 razem <i>Metoda rynkowa</i>		3 979

PRZEJRZYSTA SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA I ESG

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

KLUCZOWE ZOBOWIĄZANIA:

- udział w GRESB: coroczne oceny zrównoważonego rozwoju w celu porównania wyników ESG
- zgodność z taksonomią UE: dostosowanie do zasad zrównoważonego rozwoju w zakresie działalności inwestycyjnej
- integracja sprawozdawczości finansowej: Włączenie wskaźników ESG do sprawozdań finansowych w celu spełnienia oczekiwań inwestorów i organów regulacyjnych.
- Zielone finansowanie i inwestycje: dostosowanie finansowania do zielonych obligacji i strategii zrównoważonego rozwoju w celu finansowania projektów opartych na kryteriach ESG.

DŁUGOTERMINOWE TWORZENIE WARTOŚCI

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

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

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

3.6. KLUCZOWE WSKAŹNIKI WYDAJNOŚCI (KPI)**WSKAŹNIKI WYDAJNOŚCI ŚRODOWISKOWEJ (ENERGIA, GAZY CIEPLARNIANE, WODA, ODPADY)****ZOBOWIĄZANIE DO REALIZACJI CELÓW KLIMATYCZNYCH**

Grupa Summus wyznaczyła w ramach swojej strategii zrównoważonego rozwoju cele zgodnie z celem Porozumienia Paryskiego (znacznie niższego niż 2°C), koncentrując się na redukcji emisji operacyjnych i poprawie efektywności energetycznej. Grupa ma na celu:

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

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

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

INICJATYWY W ZAKRESIE REDUKCJI EMISJI I EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ

Grupa Summus osiągnęła znaczącą redukcję emisji CO₂ dzięki następującym działaniom:

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

**STRATEGICZNE INWESTYCJE W ENERGIĘ ODNAWIALNĄ**

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

OSTATNIE OSIĄGNIĘCIA ESG

Grupa Summus, kierując się zasadami zarządzania Green Formula Capital, z powodzeniem zmniejszyła zużycie energii z 251 kWh/m² do 159 kWh/m². Finansowy wpływ takiego zwiększenia efektywności wynosi około 2,8 mln euro. Od samego początku udział aktywów certyfikowanych w portfelu grupy wzrósł z 67% do 96%. Aktywa są teraz lepsze i bardziej zrównoważone dla najemców, klientów i pracowników.

Całkowita emisja w 2025 r. wyniosła 3 979 ton ekwiwalentu CO₂.

Całkowita emisja w 2024 r. wyniosła 6 717,82 ton ekwiwalentu CO₂.

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

REDUKCJA EMISJI DWUTLENKU WĘGLA

W ostatnim okresie sprawozdawczym Grupa Summus osiągnęła znaczącą redukcję emisji dwutlenku węgla w całym swoim portfelu. Rozwój ten wynika głównie z wdrożenia dokładniejszych wskaźników emisji i rosnącego udziału energii odnawialnej.

WPLYW UMÓW NA ENERGIĘ ODNAWIALNĄ

Zgodnie z danymi za rok 2025 portfel zachował wysoki udział energii odnawialnej, przy czym 88% zużytej energii elektrycznej pochodziło z ekologicznej energii elektrycznej. Doprowadziło to do znacznego zmniejszenia ogólnego śladu węglowego portfela w porównaniu z rokiem ubiegłym.

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

Najbardziej znaczący spadek odnotowano w emisjach w zakresie 2, obejmujące nabytą energię elektryczną i ciepło. Przejście na odnawialne źródła energii miało decydujący wpływ, zmniejszając pośrednie emisje i wzmacniając koncentrację Grupy Summus na neutralności węglowej i zrównoważonym rozwoju.

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

WSKAŹNIKI SPOŁECZNE (ZAANGAŻOWANIE PRACOWNIKÓW, ZADOWOLENIE NAJEMCÓW)

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

GŁÓWNE INICJATYWY:

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

REALIZACJA PROGRAMU:

- ocena zadowolenia najemców: ankiety i formularze opinii monitorują problemy najemców i skuteczność usług
- poprawa zarządzania nieruchomościami: modernizacja procesów konserwacji, środków bezpieczeństwa i pomieszczeń wspólnego użytku
- ciągłe monitorowanie i adaptacja: regularne raportowanie zapewnia ciągłe doskonalenie i elastyczność w celu zaspokojenia potrzeb najemców.

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

INTEGRACJA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU Z DZIAŁALNOŚCIĄ OPERACYJNĄ

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

PRZESTRZEGANIE ZASAD ZARZĄDZANIA:

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

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

CELE KRÓTKOTERMINOWE:

- zmniejszenie zużycia energii o dodatkowe 10% w ciągu 2 lat, począwszy od 2021 r.
- znacznie poprawić ranking GRESB, aby znaleźć się w pierwszej 25% najlepszych firm w swojej branży


CELE DŁUGOTERMINOWE:


- osiągnięcie do 2040 r. standardów neutralności węglowej wraz ze szczegółowym planem dotyczącym efektywności energetycznej, pozyskiwania energii odnawialnej oraz kompensacji emisji dwutlenku węgla
- zapewnienie, aby 100% nowych inwestycji dotyczyło budynków posiadających co najmniej certyfikat BREEAM lub LEED
- wdrożenie najnowocześniejszych technologii inteligentnych budynków w 75% portfolio do 2030 r. w celu zwiększenia efektywności energetycznej, obniżenia kosztów operacyjnych oraz poprawy komfortu i bezpieczeństwa najemców.

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



WSKAŹNIKI ZARZĄDZANIA

Wskaźnik	Stan na rok 2025	Cel 2026	Cel 2035
Efektywność energetyczna (kWh/m²)	159	153	100
Główne osiągnięcia	W 2025 r. całkowite zużycie energii w ramach portfela wyniosło 54 665 MWh, co odpowiada ogólnej intensywności zużycia energii na poziomie 159 kWh/m ² . Osiągnięto wcześniejszy cel w zakresie efektywności energetycznej na rok 2025, wynoszący 187 kWh/m ² , co oznacza spadek zużycia energii o 10% w porównaniu z poziomem z 2021 roku, a także niższy poziom emisji dwutlenku węgla i większe wykorzystanie energii odnawialnej.	Nowy cel: zmniejszenie intensywności zużycia energii do 153 kWh/m ² , ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o największym wpływie: Libero, Riga Plaza i Lakeside. Główne działania obejmują optymalizację zużycia energii, obowiązkowe etykiety energetyczne i sprawozdawczość CRREM, a także wdrażanie rozwiązań w zakresie energii odnawialnej, w tym energii słonecznej (PV), budowę parkingów z dachami pokrytymi panelami słonecznymi, wykorzystanie potencjału energii wiatrowej oraz rozwiązania w zakresie magazynowania energii. Dodatkowy wzrost efektywności energetycznej zostanie osiągnięty dzięki modernizacji automatyki budynków i systemów oświetleniowych oraz rozbudowie instalacji technicznych. Grupa analizuje również zewnętrzne źródła finansowania i dotacje mające na celu wsparcie inwestycji.	Do 2035 roku celem Grupy Summus jest osiągnięcie całkowitej niezależności energetycznej poprzez wykorzystanie energii słonecznej, wiatrowej i rozwiązań w zakresie magazynowania energii wraz z obowiązkowymi oznaczeniami energetycznymi na wszystkich nieruchomościach.
Taksonomia	30%	50%	75%
Zgodność taksonomii (% aktywów spełniających wymagania)	Libero (centrum handlowe), Lakeside (budynek biurowy) i React (budynek biurowy) spełniają kryteria taksonomii UE. W 2024 r. wskaźnik zgodności z taksonomią UE wyniósł 15%, a w 2025 r. do portfela dołączyło centrum Libero, dzięki czemu osiągnięto wyznaczony na 2025 r. cel na poziomie 25%.	Na rok 2026 wyznaczono nowy cel, jakim jest osiągnięcie 50% zgodności z wymogami taksonomii UE. Grupa kontynuuje wycenę dodatkowych aktywów i dostosowywanie ich do kryteriów taksonomicznych, choć zmiany regulacyjne mogą wpłynąć na harmonogram wdrożenia.	Cel: do 2035 r. osiągnięcie 75% zgodności aktywów poprzez inwestycje w energię odnawialną, projekty efektywnościowe i zielone certyfikaty.
Certyfikacja	96%	96%	100%
	W 2025 roku Rīga Plaza uzyskała w systemie oceny BREEAM poziom „Very Good”. Po uzyskaniu tego certyfikatu 96% portfela Grupy Summus posiada certyfikat BREEAM, co stanowi najwyższy w historii grupy odsetek certyfikowanych nieruchomości.	Starsze i mniejsze aktywa (De La Gardie, Stora i Mediq) nie są certyfikowane ze względu na ograniczenia dotyczące wykonalności. Cel na rok 2026: utrzymanie obecnego zakresu certyfikacji oraz, w miarę możliwości, podniesienie poziomu istniejących certyfikatów.	Do 2035 roku Grupa Summus stawia sobie za cel osiągnięcie 100-procentowego pokrycia certyfikatami, priorytetowo traktując odnowienie certyfikatów BREEAM In-Use i LEED, które są zgodne ze standardami inwestorów i banków.
Udział zielonej energii elektrycznej	88%	95%	100%
(%)	Udział energii odnawialnej w portfelu wzrósł do 88% (2024: 87%), co pozwoliło utrzymać wysoki poziom wykorzystania zielonej energii w całym portfelu.	Grupa Summus jest bliska osiągnięcia swojego celu, jednak niektóre aktywa znajdujące się w Estonii wymagają jeszcze dostosowania.	Wykorzystanie wyłącznie zielonej energii elektrycznej.
Zużycie wody	0,34 m³/m²	0,33 m³/m²	-10%
(m ³)	Całkowite zużycie wody w ramach portfela wyniosło 117 267 m ³ , co odpowiada w przybliżeniu wskaźnikowi intensywności zużycia wody na poziomie 0,34 m ³ /m ² . Choć całkowite zużycie w ramach portfela wyniosło w 2024 r. 104 050 m ³ , roczne porównanie wartości bezwzględnych nie jest w pełni miarodajne, ponieważ w okresie sprawozdawczym nastąpiły istotne zmiany w składzie portfela, w tym sprzedaż niektórych aktywów oraz nabycie nowych nieruchomości.	W przyszłości w ramach monitorowania efektywności większą uwagę będzie się przykładać do wskaźników intensywności zużycia wody (m ³ GFA na m ² ; GFA – powierzchnia brutto) zamiast do wartości bezwzględnych. Nasze przyszłe cele koncentrują się na poprawie efektywności mierzonej na metr kwadratowy powierzchni brutto, przy czym dążymy do osiągnięcia rocznego zmniejszenia zużycia wody o 3–5% dzięki zastosowaniu technologii oszczędzających wodę oraz zoptymalizowanym praktykom zarządzania.	Integracja technologii oszczędzania wody, optymalizacja strategii zarządzania i promowanie odpowiedzialnego korzystania z wody wśród najemców i pracowników. Działania te są zgodne z wymogami taksonomii UE, zwiększając zrównoważony rozwój, ograniczając wpływ na środowisko i przyczyniając się do osiągnięcia globalnych celów w zakresie ochrony wód.
Zarządzanie odpadami wskaźnik gromadzenia danych (%)	97%	100%	100%
Odsetek aktywów z pełnymi danymi dotyczącymi odpadów (%) (emisje w zakresie 3)	Grupa Summus wdrożyła kompleksowy system gromadzenia danych dotyczących odpadów w Polsce, na Łotwie i na Litwie, natomiast w Estonii wdrożenie tego systemu jest nadal w toku. Celem jest osiągnięcie 100% pokrycia danymi dotyczącymi odpadów, aby umożliwić dokładne rozliczenie emisji w Zakresie 3 oraz zapewnić zgodność z wymogami sprawozdawczości GRESB i taksonomii UE.	Do 2026 r. osiągnąć 100% monitorowania odpadów, umożliwiając dokładne rozliczenie emisji w Zakresie 3 na potrzeby obliczeń za rok 2027 oraz wskaźnika intensywności odpadów na przyszłość.	Do 2035 r. sprawozdawczość w zakresie odpadów zostanie w pełni zdigitalizowana, a ulepszone praktyki sortowania i ponownego wykorzystania zostaną wdrożone.

Wskaźnik	Stan na rok 2025	Cel 2026	Cel 2035
Emisja CO₂ w tonach rocznie	3 979	3 000	Neutralność węgla do 2040 r.
Łączna emisja CO₂ (w tonach rocznie), metoda rynkowa	<p>Dane dotyczące emisji gazów cieplarnianych (GHG) w zakresie 1, 2 oraz wybranym zakresie 3 w ramach portfela Grupy Summus zostały niezależnie zweryfikowane zgodnie z normą ISO 14064 - 3 967. Od 2021 roku Grupa zmniejszyła emisję CO₂ o 79%, osiągając w 2024 roku poziom 6 718 ton.</p> <p>W 2025 r. zrealizowano wyznaczony cel utrzymania emisji poniżej 6 500 ton, przy czym redukcja emisji w zakresie 1 i zakresie 2 pozostaje priorytetem.</p>	<p>Celem Grupy jest zmniejszenie całkowitej emisji CO₂ do 3 000 ton rocznie, poprzez skupienie się na redukcji emisji w zakresie 2 oraz w zakresie 3 związanym z najemcami, a to poprzez zwiększenie wykorzystania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, zaangażowanie najemców oraz poprawę efektywności energetycznej. Ponadto Grupa zapewnia spójne obliczanie powierzchni brutto (GFA) w oparciu o uznane standardy, takie jak BOMA Z65.1 lub IPMS 2, w celu zwiększenia dokładności i porównywalności wskaźników intensywności emisji.</p>	<p>ograniczenie emisji w zakresie 1 i zakresie 2 o 90% do 2035 r. w porównaniu z rokiem 2021, przechodząc w przypadku budynków energooszczędnych na systemy ciepłownicze o niskiej emisji dwutlenku węgla oraz energię geotermalną, a także rozważając rozwiązania w zakresie kompensacji emisji dwutlenku węgla.</p> <p>Cel: neutralność węgla do 2040 r.</p>
Ekologiczne umowy najmu	12%	18%	70%
(% portfela)	W 2025 r. poziom ten utrzymał się na poziomie z 2024 r.	Do 2026 roku wszystkie nowe i odnawiane umowy najmu będą zawierały klauzule dotyczące zrównoważonego rozwoju, a docelowy udział umów ekologicznych ma wynieść 18–20%.	Cel ten będzie realizowany stopniowo, w miarę wygasania umów najmu lub konieczności ich zmiany. Postanowienia polskiego porozumienia w sprawie zielonego ładu są przedmiotem postępowania.
Wskaźnik satysfakcji klienta	79	85	90
Wskaźnik	Badanie przeprowadzono w drugiej połowie 2025 roku. Z inicjatywy zarządców nieruchomości opracowano program ulepszeń.	Kolejne badanie zaplanowano na drugi kwartał 2026 roku. Celem na rok 2026 jest wdrożenie we wszystkich krajach ujednoliconego cyklu angażowania najemców i zbierania opinii, zapewniającego spójność metodologiczną, jednolite sprawozdawczość oraz wymierne wyniki w zakresie wprowadzanych ulepszeń. Celem jest skonsolidowanie najlepszych praktyk zidentyfikowanych w 2025 roku.	Zadowoleni najemcy z większym prawdopodobieństwem pozostaną związani z Grupą przez dłuższy czas i są mniej wrażliwi na zmiany cen.
Indeks satysfakcji pracowników	85	90	95
Wskaźnik	Badanie przeprowadzone w pierwszej połowie 2025 roku przyniosło pozytywne wyniki. Na tej podstawie opracowano program ulepszeń.	Kolejne badanie zaplanowano na drugi kwartał 2026 roku. Na podstawie wyników badania Grupa Summus zatwierdziła plan działania dotyczący zaangażowania pracowników na rok 2026.	Grupa wierzy, że zadowoleni i zmotywowani pracownicy tworzą większą wartość zarówno dla samej Grupy, jak i dla jej klientów.
Weryfikacja dostawców	20%	40%	90%
(% dostawców)	Struktura i treść zostały przygotowane pod kątem prawnym, a proces screeningu został wdrożony. Odbyło się spotkanie z polskim zespołem w celu omówienia wdrożenia procedury weryfikacji dostawców.	Wdrożenie procesu weryfikacji dostawców w odniesieniu do 40% głównych partnerów w celu wzmocnienia zasad odpowiedzialnego zaopatrzenia i zarządzania ryzykiem w całym portfelu. Wdrożenie rozwiązania wspiera szkolenie z zakresu weryfikacji dostawców skierowane do zarządców nieruchomości, mające na celu poprawę stosowania zasad odpowiedzialnego zaopatrzenia.	Wdrożyć proces weryfikacji we wszystkich krajach.
GRESB	82 punktów	85 punktów	Top 25%
 GRESB Punkty	<p>Wynik GRESB poprawił się do 82 punktów, w porównaniu z 71 punktami w 2024 roku. Wynik wzrósł o 11 punktów (+15,5%), dzięki czemu osiągnięto wyznaczony na rok 2025 cel wynoszący 80 punktów.</p>	<p>Grupa usunęła niedociągnięcia stwierdzone w szeszciorocznym wniosku i przygotowuje się do złożenia wniosku na rok 2026. Główne priorytety obejmują zmniejszenie zużycia energii, zwiększenie udziału certyfikowanych aktywów, poprawę klasyfikacji efektywności energetycznej, usprawnienie gromadzenia danych dotyczących odpadów oraz maksymalizację produkcji własnej energii przy jednoczesnej redukcji emisji CO₂. Za nowy cel wyznaczono 85 punktów.</p>	<p>Długoterminowym celem Grupy jest znalezienie się w pierwszej ćwiartce grupy porównawczej, co oznacza wynik na poziomie około 85 punktów.</p>
Podsumowanie	<p>Grupa Summus nieustannie angażuje się w działania na rzecz długoterminowego zrównoważonego rozwoju, efektywności energetycznej oraz zgodności z wymogami ESG, zapewniając stabilność finansową i operacyjną. Firma znacząco zmniejszyła emisję CO₂, poprawiła zasięg zielonych certyfikatów i rozszerzyła inicjatywy związane z efektywnością energetyczną. Plan zakłada zintegrowanie zgodności z taksonomią we wszystkich działaniach do 2035 roku. Grupa Summus dąży do osiągnięcia neutralności węglowej w zarządzaniu nieruchomościami do 2040 roku.</p>		

3.7. TAKSONOMIA UNII EUROPEJSKIEJ

Grupa Summus śledzi rozwój ram taksonomicznych UE i ocenia zgodność swojej działalności w zakresie nieruchomości z kryteriami taksonomicznymi, zwłaszcza w kontekście działalności gospodarczej sekcji **7.7 - Nabywanie i prawo własności budynków**.

Chociaż grupa przygotowuje swoje wewnętrzne systemy sprawozdawczości pod kątem przyszłych wymogów regulacyjnych, oficjalne obowiązki sprawozdawcze dotyczące taksonomii mogą być wprowadzane stopniowo, w zależności od harmonogramu wdrażania dyrektywy w sprawie sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw (CSRD).

ZAKRES WSZYSTKICH CEŁÓW ŚRODOWISKOWYCH I ZGODNOŚĆ Z TAKSONOMIĄ UE

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

- Certyfikaty BREEAM i LEED
- Zaangażowanie interesariuszy
- Wdrażanie technologii inteligentnych budynków w celu zwiększenia efektywności energetycznej.

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

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

Korzystając z ram SSP, Grupa równoważy inwestycje w zrównoważony rozwój z trendami gospodarczymi, zapewniając odporność portfela i zgodność z przepisami, co sprzyja długoterminowemu wzrostowi.

3.8. CERTYFIKATY I NAGRODY

CERTYFIKATY BREEAM I LEED

efektywności energetycznej w swoich portfelach. Grupa aktywnie stara się o uzyskanie uznanych na arenie międzynarodowej certyfikatów BREEAM i LEED, aby zapewnić wysoki poziom działań proekologicznych oraz zrównoważone zarządzanie. Poniżej znajduje się przegląd aktualnego stanu certyfikacji nieruchomości Grupy w różnych regionach, a także przyszłych celów certyfikacji i klas charakterystyki energetycznej budynków.



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

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

PARK TOWN / LITWA



NAGRODY I WYRÓŻNIENIA BRANŻOWE

Grupa Summus zajęła drugie miejsce w konkursie Nasdaq Baltic Awards 2025 w kategorii najlepszych relacji inwestorskich na rynku First North, co odzwierciedla zaangażowanie Grupy w przejrzystość, odpowiedzialne inwestowanie oraz zrównoważony rozwój w sektorze nieruchomości w krajach bałtyckich.



Grupa podkreśla, że silne relacje inwestorskie są zgodne z zasadami ESG, zapewniając zaangażowanie interesariuszy przy jednoczesnym promowaniu odpornego i przyszłościowego portfela. Grupa Summus pozostaje zaangażowana w zarządzanie Grupą, zrównoważony rozwój oraz relacje z inwestorami.

3.9. ZMIANY WPROWADZONE W NIERUCHOMOŚCIACH

CENTRUM HANDLOWE RIGA PLAZA

ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA I WPŁYW NA SPOŁECZNOŚĆ:

- Bezpłatne wykłady dla rodziców na temat opieki nad dziećmi.
- Wsparcie szpitala dziecięcego poprzez przekazanie dyń w wieczór Halloween.
- Podziękowania dla pielęgniarek ze Szpitala nr 2 w Rydze z okazji Międzynarodowego Dnia Pielęgniarek.
- Darowizny: kampanie na rzecz schronisk dla zwierząt, inicjatywy mające na celu zwiększenie świadomości na temat cukrzycy, kampanie na rzecz oddawania krwi oraz działania mające na celu zwiększenie świadomości na temat raka piersi.
- Sensoryczna „godzina ciszy” dla wrażliwych gości
- Centrum handlowe przyjazne zwierzętom, w którym mile widziane są również czworonożni przyjaciele.
- Bezpłatne treningi biegowe w sobotnie poranki w marcu, kwietniu i maju, mające na celu zachęcenie lokalnej społeczności do prowadzenia aktywnego trybu życia.
- Lokal wyborczy w centrum handlowym Riga Plaza podczas wyborów samorządowych w Łotwie, które odbyły się 7 czerwca 2025 r.
- Dzień bezpieczeństwa dla uczniów, poświęcony bezpieczeństwu w ruchu drogowym i w Internecie.

ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ I REDUKCJA ODPADÓW:

- W sklepach plastikowe torby zastąpiono torbami wielokrotnego użytku.
- Akcje zbiórki odzieży organizowane przez H&M i LAUTUS z myślą o ponownym wykorzystaniu.
- Punkty zbiórki butelek, tekstyliów, sprzętu elektronicznego i odpadów niebezpiecznych.
- Dekoracje sezonowe są wynajmowane zamiast kupowane.

ZIELONA ENERGIA I EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA:

- Ciągłe monitorowanie systemu BMS w celu zapewnienia optymalnego mikroklimatu w pomieszczeniach.



RIGA PLAZA / ŁOTWA

- Wprowadzenie nowoczesnych, energooszczędnych urządzeń.
- W 100% zielona energia elektryczna oraz stacje ładowania samochodów elektrycznych dla gości.
- Zainstalowano dwie nowe energooszczędne schody ruchome.
- Montaż paneli słonecznych o mocy 406 kW.

Riga Plaza nieustannie angażuje się na rzecz zrównoważonego rozwoju, dobra społeczności oraz budowania bardziej ekologicznej przyszłości.

CENTRUM HANDLOWE NORDIKA

W 2025 roku w Nordica zrealizowano szereg ważnych projektów mających na celu wspieranie zrównoważonej mobilności i odpowiedzialnego gospodarowania zasobami.

Zainstalowano nową stację ładowania samochodów elektrycznych firmy Eleport. W rezultacie klienci Nordika mogą teraz łąadować swoje pojazdy elektryczne za pośrednictwem dwóch różnych dostawców usług, co poprawia dostępność i wspiera wdrażanie bardziej ekologicznych środków transportu.

Ponadto udoskonalono system zbiórki kartonu. Dotychczasowe pojemniki do segregacji odpadów o małej pojemności zostały zastąpione pojemnikami prasującymi o dużej pojemności, a ponadto zawarto umowę z firmą Grigeo na odbiór znacznie większej ilości kartonu do recyklingu. Dzięki tej inicjatywie firma Nordika usprawniła swoje praktyki w zakresie gospodarki odpadami i aktywnie wspiera recykling.

Na terenie Nordiki zainstalowano również stację ładowania hulajnog elektrycznych marki Bolt. Ponieważ wcześniej taka infrastruktura nie była dostępna, rozwiązanie to pozwala odwiedzającym w cieplejszych porach roku dotrzeć do centrum handlowego, korzystając z ekologicznych środków mikromobilności, zamiast samochodu lub transportu publicznego.

WAŻNY ETAP W OSIĄGANIU EFEKTYWNOŚCI KOSZTOWEJ W CENTRUM HANDLOWYM DAMME

W okresie, gdy spółka należała do Grupy Summus, Damme osiągała stabilne, dobre wyniki operacyjne i zapewniała atrakcyjny zwrot z inwestycji. Według stanu na październik 2025 r. roczny dochód netto z wynajmu (NOI) nieruchomości, liczony od początku roku, wyniósł około 2,6 mln euro, co stanowi znaczny wzrost w porównaniu z 1,8 mln euro w 2022 r., kiedy to centrum zostało nabyte.

Ulepszenia eksploatacyjne wprowadzone w trakcie okresu posiadania znacznie poprawiły również efektywność energetyczną budynku. W ciągu trzech lat wskaźnik efektywności energetycznej spadł z poziomu 321,4 kWh/(m²·rok) w 2022 r. do poziomu 236,7 kWh/(m²·rok) w 2024 r., co oznacza spadek energochłonności o 26%. Do połowy 2025 roku osiągnięto dodatkowy spadek o 10%. W wyniku tych działań obiekt Damme stał się jedną z nieruchomości w portfelu Grupy Summus, w której efektywność energetyczna poprawiła się najszybciej, przyczyniając się jednocześnie do poprawy warunków środowiskowych zarówno dla najemców i gości, jak i wspierając bardziej ekologiczną przyszłość.

We wrześniu 2023 r. zoptymalizowano system zarządzania budynkiem (BMS), co spowodowało znaczne zmniejszenie zużycia energii na ogrzewanie budynku. Już samo zużycie energii na ogrzewanie spadło o 49,5% po wprowadzeniu ulepszeń. Spadek był tak znaczny, że przedsiębiorstwo zajmujące się ogrzewaniem miejskim skontaktowało się z kierownictwem centrum, aby upewnić się, że system grzewczy budynku działa prawidłowo po gwałtownym spadku zużycia energii.

Centrum handlowe Damme odnotowało wysoką rentowność, do czego przyczyniły się długoterminowe umowy najmu oraz stabilna struktura najemców. Przy zainwestowanym kapitale własnym w wysokości około 9,3 mln euro w okresie posiadania utworzono znaczną wartość, zwiększając wartość inwestycji 1,9-krotnie.

3.10. PERSPEKTYWY NA PRZYSZŁOŚĆ

DŁUGOTERMINOWA WIZJA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

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

Grupa Summus opracowała szczegółowy plan działania i harmonogram, aby osiągnąć neutralność emisyjną w całym portfelu nieruchomości.

PODEJŚCIE OBEJMUJE:

- Cele i poziomy redukcji: etapowy plan wdrażania środków efektywności energetycznej we wszystkich nieruchomościach, w ramach której ustalono jasne cele redukcji emisji gazów cieplarnianych, zużycia energii i śladu węglowego działalności.
- Integracja energii odnawialnej: rozszerzenie rozwiązań w zakresie energii słonecznej i wiatrowej w celu optymalizacji wytwarzania energii elektrycznej i zmniejszenia zależności od paliw kopalnych.
- Zrównoważony rozwój oparty na technologii: wdrażanie systemów automatyzacji i monitorowania opartych na sztucznej inteligencji w celu zwiększenia efektywności energetycznej i optymalizacji wydajności.
- Certyfikacja i zgodność z ESG: ciągłe starania o uzyskanie certyfikatów BREEAM, LEED i innych zielonych certyfikatów w celu potwierdzenia przyjaznej dla środowiska i zrównoważonej wydajności.
- Wpływ społeczny i lokalny: zaangażowanie w programy różnorodności, integracji i integracji społecznej, aby zapewnić, że ambicje Grupy Summus w zakresie zrównoważonego rozwoju wykraczają poza cele środowiskowe.

WIZJA ZRÓWNOWAŻONYCH NIERUCHOMOŚCI

Grupa Summus kształtuje inteligentną i zrównoważoną przyszłość poprzez integrację innowacyjnych zielonych technologii w swoim portfelu, które wspierają wydajność operacyjną i długoterminowe tworzenie wartości.

KLUCZOWE INICJATYWY OBEJMUJĄ:

- Energia słoneczna i wiatrowa – zwiększenie produkcji energii odnawialnej w celu zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego i oszczędności kosztów.
- Efektywność energetyczna i automatyzacja oparta na sztucznej inteligencji – zastosowanie inteligentnych systemów automatyzacji w celu optymalizacji zużycia energii i zmniejszenia ilości odpadów.
- Ładowarki do pojazdów elektrycznych i wiaty solarne – inwestowanie w infrastrukturę pojazdów elektrycznych w celu wspierania ekologicznej mobilności i celów zrównoważonego rozwoju.
- Magazynowanie energii i optymalizacja sieci – badanie rozwiązań w zakresie magazynowania energii w celu maksymalizacji wykorzystania energii odnawialnej.
- Budynki o wysokiej efektywności energetycznej – cel: osiągnięcie 15-procentowej poprawy efektywności energetycznej dzięki ulepszonym projektom budynków i inteligentnym rozwiązaniom w zakresie zarządzania.

STRATEGICZNY WPŁYW: NIŻSZE KOSZTY I WYŻSZA WARTOŚĆ

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

BUDYNEK JEST ENERGOOSZĘDNY I WYTWARZA ENERGIĘ NA WŁASNE POTRZEBY



PANELE SŁONECZNE

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



ENERGIA WIATROWA

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



SYSTEM AUTOMATYKI I MONITORINGU



SZTUCZNA INTELIGENCJA (AI)



OZNACZENIE ENERGETYCZNE



CERTYFIKATY



ŁADOWARKI DO SAMOCHODÓW ELEKTRYCZNYCH



PARK SOLARNY NA DACHU PARKINGU



EFEKTYWNOŚĆ ENERGETYCZNA - WŚRÓD 15% NAJLEPSZYCH



MAGAZYNOWANIE ENERGII



REDUKCJA KOSZTÓW OPERACYJNYCH / WZROST NOI / WZROST WARTOŚCI AKTYWÓW

STRATEGICZNY PLAN DZIAŁAŃ NA RZECZ OSIĄGNIĘCIA NEUTRALNOŚCI WĘGLOWEJ

ZAKRES 1
POCZĄTEK 2021

Wykorzystanie zakupionej energii Pełna inwentaryzacja gazów cieplarnianych dla Zakresu 1

Ustalenie celów redukcji emisji zgodnie z porozumieniem paryskim



ZAKRES 2
POCZĄTEK 2021

Gromadzenie danych dotyczących zużycia: ogrzewanie, chłodzenie, energia elektryczna, woda



ZAKRES 3
POCZĄTEK 2025

Emisje w łańcuchu wartości
Zużycie energii elektrycznej przez najemców, zużycie energii przez pośrednio zarządzane aktywa, emisje związane z gospodarką odpadami, podróże służbowe i usługodawcy (dodawane stopniowo).



Strategie ograniczania emisji pośrednich powstających w łańcuchu wartości

STRATEGICZNY PLAN DZIAŁAŃ NA RZECZ OSIĄGNIĘCIA NEUTRALNOŚCI WĘGLOWEJ

ZAKRES 1



Emisje związane z podstawową działalnością

Zużycie paliwa, czynników chłodniczych i eksploatacja budynku Inwentaryzacja emisji i wdrożony program redukcji.
Emisje związane z podstawową działalnością

od 2021

ZAKRES 2



Energia nabyta

Monitorowanie dostaw energii elektrycznej i ciepła z sieci Zakup energii odnawialnej i poprawa efektywności energetycznej Zakupiona energia

od 2021

ZAKRES 3



Wielkości emisji w łańcuchu wartości

Zużycie energii elektrycznej przez najemców, aktywa zarządzane pośrednio oraz odpady
Stopniowe rozszerzanie kategorii z Zakresu 3 Emisje w łańcuchu wartości

od 2025

KOLEJNY ETAP



Dekarbonizacja łańcucha wartości

Ekologiczne umowy najmu, angażowanie dostawców, gospodarka o obiegu zamkniętym oraz plany energetyczne najemców

2025 R. - EMISJE W PORTFELU (metoda rynkowa)
Zakres 1 + 2 **2 859 tCO₂e**
Zakres 1 + 2 + 3 **3 979 tCO₂e**

ZOBOWIĄZANIE DO OSIĄGNIĘCIA NEUTRALNOŚCI WĘGLOWEJ

Zgodnie z globalnymi celami klimatycznymi oraz celami porozumienia paryskiego, Grupa Summus jest zdecydowanie zaangażowana w osiągnięcie neutralności emisyjnej w zakresie

działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami najpóźniej do 2040 roku. Zobowiązanie to obejmuje emisje z zakresu 1 i 2 (Scope 1 i Scope 2), mając na celu osiągnięcie neutralności klimatycznej w całym portfelu.

CELE REDUKCJI EMISJI:

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

CEL:

- 100% odnawialnych źródeł energii.
- Certyfikacja wszystkich nieruchomości zgodnie z normami środowiskowymi w celu uzyskania oceny „Excellent” w systemie BREEAM.
- Wprowadzenie ekologicznych umów najmu, tak aby objęły one co najmniej 75% powierzchni nowych umów najmu.

W 2025 roku Grupa Summus uwzględniła w obowiązkowej sprawozdawczości również emisje z zakresu 3. Inwentaryzacja gazów cieplarnianych (GHG) została sporządzona zgodnie z metodologią World Business Council for Sustainable Development Greenhouse Gas Protocol. Głównym celem Grupy pozostaje nadal redukcja emisji w zakresach 1 i 2, przy czym dąży się do osiągnięcia wymiernych zmniejszeń w tych kategoriach. Weryfikacja danych dotyczących gazów cieplarnianych opiera się na normie ISO 14064-3.

INTEGRACJA ENERGII ODNAWIALNEJ:

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

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

ZRÓWNOWAŻONE PRAKTYKI I PODEJŚCIE OPARTE NA GOSPODARCE O OBIEGU ZAMKNIĘTYM:

Optymalizacja zasobów: Grupa Summus stosuje zasady gospodarki o obiegu zamkniętym we wszystkich swoich działaniach, aby ograniczyć ilość wytwarzanych odpadów i maksymalnie zwiększyć efektywność wykorzystania zasobów.

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

MONITOROWANIE I RAPORTOWANIE:

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

Ciągłe doskonalenie: W oparciu o dane Grupa Summus nieustannie ocenia swoje strategie i dostosowuje je, aby osiągnąć lub przekroczyć wyznaczone cele w zakresie redukcji emisji.

Grupa Summus zdaje sobie sprawę, że osiągnięcie neutralności węglowej jest złożoną i ewoluującą podróżą. Grupa jest zaangażowana w realizację tego celu i współpracuje z partnerami przemysłowymi, decydentami politycznymi, organami władzy oraz społecznościami lokalnymi, aby promować pozytywne zmiany i wspierać zrównoważoną przyszłość.

NOWE KIERUNKI I ZAGROŻENIA**ZMIANY KLIMATYCZNE I ZMIANY REGULACYJNE**

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

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

PRZEJŚCIE NA ENERGIĘ ODNAWIALNĄ I BEZPIECZEŃSTWO ENERGETYCZNE

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

Ryzyko: wysokie początkowe koszty inwestycyjne oraz niepewność co do dostaw energii mogą podważyć sensowność przejścia na nowe rozwiązania w przypadku portfeli nieruchomości uzależnionych od tradycyjnych źródeł energii.

POSTĘP TECHNOLOGICZNY I INTELIGENTNE BUDYNKI

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

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

POJAWIAJĄCE SIĘ OCZEKIWANIA INWESTORÓW I NAJEMCÓW

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

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

PRESJA ŁAŃCUCHA DOSTAW I KOSZTÓW BUDOWY

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

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

STRATEGICZNA REAKCJA NA POJAWIAJĄCE SIĘ ZAGROŻENIA

Aby zapobiegać pojawiającym się zagrożeniom, Grupa Summus podejmuje następujące działania:

- wzmocnienie strategii odporności na zmiany klimatu i przyspieszenie inicjatyw dekarbonizacyjnych.
- zwiększenie inwestycji w energię odnawialną, magazynowanie energii i technologie efektywnościowe.
- rozszerzenie zarządzania aktywami w oparciu o sztuczną inteligencję w celu zwiększenia wydajności operacyjnej i doświadczenia najemców.

- komunikacja z inwestorami, urzędnikami i najemcami w celu dostosowania aktywów do zmieniających się oczekiwań w zakresie ESG.
- wprowadzenie zrównoważonych praktyk w zakresie zamówień publicznych w celu ograniczenia ryzyka w łańcuchu dostaw.

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

3.11. PODSUMOWANIE RAPORTU DOTYCZĄCEGO ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

Grupa Summus, we współpracy z Green Formula Capital, rozwija zarządzanie ESG w odpowiedzi na zmieniające się przepisy. Ze względu na zmiany regulacyjne i względy operacyjne harmonogram pełnego wdrożenia planów może ulec zmianie. Sprawozdawczość jest zgodna z wymogami regulacyjnymi i zasadami oceny istotności, zapewniając przejrzystość i zrównoważony rozwój oraz przestrzeganie zasad odpowiedzialnego inwestowania, co wynika z rosnącego zapotrzebowania inwestorów na przejrzystość i inwestycje społecznie odpowiedzialne. Ponadto solidne ramy zarządzania Grupy zapewniają zgodność z taksonomią UE oraz dyrektywą w sprawie sprawozdawczości dotyczącej zrównoważonego rozwoju przedsiębiorstw (CSRD), wzmacniając przejrzystość i odpowiedzialność w inicjatywach ESG.

W 2025 roku poczyniono znaczące postępy w zakresie optymalizacji efektywności energetycznej, promowania inicjatyw na rzecz oszczędzania energii oraz zwiększania zrównoważonego rozwoju całego portfela.

Od momentu uruchomienia inicjatywy na rzecz poprawy efektywności energetycznej efektywność energetyczna portfela poprawiła się z poziomu 251 kWh/m² do poziomu 159 kWh/m², co świadczy o znacznym postępie w ograniczaniu wpływu na środowisko.

Patrząc w przyszłość, nacisk zostanie położony na jeszcze większą efektywność energetyczną, zwiększenie wykorzystania energii odnawialnej i spełnienie standardów zrównoważonego rozwoju UE. Innowacje i strategiczne inwestycje pozostają kluczem do zwiększenia wydajności, ograniczenia emisji i promowania bardziej ekologicznej i odpornej przyszłości. Wzrosła liczba certyfikatów zrównoważonego rozwoju, a 96% aktywów jest obecnie certyfikowanych zgodnie ze standardami BREEAM, WELL i LEED.

Zarządzanie wodą i odpadami będzie nadal ewoluować - ustrukturyzowany plan działania ma na celu zebranie 100% danych o odpadach i poprawę wydajności do 2026 roku.

W przyszłości nadal będziemy koncentrować się na energii odnawialnej, zacieśnianiu współpracy z najemcami i społecznościami lokalnymi oraz wdrażaniu rozwiązań cyfrowych mających na celu zwiększenie efektywności wykorzystania energii i zasobów. Opierając się na silnym zarządzaniu, strategicznych inwestycjach i wiodącej roli w branży, Grupa Summus stawia sobie za cel wyznaczanie nowych standardów w zakresie zrównoważonego rynku nieruchomości, tworząc długoterminową wartość dla inwestorów, najemców i społeczeństwa oraz wywierając pozytywny wpływ na środowisko.

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE RACHUNKOWE

4.1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

(EUR)	Nota	31.12.2025	31.12.2024
AKTYWA			
Aktywa obrotowe			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	9 083 431	8 616 689
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	28 281 898	26 053 017
Pozostałe aktywa finansowe	10	4 630 526	4 805 031
Zapasy		460	3 413
Aktywa obrotowe ogółem		41 996 315	39 478 150

Aktywa trwałe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	33 290	77 100
Pozostałe aktywa finansowe	10	112 556	577 041
Rzeczowe aktywa trwałe	11	1 953 686	2 023 080
Wartości niematerialne i prawne		292	2 032
Inne inwestycje finansowe	12	6 665 141	125 000
Inwestycje w nieruchomości	13	571 350 000	508 644 295
Aktywa trwałe ogółem		580 114 965	511 448 548
Aktywa ogółem		622 111 280	550 926 698

ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu wynajmu	17	37 950	37 266
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	22 060 173	15 575 352
Oprocentowane zobowiązania kredytowe	16	13 760 549	25 316 066
Zobowiązania podatkowe		929 556	809 640
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem		36 788 228	41 738 324

Zobowiązania długoterminowe			
Odroczone zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	18	13 419 160	11 162 969
Zobowiązania z tytułu wynajmu	17	2 105 043	2 143 050
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	3 713 527	9 498 571
Rezerwy	15	2 457 158	10 800 788
Oprocentowane zobowiązania kredytowe	16	350 162 123	285 502 360
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	19	1 424 545	2 105 485
Zobowiązania długoterminowe ogółem		373 281 556	321 213 223

(EUR)	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny		410 069 784	362 951 547
Kapitał zakładowy			
Rezerwa dobrowolna	20	1 200 000	1 200 000
Pożyczki podporządkowane	20	75 913 462	78 913 462
Zysk niepodzielony		11 055 660	14 617 295
Kapitał własny przypadający wspólnikom jednostki dominującej		112 307 200	83 394 415
Udział niekontrolujący		200 476 322	178 125 172
Całkowity kapitał własny		11 565 174	9 849 979
Zobowiązania i kapitał własny ogółem		212 041 496	187 975 151
Total liabilities and owners' equity		622 111 280	550 926 698

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na stronach 69-99 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

(EUR)	Nota	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	21	55 480 999	41 278 222
Towary, surowce, materiały i usługi	22	-17 406 687	-11 982 262
Zysk netto z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	23	11 681 282	4 361 706
Koszty pracy	24	-180 866	-143 569
Amortyzacja i utrata wartości środków trwałych	25	-68 216	-76 053
Pozostałe przychody	26	8 292 758	550 864
Pozostałe koszty	27	-3 444 265	-2 654 953
Zysk operacyjny		54 355 005	31 333 955
Zysk/strata ze zbycia jednostki zależnej	29	-2 282 034	-
Przychody z tytułu odsetek	30	483 948	628 744
Koszty odsetek	31	-19 373 179	-13 945 944
Pozostałe przychody finansowe	32	1 234 252	-
Pozostałe koszty finansowe	33	-	-4 628 060
Zysk przed opodatkowaniem		34 417 992	13 388 695
Podatek dochodowy	18	-2 698 601	-474 054
Zysk netto		31 719 391	12 914 641
Zysk netto przypisany właścicielom jednostki dominującej		30 004 196	11 149 429
Udziały niekontrolujące w zysku netto		1 715 195	1 765 212
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy			
Udział właścicieli jednostki dominującej w skonsolidowanym zysku		30 004 196	11 149 429
Udziały niekontrolujące w skonsolidowanym zysku		1 715 195	1 765 212

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na stronach 69-99 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4.3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(EUR)	Nota	2025	2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej			
Zysk operacyjny		54 355 005	31 333 955
Korekty			
Amortyzacja środków trwałych, amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych oraz odpisy z tytułu utraty wartości aktywów	11	68 216	76 053
Zysk/strata z tytułu zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	13	-11 681 282	-4 361 706
Zysk/strata z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	26	-450 000	-
Amortyzowana opłata za zawarcie umowy kredytowej		-845 076	-
Inne korekty		17 968	-1 762 938
Korekty ogółem		-12 890 174	-6 048 591
Zmiana stanu zapasów		109	358
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług	9	-2 371 159	-23 056 498
Zmiana zobowiązań związanych z działalnością gospodarczą	14	2 031 109	9 175 499
Zmiana odpisów	15	-8 305 680	459 563
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem		32 819 210	11 864 286
Zapłacony podatek dochodowy		-449 592	-181 201
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej ogółem		32 369 618	11 683 085
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Nabycia i ulepszenia inwestycji w nieruchomości	13	-106 268 455	-92 323 904
Odroczone płatności związane z nabyciem nieruchomości	14	-7 679 175	-
Nabycie innych inwestycji	12	-6 371 000	-4 600 000
Sprzedaż jednostek zależnych (netto)	29	25 775 874	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	13	4 350 000	-
Otrzymane odsetki od pożyczki		650 557	628 743
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej ogółem		-89 542 199	-96 295 161
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Otrzymane pożyczki	16	79 680 378	141 250 667
Spłaty otrzymanych pożyczek	16	-31 137 871	-52 775 847
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	16	30 000 000	10 047 000
Spłaty obligacji	16	-	-5 047 000
Zapłacone odsetki		-19 373 383	-15 253 261
Koszty transakcyjne związane z pożyczkami i finansowaniem		-1 283 244	-
Wypłacone dywidendy	34	-200 000	-879 363
Nabycie udziałów niekontrolujących		-8 607	-
Opłaty za wynajem		-37 950	-37 266
Przepływy pieniężne z działalności finansowej ogółem		57 639 323	77 304 930
Przepływy pieniężne ogółem		466 742	-7 307 146
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego		8 616 689	15 923 835
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego		9 083 431	8 616 689

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na stronach 69-99 stanowią integralną część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

4.4. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(EUR)	Kapitał zakładowy	Dobrowolny kapitał rezerwowy	Pożyczki podporządkowane	Niepodzielony zysk	Łącznie	Udział niekontrolujący	Kapitał własny łącznie
Saldo na dzień 31.12.2023	1 200 000	78 913 462	17 366 923	73 333 206	170 813 591	8 964 767	179 778 358
Zysk za rok sprawozdawczy	-	-	-	11 149 429	11 149 429	1 765 212	12 914 641
Podporządkowanie zobowiązań kredytowych	-	-	1 092 441	-	1 092 441	-	1 092 441
Spłaty kapitału pożyczki podporządkowanej	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069	-	-3 842 069
Odsetki naliczone od pożyczek podporządkowanych	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251	-	-1 088 251
Dywidendy	-	-	-	-	-	-880 000	-880 000
Pozostałe	-	-	-	31	31	-	31
Saldo na dzień 31.12.2024	1 200 000	78 913 462	14 617 295	83 394 415	178 125 172	9 849 979	187 975 151
Zysk za rok sprawozdawczy	-	-	-	30 004 196	30 004 196	1 715 195	31 719 391
Podporządkowanie zobowiązań kredytowych	-	-	891 411	-	891 411	-	891 411
Spłaty kapitału pożyczki podporządkowanej	-	-	-4 453 046	-	-4 453 046	-	-4 453 046
Odsetki naliczone od pożyczek podporządkowanych	-	-	-	-891 411	-891 411	-	-891 411
Dywidendy	-	-	-	-200 000	-200 000	-	-200 000
Zmniejszenie dobrowolnych rezerw*	-	-3 000 000	-	-	-3 000 000	-	-3 000 000
Saldo na dzień 31.12.2025	1 200 000	75 913 462	11 055 660	112 307 200	200 476 322	11 565 174	212 041 496

* Dodatkowe informacje na temat zmniejszenia rezerw dobrowolnych przedstawiono w nocie 20.

NOTE 1. GENERAL INFORMATION

Summus Capital OÜ (dalej „Summus”, „Summus Capital”, „Spółka dominująca” lub „Spółka”) jest spółką zarejestrowaną w Republice Estonii w dniu 22 kwietnia 2015 roku. Siedziba spółki dominującej znajduje się pod adresem Rotermanni tn 2-3b, Tallinn 10111, Estonia. Oprócz Estonii, Spółka prowadzi działalność za pośrednictwem spółek zależnych na Łotwie, Litwie i w Polsce. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Summus Capital OÜ za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. obejmuje Jednostkę dominującą i jej jednostki zależne (dalej „Grupa”, „Grupa Summus” lub „Koncern”). Głównym przedmiotem działalności Grupy jest wynajem nieruchomości. W 2025 r. spółka zbyła dwie spółki zależne - Voluntas Invest OÜ w Estonii i RCH Management SIA na Łotwie (nota 29) - i nabyła nową spółkę zależną spółkę zależną Espliego Sp. z o.o. w Polsce, która została wykorzystana do nabycia nieruchomości w tym samym roku. Nabycie nowej, wcześniej nieużywanej spółki zależnej nie zostało potraktowane jako połączenie podmiotów gospodarczych (nota 13).

W dniu 2 grudnia 2025 r. spółki zależne Grupy Summus, Principleps Capital OÜ i Procedo Capital OÜ, zawarły umowę połączenia, na mocy której Principleps Capital OÜ została połączona z Procedo Capital OÜ, przy czym Procedo Capital OÜ była spółką przejmującą i następcą prawnym stron transakcji. W trakcie połączenia wszystkie aktywa i pasywa Principleps Capital OÜ zostały przeniesione na Procedo Capital OÜ. Połączenie nie spowodowało zmiany ostatecznej kontroli grupy nad odpowiednimi obszarami działalności i zostało ujęte jako transakcja pod wspólną kontrolą, przy zastosowaniu wartości bilansowych podmiotów poprzedzających. Połączenie nie miało wpływu na zysk, stratę ani kapitał własny Grupy za rok 2025. Połączenie stało się skuteczne z chwilą wpisu do rejestru handlowego, a Principleps Capital OÜ została wykreślona z rejestru w dniu 12 marca 2026 r. (nota 36).

NA DZIEŃ SPRAWOZDAWCZY SUMMUS CAPITAL OÜ POSIADA UDZIAŁY W NASTĘPUJĄCYCH SPÓŁKACH ZALEŻNYCH:

Firma	Kraj siedziby spółki	Kapitał akcyjny lub zakładowy (wartość nominalna, EUR) 31.12.2025	Kapitał akcyjny lub zakładowy (wartość nominalna, EUR) 31.12.2024	Udział grupy na dzień 31.12.2025 r.	Udział grupy na dzień 31.12.2024 r.
Lepidus Invest OÜ	Estonia	2 500	2 500	99%	99%
Votum Invest OÜ	Estonia	2 500	2 500	99%	99%
Princepts Capital OÜ	Estonia	-	2 500	-	99%
Voluntas Invest OÜ	Estonia	-	2 500	-	99%
Veerenni Tervisekeskus OÜ	Estonia	2 500	2 500	99%	99%
Procedo Capital OÜ	Estonia	2 500	2 500	99%	99%
Vikingu 3 UAB	Litwa	8 000 000	8 000 000	89%	89%
Nordika Prekybos sienis UAB	Litwa	2 005 524	2 005 524	89%	89%
PT Vakarai UAB	Litwa	5 000 000	2 000 000	89%	89%
PT Rytai UAB	Litwa	12 000 000	4 000 000	89%	89%
Zenith Turto Valdymas UAB	Litwa	2 050 000	2 050 000	89%	89%
Vikingi 2 SIA	Łotwa	2 802 800	2 802 800	100%	100%
Parupes Bumani SIA	Łotwa	2 700 000	2 700 000	100%	100%
RCH Management SIA	Łotwa	-	10 533 706	-	100%
Loft Office SIA	Łotwa	2 800	2 800	89%	89%
LSREF3 Riga Plaza SIA	Łotwa	5 504 800	5 504 800	89%	89%
PLP SIA	Łotwa	1 428 064	1 428 064	89%	89%
Petina Sp. z o.o.	Polska	1 170	1 170	100%	100%
Maggiora Sp. z o.o.	Polska	239 006	1 170	100%	100%
Espliego Sp. z o.o.	Polska	1 170	-	100%	-

NOTA 2 PODSTAWY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską.

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez zarząd Grupy w dniu 29.04.2026 r. Zgodnie z kodeksem handlowym sprawozdanie finansowe zatwierdza zgromadzenie wspólników. Walne zgromadzenie

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

OCENA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

NOTA 3 WALUTA RACHUNKOWOŚCI I SPRAWOZDAWCZOŚCI

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

NOTA 4 ISTOTNE SZACUNKI KSIĘGOWE I DECYZJE

Zgodnie z MSR 1.122 jednostka ma obowiązek ujawnić decyzje, które kierownictwo podjęło w procesie stosowania zasad rachunkowości i które mają najbardziej znaczący wpływ na kwoty ujęte w sprawozdaniu finansowym.

Przykłady takich decyzji obejmują między innymi:

- pożyczki podporządkowane kwalifikują się jako instrumenty kapitałowe (nota 20);
- Spółki zależne, w których Grupa posiada 89% udziałów, są kontrolowane przez Grupę (nota 1);
- klasyfikacja umów najmu jako leasing operacyjny (z punktu widzenia leasingodawcy) (nota 17);
- czy przejęcia są przejęciami aktywów czy połączeniami jednostek gospodarczych (MSSF 3) (noty 1, 6, 11);
- czy w zakresie sprzedaży usług komunalnych przedsiębiorstwo działa jako agent lub strona umowy. Grupa działa jako strona umów dotyczących sprzedaży usług komunalnych najemcom, ponieważ jednostki wchodzące w skład Grupy ponoszą główną odpowiedzialność za wykonanie umów i mają prawo do ich uzupełniania, rozwiązywania lub zmiany dostawców usług.

Przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego zarząd wykorzystał szacunki i decyzje, które mają wpływ na stosowanie zasad rachunkowości Grupy oraz na kwoty aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów wykazane w sprawozdaniu. Rzeczywiste wyniki mogą różnić się od tych szacunków.

Szacunki i leżące u ich podstaw założenia są stale weryfikowane. Zmiany w szacunkach są ujmowane prospektywnie.

ZAŁOŻENIA I NIEPEWNOŚCI ZWIĄZANE Z SZACUNKAMI

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

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

WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ

Kilka zasad rachunkowości Grupy i wymogów dotyczących ujawniania informacji wymaga wyceny wartości godziwej. Wartość godziwa to cena, którą można by otrzymać za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacić za przeniesienie zobowiązania na dzień wyceny w transakcji rynkowej między uczestnikami rynku. Przy wycenie wartości godziwej zakłada się, że transakcja sprzedaży aktywów lub przeniesienia zobowiązań odbywa się:

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 5 PRZYJĘTE NOWE STANDARDY, ZMIANY I INTERPRETACJE

Grupa stosuje określone standardy i zmiany, które mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 r. lub później. Nowe standardy i zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy w momencie ich pierwszego zastosowania.

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

Następujące nowe standardy, interpretacje i zmiany nie weszły jeszcze w życie na dzień zakończenia okresu sprawozdawczego 31 grudnia 2025 r. i nie zostały zastosowane przy sporządzeniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ZMIANY DO MSSR 9 I MSSR 7: KLASYFIKACJA I WYCENA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

(Ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później)

Określa terminy ujmowania i wyłączenia z bilansu aktywów i zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznych systemów płatniczych oraz zawiera zaktualizowane wytyczne dotyczące stosowania testu SPPI w odniesieniu do aktywów finansowych o cechach związanych z ESG.

ZMIANY DO MSSR 9 I MSSR 7: UMOWY DOTYCZĄCE ENERGII ELEKTRYCZNEJ ZALEŻNEJ OD WARUNKÓW NATURALNYCH

(Ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później)

Dotyczy stosowania wyjątku dotyczącego „wykorzystania na własne potrzeby” oraz uwzględniania zabezpieczeń przed ryzykiem w umowach na zakup energii odnawialnej (PPA).

ROCZNE POPRAWKI DO STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI MSSF - TOM 11

(Ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 r. lub później)

Zawiera drobne zmiany w MSSF 9 dotyczące zobowiązań z tytułu transakcji handlowych oraz zaprzestania ujmowania zobowiązań z tytułu leasingu, a także aktualizacje w standardach MSSF 1, MSSF 7, MSSF 10 i MSR 7.

MSSF 18: PREZENTACJA I UJAWNIEŃIA W SPRAWOZDANIACH FINANSOWYCH

(Ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później)

MSSF 18 zastępuje MSR 1, który określa wymogi dotyczące prezentacji i ujawniania w sprawozdaniach finansowych. Nowy standard wprowadza nową strukturę rachunku zysków i strat (kategorie działalności operacyjnej, inwestycyjnej i finansowej), określa wymogi dotyczące ujawniania wskaźników wyników zarządu (MPM) oraz zawiera dodatkowe wytyczne dotyczące agregacji i podziału pozycji.

Grupa oczekuje, że nowy standard może mieć istotny wpływ na jej sprawozdanie finansowe w momencie początkowego zastosowania. Grupa ocenia potencjalny wpływ przyjęcia MSSF 18 na jej sprawozdania finansowe. Grupa zakłada, że pozostałe zmiany i nowe standardy nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe w momencie ich pierwszego zastosowania.

NOTA 6 ISTOTNE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Poniżej przedstawiono podsumowanie istotnych zasad rachunkowości zastosowanych przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Opisane zasady rachunkowości są stosowane konsekwentnie, o ile w dalszej części tekstu nie zaznaczono inaczej.

SPORZĄDZANIE SKONSOLIDOWANYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

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

SPÓŁKI ZALEŻNE

Konsolidacja jednostki zależnej rozpoczyna się, gdy Grupa uzyskuje kontrolę nad tą jednostką zależną i zostaje zakończona, gdy Grupa przestaje sprawować kontrolę nad tą jednostką zależną. Wszystkie aktywa, zobowiązania, przychody i koszty nabyte lub sprzedane przez jednostki zależne w ciągu roku ujmują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia uzyskania kontroli do dnia utraty kontroli przez Koncern nad jednostką zależną. Tam, gdzie to konieczne, dane finansowe jednostek zależnych są korygowane w celu zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości Grupy.

UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE

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

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

UTRATA KONTROLI

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

TRANSAKCJE WYELIMINOWANE PRZY KONSOLIDACJI

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

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzono metodą pośrednią, w której przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej ustala się poprzez skorygowanie zysku lub straty z działalności operacyjnej o zyski i straty związane z działalnością inwestycyjną lub finansową, transakcji o charakterze niepieniężnym oraz wpływem zmian w aktywach obrotowych i zobowiązaniach krótkoterminowych związanych z podstawową działalnością. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej i finansowej są przedstawione metodą bezpośrednią, co oznacza, że wpływy i wypłaty są wykazane w oddzielnych pozycjach. Transakcje niepieniężne są eliminowane.

WALUTY OBCE

Wszystkie waluty z wyjątkiem euro są liczone jako waluty obce. Transakcje w walutach obcych są przeliczane na walutę rozliczeniową według kursu walutowego obowiązującego w dniu transakcji. Aktywa pieniężne i zobowiązania wyrażone w walutach obcych przeliczane są na walutę sprawozdawczą według kursu wymiany obowiązującego w dniu sprawozdawczym. Aktywa i zobowiązania niepieniężne wyrażone w walutach obcych, które są wykazane według kosztu nabycia, przelicza się na walutę rachunkową według kursu wymiany walut obowiązującego w dniu transakcji. Do przeliczenia stosuje się oficjalny kurs danej waluty ustalony przez Europejski Bank Centralny. Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia są ujmowane w zyskach lub stratach.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

POCZĄTKOWE UJĘCIE I WYCENA

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

W momencie początkowego ujęcia grupa wycenia składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych przy

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

KLASYFIKACJA, PÓŹNIEJSZA WYCENA ORAZ ZYSKI I STRATY

AKTYWA FINANSOWE

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

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

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

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

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

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej z ujęciem zmian w pozostałych całkowitych dochodach, jeżeli spełnia on oba poniższe warunki i nie został zaklasyfikowany jako składnik aktywów wyceniany w wartości godziwej z ujęciem zmian w rachunku zysków i strat:

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

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

W momencie początkowego ujęcia Grupa może również wycenić w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat aktywa finansowe, które spełniają warunki wyceny w skorygowanej cenie nabycia lub w wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli eliminuje to lub w znacznym stopniu ogranicza sprzeczności w wycenie lub ujęciu, które powstałyby przy wycenie aktywów lub zobowiązań lub ujęciu wynikających z nich zysków lub strat na innych zasadach.

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

Skorygowana wartość nabycia

Aktywa te ujmuje się według skorygowanej wartości nabycia przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Odpis z tytułu utraty wartości jest odejmowany od skorygowanego kosztu. Przychody z tytułu odsetek, zyski lub straty z tytułu zmian kursów walutowych oraz utratę wartości ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Zyski lub straty wynikające z usunięcia z bilansu są ujmowane w rachunku zysków i strat.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej z ujęciem zmian w rachunku zysków i strat

Grupa wykorzystuje instrumenty pochodne typu swap na stopę procentową oraz umowy ograniczające maksymalną stopę procentową (Cap) w celu zabezpieczenia ryzyka związanego ze stopą procentową. Wskazane aktywa (o dodatniej wartości godziwej) wycenia się według wartości godziwej.

Zysk netto i strata netto (w tym przychody z odsetek lub dywidend) ujmuje się w rachunku zysków i strat.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

Pozostałe zobowiązania finansowe ujmuje się według skorygowanej wartości nabycia, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. Koszty odsetkowe oraz zysk lub strata z tytułu zmian kursów walutowych są ujmowane w rachunku zysków i strat. Zysk lub stratę z tytułu usunięcia z bilansu ujmuje się w zysku lub stracie netto.

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

W przypadku umów o maksymalnej stopie procentowej przychód ujmuje się, jeżeli rzeczywista stopa procentowa przekracza maksymalną stopę określoną w umowie. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej instrumentów pochodnych ujmuje się w rachunku zysków i strat za okres sprawozdawczy, z wyjątkiem instrumentów pochodnych, które kwalifikują się do ujęcia zgodnie ze specjalną zasadą rachunkowości dotyczącą instrumentów nabytych w celu ograniczenia ryzyka (hedge accounting). Nie wystąpiły one w okresie sprawozdawczym ani w okresie odniesienia.

USUNIĘCIE Z BILANSU

AKTYWA FINANSOWE

Grupa wyłącza z bilansu składnik aktywów finansowych wtedy i tylko wtedy, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych wynikających z tego składnika aktywów finansowych lub gdy Grupa przenosi ten składnik aktywów finansowych, a przeniesienie to spełnia kryteria wyłączenia z bilansu Grupa przenosi prawo do otrzymania przepływów pieniężnych

wynikających z umowy, w ramach której przeniesione zostają wszystkie ryzyka i korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów finansowych lub w ramach której Grupa nie przenosi ryzyka i korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów finansowych, ale nie zachowuje kontroli nad tym składnikiem aktywów finansowych.

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

SALDOWANIE

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

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH

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

- pozostałe należności;
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od momentu początkowego

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

Grupa zawsze ujmuje należności od nabywców w kwocie odpowiadającej oczekiwanej wartości strat kredytowych, które mogą powstać w okresie ich ważności. Oczekiwana strata kredytowa z tytułu tych aktywów jest szacowana przy użyciu macierzy rezerw opartej na historycznych doświadczeniach Grupy w zakresie strat kredytowych, skorygowanej o określone czynniki związane z dłużnikami, ogólne warunki gospodarcze oraz, w stosownych przypadkach, wartość pieniądza w czasie.

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

Na każdy dzień sprawozdawczy Grupa ocenia, czy jakość kredytowa aktywów finansowych ujętych według skorygowa-

nej wartości nabycia uległa pogorszeniu. Jakość kredytowa aktywów finansowych uległa pogorszeniu, jeżeli wystąpiło jedno lub więcej zdarzeń, które mają negatywny wpływ na przewidywane przyszłe przepływy pieniężne z tych aktywów finansowych. Okoliczności wskazujące na obniżenie jakości kredytowej aktywów finansowych są następujące:

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

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

ZAKSIĘGOWANIE I UJĘCIE W OBROTACH

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

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

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

PÓŹNIEJSZE NAKŁADY

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

AMORTYZACJA

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

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

- pozostałe rzeczowe aktywa trwałe 3 lata.

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

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

ZAKSIĘGOWANIE I UJĘCIE W OBROTACH

Pozostałe wartości niematerialne

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

PÓŹNIEJSZE NAKŁADY

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

AMORTYZACJA

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

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

- pozostałe wartości niematerialne i prawne: 3 lata.

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

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

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH

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

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

Przy wycenie wartości użytkowej szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne dyskontuje się do ich wartości bieżącej przy użyciu stopy dyskontowej, która odzwierciedla aktualną ocenę rynku dotyczącą wartości pieniądza w czasie oraz specyficzne ryzyko związane z danym składnikiem aktywów. W celu przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywa grupuje się je w najmniejsze możliwe grupy aktywów, z których bieżącej eksploatacji można wyodrębnić przepływy pieniężne i które są w znacznym stopniu niezależne od przepływów pieniężnych generowanych przez inne aktywa lub grupy aktywów (jednostki generujące przepływy pieniężne). W celu przeprowadzenia testu na utratę wartości, wartości firmy powstałe w wyniku połączenia przedsiębiorstw zostały przypisane do tych jednostek przedsiębiorstwa, które powinny uzyskać korzyści ekonomiczne wynikające z synergii powstałej w wyniku konkretnego połączenia przedsiębiorstw.

Upadek wartości aktywów ujmuje się jako stratę, jeżeli wartość bilansowa aktywów lub jednostki generującej przepływy pieniężne przewyższa ich szacowaną wartość odzyskiwalną. Straty wynikające ze spadku wartości aktywów ujmuje się w kosztach okresu. Straty wynikające ze spadku wartości jednostki generującej przepływy pieniężne ujmuje się najpierw w celu obniżenia wartości bilansowej wartości firmy przypisanej do tej jednostki, a następnie proporcjonalnie do wartości bilansowej pozostałych aktywów jednostki. Jeśli przyczyna utraty wartości nie ma już zastosowania, uprzednio ujęty odpis jest odwracany. Zmiany okoliczności uzasadniające obniżenie wartości są analizowane co najmniej raz w roku, na koniec okresu sprawozdawczego. Odpisy aktualizujące zostają cofnięte, a wartość składnika aktywów zostaje podwyższona

na maksymalnie do wartości bilansowej, jaką składnik ten osiągnąłby, gdyby nie dokonano odpisu aktualizującego, z uwzględnieniem między innymi amortyzacji naliczonej w tym okresie. Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość aktywów ujmuje się w zysku lub stracie okresu, w którym został ujęty poprzedni odpis aktualizujący.

UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH

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

ROZLICZENIE CZYNSZU

W momencie zawarcia umowy Grupa ocenia, czy umowa jest umową najmu czy leasingu. Umowa jest umową najmu (lub zawiera element najmu), jeżeli przyznaje prawo do dysponowania i użytkowania określonego mienia przez określony czas za wynagrodzeniem. Oceniając, czy umowa daje prawo do kontroli i użytkowania składnika aktywów, Grupa stosuje definicję leasingu zawartą w MSSF 16.

GRUPA JAKO WYNAJMUJĄCY

W przypadku, gdy Grupa występuje jako leasingodawca, Grupa określa w momencie rozpoczęcia leasingu, czy leasing jest leasingiem finansowym czy operacyjnym.

W celu sklasyfikowania każdej umowy leasingowej Grupa ocenia, czy umowa leasingowa przenosi praktycznie wszystkie ryzyka i korzyści związane z posiadaniem aktywów podstawowych. Jeżeli tak, jest to leasing finansowy. Jeżeli nie, jest to leasing operacyjny. W ramach tej oceny Grupa ocenia również pewne wskaźniki (na przykład, czy umowa została zawarta na większość ekonomicznego okresu użytkowania składnika aktywów).

W przypadku, gdy leasing zawiera zarówno elementy czynszowe, jak i pozaczynszowe, Grupa stosuje zasady rachunkowości określone w MSSF 15 w celu alokacji opłaty leasingowej pomiędzy te elementy.

Grupa stosuje wymogi dotyczące wyksięgowania i utraty wartości określone w MSSF 9 w odniesieniu do inwestycji netto leasingodawcy. Grupa regularnie analizuje szacowane niegwarantowane wartości rezydualne wykorzystywane w kalkulacji inwestycji brutto leasingodawcy.

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

INWESTYCJE FINANSOWE

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

UDZIAŁY W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Inwestycje w jednostkach zależnych są ujmowane metodą praw własności w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jednostki dominującej. Zgodnie z metodą praw własności inwestycja jest początkowo ujmowana według ceny nabycia, która w kolejnych okresach jest korygowana o zmiany udziału inwestora w kapitale własnym jednostki, w której dokonano inwestycji, oraz przedmiotu inwestycji, wynikającą z analizy nabycia aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych, poprzez wyeliminowanie różnicy między wartością godziwą a wartością księgową lub poprzez amortyzację. Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji pomiędzy spółkami są eliminowane do wysokości udziału spółki dominującej. Niezrealizowane straty są również eliminowane, chyba że strata wynika z utraty wartości.

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

REZERWY

Rezerwy są ujmowane w bilansie, gdy na Grupie ciąży obecny prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, a spełnienie tego obowiązku wymaga wydatkowania środków, a kwotę zobowiązania można wiarygodnie oszacować.

Rezerwy ujmuje się w wartości bieżącej kosztów niezbędnych do wypełnienia zobowiązania, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej rynkowe wyceny bieżącej wartości pieniądza oraz ryzyko charakterystyczne dla danego zobowiązania. Zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszt finansowy. Możliwe zobowiązania, których realizacja jest mało prawdopodobna lub których wielkość nie może być oszacowana z wystarczającą wiarygodnością, ale które w pewnych warunkach mogą przekształcić się w zobowiązania w przyszłości, zostały wykazane w dodatkach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako zobowiązania warunkowe.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy obejmuje podatek dochodowy należny oraz podatek dochodowy odroczony. Jest to ujmowane w rachunku zysków i strat, chyba że dotyczy to połączenia jednostek gospodarczych lub kwot ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym lub w innych całkowitych dochodach.

BIĘŻĄCY PODATEK DOCHODOWY

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

Kwota zobowiązania lub należności z tytułu podatku jest najlepszym szacunkiem kwoty podatku, który prawdopodobnie będzie wymagalny lub należny, odzwierciedlającym niepewność (jeśli występuje) związaną z podatkiem dochodowym. Wycena ta jest dokonywana przy zastosowaniu stawek podatkowych ustalonych lub zasadniczo ustalonych na dzień sprawozdawczy. Bieżący podatek dochodowy obejmuje podatek dochodowy od dywidend. Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego są kompensowane tylko wtedy, gdy spełnione są określone kryteria.

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH W ESTONII

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

Podatek dochodowy jest płatny od dywidend, świadczeń specjalnych, prezentów, darowizn, wydatków na cele reprezentacyjne, wypłat niezwiązanych z działalnością gospodarczą i korekt cen transferowych. Dywidendy wypłacane z niepodzielonych zysków są zasadniczo opodatkowane stawką 22% (kwota podatku do zapłaty wynosi 22/78 kwoty netto dywidend podlegających wypłacie). Przed rokiem 2025 dywidendy były opodatkowane stawką 14% w latach 2019-2024 (kwota podatku do zapłaty wynosiła 14/86 kwoty netto dywidend podlegających wypłacie). Niższa stawka podatkowa miała zastosowanie do tej części dywidend, która nie przekracza-

ła średniej wypłaty dywidend przedsiębiorstwa z ostatnich trzech lat, od której zapłacono podatek dochodowy w Estonii; do pozostałej części zastosowano stawkę 20%. Od 2025 r. zniesiono preferencyjną stawkę podatku od dywidend i od tej pory obowiązuje wyłącznie standardowa stawka 22/78. W przypadku dalszego podziału dywidend otrzymanych do dnia 31 grudnia 2024 r. i opodatkowanych według niższej stawki podatkowej (14/86) na rzecz udziałowców będących osobami prawnymi, estońskie przedsiębiorstwa nadal będą miały prawo do zwolnienia podatkowego również po 2025 roku. Warunkiem zwolnienia z podatku jest posiadanie przez spółkę estońską, która otrzymała i rozdzieliła dywidendę, co najmniej 10% udziałów w odpowiedniej spółce w momencie otrzymania dywidendy.

W przypadku dalszego podziału dywidend opodatkowanych według niższej stawki podatkowej (14/86) między udziałowców będących osobami fizycznymi powstaje obowiązek potrącenia podatku dochodowego w wysokości 7%.

PODATEK DOCHODOWY NA ŁOTWIE

Na Łotwie obowiązuje analogiczna ustawa o podatku dochodowym, zgodnie z którą zyski przedsiębiorstwa nie podlegają opodatkowaniu, natomiast wypłacone dywidendy są opodatkowane stawką 20%.

PODATEK DOCHODOWY NA LITWIE

Zgodnie z litewskimi przepisami o podatku dochodowym, litewski podatnik podatku dochodowego od osób prawnych staje się zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego od podlegających opodatkowaniu zysków osiągniętych w roku rozliczeniowym. Na Litwie stawka podatku dochodowego wynosiła 16% w 2025 r., a od 1 stycznia 2026 r. wzrośnie do 17%.

PODATEK DOCHODOWY W POLSCE

Zgodnie z polskimi przepisami o podatku dochodowym, podatnik podatku dochodowego od osób prawnych jest zobowiązany do zapłaty podatku dochodowego od dochodu do opodatkowania osiągniętego w roku rozliczeniowym. W Polsce standardowa stawka podatku od osób prawnych wynosiła 19% w 2025 roku.

ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

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

Podatek odroczony nie jest ujmowany w następujących sytuacjach:

- tymczasowe różnice w wartości aktywów lub zobowiązań ujętych po raz pierwszy w transakcji, która nie stanowi połączenia jednostek gospodarczych i nie ma wpływu na wynik finansowy ani na podlegające opodatkowaniu zyski lub straty podatkowe;
- różnice przejściowe związane z inwestycjami w jednostki zależne, stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia, jeżeli Grupa jest w stanie kontrolować termin odwrócenia tych różnic przejściowych i jest prawdopodobne, że nie ulegną one wyeliminowaniu w najbliższej przyszłości; oraz
- dodatnie różnice przejściowe powstałe przy początkowym ujęciu wartości firmy.

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

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

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

Podatek dochodowy od dywidend zapłacony przez spółkę ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako podatek dochodowy, a w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu odroczonego podatku dochodowego w wysokości planowanej wypłaty dywidendy. Podatek dochodowy należy zapłacić do 10. dnia miesiąca następującego po wypłaceniu dywidendy. Odroczony podatek dochodowy ujmuje się w odniesieniu do zysków niepodzielonych po nabyciu oraz innych zmian w rezerwach jednostek zależnych po nabyciu, z wyjątkiem sytuacji, gdy Grupa kontroluje politykę dywidendową jednostki zależnej i jest prawdopodobne, że różnica ta nie zostanie zniwelowana w najbliższej przyszłości poprzez wypłatę dywidend lub w inny sposób. Grupa monitoruje wyeliminowanie różnic przejściowych związanych z podatkami od dywidend spółek zależnych lub z przychodów ze sprzedaży. Grupa nie ujmuje odroczonego podatku dochodowego z tytułu takich tymczasowych różnic, chyba że kierownictwo przewiduje, że różnice te ulegną odwróceniu w najbliższej przyszłości. Maksymalny podatek dochodowy, który byłby związany z podziałem niepodzielonego zysku spółki, został ujawniony w nocie 35 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

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

Faktury za odsprzedane towary i usługi są wystawiane co miesiąc i zazwyczaj płacone w ciągu 21 dni. Przychody z tytułu odsprzedaży usług komunalnych i innych usług są ujmowane w czasie (przychody są ujmowane w tym samym okresie, w którym poniesiono związane z nimi koszty).

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

Inwestycjami w nieruchomości uznaje się grunty i budynki, które są utrzymywane w celu uzyskania przychodów z wynajmu lub wzrostu wartości rynkowej i które nie są wykorzystywane w działalności gospodarczej przedsiębiorstwa należącego do Grupy. Za inwestycje w nieruchomości uznaje się również obiekty, które są utrzymywane przez długi czas i mają wiele możliwych zastosowań. Grunty przeznaczone na inwestycje w nieruchomości oraz budynki traktowane jako majątek ruchomy (budynki komercyjne przeznaczone do przebudowy) są wykazywane jako inwestycje w nieruchomości.

Inwestycja w nieruchomości jest początkowo ujmowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu nabycia, który obejmuje opłaty transakcyjne bezpośrednio związane z nabyciem: opłaty notarialne, opłaty skarbowe, wynagrodzenia doradców oraz inne wydatki, bez których zawarcie transakcji nabycia prawdopodobnie nie byłoby możliwe. W przyszłości inwestycje w nieruchomości będą wykazywane na każdy dzień sprawozdawczy według wartości godziwej, ustalonej na podstawie rzeczywistych warunków rynkowych obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

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

- **Podjęcie dochodowe** (analiza zdyskontowanych przepływów pieniężnych lub kapitalizacja dochodu). Metodę dochodową stosuje się przy wycenie nieruchomości generujących stabilny strumień czynszowy lub w przypadku nieruchomości, w odniesieniu do których zarząd uznał, że metoda porównawcza nie odzwierciedla wartości godziwej (na przykład niska płynność rynku nieruchomości w regionie, w którym znajduje się wyceniana nieruchomość, brak transakcji porównawczych lub duża różnica czasowa między datą transakcji porównawczej a datą wyceny). Przy ustalaniu wartości godziwej inwestycji w nieruchomości metodą przychodową stosuje się metodę stopy zwrotu. W przypadku nieruchomości generującej przychody z wynajmu rzeczoznawca musi oszacować przyszłe przychody z wynajmu (w tym czynsz za metr kwadratowy oraz stopień obłożenia) i koszty operacyjne. W zależności od tego, jak łatwo i czy w ogóle najemcy mogą wypowiedzieć umowy najmu, rzeczoznawca wybiera do analizy albo istniejące przepływy pieniężne, albo średnie przepływy pieniężne na rynku. Podobnie, w przypadku analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w celu ustalenia bieżącej wartości przepływów pieniężnych netto należy wybrać odpowiednią stopę dyskontową, która najlepiej odzwierciedla bieżące trendy rynkowe oraz specyficzne ryzyka związane z aktywami. Podstawą wyboru stopy dyskontowej jest średnia struktura kapitałowa rynku. Przy ustalaniu stopy kapitalizacji stosowanej w metodzie kapitalizacji przychodów przyjmuje się za podstawę średnią stopę zwrotu oczekiwaną przez inwestorów na danym rynku w odniesieniu do aktywów podobnego rodzaju.
- **Metoda porównawcza**. Metoda porównawcza stosowana jest w przypadku nieruchomości, które nie generują przychodów z wynajmu i są utrzymywane w celu wykorzystania ich potencjału rozwojowego w przyszłości lub w celu wzrostu ich wartości. W przypadku metody porównawczej analizuje się transakcje, które miały miejsce na warunkach porównywalnych z ocenianym obiektem, a wartość rynkową obiektu wylicza się na podstawie ceny za m² w transakcjach, które miały miejsce. Ponieważ transakcje, które miały miejsce i stanowią podstawę metody porównawczej, praktycznie w żadnym przypadku nie są absolutnie identyczne z przedmiotem wyceny, w przypadku metody porównawczej wskaźniki transakcji są korygowane pod względem czasu, lokalizacji, wielkości i szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego lub stosowana jest zupełnie inna metoda wyceny (na przykład metoda dochodowa), która w opinii zarządu lepiej odzwierciedla wartość godziwą nieruchomości.

Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej inwestycji w nieruchomości ujmuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”. Ujęcie inwestycji w nieruchomości w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wycofuje się w momencie zbycia lub wycofania obiektu z użytkowania, jeżeli nie przewiduje się uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych z tego składnika aktywów. Zyski i straty wynikające z wyłączenia inwestycji w nieruchomości z bilansu ujmuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres, w którym nastąpiło wyłączenie, w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”.

Jeśli cel użytkowania nieruchomości ulegnie zmianie, aktywa zostaną przeklasyfikowane w sprawozdaniu finansowym. Od daty zmiany do obiektu stosuje się zasady rachunkowości właściwe dla grupy aktywów, do której obiekt został przeniesiony. Jeżeli obiekt, który wcześniej był ujmowany jako inwestycja w nieruchomości, zostanie przeklasyfikowany jako zapas lub rzeczowy składnik aktywów trwałych, nową wartością nabycia obiektu jest jego wartość godziwa na dzień przeklasyfikowania. W przypadku przeklasyfikowania nieruchomości z rzeczowych aktywów trwałych do inwestycji w nieruchomości,

dodatnia różnica między wartością godziwą a wartością bilansową składnika aktywów ujmuje się w rezerwie z tytułu przeszacowania na dzień przeklasyfikowania, natomiast ujemna różnica ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako odpis z tytułu utraty wartości aktywów trwałych. Jeżeli nieruchomości ujęta jako składnik aktywów zostanie przeklasyfikowana jako inwestycja w nieruchomości, różnicę między wartością godziwą a wartością księgową tego składnika aktywów na dzień przeklasyfikowania ujmuje się w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne” lub „Pozostałe koszty operacyjne”.

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

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy jest szacowana przy użyciu danych wejściowych Poziomu 3. Dodatkowe informacje dotyczące przyjętych założeń przedstawiono w notcie 13.

NOTA 7 INSTRUMENTY FINANSOWE - WARTOŚĆ GODZIWA I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

KLASYFIKACJA I WARTOŚCI GODZIWE

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

POWIĄZANE STRONY

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

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

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęto istotne okoliczności mające wpływ na wycenę aktywów i zobowiązań, które ujawniły się w okresie od zakończenia okresu sprawozdawczego do dnia sporządzenia sprawozdania, ale dotyczą transakcji mających miejsce w okresie sprawozdawczym lub w poprzednich okresach.

Zdarzenia, które miały miejsce na koniec okresu sprawozdawczego i nie zostały uwzględnione przy wycenie aktywów i zobowiązań, ale które mają istotny wpływ na wynik następnego roku obrotowego, zostały ujawnione w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe i godziwe aktywów i zobowiązań finansowych, w tym ich poziomy w hierarchii wartości godziwej. Nie zawiera informacji o wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych, które nie są wyceniane według wartości godziwej, jeżeli wartość księgową stanowi rozsądne przybliżenie wartości godziwej

(EUR)	Poziom	Wartość księgową		Wartość godziwa	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe wyceniane według skorygowanej ceny nabycia					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2	9 083 431	8 616 689	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3	4 055 927	2 582 780	-	-
Udzielone pożyczki	3	284 522	259 231	284 522	259 231
Inne inwestycje finansowe	3	6 665 141	125 000	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	2	4 600 000	4 600 000	-	-
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej					
Finansowe aktywa z instrumentów pochodnych	2	143 082	782 072	143 082	782 072
Łącznie		24 832 103	16 965 772	427 604	1 041 303

Zobowiązania finansowe wyceniane według skorygowanej ceny nabycia					
Zobowiązania z tytułu dostaw	3	22 952 196	22 472 923	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	3	364 705 305	310 856 826	364 705 305	310 856 826
Zobowiązania z tytułu wynajmu	3	2 142 993	2 180 316	-	-
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej					
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2	1 424 545	2 105 485	1 424 545	2 105 485
Łącznie		391 225 039	337 615 550	366 129 850	312 962 311

ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM**RYZIKO KREDYTOWE**

Ryzyko kredytowe to ryzyko poniesienia straty finansowej przez Grupę w przypadku, gdy klient lub strona instrumentu finansowego nie wywiąże się ze swoich zobowiązań umownych i wynika głównie z należności Grupy wobec nabywców. Ryzyko kredytowe dotyczy również środków pieniężnych w depozytach bankowych oraz innych należności i aktywów finansowych. Wartość księgową aktywów finansowych i kontraktowych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

W celu ograniczenia ryzyka kredytowego Grupa ustanowiła procedury zapewniające zawieranie umów najmu z klientami posiadającymi historię kredytową zgodną z wymaganiami. Grupa regularnie monitoruje, czy klienci nie przekraczają dopuszczalnego limitu ryzyka kredytowego. Ryzyko kredytowe jest dodatkowo zabezpieczane poprzez wymaganie od najemców wpłaty kaucji oraz zawieranie umów gwarancji najmu. Faktury wystawiane klientom mają zazwyczaj termin płatności do 30 dni, co dodatkowo ogranicza ryzyko kredytowe, które może powstać w związku z należnościami od nabywców. Wyniki finansowe wykazane w rachunku zysków i strat z tytułu utraty wartości aktywów finansowych były następujące:

(EUR)	2025	2024
Rezerwa na obniżenie wartości należności na początek okresu	174 837	294 768
Zwiększenie obniżenia w ciągu roku	11 700	1 354
Zwiększenie obniżenia w ciągu roku	-	-78 476
Należności uznane za nieściągalne	-54 205	-42 809
Rezerwa na obniżenie wartości należności na koniec okresu (Nota 9)	132 332	174 837

(EUR)	2025	2024
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (Nota 8)	9 083 431	8 616 689
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (Nota 9)	28 315 188	26 168 517
Depozyty bankowe z terminem zapadalności 4-12 miesięcy (Nota 10)	4 600 000	4 600 000
Łącznie	41 998 619	39 385 206

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

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

Ryzyko koncentracji to ryzyko poniesienia straty finansowej, które może wynikać z faktu, że ekspozycje są skoncentrowane w stosunku do konkretnego kontrahenta lub grupy kontrahentów o podobnych cechach (np. według branży lub regionu geograficznego). Grupa świadczy usługi najemcom z różnych rynków krajów bałtyckich, a od grudnia 2025 r. również z Polski. Najemcy reprezentują różne sektory – handel detaliczny, biura, przemysł/logistyka – a ryzyko kredytowe związane z ich klientami wynosiło na dzień 31 grudnia 2025 r. łącznie 4 062 285 euro (31 grudnia 2024 r.: 2 564 070 EUR) (Nota 9).

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Na dzień 31.12.2025 r. Grupa posiadała środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 9 083 431 EUR (31.12.2024 r.: 8 616

689 EURO). Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych Grupy są przechowywane w różnych bankach, co zmniejsza ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi. Banki, z których Grupa korzysta najczęściej i w których zdeponowane są prawie wszystkie środki Grupy na dzień 31.12.2025 r., mają ratingi kredytowe w zakresie od Baal do A3, w oparciu o ratingi kredytowe Moody's, niezależnej agencji ratingowej.

RYZIKO PŁYNNOŚCI

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

Na płynność Grupy wpływają przede wszystkim

- zdolność spółek grupy do niezależnego generowania dodatnich przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej oraz zmienność tych przepływów pieniężnych;
- różnice w terminach zapadalności aktywów i pasywów oraz elastyczność w ich zmianie;
- zbywalność aktywów długoterminowych;
- struktura finansowania.

Celem Grupy jest:

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

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

Na zarządzanie długoterminową płynnością największy wpływ mają decyzje inwestycyjne. Inwestycje są realizowane zgodnie z zasadą, że przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej spółek wraz z przepływami pieniężnymi netto z działalności inwestycyjnej muszą pokrywać wszystkie wydatki finansowe Grupy. Celem długoterminowego zarządzania płynnością jest zatem zapewnienie odpowiedniej płynności portfela nieruchomości inwestycyjnych, dostosowanie terminów

przepływów pieniężnych związanych z inwestycjami i finansowaniem oraz wykorzystanie optymalnej struktury finansowania. W przypadku projektów długoterminowych dba się o to, aby terminy wymagalności i kwoty przepływów pieniężnych z działalności inwestycyjnej nie różniły się znacząco od przepływów pieniężnych z działalności finansowej.

Na dzień 31.12.2025 r. kapitał obrotowy Grupy jest dodatni i wynosi 5,2 mln EUR (2024 r.: ujemny 2,3 mln EUR).

Poniżej przedstawiono pozostałe umowne terminy wymagalności zobowiązań finansowych na dzień sprawozdawczy. Kwoty są wartościami brutto, niezdyktowanymi i obejmują odsetki umowne. Kredyty bankowe Grupy podlegają różnym warunkom umownym (kovenantom). W przypadku naruszenia tych warunków może powstać obowiązek spłaty danego kredytu w terminie wcześniejszym niż wskazano w tabeli.

Umowne przepływy pieniężne				
Stan na dzień 31.12.2025 r. (EUR)	Wartość księgowa	12 miesięcy	2-5 lat	Ponad 5 lat
Zobowiązania z tytułu dostaw	22 952 196	19 388 899	2 737 003	826 294
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	364 705 305	13 941 308	350 763 997	-
Zobowiązania z tytułu wynajmu	2 142 993	37 950	151 800	1 953 243
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	1 424 545	-	1 424 545	-
Łącznie	391 225 039	33 368 157	355 077 345	2 779 537

Umowne przepływy pieniężne				
Stan na dzień 31.12.2024 r. (EUR)	Wartość księgowa	12 miesięcy	2-5 lat	Ponad 5 lat
Zobowiązania z tytułu dostaw	22 472 923	8 801 529	12 804 195	867 199
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	310 856 826	25 354 466	285 502 360	-
Zobowiązania z tytułu wynajmu	2 180 316	74 532	149 064	1 956 720
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	2 105 485	-	2 105 485	-
Łącznie	337 615 550	34 230 527	300 561 104	2 823 919

RYZIKO RYNKOWE

Ryzyko rynkowe to ryzyko, że zmiany cen rynkowych, takich jak czynsze, towary, kursy wymiany walut, stopy procentowe i ceny kapitału, wpłyną na dochody Grupy lub wartość inwestycji w instrumenty finansowe. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest zarządzanie i utrzymywanie pozycji narażonych na ryzyko rynkowe w akceptowalnych granicach, przy jednoczesnej optymalizacji zysków. Grupa świadczy usługi najemcom z różnych rynków krajów bałtyckich, a od grudnia 2025 r. również z Polski. Najemcy pochodzą z różnych sektorów - handel detaliczny, biura, przemysł/logistyka - a łączna wartość usług świadczonych na rzecz tych klientów na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 55 480 999 euro. Szczegółowy podział sprzedaży usług według rynków znajduje się w nocie 21.

RYZIKO WALUTOWE

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

Walutą rozliczeniową Grupy jest euro (EUR). Pod koniec 2024 r. Grupa nabyła dwa budynki biurowe w Polsce, a w październiku 2025 r. centrum handlowe. Podczas gdy transakcje nabycia, finansowanie i większość umów najmu są denominowane w euro, polskie otoczenie gospodarcze, niektóre koszty operacyjne i odpowiadające im przychody wpływają na ekspozycję Grupy na ryzyko kursowe złotego (PLN).

RYZIKO STOPY PROCENTOWEJ

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

Narażenie Grupy na ryzyko stopy procentowej wynika z oprocentowanych zobowiązań kredytowych. Wahania stóp procentowych wpływają na koszt odsetek. Grupa stosuje umowy dotyczące zamiany stóp procentowych oraz umowy ograniczające maksymalny poziom stóp procentowych (swap) w celu ograniczenia ryzyka związanego z przepływami pieniężnymi wynikającymi ze zmian stóp procentowych. Na dzień 31 grudnia 2025 r. 81% zobowiązań kredytowych stanowiły zobowiązania kredytowe o zmiennym oprocentowaniu. Termin zapadalności kontraktów swap na stopę procentową i cap wynosi od 30.06.2027 r. do 28.10.2030 r. Na koniec 2025 r. ryzyko stóp procentowych związane z zobowiązaniami kredytowymi było zabezpieczone w wysokości 73% salda kredytów.

Obligacje koncernu, kredyty właściciela i innych podmiotów powiązanych mają stałe oprocentowanie i nie zależą od

zmian na rynku pieniężnym. Z drugiej strony, długoterminowe kredyty bankowe są powiązane ze stopą Euribor, co czyni je zależnymi od zmian na międzynarodowych rynkach finansowych. Ważną częścią zarządzania ryzykiem stopy procentowej przez Grupę jest monitorowanie zmian krzywej dochodowości rynku pieniężnego, która odzwierciedla oczekiwania uczestników rynku dotyczące rynkowych stóp procentowych i pozwala na ocenę trendu stóp procentowych w euro. W 2025 r. stopa Euribor spadła, co spowodowało zmniejszenie kosztów zobowiązań kredytowych przedsiębiorstwa o zmiennym oprocentowaniu, w przypadku których nie stosowano instrumentów zabezpieczających ryzyko stopy procentowej. Jednocześnie w przypadku zobowiązań kredytowych, w odniesieniu do których zastosowano instrumenty zabezpieczające, wpływ – zarówno pozytywny, jak i negatywny – zależał od konkretnych uzgodnionych stóp procentowych. Wartość rezydualna instrumentów pochodnych została przeszacowana

na dzień 31 grudnia 2025 r., co spowodowało powstanie zysku w wysokości 0,2 mln euro (noty 19 i 32). Zmiany stóp procentowych są uważnie monitorowane i w razie potrzeby jesteśmy gotowi zawrzeć dodatkowe umowy dotyczące ograniczenia ryzyka.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO DO KAPITAŁU WŁASNEGO KONCERNU NA DZIEŃ 31.12.2025 I 31.12.2024 BYŁ NASTĘPUJĄCY:

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania ogółem	410 069 784	362 951 547
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 8)	-9 083 431	-8 616 689
Depozyty bankowe z terminem zapadalności 4--12 miesięcy (nota 10)	-4 600 000	-4 600 000
Zadłużenie netto	396 386 353	349 773 258
Całkowity kapitał własny	212 041 496	187 975 151
Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego	1.87	1.86

NOTA 8 ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne i rachunki bankowe	7 935 773	7 997 689
Depozyty bankowe z terminem zapadalności od do 3 miesięcy	1 147 658	619 000
Łącznie	9 083 431	8 616 689

Środki pieniężne i depozyty bankowe o terminie zapadalności do 3 miesięcy obejmują 1 479 414 EUR na kredyty bankowe, 350 00 EUR na inwestycje i 146 000 EUR zastawione jako zabezpieczenie kontraktów pochodnych.

NOTA 9 NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Należności z tytułu podatku VAT (nota 13)	23 627 529	22 948 111
Należności z tytułu dostaw i usług	4 062 285	2 564 070
Odroczone koszty	347 210	339 996
Należności od podmiotów powiązanych (nota 34)	252 908	252 908
Należności z tytułu odsetek od pożyczek od stron powiązanych (nota 34)	31 614	6 323
Rozliczenia międzyokresowe czynne	60 616	90 134
Inne należności	65 358	103 412
Rezerwy na należności wątpliwe	-132 332	-174 837
Łącznie	28 315 188	26 130 117
Część długoterminowa	33 290	77 100
Część krótkoterminowa	28 281 898	26 053 017
Łącznie	28 315 188	26 130 117

Należność z tytułu podatku VAT na dzień 31.12.2025 r. w kwocie 23 627 529 EUR w związku z nabyciem aktywów w Polsce (nota 13). Należność krótkoterminowa od jednostki powiązanej w kwocie 252 908 EUR (2024: 252 908 EUR) jest oprocentowana w wysokości 10% rocznie (noty 32, 34).

NOTA 10 POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Krótkoterminowe		
Depozyty bankowe z terminem zapadalności 4-12 miesięcy	4 600 000	4 600 000
Aktywa finansowe z tytułu instrumentów pochodnych (nota 19)	30 526	205 031
Krótkoterminowe ogółem	4 630 526	4 805 031
Długoterminowe		
Aktywa finansowe z tytułu instrumentów pochodnych (nota 19)	112 556	577 041
Długoterminowe ogółem	112 556	577 041

Depozyty terminowe banku o terminie zapadalności od 4 do 12 miesięcy są przeznaczone do obsługi kredytów bankowych.

NOTA 11 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

AKTYWA TRWAŁE

(EUR)	Inne rzeczowe aktywa trwałe	Aktywa z prawem użytkowania	Zaliczki	Łącznie
Cena nabycia na dzień 31.12.2023 r	150 063	2 331 582	2 918	2 484 562
Skumulowana amortyzacja na dzień 31.12.2024 r	-145 984	-315 498	-	-461 482
Wartość rezydualna na dzień 31.12.2024 r	4 079	2 016 083	2 918	2 023 080
Amortyzacja za okres sprawozdawczy	-3 474	-63 002	-	-66 476
Reklasyfikacja	-	-	-2 918	-2 918
Cena nabycia na dzień 31.12.2025 r	150 063	2 331 582	-	2 481 645
Skumulowana amortyzacja na dzień 31.12.2025 r	-149 458	-378 501	-	-527 959
Wartość rezydualna na dzień 31.12.2025 r	605	1 953 081	-	1 953 686

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy jako składnik aktywów w postaci prawa użytkowania ujęto prawo zabudowy obowiązujące do 2056 r. dotyczące nieruchomości położonych przy ul. Viru 15 i 13 w Tallinie.

Z dniem wdrożenia standardu 01.01.2025 r. pozostałe płatności z tytułu umów najmu zostaną zdyskontowane przy użyciu alternatywnej stopy procentowej kredytu wynoszącej 1,82%. Wdrażając standard Grupa zastosowała następujące uproszczenia:

- umowy leasingu operacyjnego z pozostałym okresem leasingu do 12 miesięcy lub od dnia 01.01.2025 r. aktywa o niskiej wartości są ujmowane jako krótkoterminowe umowy leasingu operacyjnego;

- bezpośrednie koszty związane z zawarciem umowy leasingu aktywów przeznaczonych do wynajęcia zostały pominięte na dzień wdrożenia;
- okres leasingu ustala się na podstawie możliwości przedłużenia lub rozwiązania umowy leasingu przewidzianych w umowie.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są rozliczane metodą kosztową.

NOTA 12 INNE INWESTYCJE FINANSOWE

(EUR)	2025	2024
8,82% udziałów w INDEXO REAL ESTATE FUND AS	6 540 141	-
13,35% udziałów w Consorto Global OÜ	125 000	125 000
Łącznie	6 665 141	125 000

W kwietniu 2024 r. Summus nabył 13 930 udziałów (udział w wysokości 13,35%) w platformie transakcyjnej nieruchomości komercyjnych Consorto Global OÜ. Inwestycja jest ujęta według kosztu nabycia, ponieważ nie ma możliwości wyceny jej wartości godziwej z wystarczającą wiarygodnością, w związku z czym koszt nabycia traktuje się jako przybliżoną wartość godziwą.

W listopadzie 2025 r. spółka zależna Summus, SIA Vikingi 2, nabyła 638 053 akcji (8,82% udziałów) w funduszu inwestycyj-

nym nieruchomości INDEXO REAL ESTATE FUND AS. Inwestycja została wyceniona według wartości godziwej. W dniu 31 marca 2026 r. Vikingi 2 SIA, spółka zależna Grupy, zawarła umowę zbycia swoich 8,82% udziałów w spółce INDEXO REAL ESTATE FUND AS. Akcje zostały zbyte według ich wartości księgowej, a transakcja nie przyniosła żadnych zysków ani strat. Prawo własności zostało przeniesione, a płatność z tytułu transakcji wpłynęło 1 kwietnia 2026 r. (nota 36).

NOTA 13 INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI

(EUR)	2025	2024
Saldo na początek okresu	508 644 295	401 247 082
Nabycia	105 239 071	101 574 212
Ulepszenia	1 029 385	1 461 295
Zbycia	(56 767 472)	-
Przeszacowanie	11 681 282	4 361 706
Wpływ kursów wymiany (nota 32)	1 523 439	-
Saldo na koniec okresu	571 350 000	508 644 295

12. grudnia 2024 r. spółka zależna Grupy Summus, Petina Sp. z o.o., nabyła budynek biurowy Lakeside w Warszawie. Następnie, w dniu 17. grudnia 2024 r. inna spółka zależna, Maggiora Sp. z o.o., nabyła biurowiec React w Łodzi. Struktury transakcji obejmowały między innymi elementy odroczonej ceny zakupu oraz rekompensaty związane z ulgami czynszowymi i zobowiązaniami dotyczącymi adaptacji powierzchni najmu (fit-out), które zostały ujęte jako zobowiązania warunkowe w pozycji „Zobowiązania wobec dostawców i inne zobowiązania” (nota 14), a także mechanizm wynagrodzenia oparty na wyniku finansowym dla zarządzających aktywami (nota 15).

W dniu 29 maja 2025 r. Princepts Capital OÜ, spółka zależna Summus Capital OÜ, sprzedała nieruchomość przy Punane 56 w Tallinie wraz z gruntem, budynkami, wyposażeniem i wszystkimi umowami związanymi z nieruchomością. W wyniku transakcji portfel nieruchomości inwestycyjnych Grupy został zmniejszony o 3,9 mln EUR, Grupa ujęła zysk w wysokości 450 000 EUR na transakcji (nota 26), a wpływy ze sprzedaży zostały wykorzystane do spłaty zadłużenia wobec banku i Grupy (nota 16) oraz do wsparcia dalszego rozwoju portfela Grupy.

W dniu 16 października 2025 r. Summus Capital sprzedał swoją spółkę zależną Voluntas Invest OÜ, która jest właścicielem centrum handlowego Auriga w Estonii, a w tym samym czasie łotewska spółka zależna Summus Capital, Viking 2, sprzedała spółkę RCH Management SIA, która jest właścicielem centrum handlowego Damme na Łotwie. W wyniku tych transakcji portfel nieruchomości inwestycyjnych Grupy zmniejszył się o 52,8 mln EUR, a kredyty bankowe zmniejszyły się o 28,2 mln EUR (nota 29).

W dniu 29 października 2025 r. Espliego S p. z o.o., spółka zależna Summus, nabyła Centrum handlowe Libero w Katowicach. Nabycie obejmowało prawo do zajmowania gruntu (użytkowanie wieczyste), budynki, wyposażenie i pewne umowy związane z nieruchomością. Całkowita wartość transakcji wyniosła 105 milionów euro, w tym cena nabycia w wysokości 103 mln EUR i skapitalizowane koszty nabycia.

Na podstawie oceny kryteriów określonych w MSSF 3 nabycie nie zostało zakwalifikowane jako połączenie jednostek gospodarczych, ponieważ nabyte aktywa nie obejmowały siły roboczej, funkcjonujących procesów ani zintegrowanego zespołu działań, które byłyby w stanie generować wyniki. Transakcja została zatem zarejestrowana jako nabycie aktywów (asset acquisition). Aktywa te są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne i wyceniane przy użyciu modelu wartości godziwej zgodnie z MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne. W ocenie zarządu grupy transakcja ta stanowiła transakcję niestandardową zgodnie z MSSF 13, w związku z czym kierownictwo oparło się na raporcie z wyceny sporządzonym przez niezależną stronę trzecią z dnia 08.07.2025 r. W ocenie kierownictwa od dnia wyceny nie nastąpiły żadne istotne zmiany ani w zdolności generowania przychodów przez nieruchomość, ani w warunkach panujących na polskim rynku nieruchomości; w związku z tym, zgodnie z oceną kierownictwa oraz standardami RICS, wartość rynkowa nieruchomości pozostała niezmieniona. Ponieważ transakcja została skonstruowana jako nabycie aktywów, nałożono na nią podatek VAT w wysokości 23,6 mln euro (nota 9), o którego zwrot wystąpiono do polskiego Urzędu Skarbowego, a środki te wpłynęły w styczniu 2026 r. (nota 36). Nabycie sfinansowano ze środków Grupy, w tym z kapitału własnego i pożyczek wewnątrzgrupowych, a także z nowej pożyczki bankowej w wysokości 74,1 mln euro (nota 16). W celu zorganizowania zarządzania aktywami w sposób sprzyjający wzrostowi wartości Grupy w przyszłości, Spółka zawarła umowy, na mocy których zarządzający aktywami mają prawo do wynagrodzenia uzależnionego od wyników, które zależy od przekroczenia uzgodnionych docelowych poziomów rentowności. Kierownictwo grupy oszacowało potencjalne przyszłe zobowiązania wynikające z tych umów i utworzyło rezerwy w wysokości 1,1 mln euro (noty 15, 27).

Na dzień 31 grudnia 2025 r. portfel spółek grupy Summus Capital OÜ obejmuje następujące nieruchomości.

(EUR)	Wartość godziwa ogółem (poziom 3)	Zysk/strata ujęty w rachunku zysków i strat za rok 2025
Estonia - DE LA GARDIE (handel)	5 430 000	422 763
Estonia - VEERENNI 1 (centrum medyczne)	15 790 000	160 000
Estonia - VEERENNI 2 (centrum medyczne + parking)	25 600 000	650 000
Estonia - Portfel 2 budynków przemysłowych/logistycznych	6 000 000	-521 098
Litwa - NORDIKA (handel)	72 010 000	2 630 000
Litwa - PARK TOWN WEST HILL (centrum biznesowe)	23 060 000	-280 000
Litwa - PARK TOWN EAST HILL (centrum biznesowe)	47 500 000	-2 170 000
Litwa - THE BOD budynek przemysłowy (centrum zaawansowanych technologii)	26 130 000	-610 000
Łotwa - RIGA PLAZA (teren handlowy i inwestycyjny)	106 500 000	912 873
Łotwa - DEPO DIY nieruchomości (handel)	24 100 000	1 400 000
Łotwa - nieruchomości komercyjne w budowie	1 840 000	-16 923
Polska - LAKESIDE (budynek biurowy)	70 200 000	720 739
Polska - REACT (budynek biurowy)	33 190 000	-378 001
Polska - LIBERO (handel)	114 000 000	8 760 929
Łącznie	571 350 000	11 681 282

Grupa wycenia inwestycje w nieruchomości utrzymywane za pośrednictwem spółek zależnych według wartości godziwej, z uwzględnieniem warunków rynkowych panujących na dzień sprawozdawczy. Przy ustalaniu wartości godziwej inwestycji w nieruchomości kierownictwo opiera się na profesjonalnej ocenie oraz na raportach z wyceny sporządzonych przez niezależnych, wykwalifikowanych rzeczoznawców. Wartość godziwa inwestycji w nieruchomości jest ustalana co najmniej raz w roku. Zewnętrzne raporty z wyceny nie są zazwyczaj starsze niż sześć miesięcy, chyba że nastąpiły istotne zmiany w zdolności aktywów do generowania przychodów lub w warunkach rynkowych.

Wartość godziwą inwestycji w nieruchomości położone w krajach bałtyckich ustalili niezależni certyfikowani rzeczoznawcy: OÜ NEWSEC VALUATIONS EE dla lokalizacji estońskich, UAB NEWSEC VALUATIONS dla lokalizacji litewskich i SIA NEWSEC VALUATIONS LV dla lokalizacji łotewskich. Przy wycenie zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (w przypadku aktywów generujących przepływy pieniężne) oraz metodę porównawczą (w przypadku działek).

Wartość godziwą biurowca Lakeside w Polsce ustalono na podstawie raportu z wyceny sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę Savills Sp. z o.o., z wykorzystaniem metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Wartość godziwą budynku biurowego React w Polsce ustalono na podstawie raportu z wyceny sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę Knight Frank Sp. z o.o., z wykorzystaniem metody bezpośredniej kapitalizacji. Niedawno nabyte centrum handlowe Libero w Polsce zostało ujęte przy pierwszym ujęciu w wartości nabycia, a na dzień 31 grudnia 2025 r. zostało ujęte w wartości godziwej. Wartość godziwa została ustalona na podstawie raportu z wyceny sporządzonego przez BNP Paribas Real Estate Poland, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, przy zastosowaniu metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Wyceny zostały przeprowadzone zgodnie z międzynarodowymi standardami wyceny RICS (RICS Valuation – Global Standards). Zmiany wartości godziwej ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji „Przychody netto z tytułu zmian wartości godziwej inwestycji w nieruchomości”

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Przychody z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	40 943 162	31 707 096
Wydatki bezpośrednio związane z zarządzaniem inwestycjami w nieruchomości	17 406 687	11 982 262
Zaległa kwota z tytułu nabycia nieruchomości inwestycyjnej	8 632 036	16 314 251
Wartość księgowa nieruchomości ustanowionych jako zabezpieczenie zobowiązań kredytowych - inwestycje (nota 16)	571 350 000	508 644 295

WYCENA WARTOŚCI GODZIWEJ

HIERARCHIA WARTOŚCI GODZIWEJ

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

TECHNIKI WYCENY I KLUCZOWE NIEOBSERWOWALNE DANE WEJŚCIOWE

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

Sektor	Wartość godziwa (EUR)	Metoda oceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Interakcja między nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wyceną wartości godziwej
Przemysł / logistyka	32 130 000	Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych	Średnia cena najmu EUR/m ² (2025: 5,50 EUR/m ² ; 2024: 6,11EUR/m ²) Przewidywany wzrost przychodów z najmu (2025: 1,5-5,0%; 2024: 1,5-4,2%) Wskaźnik pustostanów (2025: 0%; 2024: 0,7%) Stopa dyskontow (2025: 9,8-10,1%; 2024: 9,6-10,1%) Wydajność wyjściowa (2025: 7,9-8,0%; 2024: 7,8-8,3%)	Szacowana wartość godziwa wzrosła (spadła), gdyby: <ul style="list-style-type: none"> średnia cena wynajmu byłaby wyższa (niższa) oczekiwany wzrost przychodów z wynajmu byłby wyższy (niższy) wskaźnik pustostanów byłby niższy (wyższy) stopa dyskontowa byłaby niższa (wyższa) wydajność wyjściowa byłaby niższa (wyższa)
Biura	215 340 000	Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych; w przypadku budynku biurowego React – metoda bezpośredniej kapitalizacji	Średnia cena najmu EUR/m ² (2025: 15,85 EUR/m ² ; 2024: 15,68 EUR/m ²) Przewidywany wzrost przychodów z najmu (2025 r: 0-4,0%; 2024: 0-3,2%) Wskaźnik pustostanów (2025: 2,9%; 2024: 1,0%) Stopa dyskontowa (2025: 8,2-9,4%; 2024: 7,9-9,3%) Wydajność wyjściowa (2025: 6,3-7,5%; 2024: 6,3-7,5%)	Szacowana wartość godziwa wzrosła (spadła), gdyby: <ul style="list-style-type: none"> średnia cena wynajmu byłaby wyższa (niższa) oczekiwany wzrost przychodów z wynajmu byłby wyższy (niższy) wskaźnik pustostanów byłby niższy (wyższy) stopa dyskontowa byłaby niższa (wyższa) wydajność wyjściowa byłaby niższa (wyższa)
Handel	323 880 000	Metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych; w przypadku działek – metoda porównawcza	Średnia cena najmu EUR/m ² (2025: 13,0 EUR/m ² ; 2024: 13,2 EUR/m ²) Przewidywany wzrost przychodów z najmu (2025: 0-3,2%; 2024: -4,2-12,9%) Wskaźnik pustostanów (2025: 2,1% 2024: 1,9%) Stopa dyskontowa (2025: 7,8-9,6%; 2024: 7,7-10,9%) Wydajność wyjściowa (2025: 6-7,8%; 2024: 6-8,3%)	Szacowana wartość godziwa wzrosła (spadła), gdyby: <ul style="list-style-type: none"> średnia cena wynajmu byłaby wyższa (niższa) oczekiwany wzrost przychodów z wynajmu byłby wyższy (niższy) wskaźnik pustostanów byłby niższy (wyższy) stopa dyskontowa byłaby niższa (wyższa) wydajność wyjściowa byłaby niższa (wyższa)

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI PORTFELA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH NA DZIEŃ 31. GRUDNIA 2025 R., W OPARCIU O EWENTUALNE ZMIANY W RENTOWNOŚCI WYJŚCIOWEJ I STOPIE DYSKONTA (WACC).

(mEUR)	Zmiana wydajności wyjściowej					
		-0,40%	-0,20%	0,00%	0,20%	0,60%
Zmiana WACC	-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

NOTA 14 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I INNE ZOBOWIĄZANIA

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Część krótkoterminowa		
Odroczony podatek od nabycia nieruchomości (nota 13)	8 612 427	10 745 868
Bierne rozliczenia międzyokresowe	5 170 253	335 072
Zobowiązania wobec powiązanych stron (nota 34)	3 000 000	233 176
Zaległość z tytułu premii za wyniki (noty 15, 34, 36)	2 011 230	-
Zobowiązania wobec dostawców	1 936 882	1 403 350
Rezerwa na ulgi w czynszu i zobowiązania związane z wykończeniem (nota 13)	684 290	1 717 930
Naliczone odsetki od kredytów	229 588	439 881
Depozyty najmu	150 231	341 189
Niewypłacone dywidendy	139 288	139 288
Przychody przyszłych okresów	125 984	219 598
Krótkoterminowa część ogółem	22 060 173	15 575 352
Część długoterminowa		
Depozyty najmu	3 713 527	3 266 715
Odroczony podatek od nabycia nieruchomości (nota 13)	-	5 568 384
Rezerwa na ulgi w czynszu i zobowiązania związane z wykończeniem (nota 13)	-	663 472
Długoterminowa część ogółem	3 713 527	9 498 571

Odroczona płatność za nabycie nieruchomości dotyczy nabycia budynków biurowych Lakeside i React w Polsce w 2024 r. i odzwierciedla pozostałą kwotę należną odpowiednim sprzedawcom nieruchomości. W grudniu 2025 r. spółka Maggiora Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty odroczonej ceny zakupu budynku biurowego React w wysokości 500 000 euro, a pozostałą kwotę uregulowano w całości w styczniu 2026 r. (nota 36).

Rezerwa na pokrycie ulg czynszowych i zobowiązań z tytułu prac wykończeniowych odzwierciedla kwotę przeznaczoną na przyszłe ulgi czynszowe dla najemców w Polsce.

Kwoty należne dostawcom obejmują również kwoty należne podmiotom powiązanim (nota 34).

NOTA 15 REZERWY

(EUR)	2025	2024
Rezerwy na premie za wyniki (nota 13)	2 457 158	10 800 788
Łącznie	2 457 158	10 800 788
(EUR)	2025	2024
Saldo na początek okresu	10 800 788	10 341 224
Zwiększenie rezerw (nota 13)	1 499 815	957 343
Zmniejszenie rezerw	-7 832 215	-497 780
Przeklasyfikowanie na należności wobec dostawców	-2 011 230	-
Saldo na koniec okresu	2 457 158	10 800 788

W dniu 8 stycznia 2021 r. spółka zależna Grupy, Loft Office SIA, zawarła umowę dotyczącą nabycia centrum handlowego Riga Plaza w celu zarządzania nieruchomością w sposób maksymalizujący przyszłą wartość przedsięwzięcia. Zgodnie z warunkami umowy Loft Office SIA zobowiązuje się do zapłaty 20% prowizji od sprzedaży centrum handlowego Riga Plaza lub po upływie pięciu lat od zawarcia umowy, pod warunkiem osiągnięcia ustalonego celu rentowności. W styczniu 2026

roku strony uzgodniły, że pierwotnie uzgodniona struktura premii za wyniki nie zostanie zastosowana, a ostateczną kwotę premii za wyniki ustalono na 2 miliony euro. Ponieważ w okresie obowiązywania umowy Grupa utworzyła rezerwę w wysokości 9,8 mln euro, powstała różnica w wysokości 7,8 mln euro została ujęta jako przychód w pozycji „Pozostałe przychody”. Należna premia za wyniki została ujęta w pozycji „Zobowiązania wobec dostawców i pozostałe zobowiązania”

jako zobowiązanie z tytułu premii za wyniki. Na dzień 31 grudnia 2024 r. utworzona rezerwa została uznana za odpowiednią, ponieważ w ocenie kierownictwa została ona ustalona na podstawie najlepszej dostępnej wiedzy na ten dzień i odpowiednio odzwierciedlała wynikające z umowy prawo do wynagrodzenia (noty 14, 34, 36).

W dniu 12 grudnia 2024 r. spółka Summus Capital OÜ zawarła umowę dotyczącą nabycia budynku biurowego Lakeside, mającą na celu zarządzanie nieruchomością w sposób maksymalizujący przyszłą wartość przedsiębiorstwa. Zgodnie z warunkami umowy spółka Summus Capital OÜ jest zobowiązana do zapłaty prowizji w wysokości 15% od sprzedaży budynku biurowego Lakeside lub po upływie pięciu lat od zawarcia umowy, pod warunkiem,

osiągnięcia ustalonego celu rentowności. Kierownictwo Grupy oszacowało potencjalne przyszłe zobowiązanie, sporządzając prognozę dotyczącą budynku biurowego Lakeside. Prognozy uwzględniają coroczną indeksację czynszów w wysokości 3% oraz stopę zwrotu z inwestycji w wysokości 7,3%. Prognozowane przepływy pieniężne zostały zdyskontowane na dzień 31 grudnia 2025 r. przy zastosowaniu stopy dyskontowej w wysokości 15%. Na podstawie tej oceny szacunkowa kwota wynagrodzenia za wyniki wyniosła 1 065 449 euro na dzień 31.12.2025)

W dniu 17 grudnia 2024 r. spółka Summus Capital OÜ zawarła umowę dotyczącą nabycia budynku biurowego React w celu zarządzania nieruchomością w sposób maksymalizujący przyszłą wartość przedsiębiorstwa. Zgodnie z warunkami umowy spółka Summus Capital OÜ jest zobowiązana do zapłaty prowizji w wysokości 15% w przypadku sprzedaży budynku biurowego React lub po upływie pięciu lat od zawarcia umo-

wy, pod warunkiem, że zostanie przekroczony wyznaczony cel w zakresie rentowności. Kierownictwo Grupy oszacowało potencjalne przyszłe zobowiązanie, sporządzając prognozę dotyczącą budynku biurowego React. Prognozy uwzględniają coroczną indeksację czynszów w wysokości 3% oraz stopę zwrotu z inwestycji w wysokości 8,2%. Prognozowane przepływy pieniężne zostały zdyskontowane na dzień 31 grudnia 2025 r. przy zastosowaniu stopy dyskontowej w wysokości 15%. Na podstawie tej oceny szacunkowa kwota wynagrodzenia za wyniki wyniosła 293 006 euro na dzień 31 grudnia 2025 r.

W dniu 29 października 2025 r. spółka Summus Capital OÜ zawarła umowę dotyczącą nabycia centrum handlowego Libero w celu zarządzania nieruchomością w sposób zwiększający przyszłą wartość przedsiębiorstwa. Zgodnie z warunkami umowy Summus Capital OÜ jest zobowiązany do zapłaty 15% premii od sprzedaży CH Libero lub po upływie pięciu lat od zawarcia umowy, pod warunkiem osiągnięcia wyznaczonego celu rentowności. Kierownictwo grupy oszacowało potencjalne przyszłe zobowiązanie, sporządzając prognozę dotyczącą centrum handlowego Libero. W prognozach uwzględniono coroczną indeksację czynszów w wysokości 3% oraz stopę zwrotu przy wyjściu (exit yield) na poziomie 8,1%. Prognozowane przepływy pieniężne zostały zdyskontowane na dzień 31 grudnia 2025 r. przy zastosowaniu stopy dyskontowej wynoszącej 15%. Na podstawie tej oceny szacunkowa kwota wynagrodzenia za wyniki wyniosła 1 098 704 euro na dzień 31.12.2025)

Rezerwy są ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe przychody” (nota 26). Zmniejszenie rezerwy jest ujmowane w rachunku zysków i strat w pozycji „Pozostałe koszty” (nota 27).

NOTA 16 OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI

(EUR)	Saldo kredytów na dzień 31.12.2025 r.	Do 1 roku	2-5 lat	Ponad 5 lat
Kredyty bankowe (oprocentowanie: EURI-BOR+2,2%-9,5%, termin: 2026-2030)	320 688 107	13 941 308	306 746 799	-
Odroczone prowizje za udzielenie pożyczki	-782 633	-180 759	-601 874	-
Obligacje (wartość nominalna 15 mln euro, stała stopa kuponu 9,5%, termin wykupu 2027 r.; wartość nominalna 30 mln euro, stała stopa kuponu 8%, termin wykupu 2029 r.)	44 017 198	-	44 017 198	-
Łącznie	363 922 672	13 760 549	350 162 123	-
Krótkoterminowe ogółem	13 760 549			
Długoterminowe ogółem	350 162 123			

(EUR)	Saldo kredytów na dzień 31.12.2024 r.	Do 1 roku	2-5 lat	Ponad 5 lat
Kredyty bankowe (oprocentowanie: EURI-BOR+2,2%-WIBOR+2,5%, termin: 2025-2030)	296 202 004	25 354 466	270 847 538	-
Odroczone prowizje za udzielenie pożyczki	-38 400	-38 400	-	-
Obligacje (wartość nominalna 15 mln EUR, kupon stały: 8%, termin: 2027)	14 654 822	-	14 654 822	-
Łącznie	310 818 426	25 316 066	285 502 360	-
Krótkoterminowe ogółem	25 316 066			
Długoterminowe ogółem	285 502 360			

Inwestycje w nieruchomości o wartości bilansowej 571 350 000 EUR (2024: 508 644 295 EUR) zostały zastawione jako zabezpieczenie kredytów bankowych. Zabezpieczenie w postaci nieruchomości stanowi gwarancję dla kredytów bankowych o wartości bilansowej wynoszącej 320 688 107 euro. Grupa udzieliła pewnych gwarancji w związku z kredytami zaciągniętymi przez spółki zależne, a niektóre kredyty są zabezpieczone zastawem na akcjach/udziałach spółek zależnych.

Umowy kredytów bankowych zawierają kowenanty wymagające, aby wskaźniki finansowe danej spółki Grupy były zgodne z określonymi limitami. W przypadku nieprzebrzegania warunków szczególnych bank ma prawo do natychmiastowego zażądania spłaty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa spełniała szczególne warunki dotyczące wskaźnika DSCR (DSCR > 1,1-1,3) oraz wskaźnika LTV (LTV < 60-75%) wynikające z przedmiotowych umów kredytowych i według oceny kierownictwa warunki te będą spełnione również w ciągu 12 miesięcy od daty sprawozdania.

W maju 2025 r., w związku ze sprzedażą nieruchomości w Punane 56, niespłacony kredyt bankowy w wysokości 2,5 mln EUR związany z nieruchomością został w całości spłacony (nota 13).

W trzecim kwartale 2025 r. kredyty bankowe na nieruchomość Depo DIY i centrum handlowe Damme zostały refinansowane, co zaowocowało wydłużeniem harmonogramów spłat i poprawą marż na warunkach kredytowych. Ponadto kwota kredytu na nieruchomość Depo DIY została zwiększona o 1,3 mln EUR, a termin zapadalności kredytu został przedłużony do 13 sierpnia 2030 r.

W październiku 2025 r. sprzedano spółki zależne Grupy: Voluntas Invest OÜ, będące właścicielem centrum handlowego Auriga w Estonii, oraz RCH Management SIA, będące właścicielem centrum handlowego Damme na Łotwie. W wyniku tych transakcji portfel nieruchomości inwestycyjnych Grupy zmniejszył się o 52,8 mln EUR, a kredyty bankowe zmniejszyły się o 28,2 mln EUR (nota 29).

Nabycie centrum handlowego Libero w Polsce zostało częściowo sfinansowane długoterminowym kredytem inwestycyjnym zaciągniętym w bankach na kwotę 74,1 mln EUR z terminem zapadalności w październiku 2030 r. (nota 13).

W czerwcu 2025 r. Summus Capital OÜ przeprowadził swoją pierwszą publiczną emisję obligacji, emitując obligacje bez zabezpieczenia dla inwestorów instytucjonalnych i detalicznych na łączną kwotę 30 mln euro. W dniu 1 lipca obligacje zostały notowane na Bałtyckiej Liście Obligacji Nasdaq Tallinn. Nowa emisja nastąpiła po emisji obligacji bez zabezpieczenia o wartości 15 mln EUR w 2024 roku. Koszty związane z emisją obligacji są odliczane od wartości nominalnej obligacji i ujmowane jako koszty w okresie obowiązywania obligacji. Warunki obligacji przewidują, że skonsolidowany wskaźnik pokrycia obsługi zadłużenia (DSCR) Grupy, obliczony na podstawie ostatnich dwunastu miesięcy, musi wynosić co najmniej 1,2, a skonsolidowany kapitał własny musi stanowić co najmniej 30% aktywów ogółem. Oba warunki zostały spełnione. Obligacje wyemitowane w 2025 r. mają stałą stopę kuponową w wysokości 8,0% i datę zapadalności 30.06.2029 r., podczas gdy poprzednia emisja ma stałą stopę kuponową w wysokości 9,5% i datę zapadalności 11.06.2027 r.

NOTA 17 UMOWY NAJMU

GRUPA JAKO NAJEMCA

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy jako składnik aktywów w postaci prawa użytkowania ujęto prawo zabudowy obowiązujące do 2056 r. dotyczące nieruchomości położonych przy ul. Viru 15 i 13 w Tallinie. Prawo to wygasa w 2056 roku.

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

- Koszt amortyzacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania: 63 002 EUR (2024: 63 002 EUR)
- Odsetki od zobowiązań z tytułu najmu: 78 743 euro (2024: 80 088 EURO)
- Płatności czynszu dokonane w danym okresie: 230 082 EUR (2024: 230 082 EURO)

GRUPA JAKO WYNAJMUJĄCY

Grupa wynajmuje nieruchomości komercyjne. Umowy wynajmu zostały zaklasyfikowane jako leasing operacyjny, ponieważ nie przenoszą one na leasingobiorcę wszystkich ryzyk i korzyści związanych z posiadaniem przedmiotu leasingu.

PRZYCHODY Z WYNAJMU W PODZIALE NA RODZAJE

(EUR)	2025	2024
Przychody z wynajmu (nota 21)	40 943 162	31 707 096
Łącznie	40 943 162	31 707 096

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

(EUR)	2026	2027	2028	2029	2030	2031 i później
Przychody z wynajmu	41 953 850	38 102 107	34 329 205	29 251 282	22 807 262	64 341 390

NOTA 18 PODATEK DOCHODOWY I ZOBOWIĄZANIA PODATKOWE

(EUR)	2025	2024
Składniki podatku dochodowego		
Podatek dochodowy od kosztów za dany okres	444 089	187 197
Odroczone koszty (przychody) z tytułu podatku dochodowego	2 254 512	286 857
Podatek dochodowy za okres ogółem	2 698 601	474 054

(EUR)	2025	2024
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
Straty podatkowe	4 338 595	6 362 229
Amortyzacja wartości firmy	139 221	142 238
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego przed odpisem aktualizującym	4 477 816	6 504 467
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ogółem	4 477 816	6 504 467

Odroczony podatek dochodowy		
Zmiana wartości godziwej inwestycji	-7 869 772	-7 085 347
Amortyzacja inwestycji	-10 027 204	-10 582 089
Odroczony podatek dochodowy przed zmianą wartości	-17 896 976	-17 667 436
Odroczony podatek dochodowy ogółem	-17 896 976	-17 667 436
Odroczony podatek dochodowy (netto) ogółem	-13 419 160	-11 162 969

Odroczone zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego wynika głównie z różnic przejściowych ujętych w sprawozdaniach finansowych litewskich spółek zależnych. Odroczonego podatku dochodowego w spółkach zależnych w Estonii i na Łotwie nie ujmuje się, ponieważ podatek dochodowy od osób prawnych należy zapłacić dopiero w momencie podziału zysku. W polskich spółkach zależnych nie ujmuje się odroczo-

nego podatku dochodowego, odroczonego podatku dochodowego, ponieważ nie występują tymczasowe różnice między wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań ujętych w sprawozdaniu finansowym a ich wartościami podatkowymi. Stawki amortyzacji stosowane w sprawozdawczości finansowej są zasadniczo zgodne ze stawkami stosowanymi do celów podatkowych.

NOTA 19 INSTRUMENTY POCHODNE

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe z tytułu instrumentów pochodnych (nota 10)	143 082	782 072
Łącznie	143 082	782 072

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	1 424 545	2 105 485
Łącznie	1 424 545	2 105 485

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

NOTA 20 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał zakładowy w wartości nominalnej	1 200 000	1 200 000
Liczba udziałów	1	1

Na dzień 31.12.2025 r. jedynym wspólnikiem spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest Boris Skvortsov. Zgodnie ze statutem spółki z o.o. minimalna wysokość kapitału zakładowego wynosi 1 200 000 euro, a maksymalna wysokość 4 800 000 euro. Udziały Summus Capital OÜ są zarejestrowane w Centralnym Rejestrze Papierów Wartościowych Nasdaq.

DOBROWOLNY KAPITAŁ REZERWOWY

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

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

Kapitał rezerwy może zostać zwrócony wspólnikom pod warunkiem, że minimalne aktywa netto spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wymagane przez kodeks handlowy są nadal gwarantowane po wypłacie. W 2025 r. Grupa dokonała wypłaty z dobrowolnego kapitału rezerwowego w wysokości 3 mln euro, w wyniku czego saldo kapitału rezerwowego wyniosło 75 913 462 euro (nota 34).

POŻYCZKA PODPORZĄDKOWANA

Na koniec okresu sprawozdawczego pożyczki udzielone przez właścicieli i inne powiązane strony zostały wykazane w kwocie 11 055 660 euro (2024: 14 617 295 euro) zostały ujęte jako pożyczki podporządkowane (nota 34). Pożyczki podporządkowane są klasyfikowane jako instrumenty kapitałowe, ponieważ nie mają umownego obowiązku spłaty, a zatem są ekonomicznie bliższe kapitałowi własnemu niż zobowiązaniom finansowym.

NOTA 21 PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

(EUR)	2025	2024
Podział według kategorii		
Przychody z wynajmu	40 943 162	31 707 096
Przychody z reklam	511 502	538 852
Przychody z tytułu przeniesienia kosztów usług komunalnych i zarządzania nieruchomościami	14 026 335	9 032 274
Łącznie	55 480 999	41 278 222

Podział według krajów		
Łotwa	18 629 021	18 924 282
Litwa	15 266 503	14 286 533
Estonia	7 012 715	7 642 902
Polska	14 572 760	424 505
Łącznie	55 480 999	41 278 222

Przychody z tytułu aktywów utrzymywanych i zbytych		
Przychody z działalności kontynuowanej (aktywny portfel)	48 421 183	41 278 222
Dochód ze zbycia portfela	7 059 816	-
Łącznie	55 480 999	41 278 222

*SALDA UMÓW Z KLIENTAMI
AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA UMOWNE Z KLIENTAMI.*

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Należności od nabywców (nota 9)	4 062 285	2 564 070
Depozyty z tytułu czynszów i inne otrzymane zaliczki (nota 14)	-3 863 758	-3 607 904
Pozycja netto	198 527	-1 043 834

NOTA 22 TOWARY, SUROWCE, MATERIAŁY I USŁUGI

(EUR)	2025	2024
Podział według kategorii		
Opłaty komunalne	-6 253 077	-4 465 873
Zarządzanie nieruchomościami (transakcje z podmiotami powiązanymi - nota 34)	-2 775 977	-2 015 172
Utrzymanie nieruchomości (transakcje z podmiotami powiązanymi - nota 34)	-2 492 406	-1 890 998
Sprzątanie	-1 743 545	-1 344 574
Marketing i reklama (transakcje z podmiotami powiązanymi - nota 34)	-1 101 773	-952 257
Podatek od nieruchomości	-1 506 426	-614 138
Bezpieczeństwo	-1 094 058	-493 484
Ubezpieczenie	-156 758	-60 220
Pozostałe	-282 667	-145 546
Łącznie	-17 406 687	-11 982 262

Podział według krajów		
Łotwa	-6 378 180	-6 496 506
Litwa	-3 947 544	-3 126 971
Estonia	-2 049 297	-2 357 200
Polska	-5 031 666	-1 585
Łącznie	-17 406 687	-11 982 262

Koszty z tytułu aktywów utrzymywanych i zbytych		
Koszty działalności kontynuowanej (aktywny portfel)	-15 189 998	-11 982 262
Koszty zbycia portfela	-2 216 689	-
Łącznie	-17 406 687	-11 982 262

NOTA 23 ZYSK NETTO Z TYTUŁU ZMIANY WARTOŚCI GODZIWEJ NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

(EUR)	2025	2024
Podział według kategorii		
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	15 657 303	8 685 286
Straty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-3 976 021	-4 323 580
Łącznie	11 681 282	4 361 706

Podział według krajów		
Łotwa	2 295 951	5 523 074
Litwa	-430 000	-1 280 000
Estonia	711 665	118 632
Polska	9 103 666	-
Łącznie	11 681 282	4 361 706

Przychód z tytułu aktywów utrzymywanych i zbytych		
Przychód z działalności kontynuowanej (aktywny portfel)	11 521 282	4 361 706
Przychód ze zbycia portfela	160 000	-
Łącznie	11 681 282	4 361 706

NOTA 24 KOSZTY PERSONELU

(EUR)	2025	2024
Podział według kategorii		
Wynagrodzenia (transakcje z podmiotami powiązаныmi - nota 34)	-135 906	-106 774
Składki na ubezpieczenie społeczne (transakcje z podmiotami powiązаныmi - nota 34)	-44 962	-36 795
Łącznie	-180 868	-143 569
Podział według krajów		
Łotwa	-25 269	-42 240
Litwa	-8 331	-8 274
Estonia	-147 266	-93 055
Łącznie	-180 866	-143 569
Koszty tytułu aktywów utrzymywanych i zbytych		
Koszty działalności kontynuowanej (aktywny portfel)	-180 866	-143 569
Koszty ze zbycia portfela	-	-
Łącznie	-180 866	-143 569
	2025	2024
Średnia liczba pracowników pełnoetatowych	7	7

NOTA 25 AMORTYZACJA

(EUR)	2025	2024
Podział według kategorii		
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania (nota 11)	-63 002	-63 003
Amortyzacja pozostałych środków trwałych (nota 11)	-3 474	-11 311
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych (nota 11)	-1 740	-1 739
Łącznie	-68 216	-76 053
Podział według krajów		
Litwa	-2 463	-12 450
Estonia	-65 753	-63 603
Łącznie	-68 216	-76 053
Koszty tytułu aktywów utrzymywanych i zbytych		
Koszty działalności kontynuowanej (aktywny portfel)	-65 466	-76 053
Koszty ze zbycia portfela	-2 750	-
Łącznie	-68 216	-76 053

NOTA 26 POZOSTAŁE PRZYCHODY

(EUR)	2025	2024
Podział według kategorii		
Zmniejszenie rezerwy na premię za wyniki (nota 15, transakcje z podmiotami powiązanymi - nota 34)	7 842 758	497 780
Zyski netto ze sprzedaży nieruchomości	450 000	-
Pozostałe	10 543	53 084
Łącznie	8 292 758	550 864

Podział według krajów		
Łotwa	7 832 215	539 784
Estonia	460 543	11 080
Łącznie	8 292 758	550 864

Przychód z tytułu aktywów utrzymywanych i zbytych		
Przychód z działalności kontynuowanej (aktywny portfel)	7 842 758	550 864
Przychód ze zbycia portfela	450 000	-
Łącznie	8 292 758	550 864

W styczniu 2026 r. strony umowy Loft Office SIA Performance Fee Agreement uzgodniły ostateczną premię za wyniki w wysokości 2 mln EUR. Ponieważ w okresie obowiązywania umowy grupa ujęła rezerwę w wysokości 9,8 mln euro, powstała różnica w wysokości 7,8 mln euro została ujęta jako przychód w pozycji „Zmniejszenie rezerwy na premię za wyniki” (nota 15).

W maju 2025 r. Princeps Capital OÜ, spółka zależna Summus Capital OÜ, sprzedała nieruchomość przy ul. Punane 56 w Tallinie. Transakcja wygenerowała zysk w wysokości 450 000 EUR, który został ujęty w pozycji zysków netto ze sprzedaży nieruchomości (nota 13).

NOTA 27 POZOSTAŁE KOSZTY

(EUR)	2025	2024
Podział według kategorii		
Rezerwa na premię za skuteczne zarządzanie inwestycjami (nota 15, transakcje z podmiotami powiązanymi - nota 34)	-1 510 358	-957 343
Usługi profesjonalne (transakcje z podmiotami powiązanymi - nota 34)	-917 096	-788 724
Koszty biurowe (transakcje z podmiotami powiązanymi - nota 34)	-189 519	-53 823
Opłaty za usługi zarządzania (transakcje z podmiotami powiązanymi - nota 34)	-165 600	-183 040
Sponsoring	-91 900	-72 000
Opłaty bankowe	-85 844	-111 601
Spadek wartości należności od nabywców (nota 9)	-18 301	-41 940
Pozostałe (transakcje z podmiotami powiązanymi - nota 34)	-465 647	-446 482
Łącznie	-3 444 265	-2 654 953

Podział według krajów		
Łotwa	-343 690	-560 638
Litwa	-280 655	-121 612
Estonia	-2 575 574	-1 909 554
Polska	-244 346	-63 149
Łącznie	-3 444 265	-2 654 953

(EUR)	2025	2024
Koszty tytułu aktywów utrzymywanych i zbytych		
Koszty działalności kontynuowanej (aktywny portfel)	-3 144 331	-2 654 953
Koszty ze zbycia portfela	-299 934	-
Łącznie	-3 444 265	-2 654 953

W 2025 r. w pozycji „Usługi profesjonalne” ujęto koszty audytu w wysokości 197 190 euro (w 2024 r. - 182 158 euro)

NOTA 28 SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW

W celach zarządczych grupa została podzielona na trzy segmenty działalności w oparciu o rodzaj inwestycji w nieruchomości. Kierownictwo monitoruje wyniki operacyjne każdego segmentu z osobna, aby wspierać decyzje dotyczące alokacji zasobów oraz oceniać efektywność segmentów. Wyniki segmentów ocenia się na podstawie przychodów ze sprzedaży oraz zysku lub straty operacyjnej.

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące każdego segmentu podlegającego obowiązkowi sprawozdawczości. Jako główny wskaźnik wyników stosuje się zysk operacyjny, ponieważ kierownictwo uważa go za najbardziej odpowiedni wskaźnik do oceny efektywności segmentu w porównaniu z innymi przedsiębiorstwami działającymi w tych samych obszarach działalności.

PODZIAŁ WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

2025 (EUR)	Biura	Handel	Przemysł i logistyka	Pozostałe (niepodzielone)	Łącznie
Przychody ze sprzedaży	21 544 655	30 811 504	3 124 840	-	55 480 999
Koszty sprzedaży	-6 638 092	-10 354 310	-414 285	-	-17 406 687
Zyski netto z tytułu zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-1 297 262	14 109 643	-1 131 099	-	11 681 282
Koszty pracy	-4 145	-27 313	-2 044	-147 364	-180 866
Amortyzacja i utrata wartości	-721	-64 745	-2 750	-	-68 216
Pozostałe przychody	-	-	450 000	7 842 758	8 292 758
Pozostałe koszty	-509 125	-355 734	-212 847	-2 366 559	-3 444 265
Zysk operacyjny	13 095 310	34 119 045	1 811 815	5 328 835	54 355 005
Aktywa ogółem	220 696 735	356 994 846	34 493 240	9 926 459	622 111 280
<i>W tym inwestycje w nieruchomości</i>	<i>215 340 000</i>	<i>323 880 000</i>	<i>32 130 000</i>	<i>-</i>	<i>571 350 000</i>
Zobowiązania ogółem	136 877 252	189 898 695	21 970 349	61 323 488	410 069 784

2024 (EUR)	Biura	Handel	Przemysł i logistyka	Pozostałe (niepodzielone)	Łącznie
Przychody ze sprzedaży	8 983 703	28 906 259	3 388 260	0	41 278 222
Koszt sprzedanej produkcji	-1 349 925	-10 168 327	-464 010	0	-11 982 262
Zyski netto z tytułu zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-30 000	5 047 165	-655 459	0	4 361 706
Koszty pracy	-4 088	-44 284	-2 044	-93 153	-143 569
Amortyzacja i utrata wartości	-1 150	-74 303	-600	0	-76 053

2024 (EUR)	Biura	Handel	Przemysł i logistyka	Pozostałe (niepodzielone)	Łącznie
Pozostałe przychody	4 579	48 504	0	497 781	550 864
Pozostałe koszty	-181 343	-672 293	-43 780	-1 757 537	-2 654 953
Zysk operacyjny	7 421 776	23 042 721	2 222 367	-1 352 909	31 333 955
Aktywa ogółem	245 084 092	266 992 022	37 960 984	889 600	550 926 698
<i>W tym inwestycje w nieruchomości</i>	<i>215 164 213</i>	<i>256 483 000</i>	<i>36 997 082</i>	<i>-</i>	<i>508 644 295</i>
Zobowiązania ogółem	164 134 956	147 228 484	24 930 406	26 657 701	362 951 547

ROZKŁAD GEOGRAFICZNY

2025 (EUR)	Biura	Handel	Przemysł i logistyka	Pozostałe (niepodzielone)	Łącznie
Przychody ze sprzedaży	7 012 715	15 266 503	18 629 021	14 572 760	55 480 999
Koszt sprzedanej produkcji	-2 049 297	-3 947 544	-6 378 180	-5 031 666	-17 406 687
Zyski netto z tytułu zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	711 665	-430 000	2 295 951	9 103 666	11 681 282
Koszty pracy	-147 268	-8 331	-25 267	0	-180 866
Amortyzacja i utrata wartości	-65 753	-2 463	0	0	-68 216
Pozostałe przychody	460 543	0	7 832 215	0	8 292 758
Pozostałe koszty	-2 575 574	-280 655	-343 690	-244 346	-3 444 265
Zysk operacyjny	3 347 031	10 597 510	22 010 050	18 400 414	54 355 005
Aktywa ogółem	57 263 040	174 304 726	144 692 098	245 851 416	622 111 280
<i>W tym inwestycje w nieruchomości</i>	<i>215 340 000</i>	<i>323 880 000</i>	<i>32 130 000</i>	<i>-</i>	<i>571 350 000</i>
Zobowiązania ogółem	89 120 711	107 258 631	71 172 645	142 517 797	410 069 784

2024 (EUR)	Estonia	Litwa	Łotwa	Polska	Łącznie
Przychody ze sprzedaży	7 642 901	14 286 533	18 924 282	424 506	41 278 222
Koszt sprzedanej produkcji	-2 357 200	-3 126 971	-6 496 506	-1 585	-11 982 262
Zyski netto z tytułu zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	118 632	-1 280 000	5 523 074	0	4 361 706
Koszty pracy	-93 058	-8 274	-42 237	0	-143 569
Amortyzacja i utrata wartości	-63 603	-12 450	0	0	-76 053
Pozostałe przychody	11 079	0	539 785	0	550 864
Pozostałe koszty	-1 909 554	-121 612	-560 639	-63 148	-2 654 953
Zysk operacyjny	3 349 197	9 737 226	17 887 759	359 773	31 333 955
Aktywa ogółem	75 656 239	174 591 615	172 649 797	128 029 047	550 926 698
<i>W tym inwestycje w nieruchomości</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>
Zobowiązania ogółem	64 136 405	109 441 506	95 277 954	94 095 682	362 951 547

Określenia segmentów:

- Segment biurowy obejmuje nieruchomości inwestycyjne: Centrum medyczne Veerenni 1 (Estonia), Veerenni 2 (Estonia), biurowiec Parktown East Hill (Litwa), biurowiec Parktown West Hill (Litwa), biurowiec Lakeside (Polska) i biurowiec React (Polska).
- Segment handlowy obejmuje inwestycje w nieruchomości: Centrum handlowe De La Gardie (Estonia), centrum handlowe Riga Plaza (Łotwa), Depo Imanta DIY nieruchomość (Łotwa), centrum handlowe Nordika (Litwa) i centrum handlowe Libero (Polska).
- Segment Przemysł i Logistyka obejmuje inwestycje w nieruchomości: portfel dwóch nieruchomości przemysłowych/magazynowych (Estonia) oraz budynek przemysłowy Grupy BOD (Litwa).
- Segment pozostałe (nieprzypisane) obejmuje przychody uzyskane i koszty poniesione na poziomie jednostki dominującej, których nie można wiarygodnie przypisać do konkretnego segmentu.

NOTA 29 ZYSK/STRATA ZE ZBYCIA JEDNOSTKI ZALEŻNEJ

16 października 2025 r. spółka Summus Capital OÜ sfinalizowała sprzedaż swojej spółki zależnej Voluntas Invest OÜ, będącej właścicielem centrum handlowego Auriga w Estonii. W tym samym czasie Viking 2, łotewska spółka zależna Summus Capital, sprzedała RCH Management SIA, która była właścicielem centrum handlowego Damme na Łotwie. Zbycia stanowiły część strategicznej decyzji Grupy mającej na celu optymalizację i wzmocnienie jej portfela inwestycyjnego. Sprawowanie kontroli nad obiema spółkami zakończyło się 16 października 2025 r., a Grupa zaprzestała ujmowania aktywów, zobowiązań oraz udziałów niekontrolujących związanych z tymi spółkami zależnymi. Przychody z transakcji ujęto według wartości godziwej, a w skonsolidowanym rachunku

zysków i strat ujęto stratę z tytułu zbycia jednostki zależnej w wysokości 2,3 mln euro w pozycji „Zysk/strata z tytułu zbycia jednostki zależnej”.

Odnotowana strata w wysokości 3,2 mln euro wynikała z transakcji z podmiotami powiązаныmi (nota 34).

W wyniku tych transakcji wartość portfela inwestycji w nieruchomości grupy zmniejszyła się o 52,8 mln euro, a saldo kredytów bankowych spadło o 28,2 mln euro; pożyczki udzielone przez grupę przedsiębiorstwom Voluntas Invest OÜ i RCH Management SIA zostały w całości spłacone, a grupa odnotowała stratę w wysokości 2,3 mln euro (noty 13, 16).

NOTA 30 PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

(EUR)	2025	2024
Przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych	458 657	577 012
Przychody z odsetek od należności od podmiotów powiązanych (nota 34)	25 291	51 732
Łącznie	483 948	628 744

NOTA 31 KOSZTY ODSETEK

(EUR)	2025	2024
Odsetki od kredytów bankowych	-15 296 706	-12 635 202
Koszty odsetek od obligacji	-2 658 333	-1 096 027
Pozostałe przychody z tytułu odsetek od podmiotów niebędących bankami	-447 975	-34 265
Pozostałe	-970 165	-180 450
Łącznie	-19 373 179	-13 945 944

NOTA 32 POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE

(EUR)	2025	2024
Zysk z tytułu przeszacowania kursu walutowego	714 509	-
Przychody z tytułu odsetek	191 901	-
Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych	168 142	-
Zysk z tytułu przeszacowania instrumentu pochodnego (nota 19)	159 700	-
Łącznie	1 234 252	-

NOTA 33 POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE

(EUR)	2025	2024
Strata z tytułu przeszacowania kursu walutowego	-	-401 732
Strata z tytułu przeszacowania instrumentów pochodnych (nota 19)	-	-3 354 575
Opłaty za wcześniejszą spłatę kredytów	-	-871 753
Łącznie	-	-4 628 060

NOTA 34 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Strona sprawująca ostateczną kontrolę nad grupą została ujawniona w nocie 20.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi obejmują transakcje z kierownictwem wyższego szczebla, udziałowcami posiadającymi znaczący udział oraz spółkami, nad którymi sprawują oni kontrolę lub mają znaczący wpływ.

2025

(EUR)	Bilans początkowy	Zwiększenie	Zmniejszenie	Saldo końcowe
Transakcje z podmiotami pozostającymi pod wspólną kontrolą				
Należności oprocentowane (nota 9)	252 908	-	-	252 908
Odsetki naliczone od należności (nota 9)	6 323	25 291	-	31 614
Kwoty należne dostawcom (nota 14)	-217 444	-4 421 444	4 324 481	-314 407

(EUR)	Bilans początkowy	Otrzymane	Spłacone	Obliczone odsetki	Odsetki zapłacone	Saldo końcowe
Transakcje z podmiotami pozostającymi pod wspólną kontrolą						
Pożyczka podporządkowana, oprocentowanie 7%, na czas nieokreślony (nota 20)	-14 617 295	-	3 564 977	-891 411	888 069	-11 055 660

(EUR)	Bilans początkowy	Zwiększenie rezerw	Zmniejszenie rezerw	Przeklasyfikowanie do zobowiązań	Saldo końcowe
Transakcje z podmiotami pozostającymi pod wspólną kontrolą					
Rezerwy i zobowiązania z tytułu odsetek (noty 14, 15)	-9 834 934	-4 217 815	8 877 591	-2 011 230	-7 186 388

(EUR)	Bilans początkowy	Zadeklarowane dywidendy	Wypłacone dywidendy	Saldo końcowe
Transakcje z właścicielem				
Niewypłacone dywidendy (nota 14)	-138 650	-200 000	200 000	-138 650

(EUR)	Bilans początkowy	Zwiększenie zobowiązania	Zmniejszenie zobowiązań	Saldo końcowe
Transakcje z właścicielem				
Zobowiązanie do zmniejszenia dobrowolnej rezerwy (nota 20)	-	-3 000 000	-	-3 000 000

2024

(EUR)	Bilans początkowy	Zwiększenie	Zmniejszenie	Saldo końcowe
Transakcje z podmiotami pozostającymi pod wspólną kontrolą				
Należności oprocentowane (nota 9)	1 252 908	-	-1 000 000	252 908
Odsetki naliczone od należności (nota 9)	-	6 323	-	6 323
Kwoty należne dostawcom (nota 14)	-123 625	-1 858 853	1 765 034	-217 444

(EUR)	Bilans początkowy	Otrzymane	Spłacone	Obliczone odsetki	Odsetki zapłacone	Saldo końcowe
Transakcje z podmiotami pozostającymi pod wspólną kontrolą						
Pożyczka podporządkowana, oprocentowanie 7%, na czas nieokreślony (nota 20)	-17 366 923	-4 190	2 331 111	-1 088 251	1 510 958	-14 617 295

(EUR)	Bilans początkowy	Zwiększenie rezerw	Zmniejszenie rezerw	Saldo końcowe
Transakcje z podmiotami pozostającymi pod wspólną kontrolą				
Rezerwy i zobowiązania z tytułu odsetek (noty 14, 15)	-10 341 224	-957 344	1 463 634	-9 834 934

(EUR)	Bilans początkowy	Zadeklarowane dywidendy	Wypłacone dywidendy	Saldo końcowe
Transakcje z podmiotami pozostającymi pod wspólną kontrolą				
Niewypłacone dywidendy (nota 20)	-138 650	-	-	-138 650

PRZYCHODY I KOSZTY ZWIĄZANE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

(EUR)	2025	2024
Towary, surowce, materiały i usługi (nota 22)		
Zarządzanie nieruchomościami	-1 464 669	-1 036 991
Utrzymanie nieruchomości	-37 358	-41 256
Marketing i reklama	-1 167	-1 688
Łącznie	-1 503 194	-1 079 935

Koszty z tytułu zatrudnienia (nota 24)		
Członkowie zarządu	-21 264	-4 920
Członkowie Rady	-30 769	-27 564
Właściciel	-10 632	-2 460
Łącznie	-62 665	-34 944

Pozostałe przychody (nota 26)		
Zmniejszenie rezerwy na premię za wyniki	6 866 361	-
Łącznie	6 866 361	-

Pozostałe koszty (nota 27)		
Odpis z tytułu premii za skuteczne zarządzanie inwestycjami	-1 499 815	-957 343
Usługi profesjonalne	-610 212	-98 623
Usługi zarządzania	-147 600	-146 400
Koszty biurowe	-72 643	-104 516
Inne	-15 534	-19 506
Łącznie	-2 345 805	-1 326 388

Usługa pośrednictwa (nota 29)		
Usługa pośrednictwa	-3 282 984	-
Łącznie	-3 282 984	-

Ponadto w 2025 r. skapitalizowano koszty transakcyjne bezpośrednio związane z inwestycjami w nieruchomości w kwocie 1 547 851 euro, zgodnie z MSR 40, jako część kosztów związanych z nabyciem inwestycji w nieruchomości.

NOTA 35 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zyski zatrzymane Grupy na koniec okresu sprawozdawczego wyniosły 112 307 200 euro (31.12.2024: 83 394 415 EURO).

Maksymalne możliwe zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego, które może wynikać z wypłaty całego niepodzielonego zysku w formie dywidendy, wynosi 24 707 584 euro (31.12.2024: 16 678 883 euro), w związku z czym możliwe byłoby wypłacenie dywidendy netto w maks. wysokości 87 599 616 euro (31.12.2024 r: 66 715 532 EURO). Obliczenie maksymalnego zobowiązania z tytułu podatku dochodowego zakłada, że dywidendy netto przeznaczone

do wypłaty wraz z kosztem podatku dochodowego związanym z ich wypłatą nie przekraczają skonsolidowanego zysku przeznaczonego do wypłaty na koniec okresu sprawozdawczego. Ponadto Summus Capital OÜ zobowiązał się wobec obligatariuszy do niewypłacania dywidendy przekraczającej 50% zysku za poprzedni rok, skorygowanego o pozycje niepieniężne oraz jednorazowe przychody i koszty. Zgodnie z warunkami obligacji Summus Capital OÜ może zatem wypłacić dywidendę netto w wysokości 5 643 135 euro.

NOTA 36 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W styczniu 2026 r. spółka zależna Grupy Summus, Espliego Sp. z o.o. otrzymała od polskiego Urzędu Skarbowego zwrot podatku VAT w wysokości 23,6 mln euro w związku z nabyciem centrum handlowego Libero w Polsce (noty 9, 13).

W styczniu 2026 r. Maggiora Sp. z o.o. zapłaciła w całości pozostałą część odroczonej ceny nabycia budynku biurowego React (nota 14).

W styczniu 2026 r. strony umowy Loft Office SIA Performance Fee Agreement uzgodniły ostateczną premię za wyniki w wysokości 2 mln EUR. Ponieważ w okresie obowiązywania umowy grupa ujęła rezerwę w wysokości 9,8 mln euro, powstała różnica w wysokości 7,8 mln euro została ujęta jako przychód w pozycji „pozostałe przychody”, a należna opłata została ujęta jako zobowiązanie wobec dostawców oraz w pozycji „inne zobowiązania” jako zobowiązanie z tytułu

wynagrodzenia za wyniki (noty 14, 15, 34). W lutym 2026 roku spółka Summus Capital OÜ spłaciła krótkoterminową pożyczkę w wysokości 5 milionów euro.

W dniu 12 marca 2026 r. estoński rejestr handlowy zarejestrował połączenie Procedo Capital OÜ i Principleps Capital OÜ, które weszło w życie (nota 1).

W dniu 31 marca 2026 r. spółka zależna Grupy, Vikingi 2 SIA, zawarła umowę dotyczącą zbycia należącego do niej 8,82% udziału w spółce INDEXO REAL ESTATE FUND AS. Akcje zostały zbyte po ich wartości bilansowej i transakcja nie przyniosła ani zysku, ani straty. Własność została przeniesiona i otrzymano opłatę transakcyjną 1 kwietnia 2026 r. (nota 12).

NOTA 37 INFORMACJE FINANSOWE SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

Informacje finansowe spółki dominującej obejmują podstawowe sprawozdania finansowe spółki dominującej, które należy ujawnić zgodnie z estońską ustawą o rachunkowości. Sprawozdania finansowe jednostki dominującej zostały sporządzone zgodnie z tymi samymi

zasadami rachunkowości, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem tego, że inwestycje w jednostki zależne zostały wykazane metodą praw własności.

NIESKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
AKTYWA		
Aktywa obrotowe		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	898 247	419 745
Należności z tytułu dostaw i usług	8 273	631 283
Zaliczki	-	57 893
Udzielone pożyczki	255 148	262 470
Aktywa obrotowe ogółem	1 161 668	1 371 390
Aktywa trwałe		
Inwestycje w kapitał własny	119 799 981	78 182 756
Zaliczki	-	4 672 897
Udzielone pożyczki	145 529 151	118 925 302
Inne inwestycje finansowe	125 000	125 000
Aktywa trwałe ogółem	265 454 123	201 905 955
Aktywa ogółem	266 615 800	203 277 345

(EUR)	31.12.2025	31.12.2024
Zobowiązania krótkoterminowe		
Oprocentowane zobowiązania kredytowe	5 000 000	1 000 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	3 278 598	244 519
Zobowiązania podatkowe	17 314	-
Zobowiązania krótkoterminowe ogółem	8 295 912	1 244 519
Oprocentowane zobowiązania kredytowe	44 017 198	14 654 822
Rezerwy	2 457 158	957 343
Zobowiązania długoterminowe ogółem	46 474 356	15 612 165
Zobowiązania ogółem	54 770 268	16 856 684
Kapitał własny		
Kapitał zakładowy	1 200 000	1 200 000
Rezerwa dobrowolna	75 913 462	78 913 462
Pożyczka podporządkowana	11 055 660	14 617 295
Zysk niepodzielony	123 676 410	91 689 904
Całkowity kapitał własny	211 845 532	186 420 661
Zobowiązania i kapitał własny ogółem	266 615 800	203 277 345

NIESKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ INNE WYNIKI CAŁKOWITE

(EUR)	2025	2024
Przychody ze sprzedaży	18 399	-
Różne wydatki operacyjne	-2 568 355	-1 692 909
Koszty pracy	-147 268	-93 058
Pozostałe przychody	10 543	-
Straty biznesowe	-2 686 681	-1 785 967
Zysk ze spółek zależnych	30 630 172	1 163 954
Przychody z tytułu odsetek	8 268 567	7 066 291
Koszty odsetek	-3 133 452	-1 165 063
Przychody z dywidend	-	7 120 000
Zysk przed opodatkowaniem	33 078 606	12 399 215
Podatek dochodowy	-689	-135
Zysk/- strata za okres sprawozdawczy	33 077 917	12 399 080
Całkowite dochody ogółem za okres sprawozdawczy	33 077 917	12 399 080

NIESKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(EUR)	2025	2024
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 686 681	-1 785 967
Korekty	88 771	-1 249 796
Łącznie przed zmianami stanu należności i zobowiązań	-2 597 910	-3 035 763
Należności od nabywców i zmiana pozostałych należności	622 006	-603 609
Zobowiązania wobec dostawców i zmiana innych zobowiązań	77 000	-539 318
Zmiana odpisów	1 499 815	1 499 815
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej przed opodatkowaniem	-399 089	-2 678 875
Podatek dochodowy	-689	-135
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej ogółem	-399 778	-2 679 010
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Inwestycje w kapitał własny	-2 926	-5 525 236
Udzielone pożyczki	-54 307 900	-29 690 830
Spłaty udzielonych pożyczek	21 229 965	13 461 493
Otrzymane odsetki	8 349 974	6 620 911
Otrzymane dywidendy	-	7 120 000
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej ogółem	-24 730 887	-8 013 662
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Otrzymane pożyczki	4 000 000	11 051 190
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	30 000 000	-
Koszty transakcyjne związane z kredytami i zobowiązaniami	-885 978	-
Spłaty otrzymanych pożyczek	-3 564 977	-6 378 111
Zapłacone odsetki	-3 739 878	-2 606 985
Wypłacone dywidendy	-200 000	-
Przepływy pieniężne z działalności finansowej ogółem	25 609 167	2 066 094
Przepływy pieniężne ogółem	478 502	-8 626 443
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku	419 745	9 046 188
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	898 247	419 745

NIESKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

(EUR)	Kapitał zakładowy	Dobrowolny kapitał rezerwowy	Pożyczki pod- porządkowane	Niepodzielony zysk	Łącznie
Saldo na dzień 31.12.2023	1 200 000	78 913 462	17 366 923	80 379 044	177 856 429
Zysk za okres sprawozdawczy	-	-	-	12 399 080	12 399 080
Spłata zobowiązań z tytułu pożyczek podporządkowanych	-	-	1 092 441	-	1 092 441
Podporządkowanie zobowiązań kredytowych	-	-	-3 842 069	-	-3 842 069
Odsetki naliczone od pożyczek podporządkowanych	-	-	-	-1 088 251	-1 088 251
Pozostałe	-	-	-	31	31
Saldo na dzień 31.12.2024	1 200 000	78 913 462	14 617 295	91 689 904	186 420 661
Wartość bilansowa udziałów kontrolnych i pod znacznym wpływem	-	-	-	-	-71 946 963
Wartość udziałów kontrolnych i pod znacznym wpływem obliczona metodą praw własności	-	-	-	-	71 946 963
Skorygowany nieskonsolidowany kapitał własny na dzień 31.12.2024	1 200 000	78 913 462	14 617 295	91 689 904	186 420 661
Zysk za okres sprawozdawczy	-	-	-	33 077 917	33 077 917
Podporządkowanie zobowiązań kredytowych	-	-	891 411	-	891 411
Spłata zobowiązań z tytułu pożyczek podporządkowanych	-	-	-4 453 046	-	-4 453 046
Odsetki naliczone od pożyczek podporządkowanych	-	-	-	-891 411	-891 411
Dywidendy	-	-	-	-200 000	-200 000
Zmniejszenie rezerw dobrowolnych	-	-3 000 000	-	-	-3 000 000
Saldo na dzień 31.12.2025	1 200 000	75 913 462	11 055 660	123 676 410	211 845 532
Wartość bilansowa udziałów kontrolnych i pod znacznym wpływem	-	-	-	-	-119 799 981
Wartość udziałów kontrolnych i pod znacznym wpływem obliczona metodą praw własności	-	-	-	-	119 799 981
Skorygowany nieskonsolidowany kapitał własny na dzień 31.12.2025	1 200 000	75 913 462	11 055 660	123 676 410	211 845 532

NIESKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zgodnie z estońską ustawą o rachunkowości skorygowany skonsolidowany zysk niepodzielony obejmuje kwotę, którą można rozdzielić między udziałowców.

DOBROWOLNY KAPITAŁ REZERWOWY

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

- w celu zapewnienia aktywów netto wymaganych przez kodeks handlowy;
- na pokrycie strat spółki, jeżeli nie można ich pokryć z niepodzielonego zysku z poprzednich okresów oraz

kapitału rezerwowego przewidzianego w statucie i z nadwyżki kapitału; oraz

- w przypadku emisji funduszy, w celu podwyższenia kapitału zakładowego.

W 2025 r. dobrowolna rezerwa została zmniejszona o 3 mln EUR.

POŻYCZKA PODPORZĄDKOWANA

Na koniec okresu sprawozdawczego jako pożyczki podporządkowane wykazano pożyczki od właściciela i innych podmiotów powiązanych w kwocie 11 055 660 euro (2024: 14 617 295 EUR) (Noty 20, 30). Podporządkowane pożyczki są traktowane jako instrumenty kapitałowe, ponieważ nie mają one umownych zobowiązań spłaty, co bardziej odpowiada kapitałowi własnemu niż długowi.

5. ZATWIERDZENIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY PRZEZ ZARZĄD

Zarząd Summus Capital OÜ deklaruje swoją odpowiedzialność za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok 2025 i potwierdza, że:

- zasady zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego są zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską;
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi ramami sprawozdawczości finansowej, przedstawia prawdziwy i rzetelny obraz aktywów, pasywów, sytuacji finansowej, zysku lub straty oraz przepływów pieniężnych Summus Capital OÜ i jednostek wchodzących w skład Grupy jako całości;
- wszystkie fakty znane do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego (29.04.2026 r.) zostały należycie uwzględnione i przedstawione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym;
- Summus Capital OÜ i jej spółki zależne kontynuują działalność.

Zarząd potwierdza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą sprawozdania finansowe sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości przedstawiają prawdziwy i rzetelny obraz aktywów, zobowiązań, sytuacji finansowej oraz wyników finansowych emitenta oraz spółek wchodzących w skład grupy kapitałowej jako całości. Sprawozdanie z działalności przedstawia prawdziwy i rzetelny obraz rozwoju i wyników działalności gospodarczej oraz sytuacji finansowej, a także zawiera przegląd głównych ryzyk i niepewności.

Raport został podpisany elektronicznie przez:

Hannes Pihl

Aavo Koppel

Evaldas Čepulis

29.04.2026

Do udziałowca Summus Capital OÜ

SPRAWOZDANIE Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

OPINIA

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Summus Capital OÜ (Grupa), które obejmuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31. grudnia 2025 r., skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych i skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok zakończony w tym dniu oraz noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym istotne informacje na temat zasad rachunkowości oraz inne informacje wyjaśniające.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe, o którym mowa powyżej, przedstawia rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach, skonsolidowaną sytuację finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz skonsolidowane wyniki finansowe i skonsolidowane przepływy pieniężne za rok zakończony tego dnia, zgodnie z międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej (MSR), przyjętymi przez Unię Europejską.

PODSTAWA OPINII

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej (Estonia). Nasza odpowiedzialność wynikająca z tych standardów została szerzej opisana w części naszego sprawozdania zatytułowanej „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych”. Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych (Estonia) (w tym standardami niezależności) i wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami. Uważamy, że dowody, które uzyskaliśmy w trakcie badania, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

GŁÓWNE USTALENIA BADANIA

Najistotniejsze kwestie z punktu widzenia badania to te, które zgodnie z naszą profesjonalną oceną były najbardziej istotne dla badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. Okoliczności te uwzględniliśmy w kontekście badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu opinii na jego temat i nie wydajemy oddzielnej opinii w sprawie tych okoliczności.

WARTOŚĆ GODZIWA NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Wartość inwestycji w nieruchomości w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r. wyniosła 571 350 tys. euro; zysk z przeszacowania ujęty w sprawozdaniu z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów za okres sprawozdawczy wyniósł 11 681 tys. euro.

Odsyłamy do następujących not do skonsolidowanego sprawozdania finansowego: nota 6 (istotne zasady rachunkowości), nota 28 (segmenty działalności) oraz nota 13 (inwestycje w nieruchomości).

KLUCZOWE SPRAWY BADANIA

Głównym przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości komercyjne. W rezultacie nieruchomości inwestycyjne stanowią największą część aktywów Grupy na dzień 31 grudnia 2025 r.

Inwestycje w nieruchomości są wyceniane według wartości godziwej, którą Grupa szacuje przy pomocy zewnętrznych ekspertów ds. wyceny, stosując metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Uznaliśmy to za główny przedmiot kontroli w tym obszarze, ponieważ przy wyborze i stosowaniu metodologii oraz założeń oceny konieczne jest podejmowanie istotnych decyzji i dokonywanie istotnych osądów. Wartości inwestycji w nieruchomości są bardzo wrażliwe na zmiany głównych założeń, w tym stopy kapitalizacji i szacowanego dochodu netto, a zmiany tych założeń mogą mieć znaczący wpływ na wynik wyceny.

W JAKI SPOSÓB ZOSTAŁO TO UWZGLĘDNIONE W BADANIU

Nasze procedury audytowe w tym obszarze obejmowały między innymi:

- Ocena procesu wdrożonego przez kierownictwo w zakresie wyboru zewnętrznych oceniających, przydziały zadań oraz weryfikacji wyników ich pracy;
- Ocena kompetencji, zdolności i obiektywności zewnętrznych ekspertów, w tym przegląd warunków ich zatrudnienia;
- Z udziałem specjalistów ds. wyceny KPMG:
 - Ocena adekwatności zastosowanych technik wyceny w oparciu o wymogi MSSF i praktykę rynkową;
 - Krytyczna ocena zasadności kluczowych założeń i danych wejściowych (w tym rynkowych stawek czynszu, stóp kapitalizacji, stóp dyskontowych, wskaźników pustostanów oraz prognoz inflacyjnych), porównując je z oczekiwaniami opracowanymi przez nas niezależnie na podstawie danych rynkowych i branżowych wskaźników porównawczych;
 - Porównanie prognozowanych przepływów pieniężnych z umowami najmu, na których się opierają;
 - Opracowanie niezależnych szacunków stóp dyskontowych w oparciu o dostępne dane rynkowe oraz porównanie ich ze stopami dyskontowymi zastosowanymi w wycenach;
- Ocena adekwatności i stosowności ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w tym ujawnień dotyczących wrażliwości.

POZOSTAŁE INFORMACJE

Zarząd jest odpowiedzialny za pozostałe informacje. Pozostałe informacje obejmują sprawozdanie przewodniczącego rady nadzorczej, sprawozdanie z działalności oraz część dotyczącą zgodności z przepisami, ale nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego ani raportu naszego biegłego rewidenta.

Nasza opinia dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje żadnych innych informacji.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego mamy obowiązek zapoznać się z innymi informacjami i rozważyć, czy nie są one w istotny sposób niezgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub z wiedzą uzyskaną w trakcie badania, ani też czy nie wydają się być w inny sposób istotnie zniekształcone. Ponadto naszym obowiązkiem jest publikowanie, czy informacje przedstawione w raporcie rocznym są zgodne z obowiązującymi wymogami prawnymi.



Niniejsza wersja raportu naszego niezależnego biegłego rewidenta jest wersją PDF oryginału, który został sporządzony w formacie xhtml i przedłożony giełdzie Nasdaq Tallinn wraz z oryginalną wersją skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego. Dołożono wszelkich starań, aby wersja PDF była dokładnym odwzorowaniem oryginału, z wyjątkiem znaczników xbrl, ale we wszystkich kwestiach związanych z interpretacją informacji, poglądów lub opinii, oryginalna wersja naszego raportu ma pierwszeństwo przed niniejszą wersją PDF.

Jeżeli na podstawie przeprowadzonych przez nas prac dojdziemy do wniosku, że pozostałe informacje są w istotnym stopniu zniekształcone, jesteśmy zobowiązani do poinformowania o tym fakcie. Nie mamy w tej sprawie żadnych uwag do przekazania i oświadczamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności są w istotnym zakresie zgodne ze skonsolidowanym rocznym sprawozdaniem finansowym oraz z obowiązującymi wymogami prawnymi.

OBOWIĄZKI ZARZĄDU I OSÓB PEŁNIĄCYCH FUNKCJE ZARZĄDZAJĄCE W ZWIĄZKU Z SKONSOLIDOWANYM RAPORTEM ROCZNYM

Zarząd ponosi odpowiedzialność za sporządzenie i rzetelne przedstawienie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF, w brzmieniu przyjętym przez Unię Europejską, oraz za takie kontrole wewnętrzne, jakie zarząd uznaje za niezbędne w celu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które nie zawiera istotnych nieprawidłowości wynikających z oszustwa lub błędu.

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego zarząd ma obowiązek ocenić, czy grupa jest w stanie kontynuować swoją działalność, przedstawić informacje dotyczące okoliczności związanych z kontynuacją działalności, jeśli jest to stosowne, oraz stosować w rachunkowości zasadę kontynuacji działalności, z wyjątkiem sytuacji, gdy zarząd zamierza zlikwidować grupę lub zakończyć jej działalność, lub gdy nie ma realnej alternatywy dla tego rozwiązania.

Osoby odpowiedzialne za zarządzanie sprawują nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej grupy.

OBOWIĄZKI BIEGŁEGO REWIDENTA Z ZWIĄZKU Z SKONSOLIDOWANYM ROCZNYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Naszym celem jest uzyskanie wystarczającej pewności, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, jednak nie gwarantuje, że w przypadku wystąpienia istotnego zniekształcenia, zostanie ono zawsze wykryte podczas badania przeprowadzonego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej. Takie zniekształcenia mogą wynikać z oszustwa lub błędu i są uznawane za istotne, gdy uzasadnione jest założenie, że pojedynczo lub łącznie mogą wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W badaniu przeprowadzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej (Estonia) stosujemy profesjonalny osąd i zachowujemy zdrowy sceptycyzm przez cały czas trwania badania. Ponadto:

- ustalamy i oceniamy ryzyko istotnych nieprawidłowości w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wynikających z oszustwa lub błędu, planujemy i przeprowadzamy procedury kontrolne odpowiednie do tego ryzyka oraz pozyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody kontrolne, na których opieramy naszą opinię. Ryzyko niewykrycia istotnych nieprawidłowości wynikających z oszustwa jest większe niż w przypadku nieprawidłowości wynikających z błędu, ponieważ oszustwo może oznaczać znowę, fałszerstwo, celowe pominięcie lub zafałszowanie informacji albo naruszenie wewnętrznych procedur kontrolnych;

- uzyskujemy wiedzę na temat kontroli wewnętrznej istotnej dla celów badania, aby zaplanować procedury kontrolne odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej grupy;
- oceniamy adekwatność zastosowanych zasad rachunkowości oraz zasadność osądów księgowych zarządu i ujawnionych w tym zakresie informacji;
- wyciągamy wnioski, czy zastosowanie przez zarząd podstawowej zasady kontynuacji działalności w sprawozdaniu finansowym jest właściwe oraz czy na podstawie zebranych dowodów audytowych istnieje istotna niepewność wynikająca z wydarzeń lub warunków, która może budzić poważne wątpliwości co do kontynuacji działalności grupy. Jeżeli stwierdzimy, że istnieje istotna niepewność, jesteśmy zobowiązani do zwrócenia uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na informacje ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, w przypadku gdy ujawnione informacje są niewystarczające, do zmodyfikowania naszej opinii. Nasze wnioski opierają się na dowodach zebranych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta. Przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa nie będzie kontynuować działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnione informacje, a także to, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia w sposób rzetelny transakcje i zdarzenia, które stanowią jego podstawę;
- uzyskujemy wystarczające i odpowiednie dowody dotyczące informacji finansowych jednostek gospodarczych lub działalności gospodarczej wchodzących w skład grupy, aby wydać opinię na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy. Jesteśmy odpowiedzialni za zarządzanie, nadzór i przeprowadzenie audytu Grupy. Ponosimy wyłączną odpowiedzialność za naszą opinię z badania.

Wymieniamy informacje z osobami odpowiedzialnymi za zarządzanie, w tym na temat planowanego zakresu i harmonogramu badania oraz istotnych ustaleń z badania, w tym istotnych uchybień w systemie kontroli wewnętrznej wykrytych w trakcie badania.

Przedstawiamy osobom sprawującym władzę oświadczenie, w którym potwierdzamy, że przestrzegaliśmy wymogów etycznych dotyczących niezależności, oraz przekazujemy im informacje o wszystkich powiązaniach i innych okolicznościach, co do których można zasadnie przypuszczać, że mogą naruszać naszą niezależność, a w stosownych przypadkach – o odpowiednich mechanizmach zabezpieczających.

Spośród okoliczności przedstawionych osobom odpowiedzialnym za zarządzanie wskazujemy te, które były najbardziej istotne z punktu widzenia badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i które w związku z tym stanowią kluczowe kwestie audytowe. Opisujemy te okoliczności w sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają ujawnienia informacji dotyczących niektórych okoliczności lub gdy w wyjątkowych przypadkach uznamy, że nie należy ujawniać informacji dotyczących niektórych okoliczności w naszym raporcie, ponieważ można zasadnie przypuszczać, że szkodliwe konsekwencje publikacji przeważają nad korzyściami dla interesu publicznego.



Niniejsza wersja raportu naszego niezależnego biegłego rewidenta jest wersją PDF oryginału, który został sporządzony w formacie xhtml i przedłożony giełdzie Nasdaq Tallinn wraz z oryginalną wersją skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego. Dołożono wszelkich starań, aby wersja PDF była dokładnym odwzorowaniem oryginału, z wyjątkiem znaczników xbrl, ale we wszystkich kwestiach związanych z interpretacją informacji, poglądów lub opinii, oryginalna wersja naszego raportu ma pierwszeństwo przed niniejszą wersją PDF.

SPRAWOZDANIE DOTYCZĄCE INNYCH WYMOGÓW PRAWNYCH I REGULACYJNYCH

SPRAWOZDANIE DOTYCZĄCE ZGODNOŚCI ZNACZNIKÓW ELEKTRONICZNYCH W SKONSO-LIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM W FORMACIE iXBRL Z WYMOGAMI REGULACYJNYCH STANDARDÓW TECHNICZNYCH DOTYCZĄCYCH JEDNOLITEGO EUROPEJSKIEGO FORMATU SPRAWOZDAWCZOŚCI ELEKTRONICZNEJ (ESEF RTS)

Wykonaliśmy badanie zapewniające uzasadnioną pewność dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie iXBRL, zawartych w cyfrowych plikach danych sporządzonych przez Summus Capital OÜ o nazwie 2549003WOPHIRE2ID891-2025-12-31-1-et.xbri.

OBOWIĄZKI ZARZĄDU ZWIĄZANE Z PRZYGOTOWANIEM CYFROWYCH PLIKÓW DANYCH ZGODNIE Z WYMOGAMI ESEF RTS

Zarząd odpowiada za sporządzanie cyfrowych plików danych zgodnie z wymogami ESEF RTS. Odpowiedzialność ta obejmuje:

- wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników iXBRL, w razie potrzeby z wykorzystaniem własnego osądu;
- zapewnienie zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego w formie cyfrowej oraz w formacie czytelnym dla człowieka;
- planowanie, wdrażanie i utrzymywanie systemów kontroli wewnętrznej związanych ze stosowaniem regulacji ESEF RTS.

OBOWIĄZKI BIEGŁEGO REWIDENTA

Naszym obowiązkiem jest wydanie opinii, na podstawie zebranych dowodów, czy elektroniczne oznaczenie skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego jest w istotnych aspektach zgodne z regulacyjnymi standardami technicznymi ESEF (ESEF RTS)

Stosujemy międzynarodową normę zarządzania jakością (Estonia) 1 (zaktualizowana) i w związku z tym wdrożyliśmy kompleksowy system kontroli jakości, który obejmuje udokumentowane polityki i procedury dotyczące zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz wymogami wynikającymi z obowiązujących przepisów i regulacji.

Jesteśmy niezależni od Summus Capital OÜ zgodnie z Kodeksem Etycznym Biegłych Księgowych (Estonia) (w tym standardami niezależności) i wypełniliśmy nasze pozostałe obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami.

Przeprowadziliśmy zlecenie zapewniające uzasadnioną pewność zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Zapewniających (Estonia) 3000 (zmieniony) „Usługi zapewniające pewność, inne niż audyty lub przeglądy informacji finansowej za minione okresy” (ISAE (EE) 3000 (zmieniony)).

Badanie zapewniające uzasadnioną pewność zgodnie z normą ISAE (EE) 3000 (zmienioną) obejmuje przeprowadzenie pro-

cedur mających na celu zebranie dowodów potwierdzających zgodność z ESEF RTS.

Wybór charakteru, harmonogramu i zakresu procedur zależy od decyzji biegłego rewidenta, w tym od jego oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości wynikających z oszustwa lub błędu w świetle wymogów ESEF RTS. Uzasadnione zapewnienie obejmuje:

- zapoznanie się z kwestią oznaczania i regulacjami ESEF RTS, w tym z wewnętrznymi mechanizmami kontroli stosowanymi w odniesieniu do procesu oznaczania objętego zleceniem;
- porównanie danych oznaczonych z zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2025 r.
- ocena kompletności oznakowania skonsolidowanych sprawozdań finansowych;
- ocenę zasadności utworzenia elementu taksonomii rozszerzonej w przypadku braku odpowiedniego elementu taksonomii podstawowej spośród elementów iXBRL wybranych przez jednostkę sprawozdawczą z taksonomii podstawowej ESEF;
- przypisanie elementów taksonomii rozszerzonej stosowanych przez jednostkę sprawozdawczą do elementów taksonomii podstawowej.

Uważamy, że zebrane przez nas dowody są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawarte w sprawozdaniu rocznym Summus Capital OÜ za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. w zbiorze danych o nazwie 2549003WOPHIRE2ID891-2025-12-31-1-et.xbri, jest zgodne z regulacyjnymi standardami technicznymi ESEF (ESEF RTS).

INNE WYMOGI DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA BIEGŁEGO REWIDENTA WYNIKAJĄCE Z ROZPORZĄDZENIA PARLAMENTU EUROPEJSKIEGO I RADY (UE) NR 537/2014

Organy zarządzające po raz pierwszy zleciły nam w dniu 15 maja 2021 r. przeprowadzenie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Summus Capital OÜ za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. Świadczyliśmy usługi audytorskie nieprzerwanie od 7 lat, co obejmuje okresy kończące się od 31 grudnia 2019 r. do 31 grudnia 2025 r. Spółka została sklasyfikowana jako jednostka interesu publicznego od 1 lipca 2025 r.

Oświadczamy, że:

- nasza opinia z badania jest zgodna z dodatkowym sprawozdaniem przedłożonym komitetowi ds. audytu grupy;
- nie świadczylismy na rzecz grupy żadnych niedozwolonych usług poza przeprowadzonym audytem, o których mowa w art. 5 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 537/2014. Podczas przeprowadzania audytu byliśmy niezależni od jednostki poddanej audytowi.

Tallinn, 29 kwietnia 2026 r

/cyfrowo podpisany/

Helen Veetamm

Nr biegłego rewidenta 606

/cyfrowo podpisany/

Liisa Piirsalu

Nr biegłego rewidenta 709

KPMG Baltics OÜ

Licencja firmy audytorskiej nr 17

KPMG Baltics OÜ

Tallinn 10151 Estonia
Tel +372 626 8700
www.kpmg.ee



Niniejsza wersja raportu naszego niezależnego biegłego rewidenta jest wersją PDF oryginału, który został sporządzony w formacie xhtml i przedłożony giełdzie Nasdaq Tallinn wraz z oryginalną wersją skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego. Dołożono wszelkich starań, aby wersja PDF była dokładnym odwzorowaniem oryginału, z wyjątkiem znaczników xbrl, ale we wszystkich kwestiach związanych z interpretacją informacji, poglądów lub opinii, oryginalna wersja naszego raportu ma pierwszeństwo przed niniejszą wersją PDF.

