

S U M M U S
C A P I T A L

OBLIGACIJŲ EMISIJA
PRISTATYMAS INVESTUOTOJAMS

2025 BIRŽELIS

SVARBI INFORMACIJA

Ši prezentacija (toliau – Prezentacija) parengta bendrovės „Summus Capital OÜ“ (toliau – Leidėjas) tik informaciniais tikslais, susijusiais su planuojamu obligacijų (toliau – Obligacijos) platinimu. Ji negali būti kopijuojama ar platinama – nei visiškai, nei iš dalies – tretiesiems asmenims. Vienintelis Obligacijų platinimo organizatorius yra „Signet Bank AS“ ir „AS LHV Pank“ (toliau – Organizatorius). Prezentacija skirta tik informacijai. Obligacijos turi savitas sąlygas ir nuostatas, kurias būtina įvertinti prieš priimant investicinį sprendimą. Potencialus investuotojas neturėtų remtis vien šia Prezentacija priimdamas sprendimą dėl investavimo. Dalyvaudami susitikime, kuriame pristatoma ši Prezentacija, arba ją perskaitę, jūs sutinkate su toliau pateikiamomis sąlygomis, nuostatomis ir apribojimais.

Atsakomybė neprisiimama

Šioje Prezentacijoje pateikta informacija nėra nepriklausomai patikrinta ir gali būti tikslinama, papildoma, peržiūrima ar keičiama. Leidėjas neprisiima jokios pareigos atnaujinti Prezentacijos ar taisyti galimų netikslumų, kurie gali išryškėti vėliau. Prezentacijoje pateikti faktai, duomenys, nuomonės ir vertinimai gauti iš šaltinių, laikomų patikimais ir pateiktų sąžiningai, tačiau neteigiama ir negarantuojama – nei tiesiogiai, nei netiesiogiai – kad jie yra tikslūs, išsamūs ar patikimi. Šioje Prezentacijoje taip pat pateikiami perspektyviniai teiginiai, pagrįsti dabartinėmis Leidėjo prielaidomis ir lūkesčiais. Tokie teiginiai gali apimti žinomą ar nežinomą riziką ir neapibrėžtumą, dėl kurių faktiniai rezultatai, veiklos rodikliai ar įvykiai gali reikšmingai skirtis nuo čia išsakytų ar numanomų. Be teiginių, kurie pagal kontekstą yra aiškiai perspektyviniai, tokie žodžiai kaip „siekiama“, „tikimasi“, „planuojama“, „ketinama“, „manoma“, „vertinama“, „numatoma“, „siekiama“ ir panašios frazės taip pat identifikuoja tokius perspektyvinius teiginius. Šioje Prezentacijoje pateikiamos nuomonės bei kita informacija skirta tik asmeniniam naudojimui ir laikytina preliminarina nuoroda.

Tai nėra rekomendacija

Ši Prezentacija negali būti traktuojama kaip jokio pobūdžio teisinė, finansinė ar mokestinė konsultacija. Investuotojai patys turi įvertinti galimas teises rizikas ir mokestines pasekmes, susijusias su Obligacijų emisija ir investavimu į jas. Nieko, kas pateikta šioje Prezentacijoje, negalima laikyti investiciniu patarimu, kurį suteikė Leidėjas ar bet kuris kitas asmuo. Kiekvienas potencialus investuotojas privalo savarankiškai įvertinti, ar ši investicija jam tinkama, atsižvelgdamas į savo individualią situaciją. Ypač svarbu, kad turėtumėte: (i) pakankamai žinių, patirties ir prieigą prie tinkamų analitinių priemonių, kad galėtumėte išsamiai įvertinti šią investavimo galimybę, jos privalumus ir rizikas, bei jos poveikį jūsų visam investicijų portfeliui; (ii) pakankamus finansinius išteklius ir likvidumą, kad galėtumėte prisiimti visas su šia investicija susijusias rizikas. Jei abejojate, ar verta investuoti į Obligacijas, turėtumėte pasitarti su nepriklausomu kvalifikuotu patarėju.

Bendrieji apribojimai

Ši Prezentacija nėra pasiūlymas parduoti ar kvietimas įsigyti vertybinių popierių jokioje jurisdikcijoje, kurioje toks pasiūlymas ar kvietimas būtų neleistinas, arba jokiam asmeniui, kuriam toks pasiūlymas ar kvietimas būtų neteisėtas. Bet koks šių apribojimų pažeidimas gali būti laikomas taikytinų vertybinių popierių teisės aktų pažeidimu atitinkamoje šalyje. Investuotojai privalo savarankiškai išsiaiškinti, ar jiems taikomi kokie nors tokie apribojimai, ir, jei tokie egzistuoja, grąžinti Prezentaciją Leidėjui. Gavęs šią Prezentaciją, asmuo patvirtina ir garantuoja, kad yra subjektas, kuriam ši Prezentacija gali būti pateikta ar perduota nepažeidžiant jokios taikytinos jurisdikcijos įstatymų. Prezentacija negali būti atskleista kitiems asmenims ar naudojama kitiems tikslams, o bet kuris kitas asmuo, gavęs šią Prezentaciją, neturėtų į ją remtis ar pagal ją veikti.

Interesų konfliktas

Pateikdamas šią medžiagą, Obligacijų platinimo organizatorius (toliau – Organizatorius) veikia interesų konflikto aplinkybėmis, nes gali gauti atlygį už Obligacijų platinimą ir turėti kitų verslo ryšių su Leidėju. Organizatoriaus interesų konfliktų prevencijos politika skelbiama Organizatoriaus interneto svetainėje: <https://www.signetbank.com/mifid/>. LHV yra nustačiusi vidinius interesų konfliktų valdymo principus, kurie taikomi teikiant paslaugas; daugiau informacijos galima gauti paprašius LHV. Leidėjas arba su juo susiję asmenys, laikydamiesi taikytinų teisės aktų, gali įsigyti Obligacijų. Pažymėtina, kad tam tikromis aplinkybėmis jų interesai gali nesutapti su kitų Obligacijų turėtojų interesais.

Tikslinė auditorija

Produkto gamintojo – „Signet Bank AS“ ir „AS LHV Pank“ – atliktas tikslinės rinkos vertinimas parodė, kad: (i) Obligacijos yra skirtos tinkamiems sandorio šalies statusą turintiems subjektams, profesionaliems klientams bei mažmeniniams investuotojams, kaip apibrėžta Direktyvoje 2014/65/ES (MiFID II); (ii) visi Obligacijų platinimo kanalai minėtiems investuotojų segmentams yra tinkami. Bet kuris asmuo, kuris vėliau siūlo, parduoda ar rekomenduoja Obligacijas (toliau – Platintojas), turi atsižvelgti į gamintojo atliktą tikslinės rinkos vertinimą. Vis dėlto Platintojas, kuriam taikomas MiFID II, pats atsako už savarankišką tikslinės rinkos vertinimą (priimdamas arba koreguodamas gamintojo vertinimą) ir tinkamų platinimo kanalų nustatymą.

SUMMUS CAPITAL

- **SANTRAUKA**
- VERSLO APŽVALGA
- PORTFELIO APŽVALGA
- STRATEGIJA
- RINKOS APŽVALGA
- FINANSŲ APŽVALGA
- OBLIGACIJŲ EMISIJA



LAKESIDE, VARŠUVA

GRUPĖS APŽVALGA

Pirmaujanti nekilnojamojo turto bendrovė, turinti diversifikuotą portfelį trijose Baltijos šalyse ir Lenkijoje



15*
objektų



€509m

Portfelio vertė



89%

Sertifikuotas portfelis (pagal
BREEAM arba LEED
standartus)



34%

nuosavybės ir turto
santykis



€31.4m

EBITDA



BB (stabilus)
kredito reitingas

2024 finansinių metų duomenys

*16 objektų iki 2025 m. gegužės mėn.

APIE SUMMUS CAPITAL

Grupės apžvalga

- Pirmaujanti Baltijos nekilnojamojo turto investicijų bendrovė, kurio pagrindinė būstinė įsikūrusi Estijoje
- Investicinis NT portfelis yra diversifikuotas pagal šalis ir sektorius, o jo bendra vertė viršija 500 mln. eurų – pastaruoju metu sustiprintas įžengimu į Lenkijos komercinio NT rinką
- Patyrusi vadovų komanda turi daugiau nei 25 metų patirtį turto valdymo ir nekilnojamojo turto srityse

Diversifikuotas komercinio NT portfelis

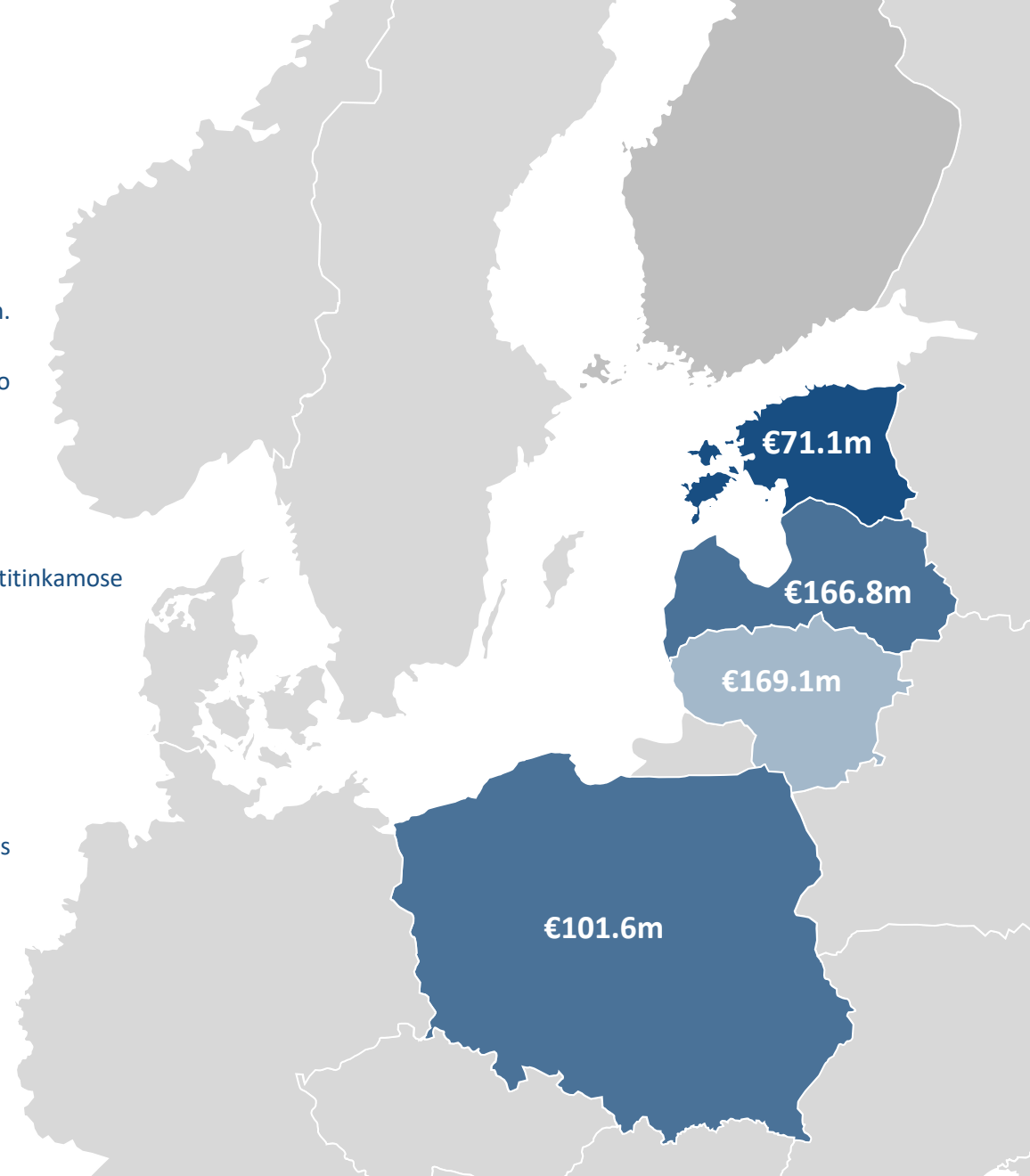
- 15 objektų mažmeninės prekybos, biurų, logistikos ir medicinos segmentuose
- Tiesioginės investicijos į nekilnojamąjį turtą vykdomos per specialios paskirties bendroves (SPV) atitinkamose šalyse
- Ambicingi planai plėsti investicijų portfelį

Solidi finansinė būklė

- 2024 m. EBITDA – 31,4 mln. EUR (+18 proc. lyginant su 2023 m.)
- Nuosavo kapitalo rodiklis – 34 proc. (2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis)
- Nuo 2021 m. bendrovės kredito reitingas – BB (stabilus), suteiktas vienos iš pirmaujančių Europos reitingų agentūrų Scope Ratings GmbH; reitingas patvirtintas 2024 m. rugsėjį

Nauja obligacijų emisija

- Nuo 2025 birželio 10 iki 20 d. Grupė platina naują obligacijų emisiją su 8% metiniu kuponu
- Tikslas – pritraukti iki 30 mln. EUR, t. y. dvigubai daugiau nei per ankstesnę obligacijų emisiją prieš metus
- Pritrauktos lėšos pagrinde bus skirtos investicinio portfelio plėtrai



SVARBIAUSI INVESTICINIAI ASPEKTAI

	Diversifikuotas portfelis	○ Subalansuotas mažmeninės prekybos, biurų ir pramoninio NT derinys
	Stabilūs pinigų srautai	○ Didelę grąžą generuojantys objektai su ilgalaikėmis nuomos sutartimis ○ Diversifikuotas stiprių tarptautinių nuomininkų portfelis ○ Aukštas užimtumo lygis
	Sparti portfelio plėtra	○ Per pastaruosius 6 metus Grupė išplėtė portfelį daugiau nei 2.5 karto ○ Reikšmingas dėmesys ESG
	Solidi finansinė būklė	○ Stipri nuosavo kapitalo bazė, atspindinti „Scope“ suteiktame BB (stabilus) kredito reitinge ○ Finansinės ataskaitos rengiamos pagal IFRS ir audituojamos KPMG
	Patyrusi vadovų komanda	○ Puikios žinios ir daugiau nei 25 metų patirtis NT valdyje Baltijos šalyse

PARK TOWN WEST HILL, VILNIUS



SUMMUS CAPITAL

- SANTRAUKA
- **VERSLO APŽVALGA**
- PORTFELIO APŽVALGA
- STRATEGIJA
- RINKOS APŽVALGA
- FINANSŲ APŽVALGA
- OBLIGACIJŲ EMISIJA

LAKESIDE, VARŠUVA



MŪSŲ VERSLO STRATEGIJA

INVESTAVIMO STRATEGIJA

- Pinigų srautus generuojantis komercinis nekilnojamasis turtas
- Geografinis fokusas – Baltijos šalys ir Lenkija
- Ilgalaikė investicijų strategija
- Mišraus naudojimo objektai ir diversifikacija – A klasės biurai, prekybos centrai ir didelės parduotuvės (big-box), A klasės sandėliavimo ir pramoniniai pastatai
- Atgalinės nuomos (sale-leaseback) sandoriai
- Tvarūs pastatai (sertifikuoti pagal BREEAM arba LEED) su efektyviu valdymu
- Komercinio NT investicijos su pridėtine verte

PORTFELIO REIKALAVIMAI

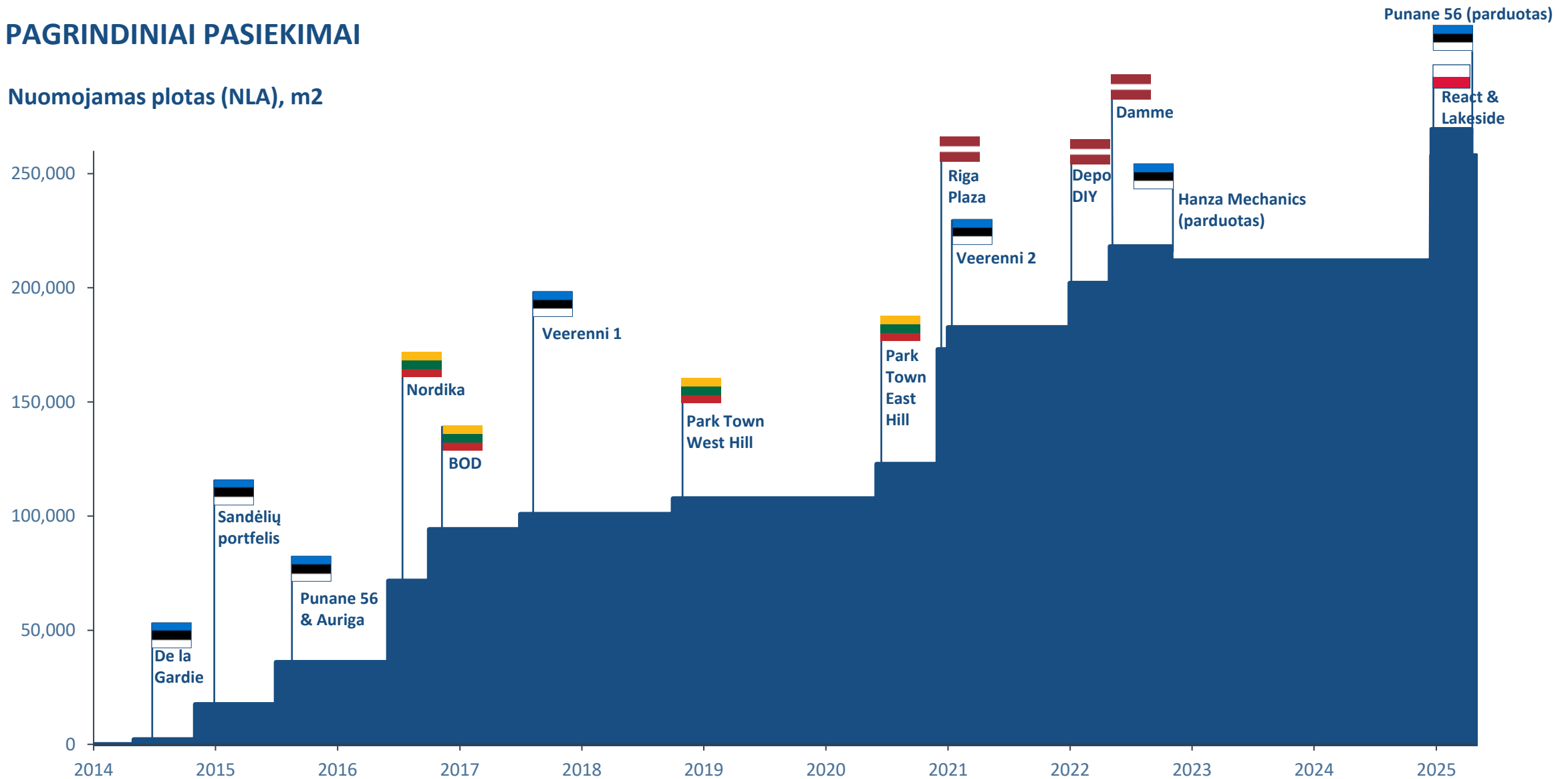
- Portfelį turi sudaryti investicijos į skirtingus komercinio nekilnojamojo turto sektorius
- Portfelio pinigų sraute stambiųjų nuomininkų (anchor) dalis turi sudaryti ne mažiau kaip 50 proc.

REACT, LODŽĖ

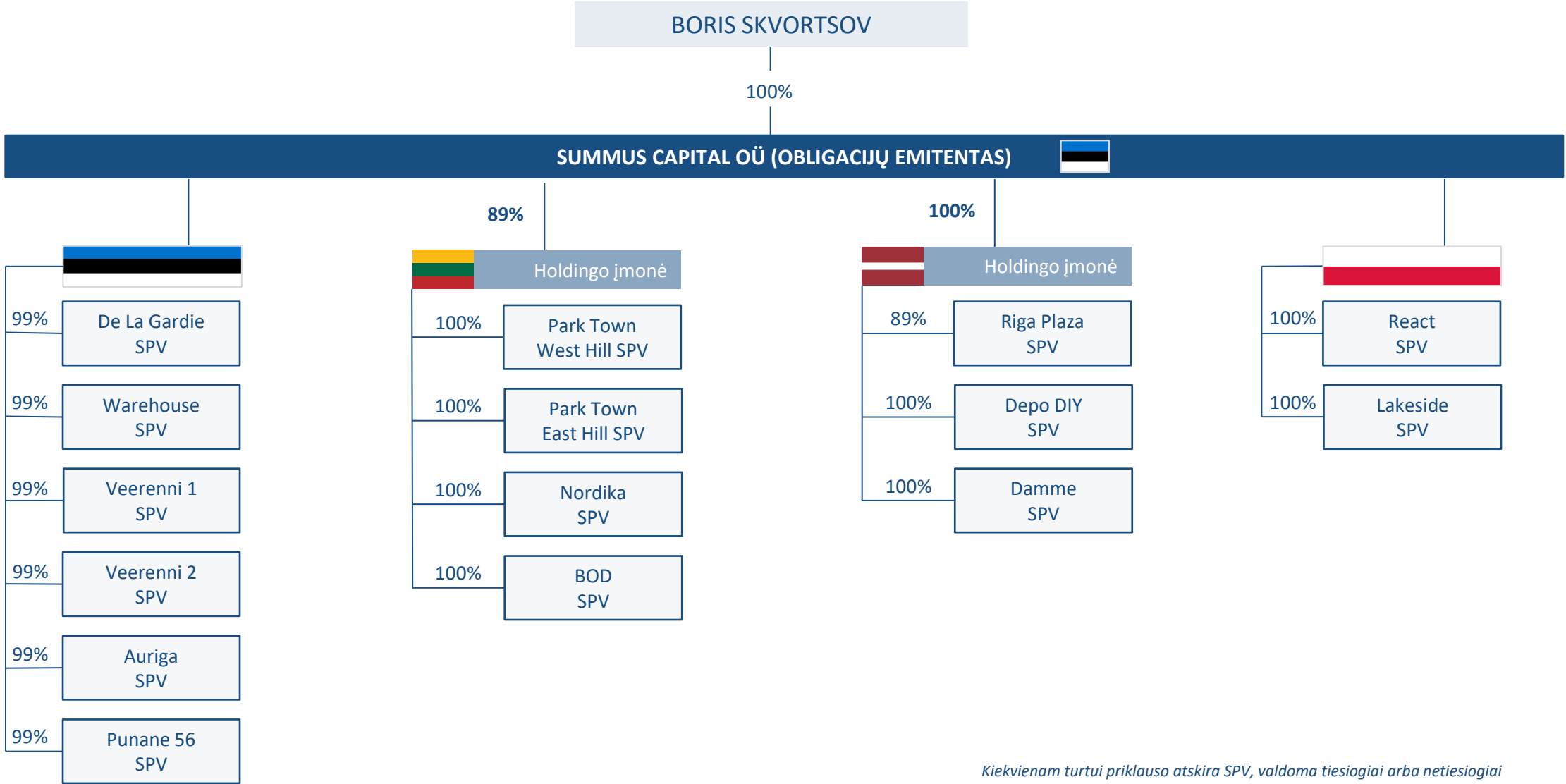


PAGRINDINIAI PASIEKIMAI

Nuomojamas plotas (NLA), m2



GRUPĒS STRUKTŪRA



GRUPĒS VALDYMAS

GALUTINIS NAUDOS GAVĒJAS



Boris Skvortsov

Stebėtojų tarybos pirmininkas

- Vienintelis „Summus Capital OÜ“ savininkas, ilgalaikės strategijos ir vizijos iniciatorius
- Daugiau nei 20 metų patirtis kuriant ir valdant Europos nekilnojamojo turto investicijų, statybų ir vystymo įmones
- Aktyvus privačių startuolių investuotojas Europoje, JAV ir Izraelyje (pvz., Hexa, Cyabra, Sensi AI ir kt.)
- Ekonomikos magistro laipsnis
- Estijos rezidentas nuo 2014 m., mokesčių rezidentas Estijoje

STEBĖTOJŲ TARYBA

VALDYBA



Hannes Pihl

Investicijų valdymas

- „Zenith Family Office“ vienas iš įkūrėjų
- 30 metų patirtis Baltijos NT rinkoje – tiek komercinio, tiek gyvenamojo NT srityse
- Patirtis NT turto ir investicijų valdyme



Aavo Koppel

Finansų valdymas

- „Zenith Family Office“ vienas iš įkūrėjų
- Daugiau nei 30 metų patirtis strateginių ir finansinių konsultacijų srityje („Capgemini“, „Suprema Securities“)



Evaldas Čepulis

Turto valdymas

- 13 metų patirtis SEB banke – rizikos kapitalo, valiutų ir kapitalo rinkų vadovo pozicijose
- Nuo 2014 m. „DAO FAMILY“ partneris, atsakingas už investicijų valdymą
- Išsilavinimas matematikos ir tarptautinio verslo srityse

SUMMUS CAPITAL

- SANTRAUKA
- VERSLO APŽVALGA
- **PORTFELIO APŽVALGA**
- STRATEGIJA
- RINKOS APŽVALGA
- FINANSŲ APŽVALGA
- OBLIGACIJŲ EMISIJA

DE LA GARDIE, TALINAS



INVESTICINIŲ OBJEKTŲ SĄRAŠAS

Objektas	Šalis	Nuom. plotas (NLA), tūkst. m ²	Portfelio vertė ¹ (2024), € m
Nordika SC, Vilnius		35.6	69.4
BOD, Vilnius		30.2	26.7
Park Town West Hill BC, Vilnius		7.2	23.3
Park Town East Hill BC, Vilnius		15.1	49.7
Riga Plaza, Ryga		51.8	106.5
Depo DIY, Ryga		19.4	22.7
Damme, Ryga		13.7	37.5
De La Gardie, Talinas		2.1	5.0
Sandėlių portfelis (2 sandėliai), Estija		9.3	6.4
Auriga SC, Kuressaare		13.4	15.3
Punane 56, Talinas ²		4.7	3.9
Veerenni BC 1, Talinas		6.6	15.6
Veerenni BC 2, Talinas		10.0	25.0
LAKESIDE, Varšuva		23.8	68.7
REACT, Lodžė		15.1	32.9
Iš viso		257.9	508.6

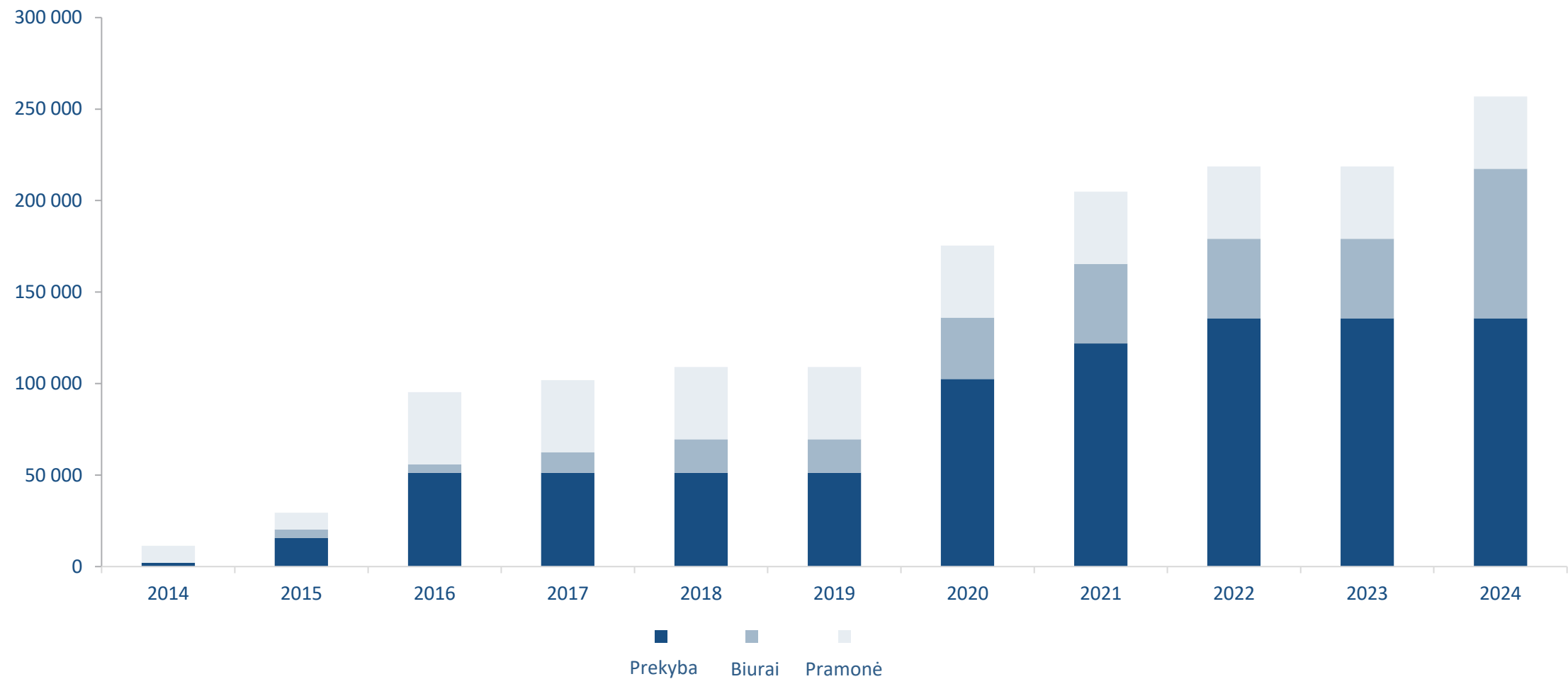
¹ Rinkos turto vertė buvo nustatyta sertifikuoto vertintojo „Newsec Valuations“, o Lenkijos turtas metų pabaigoje 2024 m. buvo apskaitytas įsigijimo savikaina.

² Parduotas 2025 m. gegužės mėn.



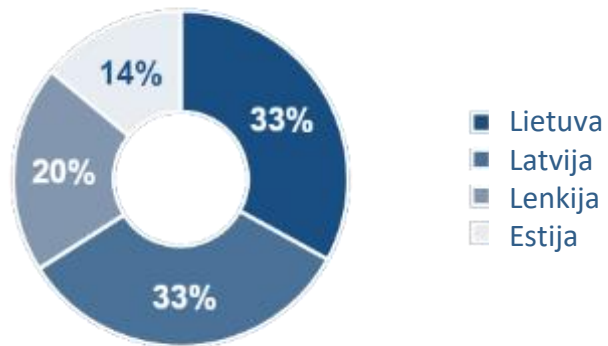
NT PORTFELIO NUOMOJAMO PLOTO (NLA) PLĖTRA

Nuomojamas plotas, m²

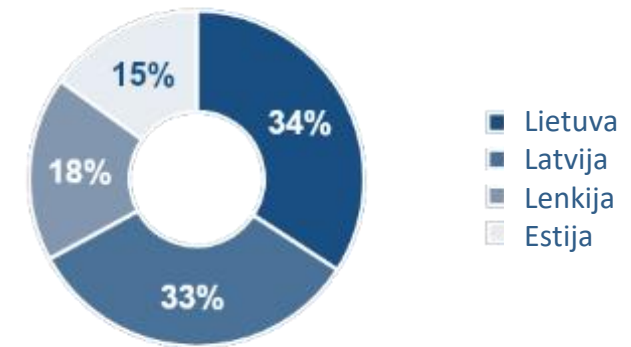


GERAI DIVERSIFIKUOTAS NEKILNOJAMOJO TURTO PORTFELIS

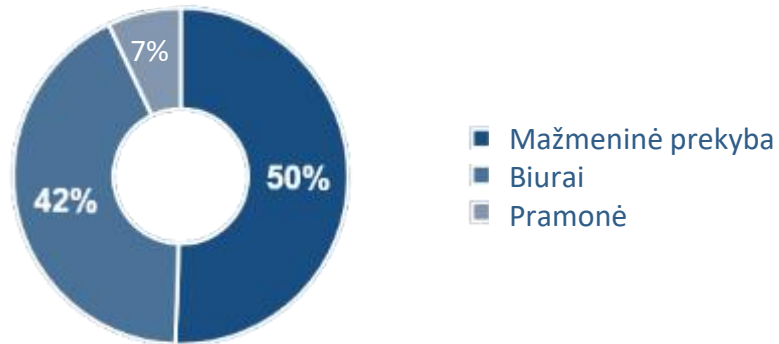
Turto vertė pagal šalis (2024-12-31)



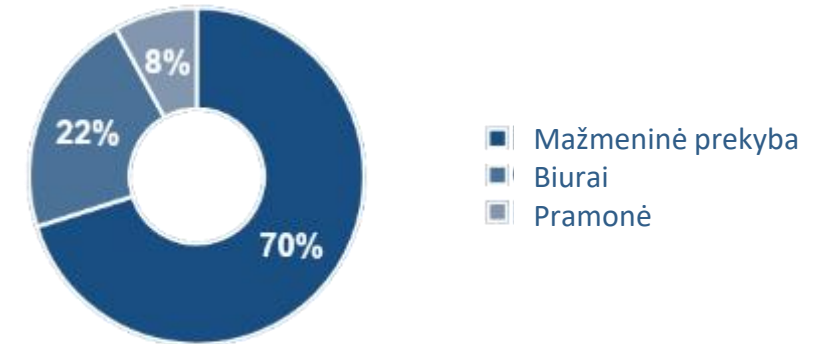
Nuomojamas plotas (NLA) pagal šalis (2024-12-31)



Turto vertė pagal sektorius (2024-12-31)



Pardavimų pajamos (2024 m.) pagal sektorius



NEKILNOJAMO TURTO PORTFELIS LIETUVOJE

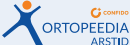
	Nordika prekybos centras	BOD Group technologijų centras	Park Town West Hill	Park Town East Hill
				
Sektorius	Mažmeninė prekyba	Pramoninis	Ofisas	Ofisas
Vieta	Vilnius, Lietuva	Vilnius, Lietuva	Vilnius, Lietuva	Vilnius, Lietuva
Statybos metai	2016	2016	2018	2020
Turto vertė, € m	69.4	26.7	23.3	49.7
Plotas (NLA), m2	35 609	30 189	7 185	15 086
Apie	- Vienintelis prekybos centras pietinėje Vilniaus dalyje 1 320 vietų automobilių aikštelė 60 parduotuvių, paslaugų ir restoranų - Pirmas prekybos centras pakeliui iš oro uosto	- Pastatytas 2013 m. 2013 m. Vokietijos prekybos rūmų pripažintas energiškai efektyviausiu pramoniniu pastatu Europoje „BOD Group“ vienija aukštųjų technologijų įmones, veikiančias optikos, saulės energijos ir energijos saugojimo srityse	- Įsikūręs prestižinėje Vilniaus centrinio verslo rajono dalyje - Puikus matomumas ir susisiekimas - Du modernūs septynių aukštų biurų pastatai - BREEAM sertifikatas	- Kartu su „Park Town West Hill“ sudaro vieną verslo centrą - Vienas moderniausių A klasės biurų Vilniuje - Išskirtinė aplinka ir pažangūs inžineriniai sprendimai
Pagrindiniai nuomininkai	   		 	  

NEKILNOJAMOJO TURTO PORTFELIS ESTIJOJE (1/2)

	De La Gardie	Sandėlių portfelis	Punane 56*
			
Sektorius	Mažmeninė prekyba	Pramoninis	Mišrios paskirties biurai
Vieta	Talino senamiestis, Estija	Talinas, Estija	Talinas, Estija
Statybos metai	2014	2014	2015
Turto vertė, € m	5.0	6.4	3.9
Plotas (NLA), m2	2 051	9 258	4 652
Apie	○ Pastatytas 2000 m. ○ Įsikūręs judriausioje mažmeninės prekybos gatvėje Talino senamiestyje, 200 m nuo oficialaus miesto centro – Viru aikštės ○ Aplink gausu viešbučių, prekybos centrų, biurų	○ Pramoninių/sandėliavimo pastatų portfelis ○ Strategiškai patogi vieta, gerai funkcionuojantys pastatai ○ Visiškai išnuomota (trigubos grynosios nuomos principu) tarptautiniams stipriems nuomininkams	○ Daugiafunkcis verslo kompleksas, kuriame yra sandėliavimo, biurų ir mažmeninės prekybos patalpos ○ Viena aktyviausių verslo zonų Lasnamäe rajone ○ Tinkama vieta mažmeninei prekybai, biurams ir lengvai pramonei
Pagr. nuomininkai	LINDEX	 MEDIQ  STORAENSO	Clemco Baltic, Baltic Promotions

*Parduotas 2025 m. gegužės mėn.

NEKILNOJAMOJO TURTO PORTFELIS ESTIJOJE (2/2)

	Auriga prekybos centras	Veerenni 1 – Sveikatos centras	Veerenni 2 – Sveikatos centras
			
Sektorius	Mažmeninė prekyba	Ofisai	Ofisai
Vieta	Kuressaare, Estija	Talinas, Estija	Talinas, Estija
Statybos metai	2015	2017	2021
Turto vertė, € m	15.3	15.6	25.0
Plotas (NLA), m2	13 389	6 603	10 037
Apie	○ Atidarytas lankytojams 2008 m. spalį ○ Didžiausias prekybos centras Saremos saloje ○ Gerai žinomi tarptautiniai ir vietiniai nuomininkai ○ Apie 2 mln. lankytojų per metus	○ Įsikūręs centrinėje Talino dalyje ○ Didžiausias privačios medicinos centras Estijoje, veikiantis nuo 2017 m. ○ Pirmoji didesnio medicinos paslaugų klasterio dalis ○ Aukštos kokybės nuomininkai	○ Privataus medicinos centro klasterio antroji fazė, įsikūrusi greta pirmosios „Veerenni“ projekto dalies ○ Pradėtas eksploatuoti 2020 m. rudenį ○ Veikia įvairios sveikatos sektoriaus įmonės
Pagrindiniai nuomininkai	   	 	  

NEKILNOJAMOJO TURTO PORTFELIS LATVIJOJE

	Rīga Plaza prekybos centras	DEPO Imanta DIY centras	Damme prekybos centras
			
Sektorius	Mažmeninė prekyba	Mažmeninė prekyba	Mažmeninė prekyba
Vieta	Ryga, Latvija	Ryga, Latvija	Ryga, Latvija
Statybos metai	2020	2021	2022
Turto vertė, € m	106.5	22.7	37.5
Plotas (NLA), m2	51 810	19 412	13 740
Apie	○ Pastatytas 2009 m., ketvirtas pagal dydį prekybos centras Rygoje ○ Strategiškai įsikūręs augančiame laisvalaikio ir verslo rajone ○ 5 mln. lankytojų per metus, >170 parduotuvių ir stipri nuomininkų įvairovė	○ Pastatytas 2021 m. kaip tvarus objektas ○ Įsikūręs pagrindinėje Imantos prekybos zonoje, gerai matomoje vietoje ○ Stiprus Baltijos regiono nuomininkas puikiai įsilieja į diversifikuotą „Summus“ portfelį	○ Pagrindinis prekybos centras Imantoje, trečiame pagal dydį Rygos rajone ○ Pagrindinis nuomininkas – „Rimi“, apie 70 žinomų parduotuvių ○ Visiškai išnuomotas, 3 mln. lankytojų per metus
Pagrindiniai nuomininkai			

NEKILNOJAMO TURTO PORTFELIS LENKIJOJE

Lakeside biurų pastatas



React biurų pastatas



Sektorius	Ofisas	Ofisas
Vieta	Varšuva, Lenkija	Lodzė, Lenkija
Statybos metai	2024	2024
Turto vertė, € m	68.7	32.9
Plotas (NLA), m2	23 834	15 076
Apie	○ Vos 10 minučių nuo Šopeno oro uosto ○ Baigtas 2023 m. pabaigoje, A klasės pastatas su BREEAM Outstanding ir WELL Gold sertifikatais ○ 11 aukštų biurų pastatas visiškai išnuomotas – pagrindiniai nuomininkai iš sveikatos, atsinaujinančios energijos ir technologijų sektorių	○ Pastatytas 2022 m., „REACT“ – A klasės biurų pastatas Lodzėje, Lenkijoje ○ Siūlo 15 076 m² ploto per 7 aukštus, turi 148 automobilių stovėjimo vietas ○ BREEAM Excellent ir WELL Health & Safety sertifikatai – išsiskiria tvarumu ir puikiu prieinamumu
Pagrindiniai nuomininkai	   	   

NUOMININKŲ ANALIZĖ (1/2)



435+

nuomininkai

Diversifikuota ir stabili nuomininkų bazė – daugiau nei 435 nuomininkai
Pagrindiniai nuomininkai – žinomi regiono vardai iš įvairių sektorių



98%

užimtumo lygis

Aukštas ir stabilus užimtumo rodiklis – pastaraisiais metais viršijo 96 %



5 metai

WAULT

Svertinis nepasibaigusių nuomos sutarčių terminas (WAULT) – 5.0 metai, užtikrinantis stabilius ir prognozuojamus pinigų srautus

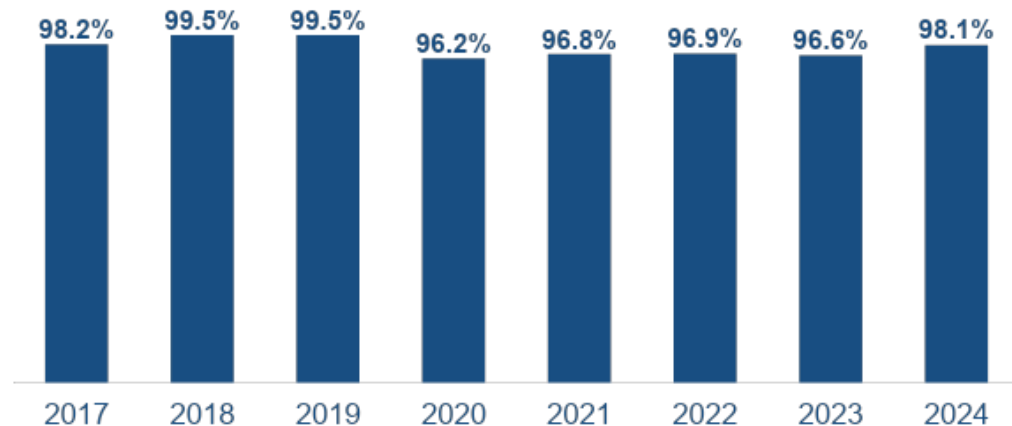


75%

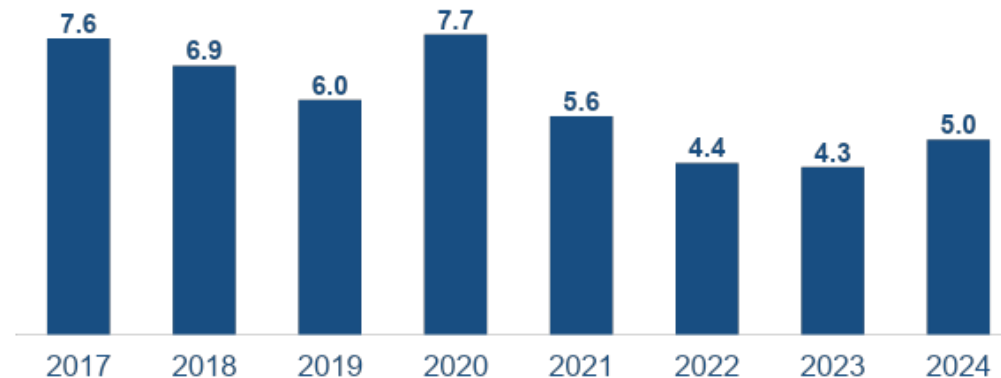
Pagrindinių nuomininkų dalis

Pagrindiniai nuomininkai sudaro apie 75 % visų nuomos pajamų – „Summus“ strategija yra valdyti objektus, kuriuose jie generuoja didžiąją dalį pinigų srautų

Užimtumo rodiklis

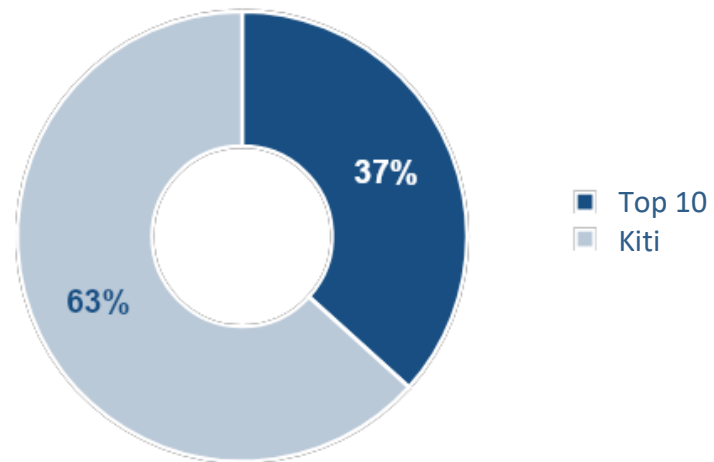


Svertinis nepasibaigusių nuomos sutarčių terminas, metais

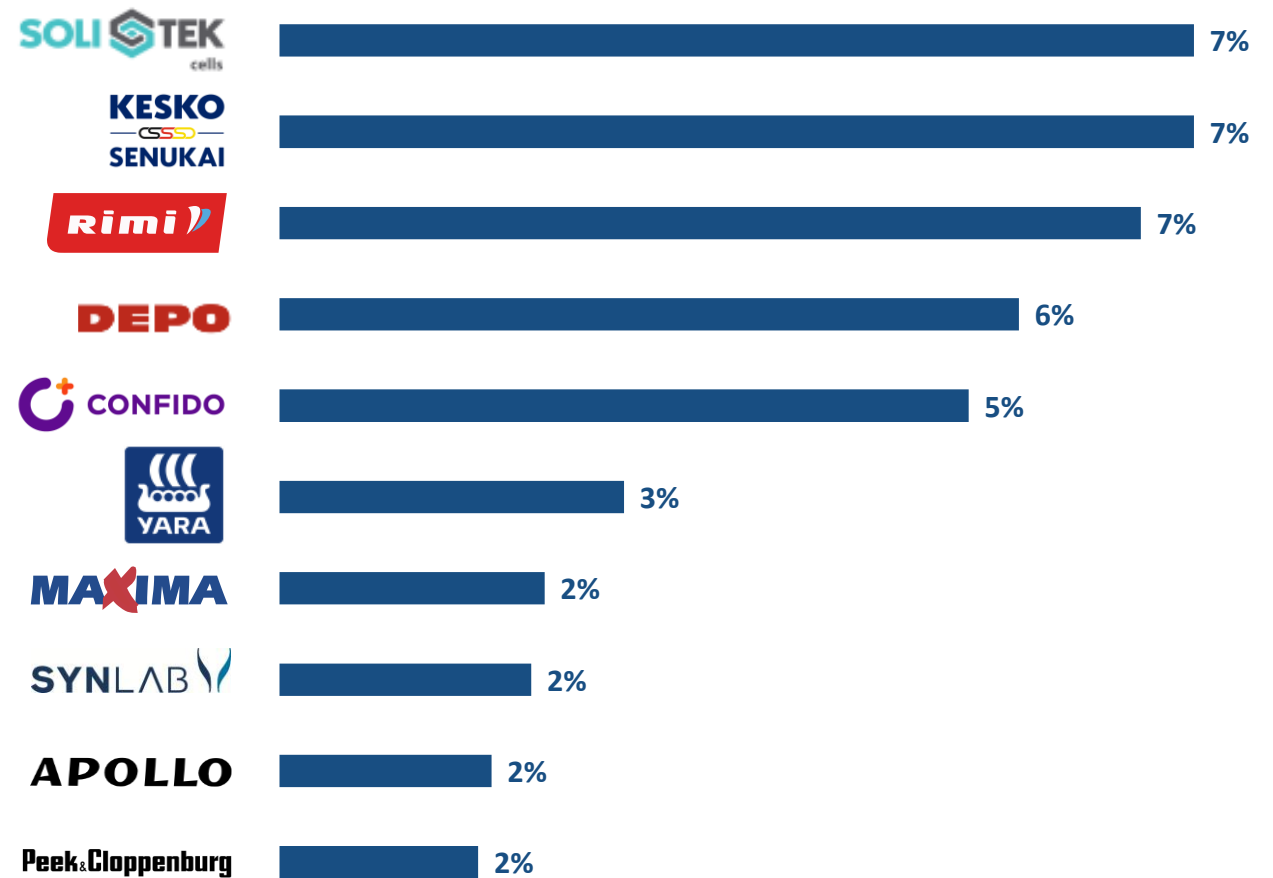


NUOMININKŲ ANALIZĖ (2/2)

10 didžiausių nuomininkų pagal metinį nuomos mokestį



Top 10 nuomininkų mokama metinė nuoma, % nuo visų nuomos pajamų



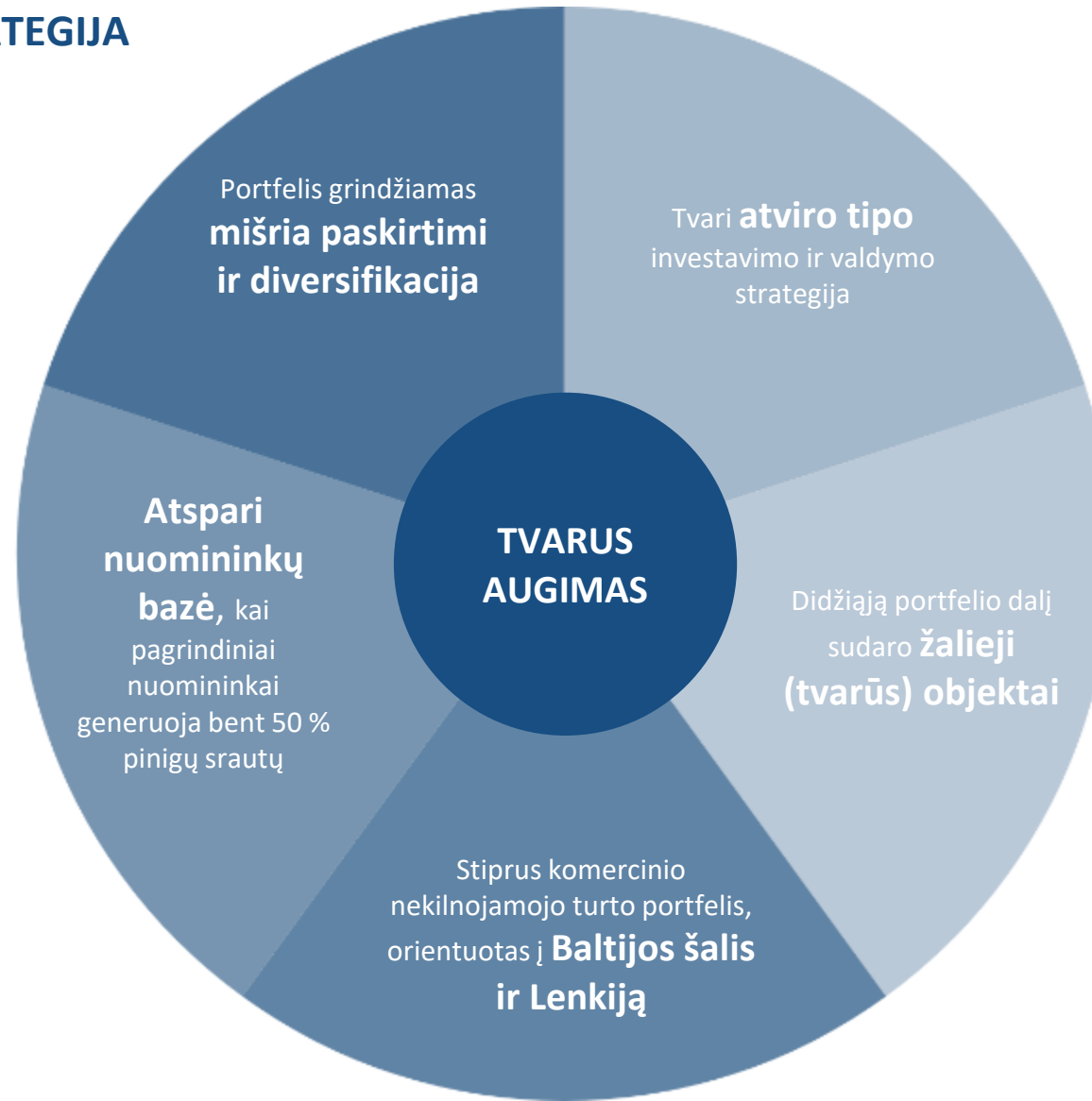
SUMMUS CAPITAL

- SANTRAUKA
- VERSLO APŽVALGA
- PORTFELIO APŽVALGA
- **STRATEGIJA**
- RINKOS APŽVALGA
- FINANSŲ APŽVALGA
- OBLIGACIJŲ EMISIJA



NORDIKA, VILNIUS

VIDUTINIO LAIKOTARPIO STRATEGIJA



REIKŠMINGA PAŽANGA TVARUMO SRITYJE

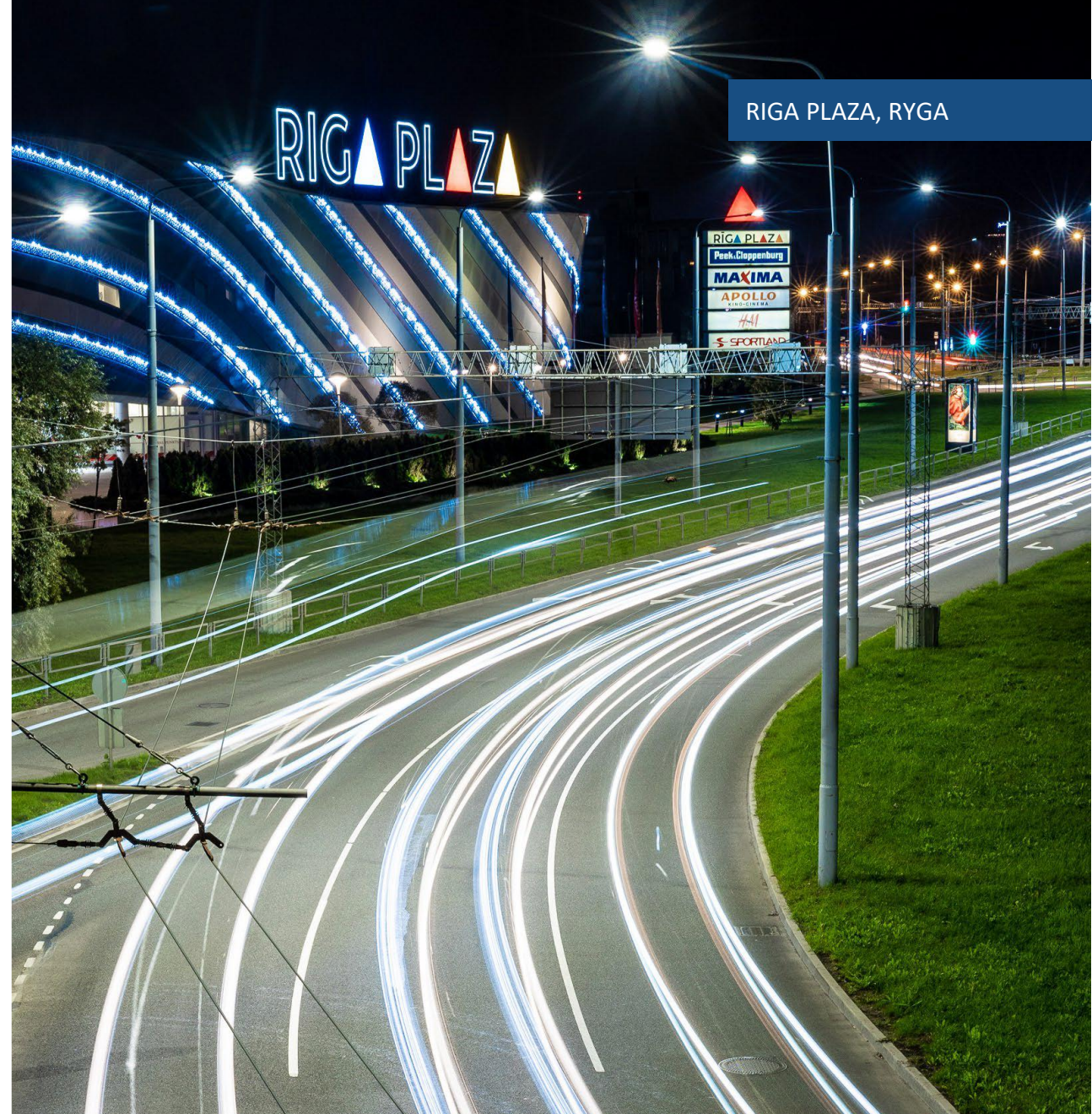
	Esama padėtis (2024)		2030 tikslas	
Portfelio sertifikavimas	89% +3 p.p. per metus	- Ženklaus progresas sertifikavimo srityje - Objektai „React“ (BREEAM Excellent, WELL Health-Safety, Wired Score Platinum) ir „Lakeside“ (BREEAM Outstanding, WELL Gold)	95%	- Tikslas bus pasiektas atnaujinant sertifikavimą pagal BREEAM In-Use ir LEED - Iki 2025 m. planuojama baigti objektų, įskaitant „Damme“, sertifikavimą, pasiekiant 94 % ribą
Žaliosios elektros energijos dalis	87% +3 p.p. per metus	Summus artėja prie tikslo	90%	Tik dviem Estijos objektams („Auriga“ ir „Veerenni 2“) reikalingas perėjimas prie žaliosios elektros
Taksonomija	15% +15 p.p. per metus	Objektai „Lakeside“ ir „React“ visiškai atitinka ES taksonomijos reikalavimus	75%	Bus pasiekta investuojant į atsinaujinančią energiją, efektyvumo projektus ir pastatų sertifikavimą
Žalioji nuoma (green leases)	12% +3 p.p. per metus	Iš viso pasirašyta 29,7 tūkst. kv. m žaliųjų sutarčių	50%	Tikslas bus pasiektas palaipsniui keičiantis ar pasibaigus esamoms nuomos sutartims



„Summus“ tiki, kad tvarus valdymas yra geriausias būdas didinti turto vertę ir užtikrinti nuomininkų bei darbuotojų gerovę.

SUMMUS CAPITAL

- SANTRAUKA
- VERSLO APŽVALGA
- PORTFELIO APŽVALGA
- STRATEGIJA
- **RINKOS APŽVALGA**
- FINANSŲ APŽVALGA
- OBLIGACIJŲ EMISIJA

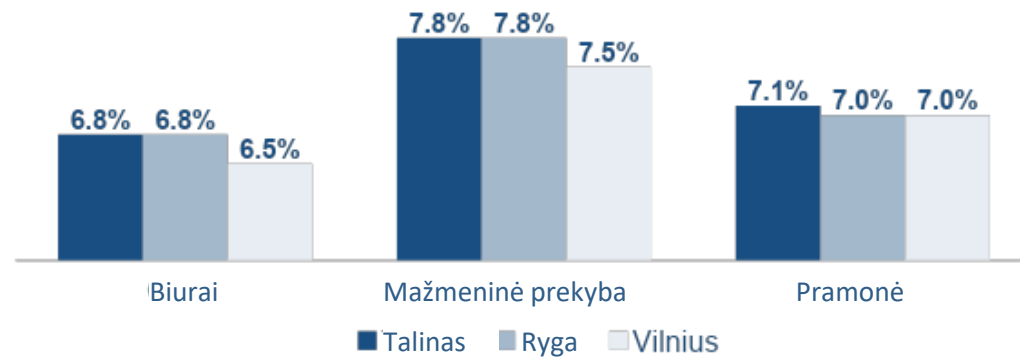


RIGA PLAZA, RYGA

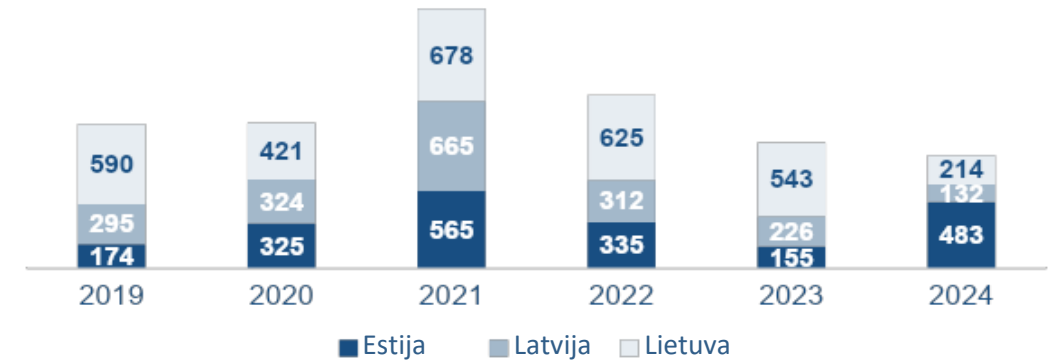
BALTIJOS ŠALIŲ KOMERCINIO NT RINKA

- Aukštų palūkanų normų pasekmės iš 2022–2023 m. vis dar jaučiamos – bendra sandorių apimtis Baltijos šalyse išlieka santykinai nedidelė.
- Tačiau 2024 m. ir 2025 m. palūkanų normos tendencingai mažėja, todėl tikimasi, kad ateinančiais ketvirčiais nekilnojamojo turto rinkai tai suteiks postūmį.
- Pažymėtina, kad Estija išsiveržė į lyderes – 2024 m. sandorių apimtis viršijo 500 mln. €
- Pagal esamus ir 2025 m. planuojamus pardavimui pasiūlyti objektus, prognozuojama, kad investicijų apimtis Baltijos šalyse sugrįš prie ilgalaikės „normalios“ ~1 mlrd. € ribos.

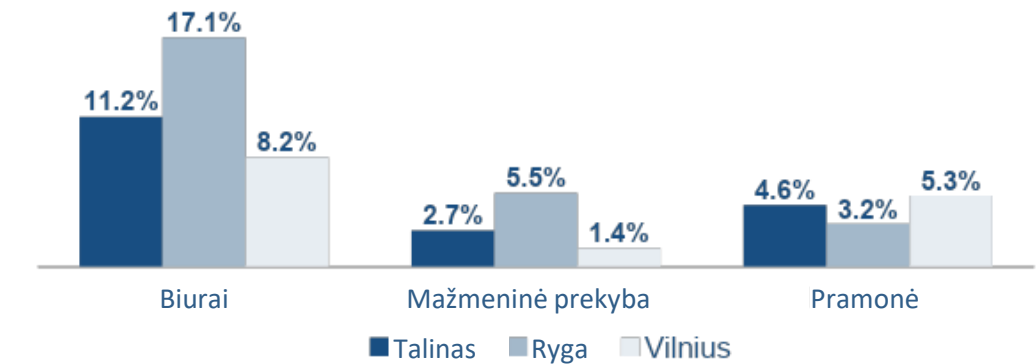
Pirminis pajamingumas (2024)



Baltijos šalių NT sandorių apimtys, € m



Laisvų patalpų lygis (2024)

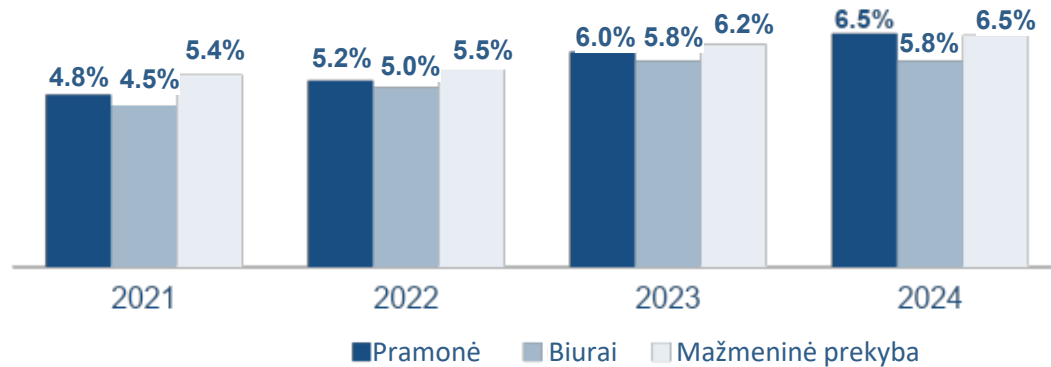


Šaltinis: Colliers komercinio nekilnojamojo turto rinkos apžvalga 2024 m.

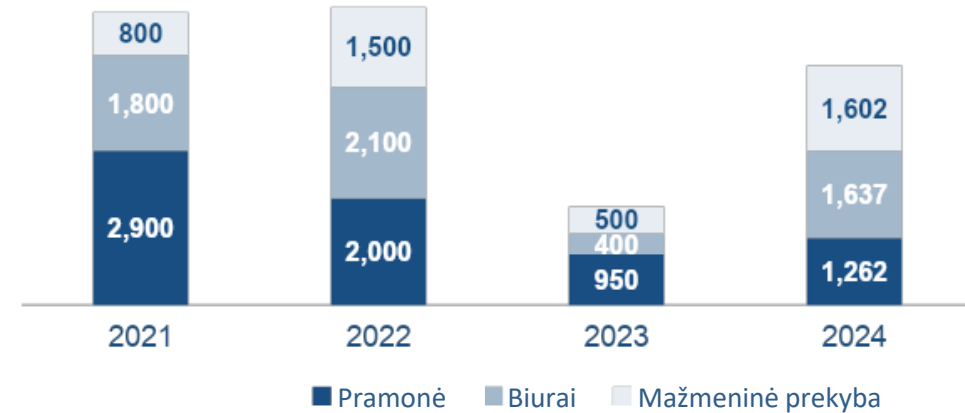
LENKIJOS KOMERCINIO NT RINKA

- Komercinio NT segmentas 2024 m. parodė stiprų atsigavimą – bendra investicijų apimtis viršijo **4,5 mlrd. €**, t. y. **+140 %** lyginant su 2023 m.
- Pagrindinis augimo veiksnys – ekonomikos atsigavimas. Lenkijos BVP augo **3.2 %** (prieš metus – 0.2 %), viršydamas ES vidurkį (0.8 %).
- **Likvidumas taip pat išaugo – 2024 m. įvykdyta daugiau nei 130 sandorių**, t. y. beveik **+60 %** daugiau nei 2023 m.
- Rinkos plėtrai palankios sąlygos – pirminiai pajamingumai išlieka patrauklūs, o palūkanų normos mažėja.

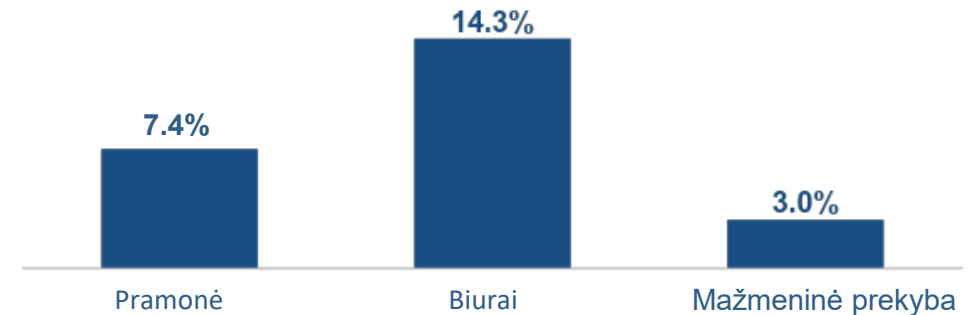
Pirminis pajamingumas (2024)



Lenkijos NT sandorių apimtis, € m



Laisvų patalpų lygis (2024)

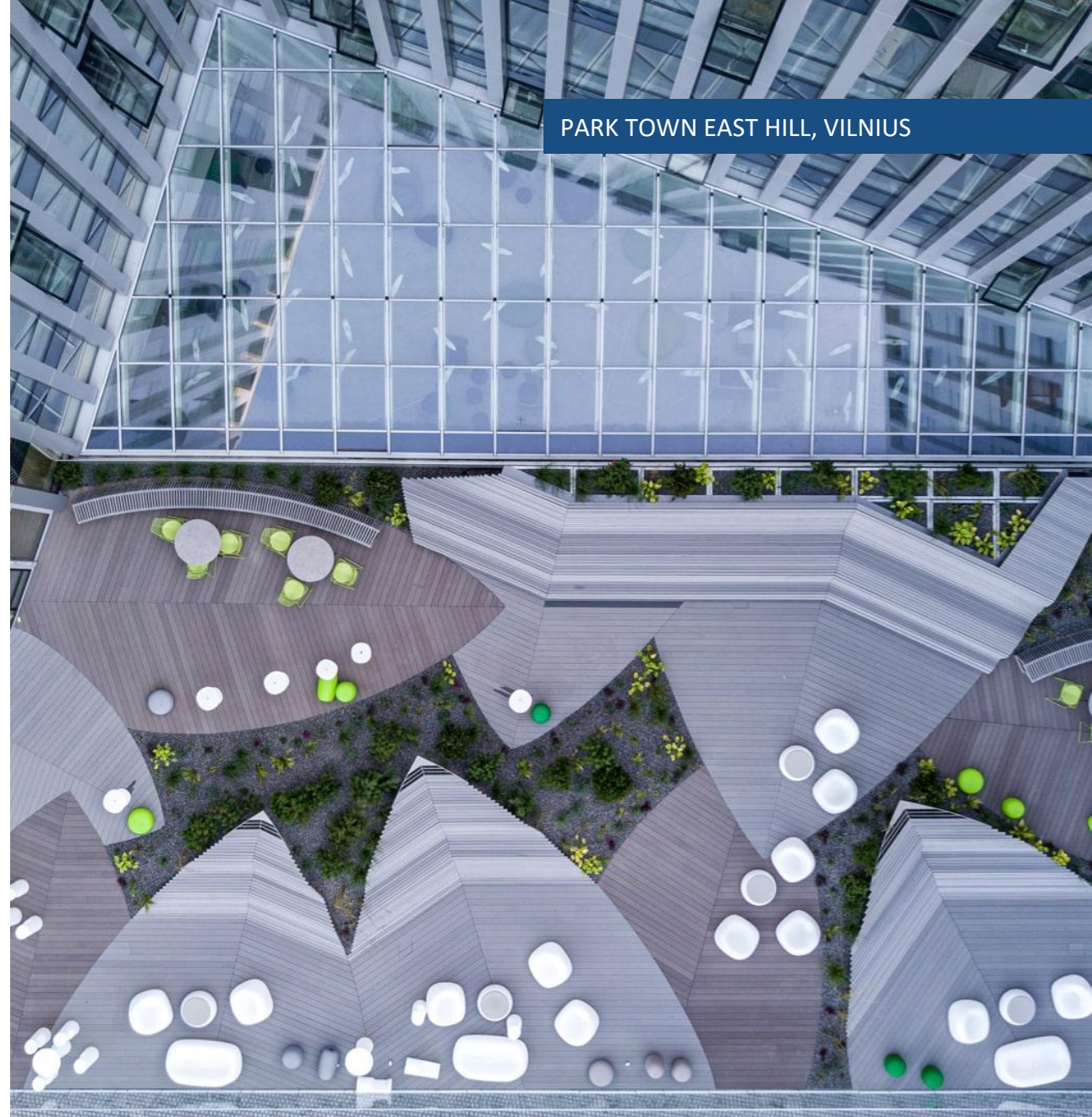


Šaltiniai: C&W, JLL, AY, Knight Frank

SUMMUS CAPITAL

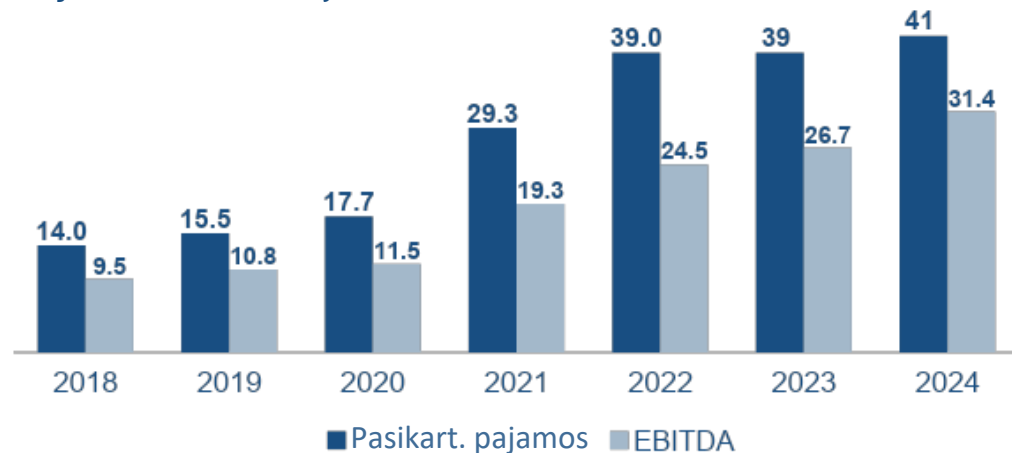
- SANTRAUKA
- VERSLO APŽVALGA
- PORTFELIO APŽVALGA
- STRATEGIJA
- RINKOS APŽVALGA
- **FINANSŲ APŽVALGA**
- OBLIGACIJŲ EMISIJA

PARK TOWN EAST HILL, VILNIUS

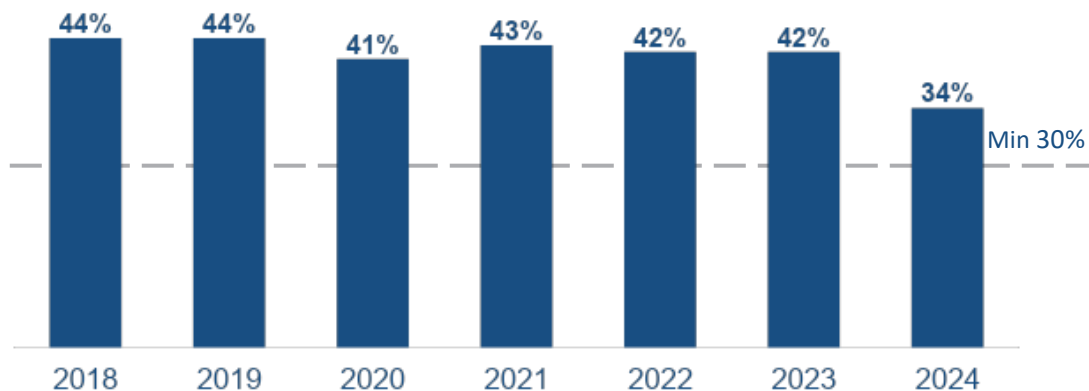


FINANSINIAI RODIKLIAI

Pajamos ir EBITDA, € m



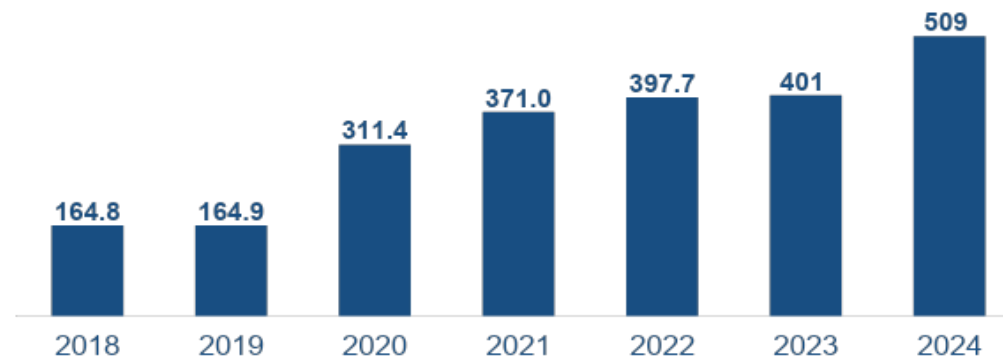
Nuosavo kapitalo santykis¹, %



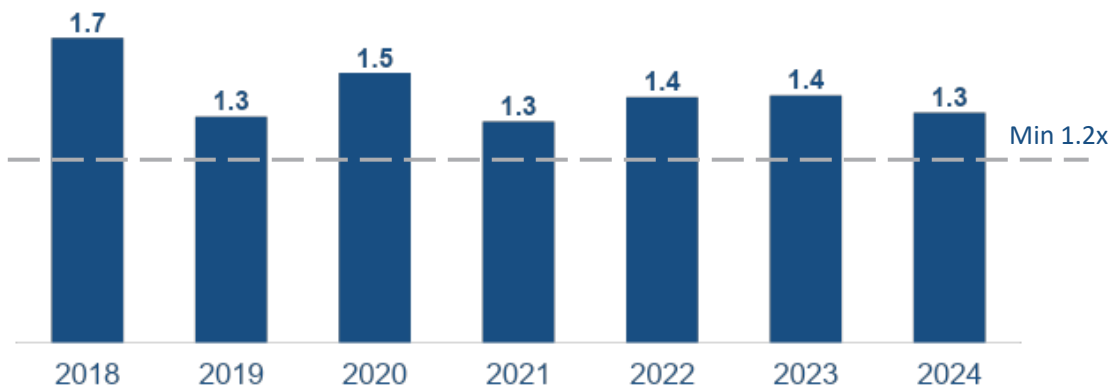
¹ Apskaičiuota kaip nuosavas kapitalas / turtas

² Apskaičiuojama kaip EBITDA / (suplanuoti finansinio įsiskolinimo pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimai).

Turto balansinė vertė, € m

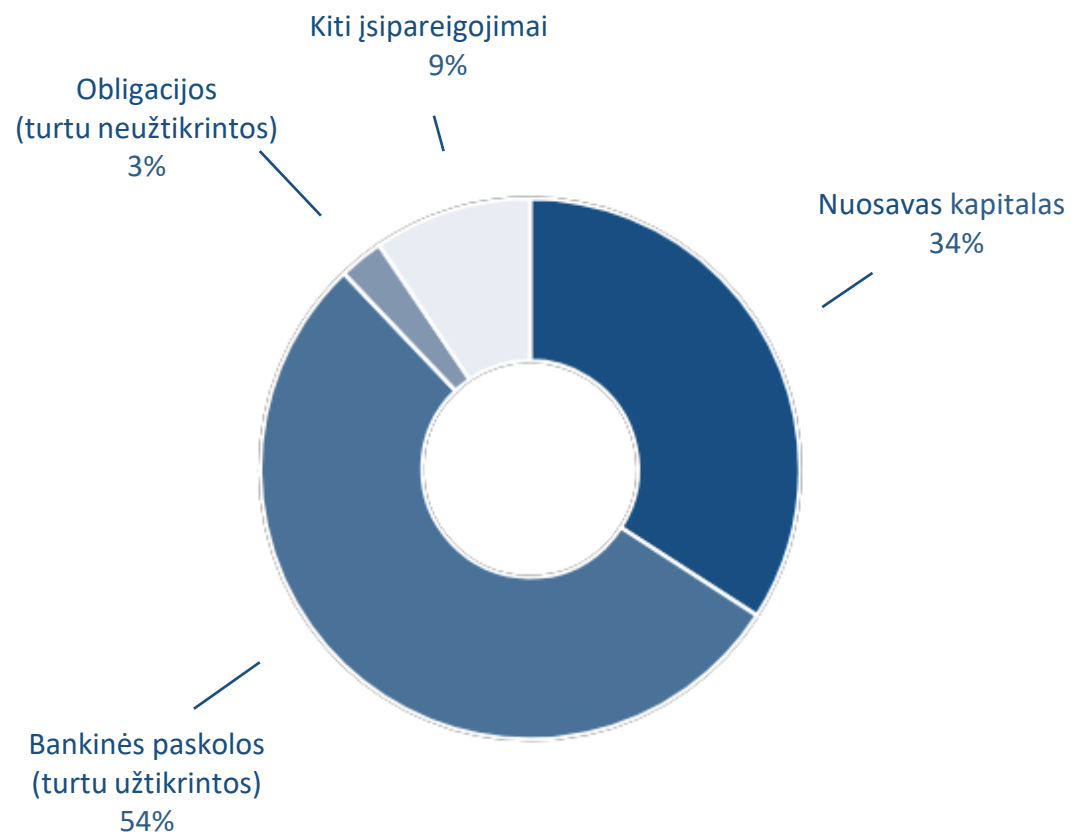


Skolos aptarnavimo padengimo rodiklis² (DSCR), x



FINANSAVIMO STRUKTŪRA IR LĖŠŲ PANAUDOJIMAS

Finansavimo profilis (2024 m. gruodžio 31 d.)



- Stipri ir stabili nuosavo kapitalo bazė – bendra akcininkų nuosavybė siekia 188 mln. €, o nuosavo kapitalo rodiklis – 34 %
- 2024 m. grupė išleido 15 mln. € vertės turtu neužtikrintas obligacijas, skirtas refinansuoti ankstesnę 10 mln. € nominalios vertės emisiją ir finansuoti grupės augimą
- Dabartinės turtu neužtikrintos obligacijos, kurių išpirkimo data – 2027 m. birželis, sudaro tik 3 % visos grupės finansavimo struktūros
- Naujos obligacijos bus lygiavertės (pari passu) su ankstesne emisija, šiek tiek padidindamos Grupės turtu neužtikrinto skolinimosi dalį
- Grupė palaiko glaudžius ryšius su pagrindiniais regiono bankais – finansavimas yra suteiktas iš Luminor, LHV Pank, Artea, Citadele Baltijos šalyse ir Erste Group Bank AG, Hypo Noe Landesbank Lenkijoje
- Siekiant valdyti palūkanų normų riziką, daugiau nei pusė (54 %) bankų paskolų 2024 m. pabaigoje buvo apsidraustos (hedged)
- Iš naujos obligacijų emisijos gautos lėšos daugiausia bus skirtos portfeliui esamose rinkose plėsti

KONSOLIDUOTA BALANSO ATASKAITA (1/2)

€ tūkst.	2022 (audituota)	2023 (audituota)	2024 (audituota)
Pinigai ir pinigų ekvivalentai	16 408	15 924	8 617
Kitas trumpalaikis finansinis turtas ²	0	0	4 805
Gautinos sumos iš klientų ir kiti gautini mokėjimai ¹	5 749	3 900	26 091
Atsargos	3	4	3
Iš viso trumpalaikis turtas	22 160	19 828	39 517
Prekybiniai ir kiti gautini mokėjimai	63	40	77
Finansinis turtas iš išvestinių priemonių ²	6 980	2 515	577
Ilgalaikis materialusis turtas	2 183	2 097	2 023
Nematerialusis turtas	0	4	2
Kitos finansinės investicijos	0	125	125
Investicinis turtas ³	397 697	401 247	508 644
Iš viso ilgalaikis turtas	406 924	406 028	511 449
IŠ VISO TURTAS	429 084	425 857	550 965

1. Gautinų sumų padidėjimas 2024 m. susijęs su PVM grąžinimo prašymu dėl naujausių įsigijimų Lenkijoje. PVM buvo susigražintas iš Lenkijos mokesčių institucijų 2025 m. kovo mėn.
2. Palūkanų normų apsiskeitimo (swaps) ir limitavimo (cap) sandoriai įvertinti tikrąja verte – 2024 m. jų vertė sumažėjo dėl mažėjančios EURIBOR normos. Kitas trumpalaikis finansinis turtas apima 4,6 mln. € terminuotą indėlį banke.
3. Investicinis turtas 2024 m. reikšmingai padidėjo dėl „Lakeside“ (Varšuva) ir „React“ (Lodzė) biurų pastatų įsigijimo, kurie buvo įgyti 2024 m. gruodžio 12 d. ir 17 d.

Turto tikroji vertė nustatoma nepriklausomo sertifikuoto vertintojo kartą per metus. Paskutinį vertinimą 2024 m. pabaigoje atliko „Newsec Valuations“ visose trijose Baltijos šalyse. Lenkijoje esantis turtas apskaitomas pagal sandorio kainą.

Auditorius: KPMG Estonia

KONSOLIDUOTA BALANSO ATASKAITA (2/2)

€ tūkst.	2022 (audituota)	2023 (audituota)	2024 (audituota)
Nuomos įsipareigojimai	36	73	37
Prekybiniai ir kiti mokėtini įsipareigojimai ³	5 282	5 236	15 575
Paskolos ir finansiniai įsipareigojimai ⁴	8 444	17 769	25 354
Mokesčių įsiskolinimai	551	601	810
Išvestinių priemonių įsipareigojimai	77	405	0
Iš viso trumpalaikiai įsipareigojimai	14 390	24 084	41 777
Atidėtas pelno mokestis	9 699	10 877	11 163
Nuomos įsipareigojimai	2 217	2 144	2 143
Prekybiniai ir kiti mokėtini įsipareigojimai ³	0	0	9 499
Sukaupti įsipareigojimai ⁵	5 935	10 341	10 801
Paskolos ir finansiniai įsipareigojimai ⁴	217 488	198 632	285 502
Išvestinių priemonių įsipareigojimai	0	0	2 105
Iš viso ilgalaikiai įsipareigojimai	235 340	221 994	321 213
Iš viso įsipareigojimai	249 730	246 078	362 990
Įstatinis kapitalas	1 200	1 200	1 200
Neprivalomasis rezervas	78 913	78 913	78 913
Subordinuotos paskolos ⁶	23 998	17 367	14 617
Nepaskirstytasis pelnas	66 336	73 333	83 394
Nekontroliuojančiųjų akcininkų dalis	8 907	8 965	9 850
Iš viso nuosavas kapitalas	179 354	179 778	187 975
IŠ VISO ĮSIPAREIGOJIMAI IR NUOSAVAS KAPITALAS	429 084	425 857	550 965

Auditorius: KPMG Estonia

³ Apie 16 mln. € 2024 m. mokėtinų sumų sudaro likutis už Lenkijos NT objektų įsigijimą, iš kurių 10,7 mln. € bus sumokėta 2025 m.

⁴ 2024 m. pabaigoje paskolų ir skolų struktūrą sudarė paskolos iš Luminor, LHV, Artea ir Citadele Baltijos šalyse bei iš Erste Group Bank AG ir Hypo Noe Landesbank Lenkijoje. Bendra paskolų suma – 296,2 mln. €, taip pat – 15 mln. € nominalios vertės obligacijos, kurių terminas baigiasi 2027 m. birželį. Taip pat buvusi trumpalaikė 15,9 mln. € paskola PVM sumokėjimui už įsigijimo sandorius – grąžinta 2025 m. kovą.

⁵ 2024 m. grupė apskaičiavo galimus būsimus įsipareigojimus, susijusius su sėkmės mokesčiais dėl „Riga Plaza“ plėtros ir abiejų Lenkijos įsigijimų. Jie įtraukti į sukauptus įsipareigojimus.

⁶ 14,6 mln. € subordinuotos paskolos – tai paskolos iš akcininkų ir susijusių šalių, su 7 % palūkanų norma.

KONSOLIDUOTA PELNO (NUOSTOLIŲ) ATASKAITA

€ tūkst.	2022 (audituota)	2023 (audituota)	2024 ¹ (audituota)
Pardavimų pajamos ¹	39 038	39 055	41 278
Kitos veiklos pajamos ²	3 267	4 114	8 738
Prekės, žaliavos ir paslaugos (savikaina)	-14 069	-11 539	-11 982
Kitos veiklos sąnaudos ²	-7 634	-2 198	-4 336
Darbo užmokesčio sąnaudos	-144	-128	-144
Nusidėvėjimas ir nuvertėjimas	-3 273	-87	-76
Kitos pajamos ³	0	0	498
Kitos sąnaudos ³	-7 788	-5 543	-2 643
Veiklos pelnas	9 397	23 674	31 334
Dukterinių įmonių pelnas	3 800	-	-
Palūkanų pajamos	-	395	629
Palūkanų sąnaudos	-7 881	-11 282	-13 946
Kitos finansinės pajamos / (sąnaudos) ⁴	10 442	-3 148	-4 628
Pelnas prieš pelno mokestį	15 757	9 640	13 389
Pelno mokestis	-1 255	-1 177	-474
Grynasis pelnas	14 502	8 463	12 915
Iš jų: motininės įmonės akcininkų dalis	13 954	8 405	11 149
Nekontroliuojančiųjų akcininkų dalis	548	58	1 765

Pastaba 1: 2024 m. ataskaitoje įtrauktos pajamos ir sąnaudos iš „Lakeside“ ir „React“ objektų nuo jų įsigijimo atitinkamai 2024 m. gruodžio 12 d. ir 17 d.
Auditorius: KPMG Estonia

¹ **Pajamos** 2024 m. padidėjo 6 %. Augimą lėmė pirmosios pajamos iš įsigytų „Lakeside“ ir „React“ objektų Lenkijoje. Tačiau kadangi šie objektai įsigyti tik gruodžio viduryje, visapusiškas jų poveikis pajamoms atspindės 2025 m. rezultatuose.

² **Kitos veiklos pajamos ir sąnaudos** apima pelną ir nuostolius, susijusius su nekilnojamojo turto pervertinimu.

³ **Kitos pajamos/sąnaudos** – tai iš anksto apskaičiuoti NT valdymo mokesčiai arba sėkmės mokesčiai, susiję su „Riga Plaza“ ir Lenkijos objektų įsigijimu. Kai kuriais atvejais sėkmės mokestis mokamas po pardavimo arba praėjus 5 metams nuo sutarties pasirašymo.

⁴ **Kitos finansinės pajamos / sąnaudos** apima palūkanų normų apskaitinimo sandorių (*swaps*) ir palūkanų limitavimo (*cap*) sutarčių tikrosios vertės pokyčius.

2025 M. I KETVIRČIO VEIKLOS APŽVALGA

- o Pardavimų pajamos per 2025 m. I ketvirtį reikšmingai išaugo (+35 % palyginus su tuo pačiu periodu pernai) iki 13.8 mln. eurų, atspindėdamos pirmąjį pilną ketvirtį su į portfelį įtrauktais objektais Lenkijoje.
- o Konsoliduotas veiklos pelnas siekė 8.9 mln. eurų (+27 % metinis augimas), o grynas pelnas – 4.2 mln. eurų.
- o Turtas bei įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo suma per I ketvirtį sumažėjo 11,4 mln. eurų dėl PVM paskolos grąžinimo, susijusio su dviejų NT objektų įsigijimu Lenkijoje 2024 m. gruodį.
- o PVM paskolos grąžinimas kartu su pelningumo augimu lėmė, kad nuosavo kapitalo rodiklis per ketvirtį padidėjo 2 procentiniais punktais (palyginti su 2024 m. pabaiga).
- o Tiek nuosavo kapitalo rodiklis (>30 %), tiek skolos aptarnavimo padengimo rodiklis (DSCR) (>1,20x) viršijo obligacijų sutartyse nustatytas ribas su saugia atsarga.
- o Grupės valdomų prekybos centrų nuomininkų apyvarta (pajamos), palyginti su 2024 m. I ketvirčiu, padidėjo 6.9 %.
- o 2025 m. I ketvirčio pabaigoje 63.4 % visų Grupės paskolų buvo apsidraustos (hedged) nuo palūkanų rizikos.
- o Grupė toliau aktyviai ieško galimybių plėsti NT portfelį esamose rinkose.
- o Gegužės 29 d. 2025 m. parduotas “Punane 56” objektas Estijoje

FINANSINIAI RODIKLIAI	2024	1 ketv. 2024	1 ketv. 2025	Per metus
Pardavimų pajamos	41 278	10 203	13 779	+35.0%
Veiklos pelnas	31 334	6 960	8 850	+27.0%
Grynasis pelnas	12 915	4 204	4 254	+1.2%
Turtas	550 965	426 376	539 610	+26.6%
Nuosavas kapitalas	187 975	182 951	191 322	+4.6%
Nuosavo kapitalo rodiklis (>30%)	34%	41%	36%	
Skolos aptarnavimo padengimo rodiklis (DSCR) (>1.20x)	1.31x	1.40x	1.30x	

SUMMUS CAPITAL

- SANTRAUKA
- VERSLO APŽVALGA
- PORTFELIO APŽVALGA
- STRATEGIJA
- RINKOS APŽVALGA
- FINANSŲ APŽVALGA
- **OBLIGACIJŲ EMISIJA**



VEERENNI 1, TALINAS

PAGRINDINĖS SĄLYGOS

EMITENTAS	Summus Capital OÜ
Obligacijų tipas	Turtu neužtikrintos obligacijos (Unsecured Notes)
Emitento reitingas	BB (stabilus), „Scope Ratings“
ISIN	EE0000001493
Emisijos dydis	Iki €30 000 000
Metinė palūkanų norma ir mokėjimo periodiškumas	8%, mokama kas ketvirtį
Terminas	Iki 4 metų, grąžinimas termino pabaigoje
Platinimo tipas	Viešas siūlymas
Nominali vertė	€1 000
Minimali investicija	€1 000
Lėšų panaudojimas	○ Naujų investicinių nekilnojamo turto objektų įsigijimo finansavimas ○ Bendrosioms įmonės veiklos reikmėms finansuoti
Išankstinio išpirkimo premija	○ @103% nominaliosios sumos ir sukauptų palūkanų - jei išpirkimas po pirmų metų ○ @102% po antrų metų ○ @101% po trečių metų ○ @100% likus 3 mėn. iki išpirkimo
Finansiniai apribojimai Emitentui	○ Nuosavo kapitalo rodiklis – ne mažiau kaip 30 proc. ○ Skolos aptarnavimo padengimo rodiklis (DSCR) – ne mažiau kaip 1,2x
Specialūs įsipareigojimai	○ Dividendų mokėjimo apribojimai ○ Akcininkų paskolų subordinacija ○ Reguliarus nepriklausomų vertintojų turto vertinimas ○ Ataskaitų teikimas
Emisijos organizatoriai	Signet Bank AS ir AS LHV Pank
Emisijos ko-platintojas	Orion Securities
Įtraukimas į biržą	Nasdaq Tallinn (pagrindinis sąrašas) per 3 mėnesius nuo emisijos dienos



Lėšų panaudojimas

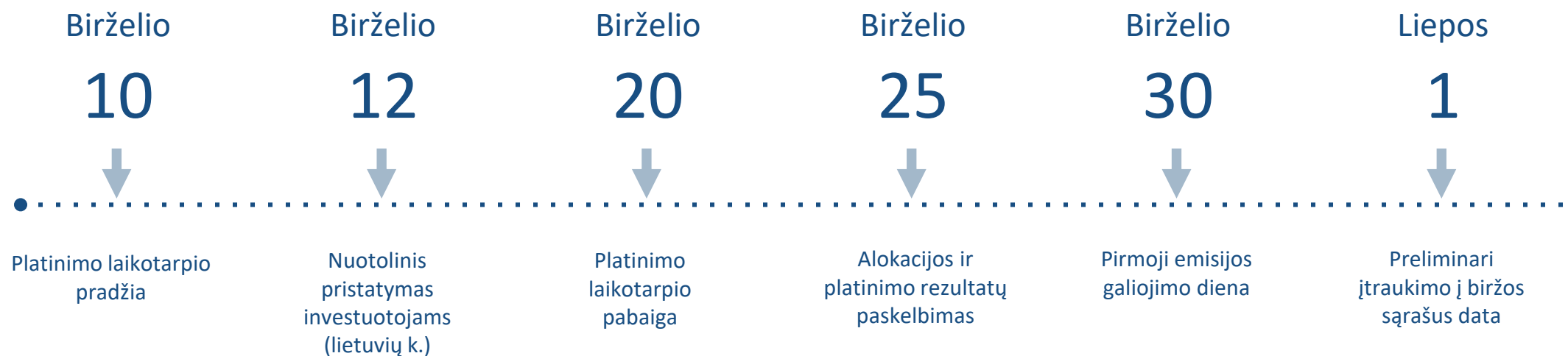
Gautos lėšos iš būsimos obligacijų emisijos bus skirtos:

1. Pirmiausia – naujų investicinių objektų įsigijimo finansavimui
2. Antraeilis prioritetas – bendros įmonės veiklos reikmės, įskaitant investicijas į jau turimus objektus

Visą Emitento apribojimų ir įsipareigojimų sąrašą galima rasti prospekte

OBLIGACIJŲ EMISIJOS GRAFIKAS

Pagrindinių datų apžvalga



KAIP INVESTUOTI

1.

Norint investuoti, būtina turėti vertybinių popierių sąskaitą. Jei jos dar neturite, ją galima atsidaryti bet kurioje Baltijos šalių finansų institucijoje, teikiančioje investavimo paslaugas.



Luminor  Redgate Capital
SEB **Swedbank**  **LHV**

2.

Obligacijas galite įsigyti pateikdami pavedimą per bet kurią Baltijos šalių finansų įstaigą, kurioje laikote vertybinių popierių sąskaitą – tiek per internetinę bankininkystę, tiek tiesiogiai susisiekę su savo banku dėl prenumeratos procedūros.



 **Luminor** **= Citadele**
SEB **Swedbank**  

3.

Pavedimus galima teikti nuo 2025 m. birželio 10 d. iki birželio 20 d.



Luminor **SEB** **= Citadele**
 **Swedbank**   **ORION**
CAPITAL MARKETS | INVESTMENT BANKING

RIZIKOS VEIKSNIAI

Bet kokia investicija į obligacijas yra susijusi su įvairiomis rizikomis. Todėl, prieš priimdami bet kokį investicinį sprendimą, potencialūs investuotojai turi atidžiai susipažinti su visa šiame prospekte pateikta informacija, o ypač – su toliau išdėstytais rizikos veiksniais. Emitentas mano, kad šie rizikos veiksniai yra svarbūs galimiems investuotojams.

Prieš priimdami sprendimą įsigyti obligacijų, potencialūs investuotojai turi atidžiai peržiūrėti ir įvertinti toliau pateiktus rizikos veiksnius, kartu su visa kita informacija, pateikta emisijos sąlygose, ir, jei reikia, pasikonsultuoti su nepriklausomais profesionaliais patarėjais. Taip pat reikia atkreipti dėmesį, kad keli iš čia aprašytų rizikos veiksnių gali pasireikšti vienu metu ir kartu su kitomis aplinkybėmis turėti stipresnį poveikį Emitentui ar Grupei. Šis sąrašas nėra išsamus visų rizikos veiksnių sąrašas, ir papildomos rizikos, kurių Emitentas šiuo metu nežino, taip pat gali turėti reikšmingos neigiamos įtakos Emitentui ar Grupei.

Vis dėlto toliau pateiktas sąrašas nėra išsamus visų galimų rizikų aprašymas ar paaiškinimas – investuotojai gali susidurti ir su kitomis rizikomis, todėl šią informaciją reikia laikyti tik orientacine. Papildomos rizikos ar nežinomos aplinkybės, kurias šiuo metu Emitentas laiko nereikšmingomis, taip pat gali neigiamai paveikti Emitento finansinę būklę, veiklos rezultatus ar perspektyvas. Tokiu atveju obligacijų rinkos kaina gali kristi, o investuotojai gali prarasti visą ar dalį savo investicijos. Investuotojai turi atidžiai įvertinti, ar investicija į obligacijas jiems tinka, atsižvelgiant į šiame prospekte pateiktą informaciją ir asmenines aplinkybes. Rekomenduojama pasikonsultuoti su nepriklausomu profesionaliu patarėju, kuris specializuojasi skolos vertybinių popierių srityje.

Rizikos veiksniai suskirstyti pagal kategorijas, kuriose pirmas punktas laikomas reikšmingiausiu pagal Emitento vertinimą. Kiti veiksniai nereiškia, kad jie mažiau tikėtini ar mažiau svarbūs.

Potencialūs investuotojai turi skaityti šį skyrių kartu su visu prospektu. Šis prospektas nėra ir neturi būti laikomas investavimo patarimu ar rekomendacija įsigyti obligacijas.

Rizikos, susijusios su ekonomine ir reguliacine aplinka

- Makroekonominė rizika
- Geopolitinė rizika, susijusi su Rusijos invazija į Ukrainą
- Teisės aktų pokyčių rizika
- Mokesčių teisės ir praktikos pokyčių rizika

Rizikos, susijusios su Grupės veikla ir sektoriumi

- Konkurencijos rizika
- Turto įsigijimo rizika
- Rizika, susijusi su veikla naujoje rinkoje (Lenkijoje)
- Nuomininkų rizika
- Rizika dėl padidėjusios portfelio koncentracijos mažmeninės prekybos sektoriuje
- Turto likvidumo rizika
- NT portfelio vertės svyravimo rizika
- Nekilnojamo turto investicijų rizikos
- Investicinės strategijos įgyvendinimo rizika
- Technologinė rizika
- Investicijų likvidumo rizika
- Kredito rizika
- Refinansavimo rizika
- Palūkanų normos ir finansavimo sveto rizika
- Rizika, kylanti dėl apsidraudimo sandorių

- Priklausomybė nuo vadovybės rezultatų
- Priklausomybė nuo darbuotojų vadybos
- Priklausomybė nuo išorinių paslaugų teikėjų
- Grupės reputacijos rizika
- Operacinė rizika
- Draudimo apsaugos rizika
- Aplinkosaugos atsakomybės rizika
- Klimato ir oro sąlygų rizika
- Gamtinių nelaimių ir verslo sutrikimų rizika
- Ginčų rizika
- IT sistemų rizika

Rizikos, susijusios su obligacijomis

- Obligacijų išpirkimo rizika
- Nėra apribojimų leisti papildomą skolą
- Likvidumo rizika
- Siūlymo atšaukimo ir išbraukimo iš prekybos sąrašų rizika
- Kainos rizika
- Valiutų kursų rizika
- Išankstinio išpirkimo ar atpirkimo rizika
- Mokesčių rizika
- Rizika dėl obligacijų savininkų sprendimų
- Rizikos, susijusios su obligacijų turėtojų atstovu

SUMMUS CAPITAL

AAVO KOPPEL
FINANSŪ VALDYMAS
aavo.koppel@summus.ee

info@summus.ee
Rotermanni 2-3b
10111 Talinas
Estija

summus.ee
+372 578 78078
info@summus.ee