

UŽDAROJO TIPO INFORMUOTIESIEMS INVESTUOTOJAMS  
SKIRTA INVESTICINĖ BENDROVĖ UAB „CAPITALICA BALTIC  
REAL ESTATE FUND I“

KONSOLIDUOTOSIOS 2024 METŲ FINANSINĖS ATASKAITOS  
parengtos pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus,  
priimtus taikyti Europos Sąjungoje, pateikiamos kartu su  
nepriklausomo auditoriaus išvada ir konsoliduotąja vadovybės ataskaita



**Shape the future  
with confidence**

UAB „Ernst & Young Baltic“  
Aukštaičių g. 7  
LT-11341 Vilnius  
Lietuva  
Tel.: +370 5 274 2200  
Vilnius@lt.ey.com  
www.ey.com

Ernst & Young Baltic UAB  
Aukštaičių St. 7  
LT-11341 Vilnius  
Lithuania  
Tel.: +370 5 274 2200  
Vilnius@lt.ey.com  
www.ey.com

Juridinio asmens kodas 110878442  
PVM mokėtojo kodas LT108784411  
Juridinių asmenų registras

Code of legal entity 110878442  
VAT payer code LT108784411  
Register of Legal Entities

## **NEPRIKLAUSOMO AUDITORIAUS IŠVADA**

UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ akcininkams

### **Nuomonė**

Mes atlikome konsoliduotųjų UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ ir jos patronuojamųjų bendrovių (toliau - Grupė) finansinių ataskaitų, kurias sudaro 2024 m. gruodžio 31 d. konsoliduotoji finansinės būklės ataskaita ir tą dieną pasibaigusį metų konsoliduotoji bendrųjų pajamų ataskaita, konsoliduotoji nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita, konsoliduotoji pinigų srautų ataskaita bei konsoliduotasis aiškinamasis raštas, įskaitant reikšmingą apskaitos politikos informaciją, auditą.

Mūsų nuomone, toliau pateiktos konsoliduotosios finansinės ataskaitos visais reikšmingais atžvilgiais teisingai pateikia Grupės 2024 m. gruodžio 31 d. konsoliduotą finansinę padėtį ir jos tą dieną pasibaigusį metų konsoliduotus finansinius veiklos rezultatus ir pinigų srautus pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje.

### **Pagrindas nuomonei pareikšti**

Mes atlikome auditą pagal Tarptautinius audito standartus (toliau - TAS). Mūsų atsakomybė pagal šiuos standartus išsamiai apibūdinti šios išvados skyriuje „Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą“. Mes esame nepriklausomi nuo Grupės pagal Tarptautinių apskaitos specialistų etikos standartų valdybos išleistą Tarptautinį apskaitos profesionalų etikos kodeksą (įskaitant Tarptautinius nepriklausomumo standartus) (toliau - TASESV kodeksas) ir Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymo reikalavimus, susijusius su auditu Lietuvos Respublikoje. Mes taip pat laikėmės kitų etikos reikalavimų, susijusių su Lietuvos Respublikos finansinių ataskaitų audito ir kitų užtikrinimo paslaugų įstatymu ir TASESV kodeksu. Mes tikime, kad mūsų surinkti audito įrodymai yra pakankami ir tinkami mūsų nuomonei pagrįsti.

### **Kita informacija**

Kitą informaciją sudaro informacija, pateikta Grupės 2024 m. konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje, tačiau ji neapima konsoliduotųjų finansinių ataskaitų ir mūsų auditoriaus išvados apie jas. Vadovybė yra atsakinga už kitos informacijos pateikimą.

Mūsų nuomonė apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas neapima kitos informacijos ir mes nepateikiame jokios formos užtikrinimo išvados apie ją, išskyrus kaip nurodyta žemiau.

Atliekant konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą, mūsų atsakomybė yra perskaityti kitą informaciją ir apsvarstyti ar yra reikšmingų neatitikimų informacijai, pateiktai konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose ar mūsų žinioms, pagrįstoms atliktu auditu, ir ar ji yra kitaip reikšmingai iškraipyta. Jeigu remiantis mūsų atliktu darbu, mes pastebime reikšmingą kitos informacijos iškraipymą, mes turime atskleisti šį faktą. Mes neturime su tuo susijusių pastebėjimų.

Mes taip pat privalome įvertinti, ar konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikta finansinė informacija atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotąsias finansines ataskaitas bei ar konsoliduotoji vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis taikomų teisinių reikalavimų. Mūsų nuomone, pagrįsta konsoliduotųjų finansinių ataskaitų audito metu atliktu darbu, visais reikšmingais atžvilgiais:

- ▶ konsoliduotoje vadovybės ataskaitoje pateikti finansiniai duomenys atitinka tų pačių finansinių metų konsoliduotų finansinių ataskaitų duomenis; ir
- ▶ konsoliduotoji vadovybės ataskaita buvo parengta laikantis LR įmonių ir įmonių grupių atskaitomybės įstatymo reikalavimų.

### **Vadovybės ir už valdymą atsakingų asmenų atsakomybė už konsoliduotąsias finansines ataskaitas**

Vadovybė yra atsakinga už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų parengimą ir teisingą pateikimą pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, priimtus taikyti Europos Sąjungoje, ir tokią vidaus kontrolę, kokia, vadovybės nuomone, yra būtina konsoliduotosioms finansinėms ataskaitoms parengti be reikšmingų iškraipymų dėl apgaulės ar klaidos.

Rengdama konsoliduotąsias finansines ataskaitas vadovybė privalo įvertinti Grupės gebėjimą tęsti veiklą ir atskleisti (jei reikalinga) dalykus, susijusius su veiklos tęstinumu ir veiklos tęstinumo apskaitos principo taikymu, išskyrus tuos atvejus, kai vadovybė ketina likviduoti Grupę ar nutraukti veiklą arba neturi kitų realių alternatyvų, tik taip pasielgti.



**Shape the future  
with confidence**

Už valdymą atsakingi asmenys yra atsakingi už Grupės konsoliduotųjų finansinių ataskaitų rengimo proceso priežiūrą.

#### **Auditoriaus atsakomybė už konsoliduotųjų finansinių ataskaitų auditą**

Mūsų tikslas yra gauti pakankamą užtikrinimą dėl to, ar konsoliduotosios finansinės ataskaitos kaip visuma nėra reikšmingai iškraipytos dėl apgaulės ar klaidos, ir išleisti auditoriaus išvadą, kurioje pateikiama mūsų nuomonė. Pakankamas užtikrinimas – tai aukšto lygio užtikrinimas, bet ne garantija, kad reikšmingas iškraipymas, jeigu jis yra, visuomet bus nustatytas atliekant auditą pagal TAS. Iškraipymai gali atsirasti dėl apgaulės ar klaidos ir yra laikomi reikšmingais, jeigu galima pagrįstai numatyti, kad atskirai ar kartu jie gali turėti didelės įtakos vartotojų ekonominiams sprendimams, priimamiems remiantis konsoliduotosiomis finansinėmis ataskaitomis.

Atlikdami auditą pagal TAS, viso audito metu priimame profesinius sprendimus ir laikomės profesinio skepticizmo principo. Mes taip pat:

- ▶ Nustatome ir įvertiname konsoliduotųjų finansinių ataskaitų reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės arba klaidos riziką, suplanuojame ir atliekame procedūras kaip atsaką į tokią riziką ir surenkame pakankamų tinkamų audito įrodymų mūsų nuomonei pagrįsti. Reikšmingo iškraipymo dėl apgaulės neaptikimo rizika yra didesnė nei reikšmingo iškraipymo dėl klaidos neaptikimo rizika, nes apgaulė gali būti sukčiavimas, klastojimas, tyčinis praleidimas, klaidinantis aiškinimas arba vidaus kontrolės nepaisymas.
- ▶ Įgyjame su auditu susijusios vidaus kontrolės supratimą, kad galėtume suplanuoti konkrečiomis aplinkybėmis tinkamas audito procedūras, bet ne tam, kad galėtume pareikšti nuomonę apie Grupės vidaus kontrolės veiksmingumą.
- ▶ Įvertiname taikomų apskaitos metodų tinkamumą ir vadovybės atliktų apskaitinių vertinimų bei su jais susijusių atskleidimų pagrįstumą.
- ▶ Nusprendžiame dėl taikomo veiklos tęstinumo apskaitos principo tinkamumo ir dėl to, ar, remiantis surinktais įrodymais, egzistuoja su įvykiais ar sąlygomis susijęs reikšmingas neapibrėžtumas, dėl kurio gali kilti reikšmingų abejonų dėl Grupės gebėjimo tęsti veiklą. Jeigu padarome išvadą, kad toks reikšmingas neapibrėžtumas egzistuoja, auditoriaus išvadoje privalome atkreipti dėmesį į susijusius atskleidimus konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose arba, jeigu tokių atskleidimų nepakanka, turime modifikuoti savo nuomonę. Mūsų sprendimai pagrįsti audito įrodymais, kuriuos surinkome iki auditoriaus išvados datos. Tačiau būsimi įvykiai ar sąlygos gali lemti, kad Grupė negalės toliau tęsti savo veiklos.
- ▶ Įvertiname bendrą konsoliduotųjų finansinių ataskaitų pateikimą, struktūrą ir turinį, įskaitant atskleidimus, ir tai, ar konsoliduotosiose finansinėse ataskaitose pagrindžiantys sandoriai ir įvykiai pateikti taip, kad atitiktų teisingo pateikimo koncepciją.
- ▶ Planuojame ir atliekame Grupės auditą, kad surinktume pakankamų tinkamų audito įrodymų dėl Grupę sudarančių subjektų ar verslo vienetų finansinės informacijos, kurių pagrindu susidarome nuomonę apie konsoliduotąsias finansines ataskaitas. Atsakome už vadovavimą Grupės audito tikslais atliekamam audito darbui, jo priežiūrą ir peržiūrą. Tik mes atsakome už pareikštą mūsų audito nuomonę.

Mes, be visų kitų dalykų, informuojame už valdymą atsakingus asmenis apie audito apimtį ir atlikimo laiką bei reikšmingus audito pastebėjimus, įskaitant svarbius vidaus kontrolės trūkumus, kuriuos nustatome audito metu.

UAB „ERNST & YOUNG BALTIC“  
Audito įmonės pažymėjimo Nr. 001335

Darius Vaicekauskas  
Auditoriaus pažymėjimo  
Nr. 000652

2025 m. balandžio 30 d.

## Konsoliduota finansinės būklės ataskaita

|  | Pastabos | 2024 m.<br>gruodžio 31 d. | 2023 m.<br>gruodžio 31 d. |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>TURTAS</b>                              |          |                           |                           |
| <b>Ilgalaikis turtas</b>                   |          |                           |                           |
| Nematerialusis turtas                      |          | 11                        | 26                        |
| Materialusis turtas                        |          | 2                         | 1                         |
| Investicinis turtas                        | 3        | 159.980                   | 146.077                   |
| Naudojimo teise valdomas turtas            |          | 460                       | 449                       |
| <b>Ilgalaikio turto iš viso</b>            |          | <b>160.453</b>            | <b>146.553</b>            |
| <b>Trumpalaikis turtas</b>                 |          |                           |                           |
| Gautinos sumos pagal sutartis su klientais | 4        | 1.332                     | 998                       |
| Pelno mokesčio permoka                     |          | 15                        | 9                         |
| Išankstiniai apmokėjimai                   |          | 519                       | 781                       |
| Pinigai ir pinigų ekvivalentai             | 5        | 3.599                     | 1.685                     |
| <b>Trumpalaikio turto iš viso</b>          |          | <b>5.465</b>              | <b>3.473</b>              |
| <b>Turto iš viso</b>                       |          | <b>165.918</b>            | <b>150.026</b>            |

(tęsinys kitame puslapyje)

## Konsoliduota finansinės būklės ataskaita (tęsinys)

|  | Pastabos | 2024 m.<br>gruodžio 31 d. | 2023 m.<br>gruodžio 31 d. |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>NUOSAVAS KAPITALAS IR ĮSIPAREIGOJIMAI</b>                       |          |                           |                           |
| <b>Nuosavas kapitalas</b>  |          |                           |                           |
| Kapitalas  | 6        | 18.362                    | 18.362                    |
| Akcijų priedai   |          | 1.375                     | 1.375                     |
| Privalomas rezervas  | 7        | 1.791                     | 1.687                     |
| Nepaskirstytasis pelnas  |          | 29.589                    | 27.410                    |
| <b>Nuosavo kapitalo iš viso</b>                                    |          | <b>51.117</b>             | <b>48.834</b>             |
| <b>Po vienerių metų mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>         |          |                           |                           |
| Ilgalaikės paskolos  | 8        | 86.650                    | 72.221                    |
| Išleistos obligacijos  | 9        | 5.000                     | 8.000                     |
| Nuomos įsipareigojimai   |          | 387                       | 376                       |
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimai                           | 16       | 7.528                     | 6.198                     |
| Ilgalaikiai sutarčių įsipareigojimai                               | 10       | 1.416                     | 1.132                     |
| Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai                                   | 11       | 1.356                     | 1.788                     |
| <b>Po vienerių metų mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso</b>    |          | <b>102.337</b>            | <b>89.715</b>             |
| <b>Per vienerius metus mokėtinos sumos ir įsipareigojimai</b>      |          |                           |                           |
| Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis                             | 8        | 2.410                     | 2.658                     |
| Išleistos obligacijos  | 9        | 8.189                     | 5.228                     |
| Nuomos įsipareigojimai   |          | 91                        | 86                        |
| Prekybos skolos  | 12       | 1.146                     | 2.565                     |
| Trumpalaikiai sutarčių įsipareigojimai                             | 10       | 170                       | 92                        |
| Kiti trumpalaikiai įsipareigojimai                                 |          | 458                       | 848                       |
| <b>Per vienerius metus mokėtinų sumų ir įsipareigojimų iš viso</b> |          | <b>12.464</b>             | <b>11.477</b>             |
| <b>Nuosavo kapitalo ir įsipareigojimų iš viso</b>                  |          | <b>165.918</b>            | <b>150.026</b>            |

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

|  |                       |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Valdymo įmonės UAB<br>„CAPITALICA ASSET<br>MANAGEMENT“ direktorius | Mindaugas Liaudanskas | 2025 m. balandžio 30 d. |
| UAB “SBA Competence and<br>Service Center” apskaitos<br>vadovė     | Milda Kiaušinytė      | 2025 m. balandžio 30 d. |

## Konsoliduota bendrųjų pajamų ataskaita

|  | Pastabos | 2024 m.      | 2023 m.      |
|--|----------|--------------|--------------|
| Pardavimo pajamos                                    | 13       | 11.471       | 8.648        |
| Pardavimo savikaina                                  | 14       | (3.340)      | (2.583)      |
| <b>Bendrasis pelnas</b>                              |          | <b>8.131</b> | <b>6.065</b> |
| Veiklos sąnaudos                                     | 15       | (1.812)      | (2.139)      |
| Pelnas iš investicinio turto vertinimo tikraja verte | 3        | 3.064        | 1.881        |
| <b>Veiklos pelnas</b>                                |          | <b>9.383</b> | <b>5.807</b> |
| Finansinės pajamos                                   |          |              |              |
| Gauti delspinigiai                                   |          | 84           | 2            |
| Palūkanos  |          | 55           | -            |
| Finansinės sąnaudos                                  |          |              |              |
| Palūkanos  | 18       | (5.750)      | (3.450)      |
| Kitos finansinės sąnaudos                            |          | (155)        | (218)        |
| <b>Pelnas prieš apmokestinimą</b>                    |          | <b>3.617</b> | <b>2.141</b> |
| Pelno mokestis                                       | 16       | (1.334)      | (853)        |
| <b>Grynasis pelnas</b>                               |          | <b>2.283</b> | <b>1.288</b> |
| <b>Kitos bendrosios pajamos</b>                      |          |              |              |
| Kitos bendrosios pajamos                             |          | -            | -            |
| <b>Viso bendrųjų pajamų po mokesčių</b>              |          | <b>2.283</b> | <b>1.288</b> |

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

|  |                       |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius | Mindaugas Liaudanskas | 2025 m. balandžio 30 d. |
| UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė     | Milda Kiaušinytė      | 2025 m. balandžio 30 d. |

## Konsoliduota nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita

|                                       | Kapitalas     | Akcijų priedai | Privalomas rezervas | Nepaskirstytas pelnas | Nuosavo kapitalo iš viso |
|---------------------------------------|---------------|----------------|---------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>2023 m. sausio 1 d. likutis</b>    | <b>18.362</b> | <b>1.375</b>   | <b>1.006</b>        | <b>26.803</b>         | <b>47.546</b>            |
| Grynasis metų pelnas                  | -             | -              | -                   | 1.288                 | 1.288                    |
| Kitos bendrosios pajamos              | -             | -              | -                   | -                     | -                        |
| Bendrųjų pajamų iš viso               | -             | -              | -                   | 1.288                 | <b>1.288</b>             |
| Pervedimai į rezervus                 | -             | -              | 681                 | (681)                 | -                        |
| <b>2023 m. gruodžio 31 d. likutis</b> | <b>18.362</b> | <b>1.375</b>   | <b>1.687</b>        | <b>27.410</b>         | <b>48.834</b>            |
| Grynasis metų pelnas                  | -             | -              | -                   | 2.283                 | 2.283                    |
| Kitos bendrosios pajamos              | -             | -              | -                   | -                     | -                        |
| Bendrųjų pajamų iš viso               | -             | -              | -                   | 2.283                 | <b>2.283</b>             |
| Pervedimai į rezervus                 | -             | -              | 104                 | (104)                 | -                        |
| <b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b> | <b>18.362</b> | <b>1.375</b>   | <b>1.791</b>        | <b>29.589</b>         | <b>51.117</b>            |

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

|  |                       |       |                         |
|--|-----------------------|-------|-------------------------|
| Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius | Mindaugas Liaudanskas | _____ | 2025 m. balandžio 30 d. |
| UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė     | Milda Kiaušinytė      | _____ | 2025 m. balandžio 30 d. |

## Konsoliduota pinigų srautų ataskaita

|  | Pastabos | 2024 m.        | 2023 m.         |
|--|----------|----------------|-----------------|
| <b>Pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>  |          |                |                 |
| Grynasis pelnas  |          | 2.283          | 1.288           |
| <b>Nepiniginių sąnaudų (pajamų) bei finansinės ir investicinės veiklos atstatymas:</b> |          |                |                 |
| Pelno mokesčio sąnaudos  | 16       | 1.334          | 853             |
| Nusidėvėjimas ir amortizacija  | 0        | 110            | 112             |
| Palūkanų sąnaudos  |          | 5.750          | 3.450           |
| Sukauptų sąnaudų pasikeitimas  |          | (853)          | (1.918)         |
| Tikrosios vertės pokytis   | 3        | (3.064)        | (1.881)         |
| Finansinės veiklos rezultatų eliminavimas  |          | (118)          | (77)            |
|  |          | 5.442          | 1.827           |
| <b>Apyvartinio kapitalo pasikeitimai:</b>  |          |                |                 |
| Iš pirkėjų gautinų sumų bei kitų gautinų sumų (padidėjimas)                            |          | (755)          | (520)           |
| Išankstinių apmokėjimų sumažėjimas (padidėjimas)                                       |          | 199            | (142)           |
| Prekybos skolų (sumažėjimas)   |          | (2.015)        | (2.268)         |
| Sutarčių įsipareigojimų ir kitų trumpalaikių įsipareigojimų padidėjimas                |          | 786            | 206             |
| (Sumokėtas) pelno mokestis   |          | (4)            | (51)            |
| <b>Grynieji pagrindinės veiklos pinigų srautai</b>                                     |          | <b>3.653</b>   | <b>(948)</b>    |
| <b>Investicinės veiklos pinigų srautai</b>   |          |                |                 |
| Ilgalaikio turto (įsigijimas)  | 3        | (9.607)        | (13.079)        |
| Gautos palūkanos   |          | 55             | -               |
| <b>Grynieji investicinės veiklos pinigų srautai</b>                                    |          | <b>(9.552)</b> | <b>(13.079)</b> |
| <b>Finansinės veiklos pinigų srautai</b>   |          |                |                 |
| Paskolų gavimas  | 18       | 16.454         | 16.948          |
| Paskolų (grąžinimas)   | 18       | (2.122)        | (1.834)         |
| Išplatintos obligacijos  | 18       | 5.000          | 2.000           |
| (Išpirktos) obligacijos  | 18       | (5.000)        | -               |
| Nuomos (mokėjimai)   | 18       | (93)           | (95)            |
| (Sumokėtos) palūkanos  | 18       | (6.426)        | (4.145)         |
| <b>Grynieji finansinės veiklos pinigų srautai</b>                                      |          | <b>7.813</b>   | <b>12.874</b>   |
| <b>Grynasis pinigų srautų padidėjimas (sumažėjimas)</b>                                |          | <b>1.914</b>   | <b>(1.153)</b>  |
| <b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pradžioje</b>                            |          | <b>1.685</b>   | <b>2.838</b>    |
| <b>Pinigai ir pinigų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje</b>                            |          | <b>3.599</b>   | <b>1.685</b>    |

(tęsinys kitame puslapyje)



## Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tęsinys)

|  | Pastabos | 2024 m. | 2023 m. |
|--|----------|---------|---------|
| <b>Papildoma pinigų srautų informacija:</b>      |          |         |         |
| <b>Nepiniginė investicinė veikla:</b>            |          |         |         |
| Ilgalaikio turto įsigijimai, neapmokėti pinigais |          | 748     | 2.013   |
| <b>Nepiniginė finansinė veikla:</b>              |          |         |         |
| Išplatintos obligacijos                          | 9        | -       | 8.000   |
| (Išpirktos) obligacijos                          | 9        | -       | (8.000) |

Toliau pateikiamas aiškinamasis raštas yra sudėtinė šių finansinių ataskaitų dalis.

|   |                              |         |                                |
|---|------------------------------|---------|--------------------------------|
| <u>Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius</u> | <u>Mindaugas Liaudanskas</u> | <u></u> | <u>2025 m. balandžio 30 d.</u> |
| <u>UAB “SBA Competence and Service Center” apskaitos vadovė</u>     | <u>Milda Kiaušinytė</u>      | <u></u> | <u>2025 m. balandžio 30 d.</u> |

## Konsoliduotų finansinių ataskaitų aiškinamasis raštas

### 1 Bendroji informacija

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) yra 2016 m. spalio 5 d. Lietuvos Respublikoje registruota uždaroji akcinė bendrovė. Jos buveinės adresas – Upės g. 21-1, Vilnius.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą Nr. 03-202 verstitis investicinės bendrovės veikla pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė ir jos akcininkai turėjo Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatyme numatytas teises ir pareigas.

Bendrovės tikslas yra užtikrinti ilgalaikį Bendrovės gražos akcininkams augimą, investuojant Baltijos valstybių nekilnojamojo turto rinkoje, didžiausią dėmesį skiriant investavimui į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą. Taip pat galimos investicijos ir į gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą. Bendrovė investuoja tiek į ankstyvos vystymo stadijos, t. y., dar statomus, tiek ir į jau užbaigtus nekilnojamojo turto objektus.

Bendrovės veiklos laikotarpis yra ne ilgesnis nei 10 metų nuo Lietuvos banko Bendrovei išduoto veiklos leidimo verstitis investicinės bendrovės veikla dienos. Bendrovės veiklos laikotarpis gali būti pratęsiamas papildomai 2 metams.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), įregistruota 2016 m. gegužės 4 d., įmonės kodas 304234719, buveinės adresas Laisvės pr. 3, Vilnius. 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas Valdymo įmonei išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą Nr. 03-118, suteikiantį teisę valdyti informuotiesiems investuotojams skirtus kolektyvinio investavimo subjektus, veikiančius pagal Lietuvos Respublikos informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų įstatymą.

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovės akcininkai buvo:

| Akcininkas           | 2024 m. gruodžio 31 d.<br>valdoma akcijų dalis, proc. | 2023 m. gruodžio 31 d.<br>valdoma akcijų dalis, proc. |
|----------------------|---|---|
| UAB SBA Grupė        | 14,51   | 14,51   |
| Smulkieji akcininkai | 85,49   | 85,49   |
| <b>Iš viso:</b>      | <b>100,00</b>   | <b>100,00</b>   |

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurai, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė yra 1 euras. Visos akcijos buvo pilnai apmokėtos.

Investicinės bendrovės vertybinių popierių sąskaitos yra tvarkomos AB „Swedbank“, įmonės kodas 112029651, buveinės adresas Konstitucijos pr. 20A, Vilnius, kuris yra tiesioginis Lietuvos centrinio vertybinių popierių depozitoriumo dalyvis, kodas nr. 962 ir AB „SEB bankas“, įmonės kodas 112021238, buveinės adresas Konstitucijos pr. 24, Vilnius. AB „Swedbank“ taip pat teikia ir depozitoriumo paslaugas Bendrovei.

#### Grupės struktūra

2024 ir 2023 m. gruodžio 31 d. Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ grupę sudarė Bendrovė bei šios tiesiogiai kontroliuojamos dukterinės įmonės (toliau – Grupė):

| Bendrovė                 | Šalis   | Grupės valdomų<br>akcijų<br>dalis (proc.) 2024<br>m. gruodžio 31 d. | Grupės valdomų<br>akcijų<br>dalis (proc.) 2023<br>m. gruodžio 31 d. | Pagrindinė veikla                     |
|--------------------------|---------|---|---|---------------------------------------|
| UAB „PC Luizė“           | Lietuva | 100   | 100   | Nekilnojamojo turto nuoma             |
| UAB „Žaliakalnio parkas“ | Lietuva | 100   | 100   | Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma |
| UAB „Verslo centras 135“ | Lietuva | 100   | 100   | Nekilnojamojo turto nuoma             |
| SIA „Hanza 14“           | Latvija | 100   | 100   | Nekilnojamojo turto vystymas ir nuoma |
| UAB „Hanza 14 LT“*       | Lietuva | 100   | 100   | Finansinių paslaugų veikla            |

\*UAB „Hanza 14 LT“ valdoma 100 proc. netiesiogiai per dukterinę įmonę SIA „Hanza 14“.

## 1 Bendroji informacija (tęsinys)

2024 m. ir 2023 m. visose Grupės įmonėse dirbo 1 darbuotojas (Direktorius), išskyrus SIA „Hanza 14“, kurioje iš viso dirbo 2 darbuotojai.

Grupės vadovybė patvirtino šias finansines ataskaitas 2024 m. balandžio 30 d. Grupės akcininkai turi įstatyminę teisę patvirtinti šias finansines ataskaitas arba nepatvirtinti jų ir reikalauti vadovybės paruošti naujas finansines ataskaitas.

## 2 Apskaitos principai

### 2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas

Šios finansinės ataskaitos, parengtos už metus pasibaigusius 2024 m. gruodžio 31 d., kurias Grupė rengia pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS) priimtus taikyti Europos sąjungoje (toliau – ES). Atskiros Bendrovės ataskaitos rengiamos pagal Lietuvos finansinės atskaitomybės standartus (LFAS).

Šios finansinės ataskaitos parengtos remiantis prielaida, kad Grupė tęs savo veiklą. Papildomos aplinkybės ir prielaidos dėl veiklos tęstinumo dar taip pat yra atskleistos 2.17 pastaboje.

Grupės finansinės ataskaitos buvo paruoštos vadovaujantis TFAS, kurie yra taikytini laikotarpiams, prasidedantiems nuo ar po 2024 m. sausio 1 d. Taikyti apskaitos principai yra aprašyti žemiau.

#### ***Naujų ir (ar) pakeistų TFAS ir Tarptautinės finansinės atskaitomybės aiškinimo komiteto (TFAAK) išaiškinimų taikymas***

Grupės apskaitos principai nesikeitė, išskyrus šiuos naujus TFAS ir (ar) jų pataisas, kurios buvo pritaikytos nuo 2024 m. sausio 1 d.:

- 1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos „Įsipareigojimų klasifikavimas į ilgalaikius ir trumpalaikius“,
- 16-ojo TFAS pataisos „Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriuose“,
- 7-ojo TAS „Pinigų srautų ataskaita“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Tiekėjų finansavimo susitarimai“

Priimti nauji TFAS ir TFAS pataisos neturėjo reikšmingos įtakos Grupės konsoliduotoms finansinėms ataskaitoms.

- **1-ojo TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“ pataisos „Įsipareigojimų klasifikavimas į ilgalaikius ir trumpalaikius“**  
Pataisos taikomos 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams atskaitiniams laikotarpiams. Pataisos yra taikomos retrospektyviai. Pataisomis siekiama paaiškinti 1-ojo TAS principus dėl įsipareigojimų klasifikavimo į ilgalaikius ir trumpalaikius. Pataisomis paaiškinama, ką reiškia teisė atidėti atsiskaitymą, reikalavimas, kad tokia teisė būtų atskaitinio laikotarpio pabaigoje, tai, kad vadovybės ketinimas neturi įtakos klasifikavimui į trumpalaikius ir ilgalaikius bei kad sutarties šalies pasirinkimai, kurie gali lemti atsiskaitymą perleidžiant paties ūkio subjekto nuosavybės priemones, neturi įtakos įsipareigojimų klasifikavimui į ilgalaikius ir trumpalaikius. Taip pat pataisose nurodoma, kad įsipareigojimų klasifikavimui įtakos turės tik tokios sutarčių sąlygos, kurių ūkio subjektas turi laikytis finansinių ataskaitų datą arba anksčiau. Taip pat reikalaujama atskleisti papildomą informaciją apie pagal paskolų sutartis kylančius ilgalaikius įsipareigojimus, kuriems taikomos sutarties sąlygos, jeigu sutarties sąlygas būtina įvykdyti per trumpesnį nei dvylikos mėnesių po atskaitinio laikotarpio pabaigos terminą. Šios pataisos neturėjo reikšmingos įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **16-ojo TFAS „Nuoma“ pataisos „Nuomos įsipareigojimas pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriuose“**  
Pataisos taikomos 2024 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams atskaitiniams laikotarpiams. Pataisomis siekiama patobulinti reikalavimus, kuriuos pardavėjas nuomininkas taiko vertindamas nuomos įsipareigojimą, atsirandantį pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriuose pagal 16-ąjį TFAS, tačiau jos nepakeičia nuomos, nesusijusios su pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriais, apskaitos. Remiantis pataisomis, pardavėjas nuomininkas nustato „nuomos mokesčius“ arba „peržiūrėtus nuomos mokesčius“ taip, kad pardavėjas nuomininkas nepripažintų su naudojimo teise, kurią jis išlaiko, susijusio pelno ar nuostolių sumos. Pagal šiuos reikalavimus pardavėjui nuomininkui nedraudžiama pripažinti pelne arba nuostoliuose bet kokio pelno ar nuostolių, susijusių su daliniu ar visišku nuomos sutarties nutraukimu. Pataisos taikomos retrospektyviai pardavimo ir atgalinės nuomos sandoriams, sudarytiems po taikymo pirmą kartą datos, kuri yra pirmojo metinio atskaitinio laikotarpio, kuriuo subjektas 16-ojo TFAS reikalavimus taiko pirmą kartą, pradžia. Šios pataisos neturėjo reikšmingos įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **7-ojo TAS „Pinigų srautų ataskaita“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Tiekėjų finansavimo susitarimai“**

Pataisos taikomos 2024 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams atskaitiniams laikotarpiams. Pataisomis, kurios papildė galiojančias TFAS nuostatas, reikalaujama, kad ūkio subjektas atskleistų informaciją apie tiekėjų finansavimo susitarimų sąlygas. Be to, ūkio subjektai privalo atskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje atskleisti informaciją apie finansinių įsipareigojimų, atsirandančių pagal tiekėjų finansavimo susitarimus, apskaitines vertes ir straipsnius, kuriuose parodomi šie įsipareigojimai, bei finansinių įsipareigojimų ir straipsnių, už kuriuos finansavimo teikėjai jau atsiskaitė sumokėdami atitinkamas prekybos skolas, apskaitines vertes. Ūkio subjektai taip pat turi atskleisti su pinigų srautais

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

nesusijusių finansinių įsipareigojimų, atsirandančių pagal tiekėjų finansavimo susitarimus, apskaitinių verčių pokyčių, dėl kurių finansinių įsipareigojimų apskaitinių verčių negalima palyginti, įtaką. Be to, pataisomis reikalaujama, kad ūkio subjektas ataskaitinio laikotarpio pradžioje ir pabaigoje atskleistų finansinių įsipareigojimų finansavimo teikėjams ir panašių prekybos mokėtinų sumų, kurios nėra tokių susitarimų dalis, mokėjimo terminų intervalą. Šios pataisos neturėjo reikšmingos įtakos Grupės finansinėms ataskaitoms.

#### **Patvirtinti, bet dar neįsigalioję ir anksčiau nepradėti taikyti standartai ir pataisos**

Grupė netaikė žemiau aprašytų patvirtintų, bet dar neįsigaliojusių standartų ir pataisų. Grupė planuoja taikyti šiuos pakeitimus nuo jų įsigaliojimo datos.

#### **1) Standartai ir standartų pataisos, kurie dar nėra įsigalioję, bet kurie yra priimti taikyti ES:**

- **21-ojo TAS „Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka“ pataisos „Valiutų nekeičiamumas“**

Pataisos taikomos 2025 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Pataisose nurodoma, kaip subjektas turėtų įvertinti, ar valiuta gali būti keičiama, ir kaip turi būti nustatytas momentinio valiutos kurso įvertis, kai valiuta yra nekeičiama į kitą valiutą. Valiuta laikoma keičiama į kitą valiutą, kai subjektas gali gauti tą kitą valiutą per laikotarpį, kuriuo atsižvelgiama į įprastą administracinį vėlavimą, rinkoje arba per valiutų keitimo mechanizmą, kuriame pagal valiutos keitimo sandorį būtų sukuriamos įgyvendintinos teisės ir vykdytinos prievolės. Jei valiuta yra nekeičiama į kitą valiutą, subjektas turi nustatyti momentinio valiutos kurso įvertį vertinimo dieną. Nustatydamas momentinio valiutos kurso įvertį subjektas siekia parodyti kursą, kuriuo vertinimo dieną vyraujančiomis ekonominėmis sąlygomis būtų sudarytas įprastomis rinkos sąlygomis vykdomas keitimo sandoris tarp rinkos dalyvių. Pataisose pažymima, kad subjektas gali naudoti stebimą valiutos kursą be koregavimo arba kitą įverčių nustatymo metodą. Vadovybė atliko preliminarius įvertinimus, reikšmingų sandorių užsienio valiuta Grupė neturi, todėl reikšmingos įtakos finansinėms ataskaitoms nesitikima.

#### **2) Standartai / standartų pataisos, kurie dar nėra įsigalioję ir kurie dar nėra priimti taikyti ES:**

- **9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Finansinių priemonių atskleidimas ir vertinimas“**

2024 m. gegužės mėn. TASV paskelbė pataisas „Finansinių priemonių klasifikavimas ir vertinimas“, kurios iš dalies pakeitė 9-ąjį TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ąjį TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“. Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi pataisos taikymo poveiko Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **9-ojo TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ojo TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“ pataisos „Sutartys dėl nuo gamtinių išteklių priklausomos elektros energijos“**

2024 m. gruodžio mėn. TASV paskelbė tikslines pataisas, skirtas geriau atspindėti sutartis dėl nuo gamtinių išteklių priklausomos elektros energijos, kurios iš dalies pakeitė 9-ąjį TFAS „Finansinės priemonės“ ir 7-ąjį TFAS „Finansinės priemonės. Atskleidimas“. Pataisos taikomos 2026 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi pataisos taikymo poveiko Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **18-asis TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“**

2024 m. balandžio mėn. TASV paskelbė 18-ąjį TFAS „Pateikimas ir atskleidimas finansinėse ataskaitose“, kuris pakeičia 1-ąjį TAS „Finansinių ataskaitų pateikimas“. Standartas taikomas 2027 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi pataisos taikymo poveiko Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **19-asis TFAS „Viešai neatskaitingos patronuojamosios įmonės. Atskleidimas“**

2024 m. gegužės mėn. TASV paskelbė 19-ąjį TFAS „Viešai neatskaitingos patronuojamosios įmonės. Atskleidimas“. Standartas taikomas 2027 m. sausio 1 d. ar vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi pataisos taikymo poveiko Grupės finansinėms ataskaitoms.

- **TFAS apskaitos standartų metiniai patobulinimai. 11 tomas**

2024 m. liepos mėn. TASV paskelbė „TFAS apskaitos standartų metiniai patobulinimai. 11 tomas“. Subjektas šias pataisas turi taikyti 2026 m. sausio 1 d. arba vėliau prasidedantiems metiniams ataskaitiniams laikotarpiams. Leidžiama taikyti anksčiau. Vadovybė dar nėra įvertinusi pataisos taikymo poveiko Grupės finansinėms ataskaitoms.

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.1. Finansinių ataskaitų parengimo pagrindas (tęsinys)

- 10-ojo TFAS „Konsoliduotosios finansinės ataskaitos“ ir 28-ojo TAS „Investicijos į asocijuotąsias įmones ir bendras įmones“ pataisos „Turto pardavimas ar įnašai tarp investuotojo ir jo asocijuotosios įmonės ar bendros įmonės“

2015 m. gruodį TASV atidėjo įsigaliojimo datą neribotam laikui, laukdama nuosavybės apskaitos metodo tyrimo projekto rezultatų. Vadovybė įvertins poveikį finansinėms ataskaitoms, kai pataisos bus patvirtintos.

Grupė planuoja pradėti taikyti aukščiau aprašytus standartus ir išaiškinimus nuo jų įsigaliojimo datos, jei jie bus patvirtinti taikyti Europos Sąjungoje.

### 2.2. Finansinių ataskaitų valiuta

Sumos šiose finansinėse ataskaitose yra pateikiamos Lietuvos Respublikos nacionaline valiuta, eurais. Ataskaitose skaičiai pateikiami tūkst. eurų, todėl detaliose lentelėse pateikiamos suminės eilutės gali būti netikslios dėl apvalinimo paklaidos. Tokios apvalinimo paklaidos šiose finansinėse ataskaitose yra nereikšmingos.

### 2.3. Konsolidavimo principai

Konsoliduotos Grupės finansinės ataskaitos apima Bendrovę ir jos dukterines įmones. Dukterinių įmonių finansinės ataskaitos yra parengtos tiems patiems ataskaitiniams metams bei naudojant vienodus apskaitos principus.

Kontrolė įgijama, kai Grupė gali ar turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama, ir gali paveikti šią grąžą naudodamasi savo galia valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama. Grupė kontroliuoja ūkio subjektą, į kurį investuojama, jeigu Grupė:

- turi galią valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama (t.y., turi egzistuojančias teises, kurios suteikia jai galimybę pakreipti ūkio subjekto, į kurį investuojama, veiklas tam tikra linkme);
- gali arba turi teisę gauti kintamą grąžą iš savo ryšio su ūkio subjektu, į kurį investuojama;
- gali naudotis savo galia valdyti ūkio subjektą, į kurį investuojama, kad paveiktų investuotojo grąžos dydis.

Dukterinės įmonės yra konsoliduojamos nuo tos datos, kai jų kontrolė pereina Grupei ir nebėra konsoliduojamos nuo tos datos, kai kontrolė perleidžiama už Grupės ribų. Visi tarpusavio sandoriai, likučiai ir nerealizuotas sandorių pelnas ar nuostoliai tarp Grupės įmonių yra eliminuojami.

### 2.4. Skolinimosi išlaidos

Skolinimosi išlaidos, tiesiogiai priskiriamos įsigijimui, statybai ir gamybai, turto, kuriam reikia laiko paruošti numatomam naudojimui ar pardavimui yra kapitalizuojamos kaip dalis atitinkamo turto savikainos. Visos kitos skolinimosi išlaidos pripažįstamos sąnaudomis, kai patiriamos.

Per 2024 m. buvo kapitalizuota 485 441 euras skolinimosi išlaidų (2023 m. skolinimosi išlaidų buvo kapitalizuota 973 615 eurų) (18 pastaba).

### 2.5. Investicinis turtas

Investicinis turtas pirminio pripažinimo metu apskaitomas įsigijimo savikaina, įskaitant sandorio išlaidas. Vėliau turtas vertinamas tikrąja verte.

Grupės investicinio turto rinkos vertė gaunama iš ataskaitų, parengtų nepriklausomų turto vertintojų, turinčių pripažintą ir tinkamą profesinę kvalifikaciją bei nesenos patirties vertinant panašioje vietoje esantį ir panašios kategorijos turtą arba įvertinama, remiantis diskontuotais būsimais pinigų srautais ar panašaus turto rinkos kaina. Uždirbtos nuomos pajamos pripažįstamos pardavimo pajamų straipsnyje. Pelnas ir nuostolis, atsiradę dėl investicinio turto tikrosios vertės pasikeitimų, pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje ir pateikiami atskirai.

Investicinio turto priežiūros išlaidos yra pripažįstamos to laikotarpio, kai jos buvo patirtos, bendrųjų pajamų ataskaitoje. Patiriamos išlaidos kapitalizuojamos tik tuo atveju, jeigu tikėtina, kad ateityje Grupė iš šio turto gaus ekonominės naudos ir šio turto savikaina gali būti patikimai įvertinta.

### 2.6. Finansinės priemonės

Finansinė priemonė – tai bet kuri sutartis, dėl kurios pas vieną ūkio subjektą atsiranda finansinis turtas, o pas kitą – finansinis įsipareigojimas ar nuosavybės priemonė.

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.6. Finansinės priemonės (tęsinys)

#### Finansinis turtas

##### *Pirminis pripažinimas ir vertinimas*

Finansinis turtas pirminio pripažinimo metu skirstomas į vėliau apskaitomą amortizuota savikaina, tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, arba tikrąja verte per pelną arba nuostolius.

Finansinio turto priskyrimas pirminio pripažinimu metu priklauso nuo sutartinių finansinio turto pinigų srautų savybių ir Grupės verslo modelio apibrėžiančio finansinio turto valdymą. Išskyrus prekybos gautinas sumas, kurios neturi reikšmingo finansavimo komponento, Grupė pirminio pripažinimu metu finansinį turtą įvertina tikrąja verte, pridėjus, kai finansinis turtas nėra apskaitomas tikrąja verte per pelną (nuostolius), sandorio išlaidas. Prekybos gautinos sumos, į kurias neįtrauktas reikšmingas finansavimo komponentas, yra vertinamos pagal 15-ojo TFAS nustatytą sandorio kainą.

Tam, kad finansinis turtas būtų priskiriamas ir vertinamas amortizuota savikaina arba tikrąja verte per kitas bendrąsias pajamas, pinigų srautai atsirandantys iš finansinio turto turi būti tik pagrindinės sumos ir palūkanų mokėjimai (SPPI) nuo pagrindinės nepadengtos sumos. Šis vertinimas vadinamas SPPI testu ir atliekamas kiekvienai finansinei priemonei.

Grupės finansinio turto valdymo modelis nurodo kaip Grupė valdo savo finansinį turtą, kad šis generuotų pinigų srautus. Verslo modelis nustato, ar pinigų srautai bus gaunami renkant sutartinius pinigų srautus, parduodant šį finansinį turtą ar naudojant abu variantus.

Įprastas finansinio turto pirkimas arba pardavimas pripažįstamas sandorio sudarymo dieną, t.y., datą, kurią Grupė įsipareigoja pirkti ar parduoti finansinį turtą.

Po pirminio pripažinimo Grupė finansinį turtą vertina:

- a) Amortizuota savikaina (skolos finansinės priemonės);

#### Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas (skolos finansinės priemonės)

Grupė vertina finansinį turtą amortizuota savikaina, jei tenkinamos abi šios sąlygos:

- i) Finansinis turtas laikomas pagal verslo modelį, kurio tikslas - laikyti finansinį turtą siekiant surinkti sutartyje numatytus pinigų srautus; ir
- ii) Dėl sutartinių finansinio turto sąlygų nustatytomis datomis gali atsirasti pinigų srautų, kurie yra tik pagrindinės sumos ir pagrindinės nepadengtosios sumos palūkanų mokėjimai.

Amortizuota savikaina vertinamas finansinis turtas vėliau yra apskaitomas naudojant efektyvios palūkanų normos metodą (EPN) atėmus vertės sumažėjimo nuostolius. Pelnas ar nuostoliai apskaitomi bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai turto pripažinimas yra nutraukiamas, turtas yra pakeičiamas ar šiam nustatomas vertės sumažėjimas.

Grupės finansinis turtas vertinamas amortizuota savikaina apima prekybos gautinas sumas, kitas trumpalaikes ir ilgalaikes gautinas sumas, išduotas paskolas.

##### *Finansinio turto vertės sumažėjimas*

Pagal 9 TFAS, bendruoju atveju, Grupė pripažįsta tikėtinus kredito nuostolius (TKN) visoms skolos finansinėms priemonėms, kurios nėra vertinamos tikrąja verte per pelną ar nuostolius. TKN yra paremti sutartinių gautinų pinigų srautų ir pinigų srautų, kuriuos Grupė tikisi gauti, skirtumu, diskontuotu taikant apytiksliai pradinę efektyvią palūkanų normą. TKN yra pripažįstami dviem etapais. Kredito pozicijoms, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo nėra reikšmingai padidėjusi, TKN apskaičiuojamas kredito nuostoliams, atsirandantiems dėl įsipareigojimų neįvykdymo įvykių, galimų per ateinančius 12 mėnesių (12 mėnesių TKN). Toms kredito pozicijoms, kurių kredito rizika nuo pirminio pripažinimo yra reikšmingai padidėjusi, vertės sumažėjimas formuojamas kredito nuostolių sumai, kurių tikimasi per likusį kredito pozicijos galiojimo laikotarpį, neatsižvelgiant į įsipareigojimų neįvykdymo laiką (galiojimo laikotarpio TKN).

Prekybos gautinoms sumoms Grupė taiko supaprastintą metodą TKN skaičiuoti. Todėl Grupė nestebi kredito rizikos pokyčių, bet kiekvienai finansinių ataskaitų datai pripažįsta vertės sumažėjimą remiantis galiojimo laikotarpio TKN.

#### *(a) Prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimo vertinimas*

Vertinant prekybos gautinų sumų vertės sumažėjimą, Grupė sudaro tikėtinų nuostolių normų matricą, kuri paremta istorine kredito nuostolių analize, ir pakoreguota, kad atspindėtų ateities veiksnius, būdingus skolininkams ir ekonominei aplinkai (rinkos makroekonominiai faktoriai, užimtumo lygis, vartotojų kainų indeksas ir pan.).

Prekybos gautinų sumų kredito nuostolių suma apskaitoma per pelną (nuostolius), naudojant kontrarinę abejotinų gautinų sumų sąskaitą. Finansinis turtas nurašomas, kai nėra pagrįstų lūkesčių susigrąžinti sutartinius pinigų srautus.

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.6. Finansinės priemonės (tęsinys)

Grupė laiko, kad skolininkas neįvykdė savo įsipareigojimų, susijusių su finansiniu turtu, jei sutartiniai mokėjimai yra pradėti daugiau kaip 90 dienų, arba kai yra požymių, kad skolininkas ar skolininkų grupė patiria didelių finansinių sunkumų, nevykdo savo įsipareigojimų (pagrindinių mokėjimų ar palūkanų), atsiranda tikimybė, kad jie pradės bankroto arba reorganizavimo procedūras ir tais atvejais, kai stebimi duomenys rodo, kad yra numatomas būsimų pinigų srautų sumažėjimas, pvz., įsiskolinimo pradėsimų pokyčių arba ekonominių sąlygų, kurios koreliuoja su įsipareigojimų neįvykdymu, pokyčių.

Gautinų paskolų ir prekybos gautinų sumų kredito nuostolių suma apskaitoma per pelną (nuostolius), naudojant kontrarinę abejotinų gautinų sumų sąskaitą. Finansinis turtas nurašomas, kai nėra pagrįstų lūkesčių susigrąžinti sutartinius pinigų srautus.

#### Finansiniai įsipareigojimai

##### *Pirminis pripažinimas ir vertinimas*

Finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu skirstomi į finansinius įsipareigojimus apskaitomus tikrąja verte per pelną ar nuostolius, gautas paskolas, išleistas obligacijas ir mokėtinas sumas. Visi finansiniai įsipareigojimai pirminio pripažinimo metu yra pripažįstami tikrąja verte, o gautų paskolų bei mokėtinų sumų atveju - atėmus tiesiogiai priskirtinas sandorio išlaidas. Grupės finansiniai įsipareigojimai apima prekybos ir kitas mokėtinas sumas, gautas paskolas, įskaitant bankų overdraftus.

##### *Vėlesnis vertinimas*

Finansinių įsipareigojimų vertinimas priklauso nuo jų klasifikavimo, kaip aprašyta toliau.

##### Gautos paskolos ir kitos mokėtinos sumos

Po pirminio pripažinimo paskolos, obligacijos ir kitos mokėtinos sumos yra apskaitomos amortizuota savikaina naudojant efektyvios palūkanų normos metodą (EPN). Pelnas ir nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje, kai įsipareigojimai yra nurašomi arba amortizuojami. Amortizuota savikaina apskaičiuojama atsižvelgiant į nuolaidą ar priemoną įsigyjant, taip pat mokesčius ar išlaidas, kurios yra neatskiriama EPN dalis. EPN amortizacija įtraukiama į finansines sąnaudas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

##### *Finansinių priemonių sudengimas*

Finansinis turtas ir finansiniai įsipareigojimai yra sudengiami ir grynoji suma yra pateikiama finansinės būklės ataskaitoje, jei egzistuoja įvykdoma teisė sudengti pripažintas sumas ir yra ketinama atsiskaityti grynąja verte, t.y., realizuoti turtą ir įvykdyti įsipareigojimus tuo pačiu metu.

### 2.7. Finansinio turto ir finansinių įsipareigojimų pripažinimo nutraukimas

#### Finansinis turtas

Finansinio turto (ar, kur tinkama, dalies finansinio turto ar dalies panašaus finansinio turto grupės) pripažinimas yra nutraukiamas, kai:

- baigiasi teisės į finansinio turto pinigų srautus galiojimo laikas;
- Grupė išlaiko teisę į pinigų srautus, bet prisiima įsipareigojimą sumokėti visą sumą trečiajam šaliai pagal perleidimo sutartį per trumpą laiką; ir
- Grupė perleidžia savo teisę gauti pinigines įplaukas iš turto ir/arba (a) perleidžia iš esmės visą su finansinio turto nuosavybe susijusią riziką ir naudą, arba (b) nei perleidžia, nei išlaiko su finansiniu turtu susijusios rizikos ir naudos, bet perleidžia šio turto kontrolę.

Kai Grupė perleidžia teises į turto pinigų srautus, bet nei perleidžia, nei išlaiko su turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos ir neperleidžia turto kontrolės, turtas yra pripažįstamas ta dalimi, su kuria Grupė yra vis dar susijusi. Sąsaja su turtu, kuris buvo perleistas kaip garantija, apskaitoma mažesniąja suma iš apskaitinės turto vertės, ir didžiausios numanomos sumos, kurią Grupei gali tekti sumokėti.

#### Finansiniai įsipareigojimai

Finansinio įsipareigojimo pripažinimas nutraukiamas, kai jis yra padengiamas, atšaukiamas ar baigiasi jo terminas. Kai vienas esamas finansinis įsipareigojimas pakeičiamas kitu įsipareigojimu tam pačiam skolininkui, bet kitomis sąlygomis, arba kai esamo įsipareigojimo sąlygos iš esmės pakeičiamos, toks pokytis laikomas pirminio įsipareigojimo nutraukimu ir naujo įsipareigojimo atsiradimu. Skirtumas tarp atitinkamų balansinių verčių pripažįstamas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.8. Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

Pinigus sudaro pinigai banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų terminas sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn., o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Pinigų srautų ataskaitoje pinigus ir jų ekvivalentus sudaro pinigai banko einamosiose sąskaitose bei indėliai, kurių terminas sutarties sudarymo datą lygus ar mažesnis nei 3 mėn.

### **2.9. Nuoma**

#### **A. Grupė kaip nuomininkas**

Sutarties pradžioje Grupė vertina, ar sutartis yra nuoma ar ją apima. Tai reiškia, kad vertinama, ar pagal sutartį suteikiama teisė valdyti identifikuoto turto naudojimą tam tikrą laiką mainais už atlygį.

Visoms nuomos sutartims, išskyrus trumpalaikes ir mažaverčio turto nuomos sutartis, Grupė taiko vieną pripažinimo ir vertinimo metodą. Grupė pripažįsta nuomos įsipareigojimą mokėti nuomos įmokas ir naudojimo teise valdomą turtą, pagal kurį suteikiama teisė naudotis nuomojamu turtu.

### **2.10. Atidėjiniai**

Atidėjinys apskaitomas tada ir tik tada, kai dėl įvykio praeityje Grupė turi teisinį įsipareigojimą ar neatšaukiamą pasižadėjimą, ir tikėtina, kad jam įvykdyti bus reikalingi ekonominę naudą teikiantys ištekliai, ir įsipareigojimo suma gali būti patikimai įvertinta.

Atidėjiniai yra peržiūrimi kiekvieną finansinės būklės ataskaitos dieną ir koreguojami, kad atspindėtų tiksliausią dabartinį įvertinimą. Tais atvejais, kai pinigų laiko vertės poveikis yra reikšmingas, atidėjinio suma yra išlaidų, kurių, tikėtina, reikės įsipareigojimui padengti, dabartinė vertė. Kai naudojamas diskontavimas, atidėjinio padidėjimas, atspindintis praėjusį laiko tarpą, yra apskaitomas kaip palūkanų sąnaudos.

### **2.11. Pelno mokesčiai**

Grupės įmonės yra apmokestinamos individualiai, nepriklausomai nuo bendrų Grupės rezultatų. Pelno mokesčio apskaičiavimas remiasi metiniu pelnu, įvertinus atidėtąjį pelno mokestį. Pelno mokestis yra apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje.

Šiose finansinėse ataskaitose apskaitytos pelno mokesčio sąnaudos yra pagrįstos vadovybės apskaičiavimais pagal atitinkamus mokesčių įstatymus, taikomus Lietuvos Respublikoje ir užsienio valstybėse, kuriose veikia Grupės dukterinės bendrovės. Standartinis Lietuvos Respublikos įmonėms taikomas pelno mokesčio tarifas 2024 m. ir 2023 m. buvo 15 proc (nuo 2026 m. pelno mokesčio tarifas bus 16 proc.). Latvijoje veikiančiai įmonei taikomas 0 proc. pelno mokesčio tarifas, išskyrus atvejus, kai pelnas paskiriamas dividendų išmokėjimui, tuomet taikomas 20 proc. tarifas. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Pelno mokesčio įstatymo 12 straipsnio reikalavimais pelno mokestis Bendrovei nėra taikomas.

Mokestiniai nuostoliai Lietuvoje gali būti keliami neribotą laikotarpį, išskyrus nuostolius, kurie susidarė dėl vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo. Toks perkėlimas nutraukiamas, jeigu bendrovės nebetęsia veiklos, dėl kurios šie nuostoliai susidarė, išskyrus atvejus, kai bendrovės veiklos nebetęsia dėl nuo jos nepriklausančių priežasčių. Nuostoliai iš vertybinių popierių ir (arba) išvestinių finansinių priemonių perleidimo gali būti keliami 5 metus ir padengiami tik iš tokio paties pobūdžio sandorių pelno. Nuo 2014 m. sausio 1 d. perkeliama mokestiniais nuostoliais galima padengti ne daugiau kaip 70 proc. einamųjų mokestinių metų apmokestinamojo pelno. Latvijoje nuo 2018 m. nuostolių perkėlimo tvarkos nėra.

Atidėtieji mokesčiai apskaičiuojami balansinių įsipareigojimų metodu. Atidėtas mokestis atspindi laikinųjų skirtumų tarp turto ir įsipareigojimų apskaitinės vertės ir jų mokesčių bazės grynąją mokestinę įtaką. Atidėtųjų mokesčių turtas ir įsipareigojimams yra vertinami mokesčių tarifu, kuris, kaip tikimasi, bus taikomas laikotarpiui, kuriame bus realizuojamas turtas ar padengiamas įsipareigojimas, atsižvelgiant į mokesčių tarifus, kurie buvo priimti ar iš esmės priimti finansinės būklės ataskaitos datą.

Atidėtojo mokesčio turtas yra pripažįstamas finansinės būklės ataskaitoje tiek, kiek vadovybė tikisi, kad jis bus realizuotas artimiausioje ateityje atsižvelgiant į apmokestinamojo pelno prognozes. Jei tikėtina, kad dalis atidėtojo mokesčio nebus realizuota, ši atidėtojo mokesčio dalis nėra pripažįstama finansinėse ataskaitose.

Pagal nuo 2018 m. sausio 1 d. pasikeitusį Latvijos pelno mokesčio įstatymą, pelno mokesčiu įmonių pelnas nėra apmokestinamas, tačiau apmokestinami išmokami dividendai. 2024 metais galiojo 20/80 tarifas išmokamiems dividendams apmokestinti (2023 m. - 20/80). Bendrovė turi nepaskirstyto pelno Latvijoje, sukaupto po 2018 m. sausio 1 d., kuris būtų apmokestintas jį skirstant. Pagal 12-ojo TAS 39-ą straipsnį Bendrovė turi pripažinti atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimą už visus apmokestinamuosius laikinuosius skirtumus, susijusius su investicijomis į dukterines įmones, filialus ir asocijuotas



## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.11. Pelno mokestis (tęsinys)**

įmones, išskyrus atvejus, kai taikoma pripažinimo išimtis. Bendrovė nustatė, kad jai taikoma 12-ojo TAS 39 straipsnio pripažinimo išimtis, nes nėra tikėtina, kad laikinas skirtumas artimiausioje ateityje pasikeis, t. y. - artimiausiu metu nepaskirstyto pelno paskirstymas Latvijoje neplanuojamas.

### **2.12. Pardavimo pajamos**

Grupė užsiima investicinio turto nuoma ir vystymu.

Pajamos pripažįstamos, kai tikėtina, jog Grupė gaus su sandoriu susijusią ekonominę naudą, ir kai galima patikimai įvertinti pajamų sumą. Pardavimai apskaitomi atėmus PVM ir suteiktas nuolaidas.

Pajamos iš paslaugų pripažįstamos paslaugas suteikus, kai paslaugų kontrolė pereina klientui, ta suma, kurią Grupė tikisi gauti mainais už ar paslaugas, tačiau tokie sandoriai yra reti ir nereikšmingi.

Nuomos pajamos, gautos iš investicinio turto veiklos nuomos, yra tiesiogiai pripažįstamos pajamomis per visą nuomos laikotarpį.

Didžiąją dalį pajamų Grupė uždirba kaip nuomotojas pagal nuomos sutartis, kurios neperduoda nuomininkui iš esmės visos su investicinio turto nuosavybe susijusios rizikos ir naudos. Visos nuomos sutartys yra ilgalaikės ir didžiąjai daliai nuomininkų nuomos mokestis yra indeksuojamas kiekvienų metų sausio 1 d. remiantis suderintu vartotojų kainų indeksu (SVKI) arba vartotojų kainų indeksu (VKI).

Dėl Grupės verslo modelio, be to, kas aprašyta šioje pastaboje, vadovybė nepriėmė jokių kitų svarbių apskaitinių sprendimų, vertinimų ar prielaidų, susijusių su pajamų pagal sutartis su klientais pripažinimu, išskyrus kaip atskleista 2.16-oje pastaboje.

### **2.13. Užsienio valiutos**

Užsienio valiuta išreikšti sandoriai apskaitomi pagal sandorio dieną galiojusį oficialių valiutų keitimo kursą. Pelnas ir nuostoliai iš tokių sandorių bei iš užsienio valiuta išreikšto turto ir įsipareigojimų likučių perkainojimo balanso dieną yra apskaitomi bendrųjų pajamų ataskaitoje. Tokie likučiai perkainojami pagal ataskaitinio laikotarpio pabaigos valiutų keitimo kursą.

### **2.14. Tikrosios vertės vertinimas**

Tikroji vertė – tai kaina, kuri būtų gauta pardavus turtą arba kuri būtų sumokėta perdavus įsipareigojimą įprasto tarp rinkos dalyvių įvykusio sandorio metu nustatymo dieną. Tikrosios vertės nustatymas paremtas prielaida, kad turto pardavimo ar įsipareigojimų perdavimo sandoris vyksta arba:

- pagrindinėje turto ar įsipareigojimų rinkoje, ar
- jei nėra pagrindinės rinkos – turtui ar įsipareigojimams pačioje palankiausioje rinkoje.

Pagrindinė ar pati palankiausia rinka turi būti Grupei prieinama.

Turto ar įsipareigojimų tikroji vertė nustatoma naudojant tas prielaidas, kurias naudotų rinkos dalyviai norėdami nustatyti turto ar įsipareigojimų kainą, darant prielaidą, kad rinkos dalyviai turi geriausių ekonominių interesų.

Nefinansinio turto tikroji vertė nustatoma atsižvelgiant į rinkos dalyvio gebėjimą generuoti ekonominę naudą, naudojant turtą efektyviausiai ir geriausiai arba parduodant jį kitam rinkos dalyviui, kuris turtą naudotų efektyviausiai ir geriausiai.

Grupė naudoja vertinimo metodikas, kurios esamomis aplinkybėmis yra tinkamos ir apie kurias turima pakankamai duomenų tikrajai vertei nustatyti. Visas turtas ir įsipareigojimai, kurių tikroji vertė yra nustatoma ar atskleidžiama finansinės ataskaitos, yra suskirstomi pagal toliau aprašomą tikrosios vertės hierarchiją, kuri paremta tikrajai vertei nustatyti naudojamais reikšmingais žemiausio lygio duomenimis:

- 1 lygis – tokių pačių turto vienetų arba įsipareigojimų kotiruojamos (nekoreguotos) kainos aktyviosiose rinkose;
- 2 lygis – vertinimo metodikos, kuriose tiesiogiai ar netiesiogiai stebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę;
- 3 lygis – vertinimo metodikos, kuriose nestebimi žemiausio lygio duomenys, kurie yra reikšmingi nustatant tikrąją vertę.

### **2.15. Turto vertės sumažėjimas**

#### Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso dieną.

## **2 Apskaitos principai (tęsinys)**

### **2.15. Turto vertės sumažėjimas (tęsinys)**

Kai paaiškėja, kad Grupė neatgaus visų suteiktų paskolų ir gautinų sumų pagal sutartus apmokėjimo terminus, finansinio turto, apskaityto amortizuota verte, vertės sumažėjimo ar blogų gautinų sumų nuostoliai yra pripažįstami bendrųjų pajamų ataskaitoje. Ankstesniais laikotarpiais pripažintų vertės sumažėjimo nuostolių atstatymas apskaitomas, kai šių nuostolių sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitikusiais įvykiais. Toks atstatymas apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje. Tačiau padidėjusi apskaitinė vertė yra padidinama tik tiek, kad neviršytų amortizuotos vertės, kuri būtų buvusi, jei vertės sumažėjimas nebūtų buvęs apskaitytas.

#### Kitas turtas

Kito turto vertės sumažėjimas yra įvertinamas tuomet, kai įvykiai ar aplinkybės parodo, kad turto vertė gali neatsipirkti. Kai apskaitinė vertė viršija turto atsipirkimo vertę, vertės sumažėjimas apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje. Vertės sumažėjimo, apskaityto ankstesniais laikotarpiais, atstatymas apskaitomas, kai yra požymių, kad pripažinti nuostoliai dėl turto vertės sumažėjimo nebeegzistuoja ar reikšmingai sumažėjo. Atstatymas yra apskaitomas bendrųjų pajamų ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaityti vertės sumažėjimo nuostoliai.

### **2.16. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas**

Rengiant finansines ataskaitas pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Šių finansinių ataskaitų reikšingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima:

#### **Nuoma**

##### Nuomos termino nustatymas

Veikdama kaip nuomotojas, Grupė sudaro nuomos sutartis, kuriose numatoma pasirinkimo teisė nutraukti arba pratęsti nuomą. Pasirinkimo teise dažniausiai galima pasinaudoti pasibaigus pradiniam 4–6 metų nuomos laikotarpiui. Nuomos pradžios datą Grupė (remdamasi nepriklausomo turto vertintojo patarimu) nustato, ar pagrįstai yra žinoma, kad nuomininkas pasinaudos pasirinkimo teise pratęsti nuomos terminą ar teise nenutraukti nuomos sutartį. Norėdama atlikti tokią analizę Grupė atsižvelgia į skirtingas nuomos sutarties ir rinkos sąlygas, bet kokias nuomininko padarytas reikšmingas investicijas į turtą, su nuomos nutraukimu susijusias išlaidas ir nuomojamo turto svarbą nuomininko veiklai. Daugeliu atvejų Grupė nesurenka pakankamų įrodymų reikiamo lygio pagrįstumui užtikrinti.

##### Turto nuomos klasifikavimas – Grupė kaip nuomotojas

Investicinio turto nuomos sutarčių portfelyje yra Grupės sudarytos komercinės paskirties nuomos sutarčių. Grupė nustatė, kad, remiantis susitarimų sąlygomis, tokių sutarčių nuomos laikotarpis nesudaro didžiosios komercinės paskirties turto ekonominio tarnavimo laiko dalies, o minimalių nuomos įmokų dabartinė vertė iš esmės neprilygsta visai nuomojamo komercinės paskirties turto tikrajai vertei, todėl ji išlaiko iš esmės visą riziką ir naudą, susijusią su šio turto nuosavybe, ir sutartis apskaito kaip veiklos nuomą.

#### **Pajamos pagal sutartis su klientais**

Grupė taikė tokius įvertinimus, kurie turi reikšmingos įtakos pajamų sumos bei pripažinimo laikotarpio pagal sutartis su klientais nustatymui:

##### Veiklos įsipareigojimų nustatymas

Investicinio turto nuomininkams teikiamų paslaugų (tokių kaip valymas, apsauga, kraštovaizdžio tvarkymas) pagal nuomos sutartis, kurias Grupė sudarė kaip nuomininkas, apskaitos tikslais Grupė nustatė, kad pažadas apima bendrą turto valdymo paslaugą ir kad kasdien teikiama tokia paslauga yra atskira ir iš esmės tokia pati. Nors per visą dieną ir kiekvieną dieną vykdoma atskira veikla, kuri apima veiklos įsipareigojimą, yra skirtinga, bendro pažado teikti valdymo paslaugą pobūdis kiekvieną dieną nesiskiria. Todėl Grupė padarė išvadą, kad nuomininkams teikiamos paslaugos apima kasdien teikiamas paslaugas, kurios atskirai įvykdomos per laikotarpį ir kurių įvykdymo pažanga vertinama atsižvelgiant į praėjusį laiką, nes nuomininkai vienu metu gauna ir pasinaudoja Grupės teikiamų paslaugų nauda.

##### Vertinimas, ar Grupė veikia savo sąskaita ar kaip agentas – paslaugos nuomininkams

Grupė perparduoda investicinio turto nuomininkams trečiųjų šalių teikiamas paslaugas (pavyzdžiui, turto eksploatacinės paslaugos, remonto darbai), numatytas sutartyje, kurią Grupė sudaro kaip nuomininkas. Grupė nustatė, kad ji paslaugas kontroliuoja prieš tai, kai jos suteikiamos nuomininkams, nes ji turi galimybę tiesiogiai pasinaudoti tokiomis paslaugomis ir jų teikiama nauda. Priimdama tokį sprendimą Grupė nustatė, kad ji yra tiesiogiai atsakinga už pažado suteikti tokias konkrečias

## 2 Apskaitos principai (tęsinys)

### 2.16. Įvertinimų naudojimas rengiant finansines ataskaitas (tęsinys)

paslaugas įvykdymą, nes ji tiesiogiai sprendžia nuomininkų skundus ir prisiima tiesioginę atsakomybę už tai, kad tokios paslaugos būtų kokybiškos ir tinkamos. Be to, Grupė turi teisę nustatyti kainą, kurią nuomininkai moka už tokias konkrečias paslaugas.

Todėl Grupė padarė išvadą, kad ji veikia savo sąskaita. Be to, Grupė nustatė, kad ji perduoda šių paslaugų kontrolę per tam tikrą laiką, per kurį trečiosios šalys suteikia paslaugas, nes per tokį laikotarpį nuomininkai gauna paslaugas ir tuo pačiu metu pasinaudoja tokių paslaugų teikiama nauda.

#### Investicinis subjektas ir konsolidavimas

Grupės vadovybė vertino ar Bendrovė atitinka investicinės bendrovės apibrėžimą 10 TFAS kontekste, ir mano, kad UAB „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ neatitinka investicinės bendrovės apibrėžimo, nes ji turi nekilnojamojo turto bendrovės savybių ir nėra vien investicinė bendrovė. Investuotojai į Bendrovę iš savo investicijų tikisi ne tik kapitalo vertės padidėjimo dėl turto vertės pasikeitimo bei gražos iš veiklos pelno, bet Bendrovė taip pat prisiima reikšmingą nekilnojamo turto vystymo riziką, būdingą tipinei nekilnojamojo turto bendrovei. Investicinė įmonė taip pat turėtų tiesiogiai investuoti į bendroves, kurios vertinamos tikrąja verte pagal 10-ąją TFAS. „Capitalica Baltic Real Estate Fund I“ patronuojančiai įmonei tikrosios vertės nustatymas yra netiesioginis - tikroji vertė yra dukterinės įmonės grynojo turto vertė, todėl dukterinės įmonės tikroji vertė nebūtinai atitinka rinkos kainą. Grupė taip pat įvertina savo finansinę veiklą remdamasi nuomos pajamomis, pelno maržomis, turto apimtimi ir kitais finansiniais nekilnojamojo turto verslo rodikliais, kurių negalima įvertinti tik pagal dukterinės įmonės tikrąją vertę.

Kitos reikšmingos sritys, kur naudojami įvertinimai rengiant šias finansines ataskaitas, yra investicinio turto tikrosios vertės įvertinimas (2.14 ir 3 pastabos), veiklos tęstinumo principo taikymo vertinimas (2.17 pastaba), nebalansinių įsipareigojimų ir neapibrėžtumų įvertinimas (17 pastaba). Ateities įvykiai gali pakeisti prielaidas, kuriomis vadovaujantis buvo atlikti šie įvertinimai. Tokių pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėse ataskaitose, kai bus nustatytas.

### 2.17. Veiklos tęstinumas

2024 m. gruodžio 31 d. Grupės trumpalaikiai įsipareigojimai viršijo trumpalaikį turą 7 mln. eurų suma. Didžiąją dalį trumpalaikių įsipareigojimų (8,2 mln. eurų) sudaro išplatintos obligacijos su sukauptomis palūkanomis, kurių išpirkimo terminas 2025 m. spalio 30 d. Grupė yra gavusi neatšaukiamą AB SEB bankas (Lietuva) ir AS SEB banka (Latvija) įsipareigojimą suteikti papildomą 13 mln. eurų finansavimą padidinant Bendrovės valdomų įmonių (Grupės dalis) SIA „Hanža 14“, UAB „Žaliakalnio parkas“ ir UAB „Verslo centras 135“ ilgalaikių paskolų sumas (numatomas mokėjimo terminas 2027 m.) atitinkamai 6,5 mln. eurų, 4,5 mln. eurų ir 2 mln. eurų. Grupė gautas lėšas panaudos išleistų obligacijų išpirkimui. Grupė planuoja pasiskolinti pagal aukščiau nurodytą pasiūlymą per 2025 m. gegužės mėn..

Vadovybė planuoja ir toliau dirbti pelningai ir 2025 m. uždirbti pelną, ir tiki, kad Grupė ateityje uždirbs pakankamai pajamų bei pinigų srautą, kad galėtų vykdyti savo veiklą ir padengti einamuosius veiklos įsipareigojimus, todėl šios finansinės ataskaitos buvo parengtos remiantis veiklos tęstinumo prielaida.

## 3 Investicinis turtas

|   | <b>Žemė</b>  | <b>Pastatai</b> | <b>Statomas investicinis turtas</b> | <b>Iš viso</b> |
|---|--------------|-----------------|-------------------------------------|----------------|
| <b>Įsigijimo vertė:</b>                         |              |                 |                                     |                |
| 2023 m. sausio 1 d. likutis                     | 7.369        | 110.144         | 12.268                              | 129.781        |
| Įsigijimai                                      | -            | 394             | 14.021                              | 14.415         |
| Tikrosios vertės pasikeitimo pelnas             | -            | 1.881           | -                                   | 1.881          |
| 2023 m. gruodžio 31 d. likutis                  | 7.369        | 112.419         | 26.289                              | 146.077        |
| Įsigijimai                                      | -            | 286             | 10.553                              | 10.839         |
| Perklasifikavimas                               | -            | 35.107          | (35.107)                            | -              |
| Tikrosios vertės pasikeitimo pelnas (nuostolis) | (434)        | 3.498           | -                                   | 3.064          |
| 2024 m. gruodžio 31 d. likutis                  | 6.935        | 151.310         | 1.735                               | 159.980        |
| <b>2024 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>    | <b>6.935</b> | <b>151.310</b>  | <b>1.735</b>                        | <b>159.980</b> |
| <b>2023 m. gruodžio 31 d. likutinė vertė</b>    | <b>7.369</b> | <b>112.419</b>  | <b>26.289</b>                       | <b>146.077</b> |
| <b>2023 m. sausio 1 d. likutinė vertė</b>       | <b>7.369</b> | <b>110.144</b>  | <b>12.268</b>                       | <b>129.781</b> |

### **3 Investicinis turtas (tęsinys)**

2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo visiškai nusidėvėjusio, bet naudojamo veikloje investicinio turto.

2024 m. Grupės pajamos iš investicinio turto nuomos (13 pastaba) sudarė 7.826 tūkst. eurų (2023 m. – 5.925 tūkst. eurų).

Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta investicinio turto (prekybos centro „PC Luizė“) rinkos vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 6.880 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ nustatyta investicinio turto vertė 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 6.840 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė 2024 m. gruodžio 31 d. nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 1,9 – 2,5 proc. (2023 m. gruodžio 31 d. - 4,16 – 5,6 proc.) (priklausomai nuo nuomininko tipo) metinį pajamų augimą dėl indeksacijos pirmais metais ir 1,9 – 2,7 proc. vėlesniais metais (2023 m. gruodžio 31 d. 2,1 - 2,9 proc. visu laikotarpiu). Vertinime taikytas svertinis užimtumo lygis pirmais metais – 92 proc., o vėlesniais – 95 proc. (2023 m. pirmais - 90 proc., o vėlesniais – 98 proc.). 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta 8,0 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 10,36 proc. ir 10,5 proc. diskonto normos. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 220 tūkst. eurų mažesnė (2023 m. gruodžio 31 d. 340 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. atitinkamai būtų sumažėjusi 340 tūkst. eurų ir 540 tūkst. eurų.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „135“) vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 22.210 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis).

Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „135“) vertė 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 22.120 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 2,44 – 2,5 proc. (2023 m. gruodžio 31 d. – 4,91 – 5,6 proc.) (priklausomai nuo nuomininko tipo) metinį augimą dėl indeksacijos pirmais metais ir 2,6 – 2,7 proc. augimą vėlesniais metais (2023 m. gruodžio 31 d. 2,25 – 2,4 proc.). 2024 m. ir 2023 m. vertinimuose taikytas užimtumo lygis pirmais ir vėlesniais metais - 95 proc. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta atitinkamai 6,75 proc. ir 6,5 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 8,45 proc. ir 8,75 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2024 ir 2023 m. gruodžio 31 d. būtų atitinkamai 770 tūkst. eurų ir 740 tūkst. eurų mažesnė. Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi atitinkamai 1.110 tūkst. eurų ir 1.300 tūkst. eurų.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „Kauno Dokas“) vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 36.810 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „Kauno Dokas“) vertė 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 34.360 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). Turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, gaunamas iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 2,29 – 2,5 proc. (2023 m. gruodžio 31 d. – 4,51 – 5,6 proc.) metinį augimą dėl indeksacijos pirmais metais ir 2,23 – 2,9 proc. vėlesniais metais (2023 m. gruodžio 31 d. 2,23 – 2,7 proc.). Vertinime taikytas užimtumo lygis 2024 m. ir 2023 m. siekė 95 proc. 2024 m. ir 2023 m. turto vertei nustatyti taikyta 7 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 9,05 proc. ir 9,19 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 1.250 tūkst. eurų mažesnė (2023 m. gruodžio 31 d. 800 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. būtų atitinkamai sumažėjusi 1.840 tūkst. eurų ir 1.730 tūkst. eurų.

Pagal nepriklausomo turto vertintojo „Colliers International Latvia“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „Verde“) vertė 2024 m. gruodžio 31 d. buvo 94.080 tūkst. eurų. Pagal nepriklausomo turto vertintojo UAB „Newsec valuations“ vertinimą, tikroji investicinio turto (verslo centro „Verde“) vertė 2023 m. gruodžio 31 d. buvo 83.990 tūkst. eurų (3 tikrosios vertės hierarchijos lygis). 2024 m. turto vertė nustatyta pajamų metodu vertinant pajamas, kurios gaunamos iš sudarytų nuomos sutarčių, numatant 2,6 – 2,7 proc. metinį augimą dėl indeksacijos (2023 m. 2,1 – 2,8 proc.). 2024 m. ir 2023 m. vertinime taikytas svertinis užimtumo lygis 96,5 proc. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. turto vertei nustatyti taikyta 6,25 proc. kapitalizacijos norma bei atitinkamai 7,85 proc. ir 7,95 proc. diskonto norma. Įvertinus diskonto normos, taikomos diskontuotiems pinigų srautams, padidėjimą 0,5 proc., o kitų duomenų nepakeitus, investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 1.930 tūkst. eurų mažesnė (2023 m. gruodžio 31 d. 1.530 tūkst. eurų mažesnė). Įvertinus nuomos pajamų, naudojamų pinigų srautuose, sumažėjimą 5 proc., investicinio turto tikroji vertė 2024 m. gruodžio 31 d. būtų sumažėjusi 4.760 tūkst. eurų (2023 m. gruodžio 31 d. 7.180 tūkst. eurų mažesnė). Verslo centro Verde statybos baigtos 2024 m. balandžio mėnesio pabaigoje.

Kaip aprašyta 8 pastaboje, prekybos centras „PC Luizė“ ir žemė (priklausantys UAB „PC Luizė“), verslo centras „Kauno Dokas“ (priklausantis UAB „Žaliakalnio parkas“), verslo centras „135“ (priklausantis UAB „Verslo centras 135“) ir žemės sklypas bei verslo centras „Verde“ (priklausantys SIA „Hanza 14“) yra įkeisti bankams už gautas paskolas.

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“**

**2024 M. KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**4 Gautinos sumos pagal sutartis su klientais**

|   | <u>2024 m.<br/>gruodžio 31 d.</u> | <u>2023 m.<br/>gruodžio 31 d.</u> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Gautinos sumos pagal sutartis su klientais, bendraja verte                    | 1.332                             | 998                               |
| Atimti: abejotinų gautinų sumų pagal sutartis su klientais vertės sumažėjimas | -                                 | -                                 |
|   | <u>1.332</u>                      | <u>998</u>                        |

Grupės gautinų sumų pagal sutartis su klientais senaties analizė:

|                   | Gautinos sumos pagal sutartis su klientais, kurių mokėjimo terminas nėra praėjęs bei kurioms neapskaitytas vertės sumažėjimas | Gautinos sumos pagal sutartis su klientais, kurių mokėjimo terminas jau praėjęs, tačiau kurioms nėra apskaitytas vertės sumažėjimas |               |                |                 |                       | Iš viso |
|-------------------|---|---|---------------|----------------|-----------------|-----------------------|---------|
|                   |   | mažiau nei 30 dienų   | 30 – 60 dienų | 60 – 180 dienų | 180 – 360 dienų | daugiau nei 360 dienų |         |
| <b>2023.12.31</b> | 886   | 75  | 8             | 16             | 13              | -                     | 998     |
| <b>2024.12.31</b> | 1.069   | 157   | 36            | 52             | 18              | -                     | 1.332   |

Gautinos sumos pagal sutartis su klientais yra beprocentės ir paprastai jų apmokėjimo terminas yra iki 20-30 dienų.

**5 Pinigai ir pinigų ekvivalentai**

Grupės pinigus 2024 m. gruodžio 31 d. sudarė pinigai bankų sąskaitose ir terminuotieji indėliai, kurių terminas ne ilgesnis kaip 3 mėnesiai (2023 m. gruodžio 31 d. pinigus sudarė pinigai bankų sąskaitose).

2024 m. lapkričio 6 d. Bendrovė padėjo 3 mėnesių trukmės 2 mln. eurų indėlį AB „Swedbank“, kuriam taikoma 2,5 proc. palūkanų norma. 2024 m. gruodžio 31 d. sukauptos palūkanos sudarė 8 tūkst. eurų.

Kaip paaiškinta 8 pastaboje, sąskaitos bankuose yra įkeistos bankams kaip užstatas už paskolas. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Grupė neturėjo apribojimo piniginiams lėšoms.

**6 Kapitalas**

Visos 18.362 tūkst. vnt. Bendrovės akcijų, kurių kiekvienos nominali vertė 1 euras, yra paprastosios ir 2024 m. bei 2023 m. gruodžio 31 d. buvo pilnai apmokėtos. Įstatinis kapitalas 2024 m. ir 2023 m. nesikeitė.

**7 Rezervai**

Privalomasis rezervas

Privalomasis rezervas yra privalomas pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus. Į jį privaloma kasmet pervesti ne mažiau kaip 5 proc. bendrovės grynojo pelno, kol rezervas pasieks 10 proc. įstatinio kapitalo. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. ne visos Grupės įmonės atitiko šį reikalavimą. Per 2024 m. į privalomąjį rezervą buvo pervesta 104 tūkst. eurų (2023 m. - 681 tūkst. eurų).

**8 Paskolos**

|  | <u>2024 m.<br/>gruodžio 31 d.</u> | <u>2023 m.<br/>gruodžio 31 d.</u> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Ilgalaikės paskolos:</b>            |                                   |                                   |
| Bankų paskolos                         | 89.060                            | 74.879                            |
| Ilgalaikių paskolų einamųjų metų dalis | (2.410)                           | (2.658)                           |
|  | <u>86.650</u>                     | <u>72.221</u>                     |

Visos grupės paskolos yra denominuotos eurais.

Visoms Grupės paskoloms taikoma kintama palūkanų norma, kuri kinta priklausomai nuo EURIBOR. Paskolų kintamos palūkanų normos 2024 m. ir 2023 m. yra peržiūrimos kas 3 ir kas 6 mėnesius.

**Uždarajo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“**

**2024 M. KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**8 Paskolos (tęsinys)**

Metų pabaigoje negrąžintų paskolų palūkanų svertinis vidurkis (proc.):

|                     | <b>2024 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2023 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ilgalaikės paskolos | 4,52                              | 6,17                              |

Ilgalaikių paskolų grąžinimo grafikas yra toks:

|  | <b>2024 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2023 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Per vienerius metus                                      | 2.410                             | 2.658                             |
| Po vienerių metų, bet ne vėliau kaip per penkerius metus | 86.650                            | 72.221                            |
|  | <u>89.060</u>                     | <u>74.879</u>                     |

2022 m. vasario 24 d. UAB „Verslo centras 135“ ir UAB „Žaliakalnio parkas“ pasirašė paskolų refinansavimo/sąlygų pakeitimo sutartis su AB „SEB“ banku, kurių pagrindu paskolų grąžinimo terminas pratęsiamas iki 2027 m. vasario 24 d.

2022 m. liepos 15 d. SIA „Hanza 14“ pasirašė paskolos sutartį su AS „SEB banka“ dėl 60 mln. eurų finansavimo suteikimo. Paskola suteikiama dalimis iki 2023 m. gruodžio 30 d., už rangovams mokėtinus garantinius sulaikymus – iki 2026 m., gruodžio 30 d. Galutinis paskolos grąžinimo terminas yra 2027 m. liepos 14 d. 2024 m. gruodžio 31 d. gautos ir negrąžintos paskolos likutis buvo 58 760 326 eurų (2023 m. gruodžio 31 d. gautos ir negrąžintos paskolos likutis buvo 42 780 746 eurai).

2023 m. gruodžio 27 d. UAB „PC Luizė“ pasirašė paskolos refinansavimo/sąlygų pakeitimo sutartį su Luminor Bank AS, kurios pagrindu paskolos grąžinimo terminas pratęsiamas iki 2028 m. lapkričio 30 d.

Grupės nepanaudotų kreditų limitų likutis 2024 m. gruodžio 31 d. sudaro 469 750 eurų (2023 m. gruodžio 31 d. – 16 923 777 eurai).

Už paskolas Grupė įkeitė bankams Bendrovės dukterinių įmonių UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“ 100 proc. akcijų, UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „Verslo centras 135“ ir SIA „Hanza 14“ investicinį turtą (3 pastaba), reikalavimo teisę į gautinas sumas ir sąskaitas bankuose (4 pastaba). Taip pat bankams yra įkeistos Grupės įmonių UAB „Žaliakalnio parkas“ ir UAB „Verslo centras 135“ žemės sklypų nuomos iš valstybės teisės.

Išsipareigojimų pagal paskolų sutartis vykdymas

Remiantis paskolų sutartimis, Grupė turi užtikrinti, kad per visą paskolų sutarčių galiojimo laikotarpį bus vykdomi visų finansinių skolų ir EBITDA (Pelnas prieš mokesčius, palūkanų sąnaudas, nusidėvėjimą, amortizaciją bei netipines veiklos sąnaudas) santykio, finansinių skolų aptarnavimo rodiklis, teigiamos nuosavybės, LTV rodiklis bei skolų ir viso turto santykio rodikliai, skaičiuojami pagal grupės valdomų įmonių duomenis. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. šie išsipareigojimai buvo vykdomi (išskyrus žemiau aprašytus atvejus dėl finansinių skolų aptarnavimo rodiklio).

2024 m. gruodžio 31 d. SIA „Hanza 14“ DSCR (finansinių skolų aptarnavimo rodiklis, parodantis gebėjimą apmokėti finansines skolas) rodiklis būtų nevykdomas, tačiau 2024 m. gruodžio 18 d. bankas patvirtino, kad galima šio rodiklio neskaiciuoti ir 2025 m. I ketvirtį rodiklis buvo vykdomas, todėl paskola iš AS „SEB banka“ yra apskaityta kaip ilgalaikė.

2024 m. III ketvirčio duomenimis UAB „Verslo Centras 135“ DSCR rodiklis buvo nevykdomas, tačiau 2024 gruodžio 10 d. bankas patvirtino, kad dėl šio išsipareigojimų nevykdymo sutartyje nurodytos baudos Grupei nebus taikomos. 2024 m. gruodžio 31 d. duomenimis rodiklis UAB „Verslo Centras 135“ buvo vykdomas, todėl paskola iš AB „SEB bankas“ yra apskaityta kaip ilgalaikė.

2024 m. ir 2023 m. Grupės bendrovės laikėsi išsipareigojimo per bankuose atidarytas banko sąskaitas vykdyti ne mažiau kaip nustatyta visų piniginių operacijų apyvartos.

2024 m. Grupei paskolų papildomai suteikta už 16.454 tūkst. eurų (2023 m. – 16.948 tūkst. eurų) (18 pastaba).

**9 Išleistos obligacijos**

2020 m. rugsėjo 10 d. tarp Grupės bendrovės ir AB „Šiaulių banko“, juridinio asmens kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai, bei „Luminor bank“ AS, juridinio asmens kodas 11315936, registruotos buveinės adresas Liivalaia 45, Talinas, buvo pasirašytas išsipareigojimas, kurio pagrindu išleista 30 000 vienetų obligacijų, kurių vienos nominali vertė yra 100 eurų. Obligacijų trukmė yra 3 metai ir mokamos 6,5 proc. metinės palūkanos. Vadovaujantis ta pačia obligacijų platinimo sutartimi per 2021 m. papildomai buvo išleista dar 50 000 vienetų obligacijų. 2023 m. spalio 30 d. 80 000 vienetų

## 9 Išleistos obligacijos (tęsinys)

obligacijų buvo refinansuoti AB „Šiaulių banko“ išleidžiant naują emisiją, kurios trukmė 2 metai ir mokamos 5,5 proc. + 6 mėn. Euribor metinės palūkanos. Galutinis obligacijų išpirkimo terminas yra 2025 m. spalio 30 d.

2024 m. sausio 24 d. tarp Grupės bendrovės ir AB „Šiaulių banko“, juridinio asmens kodas 112025254, registruotos buveinės adresas Tilžės g. 149, Šiauliai, buvo pasirašyta obligacijų platinimo sutartis, kurios pagrindu buvo išplatinta 5 000 vnt. obligacijų, kurių vienos nominali vertė 1 000 eurų. Obligacijų išpirkimo diena yra 2026 m. vasario 7 d., obligacijoms taikomos 10 proc. metinės palūkanos jas išmokant kas ketvirtį.

|   | <b>2024 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2023 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Ilgalaikės obligacijos:</b>            |                                   |                                   |
| Obligacijos                               | 13.189                            | 13.228                            |
| Ilgalaikių obligacijų einamųjų metų dalis | (8.189)                           | (5.228)                           |
|   | <u>5.000</u>                      | <u>8.000</u>                      |

### Išsipareigojimų pagal sutartis vykdymas

Bendrovė yra įsipareigojusi, kad bendra Grupės finansinė skola nebus didesnė kaip 75 proc. viso Grupės turto. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. Bendrovė atitiko šį reikalavimą.

Bendrovė per 2024 m. ir 2023 m. nesuteikė tretiesiems asmenims paskolų, nelaidavo ir negarantavo už trečiųjų asmenų prievolių įvykdymą, taip pat neužtikrino trečiųjų asmenų prievolių įvykdymo Bendrovės turto įkeitimu ar hipoteka, išskyrus bet kokio dydžio Bendrovės kontroliuojamų juridinių asmenų prievolių įvykdymo užtikrinimą.

## 10 Sutarčių įsipareigojimai

|  | <b>2024 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2023 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ilgalaikiai sutarčių įsipareigojimai   | 1.416                             | 1.132                             |
| Trumpalaikiai sutarčių įsipareigojimai | 170                               | 92                                |
|  | <u>1.586</u>                      | <u>1.224</u>                      |

Sutarčių įsipareigojimus sudaro iš nuomininkų gauti depozitai pagal pasirašytas nuomos sutartis, kurie yra skirstomi į ilgalaikius ir trumpalaikius. Jei likęs nuomos sutarties terminas yra trumpesnis nei 1 metai, tokie įsipareigojimai priskiriami trumpalaikiams, jei ilgesnis – ilgalaikiams įsipareigojimams.

Palyginamieji duomenys buvo pakoreguoti taip, kad atitiktų einamųjų metų duomenų pateikimą ir einamųjų bei palyginamųjų metų duomenų palyginamumą.

## 11 Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai

Jei Bendrovės metinė investicijų grąža viršija 10 proc., Bendrovė turto Valdymo įmonei „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ moka sėkmės mokestį - 15 proc. nuo dydžio, kuriuo viršijamas Bendrovės minimalus investicijų grąžos barjeras. Sėkmės mokestis išmokamas pasibaigus Bendrovės veiklos laikotarpiui arba gali būti išmokėtas kaip avansas 50 proc. nuo sėkmės mokesčio sumos. Per 2024 m. sėkmės mokesčio buvo išmokėta 300 000 eurų, grąžinta – 300 000 eurų (per 2023 m. sėkmės mokesčio buvo išmokėta 300 000 eurų, grąžinta – 150 000 eurų).

|                           | <b>2024 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> | <b>2023 m.<br/>gruodžio 31 d.</b> |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Sukauptas sėkmės mokestis | 1.356                             | 1.788                             |
|                           | <u>1.356</u>                      | <u>1.788</u>                      |

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“**

**2024 M. KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**12 Prekybos skolos**

Prekybos skolų sąlygos yra tokios: trumpalaikėms prekybos skoloms netaikomos palūkanos, jos paprastai padengiamos per 30 dienų. Ilgalaikės skolos tiekėjams, mokamos pagal suderintą grafiką, apskaitomos ilgalaikių mokėtinų sumų straipsnyje.

**13 Pardavimo pajamos**

|   | <b>2024 m.</b> | <b>2023 m.</b> |
|---|----------------|----------------|
| Nuomos pajamos                                  | 7.826          | 5.925          |
| Pajamos už perparduodamas komunalines paslaugas | 2.686          | 2.064          |
| Parkingo pajamos                                | 488            | 325            |
| Konferencijų paslaugų pajamos                   | 252            | 199            |
| Marketingo paslaugų pajamos                     | 113            | 80             |
| Kitų paslaugų pardavimai                        | 106            | 55             |
|   | <b>11.471</b>  | <b>8.648</b>   |

**14 Pardavimo savikaina**

|   | <b>2024 m.</b> | <b>2023 m.</b> |
|---|----------------|----------------|
| Komunalinės paslaugos                               | 1.636          | 1.219          |
| Turto eksploatavimo sąnaudos                        | 699            | 557            |
| Mokesčių sąnaudos                                   | 374            | 323            |
| Kanceliarinės, ūkio ir kt. administracinės sąnaudos | 391            | 237            |
| Konferencijų paslaugų sąnaudos                      | 114            | 123            |
| Nusidėvėjimo ir amortizacijos sąnaudos              | 94             | 96             |
| Marketingo sąnaudos                                 | 32             | 28             |
|   | <b>3.340</b>   | <b>2.583</b>   |

**15 Veiklos sąnaudos**

|  | <b>2024 m.</b> | <b>2023 m.</b> |
|--|----------------|----------------|
| Valdymo mokestis                                   | 769            | 757            |
| Tarpininkavimo paslaugos                           | 577            | 201            |
| Kitų įmonių paslaugos                              | 232            | 109            |
| Darbo užmokestis ir socialinis draudimas           | 169            | 229            |
| Rinkodara, reprezentacinės išlaidos                | 162            | 64             |
| Konsultacinės paslaugos                            | 78             | 891            |
| Finansinių institucijų paslaugos                   | 75             | 77             |
| Audito paslaugos                                   | 43             | 41             |
| Mokesčiai, išskyrus pelno mokestį                  | 36             | 62             |
| Patalpų kaštai                                     | 32             | 34             |
| Mokymai, kitos su darbuotojais susijusios sąnaudos | 17             | 46             |
| Nusidėvėjimas ir amortizacija                      | 16             | 16             |
| Ryšiai ir informacinės technologijos               | 13             | 18             |
| Draudimas (išskyrus automobilius)                  | 13             | 15             |
| Abejotinų skolų nurašymas                          | 12             | -              |
| Baudos ir delspinigiai                             | -              | 12             |
| Sėkmės mokestis                                    | (432)          | (433)          |
|  | <b>1.812</b>   | <b>2.139</b>   |



## 16 Pelno mokestis

|  | <u>2024 m.</u>               | <u>2023 m.</u>               |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>Pelno mokesčio sąnaudas sudaro:</b>                               |                              |                              |
| Ataskaitinių metų pelno mokesčio sąnaudos                            | 4                            | 52                           |
| Atidėtojo pelno mokesčio sąnaudos                                    | 1.330                        | 801                          |
| Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje     | <u>1.334</u>                 | <u>853</u>                   |
|  | <b><u>2024 m.</u></b>        | <b><u>2023 m.</u></b>        |
|  | <b><u>gruodžio 31 d.</u></b> | <b><u>gruodžio 31 d.</u></b> |
| <b>Atidėtojo pelno mokesčio turtas</b>                               |                              |                              |
| Mokestiniai nuostoliai   | 1.358                        | 1.305                        |
| Nuomos įsipareigojimai   | 76                           | 69                           |
| Atidėtojo pelno mokesčio turtas prieš realizacinės vertės sumažėjimą | 1.434                        | 1.374                        |
| Atimti: realizacinės vertės sumažėjimas                              | -                            | -                            |
| Atidėtojo pelno mokesčio turtas grynąja verte                        | <u>1.434</u>                 | <u>1.374</u>                 |
| <b>Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas</b>                      |                              |                              |
| Investicinis turtas  | (8.888)                      | (7.503)                      |
| Naudojimo teise valdomas turtas                                      | (74)                         | (69)                         |
| Atidėtojo pelno mokesčio įsipareigojimas                             | <u>(8.962)</u>               | <u>(7.572)</u>               |
| Atidėtojo pelno mokestis, grynąja verte                              | <u>(7.528)</u>               | <u>(6.198)</u>               |

Atidėtojo pelno mokesčio turtas ir įsipareigojimai, susiję su Lietuvoje veikiančiomis Grupės bendrovėmis, 2024 m. gruodžio 31 d. buvo apskaitomi taikant 16 proc. tarifą (2023 m. gruodžio 31 d. - taikant 15 proc. tarifą).

Pelno mokesčio sąnaudų suma iš veiklos gali būti suderinta su pelno mokesčio sąnaudomis, apskaičiuotomis taikant įstatyme numatytą pelno mokesčio tarifą Grupės pelnui prieš pelno mokestį:

|  | <u>2024 m.</u> | <u>2023 m.</u> |
|--|----------------|----------------|
| Pelno mokesčio sąnaudos, apskaičiuotos taikant 15 proc. tarifą             | 543            | 768            |
| Pastovūs skirtumai   | 147            | 13             |
| Pokytis dėl pelno mokesčio tarifo pasikeitimo (2.11 pastaba)               | 471            | -              |
| Mažesnio mokesčio tarifo poveikis kitose šalyse (Latvijoje) (2.11 pastaba) | 173            | 72             |
| Pelno mokesčio sąnaudos, apskaitytos bendrųjų pajamų ataskaitoje           | <u>1.334</u>   | <u>853</u>     |

## 17 Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai

### Veiklos nuomos įsipareigojimai – Grupė nuomotoja

Grupė yra išnuomojusi biurų pastatus (investicinį turtą) pagal neatšaukiamas veiklos nuomos sutartis. 2024 m. gruodžio 31 d. likęs šių sutarčių galiojimo terminas yra 1-10 metų (2023 m. gruodžio 31 d. buvo 1-12 metų). Gautini nuomos mokesčiai pagal šias sutartis yra arba kintami, priklausomai nuo nuomos termino, arba kas metai perskaičiuojami, priklausomai nuo vartotojų kainų indekso pokyčio.

Minimalias gautinas nuomos įmokas pagal pasirašytas veiklos nuomos sutartis sudaro:

## 17 Nebalansiniai įsipareigojimai ir neapibrėžtumai (tęsinys)

|                                | 2024 m.       | 2023 m.       |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Per vienerius metus            | 10.059        | 5.948         |
| Nuo vienerių iki penkerių metų | 31.120        | 21.636        |
| Po penkerių metų               | 9.013         | 4.910         |
|                                | <u>50.192</u> | <u>32.494</u> |

Gautinų nuomos įmokų augimas lyginant su praėjusiais metais fiksuojamas dėl SIA „Hanza 14“ pilnai išnuomoto verslo centro.

## 18 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas

Grupė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis finansinėmis rizikomis. Rizikos valdymą atlieka valdyba. Grupės veikloje taikomos šios pagrindinės finansinės rizikos valdymo procedūros:

### Palūkanų normos rizika

Grupės paskolas sudaro gautos paskolos su kintama palūkanų norma, kuri yra susijusi su EURIBOR ir sukuria palūkanų normos riziką (8 pastaba). Grupė neturėjo jokių finansinių priemonių, kurių paskirtis būtų valdyti palūkanų normos svyravimo riziką.

Toliau pateiktoje lentelėje atskleidžiamos Grupės pelno prieš mokesčius jautrumas galimiems palūkanų normų pokyčiams, visus kitus kintamuosius laikant konstantomis (įvertinant įsiskolinimus su kintama palūkanų norma bei turimus palūkanų apskaitimo sandorius). Grupės nuosavam kapitalui įtakos, išskyrus einamųjų metų pelno įtaką, nėra.

|                | Padidėjimas/<br>sumažėjimas<br>baziniais punktais | Įtaka pelnui prieš<br>mokesčius |
|----------------|---|---------------------------------|
| <b>2024 m.</b> |   |                                 |
| Eurais         | +50   | (445)                           |
| Eurais         | -10   | 89                              |
| <b>2023 m.</b> |   |                                 |
| Eurais         | +50   | (374)                           |
| Eurais         | -10   | 75                              |

### Užsienio valiutos rizika

Grupės veikla ir sandoriai vykdomi eurais, todėl Grupė nesusiduria su užsienio valiutos rizika.

### Likvidumo rizika

Grupės politika yra palaikyti pakankamą pinigų ir pinigų ekvivalentų kiekį arba užtikrinti finansavimą iš atitinkamo kiekio kredito linijų, siekiant įvykdyti savo strateginiuose planuose numatytus įsipareigojimus. Grupės likvidumo (trumpalaikis turtas/ trumpalaikiai įsipareigojimai) ir skubaus padengimo ((trumpalaikis turtas – atsargos) / trumpalaikiai įsipareigojimai) rodikliai 2024 m. gruodžio 31 d. atitinkamai buvo 0,44 ir 0,44 (atitinkamai 0,30 ir 0,30 - 2023 m. gruodžio 31 d.). Šių rodiklių dydžiui 2024 m. įtakos turėjo obligacijų perkėlimas į einamųjų metų dalį.

Žemiau pateikta lentelė apibendrina Grupės finansinių įsipareigojimų grąžinimo terminus 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. pagal nediskontuotus sutartinius mokėjimus:

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“

2024 M. KONSOLIDUOTOSIOS FINANSINĖS ATASKAITOS

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

18 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas (tęsinys)

|                                       | Pareikalavus | Iki 3 mėnesių | Nuo 3 iki 12 mėnesių | Nuo 1 iki 5 m. | Po 5 m.    | Iš viso        |
|---------------------------------------|--------------|---------------|----------------------|----------------|------------|----------------|
| Nuomos įsipareigojimai                | -            | 23            | 111                  | 278            | 477        | 889            |
| Paskolos, kurioms taikomos palūkanos  | -            | 1.040         | 5.405                | 92.976         | -          | 99.421         |
| Išleistos ilgalaikės obligacijos      | -            | 125           | 8.711                | 5.461          | -          | 14.297         |
| Prekybos skolos                       | 2            | 1.142         | 2                    | -              | -          | 1.146          |
| Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos    | -            | 241           | -                    | -              | -          | 241            |
| <b>2024 m. gruodžio 31 d. likutis</b> | <b>2</b>     | <b>2.571</b>  | <b>14.229</b>        | <b>98.715</b>  | <b>477</b> | <b>115.994</b> |
| Nuomos įsipareigojimai                | -            | 14            | 74                   | 291            | 134        | 513            |
| Paskolos, kurioms taikomos palūkanos  | -            | 1.066         | 5.603                | 89.767         | -          | 96.436         |
| Išleistos ilgalaikės obligacijos      | -            | -             | 3.044                | 16.083         | -          | 19.127         |
| Prekybos skolos                       | 95           | 2.470         | -                    | -              | -          | 2.565          |
| Kitos trumpalaikės mokėtinos sumos    | -            | 656           | -                    | -              | -          | 656            |
| <b>2023 m. gruodžio 31 d. likutis</b> | <b>95</b>    | <b>4.206</b>  | <b>8.721</b>         | <b>106.141</b> | <b>134</b> | <b>119.297</b> |

Nesitikima, kad terminų analizėje pateikti pinigų srautai galėtų atsirasti žymiai anksčiau arba kad jų sumos reikšmingai skirsis.

Finansinių įsipareigojimų pokyčiai

|                       | 2024 m. sausio 1 d. | Gavimas       | Palūkanų priskaitymai | Mokėjimai       | Sutarties termino pasikeitimo įtaka | 2024 m. gruodžio 31 d. |
|-----------------------|---------------------|---------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------------|------------------------|
| Paskolos              | 74.879              | 16.454        | 4.864                 | (7.137)         | -                                   | 89.060                 |
| Išleistos obligacijos | 13.228              | 5.000         | 1.352                 | (6.391)         | -                                   | 13.189                 |
| Nuoma                 | 449                 | -             | 20                    | (113)           | 104                                 | 460                    |
| <b>Viso</b>           | <b>88.556</b>       | <b>21.454</b> | <b>6.236</b>          | <b>(13.641)</b> | <b>104</b>                          | <b>102.709</b>         |

|                       | 2023 m. sausio 1 d. | Gavimas       | Palūkanų priskaitymai | Mokėjimai      | Sutarties termino pasikeitimo įtaka | 2023 m. gruodžio 31 d. |
|-----------------------|---------------------|---------------|-----------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------|
| Paskolos              | 59.615              | 16.948        | 3.602                 | (5.286)        | -                                   | 74.879                 |
| Išleistos obligacijos | 11.100              | 2.000         | 798                   | (670)          | -                                   | 13.228                 |
| Nuoma                 | 545                 | -             | 22                    | (118)          | -                                   | 449                    |
| <b>Viso</b>           | <b>71.260</b>       | <b>18.948</b> | <b>4.422</b>          | <b>(6.074)</b> | <b>-</b>                            | <b>88.556</b>          |

Finansinio turto ir įsipareigojimų tikroji vertė

Pagrindinis Grupės finansinis turtas ir įsipareigojimai, neatspindėti tikrąja verte, yra prekybos ir kitos gautinos sumos, prekybos ir kitos skolos, ilgalaikės ir trumpalaikės skolos.

Kiekvienos rūšies finansiniam turtui ir įsipareigojimams įvertinti yra naudojami tokie metodai ir prielaidos:

- (a) Trumpalaikių prekybos ir kitų gautinų sumų, trumpalaikių prekybos skolų, kitų trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikių paskolų (kurios buvo suteiktos/gautos rinkos sąlygomis) apskaitinė vertė yra artima jų tikrajai vertei (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).

## 18 Finansinis turtas ir įsipareigojimai ir rizikos valdymas (tęsinys)

(b) Ilgalaikių skolų tikroji vertė nustatoma remiantis tokios pat ar panašios paskolos rinkos kaina arba palūkanų norma, kuri yra taikoma tuo metu tokio pat termino skoloms. Ilgalaikių paskolų apskaitinė vertė 2024 m. gruodžio 31 d. yra artima jų tikrajai vertei dėl to, kad jos jau yra įvertintos su kintama palūkanų norma atitinkančia rinkos sąlygas. Obligacijų, už kurias mokamos fiksuotos palūkanos, tikroji vertė, įvertinus diskonto normą 8,5 proc. 2024 m. gruodžio 31 d. būtų 13.073 tūkst. eurų (2023 m. gruodžio 31 d. būtų 13.169 tūkst. eurų) (nustatyta remiantis trečiuoju tikrosios vertės hierarchijos lygiu).

## 19 Kapitalo valdymas

„Kapitalas“ pagal 1 TAS sampratą atitinka nuosavą kapitalą, pateiktą finansinėse ataskaitose.

Grupė valdo savo kapitalo struktūrą ir keičia ją, atsižvelgdama į ekonominių sąlygų pokyčius ir pagal savo veiklos rizikos ypatybes. Siekiant palaikyti arba pakeisti kapitalo struktūrą, Grupė gali pakeisti dividendų išmokėjimą akcininkams, gražinti kapitalą akcininkams arba išleisti naują akcijų emisiją. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. nebuvo padaryta jokių kapitalo valdymo tikslų, politikos ar proceso pakeitimų.

Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas reikalauja, kad bendrovės nuosavas kapitalas sudarytų ne mažiau negu 50 proc. jos įstatinio kapitalo. 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d. visos Lietuvoje veikiančios Grupės bendrovės atitiko šį įstatymų nustatytą reikalavimą kapitalui.

Grupė vertina kapitalą naudodama įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficientą. Kapitalą sudaro paprastosios akcijos, rezervai, nepaskirstytas pelnas. Grupės vadovybė nėra nustačiusi konkretaus siektino įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykio koeficiento, tačiau žemiau pateikti esami rodikliai yra vertinami kaip pakankamai geri veiklos rodikliai:

|  | 2024 m.<br>gruodžio 31 d. | 2023 m.<br>gruodžio 31 d. |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Ilgalaikiai įsipareigojimai                        | 102.337                   | 89.715                    |
| Trumpalaikiai įsipareigojimai                      | 12.464                    | 11.477                    |
| <b>Įsipareigojimų iš viso</b>                      | <b>114.801</b>            | <b>101.192</b>            |
| <b>Nuosavas kapitalas</b>                          | <b>51.117</b>             | <b>48.834</b>             |
| <b>Įsipareigojimų ir nuosavo kapitalo santykis</b> | <b>2,25</b>               | <b>2,07</b>               |

## 20 Susijusių šalių sandoriai

Šalys yra laikomos susijusiomis, kai viena šalis turi galimybę kontroliuoti kitą arba gali daryti reikšmingą įtaką kitai šaliai priimant finansinius ir veiklos sprendimus. Grupės susijusios šalys yra šios:

- UAB SBA Grupė (pagrindinis Bendrovės akcininkas)
- kitos SBA grupės valdomos įmonės

Sandoriai su susijusiomis šalimis per 2024 m. ir 2023 m. bei likučiai 2024 m. ir 2023 m. gruodžio 31 d.:

| 2024 m.                          |          |            | Gautinos sumos | Mokėtinos sumos |
|----------------------------------|----------|------------|----------------|-----------------|
|                                  | Pirkimai | Pardavimai |                |                 |
| UAB SBA Grupė                    | 3        | 2          | -              | -               |
| Kitos SBA Grupės valdomos įmonės | 11.645   | 61         | -              | 2.300           |
|                                  | 11.648   | 63         | -              | 2.300           |
| 2023 m.                          |          |            | Gautinos sumos | Mokėtinos sumos |
|                                  | Pirkimai | Pardavimai |                |                 |
| UAB SBA Grupė                    | 2        | 1          | -              | -               |
| Kitos SBA Grupės valdomos įmonės | 7.739    | 5          | -              | 2.141           |
|                                  | 7.741    | 6          | -              | 2.141           |

## **20 Susijusių šalių sandoriai (tęsinys)**

Nebuvo suteikta ar gauta jokių su susijusioms šalims mokėtinomis ar iš jų gautinomis sumomis susijusių garantijų ar užstatų. Susijusių šalių gautinas ir mokėtinas sumas tikimasi padengti pinigais arba užskaitomis su atitinkamoms susijusioms šalims mokėtinomis/ gautinomis sumomis iš atitinkamų susijusių šalių.

### Vadovybės darbo užmokestis ir kitos išmokos

Grupės vadovais yra laikomi visų dukterinių įmonių direktoriai.

2024 m. Grupės vadovybei priskaičiuotas darbo užmokestis iš viso sudarė 52 tūkst. eurų (2023 m. – 2 tūkst. eurų).

Per 2024 m. ir 2023 m. Grupės vadovybei nebuvo suteikta jokių paskolų, garantijų ar kitų reikšmingų išmokėtų ar priskaičiuotų sumų ar turto perleidimo.

## **21 Poataskaitiniai įvykiai**

2025 m. sausio mėnesį SIA „Hanza 14“ valdomas verslo centras Verde buvo pilnai išnuomotas.

2025 m. sausio 30 d. Bendrovė avansu išmokėjo 379 tūkst. eurų sukaupto sėkmės mokesčio Valdymo įmonei.

Per 2025 m. vasario mėnesį SIA „Hanza 14“ iš AS SEB banka gavo likusią paskolos dalį 469 750 eurų.

Iki finansinių ataskaitų parengimo datos kitų reikšmingų įvykių Grupėje nebuvo.

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“**

**2024 M. VADOVYBĖS ATASKAITA**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

**Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirtos investicinės bendrovės UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ konsoliduotoji 2024 M. VADOVYBĖS ATASKAITA**

**BENDRA INFORMACIJA**

Uždarojo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“ (toliau – Bendrovė) įkurta 2016 m. spalio 5 d. 2024 metų gruodžio 31 d. įstatinį kapitalą sudarė 18.362.432 eurų, padalintų į 18.362.432 vnt. paprastųjų vardinių akcijų, po 1 eurą, kurias 14,51 proc. valdė UAB SBA Grupė. Likusių akcijų dalį valdo smulkieji akcininkai, kurių kiekvieno atskirai turimų akcijų dalis sudaro mažiau nei 10 proc. visų akcijų.

Pagrindinė Bendrovės veikla – kolektyvinis surinkto informuotųjų investuotojų turto investavimas nekilnojamojo turto rinkoje, siekiant išskaidyti riziką ir iš šios veiklos uždirbti pelno Bendrovės akcininkams. 2016 m. gruodžio 22 d. Lietuvos bankas Bendrovei išdavė veiklos leidimą verstis investicinės bendrovės veikla. Iki veiklos leidimo išdavimo Bendrovė veikė kaip įprasta uždaroji akcinė bendrovė.

Bendrovę valdo UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ (toliau – Valdymo įmonė), kuriai 2016 m. rugpjūčio 17 d. Lietuvos bankas išdavė informuotiesiems investuotojams skirtų kolektyvinio investavimo subjektų valdymo įmonės veiklos leidimą.

Valdymo įmonė vykdydama Bendrovės investicinę veiklą atsižvelgia į aplinkosaugos veiksmus, įskaitant klimato kaitą. Tuo tikslu Valdymo įmonė turi patvirtinusi bei nuolat atnaujina Politiką dėl tvarumo rizikos vertinimo, ją įgyvendina teikdama reikiamas ataskaitas bei informaciją investuotojams ir priežiūros institucijai. Be to, Valdymo įmonė savo veikloje vadovaujasi aukščiausiais etikos standartais bei atsižvelgia personalo, žmogaus teisių užtikrinimo, kovos su korupcija ir kyšininkavimo temų įgyvendinimą vykdydama investicinę veiklą. Tuo tikslu Valdymo įmonei galioja pagrindinio akcininko (UAB „SBA Grupė“) parengtos politikos, kurių privalo laikytis visi Valdymo įmonės darbuotojai, Valdymo įmonėje galioja vidinis vertybių kodeksas apie kurį nuolatos komunikuoja vadovybė. Taip pat Valdymo įmonė yra patvirtinusi Interesų konfliktų vengimo politiką, kurią įgyvendina vykdant veiklą.

2024 m. gruodžio mėn. 31 d. Bendrovė turėjo kontrolę šiose dukterinėse įmonėse: UAB „PC Luizė“, UAB „Žaliakalnio parkas“, UAB „Verslo centras 135“, SIA „Hanza 14“ ir UAB „Hanza 14 LT“. Kartu su šiomis įmonėmis Bendrovė sudaro Grupę.

Tam, kad būtų užtikrintas Grupės konsoliduotų finansinių ataskaitų paruošimo teisingumas ir sumažinta su tuo susijusi rizika, Grupės vadovybė reguliariai prižiūri valdomų įmonių veiklą. Daugiau informacijos apie konsoliduotųjų finansinių ataskaitų paruošimo principus pateikta Konsoliduotųjų finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 2.3-oje pastaboje.

**2024 m. Grupės veiklos apžvalga**

Grupės konsoliduoti pardavimai per 2024 m. sudarė 11.471 tūkst. eurų, konsoliduotas bendrasis pelnas – 8.131 tūkst. eurų. Įvertinus veiklos sąnaudas ir finansinės - investicinės veiklos nuostolį, konsoliduotas pelnas prieš apmokestinimą sudarė 3.617 tūkst. eurų.

Grupė 2024 m. uždirbo 2.283 tūkst. eurų grynojo pelno.

2024 m. gruodžio mėn. 31 d. Grupės konsoliduotas turtas sudarė 165.918 tūkst. eurų.

2024 m. Grupės įmonėse dirbo po 1 darbuotoją, išskyrus SIA „Hanza 14“, kurioje iš viso dirbo 2 darbuotojai.

**Pagrindinių rizikos rūšių apibūdinimas**

Grupė, vykdydama savo veiklą, susiduria su įvairiomis rizikomis. Už Grupės rizikų valdymą ir neigiamos įtakos išskeltiems tikslams ir rezultatams vertinimą yra atsakinga Valdymo įmonės valdyba. Konkrečių rizikų identifikavimas ir valdymas yra priskirtas atitinkamoms Grupėje veikiančioms funkcijoms. Priimant tiek strateginius, tiek konkrečius su veikla susijusius sprendimus, įvertinamas rizikos lygis atsižvelgiant į išorės bei vidaus aplinką. Rizikos valdymas yra integruotas į Grupės veiklos procesus, potencialios rizikos yra pastoviai stebimos ir analizuojamos.

Finansinės rizikos valdymą atlieka valdyba. Išsamesnę informaciją apie finansinės rizikos valdymą galima rasti Grupės aiškinamajame rašte, 18 pastaboje.

Ekologijos rizika. Ekologijos rizika yra palyginti maža: veikla vykdoma biure, nenaudojamos pavojingos medžiagos, generuojamas minimalus atliekų kiekis. Visgi, siekiama mažinti poveikį aplinkai: taupydami energiją, rinkdamiesi ekologiškas prekes ir skatindami darbuotojus naudotis viešuoju transportu. Grupės valdomuose duomenų centruose siekiama užtikrinti aukščiausius energinio efektyvumo standartus, nuolat investuojama į technologijas, leidžiančias sumažinti energijos suvartojimą ir šilumos išskyrimą. Siekdami mažinti taršą, nuolat atnaujiname transporto parką ir renkames ekologiškesnius automobilius. Grupėje maksimaliai atsisakyta popieriaus naudojimas, pereita prie elektroninio procesų ir dokumentų valdymo. Grupės deklaruojamose vertybėse išskiriamas aplinkosaugos akcentas, organizuojamos socialinio tipo akcijos susijusios su aplinkosauga, pvz. medžių sodinimas, kopų tvarkymas.

**Uždarąjo tipo informuotiesiems investuotojams skirta investicinė bendrovė UAB „CAPITALICA BALTIC REAL ESTATE FUND I“**

**2024 M. VADOVYBĖS ATASKAITA**

(tūkst. eurų, jei nenurodyta kitaip)

Korupcijos rizika. Grupė laikosi tarptautinių žmogaus teises ir darbo santykius nustatančių teisinių normų, aukščiausių antikorporacijos ir aplinkosaugos standartų. SBA grupė ir jai priklausančios įmonės, vadovaujasi SBA grupės verslo kultūros kodeksu, kuriame įtvirtinti visų darbuotojų skaidrios veiklos, verslo etikos ir antikorporacinio elgesio standartai, bei normos (interesų konfliktų vengimas, neutralumas politiniuose procesuose, bet kokių dovanų ar paslaugų teikimo draudimas, jei jomis siekiama nesąžiningai užsitikrinti pranašumą ar priimamų sprendimų šališkumą). Visose šalyse, kuriose veikia SBA grupės įmonės, savo veiklą grindžiame įstatymų ir poįstatyminių teisės aktų reikalavimais, įskaitant, bet neapsiribojant, ir korupcijos prevencijai skirtus teisės aktus. Veikdami SBA Grupės įmonių verslo interesais, neduodame kyšių bei nevykdome jokių kitų neteisėtų mokėjimų valdžios institucijų atstovams, įskaitant palengvinimo mokesčius (mažos vertės neoficialius mokėjimus) Taip pat įdiegti ir veikia tiek vidiniai, tiek išoriniai pranešimų kanalai ([pasitikėjimolinija@sba.lt](mailto:pasitikėjimolinija@sba.lt)), kuriais SBA Grupės įmonių darbuotojai ir/ar verslo partneriai gali pateikti informaciją apie galimus korupcijos atvejus.

**Bendrovė ir Grupės įmonės 2024 m. neįsigijo ir neperleido Bendrovės akcijų. Bendrovė ir Grupė 2023 m. gruodžio 31 d. ir 2024 m. gruodžio 31 d. neturėjo savų akcijų.**

**Svarbūs įvykiai, įvykę po finansinių metų pabaigos.**

Svarbių įvykių po finansinių metų pabaigos nebuvo, išskyrus tuos, kurie aprašyti finansinių ataskaitų aiškinamojo rašto 21 pastaboje.

**Grupė tyrimų ir plėtros veiklos nevykdo.**

**Grupės veiklos planai ir prognozės.**

2025 m. Grupės tikslai - vystyti valdomus verslus, siekiant tvaraus ir pelningo augimo.

**Bendrovės vadovo ir valdybos narių kitos einamos vadovaujamos pareigos**

Valdymo įmonės direktorius Mindaugas Liaudanskas yra valdybos pirmininkas įmonėje SIA „Verde Development“, į/k 40203395348, adresas 25C Rigas iela, Valmiera. Taip pat eina valdybos nario pareigas įmonėse OU „TanaHub“, į/k 16402226, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, OU „S911“, į/k 16219640, adresas Harju maakond, Tallin, Põhja-Tallinna linnaosa, Põhja pst 25, SIA „Marupe Hub“, į/k 40203396790, adresas Audeju iela 15-4, Ryga ir SIA „Dreilini HUB“, į/k 40203461770, adresas Audeju iela 15-4, Ryga.

Valdybos pirmininkas Andrius Barštys yra įmonės SIA „Hanza 14“, į/k 40203157541, adresas Miera iela 93-27, Ryga valdybos pirmininkas bei KŪB „Koinvesticinis fondas“, į/k 304537659, adresas Konstitucijos pr. 7, Vilnius investicinio komiteto pirmininkas. Taip pat eina direktoriaus pareigas įmonėse UAB „Fox Holdings“, į/k 303016870, adresas Šaulio g. 97, Bajorų k., Vilniaus r. sav., UAB „PC Luizé“, į/k 302761548, adresas Šiaurės pr. 15-1, Klaipėda, UAB „Žaliakalnio parkas“, į/k 304287223, adresas K. Donelaičio g. 62-1, Kaunas, UAB „Verslo centras 135“, į/k 301733282, adresas Žalgirio g. 135, Vilnius, UAB „Hanza 14 LT“, į/k 305966736, adresas Jogailos g. 9, Vilnius, UAB „Savanorių 18“, į/k 304118472, adresas Upės g. 21-1, Vilnius. Taip pat yra valdybos narys įmonėje SIA „Verde Development“, į/k 40203395348, adresas 25C Rigas iela, Valmiera.

Valdybos narė Jolanta Grašienė taip pat yra ir UAB SBA Urban, į/k 302675889, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „SBA Modular“ į/k 305283904, adresas Upės g. 23, Vilnius, UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB SBA Home, į/k 242131620, adresas Joniškės g. 21, Klaipėda valdybos narė. Jolantos Grašienės pagrindinė darbovietė yra UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, kurioje eina viceprezidentės pareigas.

Valdybos narys Adam Saulius Vaina taip pat yra ir UAB SBA Grupė, į/k 132206739, adresas Upės g. 21-1, Vilnius, UAB „GAUMINA“, į/k 224497630, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mobilios aplikacijos“, į/k 303105746, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „ME investicija“, į/k 302489393, adresas Račių g. 1, Vilnius, OU „Civitta International“, į/k 12241708, adresas Riia tn 24a, Tartu valdybos narys. Adam Saulius Vaina yra UAB „CIVITTA“, į/k 302477747, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius partneris, taip pat eina vadovo pareigas įmonėse VšĮ „Civitta Foundation“, į/k 303363287, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Kavija“, į/k 303091773, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Mediapark grupė“, į/k 304050320, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius, UAB „Entra holdings“, į/k 302790286, adresas Gedimino pr. 27, Vilnius.

Valdybos narys Nerijus Aukščiūnas taip pat yra UAB SBA Properties, į/k 306990245, adresas Upės g. 21-1, Vilnius direktorius. Taip pat eina stebėtojų tarybos nario pareigas įmonėje AB „Kauno baldai“, į/k 133513698, adresas Drobės g. 68, Kaunas.

Valdymo įmonės UAB „CAPITALICA ASSET MANAGEMENT“ direktorius

Mindaugas Liaudanskas

2025 m. balandžio 30 d.